



**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
 Auktion N° 405 – 406 am **22. und 23. März 2018**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

**Immobiliën u.a. auf 26. Tagen und Termine**  
**Immobilienauktionen in Berlin und Brandenburg**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · Fax 030 / 884 68 885 · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
 Auktion N° 407 – 408 am **21. und 22. Juni 2018**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

**Immobiliën u.a. auf 26. Tagen und Termine**  
**Immobilienauktionen in Berlin und Brandenburg**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · Fax 030 / 884 68 885 · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
 Auktion N° 409 – 410 am **20. und 21. September 2018**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

**Immobiliën u.a. auf 26. Tagen und Termine**  
**Immobilienauktionen in Berlin und Brandenburg**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · Fax 030 / 884 68 885 · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
 Auktion N° 411 – 412 am **13. und 14. Dezember 2018**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

**Immobiliën u.a. auf 26. Tagen und Termine**  
**Immobilienauktionen in Berlin und Brandenburg**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · Fax 030 / 884 68 885 · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)





# Geschäftsbericht 2018

---

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

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



# Inhaltsverzeichnis



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen .....	4
Aufsichtsrat und Vorstand .....	6
Bericht des Vorstandes .....	7
Ergebnis 2018 .....	9
Markt- und Auftragsentwicklung: Rückschau und Prognose .....	10
Ausblick 2019 .....	11
Investor Relations .....	13
Öffentlichkeitsarbeit .....	14
Tochtergesellschaften .....	15
Bericht des Aufsichtsrates .....	21
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2018 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin .....	23
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2018 .....	23
Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	23
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	24
Investitionen .....	27
Chancen und Risiken .....	27
Rückabwicklungen .....	29
Mitarbeiter .....	29
Entwicklung bei Tochtergesellschaften .....	30
Voraussichtliche Entwicklung .....	35
Vorschlag zur Gewinnverwendung .....	35
Bilanz zum 31. Dezember 2018 .....	36
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018 .....	38
Anlagenspiegel .....	40
Bestätigungsvermerk .....	41



## Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

Gruppe*	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Objektumsatz</b>	123.918.565	116.604.154	100.277.460	105.061.464	103.004.682
<b>Objektanzahl</b>	1.665	1.782	1.888	2.043	2.020
<b>Bereinigte Netto-Courtage**</b>	12.002.549	11.164.018	10.594.059	10.338.555	10.396.967
<b>Bilanzgewinn</b>	1.619.979	1.215.219	1.194.992	1.142.587	1.054.032
<b>Dividende</b>	1,00	0,77	0,72	0,70	0,65

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

\*\* Courtageerlöse abzüglich Umsatzsteuer und etwaiger Unterprovisionen

## Historische Dividenden

Wir verfolgen seit Jahren eine beständige Dividendenpolitik und schütten die erwirtschafteten Gewinne im größtmöglichen Maße an unsere Aktionäre aus. Dadurch partizipieren die Aktionäre direkt an der Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Jahr	Bruttodividende (€)	Jahr	Bruttodividende (€)
1999	0,64	2009	0,10
2000	0,93	2010	0,60
2001	0,49	2011	0,90
2002	0,32	2012	0,55 + 0,75
2003	0,62	2013	0,39
2004	0,75	2014	0,65
2005	0,85	2015	0,70
2006*	1,10	2016	0,72
2007	1,20	2017	0,77
2008	0,45	2018	1,00 (Vorschlag)

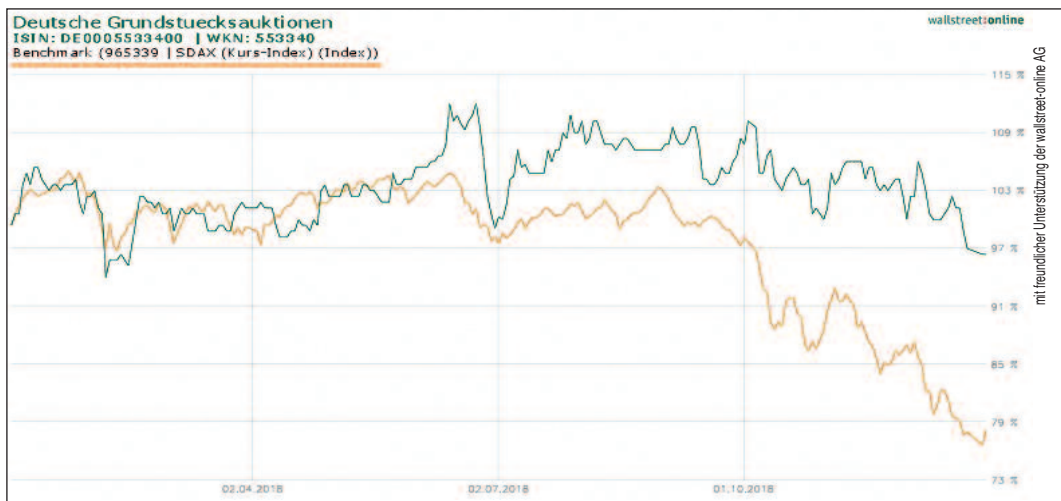
splitbereinigt

### \* Aktiensplit 1:2

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

## Finanzkalender 2019

24. Juni 2019:	Hauptversammlung
04. September 2019:	Halbjahresbericht
07.-09. Oktober 2019:	EXPO-Real München
14. Oktober 2019:	9-Monats-Zahlen
14. November 2019:	Aufsichtsratssitzung



ISIN: DE0005533400

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG wird im Segment Scale gehandelt und darüber hinaus im Handelssystem Xetra, sowie an allen anderen deutschen Börsen inklusive Tradegate.

Durch die Notierung im Marktsegment Scale haben wir in der Anfangsphase durchaus mehr Aufmerksamkeit erzielt. Ein qualitatives Research wird verpflichtend von der Deutschen Börse AG bereitgestellt. Scale bietet unseren Aktionären mehr Transparenz und Übersichtlichkeit.

Das Handelsvolumen betrug 2018 an allen deutschen Börsenplätzen durchschnittlich 1.270 Stück pro Tag und liegt damit deutlich unter dem Jahresdurchschnitt der letzten 3 Jahre. Wir sehen, dass nach wie vor viele unserer Aktionäre langfristig engagiert sind und daher weniger „trading“ mit unseren Aktien betrieben wird.

Das Handelsvolumen je Börsenplatz verteilt sich seit Jahren gleichmäßig mit ca. 50% auf Xetra, 10% in Frankfurt und 40% des Umsatzes ziehen andere Börsenplätze auf sich. Die anderen Börsenhandelsplätze haben im Ordervolumen leicht zugelegt, vermutlich da diese von Kleinaktionären zum Aktienkauf präferiert werden. Ausländische Marktteilnehmer spielen mit ca. 2% Marktanteil im Handel eine untergeordnete Rolle.

	2018	2017	2016
<b>Höchstkurs</b>	18,50	17,70	15,40
<b>Tiefstkurs</b>	15,50	13,75	12,35
<b>Jahresschlusskurs</b>	15,90	16,30	14,05
<b>Entwicklung d. Aktie</b>	-2,45 %	+16,01 %	+0,36 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	25.440.000	26.080.000	22.480.000
<b>Durchschnittlicher Tagesumsatz</b>	1.270	2.130	1.710
<b>Ausstehende Aktien</b>	1.600.000	1.600.000	1.600.000

**IR-Kontakt** [www.dgainvestor.de](http://www.dgainvestor.de)

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin

Telefon 030-884 68 80



## Aufsichtsrat und Vorstand



Michael Siegmund, Frankfurt/Main  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



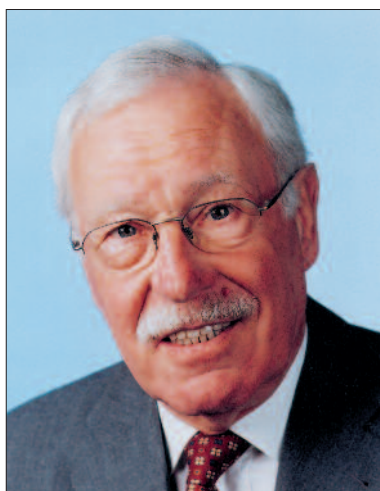
**Vorstandsvorsitzender**  
Michael Plettner  
Vom Senator für Wirtschaft Berlin  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Grundstücks-Versteigerer  
(Auktionator)



Christian Ansorge, Berlin



**Vorstand**  
Carsten Wohlers  
Vom Senator für Wirtschaft Berlin  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Grundstücks-Versteigerer  
(Auktionator)



Manfred Krüger, Berlin



# Bericht des Vorstandes



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2018 wird als ein weiteres starkes und bedeutendes Jahr in die Geschichte unseres Unternehmens eingehen.

Auf der Frühjahrsauktion haben wir eine Gewerbeimmobilie aus Berlin im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für € 15,23 Mio. versteigert. Mit diesem Rekordergebnis für ein Einzelobjekt haben wir nicht nur die Basis für ein wirtschaftlich sehr gutes Jahresergebnis geschaffen, sondern noch viel mehr erreicht. Wir sind in den Fokus von Marktteilnehmern gerückt, die uns bisher nicht wahrgenommen hatten und wir haben nachgewiesen, dass wir auch Immobilien dieser Preiskategorie in unseren Live-Auktionen erfolgreich verkaufen können.

Mit einem deutlich gesteigerten Objektumsatz von insg. rd. € 123,9 Mio. haben wir das zweitbeste Jahr in der Unternehmensgeschichte erreicht. Von unserer Ertragskraft profitieren Sie als Anteilseigner, denn wir schlagen der Hauptversammlung zum fünften Mal nacheinander eine Erhöhung der Dividende vor. In diesem Jahr jährt sich unser Börsengang zum 20. Mal. Seither haben wir in jedem Jahr eine Dividende gezahlt. Darauf sind wir stolz.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 1,5 % höher als im Vorjahr. Das Wachstum hat damit aber an Schwung verloren, insbesondere zum Jahresende kühlte sich die Konjunktur weiter ab. Positive Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland, wobei die Zuwächse deutlich niedriger ausfielen als in den letzten drei Jahren. Mit rd. 44,80 Millionen Erwerbstätigen wurde erneut ein Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen erreicht. Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen erzielten mit € 59,2 Mrd. zum fünften Mal in Folge einen Finanzierungsüberschuss.

Die Bauinvestitionen setzten ihre Aufwärtsbewegung fort, die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten haben den Vorjahresstand erneut übertroffen. Dies führte zu einer sehr hohen Kapazitätsauslastung im Bausektor. Die Baupreise erhöhten sich angesichts der außerordentlich guten Auftragslage deutlich.

Wohnimmobilien haben sich im vergangenen Jahr weiter verteuert. Im Gegensatz zu den Vorjahren waren die Preissteigerungen regional breit angelegt, die Preise außerhalb der städtischen Gebiete zogen dabei stärker an als in den Städten, wo der Preisauftrieb etwas nachließ.

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat mit einem Transaktionsvolumen von über € 60 Mrd. einen neuen Rekordwert erreicht. Wie sehr deutsche Gewerbeimmobilien gefragt sind, sieht man auch daran, dass erstmals in der Geschichte vier Jahre in Folge ein Umsatzvolumen von mehr als € 50 Mrd. realisiert wurde.



## Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2018

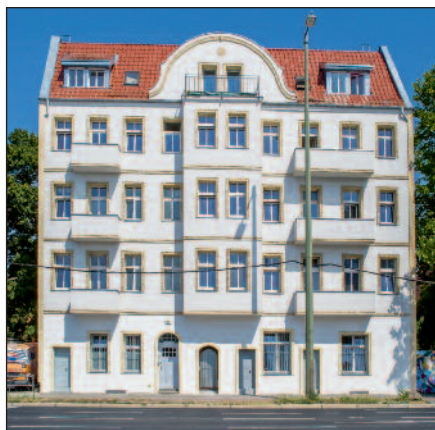
Der Jahresabschluss der Deutschen Grundstücksauktionen AG ist nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuchs aufgestellt worden. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist als Muttergesellschaft in erheblichem Maße von den Ergebnissen ihrer 100%igen Tochtergesellschaften beeinflusst und von der Pflicht befreit, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Aufgrund der mit allen fünf Tochtergesellschaften bestehenden Gewinnabführungsverträge wird das gesamte Jahresergebnis der Gruppe dennoch im Jahresabschluss der Muttergesellschaft abgebildet.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2018 einen Objektumsatz von zusammen rd. € 123,9 Mio. erzielt, das sind rd. 6,3 % mehr als im Vorjahr (2017: € 116,6 Mio.). Die bereinigten Nettoeinnahmen aus Courtagen und Verwaltungshonoraren stiegen von € 11,16 Mio. auf rd. € 12 Mio., das ist ein Zuwachs von rd. 7,5 %.

