



**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
 Auktion N° 413 – 414 am **21. und 22. März 2019**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Eigenumschichtung in Berlin-Friedrichshagen, Schötenstraße 33 Ecke Pettenkötter Straße 43, Pos. 43  
 Wohn-Geschäftshaus in Hannover-Mitte, Goethestraße 16, Pos. 21  
 Areal mit Obstplantage im Alten Land an der Elbe, Jork/Niederbe DT Lätebrügge, Brantehuder Straße 61, Pos. 22  
 Wohn-Geschäftshaus in Wuppertal, Kaiserstraße 42, Pos. 20

**94 Immobilien aus 13 Bundesländern und Spanien u. a. 34 Objekte aus Berlin und Brandenburg**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · Fax 030 / 884 68 888 · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
 Auktion N° 415 – 416 am **20. und 21. Juni 2019**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Charmante Reha-Stiele in Bad König, Waldstraße 7, Pos. 29  
 Mehrfamilienhaus in Berlin-Mahldorf, Brenner Straße 61, Pos. 31  
 Einfamilien-Reihenhaus in Berlin-Ab-Hohenschönhausen, Dingelstäder Straße 70, Pos. 37  
 Wohn-Geschäftshaus in Berlin-Weißensee, Berliner Allee 104, Pos. 32

**87 Immobilien aus 12 Bundesländern und Spanien u. a. Berlin und Umland, Sylt und Mallorca**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · E-Mail: [info@dga-ag.de](mailto:info@dga-ag.de) · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
 Auktion N° 417 – 418 am **19. und 20. September 2019**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Mehrfamilienhaus in Berlin OT Mahldorf, Brenner Straße 61, Pos. 49  
 Bergpfähleres Wohnhaus in Schönestraße-Clemm-Gemeinschaftweg 24, Pos. 49  
 Mehrfamilienhaus in Gotha, Fricmaner Straße 49, Pos. 99  
 Wohn- und Geschäftshaus in Wolgast, Steinstraße 10, Pos. 42

**93 Immobilien aus 11 Bundesländern u. a. Berlin und Umland, Sylt, Darß und Usedom**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · E-Mail: [info@dga-ag.de](mailto:info@dga-ag.de) · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)

**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
 Auktion N° 419 – 420 am **12. und 13. Dezember 2019**  
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Wohn-Geschäftshaus mit Ausbaupotential in Berlin-Weißensee, Berliner Allee 95, Pos. 31  
 Wohn-Geschäftshaus in Berlin-Kladow, Saksner Landstraße 60, Pos. 34  
 Historische Villa in Pirnitz, Neustädter Damm 9, Pos. 78  
 Gut Schloss Condorf in Leipzig, Leipziger Straße 206-208, Pos. 46

**94 Immobilien aus 9 Bundesländern u. a. aus Berlin, dem Umland und Sylt**

**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS**  
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · E-Mail: [info@dga-ag.de](mailto:info@dga-ag.de) · [www.dga-ag.de](http://www.dga-ag.de)



# Geschäftsbericht 2019

---

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 2019 .....	9
Markt- und Auftragsentwicklung: Rückschau und Prognose .....	11
Ausblick 2020 .....	13
Investor Relations .....	14
Öffentlichkeitsarbeit .....	15
Tochtergesellschaften .....	17
Bericht des Aufsichtsrates .....	23
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2019 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin .....	25
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2019 .....	25
Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	25
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung .....	26
Investitionen .....	29
Chancen und Risiken .....	29
Rückabwicklungen .....	31
Mitarbeiter .....	32
Entwicklung bei Tochtergesellschaften .....	32
Voraussichtliche Entwicklung .....	37
Vorschlag zur Gewinnverwendung .....	38
Bilanz zum 31. Dezember 2019 .....	40
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 .....	42
Anlagenspiegel .....	44
Bestätigungsvermerk .....	45



## Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

Gruppe*	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Objektumsatz</b>	100.114.439	123.918.565	116.604.154	100.277.460	105.061.464
<b>Objektanzahl</b>	1.568	1.665	1.782	1.888	2.043
<b>Bereinigte Netto-Courtage**</b>	10.066.902	12.002.549	11.164.018	10.594.059	10.338.555
<b>Bilanzgewinn</b>	514.503,92	1.619.979	1.215.219	1.194.992	1.142.587
<b>Dividende</b>	0,15	1,00	0,77	0,72	0,70

\* 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

Seit unserem Börsengang haben wir in jedem Jahr eine Dividende gezahlt und dabei die erwirtschafteten Gewinne im größtmöglichen Maße an unsere Aktionäre ausgeschüttet. Mit der 21. Dividendenzahlung in diesem Jahr werden wir Corona-bedingt erstmals keine nahezu vollständige Gewinnausschüttung vornehmen.

