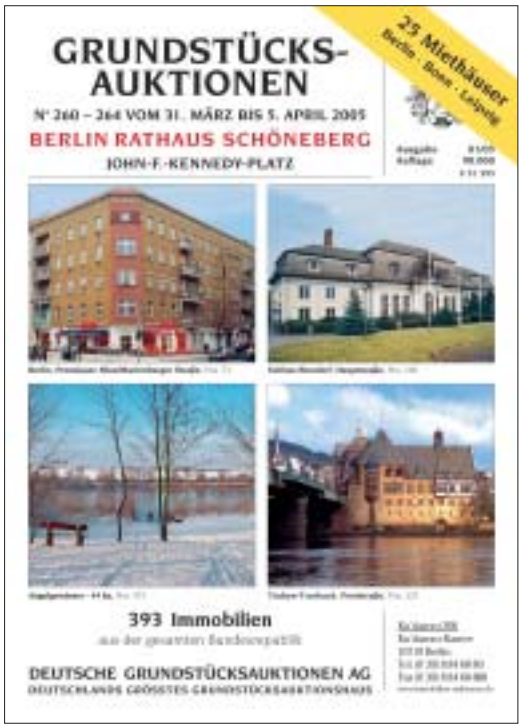
DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Geschäftsbericht 2005

Geschäftsbericht 2005

Deutsche Grundstücksauktionen AG

Inhaltsverzeichnis

Der Aufsichtsrat 4

Vorstand und Auktionatoren 5

Bericht des Vorstandes 7

- Entwicklung in den alten Bundesländern 10
- Auslandsexpansionen 10
- Tochtergesellschaften 12
- Investor Relations 16
- Ausblick 17

Auf einen Blick – Charts 19

Bericht des Aufsichtsrates 20

Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2005
der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin 22

- Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2005 22
- Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern 22
- Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung 24
- Investitionen 25
- Risikomanagement 25
- Rückabwicklungen 26
- Mitarbeiter 27
- Entwicklung bei Tochtergesellschaften 27
- Voraussichtliche Entwicklung 31
- Vorschlag zur Gewinnverwendung 31

Bilanz zum 31. Dezember 2005 34

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2005 36

Anlagenspiegel 39

Bestätigungsvermerk 40

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

Thomas Engel
Auktionator

Claudia Kiehl
Auktionatorin

Bericht des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
verehrte Kunden unseres Hauses,

seit dem Sommer 2005 gab es eine große Verunsicherung wie es mit der Bundesrepublik politisch weitergehen würde. Der Ankündigung von Neuwahlen folgte ein Wahlkampf, der geprägt war von der Diskussion über die verschiedenen Steuermodelle und Subventionskürzungen. Die vorgestellten Konzepte verhießen nichts Gutes für den Immobilienmarkt, angefangen von der Steuerpflicht für Veräußerungsgewinne über die mögliche Verkürzung der Verrechungsmöglichkeit von Verlusten bis hin zur Abschaffung der Eigenheimzulage. Am Ende konnte kein politisches Lager die Wahl gewinnen, die Verunsicherung dauerte während der Koalitionsverhandlungen an. Umso erfreulicher, dass sich der Markt trotz dieser fast 6-monatigen Lähmung sehr gut entwickelt hat. Ein Grund dafür war die verstärkte Nachfrage aus dem Ausland, ein Trend, der bis heute anhält und in Teilbereichen des Marktes erstmals seit Jahren wieder zu steigenden Preisen führt.

Der deutsche Immobilienmarkt steht vor einer anwachsenden Privatisierungswelle. Unter dem Druck leerer Kassen werden Bund, Länder und Kommunen große Teile ihrer Immobilienbestände privatisieren. Für diesen riesigen Markt interessieren sich neben inländischen Anlegern zunehmend auch ausländische Fonds. Letztgenannte verfolgen zumeist eine Strategie: sie kaufen teilweise ganze kommunale Wohnungsgesellschaften, um die Bestände mittelfristig mit höchstmöglicher Rendite weiter zu veräußern. Im Gefolge dieser Großinvestoren haben viele ausländische Privatanleger und Gesellschaften die Attraktivität des deutschen Marktes mit seinem noch sehr günstigen Preisniveau entdeckt. Für diese Käuferschichten bietet die Auktion optimale Rahmenbedingungen, um in den Markt einzusteigen. Da die Interessenten meist den Markt nicht genau kennen, schätzten sie vor allem die objektive Art der Preisermittlung in der Auktion. Da der Auktionstermin frühzeitig bekannt gegeben wird, bleibt den Bietern genug Zeit sich intensiv vorzubereiten. Alle für die Auktion wichtigen Unterlagen, wie z.B. Versteigerungsbedingungen, Kaufvertragsentwurf und Objektbeschreibungen, werden unsererseits - mit Ausnahme des Kataloges - in englischer Sprache unseren internationalen Kunden auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

Inzwischen beträgt der Anteil ausländischer Erwerber – mit Schwankungen zwischen den Auktionen und den verschiedenen Auktionshäusern – unserer Gruppe 20 – 35 %.

Im Geschäftsjahr 2005 konnten wir das beste Ergebnis seit unserem Börsengang 1999 erzielen. Bei einem Objektumsatz von fast genau € 100 Mio. (–1 % gegenüber dem Vorjahr) stiegen die bereinigten Nettocourtage-Erlöse um 1,6 % und ermöglichen die Steigerung der Dividende um gut 13 %. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 22 dieses Geschäftsberichtes.

Im Unternehmensverbund konsolidierten sich Objektumsatz und Anzahl der verkauften Immobilien auf einem hohen Niveau. Im Einzelnen zeigte sich folgendes Bild:

	2005		2004	
	Objektanzahl	Umsatz in T€	Objektanzahl	Umsatz in T€
Deutsche Grundstücksauktionen AG	1.178	61.125	1.153	61.328
Internetauktionen	146	1.047	86	1.254
Sächsische Grundstücksauktionen AG	868	16.576	912	15.633
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	514	13.744	601	14.941
Brecht Immobilien GmbH (Makler- und Auktionsbereich)	207	7.435	226	7.763
	2.913	99.927	2.978	100.919

Deutsche Grundstücksauktionen AG

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG war auch im Geschäftsjahr 2005 in der Bundesrepublik weiter Marktführer für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von über 60 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Die Rentabilität verbesserte sich erneut überproportional: Bei fast unverändert hohen Objektumsätzen stieg die um mögliche Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Courtage um über 9 % auf € 6,05 Mio. (Vorjahr € 4,57 Mio.) an.

Besonders zu dieser positiven Entwicklung beigetragen hat die starke Zunahme von Aufträgen verschiedener Wohnungsbaugesellschaften (hier hat sich der Umsatz auf rd. € 7,2 Mio. knapp verdreifacht). Für Kreditinstitute/Hypothekenbanken wurden 153 Objekte für rd. € 9,8 Mio. versteigert, darunter über das Jahr verteilt z.B. 102 Eigentumswohnungen in Teltow und Kleinmachnow bei Berlin.

Kleinmachnow, Stahnsdorfer Damm

Teltow, Kanada-Allee

Schloss Brandis bei Leipzig

Auch im Jahr 2005 gab es einige besondere „Highlights“ bei den Auktionen. Trotz der großen Quantität an Immobilien (durchschnittlich rd. 360 Objekte pro Katalog) haben sich außergewöhnliche Immobilien als ideale Auktionsobjekte bewährt. So wurden u. a. Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, Wassergrundstücke und auch ganze Seen versteigert.

Traditionell fand am 30. Juni die ordentliche Hauptversammlung im Hotel Palace, Berlin, statt. Mit rd. 130 Aktionären war die Teilnehmerzahl noch etwas größer als im Vorjahr, es waren 63,60 % des Grundkapitals vertreten. Nach einer kurzen Fragerunde durch die Aktionäre und deren Vertreter wurden die Beschlüsse gemäß der Tagesordnung gefasst, insbesondere die erhöhte Dividendenausschüttung. Die Resonanz der Anteilseigner und der Aktionärsvertreter war sehr positiv.

Berlin, Raumerstraße 8

Seit Mitte des Jahres war in einigen Teilbereichen des Marktes, vor allem bei Rendite-Immobilien wie Wohn-/Geschäftshäusern, eine spürbare Nachfragebelebung festzustellen. Immobilien in guten Lagen von Berlin erzielten Preise, wie seit Jahren nicht mehr. Beispielsweise erzielte ein unsaniertes Wohn-/Geschäftshaus in der Raumerstraße in Berlin-Prenzlauer Berg über 800 €/m² Nutzfläche.

