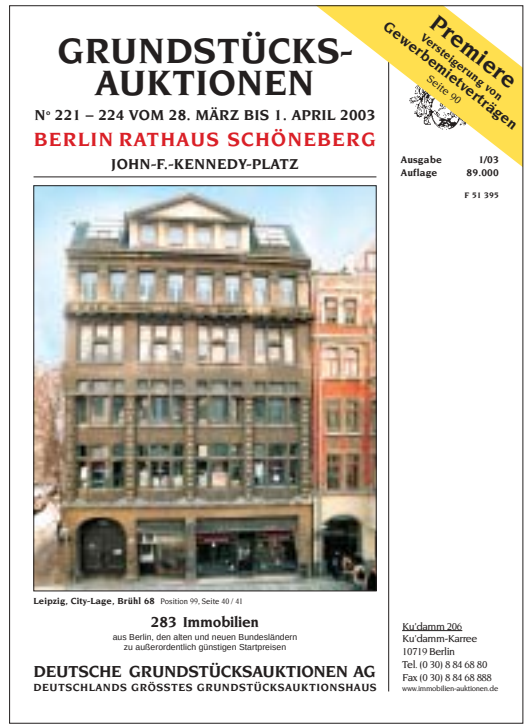
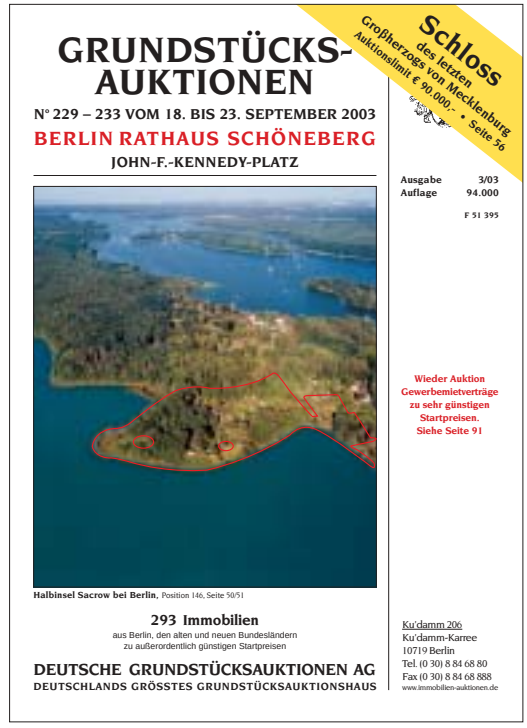
DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
VORM. BERLINER GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN





Geschäftsbericht 2003

Geschäftsbericht 2003

Deutsche Grundstücksauktionen AG
vorm. Berliner Grundstücksauktionen

Inhaltsverzeichnis

Der Aufsichtsrat 4

Vorstand und Auktionatoren 5

Bericht des Vorstandes 7

Auf einen Blick – Charts 17

Bericht des Aufsichtsrates 19

Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2003
der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin 21

- Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2003 21
- Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern 21
- Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung 23
- Investitionen 23
- Risikomanagement 24
- Rückabwicklungen 24
- Mitarbeiter 25
- Entwicklung bei Tochtergesellschaften 25
- Voraussichtliche Entwicklung 28
- Vorschlag zur Gewinnverwendung 28

Bilanz zum 31. Dezember 2003 30

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2003 32

Anlagenspiegel 35

Bestätigungsvermerk 36

Aufsichtsrat

Günter Ansorge, Berlin
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Michael Siegmund, Frankfurt/Main

Manfred Krüger, Berlin

Vorstand und Auktionatoren

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

Sylvia Klemens
Auktionatorin

Thomas Engel
Auktionator

Gerd Fleischmann
Auktionator
Generalbevollmächtigter

Bericht des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2003 war für die Immobilienwirtschaft trotz historisch günstiger Zinsen erneut ein sehr schwieriges Jahr. Zwar haben sich die Preise auf niedrigem Niveau stabilisiert, die allgemeine Kaufzurückhaltung (inbesondere bei höherwertigen Wirtschaftsgütern) verbunden mit der Zurückhaltung der Kreditinstitute bei Immobilienfinanzierungen, erschweren aber nach wie vor den Verkauf. Schlechte wirtschaftliche Kennzahlen, nicht abreißende Diskussionen um den (Steuer-) Reformstau drücken auf die Stimmung der Investoren.

Im letzten Geschäftsbericht und auf der Hauptversammlung des vergangenen Jahres haben wir dennoch einen optimistischen Ausblick für das Jahr 2003 gewagt. Wir freuen uns, dass diese Prognose richtig war. Im Gesamtunternehmen wurde ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Detaillierte Zahlen und Fakten finden dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 21 dieses Geschäftsberichtes.

Die **Deutsche Grundstücksauktionen AG** hat im Geschäftsjahr 2003 Ihren Anspruch als kompetenter Dienstleister rund um die Immobilie mit der Etablierung zweier neuer Produkte vervollständigt. Außerdem stand das Wachstum in den Alten Bundesländern und die Entwicklung bei den Tochtergesellschaften auf der Agenda.

Im Unternehmensverbund wurden 2.440 Objekte versteigert. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr (2.084 Objekte) um gut 16 %. Trotz der Steigerung der Verkaufsfälle ging der Objektumsatz im Gesamtunternehmen um rd. 1 % auf € 86,2 Mio. zurück. Im einzelnen zeigt sich folgendes Bild:

	2003		2002	
	Objektanzahl	Umsatz in T€	Objektanzahl	Umsatz in T€
Deutsche Grundstücksauktionen AG	1.042*	50.538	1.054	56.996
Sächsische Grundstücksauktionen AG	857	21.027	677	13.248
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	448	11.535	326	7.296
Brecht Immobilien GmbH	93**	3.101	27	9.660***
	2.440	86.201	2.084	87.200

* darin enthalten 47 Zuschläge bei der Internetauktion sowie 17 versteigerte Gewerbemietverträge

** Makler- und Auktionsbereich inkl. 4 versteigerter Gewerbemietverträge

*** davon 1 Objekt für € 7,5 Mio. im Maklerbereich

Im Rückblick auf das Geschäftsjahr 2003 gibt es einige Besonderheiten, an die es zu Erinnern gilt. Trotz der großen Quantität an verkauften Immobilien zeigte sich auch im vergangenen Jahr wieder, dass außergewöhnliche Immobilien, sei es hinsichtlich der Lage, der architektonischen Erscheinungsform, der früheren Nutzung oder historischen Bedeutung, ideale Auktionsobjekte sind.

Borsigturm

Auf der Frühjahrsauktion der **Deutsche Grundstücksauktionen AG** wurden erstmals in der deutschen Wirtschaftsgeschichte Gewerbemietverträge versteigert. Auf der Sonderauktion am 04. April in den Hallen am Borsigturm kamen 6 Mietverträge für Büro- und Ladenflächen zum Aufruf. Fünf dieser Verträge wurden versteigert. Das Mindestgebot für die Mietverträge liegt etwa in Höhe der monatlichen Betriebskosten. Den Zuschlag erhält derjenige, der den höchsten Mietzins für das Objekt bietet. Die Erlöse betrugen mehr als das dreifache der Limite und lagen bei bis zu € 9,50/m². Die Auktion war sehr gut besucht und fand ein überregionales Presseecho. Bei dieser Premiere verzichtete das Auktionshaus auf eine Auktionscourtage des Mieters.

Bereits Februar 2003 fand die Frühjahrsauktion der Sächsischen Grundstücksauktionen AG statt. Ein Highlight dabei war das ehemalige Lehngericht in der sächsischen Schweiz. Später wurde das 16 ha große Objekt als kurfürstliche Wildmeisterei genutzt. August der Starke nutzte es als Jagdstützpunkt und Unterkunft für Pferde und Jagdhunde. Dieses historische Anwesen erzielte ein Höchstgebot von € 160.000,--.

Ehemaliges Lehngericht in der sächsischen Schweiz

Seit 2001 sind wir auch in den **Alten Bundesländern** tätig. Die Auftragszahlen (gesamte Gruppe) stiegen dabei in den letzten Jahren kontinuierlich an: 2001 rd. 2,14 % des Objektumsatzes, 2002 6 % und in 2003 mit 86 verkauften Immobilien insg. 8,27 % (€ 7,13 Mio.). Die für 2003 erwartete Steigerung hat damit stattgefunden. Mit dazu beigetragen hat u. a. die sehr erfolgreiche Versteigerung einer Gewerbevilla in Bad Godesberg auf der Auktion in Juni. Bei einem Mindestgebot von € 650.000,-- wurde erheblich gesteigert und der Zuschlagspreis betrug € 890.000,--.

