# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

VORM. BERLINER GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN

# Geschäftsbericht 2004

# Geschäftsbericht 2004

**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 . . . . . 18

Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2004
der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin . . . . . 20

- Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2004 . . . . . 20
- Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern . . . . . 20
- Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung . . . . . 22
- Investitionen . . . . . 23
- Risikomanagement . . . . . 23
- Rückabwicklungen . . . . . 24
- Mitarbeiter . . . . . 24
- Entwicklung bei Tochtergesellschaften . . . . . 25
- Voraussichtliche Entwicklung . . . . . 29
- Vorschlag zur Gewinnverwendung . . . . . 29

Bilanz zum 31. Dezember 2004 . . . . . 30

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2004 . . . . . 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)

Gerd Fleischmann
Auktionator
Generalbevollmächtigter

Sylvia Klemens
Auktionatorin

Thomas Engel
Auktionator

Claudia Kiehl
Auktionatorin

# Bericht des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
verehrte Kunden unseres Hauses,

2004 war gesamtwirtschaftlich von Stagnation geprägt. Die (Konjunktur-) Lage auf dem Binnenmarkt ist weiterhin angespannt, insbesondere in Ostdeutschland. Zwar haben sich die Preise auf dem Immobilienmarkt dank des niedrigen Preisniveaus stabilisiert, die bundesweite Baisse hält aber weiter an und erfasst nun auch bessere Lagen. Von dieser allgemeinen Kaufzurückhaltung ist unser Unternehmen nicht tangiert. Im Gegenteil, die Verkaufszahlen nehmen zu. Dieser Widerspruch erklärt sich aus der Tatsache, dass die von uns ermittelten Startpreise (Auktionslimite) mit den Realitäten des Marktes korrespondieren und vom Verbraucher angenommen werden. Trotz einer allgemeinen „Wirtschaftsflaute“ darf man nicht vergessen, dass nach wie vor Milliarden Euro nach einer günstigen, werthaltigen und möglicherweise gut verzinslichen Anlage suchen, aber die Einkaufspreise unter die Lupe genommen werden.

Auch aus diesen Gründen haben wir im letzten Geschäftsbericht und auf der Hauptversammlung des vergangenen Jahres offensichtlich zurecht einen optimistischen Ausblick für das Jahr 2004 gegeben. Wir freuen uns, dass diese Prognose eintrat. Das Gesamtunternehmen hatte das beste Geschäftsjahr seit Bestehen.

Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 19 dieses Geschäftsberichtes.

Die **Deutsche Grundstücksauktionen AG** hat im Geschäftsjahr 2004 ihren Anspruch als Marktführer für die Versteigerung von fremden Grundstücken und fremden grundstücksgleichen Rechten mit der Etablierung gewerblicher Internet-Auktionen vervollständigt. Das kontinuierliche Wachstum in den Alten Bundesländern und die Entwicklung bei den Tochtergesellschaften waren wichtige Aufgaben des vergangenen Jahres, die erfolgreich gemeistert wurden.

*Berlin, Seelbuschring*
*Erlös € 1.301.000,--*

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG konnte im Geschäftsjahr 2004 ihren Objekt- und Courtageumsatz und damit auch den Gewinn deutlich steigern. Es wurden 1.153 Immobilien (Vorjahr 1.042) im Gegenwert von € 61.328.000,-- (Vorjahr € 50.538.000,--) versteigert. Die Courtageerlöse betrugen € 5.492.600,-- (Vorjahr € 4.568.000,--).

Im gesamten Unternehmensverbund gab es einen kräftigen Umsatzzuwachs, es wurden 2.978 Objekte verkauft. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr (2.440 Objekte ) um gut 22 %. Mit der Steigerung der Verkaufsfälle stieg auch der Objektumsatz im Gesamtunternehmen um rd. 17 % auf € 100,9 Mio. Damit wurde erstmals die 100-Millionen-Grenze überschritten. Im Einzelnen zeigt sich folgendes Bild:

| | 2004 | | 2003 | |
|---|---|---|---|---|
| | Objektanzahl | Umsatz in T€ | Objektanzahl | Umsatz in T€ |
| Deutsche Grundstücksauktionen AG | 1.153 | 61.328 | 995* | 49.942 |
| Internetauktionen (Deutsche Grundstücksauktionen und Deutsche Internet-Immobilien-Auktionen GmbH) | 86 | 1.254 | 47<br>DGA: 1.042 | 596<br>50.538 |
| Sächsische Grundstücksauktionen AG | 912 | 15.633 | 857 | 21.027 |
| Norddeutsche Grundstücksauktionen AG | 601 | 14.941 | 448 | 11.535 |
| Brecht Immobilien GmbH (Makler- und Auktionsbereich) | 226** | 7.763 | 93** | 3.101 |
| | 2.978 | 100.919 | 2.440 | 86.201 |

*darin 17 versteigerte Gewerbemietverträge

**Makler- und Auktionsbereich inkl. versteigerter Gewerbemietverträge

Im Geschäftsjahr 2004 gab es für uns ein besonderes Jubiläum:

**20 Jahre Grundstücksauktionen**
**mit 250 durchgeführten Auktionen.**

1984 wurde Hans Peter Plettner vom Senator für Wirtschaft, Berlin, zum öffentlich bestellten und vereidigten Grundstücksversteigerer ernannt und gründete im gleichen Jahr die „Berliner Grundstücksauktionen Organisationsgesellschaft mbH & Co KG“. 1985 fand die erste Auktion mit 19 Immobilien statt.

Bereits im Dezember 1990 versteigerten wir in Berlin-Mitte unter großem Interesse der Öffentlichkeit erste Immobilien aus dem ehemaligen Ost-Berlin. 1998 gab es die 100. Auktion mit 154 Immobilien und das Unternehmen wurde in die Deutsche Grundstücksauktionen AG umgewandelt. 1999 erfolgte die Erstnotiz an der Berliner Wertpapierbörse im Segment „Freiverkehr“. In den folgenden Jahren konnte mit dem Emissionserlös die Expansion durch Übernahme bzw. Neugründung der Tochterunternehmen forciert werden. Bei der 250. Jubiläumsauktion im September 2004 kamen 437 Immobilien zum Aufruf. Insgesamt eine Bilanz, auf die wir stolz sind.

*Halbinsel im Scharmützelsee*
*Limit € 225.000,--, Erlös € 675.000,--*

Im Unternehmensverbund sind zurzeit 12 angestellte Auktionatorinnen/Auktionatoren tätig. Im Geschäftsjahr 2004 fanden 59 Auktionen unserer Unternehmen statt. Dabei zeigte sich erneut, dass trotz der großen Quantität an verkauften Immobilien außergewöhnliche Objekte ideale Auktionsobjekte sind.

Bereits auf der Frühjahrsauktion der **Deutsche Grundstücksauktionen AG** gab es ein besonderes Highlight. Außer einigen Miethäusern in Berlin Mitte kam das äußerst attraktive „Schloss Basedow“, eine der bedeutends-

ten Schlossanlagen Mecklenburg-Vorpommerns, zur Versteigerung. Bei einem Auktionslimit von € 150.000,-- betrug der Auktionserlös € 360.000,--.

*Schloss Basedow*

Im Sommer 2004 war es erneut eine imposante Schlossanlage, die den meisten Interessentenzuspruch hatte. Das malerisch gelegene Schloss Vitzenburg im Weinanbaugebiet an der Unstrut erzielte bei einem Startpreis von € 165.000,-- einen Auktionserlös von € 395.000,--.

*Schloss Vitzenburg*

Am 30. Juni fand die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2004 statt. Mit rund 125 Aktionären war dies die höchste Teilnehmerzahl unserer Hauptversammlungen bisher, es waren rd. 66,50 % des Grundkapitals vertreten.