Im ersten Quartal stieg der Objektumsatz der gesamten Gruppe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 40 % auf € 37 Mio. und die erzielte Netto-Courtage um knapp 36 % auf € 3,34 Mio. Es war damit das beste Quartal in der Unternehmensgeschichte.

Das zweite Quartal war das schwächste des gesamten Jahres. Der Objektumsatz ging um rd. 12,7 % gegenüber dem Vorjahr auf € 26,8 Mio. zurück. Gleichzeitig fiel die Netto-Courtageeinnahme um 10 % auf € 2,61 Mio.

Im 1. Halbjahr 2018 wurden demzufolge insgesamt Objektumsätze von rd. € 63,8 Mio. erzielt und damit der Vorjahreswert (€ 57,1 Mio.) um rd. 12 % verbessert. Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei € 6,07 Mio. und damit etwa 10,5 % über dem Vorjahreswert.



*Berlin-Niederschöneweide,  
Michael-Brückner-Straße 8  
Limit € 1.595.000  
Erlös € 2.550.000*

Im dritten Quartal konnten die Umsätze gegenüber dem Vorjahresquartal gesteigert werden. Der Objektumsatz legte um rd. 11,5 % auf rd. € 29,4 Mio. zu und die erzielten Netto-Courtageeinnahmen lagen mit rd. € 3,15 Mio. sogar 19 % über dem Vorjahresniveau (€ 2,65 Mio.).

Das vierte Quartal verlief erwartungsgemäß schwächer, da im Vergleichszeitraum 2017 bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG ein Mietshaus mit einem

Erlös von € 7,16 Mio. versteigert worden ist. Gegenüber dem Vorjahr ging der Objektumsatz um 6 % auf € 30,6 Mio. zurück. Die erzielte Nettocourtage lag bei rd. € 2,71 Mio. und damit rd. 5,3 % unter dem Niveau des Vorjahres.



Insgesamt wurden im 2. Halbjahr Objektumsätze von rd. € 60,1 Mio. und bereinigte Netto-Einnahmen von rd. € 5,93 Mio. erzielt.

Firma	Objektanzahl		Objektumsatz in T€	
	2018	2017	2018	2017
Deutsche Grundstücksauktionen AG	320	354	62.301	44.869
Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH	526	564	3.201	3.539
Sächsische Grundstücksauktionen AG	375	404	15.749	21.764
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	172	229	12.378	14.249
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- u. Auktionsbereich)	133	126	13.648	12.684
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	105	155	16.641	19.499
<b>Gesamt</b>	<b>1.782</b>	<b>1.888</b>	<b>123.918</b>	<b>116.604</b>

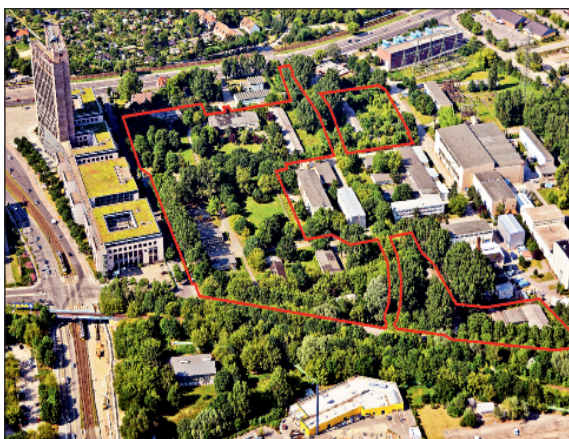
## Ergebnis weiter verbessert

Der Vorsteuergewinn der Deutschen Grundstücksauktionen AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahreswert vervielfacht und betrug rd. € 1.674.000 nach € 90.600 im Jahr 2017.

Im Gegensatz zur Muttergesellschaft haben die Tochtergesellschaften Ergebnismrückgänge unterschiedlichen Ausmaßes verzeichnet.

Hervorzuheben ist die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, die das beste Ergebnis der Tochtergesellschaften erreicht hat. Sie hat mit einer Gewinnabführung von rd. € 246.500 das Vorjahresergebnis fast gehalten (Vorjahr rd. € 251.500) und dies trotz eines Halbjahresverlustes von rd. € 29.300.

Nach 18 Jahren mit Spitzenergebnissen musste die Sächsische Grundstücksauktionen AG einen Gewinneinbruch hinnehmen. Sie erwirtschaftete mit rd. € 20.200 ihr schlechtestes Ergebnis in der Unternehmensgeschichte (Vorjahr rd. € 904.000). Diese Entwicklung deutete sich bereits zum Halbjahr an, als erstmals



ein Halbjahresverlust von rd. € 61.000 gemeldet wurde. Mit einer sehr starken Winterauktion konnte das Jahr zumindest mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden.

*Berlin-Marzahn,  
Landsberger Allee 378  
Limit € 990.000  
Erlös € 15.230.000*



Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH hat rd. € 153.000 als Gewinn an die Muttergesellschaft abgeführt, nach rd. € 214.000 im Vorjahr.

Ebenfalls etwas schlechter stellt sich die Situation bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH dar, die nach rd. € 76.000 im Vorjahr nun einen Gewinn von rd. € 49.000 erwirtschaftet hat.

Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat mit einer Gewinnabführung von rd. € 206.000 (Vorjahr rd. € 257.000) das zweitbeste Ergebnis aller Tochterunternehmen erzielt.

Insgesamt wurden rd. € 674.500 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert, im Vorjahr waren es € 1.703.000. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzgewinn von rd. € 1.620.000. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 23 dieses Geschäftsberichts.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von € 1.600.000 vor, dies entspricht einer Bruttodividende von € 1,- je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Die Dividende liegt damit 30 % über dem Vorjahr (€ 0,77).

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

Wohnimmobilien verteuerten sich auch 2018 wieder kräftig. In den Städten kletterten die Preise um mehr als 8 % und in den Großstädten waren es sogar mehr als 9 %. Die Preisdynamik bei dem bislang äußerst beliebten Segment der Eigentumswohnungen hat sich leicht abgeschwächt, während die Preise für Häuser deutlich stärker zunahmen und auch außerhalb der städtischen Gebiete im Vergleich zu den Vorjahren kräftig anzogen.

Laut des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken stand einer durchschnittlichen Preiserhöhung für Wohnimmobilien von 8,3% ein Anstieg für gewerbliche Immobilien um 6,8% gegenüber. Für Eigentumswohnungen werden 5,8% und für Mehrfamilienhäuser 9% angegeben. Das bestätigt den Trend der letzten Jahre, wonach die Teuerungsrate bei Mietshäusern höher war als bei selbstgenutzten Wohnimmobilien.

Gute Einkommensaussichten, günstige Arbeitsmarktbedingungen und weiterhin niedrige Zinsen waren auch im vergangenen Jahr die Treiber der Nachfrage nach Immobilien.

Trotz verhaltener Konjunkturaussichten rechnen wir auch im laufenden Jahr nicht mit einer harten Korrektur am Immobilienmarkt. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Arbeitskräften sorgt für steigende Löhne und nach der Ankündigung der EZB die Nullzinspolitik mindestens bis zum Jahresende fortzusetzen, ist die Zinswende verschoben worden. Die starke Nachfrage am Immobilienmarkt dürfte daher anhalten und der Boom allenfalls langsam auslaufen.



Wir befinden uns in einem Verkäufermarkt und stehen im Wettbewerb mit der gesamten immobilienvermittelnden Branche, insbesondere wenn es darum geht, Vermittlungsaufträge für Immobilien zu akquirieren. Trotz dieses hohen Wettbewerbsdrucks ist es uns wieder gelungen, viele interessante und auch werthaltige Auktionsobjekte von privaten und kommerziellen Eigentümern für die Auktionen einzuwerben.

Mit 778 verkauften Immobilien, rd. € 75 Mio. Verkaufsvolumen und einem Anteil von 62,5 % (gesamte Gruppe) waren die privaten und kommerziellen Eigentümer erneut die größte Kundengruppe. Sie setzt sich allerdings aus einer Vielzahl einzelner Auftraggeber zusammen und jeder einzelne muss von den Vorteilen unserer Grundstücksauktionen überzeugt werden.

Deswegen haben auch die Einlieferungen von bereits langjährig aktiven Verkäuferkreisen eine große Bedeutung. Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2018 insgesamt 566 Objekte für rd. € 30,6 Mio. verkauft. Der Objektumsatz lag damit gut 75 % höher als im Vorjahr und deutlich über dem prognostizierten Wert.

Mit den Auftraggebern des Bundes (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH und Deutsche Bahn AG) bestehen Rahmenverträge, die erfahrungsgemäß ein erhebliches Umsatzvolumen erwarten lassen.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2018 weiterhin als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von 50 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamtgruppe beträgt rd. 83 %. Der nächst größere Wettbewerber lag 2018 (nach eigenen Angaben) bei einem Objektumsatz von rd. € 18,9 Mio. Ein regionales Auktionshaus aus Sachsen gibt einen Objektumsatz von rd. € 5,4 Mio. an. An unserer Marktführerschaft wird sich auch 2019 absehbar nichts ändern.

## **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2019**

Seit 2014, also fünf Jahre in Folge, haben wir ein jährliches Objektumsatzvolumen von über 100 Millionen Euro erreicht und dabei in den letzten beiden Jahren jeweils deutliche Umsatzzuwächse erlebt. Der durchschnittliche Objektumsatz lag in diesem Zeitraum bei € 109 Mio. Dieses Niveau ist unsere Zielmarke, die es wieder zu erreichen gilt.

Im 1. Quartal gab es in der Gruppe sehr unterschiedliche Ergebnisse, erwartungsgemäß konnten die Umsätze aber nicht an das Rekordergebnis des Vorjahres heranreichen. Mit einem Objektumsatz von € 23,5 Mio. (Vorjahr € 37 Mio.) lag der Umsatz etwas über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre, das gleiche gilt für die erzielte Nettocourtage von € 2,46 Mio. (Vorjahr € 3,34 Mio.).

Die positive Erkenntnis des Jahresauftaktes ist, dass Immobilien weiter sehr gefragt sind, denn die Verkaufsquote verbesserte sich auf 89 % (Vorjahr 84 %). Das Verkaufsvolumen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben war in den letzten Jahren starken Schwankungen unterworfen und hat sich 2018 durch



einen Sondereffekt (Einzelerlös von € 15,23 Mio. für eine Immobilie in Berlin-Marzahn) unerwartet stark auf rd € 24,6 Mio. erhöht. Ohne dieses besondere Objekt hätte der Umsatz bei rd. € 9,4 Mio. gelegen, eine Größenordnung, mit der wir auch in diesem Jahr rechnen.

Die Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und der Deutschen Bahn AG ist weiterhin sehr gut. Es wurden 2019 bereits zahlreiche Verkäufe durchgeführt und es sind jeweils weitere Einlieferungen avisiert, so dass wir von einer insgesamt weiterhin guten Auftragslage ausgehen. Die Rahmenverträge mit diesen Auftraggebern laufen zunächst bis zum Jahresende. Wir erwarten die Verlängerungen bzw. die Rahmenbedingungen für die neuen Ausschreibungsverfahren im Sommer 2019 und streben eine weitere Zusammenarbeit an.

Private und kommerzielle Auftraggeber werden für die gesamte Auktionshausgruppe auch weiterhin im Hinblick auf die Objekteinlieferungen und den erzielten Objektumsatz die wichtigste Einlieferergruppe bleiben. Deswegen bemühen wir uns intensiv darum, langjährige Kundenbeziehungen zu pflegen und freuen uns über eine hohe Weiterempfehlungsrate, denn zufriedene Kunden sind die Grundvoraussetzung für weiteres Wachstum und Markterfolg.

Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich kaum verändert und betrug 17,5 %, diese Immobilien haben zusammen gut € 24,3 Mio. (Vorjahr € 24,7 Mio.) Objektumsatz erwirtschaftet, davon allein rd. € 16,6 Mio. (Vorjahr € 19,5 Mio.) bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG.

Insbesondere beim Verkauf von volumenstarken Spezial- oder Gewerbeimmobilien hat sich die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG weiter etabliert und wird entsprechend am Markt wahrgenommen. Zum 01.01.2019 gab es einen Vorstandswechsel. Herr Hans Peter Plettner ist aus dem Vorstand ausgeschieden, als Nachfolger wurde Herr Thomas Engel bestellt. Die Frühjahrsauktion 2019 war sehr erfolgreich und erreichte einen Objektumsatz, der fast doppelt so hoch lag wie im Vorjahr. Wir sehen uns daher auf einem guten Weg, in den alten Bundesländern unsere Marktposition weiter auszubauen.



*Wohn-/Geschäftshaus  
in Waldürn  
(Baden-Württemberg)  
Limit € 950.000  
Erlös € 1.290.000*

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Geschäftsberichtes sind lediglich die Ergebnisse des 1. Quartals und teilweise die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen bekannt. Die Nachfrage nach Immobilien ist unverändert groß, was sich auch an einer auf fast 90 % gestiegenen Verkaufsquote zeigt. Trotzdem ist es für eine belastbare Einschätzung des Geschäftsjahres 2019 im Hinblick auf den Objekt- und Courtageumsatz zu früh.