EXPO REAL

Zum zweiten Mal präsentierte sich die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter auf der internationalen Immobilienfachmesse „EXPO REAL“ in München. Auf einem neu gestalteten Messestand stellten die Auktionshäuser ihr Leistungsspektrum vor. Die zahlreichen Kontakte auf der Messe zu potenziellen Einlieferern wie Banken und Immobiliengesellschaften führten bereits zu konkreten Geschäftsabschlüssen. Mit über 17.000 Fachbesuchern und 1.400 Ausstellern gehört die EXPO REAL zu den größten internationalen Immobilienmessen. Auch 2006 werden wir vom 23.–25. Oktober wieder auf der Messe präsent sein, so wie es unsere Auftraggeber von uns als Marktführer für Immobilienauktionen erwarten dürfen.

Nach langen Verhandlungen mit dem Bundeswirtschaftsministerium und freundlicher Unterstützung durch den Senator für Wirtschaft, Berlin, ist es gelungen, eine Sonntagsversteigerungsgenehmigung für vier Auktionen im Jahr in Berlin zu erhalten. Diese Genehmigung wurde im Vorgriff auf die bevorstehende Liberalisierung der Versteigerer-/Gewerbeordnung erteilt. Erstmals haben wir auf unseren Herbst- und Winterauktionen 2005 auch an einem Sonntag – sehr erfolgreich und sehr gut besucht – in Berlin versteigert.

ENTWICKLUNG IN DEN ALTEN BUNDESLÄNDER

In den vergangenen 4 Jahren hat sich der Umsatzanteil von Immobilien aus den alten Bundesländern am Gesamtumsatz kontinuierlich entwickelt. Lag der Umsatzanteil 2001 für die gesamte Gruppe noch bei 2 %, so stieg er bis auf 12 % im Jahr 2004 an. Im Jahr 2005 konsolidierte sich der Umsatz auf hohem Niveau. Im Unternehmensverbund wurden insg. 129 Immobilien aus den alten Bundesländern verkauft. Dies sind 4,4 % aller verkauften Objekte, die allerdings 11 % des Objektumsatzes erwirtschafteten (Vorjahr 134 Objekte mit 12 % Umsatzanteil).

Mit den Repräsentanzen der Deutsche Grundstücksauktionen AG und unseren Tochtergesellschaften sind wir gut aufgestellt und in die Lage versetzt, Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet zeitnah zu bearbeiten. So hat die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG im Dezember ihre erste Auktion in Niedersachsen durchgeführt und dabei vor allem Immobilien im Auftrag des Landes Niedersachsen versteigert. Insbesondere bei den öffentlichen Auftraggebern (Länder, Städte und Gemeinden) rechnen wir mit weiteren Objekteinlieferungen.

Essen, Kortumstr./Zweigartstr.
Limit: € 375.000,–
Erlös: € 454.000,–

Da die Durchschnittspreise der verkauften Immobilien in den alten Bundesländern nach wie vor fast dreimal so hoch liegen wie in den neuen Bundesländern, ist dieser Teil-Markt für uns besonders interessant. Wir unternehmen daher zusätzliche Aktivitäten, um eine weitere Steigerung zu erreichen.

Sofern Auftraggeber es wünschen und das Auftragsvolumen ausreichend ist, sind wir jederzeit in der Lage, Auktionen „vor Ort“ in den alten Bundesländern durchzuführen. Unser bundesweit bekannter und neutraler Name ermöglicht uns die Tätigkeit im gesamten Bundesgebiet, ohne landsmannschaftliche Animositäten hervorzurufen. Die kostenintensive Gründung eines speziellen Auktionshauses für die alten Bundesländer ist daher zunächst nicht erforderlich. Zumal dieses Gebiet ebenfalls sehr inhomogen ist, man denke nur an die Unterschiede zwischen Bayern und der Küste oder die Differenzierungen innerhalb eines Bundeslandes, z.B. Franken und ihre Abgrenzung zum übrigen Bayern. Versuchte man hier, wie in den neuen Bundesländern auf regionale Befindlichkeiten einzugehen, so wären eine ganze Reihe neuer Auktionshäuser erforderlich. Dieser Thematik entgehen wir zurzeit noch durch den neutralen und überregional gültigen Namen DEUTSCHE GRUNDSTÜCKS-AUKTIONEN AG. Sollten die Anforderungen des westdeutschen Immobilienmarktes in noch wesentlich größerem Umfang als bisher auf uns einwirken, werden wir sicherlich ein weiteres selbständiges Grundstücksauktionshaus im Herzen der alten Bundesländer etablieren. Der hierfür erforderliche Kapitalbedarf von wahrscheinlich etwa € 500.000,– bedarf aufgrund unserer ausgezeichneten Finanzlage (ständig hohe Liquidität) keiner Kapitalerhöhung.

AUSLANDSEXPANSION

Innerhalb der Auktionshausgruppe gibt es zwei Projekte, die sich mit der Versteigerung ausländischer Immobilien beschäftigen. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG bereitet die Versteigerung spanischer Immobilien vor, die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat bereits einmal polnische Objekte in den Auktionskatalog mit aufgenommen.

¨ Spanien

Mitte 2004 wurde uns eine Beteiligung an einem Auktionshaus auf den Balearen angeboten. Die Initiatoren hatten das „Auktionshaus Palma S.L." gegründet und uns dann um Mithilfe und Beratung bei dem Projekt gebeten. Bei einer genauen Prüfung wurde ein Kapitalbedarf von T€ 300 – 400 und erheblicher Beratungsbedarf für die Umsetzung ermittelt. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG sollte sich mit einer geringen Bareinlage zu 25 % an dem Unternehmen beteiligen und das Know-how einbringen. Da das benötigte Kapital von den Initiatoren und deren Investoren nicht aufgebracht werden konnte, wurde das Projekt seit Sommer 2005 unsererseits nicht weiter verfolgt.

Die zuvor von uns durchgeführte Marktanalyse war sehr positiv. Es gibt einen wachsenden Auktionsmarkt. Das größte spanische Immobilienauktionshaus hat beispielsweise seit 1996 rd. 10.000 Immobilien für ca. € 380 Mio. versteigert. Damit ist dieses Unternehmen also deutlich kleiner als die Deutsche Grundstücksauktionen AG, zeigt aber die durchaus bestehenden Möglichkeiten des Marktes. Entgegen allen Erwartungen liegt der durchschnittliche Verkaufspreis der Immobilien des spanischen Marktführers für Immobilienauktionen bei rd. € 38.000 und damit nur geringfügig über denen der Deutsche Grundstücksauktionen AG (€ 34.300,–). Wir beobachten die Entwicklung weiterhin intensiv.

Nach Prüfung aller Fakten entschlossen wir uns zunächst für „die kleinere und viel preiswertere Lösung", kein eigenes Auktionshaus in Spanien zu gründen, sondern die spanischen Immobilien zunächst bei den Auktionen in Berlin anzubieten. Für die Einlieferer bietet sich die Möglichkeit, ihre Immobilie einem internationalen Kundenkreis in 80.000 Katalogen bei 250.000 Lesern zu präsentieren. Zu den potenziellen Erwerbern gehören neben deutschen Käufern auch zunehmend Interessenten aus dem europäischen Ausland. Für diese Kunden stellt der Erwerb einer spanischen Immobilie über eine Auktion in Deutschland kein Problem dar, wie wir an der zunehmenden Anzahl ausländischer Käufer erkennen können.

Seit März 2006 weisen wir in unseren Katalogen und auf unserer Homepage auf die Möglichkeiten der Einlieferungen hin. Seither werden uns regelmäßig Objekte angeboten, die wir durch freiberufliche Mitarbeiter vor Ort besichtigen und prüfen lassen. Sollten wir uns mit Eigentümern über die Mindestgebote einig werden, dann könnten schon im zweiten Halbjahr 2006 die ersten Immobilien in die Auktion aufgenommen werden. Dabei werden wir nichts überstürzen, sondern nur Objekte aufnehmen, die zu einem vernünftigen Mindestgebot offeriert werden können.

Sollte sich das Geschäft positiv entwickeln, stehen alle Optionen offen, von der Etablierung einer Niederlassung der Deutsche Grundstücksauktionen AG vor Ort bis zur Gründung eines eigenen Auktionshauses in Spanien.

¨ Polen

Nach dem gleichen Schema betreibt die Sächsische Grundstücksauktionen AG ihre Expansion nach Polen. Die Idee wuchs aus der Tatsache, dass viele Immobilien aus dem deutschen Teil der geteilten Stadt Görlitz in den Auktionen versteigert werden, aber keine aus dem polnischen Teil Zgorzelec.

Nachdem einige rechtliche Probleme aus dem Weg geräumt werden konnten, begann die Prüfung der Immobilien. Diese gestaltete sich aufgrund der teils komplizierten Rechtslage und der mitunter enormen Kaufpreisforderungen der Eigentümer nicht einfach.

Dennoch gelang es, für die Herbstauktion 2005 die ersten vier Immobilien unter Vertrag zu nehmen und im Rahmen des regulären Kataloges anzubieten. Es handelte sich um verschiedene Arten von Immobilien, gezielt aus Zgorzelec und Umgebung. Die Limite lagen zwischen € 15.000,– und € 98.000,–. Die Objekte erfreuten sich großer Nachfrage, vor allem im Internet. Dennoch konnte leider keines der Objekte in der Auktion verkauft werden. Offenbar waren die vereinbarten Auktionslimite noch immer zu hoch.