In einer ausführlichen Diskussion beantworteten Vorstand und Aufsichtsrat eine Reihe von Fragen der Aktionäre bzw. deren Vertretern. Zu den wichtigsten Beschlüssen gehörten die Dividendenausschüttung und der Beschluss zur Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung auf nunmehr € 1.000,-- mtl. Die Abstimmung über den letztgenannten Tagesordnungspunkt ergab bei 2000 Gegenstimmen und 25 Enthaltungen eine Zustimmung von 97,5 %, alle anderen Beschlüsse wurden einstimmig verabschiedet.

## *Aktuelle Entwicklungen bei Internet-Immobilienauktionen*

Nach der Testphase im Jahr 2003 wurden im Geschäftsjahr 2004 die Internetaktivitäten verstärkt. Es entwickelt sich ein Geschäftsfeld, das – wegen seiner eigenen Dynamik – in eine neue Gesellschaft (Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH) ausgegliedert wurde. Diese, unsere 100%-ige Tochtergesellschaft ist für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Internet-Auktions-Aktivitäten der Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihrer Gesellschaften zuständig. Das eingezahlte Eigenkapital beträgt € 25.000,--. Die Gesellschaft arbeitet in Personal- und Sachunion in den Räumen der Deutsche Grundstücksauktionen AG.

Schon jetzt sind wir Branchenführer in der Bundesrepublik für gewerbliche (courtagepflichtige) Internet-Auktionen, die – soweit möglich – den Vorschriften der Gewerbeordnung/Versteigererverordnung und des BGB entsprechen. Nicht zuletzt deswegen war es überhaupt möglich, den Namen „Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH“ durchzusetzen.

Die üblichen Immobilien-Anbieter im Internet stellen nur eine (Internet-)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. Der Bundesgerichtshof hat dies in einem Urteil ausführlich behandelt.

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

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.

Die beiden Internet-Auktionen des Jahres 2004 fanden im Mai und November statt. Die 86 verkauften Immobilien hatten ein Limit von insg. € 805.870,-- und erzielten Erlöse i.H.v. € 1.254.370,--. Das hochwertigste Objekt war dabei ein Miethaus in Berlin-Prenzlauer Berg, Angermünder Straße, das für € 278.000,-- bei einem Startpreis von € 150.000,-- versteigert werden konnte.

*Berlin, Angermünder Straße*

Nach den Erfahrungen der letzten beiden Jahre ist klar, dass die Internet-Auktionen eine wichtige und sinnvolle Ergänzung unseres Angebots sein werden, Live-Auktionen aber durch elektronische Auktionen noch nicht zu ersetzen sind: Die persönliche Bieter-Konkurrenzsituation, der Einsatz und die Einwirkung des Live-Auktionators im Auktionssaal sowie der Event-Charakter der Veranstaltung (Sehen und Gesehen werden) sind elektronisch weder nachvollzieh- noch ersetzbar. Es wird also weiterhin eine doppelte Strategie zu fahren sein. Ein gut funktionierendes Internet-Grundstücksauktionshaus kann es nur dann geben, wenn das langjährige Know-how der Live-Auktionen intelligent immer wieder umgesetzt wird. So sind für das Jahr 2005 wiederum 2-3 Internet-Auktionen geplant. Bereits im ersten (Rumpf-) Geschäftsjahr hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit einem Gewinn von € 21.845,-- ihr Eigenkapital fast verdient, obwohl sie einen großen Teil ihrer Courtagen an die einliefernden Tochtergesellschaften abzuführen hat.

**Dies zum aktuellen Thema Internet-Auktionen.**

Seit 2001 hat sich der Umsatzanteil bei Live-Auktionen von Immobilien aus den **Alten Bundesländern** von gut 2% auf nun 12% im Jahr 2004 (gesamten Gruppe) erhöht. Die Auftragszahlen stiegen dabei in den letzten Jahren kontinuierlich an. Die prognostizierte Steigerung hat stattgefunden und wir gehen auch in 2005 von einem weiterhin zunehmendem Verkaufsvolumen in den Alten Bundesländern aus.

Zu dieser erneuten Steigerung haben mehrere Faktoren beigetragen. Zum einen liegt der Durchschnittspreis der verkauften Immobilien in den Alten Bundesländern rd. dreimal so hoch wie in den Neuen Bundesländern. Zum Zweiten wurden für die Öffentliche Hand, Banken, Versicherungen, gemeinnützige Organisationen, Städtische Wohnungsgesellschaften, Insolvenzverwalter und Nachlaßpfleger in der Vergangenheit hervorragende Auktionserlöse erzielt, dies führte zu stetig neuen Versteigerungsaufträgen. Und schließlich sind unsere freiberuflichen Mitarbeiter/Repräsentanten sehr erfolgreich bei der Akquisition neuer Objekte.
Nach wie vor sind wir der Meinung, dass ein Auftragsvolumen der augenblicklichen Größenordnung ohne weiteres bei Auktionen in Berlin, bzw. je nach Auftragslage auch von den Tochtergesellschaften bearbeitet werden kann. Die Gründung eines eigenständigen Auktionshauses für die Alten Bundesländern ist allerdings nicht ausgeschlossen, sofern die Auftragslage und die Wünsche der Auftraggeber dies verlangen. Auch besteht jederzeit die Möglichkeit, bei entsprechender Auftragslage mit dem neutral und überregional wirkenden Namen „Deutsche Grundstücksauktionen AG“ Auktionen in Berlin, aber auch in anderen Großstädten der Republik durchzuführen. Das Gleiche gilt selbstverständlich auch für unsere Töchter.

*Bonn, Reuterstraße*
*Limit € 85.000,--, Erlös € 236.000,--*

*Oberhausen, Mühlheimer Straße, Limit € 198.000,--, Erlös € 570.000,--*

So plant beispielsweise die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG im Rahmen ihrer Expansion bei Erteilung größerer Versteigerungsaufträge Auktionen in Hamburg und Hannover.

Mit Repräsentanzen in Amberg, Bergen/Rügen, Bremen, Dessau, Dresden, Erfurt, Halle, Hildesheim, Jena, Kiel, Köln, Leipzig, Magdeburg, Neubrandenburg, Oldenburg, Plauen, Quedlinburg, Rostock, Schwerin, Stuttgart, Insel Usedom und Zeven, haben wir bei relativ geringen Kosten ein flächendeckendes Netz in der Bundesrepublik geschaffen.

Bei anhaltender Tendenz der augenblicklichen Situation unserer Auktionshäuser rechnen wir in 2005 mit einer weiteren Steigerung des Auftragsvolumens. Dazu wird auch beitragen, dass die Deutsche Grundstücksauktionen AG bei der international wichtigen Immobilien-Fachmesse EXPO REAL in München präsent war und weiter sein wird. Vom 04. – 06. Oktober 2004 stellten die zur Gruppe gehörenden Auktionshäuser ihr Leistungsspektrum vor und knüpften interessante Kontakte zu potenziellen Einlieferern. Gespräche wurden vor allem mit Banken sowie Vertretern der öffentlichen Hände geführt. Mit 17.000 Fachbesuchern und 1.300 Ausstellern gehört die EXPO REAL auch international zu den größten Fachmessen. Auch in 2005 wird unsere Gruppe wieder auf der EXPO REAL vom 10. – 12. Oktober präsent sein.

Die **Sächsische Grundstücksauktionen AG** hat auf 19 Auktionen in Dresden, Leipzig, Erfurt, Plauen und Halle 912 Immobilien für € 15.633.371,-- versteigert (Vorjahr 857 Immobilien für € 21.026.870,--). Von einer Wiederholung des außergewöhnlich guten Ergebnisses des Vorjahres konnte nicht ausgegangen werden, da mit einigen einmaligen Aufträgen (Forst Thüringen, LMBV-Zentrale) nicht mehr zu rechnen war.