Auftragsvolumen dieser Größenordnung können ohne weiteres aus Berlin bzw. je nach Auftragslage auch von den Tochtergesellschaften bearbeitet werden. So hatte beispielsweise die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG einen größeren Verstei-

Gewerbevilla in Bad Godesberg

gerungsauftrag vom Land Niedersachsen. Die Gründung eines eigenständiges Auktionshaus für die Alten Bundesländern ist deshalb z. Zt. nicht geplant. Außerdem sind wir bei Bedarf und entsprechender Auftragslage jederzeit in der Lage, Auktionen mit dem Namen der **Deutschen Grundstücksauktionen AG** bundesweit vor Ort durchzuführen.

Mit Repräsentanzen in Köln, Stuttgart, Amberg und Kiel sowie Hildesheim (Norddeutsche Grundstücksauktionen AG) haben wir eine fast flächendeckende Präsenz erreicht. Aufgrund der verstärkten Präsenz auf diesem Markt wird das Auftragsvolumen weiterhin steigen.

Am 08. Juli fand die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2002 statt. Rund 75 Aktionäre fanden sich im Hotel Palace ein, damit waren rd. 67,50 % des Grundkapitals vertreten. In einer ausführlichen Diskussion beantworteten Vorstand und Aufsichtsrat eine ganze Reihe von Fragen der Aktionäre bzw. deren Vertretern. Zu den wichtigsten Beschlüssen gehörten die Dividendenausschüttung, die Wiederwahl des bisherigen Aufsichtsrates und die Ermächtigung zum Ankauf bis zu 50.000 eigener Aktien zwischen € 6,-- und € 12,--/Aktie. Bei der Abstimmung über den letztgenannten Tagesordnungspunkt gab es 567 Gegenstimmen, alle anderen Beschlüsse wurden einstimmig verabschiedet.

Internet-Grundstücksauktionen

Bereits am 04. Juli 2003 fand die erste professionell vorbereitete gewerbsmäßige **„Online-Grundstücksauktion“** im Internet statt. Diese Testauktion war äußerst erfolgreich. Alle 13 aufgerufenen Objekte fanden neue Eigentümer. Der Auktionserlös lag mit € 190.000,-- um **51 %** über dem Limit.

Die zweite Internet-Test-Auktion fand am 03. November 2003 statt. Die 37 verkauften Immobilien (inkl. Nachverkauf) hatten ein Limit von insgesamt € 171.550,--. Die erzielten Erlöse betrugen jetzt bereits € 404.150,--. Dies entspricht einer Steigerung von rd. **236 %** über Limit (Startpreis).

Gezielt wurden bei dieser Auktion auch an sich schwer absetzbare oder bereits einmal vergeblich angebotene Objekte eingestellt, um die Erfolgsaussichten der Online-Auktion genauer prüfen zu können. Nur 9 der angebotenen 46 Immobilien fanden keinen Käufer.

Zur Vorbereitung und Durchführung dieser beiden ersten Internet-Test-Auktionen haben wir die Dienstleistungen der Firma ricardo.de AG in Anspruch genommen. Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Auktionen lag weitgehend bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG. Zwischenzeitlich mussten wir uns von ricardo.de AG trennen, weil diese Ihre Hauptplattform langfristig ins Ausland vermietet hat.

Die Internet-Auktionen sind im gleichen wirtschaftlichen und etwa im gleichen rechtlichen Rahmen wie Live-Auktionen, soweit möglich, organisiert. Die Kunden müssen zunächst bei der Auktionsplattform registriert sein. Anschließend erfolgt eine besondere Freischaltung durch die **Deutsche Grundstücksauktionen AG**, dafür ist ein ausgefüllter Bietantrag einzusenden.

Alle zur Auktion aufgerufenen Immobilien sind ausführlich, einschließlich fester Besichtigungstermine im Internet-Katalog, beschrieben. Außerdem besteht für jeden potenziellen Bieter die Möglichkeit, sich alle wichtigen Daten, Vertragsentwürfe und auszufüllenden Formulare herunterzuladen, in Ruhe durchzusehen, zu prüfen und prüfen zu lassen.

Die Versteigerung erfolgt in **zwei Phasen**. In der ersten Phase können freigeschaltete Bieter über einen Zeitraum von mehreren Wochen Gebote abgeben, um sich eine gute Ausgangsposition für den weiteren Auktionsabschnitt zu schaffen. Anschließend startet der von einem Auktionator in Berlin geleitete direkte Auktionsteil als **zweite Phase** (dynamische Phase). Hier können freigeschaltete Bieter ihre Gebote im Rahmen der festgelegten Bietungsschritte abgeben. Der Auktionsvorgang wird im Internet durch einen Chatroom direkt übertragen. Der Auktionator erteilt nach dreimaligem Aufruf den Zuschlag an den Meistbietenden.

Während des eigentlichen Auktionsvorganges – von Berlin aus vorgenommen – sind außer dem vom Senator für Wirtschaft, Berlin, öffentlich bestellten vereidigten Auktionator Hans Peter Plettner auch andere Auktionatorinnen/Auktionatoren der **Deutschen Grundstücksauktionen AG** und ein Notar anwesend. Zwei Arbeitstage nach Zuschlag wird der notarielle **Kaufvertrag** von dem bei der Auktion anwesenden Notar beurkundet. Dabei ist der Ersteher anwesend oder wird durch einen Bevollmächtigten vertreten.

Im Mai 2004 wird eine weitere Test-Auktion durchgeführt. Über die Ergebnisse und Erfahrungen und über mögliche weitere Investitionen in diesem Geschäftsfeld wird der Vorstand anlässlich der Hauptversammlung berichten. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat die technischen Möglichkeiten und das know-how die Online-Immobilienauktionen durchzuführen.

Aktuelle Entwicklungen bei Internet-Grundstücksauktionen

Die Internetaktivitäten werden verstärkt und bereits am 28. Mai '04 wird die mit 46 Objekten bis dahin größte Online-Auktion stattfinden. Hier entwickelt sich ein Geschäftsfeld, das – wegen seiner eigenen Dynamik – in eine neue Gesellschaft (Internet-Grundstücksauktionshaus) ausgegliedert werden soll. Schon jetzt sind wir Branchenführer in der Bundesrepublik für gewerblich (courtagepflichtig) durchgeführte Internet-Auktionen, für fremde Grundstücke und fremde grundstücksgleiche Rechte die weitgehend den Vorschriften der Gewerbeordnung/Versteigererverordnung und den Vorschriften des BGB (soweit notwendig und möglich) entsprechen.

Für die beiden ersten Internet-Auktionen konnten wir **300.000** „Besucher" feststellen, von denen sich über **3.000** als Bieter freischalten ließen. Die Auktionsergebnisse betrugen insgesamt das **Doppelte** der Auktionslimite (Startpreise). **85%** der aufgerufenen Objekte erhielten einen Zuschlag und waren damit verkauft. Nur 3 Kaufverträge von 50 konnten nicht form- und fristgerecht abgewickelt werden.

Die üblichen Immobilien-Anbieter im Internet stellen nur eine Plattform zur Verfügung, um die Immobilien darzustellen. Es handelt sich also um keine Auktion, sondern um eine Verkaufsanzeige, wie wir sie hinlänglich aus den Immobilienteilen der Tageszeitungen kennen. Die dort „aufgerufenen" Preise, die der Eigentümer der Immobilie selbst bestimmt, entsprechen in vielen Fällen nicht den Realitäten des Marktes. In bestimmten Segmenten muss der Immobilienmarkt aktuell nach wie vor weitgehend als sehr desolat bezeichnet werden, was enorme Umsatzrückgänge zur Folge hatte. Diese Situation spiegelte in den letzten Jahren auch die drastische Reduzierung des Anzeigenvolumens im Immobilienteil der einschlägigen regionalen oder überregionalen Zeitungen wieder und erklärt auch das „Verschwinden" vieler Internetplattformen für Immobilien.

Bei einem professionell geführten Internet-Auktionshaus ist die Situation anders:

Die mit den Eigentümern durch unsere Beratung ausgehandelten Startpreise (Mindestgebote) sind in der Regel im Hinblick auf vergleichbare Objekte in vergleichbaren Lagen wesentlich günstiger (weil marktgerechter) und daher erklären sich die guten Verkaufserfolge.