Das gesamte Projekt hat bislang lediglich € 9.000,– gekostet. Für die zukünftigen Einlieferungen konnten jedoch wichtige Erkenntnisse gewonnen werden, die bereits 2006 umgesetzt werden sollen. Zurzeit bemüht sich die Sächsische Grundstücksauktionen AG um die Einlieferung polnischer Immobilien für die Herbstauktion.

In beiden Fällen, Polen und Spanien, wurde von deutschen Notaren und polnischen/spanischen Anwälten und Notaren ein spezielles Verfahren entwickelt, Objekte in Deutschland zu versteigern und jeweils beiden Rechtssystemen gerecht zu werden. Kaufverträge können nur in Polen bzw. Spanien geschlossen werden. In Deutschland erfolgt in der Auktion die Ermittlung und Festlegung der konkreten Bedingungen, insbesondere des Kaufpreises.

Diese Sicherheit ist für viele Interessenten ein besonderer Pluspunkt, da der Kaufpreis – analog zum Verfahren in Deutschland – erst ausgezahlt wird, wenn sichergestellt ist, dass der Käufer auch tatsächlich Eigentümer werden kann.

TOCHTERGESELLSCHAFTEN

¨ DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

Im Geschäftsjahr 2005 fand nach Beendigung der Testphase eine bedeutende Neuerung in der Geschäftspolitik des Unternehmens statt. Mit zunehmender Akzeptanz der Online-Immobilien-Auktionen bei unseren Kunden – Käufern wie Verkäufern – verstärkte sich der Wunsch, häufiger Online-Auktionen durchzuführen. Darauf wurde unsererseits sofort reagiert und ab Herbst 2005 der Auktionsrhythmus erhöht. Zuvor wurden Online-Immobilien-Auktionen mit einem zeitlichen Abstand von mehreren Monaten erfolgreich durchgeführt. Ab September 2005 gab es die Umstellung auf permanente Auktionen, jeweils zur Monatsmitte, also 11 bis 12 Auktionen jährlich zusätzlich zu den ca. 50 Live-Auktionen aller unserer anderen Grundstücksauktionshäuser.

Die stetig wachsende Nachfrage spiegelt sich auch in der Zahl der elektronisch eingetragenen Kunden wider. Binnen Jahresfrist stieg sie von ca. 10.000 auf zurzeit ca. 16.000. Diese Kunden erhalten zweimal im Monat kostenlose Newsletter mit aktuellen Immobilienangeboten per E-Mail. Ein Anstieg der wöchentlichen Zugriffszahlen von insgesamt ca. 49.000 auf ca. 80.000 konnte aufgrund der Newsletter registriert werden.

Die Internet-Auktionen sind im gleichen wirtschaftlichen und etwa im gleichen rechtlichen Rahmen wie Live-Auktionen organisiert. Nachdem sich die Kunden auf der Website registriert haben und dem Auktionshaus einen „Bietantrag“ zur Verfügung stellten, erfolgt die Freischaltung durch die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH.

Mit der Freischaltung erhalten die Kunden die Möglichkeit, ihre Gebote in zwei Phasen abzugeben. In der statischen Phase können die Bieter Gebote über mehrere Wochen abgeben. Die dynamische Phase am Auktionstag bildet die „Live-Auktion“. Die Versteigerung, in der der Auktionator nach dreimaligem Aufruf den Zuschlag an den Meistbietenden erteilt, wird in einem Chatroom ins Internet übertragen.

Im Jahr 2005 wurden insg. 147 Immobilien im Gegenwert von T€ 1.047 (Vorjahr 87 Immobilien für T€ 1.289) versteigert. Für 2006 wird neben der Steigerung des Bekanntheitsgrades des Markennamens DIIA auch eine deutliche Erhöhung des Verkaufsvolumens angestrebt.

Nach den bis Redaktionsschluss durchgeführten vier (von elf) Auktionen 2006 liegt die Gesellschaft mit 85 verkauften Objekten und einem Umsatzvolumen von T€ 452 auf stark steigendem Kurs. Die von Mehrwertsteuer und Unterprovisionen bereinigten Courtageeinnahmen betrugen in den ersten vier Monaten 2006 damit rd. T€ 72 oder = 16 % bezogen auf den Objektumsatz. Im Vergleichszeitraum des Jahres 2005 wurden noch keine Internetauktionen durchgeführt.

Im zweiten Geschäftsjahr schloss die Gesellschaft wieder mit einem Gewinn ab. Dieser betrug € 20.429,– (Vorjahr € 21.845,–). Durch die erhöhte „Schlagzahl“ wird sich der Objekt- und Courtageumsatz zukünftig deutlich steigern.

¨ SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Insgesamt wurden auf 15 Auktionen in Dresden, Leipzig, Erfurt, Plauen und Halle 868 Immobilien für € 16.575.771,– versteigert (Vorjahr 912 Immobilien für € 15.633.371,–).

Das Geschäftsjahr 2005 hat sich wie prognostiziert entwickelt. Die Auktionen haben im gesamten Tätigkeitsgebiet einen sehr hohen Bekanntheitsgrad erreicht, das zu vielen neuen Aufträgen führte. Besonders erfolgreich war die Versteigerung von 13 Immobilien für die Landeshauptstadt Dresden. Alle eingelieferten Immobilien wurden, teilweise mit erheblichen Steigerungsraten, für insg. € 445.500,– verkauft (Auktionslimite insg. € 167.000,–).

Die Quote der nicht versteigerten Objekte konnte auf den bislang niedrigsten Stand von nur rd. 9,9 % gedrückt werden. Die Gesellschaft erzielte einen Gewinn i.H.v. € 722.140,63, der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen war.

Der erwirtschaftete Objekt- und Courtageumsatz des Jahres 2005 liegen deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Der erzielte Gewinn ist der zweitbeste der Unternehmensgeschichte. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht auf Seite 22 dieses Geschäftsberichtes.

Für das Geschäftsjahr 2006 ist die Gesellschaft sehr optimistisch. Bereits die Frühjahrsauktionen brachten eine Steigerung des Objektumsatzes um rd. 32 % auf rd. € 4,9 Mio. Für den Frühsommer bereitet die Gesellschaft ihre 100. Auktion vor. Zu diesem Jubiläum konnte das Einlieferungsvolumen um gut 25 % auf € 3,3 Mio. gesteigert werden. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten und des guten Starts ins Geschäftsjahr 2006 erwarten wir einen Objektumsatz von gut € 17.000.000,– und betriebliche Erträge von € 2.900.000,–.

¨ BRECHT IMMOBILIEN GMBH

Im Auktionsbereich wurden 200 Immobilien im Gegenwert von € 5.830.048,– (Vorjahr € 7.093.500,–) umgesetzt. Der Maklerbereich litt nach wie vor unter den schwierigen Marktbedingungen in Berlin, die Provisionseinnahmen konnten jedoch leicht gesteigert werden. Es wurden 6 Immobilien (Vorjahr 7) im Gegenwert von € 1.605.500,– verkauft.

Insgesamt wurde das Ziel von € 8,5 Mio. Objektumsatz verfehlt, das erreichte Volumen betrug € 7.435.548,–. Dennoch wurde die Auftragslage im Auktionsbereich stabilisiert, auch durch die Eröffnung einer eigenen Repräsentanz in Niedersachsen.

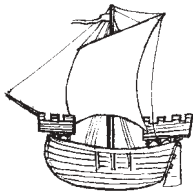
Aufgrund der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes Ende des Jahres wurden erhebliche Bemühungen unternommen, für diesen Bereich verkäufliche Renditeobjekte zu akquirieren. Die ersten Erfolge sind nunmehr erkennbar.

In den ersten Monaten des Jahres 2006 wurden 2 Miethäuser (€ 3.375.000,– Objektumsatz) vermittelt und damit schon mehr als das Doppelte des gesamten Geschäftsjahres 2005 umgesetzt. Mehrere Immobilien befinden sich kurz vor einem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss. Aufgrund dieser Entwicklung sind wir für 2006 sehr optimistisch.

Auch die Ergebnisse der Frühjahrsauktion lassen darauf schließen, dass in diesem Bereich eine ähnliche Größenordnung wie in 2005 umgesetzt werden kann. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass das Unternehmen Objektumsatz und Gewinn deutlich steigern wird, um zumindest das Niveau des sehr erfolgreichen Jahres 2004 wieder zu erreichen.

Für das Jahr 2005 wird ein Gewinn in Höhe von € 90.507,50 (Vorjahr € 164.444,94) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

¨ NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Auf den vier Auktionsblöcken wurden insgesamt 514 (Vorjahr 601) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 13.743.820,– (Vorjahr € 14.941.300,–) veräußert.