Jahr	Bruttodividende (€)	Jahr	Bruttodividende (€)
1999	0,64	2010	0,60
2000	0,93	2011	0,90
2001	0,49	2012	0,55 + 0,75
2002	0,32	2013	0,39
2003	0,62	2014	0,65
2004	0,75	2015	0,70
2005	0,85	2016	0,72
2006*	1,10	2017	0,77
2007	1,20	2018	1,00
2008	0,45	2019	0,15 (Vorschlag)
2009	0,10		

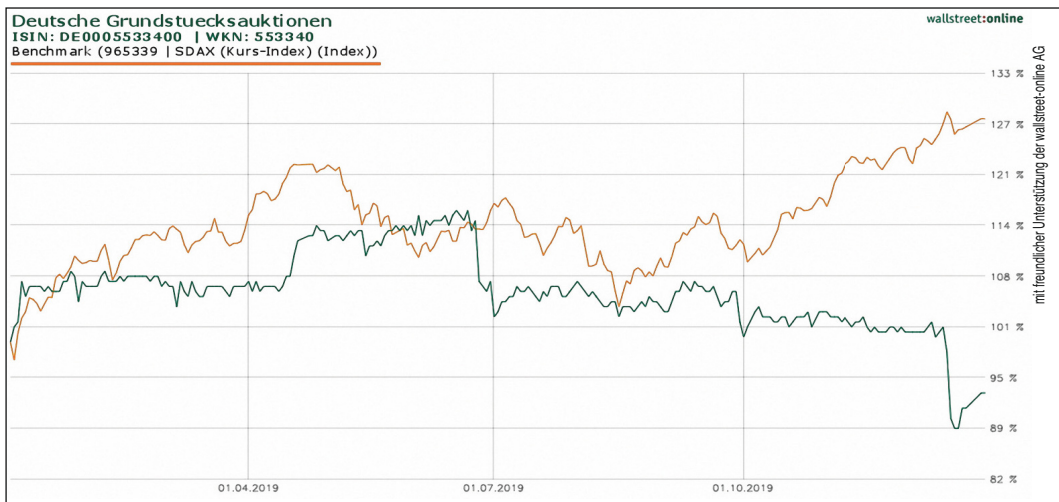
splitbereinigt

### \* 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 2020

26. Juni 2020:	Hauptversammlung (virtuell)
07. September 2020:	Halbjahresbericht
05.-07. Oktober 2020:	EXPO-Real München (geplant)
19. Oktober 2020:	9-Monats-Zahlen
12. November 2020:	Aufsichtsratssitzung



ISIN: DE0005533400

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

Scale ist das Segment der Deutschen Börse für kleine und mittlere Unternehmen (sogenannte KMU) und ist ein registrierter KMU-Wachstumsmarkt. Er bietet unseren Aktionären dadurch Transparenz und Übersichtlichkeit, ein verpflichtendes qualitatives Research wird von der Deutschen Börse AG bereitgestellt.

Das Handelsvolumen betrug 2019 an allen deutschen Börsenplätzen durchschnittlich 1.700 Stück pro Tag und bewegt sich damit wieder über dem Jahresdurchschnitt des letzten Jahres.

Das Handelsvolumen je Börsenplatz verteilt sich gleichmäßig mit ca. 50% auf Xetra, 10% in Frankfurt und 40% des Umsatzes ziehen andere Börsenplätze auf sich. Ausländische Marktteilnehmer spielen mit ca. 2% Marktanteil im Handel eine untergeordnete Rolle, ebenso können wir keine Blockbildung oder wesentliche Beteiligungen an unserer Aktie feststellen.