Die zeitlich zu den anderen (unseren) Auktionshäusern leicht versetzten Auktionen bewähren sich nach wie vor. Die objektbezogene Nachfrage ist stabil, im Jahresdurchschnitt wurden 88% der eingelieferten Immobilien verkauft. Auch die Nachfrage aus der Region ist konstant, rund 50% der Objekte werden in die Auktionsregion verkauft.

In 2005 sind deswegen wieder 3 Auktionsblöcke mit Versteigerungen in Dresden, Leipzig und je nach Auftragslage in Erfurt geplant. Im Spätsommer werden zwei Sonderauktionen (1 Katalog) in Plauen (26./27. August) und Halle/Saale (02./03. September) durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2004 wurde ein Gewinn vor Steuern von € 504.365,12 (€ 1.000.638,08) erwirtschaftet. Dies entspricht erneut einem Gewinn in Höhe des Grundkapitals. Die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 50.000,00 ist voll eingestellt. Gemäß Gewinnabführungsvertrag ist der Gewinn an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.

Gegenüber dem außergewöhnlich guten Jahr 2003 ist dies eine Halbierung des Gewinns. Das Ergebnis des Jahres 2003 war von vielen Sonderfaktoren beeinflusst (z. B. Forst Thüringen) und lässt sich nicht beliebig wiederholen. Die Gesellschaft hat als Ziel für das Jahr 2005 einen Objektumsatz von € 16.000.000,-- und betriebliche Erträge von € 2.600.000,--.

Die **Norddeutsche Grundstücksauktionen AG** hat während des Jahres viele attraktive Immobilien versteigert. Besonderes Interesse hatten maritime Objekte. In der Frühjahrsauktion wurde ein ehem. Gewerbegrundstück am Ostufer der Warnow im Ortsteil „Hohe Düne“ versteigert. Das Mindestgebot betrug € 49.000,--, der Hammer fiel bei € 186.000,-- zum dritten Mal. Internationale Aufmerksamkeit erregte auch die Versteigerung eines 76 Hektar großen Grundstücks des ehem. „Kraft durch Freude“-Seebades Prora auf Rügen. Aufgerufen für € 125.000,--, fand das Objekt für € 625.000,-- einen neuen Eigentümer.

*Rostock - Hohe Düne*

Insgesamt war das Geschäftsjahr 2004 sehr erfolgreich. Wie in jedem Jahr seit der Gründung der Gesellschaft wurde auch 2004 gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Steigerung des Auktionsvolumens erzielt. Insgesamt wurden auf 11 Auktionen 601 Immobilien (Vorjahr 448) mit einem Gesamterlös von € 14.941.300,-- (Vorjahr € 11.535.210,--) veräußert, ein Plus von rd. 29,5 %. Auch für 2005 wird eine weitere Steigung erwartet.

Für das Jahr 2004 wurde nach Abzug von € 21.800,-- für die in 2002 aktivierten Aufwendungen für Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes ein positives Jahresergebnis von € 280.129,44 erwirtschaftet. Davon werden € 14.006,-- in die gesetzlichen Rücklagen eingestellt. € 266.123,44 (Vorjahr 313.641,53) werden aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

*Seebad Prora auf Rügen*

Der leichte Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist mit den 2004 vorgenommenen Investitionen in die Expansion zu erklären, deren ertragssteigernde Wirkung erst im Jahr 2005 zubuche schlagen wird. Zu erwähnen sind hier insbesondere die mit den Büroeröffnungen in Zusammenhang stehenden Kosten (Mieten, Anschaffung von Computeranlagen, Pkw's, laufende Kosten = insg. ca. T€ 140).

Zum 01.01.2004 wechselte der Auktionator Martin Kehr von der Sächsische Grundstücksauktionen AG in den Vorstand der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, um dort ein Netz von Repräsentanzen zu schaffen und die Erweiterung des Geschäftes in den Westen zu forcieren. Dies führte zu der Gründung von sechs neuen Repräsentanzen sowie der Eröffnung eigener Büros in der Landeshauptstadt Schwerin und in Bergen auf Rügen. Die Gesellschaft ist nun u.a. auch in Hildesheim, Kiel, Neubrandenburg, Oldenburg, Quedlinburg, Insel Rügen, Insel Usedom, vertreten. Die Erweiterungen wurden 2004 weitestgehend abgeschlossen. Eine Erweiterung der Büros vor allen Dingen in die Alten Bundesländer Schleswig-Holstein und Niedersachsen ist geplant.

2004 war für die **Brecht Immobilien (Auktionen) GmbH** ein sehr erfolgreiches Jahr. Der versprochene „Turn-Around", nach den beiden defizitären Vorjahren wurde erreicht, die Prognose sogar übertroffen.

Die Umstrukturierungen der Vergangenheit greifen, das Unternehmen konnte sich als individuell auf den einzelnen Kunden eingehendes, leistungsfähiges Auktionshaus/Maklerunternehmen etablieren. Es gelang, neue, regelmäßig einliefernde Auftraggeber zu gewinnen.

Die Objektumsatz- und Courtageziele (€ 7 Mio. Objektumsatz, Courtageeinnahme. € 800.000,--) wurden mit einem Objektumsatz von € 8.145.000,-- und Courtageeinnahmen von € 901.141,-- erheblich übertroffen. Die Anzahl der vermittelten Immobilien stieg auf 226 (Vorjahr 93). Davon entfielen auf den Maklerbereich 7 Immobilien im Gegenwert von € 1.051.500,-- (Vorjahr 5 Immobilien für € 975.000,--).

Bei einer mittelfristigen Normalisierung des Immobilienmarktes wird der Maklerbereich wieder eine größere Bedeutung bekommen. Bis dahin konzentriert sich das Unternehmen auf die 4 Auktionsblöcke im Jahr. Dabei ist es das Ziel der Gesellschaft, das gute Ergebnis des Geschäftsjahres '04 noch weiter zu steigern. Ein erster Schritt dahin waren die erfolgreich durchgeführten Auktionen anlässlich der Messe

„Immobilia 2005“ in Berlin. Der Objektumsatz konnte gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,5 % gesteigert werden.

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2002 ertragswirksam als Kosten für die Erweiterung des Geschäftsbereiches in der Bilanz aktivierten Kosten **ergibt sich ein Gewinn von € 164.444,94 (Vorjahr € 241.906,84 Verlust)**, der gemäß Gewinnabführungsvertrag vom 20.12.2002 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und auch dort versteuert wird.

**Die Tochterunternehmen sind damit allesamt weiterhin „auf Kurs“.**

Unter Berücksichtigung der erfreulichen Entwicklungen bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihren Töchtern, sowie der interessanten Perspektiven für die Internet-Auktionen, erwarten wir für 2005 erneut ein hervorragendes Geschäftsjahr. Alle Aktivitäten stehen dabei unter der ständigen Überprüfung auf Rentabilität. Es bleibt unsere Geschäftspolitik, die erwirtschafteten Gewinne im größtmöglichen Umfang unseren Aktionären zur Verfügung zu stellen. Diese Tatsache – verbunden mit dem Vertrauen der Anleger in das Wachstum unseres Unternehmens – spiegelt den ausgezeichneten Verlauf des Kurses unseres Papiers innerhalb der letzten 12 Monate wieder.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn 2004 eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.200.000,-- vorzunehmen.

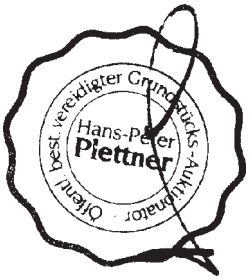
Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 1,50 (€ 1,25) je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Bei Auszahlung der Bruttodividende von € 1,50 an inländische Aktionäre werden 20 % Kapitalertragsteuer € 0,30 und 5,5 % Solidaritätszuschlag € 0,02 von der Gesellschaft an das Finanzamt abgeführt. Die zur Barauszahlung gelangende Dividende beträgt € 1,18 (€ 0,99) 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 gute 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 unserer Unternehmen.