## Investor Relations



Ein effektiver Investorendialog ist ein Handlungsfeld der Unternehmenskommunikation, welches wir sehr ernst nehmen. Unser Ziel ist es, Investoren, Analysten und Finanzmedien all jene Informationen zur Verfügung zu stellen, die sie benötigen um die Entwicklung des Unternehmens einzuschätzen und die Erwartungen des Marktes zu steuern.

Neben den Halbjahres- und Geschäftsberichten, Unternehmensnachrichten und Ad-hoc-Meldungen werden Newsletter, Research-Studien sowie die Ergebnisse der quartalsweisen Auktionen unverzüglich auf der Webpräsenz ([www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)) publiziert. Die umfassende Information über alle wichtigen Ereignisse und Entwicklungen bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG geht dabei weit über die Transparenzanforderungen des Börsensegments „Scale“ und die für uns gesetzlich vorgeschriebene Regelung hinaus.

Unser Twitterkanal, auf dem wir u.a. zusätzlich Unternehmensnachrichten zur Verfügung stellen, wird hauptsächlich von interessierten Anlegern und Journalisten genutzt. Diese Ergänzung unserer Berichterstattung durch den Bereich „Social Media“ ist fester Bestandteil unserer Unternehmenskommunikation geworden.

Auch im vergangenen Jahr hielten wir bei Konferenzteilnahmen engen Kontakt zu Investoren und Analysten. Im Februar nahmen wir an der 12. ODDO BHF German Conference in Frankfurt/Main teil und im April präsentierten wir traditionell auf der Münchner Kapitalmarkt Konferenz, der größten derartigen Konferenz im süddeutschen Raum. Eine besondere Konferenz gab es dann im September. Als Unternehmen des Börsensegments „Scale“ wurden wir zusammen mit fünf anderen Gesellschaften auf eine Kapitalmarktkonferenz nach Monaco eingeladen. Die Veranstaltung wurde sehr großzügig durch die Deutsche Börse AG gesponsert und verfolgte die Idee, Unternehmen mit institutionellen Investoren, Vermögensverwaltern, Family Offices, Venture Capitalists und High-net-worth individuals (HNWIs) zusammen zu bringen. Unser Vortrag kam bei den etwa 40 Teilnehmern gut an; „Real Estate“ ist eben doch immer ein Thema und wir haben im Gegensatz zu einigen anderen Unternehmen nicht nur Prognosen auf zukünftige Geschäftsentwicklungen gegeben, sondern Fakten über aktuelle Geschäftszahlen präsentiert.

Die Entwicklung des Aktienkurses vollzog sich in den ersten Monaten des Jahres überwiegend seitwärts in einem Preisbereich zwischen € 16,20 und € 17,30 mit einem kurzen Rücksetzer auf € 15,50 Anfang Februar. Im Juni setzte ein plötzlicher Kursanstieg ein, der kurz vor der Hauptversammlung Ende Juni zum Jahreshöchststand von € 18,50 führte. Wie in den Vorjahren fiel der Kurs direkt nach der Ausschüttung innerhalb weniger Tage wieder.

Von August bis Mitte November bewegte sich der Kurs dann überwiegend in einem Band zwischen € 17 und € 18. Zum Jahresende gab es dann parallel zur allgemeinen Entwicklung an den Börsen einen Kursrutsch auf € 15,90. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.



Als Aktiengesellschaft mit einer seit vielen Jahren beständigen Dividendenpolitik sind wir bei Investoren weiter als solider deutscher Dividententitel gefragt. Das führt aber auch dazu, dass viele Aktien in festen Händen sind und dadurch das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen in unseren Aktien nicht an die Umsätze aus der Vergangenheit anknüpfen konnte.

Die Sicherstellung der Handelbarkeit unserer Aktien ist deshalb besonders wichtig. Dafür haben wir seit vielen Jahren eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Oddo Seydler Bank AG als Designated Sponsor. Designated Sponsors kommen eine hohe Bedeutung am Kapitalmarkt zu, denn sie sorgen für eine bestmögliche Handelbarkeit der betreuten Aktien.

Eine Besonderheit im Segment „Scale“ ist, dass ein von der Deutschen Börse AG beauftragtes Pflicht-Research der Edison Group London in englischer Sprache erstellt wird. Dabei wurde uns wieder ein sehr gutes Zeugnis ausgestellt („Lots to admire“ und „Well positioned“). Daneben stellen wir weiterhin deutschsprachige Unternehmensstudien zur Verfügung und haben dafür mit der GBC AG eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt getroffen.

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

Die digitale Zukunft der Immobilienwirtschaft ist als Gesprächsthema allgegenwärtig. Die Frage, welche digitalen Anforderungen in Zukunft wichtig sind, bewegt die Immobilienbranche. Je nach Fokussierung des Unternehmens stehen unterschiedliche Bereiche wie z.B. Vertrieb oder Verwaltung im Vordergrund. Digitale Lösungen für die Planung, Vermarktung, Bewirtschaftung und Nutzung von Immobilien reichen dabei von der Objektsuche über Smart Home bis zum Facility Management.

Für Unternehmen der Immobilienwirtschaft stellt sich nicht die Frage ob, sondern wann und wie die digitale Transformation umgesetzt werden kann. Wird es eine Evolution oder eine Revolution?

Das Fehlen einer Digitalisierungsstrategie sowie mangelnde Datenqualität und eine intransparente Datenstruktur gelten als größte Herausforderungen bei der Digitalisierung. Wir sind diese Aufgabenstellungen angegangen und haben uns dann für eine Evolution entschieden.

Unsere Strategie als reines Dienstleistungsunternehmen zielt darauf, die digitale Sichtbarkeit des Unternehmens bzw. der Gruppe zu erhöhen, um dadurch zusätzliche Kunden, und zwar Käufer wie Verkäufer zu gewinnen. Auf den technologischen Wandel sowie veränderte Kommunikationsgewohnheiten gilt es besonders einzugehen.

Wir haben deswegen zunächst interne Abläufe verbessert und technische Anpassungen vorgenommen, mit dem Ziel, für den Kunden eine nutzerfreundliche Anwendung zu schaffen. Diese direkte Schnittstelle zum Kunden, das „Frontend“ oder „User Interface“, besitzt große strategische Bedeutung. Ein positives Nutzungserlebnis bei der Anwendung ist ein wichtiger Erfolgsfaktor.



Ein Beispiel für die Umsetzung ist der neue Kundenbereich zum Download der Objektunterlagen und zum Abonnieren von Updates, das sofort nach der Einführung umfänglich genutzt und von Kunden gelobt wurde.



In der Kommunikation mit der Öffentlichkeit arbeiten wir weiterhin erfolgreich mit der uns seit Jahren begleitenden PR Agentur zusammen. Wir fahren hier zweigleisig und kümmern uns neben der Präsenz in den digitalen Medien auch weiterhin um die Öffentlichkeitsarbeit im herkömmlichen Sinne.

Als Ergebnis dieser Arbeit gab es für alle Gesellschaften unserer Gruppe wieder eine ausführliche Berichterstattung über die Auktionen und ausgesuchte Immobilien in regionalen und überregionalen Printmedien und außerdem einige TV Beiträge.



Die positive Stimmung im Investment- und Finanzierungsumfeld prägte auch die EXPO REAL 2018 mit 2.095 Ausstellern und rd. 44.500 Fachbesuchern aus 72 Ländern. Die Messe ist Europas größter Treffpunkt der Immobilienwirtschaft (B2B) und bietet beste Bedingungen für Networking auf Entscheidungsebene. Auf der EXPO REAL wird der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie abgebildet. Neben Konzeption, Investition und Finanzierung, dem Betrieb und der Nutzung spielt die Vermarktung eine wesentliche Rolle. Da dürfen wir als Marktführer für Immobilienauktionen in Deutschland natürlich nicht fehlen.



In der Halle C 2 präsentierten wir mit rd. 10 Mitarbeitern an den drei Messetagen das Dienstleistungsangebot der Deutschen Grundstücksauktionen AG und ihrer Tochterunternehmen. Die Teilnahme mit einem eigenen Messestand unterscheidet uns dabei von unseren Wettbewerbern und bietet gleichzeitig den Rahmen für erfolgreiche Gespräche mit

unseren (zukünftigen) Kunden und für die Pflege unseres Netzwerkes. Es gelang auch wieder konkrete Objekteinlieferungen zu vereinbaren, und zwar nicht nur von unseren institutionellen Großeinlieferern.

Auch dieses Jahr sind wir wieder dabei - vermutlich an bewährter Stelle in der Halle C2 am Stand 510 - vom 07. bis 09. Oktober 2019.

## Tochtergesellschaften

### • Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Im vergangenen Jahr fanden wieder 24 Internetauktionen statt, davon eine themenbezogene Sonderauktion. Das Auktionsportal hat erneut eine hohe Aufmerksamkeit erreicht, viele Bieter generiert und die Verkaufsquote auf 94,3 % gesteigert. Innerhalb der Gruppe hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit Abstand die meisten Objekte verkauft.



Insbesondere Großkunden haben wieder vermehrt kleinstpreisige Objekte angeboten und insgesamt weniger Immobilien eingeliefert. Dadurch sanken der Objektumsatz und die bereinigten Courtageeinnahmen jeweils um knapp 10 %.

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 152.947,28 (Vorjahr € 213.917,82) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Wie geplant wurde die langjährige Kooperation mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform erneut um zwei Jahre bis Ende 2020 verlängert. Außerdem läuft derzeit zusammen mit einem digitalen Consultingunternehmen ein Prozess, um die Homepage unter SEO-Gesichtspunkten (Suchmaschinenoptimierung) bzw. zur Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit zu optimieren. Die Ergebnisse führen zu ständigen Verbesserungen, die permanent Eingang auf das Portal finden.

Die Zielsetzung für 2019 ist es, den zuletzt erreichten Umsatz und das Jahresergebnis weiter zu verbessern, auch wiederum durch eine themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Start in das neue Geschäftsjahr war hervorragend, es wurde mit über € 1 Mio. Objektumsatz das beste erste Quartal in der Unternehmensgeschichte erreicht.

Die weitere Auftragslage schätzen wir als stabil ein, so dass die Perspektiven für den weiteren Jahresverlauf sehr gut sind.

## • Sächsische Grundstücksauktionen AG

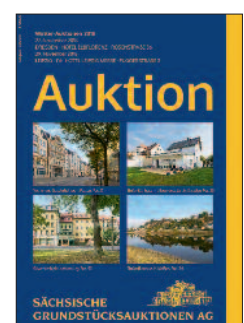
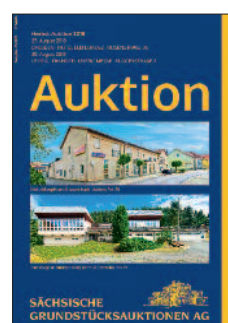
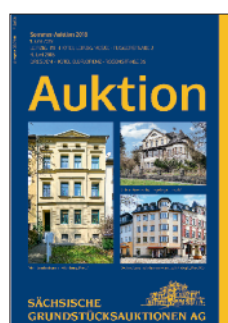
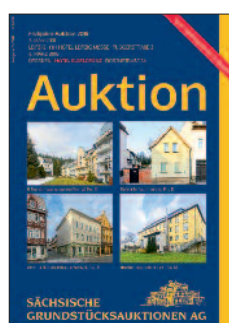


Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 375 Immobilien für € 15.794.231 versteigert (Vorjahr 432 Immobilien für € 20.240.300).

Der Objektumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um rd. 28 % zurück. Dies ist hauptsächlich auf die Zurückhaltung privater und gewerblicher Eigentümer zurückzuführen, hier mangelte es insbesondere an der Einlieferung werthaltiger Auktionsobjekte.

Die Quote der versteigerten Objekte war hingegen mit 84,3 % nach 86 % im Vorjahr fast stabil.

Mit dem geringeren Objektumsatz verminderte sich auch die erzielte Netto-Courtage, so dass der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Jahresüberschuss mit € 20.189 der niedrigste in der Unternehmensgeschichte ist (Details siehe Seite 29).



Der Auftragsbestand der Hausverwaltung verminderte sich im Laufe des Jahres von 116 Verwaltungsobjekten mit 667 Einheiten auf 78 Objekte mit 486 Einheiten zum Jahresende. Der im Jahresverlauf sinkende Verwaltungsbestand ist auch in einem geringeren Nettoumsatz von € 113.250 (Vorjahr 127.900) ablesbar. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag von rd. € 3.800 (Vorjahr € 27.260).



Im Laufe des Jahres wurden 61 Immobilien aus der Verwaltung genommen und 23 kamen neu hinzu. Fünf Verwaltungsobjekte wurden über die Auktionen unserer Gruppe veräußert (Auktionserlöse insg. € 286.000), so dass auch das Auktionsgeschäft davon profitierte.