Es ist uns gelungen, das System einer „echten" Auktion ins Internet (soweit möglich und notwendig) zu transportieren und sehen hier – zunächst im niedrigen Preissegment bis etwa € 200.000,-- je Immobilie – einen sehr großen Markt. Verkaufsbereite Grundstückseigentümer werden sich unserer Meinung nach zukünftig im verstärkten Umfang der „echten" Internet-Grundstücksauktions-Plattform bedienen, um ihre Immobilie dort zu vernünftigen (aufgrund unserer Erfahrung empfohlenen)

Startpreisen einzustellen und dann unter Ausnutzung des konkurrenten Auktionseffekts einen möglichst hohen Preis zu erzielen. Durch weiteren Ausbau und Verfeinerung des Auktionssystems werden wir Branchenführer bleiben.

Klar ist uns allerdings auch, dass die Live-Auktionen durch die Internet-Auktionen nicht vollkommen ersetzt werden können. Es wird also – ähnlich wie bei den großen Kunstauktionshäusern – eine doppelte Strategie zu fahren sein, die wir ausbauen werden. Ein funktionierendes Internet-Grundstücksauktionshaus kann es unserer Meinung nach sowieso nur dann geben, wenn das langjährige know-how der Live-Auktionen intelligent umgesetzt wird. Im Übrigen ergänzt sich das Direktmailing des Kataloges an ca. 90.000 Interessenten bei etwa 250.000 Lesern (bundesweit und im europäischen Ausland) ideal mit der Zurschaustellung im Internet.

Wenn man bedenkt, dass unsere vier Auktionshäuser ca. 35 % ihres Objektumsatzes auf den Live-Auktionen bereits am Telefon abwickeln, sozusagen auch elektronisch, also ohne körperliche Anwesenheit des Bieters, ist der nächste Schritt dieser erheblichen Größenordnung zur Internet-Online-Auktionen nicht weit.

Besonders interessant bei Internet-Grundstücksauktionen ist die Tatsache, dass sie im Gegensatz zu Live-Auktionen praktisch ständig durchgeführt werden können. Man muss allerdings dem Interessenten (Verbraucher) auch bei Online-Auktionen immer die Möglichkeit einräumen, sich genügend Zeit zur Besichtigung des Objektes vor Ort nehmen zu können (von uns flächendeckend organisiert) und die im Internet abrufbaren Bedingungen, unter denen er an einer Auktion teilnehmen kann, zu lesen und möglicherweise prüfen zu lassen.

Wenn unsere vier Auktionshäuser zur Zeit bei jährlich ca. 50 Live-Auktionen rd. 2.500 Immobilien versteigern, könnte sich diese „Schlagzahl“ durch eine terminlich sinnvolle „Einstreuung“ von Internet-Grundstücks-Auktionen erheblich erhöhen. Vor allen Dingen das know-how unserer vier Auktionshäuser mit ihrem bundesweiten Potenzial und ihrer großen Erfahrung wird in das neue Internet-Grundstücks-Auktionshaus einfließen.

Dies zum Thema Internet-Grundstücksauktionen.

Die **Norddeutsche Grundstücksauktionen AG** hat immer wieder sehr attraktive Immobilien versteigert. Besonderes Interesse riefen aber die Titelobjekte der Herbst- bzw. Winterauktion hervor. Das Herrenhaus „Semper“ im Norden der Insel Rügen an der Steilküste gelegen erzielte einen Auktionserlös von € 460.000,-- (Auktionslimit € 195.000,--). Außerdem versteigerte die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG im Herbst sehr erfolgreich einige Eigenjagdbezirke und Wirtschaftswälder im Auftrag der BVVG. Am meisten war dabei ein 311 ha großes Gebiet gefragt, dass bei einem Limit von € 185.000,-- erheblich gesteigert und zu € 632.000,-- zugeschlagen wurde.

Herrenhaus „Semper“

Ostseebad Ahrenshoop

Im Dezember kam ein attraktives Reetdachhaus im Ostseebad Ahrenshoop auf der Halbinsel Fischland-Darß zum Aufruf. Das 2001 errichtete Gebäude erzielte einen Auktionserlös von € 510.000,--.

Internationale Aufmerksamkeit erregte die **Deutsche Grundstücksauktionen AG** auf der Winter-Auktion im Dezember. Als einer der Höhepunkte des Jahres wurde ein Grundstück in Berlin-Mitte versteigert auf dem sich ein ca. 29 m langer Teil der Berliner Mauer befindet. Mehrere Fernsehsender und Journalisten aller bedeutenden nationalen wie internationalen Zeitungen waren anwesend, als das Grundstück von € 75.000,-- auf € 174.000,-- gesteigert wurde.

Grundstück in Berlin Mitte mit einem Teil der Berliner Mauer

Die **Sächsische Grundstücksauktionen AG** hat im angelaufenen Geschäftsjahr einen außergewöhnlich hohen Gewinn von gut € 1 Mio. erwirtschaftet. Das Geschäftsjahr 2003 war damit das bisher Erfolgreichste in der Unternehmensgeschichte. Insgesamt wurden auf 17 Auktionen (einschließlich je zweier Sonderauktionstage in Plauen und anlässlich der Immobilienmesse in Halle) 857 Immobilien für € 21.026.870,-- versteigert (Vorjahr 677 Immobilien für € 13.247.525,--). Der Objektumsatz lag damit um rd. € 6 Mio. über der Prognose.

Die zeitlich zur Mutter- und Schwestergesellschaft leicht versetzten Auktionen bewähren sich weiterhin. Durch das, mangels im Markt befindlicher Konkurrenzkataloge überschaubarere Angebot stieg die objektbezogene Nachfrage an. Mit dem über Jahre gewachsenen Bekanntheitsgrad stieg auch die Nachfrage aus der Region erheblich an. Rund 50 % der Objekte werden in die Auktionsregion verkauft.

In 2004 sind deswegen wieder 3 Auktionsblöcke mit Versteigerungen in Dresden, Leipzig und je nach Auftragslage auch in Erfurt geplant. Im Spätsommer werden zwei Sonderauktionen (1 Katalog) in Plauen (27./28. August) und Halle/Saale (03./04.September) durchführt.

Im Geschäftsjahr 2003 wurde ein Gewinn vor Steuern von € 1.000.638,08 (€ 316.682,--) erwirtschaftet. Gemäß Gewinnabführungsvertrag ist der gesamte Gewinn an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen. Die Besteuerung des Gewinns erfolgt bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG.

Auch für die **Norddeutsche Grundstücksauktionen AG** war das Geschäftsjahr 2003 das bislang Erfolgreichste.

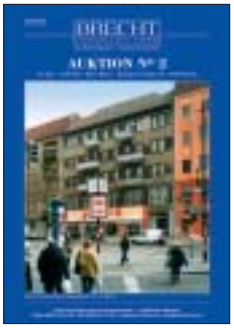
Insgesamt wurden auf 9 Auktionen 448 Immobilien für € 11.535.210,-- versteigert (Vorjahr 326 Immobilien für € 7.296.471,--). Der prognostizierte Jahresumsatz von € 8 Mio. konnte um über 44 % überschritten werden.

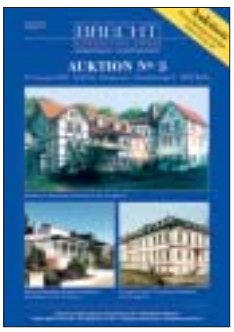
Es ist vorgesehen auch 2004 je einen Auktionsblock pro Quartal in Rostock durchzuführen. Zusätzlich soll im Herbst – neben der Auktion in Rostock – im Rahmen einer mitveranstalteten „Immobilien und Handwerksmesse“ eine Sonder-Auktion in Schwerin durchgeführt werden. Hierfür konnte schon jetzt der Bürgermeister der Stadt Schwerin, Herr Wolfgang Clausen als „Schirmherr“ gewonnen werden.

Die gemeinsame Verschickung der Kataloge zusammen mit der Muttergesellschaft, der Deutschen Grundstücksauktionen AG, hat sich bewährt und bringt zudem erhebliche Einsparungen bei Porto- und Versandkosten gegenüber einer möglichen alleinigen Verschickung.

Die Gesellschaft hat neue Repräsentanzen in der Landeshauptstadt Schwerin, in Wolgast (Usedom), Sassnitz/Rügen und Neubrandenburg eröffnet. Außerdem geht die Expansion in die alten Bundesländer weiter. Dafür wurden Repräsentanzen in Kiel, Hildesheim und Oldenburg gegründet.

Für das Jahr 2003 wurde nach Abzug von € 21.800,87 für die in 2002 aktivierten Aufwendungen für Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes ein positives Jahresergebnis von € 313.641,53 erwirtschaftet. Davon werden € 15.681,-- in die gesetzlichen Rücklagen eingestellt und € 21,-- für sonstige Steuern verwandt. € 297.939,53 (Vorjahr € 50.113,--) werden auf Grund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.