Mit freundlichem Gruß




Hans Peter Plettner
Vorstand

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| ISIN | DE0005533400 |
| Wertpapierkennnummer (WKN) | 553 340 |
| Reuterssymbol | DGR.BER |
| Homepage | www.immobilien-auktionen.de |
| Börsensegment | Freiverkehr |
| Börsen | XETRA, 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 z. Zt. 0,37%. 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

Die gute und enge Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wurde auch im Geschäftsjahr 2004 fortgesetzt.

An vielen Auktionstagen der Deutschen Grundstücksauktionen AG waren Aufsichtsräte anwesend um sich einen direkten Eindruck zu verschaffen, gleiches gilt auch für die Auktionen der Tochtergesellschaften.

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 Gründung der Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH und die Vorbereitung weiterer funktionierender, gewerbsmäßiger **Internet-Auktionen.** Über das gute Ergebnis der 2. Internet-Auktion im November wurde der Aufsichtsrat anlässlich der Sitzung Ende November detailliert informiert. Der Vorschlag des Vorstands und des Projektbetreuers, Herr Thomas Engel, im Jahr 2005 bis zu 3 Internetauktionen durchzuführen wurde nach Auswertung der Ergebnisse unterstützt.

Der Aufsichtsrat wurde während des Jahres auch über die positive Entwicklung bei der Brecht Immobilien (Auktionen) GmbH auf dem Laufenden gehalten.

Die Sitzungen des Aufsichtsrates fanden i.d.R. gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zu den wichtigsten erörterten Themen gehörte die Situation des Gewerbemietvertrages für die Büroräume am Kurfürstendamm 206. Dieser Mietvertrag wäre zum 31.12.04 ausgelaufen. Der Vorstand hat dann verschiedene Optionen geprüft, von der Vertragsverlängerung bis zum Umzug. Das vorgelegte Angebot des Vermieters auf Vertragsverlängerung wurde vom Rechtsanwalt und Notar Martin Heidemann aus juristischer Sicht geprüft, während der Vorstand die wirtschaftlichen Verhandlungen führte. Im Ergebnis wurde nicht nur eine 5-jährige Vertragsverlängerung erreicht, sondern auch eine Mietreduzierung um rd. € 65.000,-- pro Jahr.

Für die gute Zusammenarbeit ist der Aufsichtsrat dankbar.

Zu der Vorbesprechung des Jahresabschlusses wurde der Steuerberater hinzugezogen. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2003 fand dann auf der Sitzung im April 2004 statt.

Die Hauptversammlung vom 30.06.2004 hatte den Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Martin Kowert, Uhlandstraße 90 in 10717 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2004 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der AG beauftragt. In seiner Sitzung am 29.04.2004 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.

Nach den auf den Hauptversammlungen 2004 beschlossenen Erhöhungen der Aufsichtsratsvergütungen stellt sich die Situation wie folgt dar:

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 monatlich € 1.000,--. Die Vergütung bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG und der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG beträgt jeweils € 500,-- pro Monat.

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.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für Ihr Engagement und das hervorragende Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres. Nach Meinung des Aufsichtsrates ist das Unternehmen weiterhin auf einem sehr guten Weg.

Berlin, 02.05.2005

Der Aufsichtsrat

# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2004 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin

## Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2004

Im Jahr 2004 gab es bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG ein starkes Wachstum und insgesamt das erfolgreichste Geschäftsjahr seit dem Börsengang.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von über € 6,4 Mio. (Vorjahr € 5,2 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 1.213.423,38 (Vorjahr € 1.005.468,10) erwirtschaftet werden.

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 1.153 (Vorjahr 1.042). Nicht darin enthalten sind 86 Objekte die auf den Internetauktionen im Mai und November verkauft wurden. Seit November 2004 führt die Ende Februar 2004 neu gegründete Deutsche Internet-Immobilien-Auktionen GmbH (100%-ige Tochter der DGA) die Online-Versteigerungen für alle Unternehmen der Gruppe durch. Auf der Internetauktion im Mai wurden 31 Immobilien noch unter dem Namen der Deutschen Grundstücksauktionen AG verkauft. Da diese aber thematisch der neuen Gesellschaft zuzuordnen sind haben wir sie, auch zwecks besserer Vergleichbarkeit in der Zukunft, dem Internet-Bereich zugeschrieben.

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 912 Immobilien, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG 601 Immobilien, Brecht Immobilien GmbH insg. 226 Immobilien im Auktions- und Maklergeschäft), so wurden im Unternehmensverbund insgesamt 2.978 (Vorjahr 2.440) Immobilien umgesetzt.

Mit der Steigerung der Verkaufsfälle stieg auch der Objektumsatz im Unternehmensverbund von rd. € 86,2 Mio. auf rd. € 100,9 Mio., ein Plus von 17%. Erstmals wurde ein Objektumsatz von über € 100 Mio. realisiert.

## Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern

Auch im Berichtsjahr 2004 hat sich die Auftraggeberstruktur wenig geändert.

Außer privaten und kommerziellen Grundstückseigentümern ist die „Öffentliche Hand“ ein Einlieferer mit großem und nach wie vor steigendem Auftragsvolumen.

Mit fortschreitender Umstrukturierung des Vermögensmanagements des Bundes stiegen die Auftragszahlen wie erhofft wieder an. Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die einzelnen Oberfinanzdirektionen (verschiedene Bundesvermögensämter und das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen) tritt dabei auf der Verkäuferseite auf, so dass aufgrund der Vielzahl der Beteiligten keine Abhängigkeit von einem Einlieferer besteht. Für die vorgenannten Auftraggeber haben wir 195 Grundstücke (Vorjahr 77) zugeschlagen (Auktionserlöse € 14,4 Mio.). Die Erlöse sind damit gegenüber dem Vorjahr (Σ Auktionserlöse € 3,86 Mio.) um rd. 270% gestiegen.

Die TLG Immobilien GmbH (vormals Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH) verfügte bis 31.12.04 über 5 Niederlassungen, die ihre Versteigerungsaufträge direkt erteilten. Zum 01.01.2005 wurden die Niederlassungen Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zur TLG Immobilien GmbH Niederlassung Süd zusammengelegt. Aufgrund der zunehmenden Abarbeitung des staatlichen Verwertungsauftrages nehmen die Objektverkäufe regelmäßig ab. So wurden im Jahre 2002 noch 430 Immobilien durch uns verkauft. Verstärkt kommen aber höherwertige Immobilien in die Auktionen, so stieg trotz reduzierter Objektanzahl die Summe der Auktionserlöse von rd. € 5,77 Mio. in 2002 über € 6,21 Mio. im Jahr 2003 auf nun € 9,27 Mio. in 2004. Weiterhin ist die TLG mit 256 (Vorjahr 331) Immobilien insgesamt der anzahlmäßig größte Einlieferer.

**TLG-Niederlassung**

| | **2004** | 2003 | **2004** | **2004** | 2003 | 2003 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Objekt-anzahl** | Objekt-anzahl | **Limit in T€** | **Erlös in T€** | Limit in T€ | Erlös in T€ |
| Berlin-Brandenburg | **140** | 192 | **3.940,8** | **5.472,3** | 3.001,7 | 3.961,2 |
| Mecklenburg-Vorpommern | **2** | 36 | **150,3** | **360,3** | 72,5 | 208,8 |
| Sachsen-Anhalt | **30** | 38 | **211,7** | **374,2** | 470,3 | 730,3 |
| Sachsen | **84** | 65 | **1.603,7** | **3.071,7** | 959,5 | 1.309,8 |
| **Gesamterlös** | **256** | 331 | **5.906,5** | **9.278,5** | 4.504,0 | 6.210,1 |

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), ebenfalls eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichen Besitz beschäftigt, wurden 2004 insgesamt 38 Objekte für rund € 112.350,-- versteigert (Vorjahr 47 Immobilien für € 193.750,--).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) haben wir 146 Immobilien (Vorjahr 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. € 12,27 Mio (Vorjahr rd. € 14,44 Mio.).