Bei den Frühjahrsauktionen 2019 wurde ein Objektumsatz von € 6,25 Mio. (nach € 2,65 Mio. im Vorjahr) erzielt. Es war damit das beste erste Quartal in der Unternehmensgeschichte und zeigt, dass die Gesellschaft wieder zurück auf dem Erfolgspfad ist.

Auch die Auftragslage für das zweite Quartal ist sehr gut, so konnte für die Jubiläumsauktionen (20 Jahre) mit € 7 Mio. das bisher zweitbeste Einlieferungsvolumen akquiriert werden. Die Gesellschaft ist deswegen optimistisch, im laufenden Jahr wieder ein erheblich verbessertes Ergebnis zu erzielen.

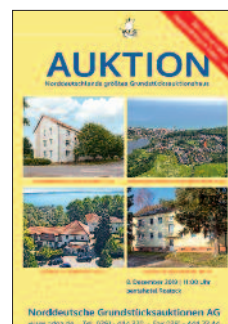
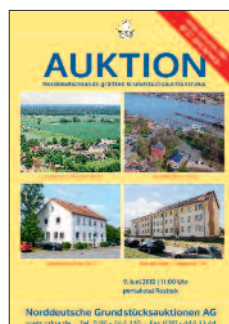
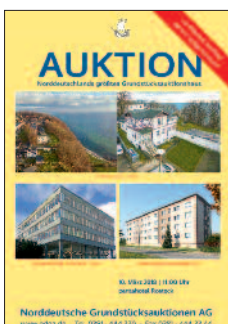
## • Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



Das Jahr 2018 war gekennzeichnet durch einen moderaten Rückgang des Objekt- und Courtageumsatzes sowie des Gewinns. Mit 172 verkauften Immobilien wurden € 12.377.410 umgesetzt (Vorjahr: 229 Objekte für € 14.249.457). Mit dem geringeren Objektumsatz gingen auch die bereinigten Netto-Courtage zurück, allerdings unterproportional und betragen rd. T€ 1.453 nach T€ 1.534.

Für den Auktionsstandort Lübeck konnte 2018 nicht das erforderliche Einlieferungsvolumen für einen wirtschaftlich erfolgreichen, eigenständigen Auktionstag eingeworben werden. Neben den nach wie vor sehr gut besuchten turnusgemäßen vier Terminen in Rostock sind aber, je nach Auftragslage, Auktionen in Lübeck weiterhin möglich.

Im vergangenen Jahr waren die privaten/kommerziellen Einlieferer hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die größte Auftraggeber-Gruppe (Erlösanteil 46,3 % nach 32,2 % im Vorjahr), gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland sowie den Gebietskörperschaften, auf die jeweils rd. 27 % des Objektumsatzes entfiel.





Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn war – trotz des Umsatzrückgangs – fast identisch mit dem Vorjahr, betrug € 246.523,75 (nach € 251.468,86) und lag damit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (Details siehe Seite 31).

Der Start in das Geschäftsjahr 2019 verlief sehr gut, die Vorjahreszahlen konnten deutlich übertroffen werden und auch die Einlieferungen zur Sommerauktion liegen über dem Vorjahresniveau. Das sind gute Voraussetzungen für ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr.

## • Plettner & Brecht Immobilien GmbH

**Plettner & Brecht**  
Grundstücksauktionen  
Grundstücksmakler

Das Unternehmen hat im Auktionsbereich auf 4 Auktionen 121 Immobilien für € 9.208.415 umgesetzt (Vorjahr 115 Objekte für € 8.622.611).

Im Maklerbereich wurden 12 Immobilien für rd. € 4,4 Mio. vermittelt und damit das Objektumsatzziel von € 4-5 Mio. erreicht (Vorjahr 11 Verkäufe für € 4,1 Mio.).

Erfreulich war insofern, dass trotz der Knappheit an vermittelbaren Immobilien der Objekt- und Provisionsumsatz im Maklerbereich zugenommen hat, einige Berliner Immobilien vermittelt wurden und die Zusammenarbeit mit dem Auktionsbereich, auch der Deutschen Grundstücksauktionen AG, sich sogar intensiviert hat.



Der Objektumsatz aus beiden Bereichen liegt mit € 13.648.166 rd. 8 % über dem Vorjahr (€ 12.683.611), während die bereinigten Netto-Provisionseinnahmen um rd. 2,5 % auf rd. T€ 1.081 zurück gingen (Vorjahr T€ 1.109).

Das aktive Forderungsmanagement steht weiterhin im Fokus. Zwar konnten verschiedene ältere Forderungen realisiert werden, dennoch mussten auch 2018 einige Ausbuchungen vorgenommen werden. Diese haben das Ergebnis mit rd. € 31.900 belastet (Vorjahr rd. € 58.900).

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 48.796,11 (Vorjahr € 76.385,83) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Das erste Quartal 2019 verlief zwar im Auktionsbereich etwas unter den Erwartungen, aber es gab bereits namhafte Nachverkäufe und Umsätze im Maklerbereich. Auch das Einlieferungsvolumen für die Sommerauktionen ist gut, so dass die Gesellschaft die weiteren Geschäftsaussichten für das laufende Jahr positiv beurteilt.

## • Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2018 vier Auktionen erfolgreich durchgeführt und dabei 139 Objekte für € 16.641.200 verkauft (Vorjahr 105 Immobilien für € 19.498.900). Bei einer stark verbesserten Verkaufsquote und insgesamt mehr verkauften Immobilien, ist der 15%-ige Rückgang darauf zurück zu führen, dass es weniger volumenstarke Objekte im Millionenbereich gab.

Trotz des geringeren Objektumsatzes blieben die bereinigten Netto-Courtageeinnahmen mit rd. T€ 1.340 nach T€ 1.365 im Vorjahr fast stabil. Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn betrug € 206.023,81 (Vorjahr € 256.704,86) damit hat die Gesellschaft nach der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG das zweitbeste Ergebnis aller Tochtergesellschaften erzielt. Objekt- und Courtageumsatz sowie der Gewinn liegen klar über dem langjährigen Durchschnitt (Details siehe Seite 33).



Anlässlich der Winter-Auktion feierte die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG ihr 10-jähriges Bestehen und die 40. Auktion. Im Jahr 2018 und auch speziell anlässlich des Jubiläums wurden einige besondere Immobilien im Millionenbereich veräußert, so dass die Gesellschaft ihre Marktstellung und Reputation in Westdeutschland weiter ausbauen konnte.

Bei der Frühjahrsauktion 2019 wurde das Vorjahresergebnis im Hinblick auf den Objekt- und Courtageumsatz deutlich übertroffen.

Die digitale Sichtbarkeit der Gesellschaft hat sich durch technische Maßnahmen und Internet-Kampagnen deutlich verbessert und wird aktuell weiter ausgebaut, mit dem Ziel, neue Kunden auf der Verkäuferseite zu erschließen.

## Fazit zu den Tochtergesellschaften

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 61,6 Mio. nach € 71,7 Mio. im Vorjahr. Die angestrebte annähernde Wiederholung des Vorjahreswertes wurde damit verfehlt.

Zwar erzielten alle Gesellschaften Gewinne, aber mit Ausnahme der Plettner & Brecht Immobilien GmbH, die den Objektumsatz steigern konnte, haben alle Gesellschaften Rückgänge beim Objekt- und Courtageumsatz verzeichnet. Den größten Gewinneinbruch erlitt die sonst so starke Sächsische Grundstücksauktionen AG, während die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG ein fast



unverändertes Ergebnis erwirtschaftete. Bei den anderen Gesellschaften lagen die Rückgänge im Bereich üblicher Schwankungsbreiten.

Die Summe der Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist mit T€ 674 gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.702) deutlich zurückgegangen. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 30 dieses Geschäftsberichtes.

Der Start ins laufende Geschäftsjahr war für die Tochtergesellschaften überaus erfolgreich, sowohl der Objekt- als auch der Courtageumsatz lag deutlich über dem Vorjahreswert. Aus den bereits erteilten bzw. avisierten Verkaufsaufträgen – sowohl im Auktions- als auch im Maklerbereich - ergeben sich gute Chancen, wieder das Umsatzvolumen der vergangenen Jahre zu erreichen.

## Abschließende Betrachtungen

Die spannende Frage für den deutschen Immobilienmarkt ist, wie lange der nun neun jährige Anstieg der Preise noch anhalten wird und ob er abrupt endet oder langsam ausläuft. Aktuell scheint eher letzteres der Fall zu sein - Risikofaktoren, die alles zusammenbrechen lassen, können wir nicht erkennen.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns für 2019 wieder anspruchsvolle Ziele gesetzt. Es liegt nicht allein in unserer Hand, ob wir sie erreichen können. Aber wir werden mit großem Einsatzwillen daran arbeiten auch in einem schwieriger werdenden Umfeld die vorhandenen Marktchancen zu erkennen und zu nutzen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller unserer Gesellschaften für ihr Engagement. Sie haben die Erfolge der vergangenen Jahre möglich gemacht – mit Beharrlichkeit und beispielhafter Professionalität.

Wir sehen uns daher gut aufgestellt um die vor uns liegenden Herausforderungen erfolgreich zu meistern und für unsere Aktionäre weiterhin ein langfristig lohnendes Investment zu sein.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Plettner  
Vorstandsvorsitzender



Carsten Wohlers  
Vorstand



# Bericht des Aufsichtsrates



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

2018 war für unser Unternehmen ein besonderes Jahr. Auf der Frühjahrsauktion haben wir den mit großem Abstand höchsten Einzel-Auktionserlös in der Unternehmensgeschichte erzielt. Dadurch hat das Unternehmen merklich an Reputation gewonnen und die Grundlage für ein hervorragendes Jahresergebnis geschaffen. Mit dem zweithöchsten Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte gelang es auch die Provisionseinnahmen weiter zu erhöhen. Dadurch konnten wir das Ergebnis weiter verbessern und schlagen nun zum fünften Mal in Folge eine höhere Dividende zur Ausschüttung vor.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2018 auf Grundlage der ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, regelmäßig überwacht und begleitet.

Auf den meisten Auktionsblöcken war mindestens ein Aufsichtsratsmitglied anwesend, um sich selbst einen Eindruck über den Gang der Geschäfte zu verschaffen. Jeweils nach den Auktionen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den Objekt- und Courtageumsatz sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle.

Darüber hinaus fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern und dem Vorsitzenden des Vorstands sowie den übrigen Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern, auch denen der Tochtergesellschaften, statt. Auf diese Weise war der Aufsichtsrat stets über die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie die Rentabilität der Gesellschaft informiert.

In Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat eingebunden. Die in den Berichten des Vorstands geschilderte wirtschaftliche Lage und die Entwicklungsperspektiven des Unternehmens und der Tochtergesellschaften waren Gegenstand eingehender Erörterung. Zur Beanstandung der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2018 zu drei Sitzungen zusammen, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder persönlich teilnahmen.

Auf der ersten Aufsichtsratssitzung am 25.01.2018 ging es ausschließlich um die zukünftige Zusammensetzung des Vorstands ab Januar 2019. Der Aufsichtsrat führte mit verschiedenen Kandidaten aus der Unternehmensgruppe Gespräche, um einer unternehmensinternen Führungsnachfolge den Weg zu ebnen und die solide Unternehmensführung auch in Zukunft zu gewährleisten. Nach ausführlicher Prüfung fiel die Wahl auf Herrn Carsten Wohlers, der vor über 20 Jahren seine Ausbildung bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG begonnen hat und zuletzt Geschäftsführer der Plettner & Brecht Immobilien GmbH war.

In den Sitzungen vom 19.04.2018 und 15.11.2018 wurde über die geschäftliche Entwicklung, die Kosten- und Ertragssituation sowie über die Liquidität der Gesellschaft berichtet. Die anwesenden Vorstände und Geschäftsführer der Tochterunternehmen referierten über das vergangene und das laufende Geschäftsjahr. Daneben war das Risikomanagement, mit dem Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und analysiert werden Schwerpunkt der Berichterstattung des Vorstands, außerdem wurden auf den Sitzungen folgende Themen erörtert:

Auf der Sitzung am 19.04.2018 berichtete der Vorstand über die Teilnahme an den verschiedenen Kapitalmarktkonferenzen dieses Jahres u.a. auch über die von der Deutschen Börse für Unternehmen aus dem Segment SCALE organisierte



und gesponserte „Investor targeting conference“ in Monaco im September. Auf der gleichen Sitzung wurde Herr Wohlers ab dem 01.01.2019 zum Vorstand bestellt und in Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers zudem der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt, sowie der Termin der ordentlichen Hauptversammlung bestimmt.