Die Zielvorgabe eines Objektumsatzes von € 15 Mio. wurde nicht erreicht, es war ein Rückgang um € 1,2 Mio. zu verzeichnen.

Ein wesentlicher Grund für die Entwicklung ist, dass entgegen ihrer Ankündigung die Versteigerungsaufträge zu steigern, es einen Rückgang von Aufträgen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gab. Wurden 2004 noch 191 Objekte für T€ 4.730 verkauft, so waren es 2005 nur noch 50 Objekte für T€ 869.

Mit dem gesunkenen Objektumsatz gingen auch die betrieblichen Erträge und der Gewinn zurück. Wurden im Vorjahr noch € 265.139,44 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt, so waren es für 2005 noch € 128.778,19.

Der Rückgang erklärt sich durch die Kostensteigerungen aus der Expansionsphase 2004/2005, denen aber keine ausreichenden Umsätze gegenüberstanden. Die Gesellschaft muss sich nun gesund schrumpfen, um auch bei gleichen oder etwas geringeren Umsätzen ein besseres Ergebnis erzielen zu können. Deswegen ist zunächst eine Verringerung der Fixkosten erforderlich. Zu den Sofortmaßnahmen gehörte die Schließung des Büros in Bergen und eine vernünftige Personalreduzierung.

Bereits die ersten Auktionen 2006 lassen trotz geringerem Objektumsatz eine positive Entwicklung erkennen. So stieg die Verkaufsquote um 11 % auf 89 % und die Umsatzrendite um 4,5 % auf 15,6 %. Das Unternehmen arbeitet also wieder effektiv. Verlaufen die weiteren Auktionen zumindest so wie die Frühjahrsauktion, dann kann mit einer Steigerung des Gewinns für 2006 gerechnet werden.

¨ FAZIT

Die Entwicklung bei den Tochtergesellschaften ist hinsichtlich ihrer Umsatz- und Auftragsentwicklung im Geschäftsjahr 2005 unterschiedlich gewesen. Für 2006 gehen wir von einer Steigerung des Objektumsatzes und der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführenden Gewinne aus. Von den drei Gesellschaften (Sächsische Grundstücksauktionen AG, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und Brecht Immobilien GmbH) sollten zusammen Objekte für ca. € 40 Mio. umgesetzt werden (2005 insg. € 37,75 Mio.).

INVESTOR RELATIONS

Wir können mit der Börsenperformance im Jahr 2005 sehr zufrieden sein. Unsere Aktie notierte zu Beginn des Jahres 2005 bei € 26,50, stieg bis auf € 35,00 und schloss am Jahresende bei € 30,00. Im neuen Geschäftsjahr setzte sich der langfristige positive Aufwärtstrend fort und im Mai stieg der Kurs zwischenzeitlich auf € 35,50. Die entsprechenden Charts finden Sie auf Seite 19.

Die Gründe lagen in der sehr guten Position der Deutsche Grundstücksauktionen AG, die in der Lage ist, zum 4. Mal hintereinander die Dividende zu erhöhen.

Diese anhaltend positive Entwicklung wiederum war die Grundlage für eine intensivere Berichterstattung in den publikumswirksamen Fachmedien wie z.B. Focus Money, Der Aktionär u. ä.. Unser Unternehmen wird von den visuellen und den Printmedien mit einer überdimensionalen Aufmerksamkeit verfolgt, weil Auktionen immer irgendwo „spannend“ sind. So wurden über uns im Geschäftsjahr 2005 1.552 Artikel regional, überregional und international veröffentlicht und 16 Fernsehproduktionen erstellt. Diese Public Relations dürfte wohl kaum ein anderes Unternehmen unserer Größenordnung in Deutschland aufweisen.

Im Oktober nahmen wir an einer Analysten-/ und Investorenkonferenz in Frankfurt zum Thema „Immobilien-Aktien“ teil. Neben einer 45-minütigen Unternehmenspräsentation mit anschließender Fragerunde gab es eine Reihe von one-to-one Gesprächen mit in-/ und ausländischen Investoren.

Eine Research Studie eines namhaften Analysten bestätigte im November 2005 das Kurspotenzial. So wurden wir mit dem Rating „Akkumulieren“ und einem Kursziel von € 35,00 eingestuft. Artikel in bekannten Fachzeitschriften nennen einen Kurs von € 40,00 oder mehr.

DEUTSCHE
GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

1/2005

NEWS

Nach dem Rekordjahr 2004:

Erneuter Zuwachs nach drei Quartalen

Vorwort

Wie in den vergangenen Jahren, so haben wir auch 2005 unsere Kunden und Aktionäre mit einem Newsletter über Neuigkeiten und die geschäftliche Entwicklung der ersten drei Quartale informiert. Dazu nutzen wir die gesamte Palette unserer Kundenkontaktdaten. Fast 68.000 Katalogleser erhielten den Newsletter als gedruckte Beilage zugeschickt, weitere 35.000 per e-mail und ca. 1.900 haben ihn seither auf unserer Homepage angesehen.

Während anlässlich der Hauptversammlung über die Entwicklung des ersten Quartals berichtet wird, fasst der Newsletter im Herbst den Status nach drei Quartalen zusammen. Damit ist gewährleistet, dass die Aktionäre zweimal jährlich bestens informiert werden.

Seit der Zusammenarbeit mit dem Designated Sponsor Close Brothers Seydler, Frankfurt/Main, hat sich die Liquidität unserer Aktie deutlich erhöht. Dies ist für viele potenzielle Anleger wichtige Voraussetzung, vor allem um größere Stückzahlen zu kaufen. Aufgrund der positiven Entwicklung wurde die Zusammenarbeit verlängert. Um die Liquidität des Papiers weiter zu verbessern war zu prüfen, welche Möglichkeiten es hierfür gibt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben deswegen beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, eine Neueinteilung des Grundkapitals vorzunehmen. Die Zahl der Stückaktien soll von derzeit 800.000 auf 1.600.000 erhöht werden. Durch diesen Aktiensplit wird das Papier der Deutsche Grundstücksauktionen AG optisch leichter und die Handelbarkeit erhöht. Jeder Aktionär erhält für eine Aktie die er besitzt eine weitere kostenlos in seinen Depotbestand gebucht.

Der Kurs wird dafür am Tag der Umstellung halbiert. Die Aktionäre erleiden aus der formalen technischen Umstellung bei einem Aktiensplit demzufolge keinen finanziellen Nachteil. Ganz im Gegenteil, durch die kleineren Stücke ist ein weiteres positives Kurspotenzial sicherlich nicht ausgeschlossen.

AUSBLICK

Nach Abschluss der Frühjahrsauktionen der Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihrer Töchter können wir feststellen, dass der Objekt- und Courtageumsatz saldiert um rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Unter Berücksichtigung dieser erfreulichen Entwicklungen, sowie der interessanten Perspektiven für die nun permanenten Internet-Auktionen, erwarten wir für 2006 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. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung deshalb vor, aus dem Bilanzgewinn 2005 eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.360.000,– vorzunehmen.

Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 1,70 (Vorjahr € 1,50) je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Bei Auszahlung der Bruttodividende von € 1,70 an inländische Aktionäre werden 20 % Kapitalertragsteuer = € 0,34 und 5,5 % Solidaritätszuschlag = € 0,02 von der Gesellschaft an das Finanzamt abgeführt. Die zur Barauszahlung gelangende Dividende beträgt € 1,34 (Vorjahr € 1,19) je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

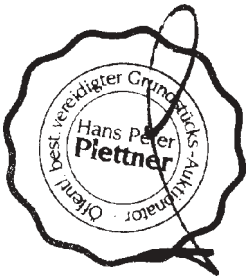
Zu versteuern sind vom Anteilseigner 50 % der Bruttodividende. Über die von der Gesellschaft abgeführte Kapitalertragsteuer und den abgeführten Solidaritätszuschlag erhält der Aktionär eine Steuerbescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt.

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

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

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

Mit freundlichem Gruß



Hans Peter Plettner
Vorstand

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. 0,30 %. 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

Zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand auch im Geschäftsjahr 2005 eine permanente umfangreiche Kommunikation statt.

An den Auktionstagen der **Deutsche Grundstücksauktionen AG** und deren Tochtergesellschaften waren meist ein oder mehrere Aufsichtsratsmitglieder anwesend, um sich einen direkten Eindruck vom Auktionsgeschehen zu verschaffen.

Jeweils nach den Auktionen erhielten die Aufsichtsratsmitglieder zeitnahe Auswertungen über Objekt- und Courtageumsatz der Muttergesellschaft. Ferner wurden sie regelmäßig über die aktuellen Auktionsergebnisse, den kumulierten Objekt- und Courtageumsatz sowie den jeweiligen Status und die Entwicklung bei den Tochtergesellschaften informiert.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat während des Jahres laufend über wichtige Vorgänge innerhalb des Unternehmens und deren Tochtergesellschaften. Hierzu gehörte insbesondere die Einrichtung (nach 1½-jähriger erfolgreicher Testphase) von jetzt monatlich durchzuführenden permanenten Internet-Auktionen unserer Tochtergesellschaft, der **Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH**.