Zunehmend sind wir für Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften tätig. Rund 55 verschiedene Auftraggeber aus diesem Bereich ließen 188 Grundstücke durch uns verkaufen (Σ Auktionserlös € 6,09 Mio.). Im Vorjahr waren es noch 113 Immobilien für rd. € 2,73 Mio. Wegen der Vielzahl der Auftraggeber besteht auch hier keine Abhängigkeit.

Die vorgenannten Auftraggebergruppen haben rd. 71% (Vorjahr 70%) der verkauften Immobilien in die Auktionen (ohne Internet) eingeliefert und damit zu 68% (Vorjahr 55%) zum Objektumsatz beigetragen.

Die verbleibenden 29% 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 2004 für 13 verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlass-/Vormundschaftspflegschaften tätig, Für diese wurden 38 Immobilien für rd. T€ 1.262,8 (Vorjahr 33 Objekte für T€ 965,8) versteigert. Verschiedene Wohnungsbaugesellschaften (z.B. die der Deutschen Post, die Eisenbahner-Wohnungsgesellschaft und kommunale Wohnungsgesellschaften) sind mit 50 Immobilien und Erlösen von insg. T€ 2.470 eine weitere wichtige Einlieferergruppe (Vorjahr 57 Immobilien, T€ 2.116).

Bei den 86 im Internet versteigerten Immobilien (Erlös € 1.254.370,--) waren alle Einlieferergruppen als Verkäufer vertreten (Bundesrepublik Deutschland, Gemeinden, JCC, TLG Immobilien GmbH, Kreditinstitute und private Eigentümer).

Insgesamt besteht also keine besondere Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern.

## Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die vor geschilderten Auftraggeberstrukturen zeigen, 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. Hier rechnen wir mit einer zumindest unverändert guten Auftragslage.

Bei den Niederlassungen der TLG hat sich die Reduzierung der Aufträge fortgesetzt, 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 um fast 50% an. Inwieweit diese Entwicklung anhält, ist kaum prognostizierbar.

Seit Ende 2001 sind die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochterunternehmen regelmäßig auch in den Alten Bundesländern tätig. Dieser Markt hat sich seither kontinuierlich entwickelt, insbesondere auch bei den öffentlichen Auftraggebern. Mit unseren Repräsentanzen sind wir gut aufgestellt und in die Lage versetzt, Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet zeitnah für eine Auktion aufzubereiten. Insbesondere bei den öffentlichen Auftraggebern rechnen wir mit einer weiteren Erhöhung der Objekteinlieferungen. Dabei handelt es sich meist um werthaltige Objekte. Im Unternehmensverbund haben wir mit 134 verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern (dies sind nur 4,5% aller verkauften Objekte) 12% des Objektumsatzes erwirtschaftet.

| Jahr | Anteil am Objektumsatz | Anzahl der Verkauften Immobilien |
|---|---|---|
| 2002 | 6% | 52 |
| 2003 | 8% | 86 |
| 2004 | 12% | 134 |

Aufgrund der verstärkten Präsenz auf diesem Markt und wird das Auftragsvolumen weiterhin steigen.

In immer stärkerem Umfang wurden wir in den vergangenen Monaten von Kreditinstituten/Hypothekenbanken aufgefordert, unsere Angebote zur Durchführung von Versteigerungen notleidender Objekte abzugeben. Aufgrund erfolgreicher Abschlussgespräche beauftragten uns einige namhafte Kreditinstitute mit der Versteigerung von **35 Immobilien** im Gegenwert von rd. **€ 4,56 Mio.** Auktionslimit auf unseren Frühjahrs-Auktionen 2005. Dieser Geschäftszweig ist sehr erfolgversprechend und wird sich weiter stark ausbauen.

Die bislang durchgeführten Internetauktionen waren erfolgreich. Aus diesem Grund wurde eine eigene Gesellschaft für die Internetaktivitäten gegründet, die dieses Geschäftsfeld professionell das fortsetzen soll, was die Deutsche Grundstücksauktionen AG auf drei Testauktionen an Know-how gesammelt hat. Bei der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH (100%-ige Tochter der DGA) werden die Online-Auktionen für alle Unternehmen unseres Hauses konzentriert, d.h. diese

Gesellschaft ist für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Auktionen zuständig. Da die Gesellschaft in Personal- und Sachunion mit der Deutschen Grundstücksauktionen AG arbeitet, entstehen diesbezüglich keine zusätzlichen Kosten. In 2005 ist die Ausweitung der Internetauktionen auf 3 Termine und 150–200 Objekte geplant.

Das Jahr 2004 war in jeder Hinsicht ein sehr erfolgreiches Jahr, erstmals wurde ein Objektumsatz über € 100 Mio. erwirtschaftet. Es ist eine große Herausforderung die erreichte Umsatzmarke erneut zu übertreffen. Ziel unserer Bemühungen ist vor allem die Rentabilität weiter zu verbessern. Unser Augenmerk wird daher mehr auf der Kosten- und Ertragsseite, als auf dem Objektumsatz liegen.

## Investitionen

Bei den Finanzanlagen war im Berichtsjahr als Zugang die 100%-ige Beteiligung an der Deutsche Internet Immobilien Auktionen AG zu verzeichnen. Das Stammkapital in Höhe von € 25.000,-- wurde voll eingezahlt.

Darüber hinaus wurden in die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung wurden ca. € 52.300,-- investiert. Für Erneuerungen im Fuhrpark wurden rund € 96.800,-- aufgewendet.

## 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 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, 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 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 konstant niedrig gehalten worden.

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

Die Verkäufercourtagen werden i.d.R. direkt vom Notar aus dem hinterlegten Kaufpreis bei dessen Auszahlungsreife an das Auktionshaus überwiesen. Hier wird unsererseits nur der Zahlungsfluss kontrolliert. Entscheidend ist jedoch, dass die Kaufpreise zuvor fristgerecht hinterlegt wurden und die Abwicklung des Vertrages zügig erfolgt. Um die Anmahnung verspäteter Kaufpreiszahlungen und ggf. deren Vollstreckung kümmert sich ebenfalls die Inkassoabteilung. Dieses Instrument der

Sicherung der uns zustehenden Verkäufercourtagen dient gleichzeitig den Interessen des Verkäufers (Kaufpreiszahlung). Trotzdem hat die Gesellschaft kontinuierlich immer hohe Außenstände (Verkäufercourtagen), weil die Abwicklung der Kaufverträge in den neuen Ländern zum Teil immer noch viele Monate und länger 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 mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

## Rückabwicklungen

Wegen nicht erfolgter Restitution mussten aus den Auktionen September 1994 und September 1999 zwei Kaufverträge, die unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Rückerstattung geschlossen wurden, im Jahr 2004 aufgehoben werden. Die Courtage von insgesamt € 16.965,-- 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 2004 insgesamt 13 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum September 1994 – März 2004). Insgesamt wurden € 70.000,-- ausgebucht. Einige dieser Grundstücke wurden von uns erneut versteigert, so dass wieder entsprechende Umsatzerlöse entstanden.

Für sieben Verträge aus dem Zeitraum Dezember 1999 – Juni 2004 wurden wegen fruchtloser Vollstreckung der Käufer- oder Verkäufercourtage Forderungen i.H.v. € 9.813,-- ausgebucht.

## Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2004 bei 47 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

| | **31.12.04** | **31.12.03** |
|---|---|---|
| Vorstand | 1 | 1 |
| Generalbevollmächtigter | 1 | 1 |
| Sachbearbeiter Berlin | 7 | 7 |
| (davon Elternzeit | 1 | 1) |
| Sekretariat Berlin | 8 | 8 |
| (davon Elternzeit | 0 | 1) |
| Inkasso/Buchhaltung | 4 | 3 |
| Sonstige Mitarbeiter | 4 | 4 |
| Auszubildende | 3 | 2 |
| Hausverwaltung | 2 | 2 |
| Mitarbeiter „Neue Bundesländer“ | 3 | 3 |
| Zwischensumme | 33 | 30 |
| Freiberufliche Mitarbeiter | 14 | 14 |
| **Insgesamt** | **47** | **45** |
| (davon Teilzeitmitarbeiter | 3 | 3) |

Der Vorstand, der Generalbevollmächtigte und drei weitere Mitarbeiter sind für die DGA als Auktionatoren tätig, im gesamten Firmenverbund arbeiten 12 Auktionatoren.

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

## Sonstige wichtige Vorgänge:

## Entwicklung bei Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Auch das Geschäftsjahr 2004 war erneut sehr erfolgreich.

Insgesamt wurden auf 19 Auktionen in Dresden, Leipzig, Erfurt, Plauen und Halle 912 Immobilien für € 15.633.371,-- versteigert (Vorjahr 857 Immobilien für € 21.026.870,--).

Der Objektumsatz lag um rd. € 2,4 Mio. unter der Prognose des Lageberichts 2003. Die Anzahl der verkauften Objekte stieg gegenüber dem Vorjahr um gut 6% auf 912. So viele Immobilien wurden noch in keinem Geschäftsjahr versteigert.

Das Geschäftsjahr 2003 war außergewöhnlich gut. Zu diesem Ergebnis haben u.a. einmalige Aufträge geführt mit denen in 2004 nicht mehr zu rechnen war, was sich auch in der Prognose für 2004 widerspiegelt. Wie vermutet war das Auftragsvolumen des bisherigen Haupteinlieferers, der TLG Immobilien GmbH, rückläufig, da deren Verwertungsauftrag zunehmend erledigt ist. Trotz des Rückganges der Aufträge der TLG hat sich die Auftragslage für den Bund und seine Gesellschaften (zu denen auch die TLG gehört) insgesamt nur wenig verändert. So wurden für diese Auftraggeber insg. 310 Immobilien (Vorjahr 342) verkauft. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich die Auftragszahlen auch 2005 in dieser Größenordnung bewegen werden. Mit großen Einzelobjekten, wie z.B. im Jahr 2003 die LMBV-Zentrale für € 950.000,-- wird dabei nicht gerechnet.

Die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren über die Veräußerung kommunaler Grundstücke im Auktionswege vom August 2003 hat die Einlieferung durch sächsische Kommunen 2004 stark vereinfacht. Seither hat sich die Zahl der einliefernden Städte und Gemeinden mit insg. 23 verschiedenen Auftraggebern gut entwickelt. Etwa 18,6% (Vorjahr 19,6%) der Immobilien wurden im Jahr 2004 für Kommunen, Städte usw. versteigert, weitere 10,5% (Vorjahr 14,5%) für Wohnungsbaugesellschaften. Auch bei diesen Einlieferungsgruppen ist wegen der Vielzahl der Auftraggeber mit einer nahezu unveränderten Auftragslage zu rechnen.

Für 2005 gehen wir von zunächst nahezu unveränderten Auftraggeberstrukturen aus. Eine große Bedeutung haben auch private Auftraggeber, die zusammen mit „Sonderberufsgruppen“, wie z.B. Insolvenzverwaltern usw. einen erheblichen Anteil am sonstigen Auftragsbestand haben. Die Gesellschaft hat als Ziel für das Jahr 2005 einen Objektumsatz von € 16.500.000,-- und betriebliche Erträge von € 2.600.000,--.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 504.365,12. Dies entspricht erneut einem Gewinn in Höhe des Grundkapitals. Die gesetzlichen Rücklage in Höhe von

50.000,00 € ist voll eingestellt. Gemäß Gewinnabführungsvertrag vom 09.03.2001 ist der Gewinn an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.

Gegenüber dem außergewöhnlich guten Jahr 2003 ist dies nahezu eine Halbierung des Gewinns. Das Ergebnis des Jahres 2003 war von vielen Sonderfaktoren beeinflusst und lässt sich nicht beliebig wiederholen. Der erwirtschaftete Objekt- und Courtageumsatz und der erzielte Gewinn des Jahres 2004 liegen aber im langjährigen Durchschnitt:

| **Jahr** | **Objektumsatz** | **Courtageumsatz** (Umsatzerlöse lt. Bilanz) | **Gewinn** |
|---|---|---|---|
| **2000** | € 11.942.357,00 | € 1.888.725,19 | € 165.603,71 |
| **2001** | € 16.939.173,00 | € 2.699.279,11 | € 644.273,48 |
| **2002** | € 13.046.525,00 | € 2.287.468,43 | € 308.489,71 |
| **2003** | € 21.026.870,00 | € 3.326.413,86 | € 1.000.638,08 |
| **2004** | € 15.633.371,00 | € 2.817.741,03 | € 504.365,12 |
| **Mittelwert** | **€ 15.717.659,20** | **€ 2.603.925,52** | **€ 524.674,02** |

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

Wie in jedem Jahr seit der Gründung der Gesellschaft wurde auch 2004 gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Steigerung des Auktionsvolumens erzielt. Insgesamt wurden auf den 11 Auktionen 601 Immobilien (Vorjahr 448) mit einem Gesamterlös von € 14.941.300,-- (Vorjahr € 11.535.210,--) veräußert. Die Steigerung betrug rd. 29,5%, der prognostizierte Jahresumsatz von € 12 Mio. konnte um über 24,5% überschritten werden.

Bei den Auftraggeberstrukturen hat es im Jahr 2004 einige Verschiebungen gegeben. Für diverse Landkreise/Städte/Gemeinden wurden 8,5% aller aufgerufenen Objekte versteigert. Private und kommerzielle Auftraggeber machten einen Anteil von rund 34% aus, zu dieser Gruppe zählen u.a. auch Insolvenzverwalter, Liquidatoren von LPG'n, Wohnungsbaugesellschaften, Banken etc.

Die Aufträge der Bundesvermögensämter haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Nach 73 Objekten 2003 wurden 2004 insgesamt 191 Objekte mit einem Erlös von € 4,73 Mio. (Vorjahr € 2,28 Mio.) versteigert, dies bedeutet 32% des Objektumsatzes. Für die TLG/BVVG wurden insg. 213 Objekte (31,7% der Immobilien) für € 1,92 Mio. (Vorjahr: 106 Objekte für € 2,04 Mio.) verkauft.

Der Bund und seine Gesellschaften, zu denen auch die TLG Immobilien GmbH und die BVVG gehören, waren in 2004 damit die größten Auftraggeber.

Zum 01.01.2004 wechselte der Auktionator Martin Kehr von der Sächsische Grundstücksauktionen AG in den Vorstand der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG, um dort ein Netz von Repräsentanzen – angelehnt an das System bei der Sächsische Grundstücksauktionen AG – zu schaffen und die Erweiterung des Geschäftes in den Westen zu forcieren. Dies führte zu der Gründung von sechs neuen Repräsentanzen sowie der Eröffnung eigener Büros in der Landeshauptstadt Schwerin und in Bergen auf Rügen. Die Gesellschaft ist nun u.a. auch in Kiel, Oldenburg, Neubrandenburg und Quedlinburg vertreten. Die Erweiterungen wurden 2004 weitestgehend abgeschlossen.