Auf der Sitzung vom 15.11.2018 referierten die Vorstände ausführlich über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres. Nach drei Quartalen verzeichnete die Gruppe eine Steigerung sowohl des Objektumsatzes als auch der Courtageerlöse. Die Vorstände berichteten außerdem über die Teilnahme an der Expo Real vom 07.-09. Oktober in München, über die Konferenzteilnahmen und über den Stand der Umsetzung des Digitalisierungsprojektes verbunden mit einem Zeit- und Kostenplan und den zu erwartenden Effizienzvorteilen.

Die Hauptversammlung vom 25.06.2018 hatte den Wirtschaftsprüfer Herrn Dipl.-Kfm. Maximilian Graf von Schwerin, Spichernstraße 2, 10777 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt. In seiner Sitzung am 17.04.2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018. 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 den Seiten 41-44 abgedruckt haben.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellen sich seit 01.01.2019 wie folgt dar:

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Siegmund, hat je ein weiteres Mandat bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, der Sächsische Grundstücksauktionen AG und der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG. Als Vorsitzender des Aufsichtsrats beträgt seine Vergütung bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG monatlich € 2.000,- und bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG sowie der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG jeweils € 1.000,- pro Monat, für die Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Sächsische Grundstücksauktionen AG erhält er € 750,- monatlich.

Herr Manfred Krüger erhält für seine Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG eine monatliche Vergütung von € 1.000,-. In gleicher Funktion ist er auch bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG tätig. Seine Vergütung liegt dort jeweils bei € 750,- monatlich.

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

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

Berlin, 02. Mai 2019

Der Aufsichtsrat





# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018 der Deutschen Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin

## Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2018

Die deutsche Wirtschaft ist 2018 das neunte Jahr in Folge gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg preisbereinigt um 1,5 % und damit weit weniger stark als in den beiden Jahren zuvor. Bund, Länder, Gemeinden und Sozialkassen erzielten einen Rekordüberschuss in Höhe von 59,2 Milliarden Euro, das ergibt bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt eine Überschussquote von 1,7 %.

Insgesamt profitierte der Immobilienmarkt in allen Segmenten von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Nachfrage auf den Büro- und Wohninvestmentmärkten ist vor dem Hintergrund positiver Arbeitsmarktdaten unverändert groß und trifft auf eine zunehmende Angebotsknappheit. Erstklassige Immobilien sind daher rar und werfen nur noch geringe Renditen ab, sodass sich Investoren zunehmend außerhalb der Toplagen umsehen und auch stärker Objekte mit Schwächen ins Auge fassen.

Das Jahr 2018 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG eines der erfolgreichsten Jahre. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe übertraf mit rd. € 123,9 Mio. zum fünften Mal in Folge die 100-Millionen-Schwelle, konnte gegenüber dem Vorjahreswert um mehr als 6 % gesteigert werden und erreichte den zweithöchsten Wert in der Unternehmensgeschichte nach € 126 Mio. im Jahre 2007. Der Bilanzgewinn ist mit € 1.619.979,22 um rd. 29 % gestiegen.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 6,14 Mio. (Vorjahr € 4,63 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 1.593.767,41 (Vorjahr € 1.215.219,04) erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer Umsatzrentabilität von 25,9 % (2017: 25,6 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 89,1 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2018 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 22,1 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 13,0 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 17,2 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere weisen einen Anteil von insgesamt 47,7 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 1.754 und stieg gegenüber dem Vorjahr um T€ 402. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 179,16 % (Vorjahr 146,49 %) und die Liquidität 2. Grades auf 290,60 % (Vorjahr 327,05 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 320 (Vorjahr 354). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (375), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (172), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (133 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (139) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (526). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 1.665 (Vorjahr 1.782) Immobilien umgesetzt.

Im Unternehmensverbund ging die Anzahl der Verkaufsfälle um 6,6 % zurück. Der Objektumsatz stieg gleichzeitig um rd. 6,3 % und die um die Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigte Netto-Courtage um 7,5 % auf € 12 Mio.

## Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Auftraggeberstrukturen der Deutschen Grundstücksauktionen AG im Berichtsjahr 2018 im Hinblick auf das realisierte Umsatzvolumen bedingt durch einen Sondereffekt weiter in Richtung öffentlichen und institutionellen



Auftraggeber verschoben, auch wenn die privaten und kommerziellen Einlieferer nach wie vor den überwiegenden Anteil ausmachen.

Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsätze vervielfacht, weil sich der Verkauf des € 15,23-Mio.-Objektes für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben aus der Frühjahrsauktion entsprechend auf die Statistik ausgewirkt hat. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 33 (nach 22 Objekten in 2017), die Auktionserlöse summierten sich auf rd. T€ 20.271,5 (Vorjahr: T€ 3.653,5).

Für die bundeseigene Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, haben wir 2018 insg. 11 Immobilien für T€ 480,5 verkauft, im Vorjahr waren es 21 Immobilien für T€ 1.682,6.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2018 insgesamt 19 Objekte für T€ 1.264 versteigert (Vorjahr 36 Immobilien für T€ 1.096,5). Bei diesem Auftraggeber muss man aufgrund des Volumens auch die Immobilien berücksichtigen, die erfolgreich in die Internet-Auktionen unserer Tochtergesellschaft der Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH eingeliefert und dort verkauft wurden. 2018 waren es 158 Immobilien im Gegenwert von rd. T€ 563,5 (2017: 217 Objekte mit einem Auktionserlös von T€ 696).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 5 Immobilien (Vorjahr 18) versteigert. Es handelte sich ausschließlich um unbebaute Grundstücke aus dem Land Brandenburg. Der Objektumsatz für diesen Kunden hat sich wieder verringert und betrug rd. T€ 441,6 (Vorjahr rd. T€ 2.966).

Die Auktionserlöse der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte haben sich 2018 rückläufig entwickelt. Es wurden 19 Immobilien von 12 verschiedenen Auftraggebern mit einem Auktionserlös von insgesamt T€ 802,5 verkauft (Vorjahr insg. 34 Grundstücke von 11 Auftraggebern für zusammen T€ 2.020,1). Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften wurden 17 Immobilien für T€ 362,2 verkauft (Vorjahr 27 Immobilien für T€ 1.941,3).

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen (unter Einbeziehung je eines verkauften Objektes für einen kirchlichen Auftraggeber und ein Kreditinstitut) haben insgesamt rd. 33% (Vorjahr 45 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 38 % (Vorjahr 32 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin ein Zuwachs um 6 Prozentpunkte.

Fast 62 % des Objektumsatzes verteilen sich demnach auf private und kommerzielle Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2018 für 9 (Vorjahr 10) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlasspflegschaften tätig. Für diese wurden 21 Immobilien für rd. T€ 3.598 (Vorjahr 22 Objekte für T€ 1.417,5) versteigert.

Die privaten Einlieferer und kommerziellen Auftraggeber machten 2018 mit 193 Immobilien rd. 60 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 174 Immobilien = 49 %). Der Umsatzanteil betrug 2018 T€ 34.962, was rd. 56 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 28.905,2 oder 64 %).

## Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Nach wie vor werden viele Versteigerungsaufträge von öffentlichen und institutionellen Auftraggebern erteilt, die nicht mehr benötigte Liegenschaften im Auktionswege verwerten wollen. Dabei kommen der Deutschen Grundstücksauktionen AG einerseits ihre langfristigen Rahmenverträge zugute, andererseits bemüht sie sich um eine Verbreiterung der Einlieferbasis.



Aufgrund einer gewonnenen Ausschreibung besteht mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zunächst noch für das Jahr 2019 ein Rahmenvertrag über die Durchführung von Immobilienauktionen. Auf Basis dieses Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. 226 Immobilien für T€ 24.593 für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft, während es 2017 insgesamt 177 Objekte für T€ 11.054,5 waren.

Mit der bundeseigenen BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH besteht ebenfalls ein Rahmenvertrag, mit einer Laufzeit zunächst bis Ende 2019. Auf Basis dieses Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. 279 Immobilien zu T€ 3.777,6 für die BVVG verkauft, während es 2017 insgesamt 368 Objekte für T€ 2.636,5 waren.

Auch der Rahmenvertrag mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, läuft zunächst bis Ende 2019. Im abgelaufenen Jahr haben wir in der gesamten Gruppe 60 Immobilien (Vorjahr 66) verkauft und dabei einen Objektumsatz von T€ 2.207,8 erzielt (Vorjahr T€ 3.672,9).

Für den Bund und die bundeseigenen Gesellschaften haben wir somit in der gesamten Gruppe insgesamt 566 (Vorjahr 613) Immobilien für T€ 30.585 (Vorjahr T€ 17.403) verkauft.

Die Prognose für das abgelaufene Geschäftsjahr lag zunächst bei € 15 Mio. und wurde nach dem außergewöhnlichen Einzelumsatz im März dann im Halbjahresbericht auf € 28 Mio. angehoben. Tatsächlich wurde auch diese Prognose noch um fast € 2,6 Mio. übertroffen. Für das Jahr 2019 sind wir im Hinblick auf Einlieferungen einerseits optimistisch, andererseits aber auch vorsichtig und prognostizieren für den Bund und seine Gesellschaften einen Objektumsatz von € 15 Mio. Dies auch, weil wir realistisch genug sind um zu wissen, dass eine Wiederholung eines Einzelverkaufserlöses von über € 15 Mio. unwahrscheinlich ist.

Die weiterhin herrschende Angebotsknappheit trifft die gesamte immobilienvermittelnde Branche und ist u.a. deutlich erkennbar an der vermehrten Online- und TV-Werbung für Makler- bzw. Immobilienbewertungsseiten durch Wettbewerber. In diesem umkämpften Marktumfeld war die Deutsche Grundstücksauktionen AG bei der Akquisition von Immobilien klassischer privater und kommerzieller Auftraggeber erneut sehr erfolgreich. Dabei wurden nicht nur langjährige Kundenbeziehungen genutzt, sondern auch neue Einlieferer gewonnen. So stieg die Zahl der verkauften Immobilien für diese Auftraggeber und auch das absolute Verkaufsvolumen um T€ 5.978 gegenüber dem Vorjahr. Der Vertriebsweg „private Grundstücksauktionen“ ist für die Verkäufer gerade in der jetzigen Marktkonstellation mit einem klaren Nachfrageüberhang attraktiv und effizient. Wir gehen daher von zunächst unveränderten Rahmenbedingungen aus.

Der Tätigkeitsschwerpunkt der Gruppe liegt in Berlin und den neuen Bundesländern. Seit 2008 sind wir aber auch mit der regionalen Tochtergesellschaft Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (Köln), diese hauptsächlich tätig für Nordrhein-Westfalen, Hessen, Saarland und Rheinland-Pfalz, in den alten Bundesländern gut aufgestellt und in die Lage versetzt, Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet zeitnah für eine Auktion aufzubereiten.

Der Umsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich kaum verändert und betrug rd. € 24,3 Mio. (Vorjahr € 24,7 Mio.). Das Umsatzziel von € 25 Mio. wurde damit nahezu erreicht, nicht zuletzt auch, weil bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG einige besonders werthaltige Objekte verkauft wurden.

In der Gruppe ist die Anzahl der verkauften Objekte aus den alten Bundesländern zurückgegangen und betrug 296 gegenüber 313 im Vorjahr. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht 17,8 % (Vorjahr 17,5 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 19,6 % (Vorjahr 21,2%) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein 139 Objekte für rd. € 16,6 Mio. (nach 105 Immobilien mit gut € 19,5 Mio.) verkauft hat. Aufgrund der regionalen Marktgegebenheiten sind diese Immobilien oft werthaltig, weswegen der durchschnittliche Umsatz pro Objekt mit rd. € 119.720 (Vorjahr € 185.703) deutlich über dem Gruppendurchschnitt (€ 74.425) liegt. Nur die Deutsche Grundstückauktionen AG übertrifft mit € 194.691 (nach € 126.748 im Vorjahr) den durchschnittlichen Objektwert. Insgesamt wäre 2019 eine Stabilisierung des Umsatzvolumens bei € 25 Mio. mit Immobilien aus den alten Bundesländern ein großer Erfolg.



Auch 2018 wurden wieder einige spanische und kanadische Immobilien verkauft, allerdings weniger als im Vorjahr. Insgesamt wurden 4 Immobilien für T€ 522 verkauft, was rd. 0,4 % des gesamten Objektumsatzes entspricht. Im Jahr davor waren es 14 Immobilien für T€ 1.120,6 bzw. knapp 1 % des Gesamtumsatzes. 2019 werden wir voraussichtlich zumindest wieder spanische Immobilien verkaufen, wobei die Auftragslage noch nicht absehbar ist. Außerdem werden derzeit Gespräche über die Einlieferung von italienischen Immobilien bei der Internetauktion geführt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 24 Internet-Auktionen erfolgreich durchgeführt. Innerhalb der Gruppe hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH erneut mit Abstand die meisten Immobilien verkauft, auch wenn die Anzahl der verkauften Objekte gegenüber dem Vorjahr um rd. 7 % auf 526 Immobilien gesunken (Vorjahr 564 Objekte) ist.