Ausführlich wurde über das **Spanienprojekt** diskutiert und eine wirtschaftlich vernünftige Lösung für die Testphase gefunden.

Auf Anraten der uns beratenden Unternehmen erörterten Aufsichtsrat und Vorstand die Möglichkeit, im Jahre 2006 eine **Teilung des Grundkapitals** von 800.000 auf 1.600.000 Aktien auf der Hauptversammlung beschließen zu lassen. Damit würde sich die vom Markt gewünschte Liquidität der handelbaren Stücke wesentlich erhöhen.

Besprochen wurde die ausgezeichnete Ausstattung des Unternehmens mit hoher Liquidität, die es in die Lage versetzt, auch größere Investitionen oder Zukäufe (zurzeit nicht geplant) möglicherweise nur aus Eigenmitteln zu finanzieren.

Der Aufsichtsrat musste sich nach Prüfung der Sach- und Rechtslage und anwaltlicher Beratung von einem Vorstandsmitglied der **Norddeutsche Grundstücksauktionen AG** vorfristig trennen.

Zu der Vorbesprechung des Jahresabschlusses wurde der Steuerberater hinzugezogen. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2004 fand dann auf der Sitzung im April 2005 statt.

Die Hauptversammlung vom 30.06.2005 hatte den Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Martin Kowert, Uhlandstraße 90 in 10717 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2005 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der AG beauftragt. In seiner Sitzung am 28.04.2006 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes. Die Prüfung selbst und deren Ergebnis wurden erörtert. Daraufhin hat der Aufsichtsrat seine zustimmende Kenntnisnahme bekundet, dem Lagebericht stimmte er zu, ebenso dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses.

Damit ist der Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG gebilligt und festgestellt. Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, den wir auf der Seite 40 abgedruckt haben.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellen sich wie folgt dar:

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Günter Ansorge, hat je ein weiteres Mandat bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und der Sächsische Grundstücksauktionen AG. Seine Vergütung bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG beträgt monatlich € 1.000,–. Die Vergütung bei der Sächsische Grundstücksauktionen AG und der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG beträgt jeweils € 500,– pro Monat.

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

Herr Manfred Krüger ist neben seiner Aufsichtsratstätigkeit bei der Deutsche Grundstücksauktionen AG in gleicher Funktion auch bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG 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, den 02.05.2006

Der Aufsichtsrat

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2005 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin

Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2005

Das Jahr 2005 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG sehr erfolgreich. Der Objektumsatz lag bei fast € 100 Mio. – die Erträge stiegen überproportional, so dass 2005 das ertragsreichste Geschäftsjahr seit dem Börsengang ist.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von über € 6,8 Mio. (Vorjahr € 6,4 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 1.388.909,66 (Vorjahr € 1.213.423,38) erwirtschaftet werden. Dieses entspricht einer Umsatzrentabilität von 20,6 % (2004: 17,0 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 86 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2005 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens und der Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs von 19,14 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 25,41 %. Mit 35,00 % der Bilanzsumme entfällt der größte Teil auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten weisen einen Anteil von insgesamt 20,45 % an der Bilanzsumme aus.

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 1.178 (Vorjahr 1.153). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen (Sächsische Grundstücksauktionen AG, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, Brecht Immobilien GmbH und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH). Rechnet man die dort verkauften Immobilien hinzu (Sächsische Grundstücksauktionen AG 868 Immobilien, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG 514 Immobilien, Brecht Immobilien GmbH insg. 207 Immobilien im Auktions- und Maklergeschäft, Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH 146 Immobilien), so wurden im Unternehmensverbund insgesamt 2.913 (Vorjahr 2.978) Immobilien umgesetzt.

Mit dem Rückgang der Verkaufsfälle um 2 % sank auch der Objektumsatz im Unternehmensverbund von rd. € 100,9 Mio. auf rd. € 99,9 Mio., ein Minus von 1 %. Gleichzeitig stieg die von möglichen Unterprovisionen und Umsatzsteuer bereinigte Netto-Courtage um rd. 1,6 % auf € 11.070.000,–.

Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern

Auch im Berichtsjahr 2005 hat sich die Auftraggeberstruktur wenig geändert.

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

Die Umstrukturierung des Vermögensmanagements des Bundes ist weitestgehend abgeschlossen. Die Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Dienststellen der neu geschaffenen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie durch das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vertreten.

Seit der Ankündigung von Neuwahlen im Sommer 2005 hat die Einlieferung von Immobilien stark nachgelassen, u.a. sicherlich auch deshalb, weil die Planzahlen des Bundesfinanzministeriums bereits frühzeitig erreicht waren. Die politische Unsicherheit über die Zusammensetzung und den Kurs einer neuen Bundesregierung führte dazu, dass Verkaufsentscheidungen zurückgestellt wurden. Für die vorgenannten Auftraggeber haben wir 116 Grundstücke (Vorjahr 195) zugeschlagen (Auktionserlöse € 5,86 Mio.). Die Erlöse sind damit gegenüber dem Vorjahr (Σ Auktionserlöse € 14,4 Mio.) um rd. 60 % gesunken.

Die TLG Immobilien GmbH 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. Deutlich spürbar ist die zunehmende Abarbeitung des staatlichen Verwertungsauftrages, die Anzahl und das Volumen der Objektverkäufe ist weiter rückläufig. Die Summe der Auktionserlöse fiel von rd. € 9,3 Mio. in 2004 auf € 3,4 Mio. im Jahr 2005, ein Rückgang um 63 %. Die TLG ist mit 138 (Vorjahr 256) Immobilien weiterhin ein anzahlmäßig großer Einlieferer geblieben.

TLG-Niederlassung

	2005	2004	**2005**	**2005**	2004	2004
	Objekt-anzahl	Objekt-anzahl	**Limit in T€**	**Erlös in T€**	Limit in T€	Erlös in T€
Berlin-Brandenburg	**55**	140	**1.023,7**	**1.320,3**	3.940,8	5.472,3
Mecklenburg-Vorpommern	**0**	2	**0**	**0**	150,3	360,3
„Süd“ (Sachsen und Sachsen-Anhalt)	**83**	114	**1.106,4**	**2.064,4**	1.815,4	3.445,9
Gesamterlös	**138**	256	**2.130,1**	**3.384,7**	5.906,5	9.278,5

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), ebenfalls eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2005 insgesamt 76 Objekte für rund € 692.450,– versteigert (Vorjahr 38 Immobilien für € 112.350,–). Die Vervielfachung des Verkaufsvolumens kam vor allem durch die Einlieferung höherwertiger Immobilien, beispielsweise von Seen im Land Brandenburg zustande.

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) haben wir 86 Immobilien (Vorjahr 146) 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. € 15,75 Mio. (Vorjahr rd. € 12,27 Mio.).

Zunehmend sind wir für die Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften tätig. Rund 63 verschiedene Auftraggeber aus diesem Bereich ließen 182 Grundstücke durch uns verkaufen (Σ Auktionserlös € 5,44 Mio.). Im Vorjahr waren es noch 188 Immobilien für rd. € 6,09 Mio. Wegen der Vielzahl der Auftraggeber besteht auch hier keine Abhängigkeit.

Im Geschäftsjahr 2005 haben die Versteigerungen notleidender Objekte im Auftrag von Kreditinstituten/Hypothekenbanken stark zugenommen. So wurden für 8 verschiedene Institute insg. 153 Objekte für rd. € 9,8 Mio. versteigert.

Die vorgenannten Auftraggebergruppen haben rd. 63 % (Vorjahr 71 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu 67 % (Vorjahr 68 %) zum Objektumsatz beigetragen.

Die verbleibenden 37 % verteilen sich auf private und kommerzielle Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2005 für 23 (Vorjahr 13) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlass-/Vormundschaftspflegschaften tätig. Für diese wurden 54 Immobilien für rd. T€ 1.207 (Vorjahr 38 Objekte für T€ 1.262,8) versteigert.

Verschiedene Wohnungsbaugesellschaften (z.B. die der Deutschen Post, die Eisenbahner-Wohnungsgesellschaft und kommunale Wohnungsgesellschaften) sind mit 78 Immobilien und Erlösen von insg. T€ 7.182 eine weitere wichtige Einlieferergruppe (Vorjahr 50 Immobilien, T€ 2.470), hier hat sich der Umsatz knapp verdreifacht.

Insgesamt besteht also keine besondere Abhängigkeit von einzelnen Auftraggebern.

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die vorgeschilderten 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 auch zukünftig mit einer ähnlich guten Auftragslage wie im Jahr 2005.