Bei der **Brecht Immobilien GmbH** stand im vergangenen Jahr die Restrukturierung im Vordergrund. Der schwache Maklerbereich musste neu organisiert werden, dazu gehörten auch personelle Konsequenzen, verbunden mit einmaligen Belastungen (Abfindungen). Es gelang dann aber den Bereich langsam zum aktivieren. 2002 wurden im Maklerbereich zwar beachtliche € 7,7 Mio umgesetzt, darunter befand sich allerdings ein Objekt mit € 7,5 Mio. Die erzielten Provisionen waren dabei äußerst gering. Im 2003 ist es zunächst gelungen die erwirtschafteten Durchschnittsprovisionen im Maklerbereich auf ein branchenübliches Maß von 4,85 % zu erhöhen. Allerdings wurde noch kein ausreichender Objektumsatz gemacht.

Um die Einnahmenseite zu stärken wurde bereits im Winter 2002 die erste Auktion bei Brecht Immobilien durchgeführt. Das Auktionsgeschäft sollte im 2003 verstärkt werden. Zwar wurden zwei Auktionen (im Juni und November) durchgeführt, die Erlöse lagen mit gut € 2,1 Mio. aber kaum über denen des Jahres 2002 (€ 1,9 Mio.) und weit unter der Prognose von € 4,0 Mio.

Insgesamt wurden 2003 in beiden Geschäftsfeldern die Margen erhöht, d.h. es wurde effizienter gearbeitet, es fehlte aber noch an ausreichendem Objektvolumen. Die Erwartung bereits 2003 mit einem Gewinn abzuschließen, konnte deswegen nicht erfüllt werden. Es entstand ein Verlust in Höhe von € 241.906,84.

Die eingeführten Maßnahmen zur Kostensenkung und zur Erhöhung des Objektumsatzes beginnen zu greifen. Die Geschäftsführung geht fest davon aus in diesem Jahr den Turn-Around zu schaffen.

Einen großen Durchbruch schaffte die Brecht Immobilien GmbH mit Ihren Auktionen im Frühjahr 2004 anlässlich der Fachmesse Immobilia/Bautec in Berlin. Dort wurden 58 Immobilien für gut € 1,7 Mio. umgesetzt. Für die Sommerauktion sind bereits Immobilien für rd. 1,25 Mio. Auktionslimit eingeliefert worden. Zwei weitere Auktionen sind für Herbst und Winter 2004 in Vorbereitung. Insgesamt wird das Auktionsgeschäft weiter verstärkt.

Auch der Maklerbereich scheint sich zu stabilisieren. So wurden in den ersten 3 Monaten Immobilien für gut € 634.000,-- verkauft.

Im ersten Quartal wurden damit schon 75 % des Objekt- und Provisionsumsatzes des gesamten Jahres 2003 erwirtschaftet. Für 2004 wird aus beiden Geschäftszweigen ein Objektumsatz von € 7,0 Mio. angestrebt. Mit den daraus erwarteten Courtageeinnahmen arbeitet das Unternehmen nicht nur kostendeckend, sondern wird auch einen Gewinn ausweisen können.

Die Tochterunternehmen sind damit alle gut „auf Kurs".

Innerhalb der Töchter gab es einige personelle Veränderungen. Bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG schied der Vorstand Frank Schlösser während des Geschäftsjahres auf eigenen Wunsch aus. Zum 01.01.2004 wechselte der Prokurist Martin Kehr von der Sächsischen Grundstücksauktionen AG zur Norddeutschen Grundstücksauktionen AG um sich dort als weiteres Vorstandsmitglied um die Expansion zu kümmern. Bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG wurden die Vorstands- bzw. Prokuristenpositionen mit Sachbearbeitern neu besetzt. Das Unternehmen wird nun von den beiden bisherigen Vorständen Michael Plettner und Martina Stein geführt.

Die **Sächsische Grundstücksauktionen AG** hat in der Frühjahrsauktion 2004 den positiven Trend sowohl im Hinblick auf den Objektumsatz, als auch auf den Courtageumsatz bestätigt. Auch Einlieferungen für die Sommerauktion Ende Mai sind in etwa auf Vorjahresniveau. Für 2004 ist nach heutigem Erkenntnisstand erneut mit einem hervorragenden Gewinn zu rechnen.

Die **Norddeutsche Grundstücksauktionen AG** hat Ihre bislang größte Frühjahrsauktion im März '04 erfolgreich abgeschlossen und dabei sogar den Objektumsatz der Sächsischen Grundstücksauktionen AG übertroffen. Die ehrgeizigen Ziele für dieses Jahr scheinen nicht zu hoch gegriffen zu sein. Die ersten Ergebnisse deuten auf eine deutliche Steigerung bei Umsatz und Gewinn hin.

Die **Deutsche Grundstücksauktionen AG** konnte auf ihren Frühjahrs-Auktionen im April '04 fast genau das gleiche Ergebnis wie in den Frühjahrs-Auktionen '03 erzielen; hinzuzurechnen wäre dann noch das bei Redaktionsschluss des Geschäftsberichts noch nicht vorliegende Ergebnis der Internet-Auktion am 28. Mai '04, von dem auf der Hauptversammlung zu berichten sein wird.

Unter Berücksichtigung der erfreulichen Entwicklungen bei den Töchtern, der positiven Ergebnisse der Frühjahrsauktionen aller Auktionshäuser und der interessanten Möglichkeiten der Online-Grundstücksauktionen, erwarten wir für 2004 einen positiven Verlauf des Geschäftsjahres. Alle Aktivitäten stehen dabei unter der ständigen

Überprüfung auf Rentabilität. Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen ist der effiziente Mitteleinsatz zur möglichen Steigerung der Ausschüttung Ziel unserer Bemühungen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.000.000,-- vorzunehmen.

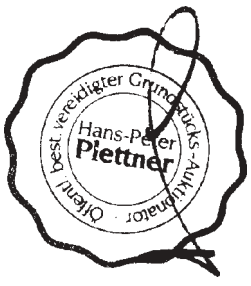
Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 1,25 (€ 0,65) je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Bei Auszahlung der Bruttodividende von € 1,25 (€ 0,65) an inländische Aktionäre werden 20 % Kapitalertragsteuer € 0,25 (€ 0,13) und 5,5 % Solidaritätszuschlag € 0,01 (€ 0,01) von der Gesellschaft an das Finanzamt abgeführt. Die zur Barauszahlung gelangende Dividende beträgt € 0,99 (€ 0,78) je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Zu versteuern sind vom Anteilseigner 50 % der Bruttodividende. Über die von der Gesellschaft abgeführte Kapitalertragsteuer und den abgeführten Solidaritätszuschlag erhält der Aktionär eine Steuerbescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt.

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

Dank
sagen wir unseren Geschäftspartnern für ihre Begleitung und das Vertrauen in unser Unternehmen.

Dank
sagen wir Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären für Ihre Investition in die Leistungsfähigkeit der **Deutsche Grundstücksauktionen AG**, Berlin.

Mit freundlichem Gruß



Hans Peter Plettner
Vorstand

Auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN)	553 340
ISIN	DE0005533400
Reuterssymbol	DGR.BER
Homepage	www.immobilien-auktionen.de
Börsensegment	Freiverkehr
Börsen	Berlin, Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, München
Aktienanzahl	800.000
Index	Dimax*

*Dimax = Deutscher Immobilienaktien-Index. Performance-Index, geführt vom Bankhaus Ellwanger & Geiger, Stuttgart. Aufnahme 1999/2000, Gewichtung 0,16%. Siehe auch www.privatbank.de

Linienchart

Linienchart Benchmark SDAX

Mit freundlicher Unterstützung der wallstreet-online AG

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

Bericht des Aufsichtsrats

Auch im Geschäftsjahr 2003 arbeitete der Aufsichtsrat eng mit dem Vorstand zusammen, so dass wichtige Entscheidungen getroffen werden konnten.

Jeweils nach den Auktionen erhielten die Aufsichtsratsmitglieder zeitnah Auswertungen über die erlösten Courtagen und den Objektumsatz. Sie wurden ferner vom Vorstand regelmäßig über die aktuellen Auktionsergebnisse, den kumulierten Objekt- und Courtageumsatz sowie den jeweiligen Status und die Entwicklung bei den Tochtergesellschaften informiert. Da die Auktionen der Tochtergesellschaften teilweise versetzt zu denen der Deutschen Grundstücksauktionen AG stattfinden, fand praktisch während des gesamten Jahres ein Informationsaustausch statt.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat während des Jahres auch laufend über den Fortgang der Vorbereitung einer funktionierenden, gewerbsmäßigen **Internet-Auktion** und über die **Versteigerung von Gewerbemietverträgen.** Bei der Premiere der Versteigerung von Gewerbemietverträgen am 04.04.03 in den Hallen am Borsigturm war der Aufsichtsrat anwesend. Auf den folgenden Auktionen wurden jeweils auch Gewerbemietverträge versteigert. Der Aufsichtsrat erörterte mit dem Vorstand während des Jahres die Entwicklung dieses Geschäftsfeldes und teilte die Entscheidung des Vorstands diese Versteigerungen zukünftig je nach Auftragslage von der Brecht Immobilien GmbH durchführen zu lassen.