Bereits in der Frühjahrs-Auktion 2005 konnte durch das neue Netz von Repräsentanzen und eigenen Büros ein erhöhtes Startpreisvolumen erreicht werden. Für 2005 insgesamt ist zu erwarten, dass Versteigerungsaufträge zumindest in ähnlicher Größenordnung wie 2004 erteilt werden. Die Einlieferungen der TLG/BVVG in die Frühjahrs-Auktionen 2005 zeigen mit 59 Objekten eine erfreuliche Tendenz, da insbesondere die BVVG Neubrandenburg erstmals eine größere Stückzahl von Immobilien eingeliefert hat. Insgesamt erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2005 einen Objektumsatz von € 15 Mio. und einen Courtageumsatz von € 2,0 Mio.

Für das Jahr 2004 wurde nach Abzug von € 21.800,-- für die in 2002 aktivierten Aufwendungen für Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes ein positives Jahresergebnis von € 280.129,44 erwirtschaftet. Davon werden € 14.006,-- in die gesetzlichen Rücklagen eingestellt. Ein Betrag in Höhe von € 266.123,44 werden aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (€ 313.641,53) ist mit den 2004 vorgenommenen Investitionen in die Expansion zu erklären, deren ertragssteigernde Wirkung erst im Jahr 2005 voll zubuche schlagen wird. Zu erwähnen sind hier insbesondere die Eröffnungen von Büros in Bergen, Neubrandenburg und Schwerin (Mieten und laufenden Kosten von ca. T€ 40 p.a.). Hier wurde unter anderem in Computeranlagen und PKW (ca. T€ 100) investiert. Der neue Vorstand Herr Kehr wurde selbstverständlich – wie Herr Rocholl – mit einem PKW ausgestattet (Investition ca. T€ 40).

Brecht Immobilien GmbH

Das Jahr 2004 war für das Unternehmen ein sehr erfolgreiches Jahr. Der „Turn-Around“, nach den beiden defizitären Vorjahren wurde erreicht, die Prognose sogar übertroffen.

Die Umstrukturierungen und personellen Veränderungen mit den dadurch entstandenen finanziellen Belastungen seit der Übernahme 2002 zahlen sich aus. Das Unternehmen konnte sich als kleines leistungsfähiges Auktionshaus/Maklerunternehmen, das sehr individuell auf den einzelnen Kunden eingehen kann, etablieren. Es gelang, neue, regelmäßig einliefernde Auftraggeber zu gewinnen.

Das Ziel (ca. € 7 Mio. Objektumsatz sowie Courtageeinnahmen von ca. € 800.000,--) wurde mit einem Objektumsatz von € 8.145.000,-- und Courtageeinnahmen von € 901.141,-- um 16 % bzw. 12,6 % übertroffen. Die Anzahl der verkauften Immobilien stieg von 83 im Jahr 2003 auf 226, der Auktionsbereich war mit seinen fünf durchgeführten erfolgreichen Auktionen der umsatzstärkere der beiden Geschäftszweige (Maklergeschäft). Hauptauftraggeber (für die Auktionen) waren private Einlieferer sowie Banken und Insolvenzverwalter.

Im Maklerbereich wurden 7 Immobilien im Gegenwert von € 1.051.500,-- sowie ein Mietvertrag vermittelt (Vorjahr 5 Immobilien für € 975.000,--). Die Provisionseinnahmen waren durch Teilungsgeschäfte relativ gering und beliefen sich auf rd. € 25.400,--. Der Grund dafür ist in der schwierigen Situation im Berliner Immobilienmarkt zu suchen. Hier gehen die Vorstellungen der Verkäufer und die der potentiellen Käufer im Hinblick auf den Kaufpreis nach wie vor weit auseinander.

Im Maklerbereich wird eine Umsatzsteigerung angestrebt. Wir gehen davon aus, dass dieser Bereich, aufgrund einer mittelfristigen Normalisierung des Immobilienmarktes, wieder eine größere Bedeutung in den nächsten Jahren bekommen wird.

Auch zukünftig wird sich die Firma schwerpunktmäßig dem Auktionsbereich widmen und wiederum 4 Auktionsblöcke im Jahr 2005 durchführen. Ziel der Gesellschaft ist,

das gute Ergebnis des Geschäftsjahres ’04 noch weiter zu steigern; es wird ein Gesamtumsatz von € 8.500.000,-- mit entsprechenden Courtageeinnahmen angestrebt. Ein erster Schritt dahin waren die bereits im Februar durchgeführten Sonder-Auktionen im Rahmen der „Immobilia 2005“ mit einem um rd. 8,5 % gestiegenen Umsatz gegenüber dem Vorjahr. Hier wurde ein bisher in der Firmengruppe einmaliger Abverkauf von rund 94 % der aufgerufenen Objekte erreicht.

Insgesamt wurde ein Gewinn von rd. € 184.690,94 erwirtschaftet von dem € 20.246,--, aufgrund der im Jahr 2002 ertragswirksam als Kosten für die Erweiterung des Geschäftsbereichs in der Bilanz aktivierten Kosten, ertragsmindernd abgeschrieben werden. Somit ergibt sich ein Gewinn von € 164.444,94 (Vorjahr € 241.906,84 Verlust), der gemäß Gewinnabführungsvertrag vom 20.12.2002 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und auch dort versteuert wird.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Das Geschäftsjahr 2004 war geprägt von der Schaffung von Strukturen, die eine positive Entwicklung in den kommenden Jahren ermöglichen sollen.

Die Neugründung der 100 %igen Tochter der DGA erfolgte im November 2004 u.a. um auch nach außen eine Darstellung als Spezial-Auktionshaus für Online-Immobilien-Auktionen zu dokumentieren.

In der Anlaufphase des neuen Unternehmens ist die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH in erster Linie als Dienstleister für die anderen Gesellschaften des Unternehmensverbundes tätig. Von diesen werden für Online-Auktionen geeignete Objekte eingereicht, die dann aufbereitet und technisch und fachlich in der Auktionsphase betreut werden. Im Gegenzug erhalten die einliefernden Auktionshäuser einen Großteil der eingehenden Courtagen.

Durch die enge Zusammenarbeit insbesondere mit der Muttergesellschaft und der Tatsache, dass das operative Geschäft in Personalunion abgewickelt wird, gelingt es uns, die entstehenden Kosten in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Auf den Auktionen im Mai und November 2004 wurden 87 Immobilien im Gegenwert von € 1.288.870,-- (bei einem Auktionslimit von insgesamt ca. € 845.000,--) versteigert bzw. nachverkauft. Die daraus resultierende Courtage betrug € 191.330,--.

Erkennbar war, dass nicht nur geringwertige Immobilien im Internet ihren Käufer finden. So wurden in der Mai-Auktion zwei Miethäuser in Berlin und in der November-Auktion drei Gewerbelofts in Berlin-Kreuzberg mit zum Teil erheblichen Steigerungsraten versteigert.

Um den weiteren Ausbau der Gesellschaft abzusichern, wurde mit der Alpha Online GmbH aus Hamburg ein Kooperationsvertrag abgeschlossen. Unser Kooperationspartner hat bereits die vergangenen Online-Auktionen technisch betreut und die für die Durchführung der Auktionen erforderliche Software entwickelt.

Für 2005 wird angestrebt, die Zahl der direkt in die Internet-Auktionen einliefernden Immobilieneigentümer zu erhöhen. Dazu sind u.a. mindestens zwei bis drei Auktionstermine vorgesehen, um eine stärkere Präsenz im Internet zu ermöglichen.

Bereits im Gründungsjahr 2004 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von € 21.845,-- erwirtschaftet werden.