Hinsichtlich der Verkaufsaktivitäten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben muss man allerdings berücksichtigen, dass die politischen und fiskalischen Vorgaben noch nicht endgültig geklärt sind. Hier erwarten wir zur Jahresmitte eine deutliche Belebung der Auftragslage. Insgesamt sollte das relativ geringe Vorjahresniveau gesteigert werden können. Auf Wunsch der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden auch für die Bundesgesellschaften TLG, BVVG und BEV neue Courtage-Sammel-Vereinbarungen für das Geschäftsjahr 2006 getroffen, da die Bundesanstalt davon ausgeht, dass die Zahl der Verkaufsaufträge wieder zunimmt.

Eine fast identische Motivationslage wie bei der „Öffentlichen Hand“ zeigt sich bei den Wohnungsbaugesellschaften, so dass wir auch bei diesen Auftraggebern mit etwa gleich bleibenden Aufträgen rechnen.

Bei den Niederlassungen der TLG hat sich die Reduzierung der Aufträge fortgesetzt, da deren Verwertungsauftrag zum Großteil abgearbeitet ist. Bei diesem Auftraggeber ist von einer weiteren Reduzierung des Auftragsvolumens auszugehen.

Seit 2002 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. So hat die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG im Dezember ihre erste Auktion in Niedersachsen durchgeführt und dabei vor allem Immobilien im Auftrag des Landes Niedersachsen versteigert. 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 129 verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern (dies sind nur 4,4 % aller verkauften Objekte) 11 % des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Jahr	Anteil am Objektumsatz	Anzahl der verkauften Immobilien
2002	6 %	52
2003	8 %	86
2004	12 %	134
2005	11 %	129

Die erhoffte Umsatzausweitung bei den Immobilien aus den alten Bundesländern blieb aus. Die erreichten Zahlen liegen geringfügig unter denen des Vorjahres. 2006 werden wir uns verstärkt um diesen Markt kümmern, mit dem Ziel, den Umsatz und den Anteil am Objektumsatz zu steigern.

Auch 2005 waren die Internetauktionen erfolgreich. Aufgrund der großen Akzeptanz bei unseren Kunden, Käufern wie Verkäufern wurde ab September der Auktionsrhythmus auf permanente Auktionen umgestellt. Die für das Jahr 2005 geplante Anzahl von 150–200 versteigerten Objekten wurde mit 147 Immobilien fast erreicht. Aufgrund der nun ständig stattfindenden Versteigerungen ist für 2006 mit einer deutlichen Steigerung zu rechnen (siehe auch „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“).

Die Entwicklung bei den anderen Tochtergesellschaften ist hinsichtlich ihrer Umsatz- und Auftragsentwicklung unterschiedlich gewesen. Aufgetretene Schwankungen lagen im branchenüblichen Bereich und es gab Auftraggeber, die ihre Aufträge zwischen den einzelnen Auktionshäusern verteilt haben. Wir gehen davon aus, dass auch 2006 von den drei Gesellschaften (Sächsische Grundstücksauktionen AG, Norddeutsche Grundstücksauktionen AG und Brecht Immobilien GmbH) zusammen Objekte für € 37–40 Mio. umgesetzt werden (2005 insg. € 37,75 Mio.).

2005 war ein sehr erfolgreiches Jahr, der Objektumsatz betrug fast genau € 100 Mio. Ziel unserer Bemühungen war es vor allem, die Rentabilität weiter zu optimieren. Dies ist uns gelungen, die Ertragssituation hat sich im vierten Jahr in Folge verbessert. Unser Augenmerk wird daher auch zukünftig hauptsächlich die Kosten- und Ertragsseite sein.

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. € 52.500,– investiert. Für Erneuerungen im Fuhrpark wurden rund € 23.700,– 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, ggf. Gutachter).

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

Bei Werten bis € 5.000,– Auktionslimit müssen mindestens 2 Mitarbeiter, davon 1 Auktionator, den Wert bestätigen. Bei höherwertigen Immobilien besteht der Bewertungskreis aus mindestens 5 Mitarbeitern, davon mindestens 2 Auktionatoren. Bei kontroversen Wertdiskussionen wird über das Limit abgestimmt, wobei jeder Teilnehmer, ggf. auch der Vorstand, nur eine Stimme hat. Die Quote der nicht versteigerten Objekte ist durch dieses System 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 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 musste aus der Auktion September 2004 ein Kaufvertrag, der unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Rückerstattung geschlossen wurde, im Jahr 2005 aufgehoben werden. Die Courtage von insgesamt € 2.320,– 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 2005 insgesamt 26 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum September 1997 – Dezember 2004). Insgesamt wurden € 227.000,– brutto ausgebucht. Einige dieser Grundstücke wurden von uns erneut versteigert, so dass wieder entsprechende Umsatzerlöse entstanden.

Für sieben Verträge aus dem Zeitraum März 1999 – Dezember 2003 wurden wegen fruchtloser Vollstreckung der Käufer- oder Verkäufercourtage Forderungen i.H.v. € 11.302,– inkl. MwSt. ausgebucht.

Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2005 bei 48 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.05	31.12.04
Vorstand	1	1
Generalbevollmächtigter	1	1
Sachbearbeiter Berlin	7	7
(davon Elternzeit	0	1)
Sekretariat Berlin	8	8
(davon Elternzeit	0	0)
Inkasso/Buchhaltung	4	4
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Auszubildende	2	3
Hausverwaltung	2	2
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	3	3
Fest angestellte Mitarbeiter	32	33
(davon Teilzeitmitarbeiter	2	3)
Freiberufliche Mitarbeiter	16	14
Insgesamt	**48**	**47**

Der Vorstand, der Generalbevollmächtigte und drei weitere Mitarbeiter sind für die DGA als Auktionatoren tätig, im gesamten Firmenverbund arbeiten 14 Auktionatoren.

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

Außerdem werden Versteigerungsaufträge oft nur dann erteilt, wenn auch die Interimsverwaltung vom Zeitpunkt der Auftragserteilung bis zur Versteigerung von uns durchgeführt wird.

Die Abteilung „Hausverwaltung“ arbeitet sehr profitabel.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Das Geschäftsjahr 2005 war das bisher zweitbeste nach 2003.

Insgesamt wurden auf 15 Auktionen in Dresden, Leipzig, Erfurt, Plauen und Halle 868 Immobilien für € 16.575.771,– versteigert (Vorjahr 912 Immobilien für € 15.633.371,–). Der Objektumsatz lag rd. T€ 942 über dem Vorjahr und damit fast exakt wie im Lagebericht 2004 (mit € 16,5 Mio.) prognostiziert. Die Anzahl der verkauften Objekte sank gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % auf 868.

Das Geschäftsjahr 2005 hat sich wie erwartet entwickelt. Das Auftragsvolumen des bisherigen Haupteinlieferers (TLG Immobilien GmbH) war weiter rückläufig, da deren Verwertungsauftrag zunehmend erledigt ist. Dennoch hat sich die Auftragslage für

die öffentlichen Auftraggeber auf hohem Niveau gehalten. Für die Bundesrepublik, die bundeseigenen Gesellschaften (z.B. TLG Immobilien GmbH, BVVG), Länder, Städte, Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften wurden insg. 434 Immobilien für T€ 6.870 verkauft. Dies entspricht 50 % der verkauften Objekte, im Vorjahr waren es 72 %. Bei diesen Einlieferungsgruppen ist wegen der Vielzahl der beteiligten Auftraggeber weiterhin mit einem Verkaufsvolumen in dieser relativ hohen Größenordnung zu rechnen. Trotz des Rückgangs bei den öffentlichen Einlieferern konnte der Objektumsatz insgesamt wie beschrieben gesteigert werden.

Erstmals wurde für die Herbst-/Sonderauktion die Versteigerung polnischer Immobilien vorbereitet. Insgesamt konnten vier Immobilien eingeliefert werden. Leider fand sich kein Bieter, so dass keine Umsätze generiert wurden. Der Gesamtaufwand für die Vorbereitung (polnische Versteigerungsbedingungen, polnische Einlieferungsverträge, Übersetzungen etc.) belief sich auf insg. € 8.600,–. Aufbauend auf den bisherigen Erkenntnissen ist für 2006 ein weiterer Test mit polnischen Immobilien geplant.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 722.140,63 (Vorjahr € 504.365,12). Die gesetzliche Rücklage in Höhe von 50.000,00 € ist voll eingestellt. Gemäß Gewinnabführungsvertrag vom 09.03.2001 ist der Gewinn i.H.v. € 722.140,63 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.

Der erwirtschaftete Objekt- und Courtageumsatz des Jahres 2005 liegen deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Der erzielte Gewinn ist der zweitbeste der Unternehmensgeschichte.

Jahr	**Objektumsatz**	**Courtageumsatz** (Umsatzerlöse lt. Bilanz)	**Gewinn**
2000	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
2001	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
2002	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
2003	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
2004	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
2005	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
Mittelwert	**€ 15.860.667**	**€ 2.649.190**	**€ 557.585**

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

Das Geschäftsjahr 2005 entsprach nicht den Erwartungen.