Bei der ersten Internet-Auktion am 04.Juli, durchgeführt in den Geschäftsräumen am Kurfürstendamm, war der Aufsichtsrat anwesend. Der Vorstand und der Projektbetreuer, Herr Thomas Engel, referierten dem Aufsichtsrat die Ergebnisse und Erfahrungen der ersten „Test-Auktionen". Der Aufsichtsrat unterstützte die Entscheidung im November sowie im Frühjahr 2004 weitere „Test-Auktionen" durchzuführen um danach die Ergebnisse auszuwerten und längerfristige Entscheidungen zu treffen.

Für die gute Zusammenarbeit ist der Aufsichtsrat dankbar.

Die Sitzungen des Aufsichtsrates fanden i.d.R. gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zu den wichtigsten erörterten Themen gehörte der Ankauf von 25.000 Aktien, die gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 2 Mitarbeitern des Auktionshauses zum Vorzugspreis angeboten wurden. Zu diesem Themenkomplex wurde auch der Rat des Notars Martin Heidemann eingeholt. Außerdem wurde die Feststellung des Jahresabschlusses 2002 erörtert.

Zu der Vorbesprechung des Jahresabschlusses wurde der Steuerberater hinzugezogen.

Die Hauptversammlung vom 08.07.2003 hatte den Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Martin Kowert, Uhlandstraße 90 in 10717 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2002 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der AG beauftragt. In seiner Sitzung am 16.04.2004 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes. Die Prüfung selbst und deren Ergebnis wurden erörtert. Daraufhin hat der Aufsichtsrat seine zustimmende Kenntnisnahme bekundet, dem Lagebericht stimmte er zu, ebenso dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses.

Damit ist der Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG gebilligt und festgestellt. Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, den wir auf Anregung einiger Aktionäre auf der Seite 36 abgedruckt haben.

Wie im vergangenen Jahr gibt der Aufsichtsrat über die Anzahl und Vergütung der Aufsichtsratsmandate eines jeden Aufsichtsrates folgende Auskunft:

Gegenüber dem Vorjahr hat sich diesbezüglich nichts geändert. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Günter Ansorge, hat je ein weiteres Mandat bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und der Sächsischen Grundstücksauktionen AG. Seine Vergütung bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG beträgt pro Jahr € 6.240,--. Die Vergütung bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG und der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG beträgt jeweils € 3.120,-- pro Jahr.

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

Herr Manfred Krüger ist neben seiner Aufsichtsratstätigkeit bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG in gleicher Funktion auch bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG tätig. Seine Vergütung entspricht der, der anderen Aufsichtsräte.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden auf der Hauptversammlung des Jahres 2003 erneut in den Aufsichtsrat gewählt und bedanken sich auf diesem Wege für das ausgesprochene Vertrauen. Nach Auffassung des Aufsichtsrates ist das Unternehmen mit seinen Töchtern auf einem sehr guten Weg. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für Ihr Engagement.

Berlin, 19.04.2004

Der Aufsichtsrat

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2003 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin

Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2003

Das Jahr 2003 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG insgesamt ein sehr erfolgreiches Jahr.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von über € 5,2 Mio. (Vorjahr € 5,5 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 1.005.468,10 (Vorjahr € 460.462,65) erwirtschaftet werden.

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 1.042 (Vorjahr 1.054). Darin enthalten sind 47 Objekte die auf den Internetauktionen im Juli und November verkauft wurden und 17 versteigerte Gewerbemietverträge, denen naturgemäß kein Objektumsatz zuzurechnen ist. Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen (Sächsische Grundstücksauktionen AG, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, Brecht Immobilien GmbH). Rechnet man die dort verkauften Immobilien hinzu (Sächsische Grundstücksauktionen AG 857 Immobilien, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG 448 Immobilien, Brecht Immobilien GmbH insg. 93 Immobilien im Auktions- und Maklergeschäft), so wurden im Unternehmensverbund insgesamt 2.440 (Vorjahr 2.084) Immobilien umgesetzt.

Trotz der Steigerung der Verkaufsfälle um gut 16 % ging der Objektumsatz im Unternehmensverbund von rd. € 87,2 Mio. leicht auf rd. € 86,2 Mio. zurück. Der Objektumsatz liegt damit stabil in der Größenordnung der letzten Jahre (2001: € 85,6 Mio.; 2002: € 87,2 Mio.).

Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern

Im Berichtsjahr hat sich die Auftraggeberstruktur kaum geändert.

Außer privaten und kommerziellen Grundstückseigentümern ist die öffentliche Hand ein Einlieferer mit großem Auftragsvolumen. Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die einzelnen Oberfinanzdirektionen (Bundesvermögensämter, das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen) sowie Gesellschaften, die sich zu 100 % im Besitz des Bundes befinden, Länder, Städte und Gemeinden treten dabei auf der Verkäuferseite auf, so dass aufgrund der Vielzahl der Beteiligten keine Abhängigkeit von einem Einlieferer besteht. Für verschiedene Oberfinanzdirektionen und das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (BARoV) haben wir 77 Grundstücke (Vorjahr 104) zugeschlagen (Σ Auktionslimit € 2,67 Mio.; Σ Auktionserlöse € 3,86 Mio.). Die Erlöse sind damit gegenüber dem Vorjahr (Σ Auktionserlöse € 7,78 Mio.) um rd. die Hälfte zurückgegangen. Grund für diese Entwicklung war eine behördeninterne Umstrukturierung des Vermögensmanagements des Bundes, welches ab dem Sommer ’04 von der neu geschaffenen Bundes Immobilienmanagement Anstalt (BIMA) in Bonn geleitet wird. Nach Abschluss der Neuorganisation steigen die Auftragszahlen nun wieder an. Dies war bereits in den Frühjahrs-Auktionen ’04 deutlich zu spüren.

Die TLG Immobilien GmbH (vormals Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH) verfügt über 5 Niederlassungen, die ihre Versteigerungsaufträge direkt erteilen. Aufgrund der zunehmenden Abarbeitung des staatlichen Verwertungsauftrages nehmen die Objektverkäufe langsam ab. Dennoch ist die TLG mit 331 (Vorjahr 430) Immobilien insgesamt der anzahlmäßig größte Einlieferer. Verstärkt kommen auch höherwertige Immobilien in die Auktionen, so stieg trotz reduzierter Objektanzahl die Summe der Auktionserlöse von rd. € 5,77 Mio. in 2002 auf € 6,21 Mio. in 2003.

TLG-Niederlassung

	2003	2002	**2003**	**2003**	2002	2002
	Objekt-anzahl	Objekt-anzahl	**Limit in T€**	**Erlös in T€**	Limit in T€	Erlös in T€
Berlin-Brandenburg	**192**	237	**3.001,7**	**3.961,2**	2.798,4	4.077,4
Mecklenburg-Vorpommern	**36**	76	**72,5**	**208,8**	237,2	400,8
Sachsen-Anhalt	**38**	59	**470,3**	**730,3**	496,3	700,9
Sachsen	**65**	58	**959,5**	**1.309,8**	434,5	588,7
Gesamterlös	**331**	430	**4.504,0**	**6.210,1**	3.966,4	5.767,8

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), ebenfalls eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichen Besitz beschäftigt, wurden 2003 insgesamt 47 Objekte für rund € 193.750,-- versteigert (Vorjahr 39 Immobilien für € 137.600,--).

Für die Conference of Jewish Material Claims (JCC) haben wir 126 Immobilien (Vorjahr ebenfalls 126) versteigert. Es handelte sich vorwiegend um Wohn-/Geschäftshäuser sowie höherwertige Ein-/Mehrfamilienhäuser in Berlin, dem Berliner Umland und den größeren Städten der neuen Bundesländer. Der Objektumsatz für diesen Kunden betrug rd. € 14,44 Mio. (Vorjahr rd. € 17,98 Mio.).

Zunehmend sind wir auch für Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften tätig. Rund 51 verschiedene Auftraggeber aus diesem Bereich ließen 113 (Vorjahr 124) Grundstücke durch uns verkaufen (Σ Auktionslimit € 1,53 Mio.; Σ Auktionserlös € 2,73 Mio.). Wegen der Vielzahl der Auftraggeber besteht auch hier keine Abhängigkeit.