Auf Wunsch, insbesondere der Großkunden, wurden wieder vermehrt kleinstpreisige Auktionsobjekte eingeliefert, weswegen der Objektumsatz mit rd. T€ 3.201 etwa 9,5 % unter dem Vorjahreswert (T€ 3.539) liegt. Auch der erzielte Nettocourtageumsatz sank dadurch um rd. 10 %.

Die Lockerung der Begrenzung bei der Einlieferung kleinstpreisiger Immobilien führte auch zu einem Rückgang der durchschnittlichen Losgröße. Bei den Einlieferungen gab es eine Reduzierung von € 2.468 auf € 2.259 und bei den Erlösen von € 6.274 auf € 6.086. Außerdem lag die Summe der zehn höchsten Auktionserlöse des Jahres T€ 171 unter der des Vorjahres.

Für 2019 rechnen wir bei den Internetauktionen mit unveränderten Auftraggeberstrukturen, d.h. rd. 75 % Aufträge der öffentlichen Hand und institutioneller Auftraggeber und 25 % für private und kommerzielle Verkäufer. Ziel ist es, das Umsatzvolumen mindestens auf dem Vorjahresniveau zu halten, auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion.

Die Entwicklung bei den anderen Tochtergesellschaften ist ähnlich verlaufen. Einzig die Plettner & Brecht Immobilien GmbH konnte den Objektumsatz steigern und zwar sowohl im Auktions- als auch im Maklerbereich. Der Zuwachs betrug zusammen knapp 8 %, während der Netto-Courtageumsatz um ca. 2,5 % zurückging. Alle anderen Gesellschaften verzeichneten Rückgänge, am stärksten war dieser bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG ausgeprägt, die einen Rückgang des Objektumsatzes und des Netto-Courtageumsatzes von rd. 28 % verzeichnete. Bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG sank der Objektumsatz um rd. 15 %, bei allerdings fast unverändertem Nettocourtageumsatz (- 1,9 %). Auch bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG ging der Objektumsatz mit -13 % stärker zurück als der Nettocourtageumsatz mit - 5,3 %.

Insgesamt setzten die Tochterunternehmen (einschließlich Internetauktionen) zusammen über € 61,6 Mio. um. Angestrebt waren € 70 Mio., also eine annähernde Wiederholung des Vorjahreswertes von rd. € 71,7 Mio. Dieses Ziel wurde verfehlt.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung im Vorjahr und der Marktgegebenheiten ist eine moderate Steigerung auf rd. € 65 Mio. bei den Tochterunternehmen unser Ziel für 2019. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen aber, dass ein besseres Ergebnis in Abhängigkeit von attraktiven Objekteinlieferungen möglich ist.

Details dazu siehe unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite hat 2018 das anhaltend niedrige Zinsniveau die Nachfrage weiter unterstützt, da Anlagealternativen fehlen und andererseits die Finanzierungsbedingungen nach wie vor gut sind. Festzustellen ist aber auch, dass weiterhin viel Eigenkapital zum Immobilienerwerb eingesetzt wird, und dies auch durchaus bei höheren Kaufpreisen. Die Umlaufrendite hatte im Februar des letzten Jahres mit 0,55 % ihren Höchststand und ist bis zum Jahresende wieder auf 0,10 % gefallen, nicht zuletzt auch wegen Umschichtungen aus dem seit Februar rückläufigen Aktienmarkt.

Wir gehen zunächst von einer stabilen Nachfrage nach Immobilien aus, auch weil die Erwartungen an einen schnelleren Zinsanstieg zurückgingen, da die Notenbank bekräftigte,

die Schlüsselzinsen noch längere Zeit auf dem aktuellen Niveau zu belassen.



Wegen der großen Publizität des Auktionsangebotes und gezielter Marketingmaßnahmen sehen wir weiterhin kaum Absatzrisiken. Die Verkaufsquoten haben sich in der Gruppe 2018 wieder verbessert und erreichten 87,5 % (Vorjahr 85,1 %). Die höchste Verkaufsquote erzielte die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit 95,6 %, gefolgt von der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 94,3 %.

## Investitionen

Im Berichtsjahr waren für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung Investitionen i. H. v. T€ 121,7 erforderlich, in den Fuhrpark wurde nicht investiert. Investitionen in die Tochterunternehmen wurden nicht vorgenommen.

## Chancen und Risiken

### a) Allgemeines

Die anhaltend gute Konjunktur in Deutschland führt u.a. zu einer positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt und weiter steigenden Löhnen und damit auch zu einer großen Nachfrage nach Immobilien. Die weiterhin niedrigen Zinsen stützen diese Entwicklung und führen zu Preisanstiegen in vielen Teilbereichen des Immobilienmarktes. Dadurch bietet sich die Chance auf eine Verbesserung des Umsatzes, so wie in den letzten Jahren geschehen. Die herrschende Angebotsknappheit führt andererseits dazu, dass es weiterhin schwierig und aufwändig ist, Immobilien für die Auktionen einzuwerben.

Eine stetige Nachfrage hat das Jahr 2018 bestimmt und zwar über alle Quartale und bei allen Gesellschaften unserer Gruppe.

Grundsätzlich besteht das vom Unternehmen kaum beeinflussbare Risiko, dass sich die derzeitigen Marktgegebenheiten ändern, sei es gesamtwirtschaftlich oder sektoral für den Immobilienmarkt. Ein stärkerer oder schnellerer Zinsanstieg als erwartet könnte die Nachfrage nach Immobilien negativ beeinflussen. Ebenso unklar sind die Folgen des bevorstehenden Brexit für die konjunkturelle Entwicklung.

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

### b) Einlieferungen/Wertfindung

Der Anteil von privaten und kommerziellen Einlieferern sowie einer Reihe von besonderen Berufsgruppen (z.B. Insolvenzverwalter) am Objektumsatz machte 2018 insg. 62 % aus, während der Umsatzanteil der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr um 6 Prozentpunkte von 32 % auf 38 % gestiegen ist. Trotz dieser Verschiebungen besteht wegen der Vielzahl der einzelnen Auftraggeber insgesamt keine Abhängigkeit von einzelnen Großkunden.

Auch die Einschränkung oder Zurückstellung von Einlieferungen durch einzelne Auftraggeber stellt kein unüberschaubares Risiko für die Umsatz- und Ergebnisziele der Gesellschaft dar, weil ständig neue Einlieferer akquiriert werden. Diese Einschätzung beruht auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre und auf den bereits von Kunden angekündigten Einlieferungen für das Geschäftsjahr 2019.



Auf Basis einer gewonnenen Ausschreibung besteht mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, (aber auch mit den anderen bundeseigenen Gesellschaften) ein Rahmenvertrag zur Durchführung von Auktionsdienstleistungen mit einer Laufzeit bis 31.12.2019. Wir gehen davon aus, dass es im Laufe des Jahres eine neue Ausschreibung gibt, an der wir uns beteiligen werden.

Durch den Rückgang der Flüchtlingszahlen standen dem Bund zuletzt mehr verkäufliche Immobilien zur Einlieferung zur Verfügung, so dass erhebliche Umsatzsteigerungen erzielt werden konnten. Andererseits gilt seit 27.09.18 eine neue Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken, die auf die aktuellen politischen Zielvorstellungen abgestimmt ist. Hierdurch wird die Attraktivität des Liegenschaftserwerbs für Länder und Kommunen, insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus erhöht und eine Weiterveräußerungsmöglichkeit an Dritte (z.B. Wohnungsbau-Investoren) bei Weitergabe der Verbilligung geschaffen. Dies wird absehbar dazu führen, dass Einlieferungen von potenziellen Wohnbauflächen schwieriger werden und sich ggf. verzögern. Wir gehen daher zunächst von Einlieferungen überwiegend gewerblich zu nutzender Immobilien aus.

Den speziellen Risiken, dass die Vermarktung von Immobilien durch private Auktionen weniger Akzeptanz findet, begegnet die Gesellschaft durch eine konsequente Öffentlichkeitsarbeit und gezielte Informationen der potentiellen Einlieferer, aber auch der Käuferseite, über die besonderen Marktchancen. Das positive Ergebnis dieser Arbeit zeigt sich in der hohen Quote der verkauften Objekte, bezogen auf die Einlieferungen, diese liegt seit Jahren in der Gruppe deutlich über 80 %, im Berichtsjahr betrug sie 87,5 % (+ 2,4 Prozentpunkt ggü. 2017).

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

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

Bei Werten bis € 5.000,- Auktionslimit müssen mindestens 2 Mitarbeiter, davon 1 Auktionator, den Wert bestätigen. Bei höherwertigen Immobilien besteht der Bewertungskreis aus mindestens 5 Mitarbeitern, davon mindestens 2 Auktionatoren. Bei kontroversen Wertdiskussionen wird über das Limit abgestimmt, wobei jeder Teilnehmer, ggf. auch der Vorstand, nur eine Stimme hat. Die Quote der nicht versteigerten Objekte ist durch dieses System niedrig gehalten worden.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Quote der eingelieferten, aber nicht verkauften Objekte bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG wieder verbessert und lag bei 15,3 % und damit deutlich unter der selbst gesetzten 20 %-Grenze (Vorjahr 18,2 %). In der Gruppe lag die Quote der nicht verkauften Immobilien bei nur 12,5 % (Vorjahr 14,9 %).

### c) Forderungs-Überwachung

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

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

Verkäufercourtagen dient gleichzeitig den Interessen des Verkäufers auf Kaufpreiszahlung. Die Gesellschaft besitzt kontinuierlich hohe Außenstände aus Verkäufercourtagen, weil die Abwicklung der Kaufverträge zum Teil immer noch viele Monate in Anspruch nehmen kann. Auch scheitern trotz intensiver Bemühungen einige Verträge an versagten behördlichen Genehmigungen oder wegen Nichterfüllung.



## Rückabwicklungen / Ausbuchungen

Aus nicht vom Auktionshaus zu vertretenden Gründen (z.B. vertragliche Rücktrittsrechte bzw. Rücktritt des Verkäufers wegen Nichterfüllung des Vertrages oder Verweigerung sonstiger behördlicher Genehmigungen) mussten im Jahr 2018 insgesamt 10 Kaufverträge rückabgewickelt werden (betrifft den Zeitraum September 2006 – September 2017). Außerdem mussten bei 2 Kaufverträgen Teilausbuchungen der Courtagen vorgenommen bzw. Gutschriften erteilt werden. Insgesamt betraf dies Courtagen i. H. v. € 162.368,- (Vorjahr € 268.767,-).

## Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2018 bei 38 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.18	31.12.17
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	8	9
Sekretariat Berlin	4	4
Inkasso/Buchhaltung	3	3
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Auszubildende	0	1
Hausverwaltung	3	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	3	3
Fest angestellte Mitarbeiter	27	29
(davon Teilzeitmitarbeiter	10	11)
Freiberufliche Mitarbeiter	11	11
Insgesamt	38	40

Der Vorstand, sowie vier weitere Mitarbeiter sind für die Deutsche Grundstücksauktionen AG als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 17 Auktionatoren, davon sind inzwischen 11 öffentlich bestellt und vereidigt.

Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen im Sektor Immobilienwirtschaft gehört eine Hausverwaltungsabteilung zu dem Service, den der Kunde bei uns erwarten darf. Per 31.12.18 wurden 371 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betragen netto rd. € 146.700 (Vorjahr ca. € 136.600). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter. Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Abteilung „Hausverwaltung“ einen positiven Ergebnisbeitrag von rd. € 9.600 nach rd. € 26.900 im Vorjahr.

## Sonstige wichtige Vorgänge:

### Entwicklung bei Tochtergesellschaften

#### Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG konnte 2018 nicht von der anhaltend guten Konjunktur und der weiterhin großen Nachfrage nach Immobilien profitieren. Zwar steht sie nach der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH an zweiter Stelle innerhalb der Gruppe was die Anzahl der verkauften Objekte angeht und auch die Verkaufsquote war mit 84,3 % nach 86 % annähernd stabil, aber die Objektumsätze gingen unerwartet stark zurück.



Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 375 Immobilien für € 15.794.231 versteigert (Vorjahr 404 Immobilien für € 21.764.450). Prognostiziert war ein Objektumsatz von € 20 Mio. Das Ergebnis lag um € 4,2 Mio. oder 21 % unter der Prognose bzw. rd. 6 Mio. und 28 % unter dem Vorjahreswert.

Für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften wurden insgesamt 105 (2017: 87) Objekte versteigert. Der Objektumsatz lag bei € 2.016.520 (2017: € 1.772.850). Dabei erzielten die 29 (2017: 32) versteigerten Immobilien der Deutschen Bahn AG einen Auktionserlös von € 798.000 (2017: € 1.215.200).