## Voraussichtliche Entwicklung

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten „Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung“ sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind für 2005 mindestens gleiche Umsätze sowie Ergebnisse zu erwarten. Die Zunahme des Auftragsvolumens der eingelieferten Immobilien für die Frühjahrsauktionen 2005 (in der gesamten Gruppe 817 Objekte für rd. € 25 Mio., also rd. € 6,5 Mio. mehr als im Vorjahr) und die ersten sehr positiven Auktionsergebnisse des Jahres 2005 bestärken uns in dieser Prognose.

Hohe Investitionen für das Geschäftsjahr 2005 sind 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 € 9.886,05 der an das Unternehmen abgeführten (Vorsteuer-)Gewinne der Sächsischen Grundstücksauktionen AG in Höhe € 504.365,12 und der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG in Höhe von € 266.123,44 und der Brecht Immobilien GmbH i.H.v. € 164.444,94 ergibt sich zum 31.12.2003 ein Bilanzgewinn von € 1.223.309,43. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.200.000,-- vorzunehmen.

Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 1,50 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 11. April 2005
Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand

# BILANZ
# zum 31. Dezember 2004

## 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 | | 2.083,00 | 3.598,50 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 326.666,51 | | 274.596,01 |
| 2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 0,00 | | 12.931,03 |
| | | 326.666,51 | 287.527,04 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Beteiligungen | | 1.631.775,13 | 1.606.775,13 |
| **B. Umlaufvermögen** | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.953.923,25 | | 3.095.468,61 |
| 2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1.124.805,13 | | 707.186,91 |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände | 1.988.380,11 | | 1.961.904,50 |
| | | 6.067.108,49 | 5.764.560,02 |
| – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 844.741,61 (€ 1.124.741,61) | | | |
| II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.970.039,71 | 1.970.721,55 |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | | 21.887,17 | 9.223,87 |
| | | 10.019.560,01 | 9.642.406,11 |

# BILANZ
# zum 31. Dezember 2004

## 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 | | 9.886,05 | 4.417,95 |
| V. Jahresüberschuss incl. Entnahmen aus Gewinnrücklagen | | 1.213.423,38 | 1.005.468,10 |
| **B. Rückstellungen** | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 271.828,60 | | 227.320,88 |
| 2. sonstige Rückstellungen | 37.500,00 | | 80.030,00 |
| | | 309.328,70 | 307.350,88 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 330.142,39 | | 335.557,66 |
| – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 330.142,39 (€ 335.557,66) | | | |
| 2. Verbindlichkeiten gg. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0,00 | | 56.737,79 |
| – davon mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr € 0,00 (€ 56.737,79) | | | |
| 3. sonstige Verbindlichkeiten | 704.043,12 | | 480.137,36 |
| | | 1.034.185,51 | 872.432,81 |
| – davon aus Steuern € 536.053,60 (€ 344.172,92) | | | |
| – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 44.414,70 (€ 37.873,09) | | | |
| – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 704.043,12 (€ 480.137,36) | | | |
| | | 10.019.560,01 | 9.642.406,11 |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
# vom 01. 01. 2004 bis 31.12. 2004

| | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | | 5.953.045,49 | 4.749.089,72 |
| **2. Gesamtleistung** | | 5.953.045,49 | 4.749.089,72 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | | | |
| a) ordentliche betriebliche Erträge | | | |
| aa) sonstige ordentliche Erträge | 160.002,81 | | 158.881,28 |
| b) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens | 13.785,69 | | 3.266,00 |
| c) Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung zu Forderungen | 39.270,00 | | 0,00 |
| d) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 21.216,56 | | 16.398,16 |
| e) sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 258.573,41 | | 285.924,60 |
| | | 492.848,47 | 464.470,04 |
| 4. Materialaufwand | | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 18.092,13 | | 16.104,04 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 352.916,18 | | 322.114,62 |
| | | 371.008,31 | 338.218,66 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.140.291,93 | | 1.867.485,04 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 192.959,56 | | 175.349,99 |
| | | 2.333.251,49 | 2.042.835,03 |
| 6. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes | | 92.864,82 | 119.378,91 |

| | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---|---|---|
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen | | | |
| a) ordentliche betriebliche Aufwendungen | | | |
| aa) Raumkosten | 195.258,89 | | 184.070,50 |
| ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben | 22.255,67 | | 18.415,20 |
| ac) Reparaturen und Instandhaltungen | 14.084,61 | | 12.576,58 |
| ad) Fahrzeugkosten | 75.953,36 | | 76.112,96 |
| ae) Werbe- und Reisekosten | 145.230,51 | | 74.157,76 |
| af) Kosten der Warenabgabe | 1.730.210,97 | | 1.484.965,82 |
| ag) verschiedene betriebliche Kosten | 374.817,06 | | 316.576,59 |
| b) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0,50 | | 1.486,80 |
| c) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen | 82.495,56 | | 67.797,09 |
| d) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 4.580,05 | | 8.379,23 |
| | | 2.644.887,18 | 2.244.538,53 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | | 20.000,00 | 0,00 |
| 9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 123.130,06 | 147.929,52 |
| 10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne | | 934.933,50 | 1.298.577,61 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 1.244,08 | 12.039,10 |
| 12. Aufwendungen aus Verlustübernahme | | 0,00 | 241.906,84 |
| **13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** | | **2.080.701,64** | **1.661.149,82** |

| | | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---|---|---|---|
| 14. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 866.062,33 | | 654.665,53 |
| 15. | sonstige Steuern | 1.215,93 | | 1.016,19 |
| | | | 867.278,26 | 655.681,72 |
| **16.** | **Jahresüberschuß** | | **1.213.423,38** | **1.005.468,10** |
| 17. | Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | | 9.886,05 | 4.417,95 |
| 18. | Entnahme aus Gewinnrücklagen | | | |
| | a) aus der Rücklage für eigene Anteile | | 0,00 | 0,00 |
| **19.** | **Bilanzgewinn** | | **1.223.309,43** | **1.009.886,05** |

# Anlagespiegel zum 31.12. 2004

| | Anschaffungs-Herstellungs-kosten 01.01.2004 € | Zugänge Abgänge € | Umbuchungen € | Kumulierte Abschreibugen 31.12. 2004 € | Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2004 bis 31.12. 2004 € | Buchwert 31.12. 2004 € | Buchwert 31.12. 2003 € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | | | | | |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 21.217,58 | 539,00 | 0,00 | 19.673,58 | 2.054.50 | 2.083,00 | 3.598,50 |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | **21.217,58** | **539,00** | **0,00** | **19.673,58** | **2.054,50** | **2.083,00** | **3.598,50** |
| **II. Sachanlagen** | | | | | | | |
| 1. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.035.340,34 | 148.563,32<br>–109.710,69 | 0,00 | 1.074.192,97 | 747.526,46 | 326.666,51 | 274.596,01 |
| 2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 12.931,03 | – 12.931,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12.931,03 |
| **Sachanlagen** | **1.048.271,37** | **148.563,32<br>–122.641,72** | **0,00** | **1.074.192,97** | **747.526,46** | **326.666,51** | **287.527,04** |
| **III. Finanzanlagen** | | | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 1.606.775,13 | 25.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.631.775,13 | 1.606.775,13 |
| **Finanzanlagen** | **1.606.775,13** | **25.000,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **1.631.775,13** | **1.606.775,13** |
| | **2.676.264,08** | **174.102,32<br>–122.641,72** | **0,00** | **2.702.724,68** | **767.200,04** | **1.960.524,64** | **1.897.900,67** |

# 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 1.1.2004 bis zum 31.12.2004 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfaßt die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner 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. Auf die Ausführungen im Lagebericht zum Kapitalbedarf wird hingewiesen.

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

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

Berlin, den 27. 4. 2005 Ko/Ln/mi/rm

Dipl. Kfm. Martin Kowert
Wirtschaftsprüfer