Die vorgenannten Auftraggebergruppen haben rd. 70 % (Vorjahr 78 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (ohne Internet und Gewerbemietverträge) eingeliefert und damit zu 55 % (Vorjahr 63 %) zum Objektumsatz beigetragen.

Die verbleibenden 30 % verteilen sich auf private und kommerzielle Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir auch in 2003 für viele Insolvenzverwalter und Nachlass-/Vormundschaftspflegschaften tätig, Für diese wurden beispielsweise 33 Immobilien für rd. T€ 965,8 versteigert. Verschiedene Wohnungsbaugesellschaften sind mit 57 Immobilien (Erlöse insg. T€ 2.116) eine weitere wichtige Einlieferergruppe.

Bei den 47 im Internet versteigerten Immobilien (Erlös € 596.600,--) waren alle Einlieferergruppen als Verkäufer vertreten (Bundesrepublik Deutschland, Gemeinden, JCC, TLG Immobilien GmbH, Kreditinstitute und private Eigentümer).

Insgesamt besteht keine besondere Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern.

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Bei der Erläuterung der Auftraggeberstrukturen wird klar, dass ein Großteil der Versteigerungsaufträge staatlicherseits erteilt wird. Bei der angespannten Haushaltslage von Bund, Ländern und vor allem den Kommunen ist in absehbarer Zeit kein Nachlassen der Verkaufsaktivitäten zu erwarten. Neben der Kostenreduzierung ist die Verwertung von kommunalem/staatlichem Eigentum eine Möglichkeit, die Haushaltslage zu verbessern. Dies trifft nicht nur auf die Neuen Bundesländer zu, sondern zunehmend auch auf die Alten.

Bei den Niederlassungen der TLG ist mit einer Reduzierung der Aufträge in absehbarer Zeit zu rechnen, da deren Verwertungsauftrag zum Großteil abgearbeitet ist. Andererseits werden zunehmend werthaltige Objekte angeboten, die zunächst für den Eigenbestand der TLG gedacht waren. Im letzten Geschäftsjahr stieg daher der Umsatz trotz reduzierter Verkaufsfälle. Inwieweit diese Entwicklung anhält, ist kaum prognostizierbar.

Seit der Winterauktion 2001 sind wir auch in den Alten Bundesländern tätig. Dieser neue Markt hat sich gut entwickelt. Mit Repräsentanzen in Köln, Stuttgart, Amberg und Kiel sowie Hildesheim (Norddeutsche Grundstücksauktionen AG) sind wir gut platziert und werden die Repräsentanzen/Niederlassungen vor allen Dingen in den alten Bundesländern weiter ausbauen. Die Auftragszahlen (gesamte Gruppe) in den alten Ländern stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich an: 2001 rund 2,14 % des Objektumsatzes, 2002 6 % und in 2003 mit 86 verkauften Immobilien insg. 8,27 % (€ 7,13 Mio.). Aufgrund der verstärkten Präsenz auf diesem Markt wird das Auftragsvolumen weiterhin steigen.

Die neuen Geschäftsfelder „Versteigerung von Gewerbemietverträgen“ und „Online-Auktionen“ im Internet haben sich unterschiedlich entwickelt. Während die beiden in 2003 durchgeführten Internetauktionen große Erfolge waren, hat sich die Versteigerung von Gewerbemietverträgen nach anfänglich positiven Ergebnissen nicht stetig weiter entwickelt. Zukünftig werden Auktionen von Gewerbemietverträgen sporadisch, je nach Angebotslage von der Brecht Immobilien (Auktionen) GmbH im Rahmen der Auktionen mit angeboten.

Die Internetaktivitäten werden verstärkt und bereits Ende Mai ’04 wird die nächste große Online-Auktion stattfinden. Hier entwickelt sich ein interessantes Geschäftsfeld.

Wenn unser Firmenverbund zur Zeit jährlich 50 Live-Auktionen veranstaltet, könnte sich die „Schlagzahl“ durch die terminlich sinnvolle „Einstreuung“ von Internet-Auktionen erheblich erhöhen lassen.

2003 war ein sehr ertragreiches Jahr. Grundsätzlich soll natürlich eine Ausweitung des Objektumsatzes erfolgen und dies ist somit auch Ziel unserer Bemühungen. Wichtiger ist allerdings die Rentabilität, die sich im letzten Jahr erfreulich entwickelt hat. Unser Augenmerk wird daher mehr auf der Ertragsseite, als auf dem Objektumsatz liegen.

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Investitionen in Tochterunternehmen vorgenommen.

Lediglich in die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung wurden ca. € 15.000,-- investiert. Für Erneuerungen im Fuhrpark wurden rund € 23.000,-- ausgegeben.

Risikomanagement

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 das Limit zu hoch, gibt es keinen Bieter und damit auch keine Courtageeinnahme, wohl hat die Gesellschaft aber die Handlungskosten zu tragen (z. B. Katalogkosten, Gutachter).

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

Bei Werten bis € 5.000,-- Auktionslimit müssen mindestens 2 Mitarbeiter, davon 1 Auktionator den Wert bestätigen. Bei höherwertigen Immobilien besteht der Bewertungskreis aus mindestens 5 Mitarbeitern, davon mindestens 3 Auktionatoren. Bei kontroversen Wertdiskussionen wird über das Limit abgestimmt, wobei jeder Teilnehmer, ggf. auch der Vorstand, nur eine Stimme hat.

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

Die Verkäufercourtagen werden i. d. R. direkt vom Notar aus dem hinterlegten Kaufpreis bei dessen Auszahlungsreife an das Auktionshaus überwiesen. Hier wird unsererseits nur der Zahlungsfluss kontrolliert. Entscheidend ist jedoch, daß die Kaufpreise zuvor fristgerecht hinterlegt wurden und die Abwicklung des Vertrages zügig erfolgt. Um die Anmahnung verspäteter Kaufpreiszahlungen und ggf. deren Vollstreckung kümmert sich ebenfalls die Inkassoabteilung. Dieses Instrument der Sicherung der uns zustehenden Verkäufercourtagen dient gleichzeitig den Interessen des Verkäufers (Kaufpreiszahlung). Trotzdem hat die Gesellschaft immer hohe Außenstände (Verkäufercourtagen), weil die Abwicklung der Kaufverträge in den neuen Ländern zum Teil immer noch 9 – 15 Monate und in Einzelfällen noch längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

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 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Rückabwicklungen

Bei Grundstücken, die sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 144 BauGB befinden ist zur Vertragsabwicklung eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wird von der Sanierungsverwaltungsstelle verweigert, falls der Kaufpreis zu hoch ist und deswegen die Erreichung des Sanierungsziels gefährdet ist. Die Sanierungsverwaltungsstelle kann auch eine Kaufpreisreduzierung empfehlen. Für diesen Fall hat der Verkäufer ein Rücktrittsrecht, denn er kann nicht verpflichtet werden unterhalb des auf der Auktion ermittelten Marktpreises zu verkaufen. Im Jahr 2003 wurde 1 Kaufvertrag aus diesem Grunde rückabgewickelt. Dabei musste eine Courtage von € 94.656,-- inkl. MwSt. ausgebucht werden.

Wegen nicht erfolgter Restitution mussten aus der Auktion März 1994 1 Kaufvertrag, der unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Rückerstattung geschlossen wurden, im Jahr 2003 aufgehoben werden. Die Courtage von insgesamt € 64.208,-- inkl. MwSt. wurde ausgebucht.

Aus anderen, 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 2003 insgesamt 25 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum Dezember 1992 – Juni 2003). Insgesamt wurden € 165.000,-- ausgebucht. Einige dieser Grundstücke wurden von uns erneut versteigert, so dass wieder entsprechende Umsatzerlöse entstanden.

Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2003 bei 45 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.03	**31.12.02**
Vorstand	1	1
Generalbevollmächtigter	1	1
Sachbearbeiter Berlin	7	6
(davon Elternteilzeit	1	0)
Sekretariat Berlin	8	8
(davon Elternteilzeit	1	0)
Inkasso/Buchhaltung	3	3
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Auszubildende	2	1
Hausverwaltung	2	2
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	3	3
Zwischensumme	30	29
Freiberufliche Mitarbeiter	14	12
Insgesamt	**45**	**41**
(davon Teilzeitmitarbeiter	3	3)

Der Vorstand, der Generalbevollmächtigte und zwei weitere Mitarbeiter sind für die Deutsche Grundstücksauktionen AG als Auktionatoren tätig, im gesamten Firmenverbund arbeiten 9 Auktionatoren.