Auf den vier Auktionsblöcken wurden insgesamt 514 (Vorjahr: 601) Immobilien mit einem Gesamterlös von € 13.743.820,– (Vorjahr: € 14.941.300,–) veräußert. Der Versteigerungserlös hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um € 1,2 Mio. reduziert. Das Jahresziel von € 15 Mio. konnte nicht erreicht werden. In Korrelation mit dem gesunkenen Objektumsatz gingen die betrieblichen Erträge um 9,5 % zurück.

Bei der Kundengruppe der Landkreise/Städte/Gemeinden ist die Anzahl der verkauften Immobilien gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (71 Objekte für € 1,58 Mio., Vorjahr Objekte 57 mit € 1,19 Mio.). Die Versteigerungserlöse für die TLG und BVVG übertrafen den Vorjahreswert um über € 1 Mio. Mit 181 Objekten wurden insgesamt € 2,99 Mio. Objektumsatz erzielt, dies entspricht 22 % des Gesamtumsatzes. Damit war TLG/BVVG 2005 die größte Auftraggebergruppe. Ein massiver

Rückgang war 2005 bei den Aufträgen der Bundesanstalten für Immobilienaufgaben zu verzeichnen. Gegenüber 2004 (191 Objekte für T€ 4.730 verkauft), sank die Zahl auf nunmehr 50 Objekte (minus 74 %) aus denen nur noch ein Umsatz von T€ 869 (minus 82 %) erzielt werden konnte. Damit fand die Ankündigung der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) nicht statt, die Versteigerungsaufträge zu steigern. Der Anteil am Gesamtumsatz sank auf 6 % nach 32 % im Vorjahr. Für 2006 wurde erneut angekündigt, die Versteigerungsaufträge deutlich zu steigern. Mit 16 % der Einlieferungen der Frühjahrs-Auktionen ist eine leichte Tendenz dieser Entwicklung zu verzeichnen.

Für das Jahr 2005 wurde nach Abzug von € 21.800,– für die in 2002 aktivierten Aufwendungen für Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes ein positives Jahresergebnis von € 135.556,19 erwirtschaftet. Davon werden € 6.778,– in die gesetzlichen Rücklagen eingestellt. € 128.778,19 werden aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Der erneute starke Rückgang gegenüber dem Vorjahr (€ 265.139,44) erklärt sich durch die 2004/2005 vorgenommenen Investitionen, die erhebliche Kostensteigerungen bedeuteten, denen aber keine ausreichenden Umsätze gegenüber standen. Für das Jahr 2006 steht neben der Stabilisierung der Auftragslage vor allem eine Reduzierung der Kosten auf der Agenda. Dazu wurden erste Maßnahmen eingeleitet: Das Büro in Bergen wurde im Dezember zum 28.02.2006 aufgelöst. Die Repräsentanten aus Quedlinburg und Oldenburg haben die Zusammenarbeit beendet, außerdem wurden im Dezember 2005 3 Mitarbeiterinnen zum 31.01.2006 sozial verträglich gekündigt. Die Büros in Bergen und Schwerin wurden geschlossen bzw. das Personal reduziert. Für das Geschäftsjahr 2006 kann daher davon ausgegangen werden, dass bei reduzierten Fixkosten und auch bei gleichen Umsätzen ein wesentlich besseres Ergebnis als 2005 erzielt wird.

In 2006 sind 4 Auktionsblöcke mit Versteigerungen in Rostock und – je nach Bedarf – in Hannover oder Hamburg geplant. Je nach Auftragslage soll im Herbst wieder eine Auktion im Rahmen der Handwerksmesse in Schwerin durchgeführt werden. Es gilt u.a. das Volumen der Einlieferungen bei den privaten Auftraggebern (inkl. Insolvenzverwalter und Banken) anzuheben, auch weil hier bessere Courtage-Regelungen zu erzielen sind.

Ziel ist es, 2006 wieder das Ergebnis von 2004 zu erreichen. Im längerfristigen Vergleich ergibt sich folgendes Bild:

Jahr	**Objektumsatz**	**Courtageumsatz** (Umsatzerlöse lt. Bilanz)	**Gewinn**
2001	€ 1.525.695	€ 590.043	€ -55.919
2002	€ 7.296.471	€ 1.194.605	€ 50.114
2003	€ 11.535.210	€ 1.592.416	€ 297.939
2004	€ 14.941.300	€ 2.050.404	€ 266.123
2005	€ 13.743.820	€ 1.894.964	€ 128.778
Mittelwert	€ **9.808.499**	€ **1.464.486**	€ **137.406**

Herr Kehr ist aus dem Vorstand ausgeschieden. Die Geschäfte werden durch die bisherigen Vorstandsmitglieder Kai Rocholl und Hans Peter Plettner weitergeführt und außerdem ist Thomas Knopp zum Prokuristen bestellt worden.

Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen hatte in 2005 ein durchwachsenes Jahr. Die ambitionierten Umsatz- und Gewinnziele wurden nicht erreicht.

Das Unternehmen hat sich auf den Verkauf für private Einlieferer spezialisiert, was im Auktionsbereich aufgrund der häufig unrealistischen Mindestgebot-Vorstellungen der Eigentümer kein leichtes Geschäft darstellt. Einen Großauftrag zur Versteigerung wie in der November-Auktion 2004 (ETW Paul-Lincke-Höfen, Erlöse insg. € 1.487.000,–) konnte in diesem Geschäftsjahr nicht akquiriert werden. Das Ziel, den Umsatz und die Objektanzahl zu steigern, konnte deswegen nicht erreicht werden. Insgesamt wurden 200 Immobilien (Vorjahr 226 Immobilien) im Wert von € 5.830.048,– (Vorjahr € 8.145.000,–) veräußert.

Trotz des Verfehlens der angestrebten Ziele konnte die Auftragslage im Auktionsbereich stabilisiert werden. Dazu beigetragen hat u.a. die Eröffnung einer neuen Repräsentanz in Niedersachsen, die ausschließlich für Brecht Immobilien tätig ist.

Der Maklerbereich hatte nach wie vor unter einem schwierigen Marktumfeld zu leiden. Dennoch konnten die Provisionseinnahmen geringfügig auf € 37.550,– (Vorjahr € 25.400,–) gesteigert werden. Hier konnten 7 Immobilien im Gegenwert von € 1.605.500,– veräußert werden, dazu kamen 3 Mietverträge. In den letzten Monaten des Jahres war eine spürbare Nachfragebelebung zu verzeichnen. Deshalb wurden im letzten Quartal ’05 große Bemühungen unternommen, verkäufliche Renditeobjekte in Berlin zu akquirieren, was auch gelang. Zu Beginn des Jahres ’06 befinden sich mehrere, teilweise sehr große, Renditeobjekte in Berlin, im Angebot. Zahlreiche Besichtigungen und erste Beurkundungen finden statt.

Aufgrund der spürbaren Nachfragebelebung, insbesondere aus dem Ausland, und der Akquise von interessanten Immobilien gehen wir von einer erheblichen Zunahme der Verkäufe und Steigerung der Provisionseinnahmen in diesem Bereich aus. Das wird sich auch in der personellen Ausrichtung der Firma bemerkbar machen, ein Mitarbeiter wird sich aufgrund der veränderten Situation zukünftig ausschließlich um den Maklerbereich kümmern. Ansonsten wurde weder im Jahre ’05 die Mitarbeiteranzahl verändert noch ist dies für das Jahr ’06 geplant.

Es wurde ein Gewinn in Höhe von € 90.507,50 (Vorjahr € 164.444,94) erzielt, der gemäß Gewinnabführungsvertrag vom 20.12.2002 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Für das Jahr 2006 wird im Auktionsbereich mit ähnlichen Umsatzzahlen wie 2005 gerechnet. Die erste Auktion im Frühjahr 2006 bestätigt diese Annahme. Aus den vorgenannten Gründen wird für den Maklerbereich mit einer deutlichen Steigerung in Umsatz und Erlösen gerechnet. Damit wäre ein Gewinn, der die Größenordnung des Jahres 2004 erreicht (rd. € 165.000,–), möglich.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Im Geschäftsjahr 2005 fand eine bedeutende Änderung in der Geschäftspolitik des Unternehmens statt. Zuvor wurden Online-Immobilien-Auktionen mit einem zeitlichen Abstand von mehreren Monaten erfolgreich durchgeführt. Ab September 2005 gab es die Umstellung auf permanente Auktionen.

Die zunehmende Akzeptanz der Online-Immobilien-Auktionen bei unseren Kunden, Käufern wie Verkäufern, führte zu einer stärkeren Nachfrage und dem Wunsch, häufiger Online-Auktionen durchzuführen. Aufgrund dieser Nachfrage wurde ab Herbst 2005 der Auktionsrhythmus erhöht.