Rund 12,5 % der Immobilien (Vorjahr rd. 10 %) wurden für Gebietskörperschaften (Bundesländer, Städte und Gemeinden) versteigert. Der Objektumsatz liegt mit insg. € 1.135.576 rd. 12 % unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr € 1.291.300). Der Umsatz mit Wohnungsbaugesellschaften ist stark rückläufig gewesen und betrug nur noch € 49.500, nach € 445.700 im Vorjahr.

Die anzahl- und umsatzmäßig größten und wichtigsten Einlieferergruppen sind private und gewerbliche Eigentümer sowie „sonstige Eigentümer“. In diesem Kundensegment ist der Umsatzanteil gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen und liegt bei rd. 80 % (Vorjahr 86 %) des gesamten Objektumsatzes. Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Allerdings sind die Rückgänge beim Objektumsatz im Berichtsjahr hauptsächlich auf diese Kundengruppen zurückzuführen, hier mangelte es insbesondere an werthaltigen Auktionsobjekten. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 183 Immobilien für € 10.934.136 (2017: 206 Immobilien mit € 15.566.100). Sonstige Einlieferer: 40 Immobilien für € 1.663.000 (2017: 70 Immobilien für € 3.134.200). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter, Wohnungsbaugesellschaften, Kreditinstitute, kirchliche Einlieferer aber auch Private Equity Unternehmen mit ihren Servicegesellschaften.

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres. Vom Anfangsbestand mit 116 Verwaltungsobjekten mit 667 Einheiten gingen 61 Objekte (Vorjahr 10) aus der Verwaltung heraus, 23 Objekte (Vorjahr 30) wurden neu aufgenommen, so dass per 31.12.2018 insg. 78 Objekte mit 486 Einheiten verwaltet wurden.

Von den 61 Objekten, die aus der Verwaltung genommen wurden, entschlossen sich die Eigentümer von fünf Objekten diese über Auktionen unserer Gruppe zu versteigern, sodass insbesondere das Auktionsgeschäft davon profitierte. Die Auktionserlöse betrugen insg. über € 286.000 (Vorjahr € 616.000).

Der Nettoumsatz der Hausverwaltungsabteilung lag bei € 113.250 (Vorjahr € 127.900). Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag in Höhe von € 3.839 (Vorjahr € 27.260).

Es ergibt sich insgesamt ein Gewinn von € 20.188,55, der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Das ist der niedrigste Gewinn seit der Gründung und er liegt deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Deswegen ist das Ziel für 2019 den Objektumsatz und den Gewinn wieder zu steigern und dabei möglichst die Mittelwerte der untenstehenden Tabelle) zu erreichen.

<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b>	<b>Gewinn</b>
		(Umsatzerlöse lt. GuV)	
<b>2000</b>	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
<b>2001</b>	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
<b>2002</b>	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
<b>2003</b>	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
<b>2004</b>	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
<b>2005</b>	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
<b>2006</b>	€ 20.049.562	€ 3.322.773	€ 1.000.917
<b>2007</b>	€ 23.761.123	€ 3.380.711	€ 1.120.759
<b>2008</b>	€ 15.396.921	€ 2.481.709	€ 427.355
<b>2009</b>	€ 12.404.520	€ 2.129.639	€ 203.914





<b>2010</b>	€ 17.580.575	€ 2.782.400	€ 683.654
<b>2011</b>	€ 18.196.385	€ 2.892.558	€ 871.007
<b>2012</b>	€ 16.413.660	€ 2.657.604	€ 615.727
<b>2013</b>	€ 18.765.821	€ 2.932.715	€ 750.440
<b>2014</b>	€ 20.019.660	€ 2.921.807	€ 687.176
<b>2015</b>	€ 18.964.070	€ 2.682.938	€ 565.114
<b>2016</b>	€ 20.240.300	€ 2.960.566	€ 760.234
<b>2017</b>	€ 21.764.450	€ 3.266.301	€ 904.314
<b>2018</b>	€ 15.749.232	€ 2.326.937	€ 20.189
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 17.603.702</b>	<b>€ 2.770.200</b>	<b>€ 629.279</b>

#### Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

2018 führte die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen in Rostock durch, einen Termin in Lübeck gab es im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht.

Es wurden insgesamt 172 Immobilien (Vorjahr 229) mit einem Gesamterlös von nun € 12.377.410 (Vorjahr: € 14.249.457) veräußert. Die Objektumsätze gingen damit um 14,4 % zurück.

Anders als im Vorjahr waren die privaten und kommerziellen Einlieferer, hinsichtlich des Objektumsatzes, wieder die größte Gruppe der Auftraggeber. Der Objektumsatz dieser Gruppe lag bei € 5,7 Mio. (Vorjahr € 4,59 Mio.). Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 46,3 % nach 32,2 % im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften Objekte belief sich auf 66 (Vorjahr: 69) und machte damit 38,4 % (Vorjahr: 30,1 %) der insgesamt verkauften Objekte aus.

Die meisten Objekte wurden 2018 für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften verkauft. Die insgesamt 81 Objekte machten 47 % aller verkauften Immobilien aus (Vorjahr 125 Objekte mit einem Anteil von rd. 55 %). Insgesamt hat sich der Umsatzanteil von € 5,9 Mio. und 41,4 % auf € 3,3 Mio. und rd. 27 % reduziert. Von den 81 Objekten wurden 25 Objekte (Vorjahr: 40) für € 2 Mio. (Vorjahr: € 4,97 Mio.) für drei Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft. 47 Objekte (Vorjahr: 78) für einen Gesamterlös von T€ 938 (Vorjahr: T€ 565) wurden im Auftrag der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH versteigert und 9 Objekte (Vorjahr: 7) für die Deutsche Bahn AG, die einen Gesamterlös von T€ 348,5 ausmachten (Vorjahr: T€ 362,3 Mio.).

Die Gruppe Landkreise/Städte/Gemeinden war auch 2018 ein wesentlicher Einlieferer. Es wurden 25 Objekte (Vorjahr: 35) versteigert. Der Anteil an der Gesamtzahl der Objekte liegt damit bei 14,5 % (Vorjahr: 15,3 %). Der Umsatz betrug € 3,32 Mio. (Vorjahr: € 3,76 Mio.) und entspricht einem Umsatzanteil von 26,9 % (Vorjahr: 26,4 %).

Wegen des um gut 14 % geringeren Objektumsatzes musste auch bei den Courtageumsätzen mit einem Rückgang gerechnet werden. Die bereinigten Courtageumsätze betrugen insgesamt € 1,45 Mio. Dies stellt ein unterproportionales Minus von 5,3 % gegenüber dem Vorjahr (€ 1,53 Mio.) dar.

Trotz der geringeren Umsätze war 2018 ein erfolgreiches Jahr, in dem die Rentabilität weiter verbessert wurde und die Verkaufsquote mit 95,6 % (Vorjahr 92,3 %) einen Spitzenwert erreichte. Auch durch effektive Kostenkontrolle konnte ein Gewinn von € 246.523,75 (Vorjahr € 251.468,86) erwirtschaftet werden, der aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Die Auktionen in Rostock sind etabliert und werden von den Kunden gut angenommen. Für den Auktionsstandort Lübeck konnte im abgelaufenen Jahr nicht die nötige Anzahl und Qualität an Immobilien eingeworben werden, um dort wirtschaftlich sinnvolle, eigenständige Auktionstage durchzuführen. Grundsätzlich soll dies aber weiter verfolgt werden, um die Sichtbarkeit des Unternehmens und des Vertriebsweges „private Grundstücksauktion“ im Bereich Niedersachsen und Schleswig-Holstein weiter zu verbessern.



Die Rentabilität ist 2018 gegenüber dem Vorjahr um fast einen Prozentpunkt gestiegen und soll auch weiter auf einem hohen Niveau gefestigt werden, mit dem Ziel, auch 2019 ein überdurchschnittliches Ergebnis zu erwirtschaften.

<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b> (Umsatzerlöse lt. GuV)	<b>Gewinn</b>
<b>2001</b>	€ 3.875.900	€ 590.043	€ -55.919
<b>2002</b>	€ 7.296.471	€ 1.194.605	€ 50.114
<b>2003</b>	€ 11.535.210	€ 1.592.416	€ 297.939
<b>2004</b>	€ 14.941.300	€ 2.050.404	€ 266.123
<b>2005</b>	€ 13.743.820	€ 1.894.964	€ 128.778
<b>2006</b>	€ 10.261.852	€ 1.590.688	€ 166.356
<b>2007</b>	€ 10.296.220	€ 1.586.006	€ 132.236
<b>2008</b>	€ 9.186.637	€ 1.368.795	€ 35.263
<b>2009</b>	€ 9.304.220	€ 1.355.778	€ 163.363
<b>2010</b>	€ 10.522.700	€ 1.482.065	€ 270.475
<b>2011</b>	€ 9.801.618	€ 1.276.805	€ 101.444
<b>2012</b>	€ 9.810.510	€ 1.200.417	€ 22.545
<b>2013</b>	€ 8.456.450	€ 1.187.710	€ 54.769
<b>2014</b>	€ 10.450.100	€ 1.459.766	€ 191.924
<b>2015</b>	€ 13.534.250	€ 1.895.742	€ 505.335
<b>2016</b>	€ 12.264.900	€ 1.445.682	€ 101.129
<b>2017</b>	€ 14.249.457	€ 1.640.912	€ 251.469
<b>2018</b>	€ 12.377.410	€ 1.632.061	€ 246.524
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 10.661.613</b>	<b>€ 1.459.133</b>	<b>€ 162.754</b>

#### Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen erzielte in 2018 einen Objektumsatz in Höhe von € 13.648.166 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 133 Immobilien. Im Vorjahr lag er bei € 12.683.611 aus 126 vermittelten Objekten.

Die Nettoprovisionseinnahmen betragen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen € 1.081.004 und sind damit trotz des gestiegenen Objektumsatzes rd. 2,5 % geringer als 2017 mit € 1.108.850.

Auf den vier Auktionsveranstaltungen sind 121 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 9.208.415 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr: 115 Immobilien mit € 8.622.611). Der Objektumsatz lag damit rund 7 % über dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte stieg von 73,3 % auf 77,1 %, während die Nettocourtageeinnahmen gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,5 % zurückgingen.

In der Auftraggeberstruktur gab es keine Veränderungen. Nahezu 100 % der Immobilien wurden für private und kommerzielle Einlieferer verkauft.

Im Maklerbereich wurden 12 Immobilien für rd. € 4,4 Mio. vermittelt, im Vorjahr waren es 11 Immobilien im Gegenwert von rd. € 4,1 Mio. Mit dem Anstieg verbesserten sich auch die Nettoprovisionseinnahmen. Das Objektumsatzziel von € 4 – 5 Mio. wurde damit erneut erreicht. An der Situation am Berliner Immobilienmarkt mit einer Knappheit an vermittelbaren Immobilien hat sich nichts geändert, weswegen die Gesellschaft auch 2018 vermehrt im Berliner Umland tätig war.

Zum Jahreswechsel gab es personelle Veränderungen. Der bisherige Prokurist der Deutschen Grundstücksauktionen AG, Hagen Wehrmeister, hat die Geschäftsführung der Plettner & Brecht Immobilien GmbH übernommen und eine weitere Mitarbeiterin als zukünftige Sachbearbeiterin mitgenommen. Der bisherige Geschäftsführer, Carsten Wohlers, ist ab 2019 in den Vorstand der Deutschen Grundstücksauktionen AG gewechselt, wird der Plettner & Brecht Immobilien GmbH aber für eine Übergangszeit als Prokurist zur

Verfügung stehen. Das Ziel für 2019 ist es, im Auktions- und im Maklerbereich mindestens das Umsatzniveau des Vorjahres zu wiederholen und möglichst zu verbessern.



Im Geschäftsjahr 2018 wurden Wertberichtigungen auf nicht mehr werthaltige Forderungen i. H. v. netto € 31.878 (Vorjahr € 58.920) notwendig. Diese haben das Ergebnis des Unternehmens entsprechend gemindert.

Das Unternehmen erwirtschaftete in 2018 einen Gewinn in Höhe von € 48.796,11 (Vorjahr € 76.385,83), welcher aufgrund des Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

#### Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Im Berichtsjahr konnte das Auktionsportal erneut eine hohe Aufmerksamkeit bei potentiellen Bietern generieren, ablesbar u.a. auch in einer auf 94,3 % gestiegenen Verkaufsquote.

Die Großkunden haben dabei die Anzahl der angebotenen Objekte reduziert und außerdem wieder vermehrt kleinstpreisige Immobilien eingeliefert. So ging die Zahl der versteigerten Objekte um rd. 7 % auf 526 Objekte zurück (Vorjahr: 564) und auch der Gesamtobjektumsatz lag mit rd. T€ 3.201 etwa 9,5 % unter dem Vorjahreswert (T€ 3.539). Von diesem Objektumsatz entfielen T€ 291,6 auf eine themenbezogene Sonderauktion (Vorjahr ebenfalls eine Sonderauktion mit einem Objektumsatz von T€ 127).