Die „Abteilung Hausverwaltung“ wird als Service nur für Kunden geführt, die für ihre erworbenen Objekte sofort eine neue Hausverwaltung benötigen. Außerdem werden Versteigerungsaufträge teilweise nur dann erteilt, wenn auch die Interimsverwaltung vom Zeitpunkt der Auftragserteilung bis zur Versteigerung von uns durchgeführt wird. Dies betrifft hauptsächlich Restitutionsobjekte.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Das Geschäftsjahr 2003 war das bisher Erfolgreichste in der Unternehmensgeschichte.

Insgesamt wurden auf 17 Auktionen (einschließlich je zweier Sonderauktionstage in Plauen und anlässlich der Immobilienmesse in Halle) Immobilien für € 21.026.870,-- versteigert (Vorjahr 677 Immobilien für € 13.247.525,--).

Der Objektumsatz lag um rd. € 6 Mio. über der Prognose des Lageberichts 2002. Die Anzahl der verkauften Objekte stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 26 % auf 857 (bisheriger Spitzenwert 2001: 715 Immobilien). Besonders erfolgreich war die Versteigerung von Immobilien für die Forstverwaltung des Freistaates Thüringen. Alle 35 eingelieferten Immobilien wurden, teilweise mit erheblichen Steigerungsraten, für insg. € 1.667.500,-- verkauft.

Für die LMBV (eine Bundesgesellschaft) wurde im Mai das bisher größte Einzelobjekt (die Zentrale der LMBV) für € 950.000,-- versteigert.

Etwa 19,6 % (Vorjahr 17,7 %) der Immobilien wurden im Jahr 2003 für Kommunen, Städte usw. versteigert, weitere 14,5 % (Vorjahr 5 %) für Wohnungsbaugesellschaften. Auch bei diesen Einlieferungsgruppen ist wegen der Vielzahl der Auftraggeber mit einer Stabilisierung auf hohem Niveau zu rechnen. Die bisherigen Haupteinlieferungsgruppen werden voraussichtlich noch mehrere Jahre kontinuierlich Objekte zur Versteigerung bringen (TLG: 2003 insg. 251 Immobilien für T€ 5.145 versteigert, 2002: 223 Immobilien für T€ 3.055). Das Volumen und die Anzahl wird bei einigen Auftraggebern (u.U. TLG, LMBV) vermutlich rückläufig sein, da deren Verwertungsaufträge zunehmend erledigt sind.

Für 2004 gehen wir dennoch von zunächst nahezu unveränderten Auftraggeberstrukturen aus. Die Gewichte können sich dabei von Auktion zu Auktion leicht verschieben. Eine große Bedeutung haben auch private Auftraggeber, die zusammen mit „Sonderberufsgruppen“, wie z. B. Insolvenzverwaltern, usw. einen erheblichen Anteil am sonstigen Auftragsbestand haben.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten sollte für das Jahr 2004 ein Objektumsatz von € 18.000.000,-- möglich sein.

Für das Geschäftsjahr 2003 ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 1.000.638,08. Die gesetzlichen Rücklage in Höhe von € 50.000,00 ist voll eingestellt. Gemäß Gewinnabführungsvertrag vom 09.03.2001 ist der Gewinn i.H.v. € 1.000.638,08 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen. Die Besteuerung des Gewinns erfolgt bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG.

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

Auch für die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG war das Geschäftsjahr 2003 das bislang Erfolgreichste in der Unternehmensgeschichte.

Insgesamt wurden auf 4 Auktionen 448 Immobilien für € 11.535.210,-- versteigert (Vorjahr 326 Immobilien für € 7.296.471,--). Der prognostizierte Jahresumsatz von € 8 Mio. konnte somit um rd. € 3,5 Mio. (entspricht 43,75 %) überschritten werden.

Für die Hauptauftraggeber wurden dabei die folgenden Umsätze erzielt:

Für die Gruppe der Landkreise/Städte/Gemeinden wurden 2003 insgesamt 103 Objekte mit einem Versteigerungserlös von € 2,81 Mio. versteigert (Vorjahr: 147 Objekte für € 3,29 Mio.). 2003 wurden damit 23,0 % der Immobilien und 24,4 % des Objektumsatzes erzielt. Diese Gruppe bleibt damit weiterhin der auftragsstärkste Bereich.

Für die Bundesrepublik Deutschland wurden 2003 insgesamt 73 Objekte mit einem Versteigerungserlös von € 2,28 Mio. versteigert (Vorjahr: 40 Objekte für € 1,87 Mio.) 2003 wurden damit 16,3 % der Immobilien und 19,8% des Objektumsatzes erzielt.

Für die Bundesgesellschaften TLG/BVVG wurden 2003 insgesamt 106 Objekte mit einem Versteigerungserlös von € 2,04 Mio. versteigert (Vorjahr: 57 Objekte für T€ 624). 2003 wurden damit 23,7 % der Immobilien und 17,7 % des Objektumsatzes erzielt.

Hervorzuheben sind hier als Sonderfaktor die im September 2003 für die BVVG Rostock versteigerten Waldflächen inklusive Eigenjagden. Allein aus diesen 5 Objekten wurde bei Mindestgeboten von insgesamt T€ 416 ein hervorragender Erlös von € 1,26 Mio. erzielt.

Erstmals konnten im Geschäftsjahr 2003 Objekte im Auftrag der EUROHYPO versteigert werden. Aus 4 versteigerten Objekten wurde ein Umsatz von T€ 734 generiert. Die Bank hat angekündigt im Geschäftsjahr 2004 weitere Versteigerungsaufträge zu erteilen.

Es ist vorgesehen auch 2004 je einen Auktionsblock pro Quartal durchzuführen. Die gemeinsame Verschickung der Kataloge zusammen mit der Muttergesellschaft, der Deutsche Grundstücksauktionen AG, hat sich auch 2003 bewährt und bringt zudem erhebliche Einsparungen beim Porto und Versand gegenüber einer möglichen alleinigen Verschickung.

Ziel der Gesellschaft ist, das gute Geschäftsjahr 2003 im Geschäftsjahr 2004 noch weiter zu steigern. Als Ziel für den Objektumsatz werden € 12 Mio. angestrebt.

Im Geschäftsjahr 2003 wurde ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Es wurde ein Gewinn vor Steuern und Zuführung zur gesetzlichen Rücklage von € 313.641,53 (Vorjahr € 52.751,99) erwirtschaftet. Gemäß Gewinnabführungsvertrag vom 16. 03. 2001 mit Wirkung ab 01. 01. 2001 ist der gesamte Gewinn von € 297.939,53 nach Einstellung eines Betrages in Höhe von € 15.681,-- in die gesetzliche Rücklage und Zahlung von sonstigen Steuern in Höhe von € 21,-- an die Deutsche Grundstücksauktionen AG aufgrund des Gewinnabführungsvertrages abzuführen. Die Besteuerung des Gewinns erfolgt bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG.

Brecht Immobilien GmbH

Die Erwartung bereits 2003 mit einem Gewinn abzuschließen konnte nicht erfüllt werden. Es entstand ein Verlust in Höhe von € 241.906,84. Im Vorjahr 2002 entstand ursprünglich ein Verlust von € 244.050,54. Von diesem wurden gemäß § 269 HGB € 80.986,-- ertragswirksam für die Kosten für die Erweiterung des Geschäftsbetriebes in der Bilanz aktiviert. Dieser Betrag muss in den Folgejahren aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu mindestens einem Viertel ergebnismindernd abgeschrieben werden. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2003 wurde somit in Höhe von € 20.246,-- zusätzlich belastet.

Trotz erfolgreichen Beginns im Auktionsgeschäft reichten die dort generierten Erlöse nicht aus um das schwache Maklergeschäft auszugleichen. Aber auch im Auktionsbereich konnten die Ziele (€ 4 Mio. Objektumsatz) nicht erreicht werden und damit keine Kostendeckung für das Gesamtunternehmen erzielt werden. In diesem Geschäftszweig wurden, überwiegend im Auftrag privater Eigentümer, 83 Immobilien sowie 5 Gewerbemietverträge im Gegenwert von € 2.135.335,-- veräußert.

In 2002 wurden im Maklerbereich zwar für über € 7,7 Mio. Objekte umgesetzt (darunter eines für € 7,5 Mio.), die Margen waren aber sehr gering. In 2003 gelang es

zunächst, die erwirtschaftete Durchschnittsprovision im Maklergeschäft auf branchenübliche 4,85 % zu erhöhen. 5 Objekte konnten in diesem Geschäftsbereich veräußert werden, es fehlten allerdings ausreichende Umsätze (€ 975.000,--). Aufgrund dieser Entwicklung wurden u. a. personelle Konsequenzen gezogen, wodurch einmalige Belastungen (Prozesskosten, Abfindung) entstanden.