Ergänzend zu den Live-Auktionen der anderen Auktionshäuser finden die Online-Immobilien-Auktionen nunmehr monatlich zur Monatsmitte statt. Dadurch ist es den Kaufinteressenten möglich, ständig neue Objektangebote in ausführlicher Form auf der Homepage (www.diia.de) zu finden und zeitnah zu erwerben. Verkäufer hingegen können frühzeitig Immobilien in bestimmte Auktionen einliefern, die z.T. noch länger in der Zukunft liegen, deren Objekte aber für Interessenten sofort sichtbar sind. Der Verkäufer kann nun selbst entscheiden, wie lange seine Immobilie vor der Auktion auf der Homepage angeboten wird, dadurch erhöht sich der Aufmerksamkeitsgrad erheblich.

Mit dem Kooperationspartner, der Alpha Online GmbH aus Hamburg, wurden die notwendigen technischen Änderungen realisiert.

Im Jahr 2005 wurden insg. 147 Immobilien im Gegenwert von T€ 1.055 (Vorjahr 87 Immobilien für T€ 1.289) versteigert bzw. nachverkauft. Die daraus resultierende Courtage betrug € 212.323,– (Vorjahr € 191.300,–). Auch in 2005 wurde das operative Geschäft in Personalunion insbesondere mit der Muttergesellschaft abgewickelt, wodurch die entstandenen Kosten gering gehalten wurden. Auch das zweite Geschäftsjahr schloss mit einem Gewinn ab. Dieser betrug € 20.429,16 (Vorjahr € 21.845,21).

Für 2006 wird angestrebt, den Bekanntheitsgrad des Markennamens DIIA am Markt deutlich zu erhöhen, dafür werden zielorientierte Werbemaßnahmen begonnen. Ziel ist, die Anzahl und das Volumen der eingelieferten und versteigerten Immobilien zu steigern. Dafür soll die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Auktionshäusern der Gruppe intensiviert werden. Zur Abwicklung des erwarteten Wachstums ist die Einstellung fester Mitarbeiter aus den Reihen der Deutsche Grundstücksauktionen AG vorgesehen.

Voraussichtliche Entwicklung

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten „Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung“ sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind für 2006 starke Umsatz- und Ergebnissteigerungen zu erwarten.

Vor Drucklegung dieses Lageberichtes waren die Frühjahrs-Auktionen ’06 unserer fünf Häuser bereits abgeschlossen. Die Ergebnisse bestätigten die Prognose von Umsatz- und Ergebnissteigerung. So haben sich sowohl der Objekt- als auch der Courtageumsatz um rd. 25 % gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum (Frühjahr 2005) erhöht.

Da die Immobilienpreise in der Bundesrepublik allgemein leicht bis stark ansteigen, verändert sich natürlich auch die Berechnungsgrundlage der Courtagen unseres Hauses weiterhin zum Positiven. Aufgrund einer analytischen Betrachtung der vorliegenden Faktoren könnte das Geschäftsjahr 2006 beim Objekt- und Courtageumsatz und damit auch beim Gewinn das Ergebnis von 2005 übertreffen.

Hohe Investitionen für das Geschäftsjahr 2006 sind nicht vorgesehen.

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

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von € 23.309,43, der an das Unternehmen abgeführten Gewinne der Sächsische Grundstücksauktionen AG in Höhe € 722.140,63 und der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG in Höhe von

€ 128.778,19 und der Brecht Immobilien GmbH i.H.v. € 90.507,50 ergibt sich zum 31.12.2005 ein Bilanzgewinn von € 1.412.219,09. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.360.000,– vorzunehmen.

Die Dividende entspricht einer Bruttodividende von € 1,70 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 03.04.2006
Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand

BILANZ
zum 31. Dezember 2005

A K T I V A

		€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A.	**Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes**		43.005,58	0,00
B.	**Anlagevermögen**			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.777,50	2.083,00
II.	Sachanlagen			
1.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		292.355,13	326.666,51
III.	Finanzanlagen			
1.	Beteiligungen		1.631.775,13	1.631.775,13
C.	**Umlaufvermögen**			
I.	Vorräte			
1.	fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.616.345,20		2.953.923,25
2.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.061.517,52		1.124.805,13
3.	sonstige Vermögensgegenstände	1.546.805,37		1.988.380,11
			6.224.668,09	6.067.108,49
	– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 564.741,61 (€ 844.741,61)			
III.	Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.113.315,61	1.970.039,71
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		12.112,87	21.887,17
			10.332.009,91	10.019.560,01

BILANZ
zum 31. Dezember 2005

P A S S I V A

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.000,00	2.050.000,00
II. Kapitalrücklage		5.368.564,75	5.368.564,75
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen		34.171,62	34.171,62
IV. Bilanzgewinn		1.412.219,09	1.223.309,43
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	124.696,69		271.828,70
2. sonstige Rückstellungen	47.500,00		37.500,00
		172.196,69	309.328,70
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	392.931,30		330.142,39
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 392.931,30 (€ 330.142,39)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	901.926,46		704.043,12
		1.294.857,76	1.034.185,51
– davon aus Steuern € 686.254,02 (€ 536.053,60)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 54.876,40 (€ 44.414,70)			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 901.926,46 (€ 704.043,12)			
		10.332.009,91	10.019.560,01

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
vom 01. 01. 2005 bis 31.12. 2005

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		6.416.855,05	5.917.300,00
2. andere aktivierte Eigenleistungen		43.005,58	0,00
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) ordentliche betriebliche Erträge			
aa) sonstige ordentliche Erträge	165.565,18		160.002,81
b) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		13.785,69
c) Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	0,00		39.270,00
d) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	16.598,42		21.216,56
e) sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	245.927,09		294.318,90
		428.090,69	528.593,96
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	19.558,88		18.092,13
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	343.634,05		352.916,18
		363.192,93	371.008,31
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.331.145,01		2.140.291,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	212.322,34		192.959,56
		2.543.467,35	2.333.251,49
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		102.633,48	92.864,82

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Raumkosten	146.382,90		195.258,89
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	28.553,50		22.255,67
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	16.864,42		14.084,61
ad) Fahrzeugkosten	85.135,83		75.953,36
ae) Werbe- und Reisekosten	92.997,30		145.230,51
af) Kosten der Warenabgabe	1.601.504,82		1.730.210,97
ag) verschiedene betriebliche Kosten	488.569,54		374.817,06
b) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	197,00		0,50
c) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	93.649,43		82.495,56
d) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.229,08		4.580,05
		2.555.083,82	2.644.887,18
8. Erträge aus Beteiligungen		20.000,00	20.000,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		120.434,62	123.130,06
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		941.426,32	934.933,50
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		26.422,78	1.244,08
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**2.379.011,90**	**2.080.701,64**

		€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	988.816,24		866.062,33
14.	sonstige Steuern	1.286,00		1.215,93
			990.102,24	867.278,26
15.	**Jahresüberschuß**		**1.388.909,66**	**1.213.423,38**
16.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		23.309,43	9.886,05
17.	**Bilanzgewinn**		**1.412.219,09**	**1.223.309,43**

Anlagenspiegel zum 31.12. 2005

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2005 €	Zugänge Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibugen 31.12. 2005 €	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2005 bis 31.12. 2005 €	Buchwert 31.12. 2005 €	Buchwert 31.12. 2004 €
A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes							
1. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	0,00	43.005,58	0,00	0,00	0,00	43.005,58	0,00
Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	**0,00**	**43.005,58**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**43.005,58**	**0,00**
B. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	21.756,58	13.290,15	0,00	25.269,23	5.595,65	9.777,50	2.083,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	**21.756,58**	**13.290,15**	**0,00**	**25.269,23**	**5.595,65**	**9.777,50**	**2.083,00**
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.036.706,80	62.923,45 – 8.601,25	0,00	798.673,87	97.037,83	292.355,13	326.666,51
Sachanlagen	**1.036.706,80**	**62.923,45 – 8.601,25**	**0,00**	**798.673,87**	**97.037,83**	**292.355,13**	**326.666,51**
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	1.631.775,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.631.775,13	1.631.775,13
Finanzanlagen	**1.631.775,13**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.631.775,13**	**1.631.775,13**
Gesamtsumme	**2.690.238,51**	**119.219,18 – 8.601,25**	**0,00**	**823.943,10**	**102.633,48**	**1.976.913,34**	**1.960.524,64**

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 1.1.2005 bis zum 31.12.2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (und den ergänzenden Regelungen in der Satzung) liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des 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.

Berlin, den 24. April 2006 Ko/Ln/mi

Dipl. Kfm. Martin Kowert
Wirtschaftsprüfer

Perfekte Dienstleistung unter einem Dach.

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

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

SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · ERFURT · PLAUEN

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

NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · SCHWERIN · INSEL USEDOM · NEUBRANDENBURG · HILDESHEIM

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

BRECHT
IMMOBILIEN GMBH

GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN • GRUNDSTÜCKSMAKLER

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

α

DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

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

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