Bedingt durch den geringeren Objektumsatz sanken auch die bereinigten Courtageeinnahmen um knapp 10 % auf rd. € 526.000, nach € 584.000 im Vorjahr. Gemäß Gewinnabführungsvertrag wird der Jahresüberschuss i. H. v. € 152.947,28 (Vorjahr: € 213.917,82) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Erneut war die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) mit 158 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 563,5 der größte Einzeleinlieferer (Vorjahr 217 Objekte mit T€ 696 Objektumsatz). In die ersten Auktionen 2019 wurden wiederum Objekte eingeliefert, deswegen erwarten wir auch für das laufende Jahr eine Vielzahl von Aufträgen der BVVG – ohne dass bislang ein konkretes Verkaufsvolumen avisiert wurde. Insgesamt geht die Gesellschaft von unveränderten Auftraggeberstrukturen aus, d.h. 75 % Aufträge der öffentlichen Hand und institutioneller Auftraggeber und 25 % von privaten und kommerziellen Verkäufern.

Das Ziel für 2019 ist es, den Umsatz des Vorjahres mindestens zu wiederholen und möglichst wieder zu verbessern, auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Der Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform lief Ende 2018 aus und wurde um zwei weitere Jahre verlängert. Im Zuge der Vertragsverlängerung wurde eine weitere Modernisierung des Layouts sowie eine Überarbeitung der Seitenstruktur und selbstverständlich eine dauernde Aktualisierung der eingesetzten Software, z.B. im Hinblick auf erhöhte Sicherheitsanforderungen vereinbart.

#### Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen erfolgreich durchgeführt und ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Der Objektumsatz sank um rd. 15 % auf € 16.641.200 (Vorjahr: € 19.498.900), während die bereinigten Courtageeinnahmen nur um rd. 2 % auf € 1.339.894 (Vorjahr: € 1.365.187) zurückgingen. Die Zahl der verkauften Objekte stieg und lag bei 139 (Vorjahr: 105) und auch die Verkaufsquote hat sich erheblich verbessert und lag bei 81,3 % (Vorjahr: 61,4%). Im Ergebnis dieser Entwicklung verbesserte sich die Nettorendite auf 8,1 % (Vorjahr: 7 %).



Bei der Struktur der Einlieferer gab es 2018 nur unwesentliche Verschiebungen. Der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Immobilien hat sich leicht erhöht und betrug ca. 12,6 % (nach 10,3 % im Vorjahr) und auch der Anteil an der Anzahl der verkauften Objekte war mit 26,6 % (gegenüber 23,8 % im Vorjahr) etwas höher. Insgesamt wurden 73,4 % der Immobilien für private und kommerzielle Einlieferer verkauft (einschließlich sonstiger Verkäufer, wie z.B. Insolvenzverwaltern oder Kreditinstituten), der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug hierbei 87,4 % (Vorjahr: 89,7%).

Vorzunehmende Ausbuchungen wegen nicht mehr einbringbarer Forderungen haben sich auf € 3.295 (Vorjahr: € 13.291) reduziert.

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 206.023,81 (Vorjahr: € 256.704,86) wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert.

Die gesetzten Ziele wurden überwiegend erreicht. Der Courtageumsatz wurde stabilisiert, Rentabilität und Verkaufsquote verbessert und es wurden insgesamt mehr Immobilien verkauft als im Vorjahr. Die Gesellschaft ist neben dem Verkauf von kleinteiligen Immobilien vor allem durch die erfolgreiche Versteigerung von großvolumigen Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten, überwiegend mit gewerblicher Prägung, bekannt geworden.

Das wirtschaftliche Ergebnis (siehe untenstehende Tabelle) kann sich insgesamt sehen lassen, auch im Vergleich mit den anderen Tochtergesellschaften. Der Gewinn liegt deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Ziel der Gesellschaft für 2019 ist es, das erreichte Umsatzniveau zu stabilisieren und erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis zu erzielen.

Ein weiteres Augenmerk wird darauf liegen, die Bekanntheit der Gesellschaft in ihrem Stammgebiet weiter zu verbessern, um neue Kunden zu generieren. Hierfür werden insbesondere Anstrengungen unternommen, um die digitale Sichtbarkeit der Gesellschaft und der Auktionen zu erhöhen.

In einem Verkäufermarkt bleibt es aber weiterhin erforderlich, gelegentlich auch höhere Mindestgebote zu akzeptieren, um eine Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Verkäufer zu erzielen. Damit verbundene Chancen und Risiken werden jedoch sorgfältig abgewogen.

<b>Jahr</b>	<b>Objektumsatz</b>	<b>Courtageumsatz</b> (Umsatzerlöse lt. GuV)	<b>Gewinn</b>
<b>2008</b>	€ 1.498.000	€ 131.800	€ -68.578
<b>2009</b>	€ 6.743.500	€ 743.325	€ 34.785
<b>2010</b>	€ 8.868.300	€ 860.261	€ -19.424
<b>2011</b>	€ 10.559.400	€ 880.630	€ 19.514
<b>2012</b>	€ 10.678.400	€ 1.123.220	€ 128.305
<b>2013</b>	€ 9.866.000	€ 1.079.630	€ 94.094
<b>2014</b>	€ 16.050.300	€ 1.591.978	€ 446.830
<b>2015</b>	€ 12.857.783	€ 1.313.181	€ 148.369
<b>2016</b>	€ 15.739.300	€ 1.600.977	€ 547.255
<b>2017</b>	€ 19.498.900	€ 1.588.219	€ 256.705
<b>2018</b>	€ 16.641.200	€ 1.452.429	€ 206.024
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 11.727.371</b>	<b>€ 1.141.087</b>	<b>€ 163.080</b>

## Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken



Die wirtschaftlichen Fundamentaldaten sind nach wie vor gut. Trotzdem sehen einige Marktanalysen wegen der Abkühlung des Wirtschaftswachstums und eines vermuteten Zinsanstiegs, dass sich der Aufwärtstrend der Immobilienpreise abschwächen wird.

Die Interpretation des Marktgeschehens ist aber schwierig, da es nicht nur durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern auch durch Emotionen getrieben wird. Preiszyklen lassen sich nicht präzise vorhersagen. Deutliche regionale Unterschiede bei den Immobilienpreisen wird es aber weiterhin geben und eine Abschwächung des Preisanstiegs bedeutet deswegen nicht zwangsläufig bundesweit einen Rückgang der Preise. Wir rechnen vielmehr mit stagnierenden Preisen auf einem hohen Niveau.

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten "Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung" sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind wir auch 2019 optimistisch, wieder ein sehr gutes Umsatz- und Ergebnisniveau zu erreichen. Andererseits haben die politischen Unsicherheiten - wie der Handelsstreit zwischen den USA und China oder die Folgen des Brexit – bereits zu einer Eintrübung der Konjunkturaussichten geführt und könnten sich auch auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer auswirken.

Immobilien waren im 1. Quartal auch weiter sehr gefragt, ablesbar an einer Verkaufsquote von 89,1 % (Vorjahr 84,2 %). Bei den Frühjahrsauktionen gab es sehr unterschiedliche Ergebnisse, so erzielte die Sächsische Grundstücksauktionen AG und die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH jeweils den höchsten Objektumsatz bei einer Frühjahrsauktion, andererseits lag das Ergebnis der Deutschen Grundstücksauktionen AG unter den Erwartungen.

Insgesamt wurden 395 Immobilien im Gegenwert von rd. € 23,5 Mio. versteigert bzw. im Maklerbereich der Firma Plettner & Brecht Immobilien GmbH verkauft. Gegenüber dem Vorjahr ging der Objektumsatz im 1. Quartal damit um rd. 37 % zurück. Das war erwartet worden, da der Objektumsatz des Vorjahres (€ 37 Mio.) maßgeblich von einem außergewöhnlichen Einzelverkaufserlös (€ 15,23 Mio. für eine Immobilie in Berlin-Marzahn) geprägt war. Auch die erzielten Netto-Courtageeinnahmen lagen deswegen mit über € 2,46 Mio. deutlich unter dem Vorjahresniveau (€ 3,34 Mio.). Der jetzt erzielte Objektumsatz liegt aber mit rd. 5 % und der erzielte Nettocourtageumsatz mit rd. 8 % knapp über den Durchschnittswerten der Frühjahrsauktionen der letzten 10 Jahre.

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2019 nicht vorgesehen.

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

Forschung und Entwicklung wurden nicht betrieben.

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von € 26.211,81 ergibt sich zum 31.12.2018 ein Bilanzgewinn von € 1.619.979,22. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt € 1.600.000,00 vorzunehmen.

Diese Gewinnausschüttung entspricht einer Bruttodividende von € 1,00 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 29. März 2019

Deutsche Grundstücksauktionen AG  
Der Vorstand



## BILANZ zum 31. Dezember 2018

### AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		128.001,00	77.228,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		208.692,51	370.040,51
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.912.133,33	1.912.133,33
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.750.003,90		1.969.827,58
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.158.804,07		2.054.612,01
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 53.000,00 (€ 71.000,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	143.623,70	3.052.431,67	15.622,15
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 0,00 (€ 5.000,00)			
III. Wertpapiere,			
1. Sonstige Wertpapiere		979.502,96	1.100.972,00
IV. Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.876.302,07	2.198.864,47
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		20.960,98	27.267,94
		<b>10.183.024,52</b>	<b>9.731.567,99</b>

**BILANZ**  
zum 31. Dezember 2018



**PASSIVA**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	_____	_____	_____
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.000,00	2.050.000,00
II. Kapitalrücklage		5.368.564,75	5.368.564,75
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen		34.171,62	34.171,62
IV. Bilanzgewinn		1.619,979,22	1.258.211,81
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	168.925,58		13.547,00
2. sonstige Rückstellungen	43.175,00	212.100,58	42.980,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.748,97		168.332,18
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 227.748,97			
(€ 168.332,18)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	670.459,38	898.208,35	795.760,63
- davon aus Steuern			
€ 449.047,11			
(€ 458.163,20)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 26.084,50			
(€ 26.139,29)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 670.459,38			
(€ 795.760,63)			
		_____	_____
		<b>10.183.024,52</b>	<b>9.731.567,99</b>
		=====	=====



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2018

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		6.143.640,74	4.626.224,63
2. sonstige betriebliche Erträge		122.761,97	117.043,44
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		172.616,13	175.599,12
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.784.767,60		1.724.963,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	229.665,77	2.014.433,37	226.120,51
davon für Altersvorsorge € 960,00 (€ 960,00)			
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		160.373,40	136.575,94
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.221.951,88	2.380.367,22
7. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		674.479,50	1.702.791,04
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens:		0,00	972,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.008,11	6.594,97
davon aus verbundenen Unternehmen: € 2.824,20 (€ 3.456,35)			
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		21.469,04	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		334,00	2.118,06





	<u>€</u>	Geschäftsjahr <u>€</u>	Vorjahr <u>€</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		759.864,99	586.457,69
13. Ergebnis nach Steuern		1.594.847,51	1.221.423,63
14. sonstige Steuern		<u>1.080,10</u>	<u>6.204,59</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>1.593.767,41</b>	<b>1.215.219,04</b>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>26.211,81</u>	<u>42.992,77</u>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b><u>1.619.979,22</u></b>	<b><u>1.258.211,81</u></b>



## Anlagenpiegel zum 31.12.2018

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2018 €	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2018 bis 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	197.391,92	106.238,64	0,00	175.628,96	55.465,64	128.001,00	77.228,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	197.391,92	106.238,64	0,00	175.628,96	55.465,64	128.001,00	77.228,00
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	970.343,04	15.478,76 158.661,35	0,00	618.467,94	104.907,76	208.692,51	370.040,51
<b>Sachanlagen</b>	970.343,04	15.478,76 158.661,35	0,00	618.467,94	104.907,76	208.692,51	370.040,51
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.912.133,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33
<b>Finanzanlagen</b>	1.912.133,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.079.867,69</b>	<b>121.717,40</b> <b>158.661,35</b>	<b>0,00</b>	<b>794.096,90</b>	<b>160.373,40</b>	<b>2.248.826,84</b>	<b>2.359.401,84</b>

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



An die Deutsche Grundstücksauktionen AG

## *Prüfungsurteile*

Ich habe den Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Deutsche Grundstücksauktionen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestäti-

gungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine



Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Berlin, 12. April 2019

  
Maximilian Graf von Schwerin  
Wirtschaftsprüfer





# UNTERNEHMENSGRUPPE

---



## DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

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

---



## SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · ERFURT · PLAUEN

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

---



## NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · KIEL · INSEL RÜGEN · INSEL USEDOM

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

---



## WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

---

## Plettner ♦♦ Brecht

Grundstücksauktionen  
Grundstücksmakler

## PLETTNER & BRECHT IMMOBILIEN GMBH

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

---



## DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

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

---

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

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