Im Geschäftsjahr 2003 wurde des weiteren ein Umzug in neue Geschäftsräume notwendig, da der bisherige Vermieter unrealistische Forderungen für eine Vertragsverlängerung erhoben hatte. Zudem sind die neuen Flächen für den Geschäftsbetrieb eines Auktionshauses besser geeignet. Die notwendigen Investitionen von rd. € 15.000,-- werden sich nach etwa 3¼ Jahren amortisiert haben, da es gelang, trotz größerer Fläche, einen Vertrag zu einer geringeren Miete abzuschließen.

Das Unternehmen wird sich zukünftig hauptsächlich mit der Durchführung von Grundstücksauktionen beschäftigen, ohne das Maklergeschäft aufzugeben. Bereits auf der ersten Auktion 2004 anlässlich der Immobilia/Bautec in Berlin wurden 58 Immobilien im Gegenwert von € 1.737.300,-- versteigert. Die erste Auktion erreichte gemeinsam mit den drei im Maklerbereich (im Gegenwert von € 634.500,--) bereits veräußerten Objekten schon jetzt jeweils rd. 75 % des Objekt- und Provisionsumsatzes von 2003. In 2004 sind drei weitere Auktionen vorgesehen. Für das gesamte Geschäftsjahr 2004 ist aus beiden Geschäftszweigen ein Objektumsatz von € 7.000.000,--, mit einem Courtageumsatz von € 800.000 angestrebt. Dann arbeitet das Unternehmen kostendeckend und wird einen Gewinn ausweisen.

Wie auf der Hauptversammlung beschlossen, wurde mit der Brecht Immobilien GmbH ein Gewinnabführungsvertrag rückwirkend ab 01.01.2002 geschlossen und am 09.01.03 in das Handelsregister eingetragen. Dieser Vertrag sieht auch den Ausgleich entstehender Verluste vor.

Der Verlust in Höhe von € 241.906,84 wird von der Muttergesellschaft, der Deutschen Grundstücksauktionen AG, ausgeglichen.

Voraussichtliche Entwicklung

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten „Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung“ sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten rechnen wir für 2004 mit einer weiteren Ergebnissteigerung. Die ersten Auktionsergebnisse des Jahres 2004 und ein guter Start auch im Maklerbereich bei Brecht Immobilien sowie deren sehr erfolgreiche erste Frühjahrs-Auktion 2004 bestärken uns in dieser Sichtweise.

Weitere hohe Investitionen sowie der Kauf fremder Gesellschaften sind in 2004 nicht vorgesehen.

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

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von € 4.417,95, der an das Unternehmen abgeführten Gewinne der Sächsischen Grundstücksauktionen AG in Höhe € 1.000.638,08 und der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG in Höhe von € 297.939,53 ergibt sich unter Berücksichtigung des auszugleichenden Bilanz-

verlustes der Brecht Immobilien GmbH i.H.v. € 241.906,84 zum 31.12.2003 ein Bilanzgewinn von € 1.009.886,05. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.000.000,-- vorzunehmen.

Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 1,25 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 31.03.2004
Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand

BILANZ
zum 31. Dezember 2003

A K T I V A

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.598,50	3.715,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.596,01		363.631,51
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	12.931,03		0,00
		287.527,04	363.631,51
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		1.606.775,13	1.606.775,13
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.095.468,61		3.665.142,28
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	707.186,91		436.317,24
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.961.904,50		2.037.538,68
		5.764.560,02	6.138.998,20
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 1.124.741,61 (€ 1.404.741,61)			
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.970.721,55	1.046.050,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten		9.223,87	4.613,50
		9.642.406,11	9.163.783,75

BILANZ
zum 31. Dezember 2003

P A S S I V A

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.000,00	2.050.000,00
II. Kapitalrücklage		5.368.564,75	5.368.564,75
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen		34.171,62	34.171,62
IV. Gewinnvortrag		4.417.95	56.419,33
V. Jahresüberschuss incl. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		1.005.468,10	460.462,65
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	227.320,88		189.366,85
2. sonstige Rückstellungen	80.030,00		70.290,00
		307.350,88	259.656,85
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	335.557,66		375.039,11
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 335.557,66 (€ 375.039,11)			
2. Verbindlichkeiten gg. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	56.737,79		0,00
– davon mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr € 56.737,79 (€ 0,00)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	480.137,36		559.469,44
		872.432,81	934.508,55
– davon aus Steuern € 344.172,92 (€ 352.833,81)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 37.873,09 (€ 36.482,19)			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 480.137,36 (€ 559.469,44)			
		9.642.406,11	9.163.783,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
vom 01. 01. 2003 bis 31.12. 2003

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		4.749.089,72	5.299.946,36
2. Gesamtleistung		4.749.089,72	5.299.946,36
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) ordentliche betriebliche Erträge			
aa) sonstige ordentliche Erträge	158.881,28		153.134,28
b) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	3.266,00		36.695,05
c) Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	0,00		828,75
d) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	16.398,16		9.728,18
e) sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	285.924,60		12.247,26
		464.470,04	212.634,52
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	16.104,04		16.638,79
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	322.114,62		367.462,02
		338.218,66	384.100,81
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.867.485,04		2.118.118,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	175.349,99		183.260,86
		2.042.835,03	2.301.379,48
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	119.378,91		123.133,26

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Raumkosten	184.070,50		196.788,40
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	18.415,20		25.868,43
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	12.576,58		15.664,76
ad) Fahrzeugkosten	76.112,96		89.204,63
ae) Werbe- und Reisekosten	74.157,76		69.723,56
af) Kosten der Warenabgabe	1.484.965,82		1.478.596,15
ag) verschiedene betriebliche Kosten	316.576,59		346.219,91
b) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.486,80		9.244,55
c) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	67.797,09		1.055,46
d) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.379,23		15.352,27
		2.363.917,44	2.247.718,12
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		147.929,52	157.469,34
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		1.298.577,61	358.603,70
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.039,10	7.139,31
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		241.906,84	163.064,54
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.661.149,82**	**802.118,40**

		€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	654.665,53		340.483,72
14.	sonstige Steuern	1.016,19		1.172,03
			655.681,72	341.655,75
15.	**Jahresüberschuß**		**1.005.468,10**	**460.462,65**
16.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		4.417,95	56.419,33
17.	Entnahme aus Gewinnrücklagen			
	a) aus der Rücklage für eigene Anteile		0,00	0,00
18.	**Bilanzgewinn**		**1.009.886,05**	**516.881,98**

Anlagespiegel zum 31.12. 2003

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2003 €	Zugänge Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibugen 31.12. 2003 €	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2003 bis 31.12. 2003 €	Buchwert 31.12. 2003 €	Buchwert 31.12. 2002 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.117,58	2.100,00		17.619,08	2.216,50	3.598,50	3.715,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	**19.117,58**	**2.100,00**		**17.619,08**	**2.216,50**	**3.598,50**	**3.715,00**
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.044.997,19	36.291,91 33.017,73–		773.675,36	117.162,41	274.596,01	363.631,51
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		12.931,03			0,00	12.931,03	0,00
Sachanlagen	**1.044.997,19**	**49.222,94** **33.017,73–**		**773.675,36**	**117.162,41**	**287.527,04**	**363.631,51**
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	1.606.775,13				0,00	1.606.775,13	1.606.775,13
Finanzanlagen	**1.606.775,13**					**1.606.775,13**	**1.606.775,13**
	2.670.889,90	**51.322,94** **33.017,73–**		**791.294,44**	**119.378,91**	**1.897.900,67**	**1.974.121,64**

Bestätigungsvermerk

Den Bestätigungsvermerk erteile ich wie folgt:

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Grundstücksauktionen AG für das Geschäftsjahr vom 1.1.2003 bis zum 31.12.2003 gepfüft. 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.

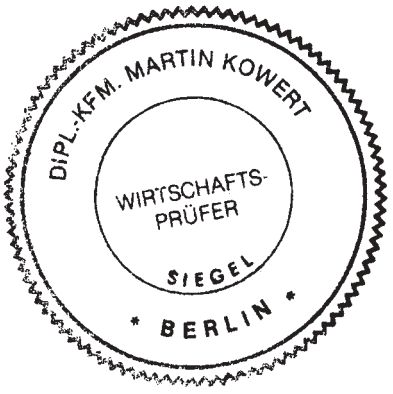
Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung 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 internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfaßt die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieser Rechnungslegung bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Berlin, den 14. 4. 2004 Ln/rm



Dipl. Kfm. Martin Kowert
Wirtschaftsprüfer