	2019	2018	2017
<b>Höchstkurs</b>	18,90	18,50	17,70
<b>Tiefstkurs</b>	13,80	15,50	13,75
<b>Jahresschlusskurs</b>	14,70	15,90	16,30
<b>Entwicklung d. Aktie</b>	-7,55 %	-2,45 %	+16,01 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	23.520.000	25.440.000	26.080.000
<b>Durchschnittlicher Tagesumsatz</b>	1.700	1.270	2.130
<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



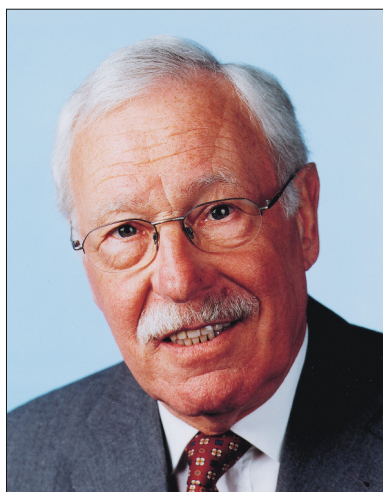
**Vorstandsvorsitzender**  
Michael Plettner  
Vom Senator für Wirtschaft Berlin  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Grundstücks-Versteigerer  
(Auktionator)



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,

2019 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein schwieriges Geschäftsjahr, welches durch einen unerwartet deutlichen Umsatz- und Gewinnrückgang geprägt wurde.

Der Objektumsatz der Gruppe lag bei € 100,1 Mio. und damit zum sechsten Mal in Folge über der 100-Millionen-Grenze. Eine derartige Serie gab es bislang in der 35-jährigen Unternehmensgeschichte nie zuvor. Gegenüber dem starken Vorjahreswert, als der zweithöchste Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte realisiert wurde, ging der Umsatz allerdings stark zurück und lag am Ende auch unter der Zielmarke des Jahres von € 109 Mio.

Mit dem gesunkenen Objektumsatz gingen auch die bereinigten Netto-Courtaggeinnahmen und der Bilanzgewinn zurück. In der Konsequenz dieser Entwicklung wird nach fünf Erhöhungen in Folge nun erstmals seit 2013 die Dividende wieder sinken.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist das zehnte Jahr in Folge gewachsen, das ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren, das Bruttoinlandsprodukt lag auf Jahressicht um 0,6 % höher als im Vorjahr. Insbesondere im letzten Quartal 2019 hielt die konjunkturelle Schwäche in Deutschland an, gestützt wurde das Wachstum noch vor allem vom Konsum.

Mit rd. 45,30 Millionen Erwerbstätigen wurde erneut ein Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen erreicht. Die staatlichen Haushalte (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen) erzielten mit 49,8 Milliarden Euro erneut einen erheblichen Finanzierungsüberschuss.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe. Die Zahl der neuen Wohneinheiten war mindestens so hoch wie im Vorjahr, als knapp 290.000 Einheiten fertiggestellt worden waren. Damit lag die Zahl der Fertigstellungen weiterhin auf dem höchsten Stand seit Beginn des aktuellen Immobilienbooms. Dies führte zu einer sehr hohen Kapazitätsauslastung im Bausektor und in der Folge erhöhten sich die Baupreise deutlich.

Wohnimmobilien haben sich im vergangenen Jahr zwar weiter verteuert, allerdings in abgeschwächter Form. Während in Deutschland insgesamt vor allem die Preise für Häuser nicht mehr so stark gestiegen seien, habe lt. Bundesbankbericht in den Städten der Preisauftrieb auch bei den zuvor besonders stark nachgefragten Eigentumswohnungen nachgelassen.

Im Jahr 2019 belief sich das Transaktionsvolumen am Markt für gewerbliche Immobilieninvestments auf rund 71,6 Milliarden Euro. Das ist eine neue Rekordmarke, die fast 20 % über dem Vorjahreswert liegt.



## Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2019

Der Jahresabschluss der Deutschen Grundstücksauktionen AG ist nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuchs aufgestellt worden. Die Deutsche Grundstück-sauktionen 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 2019 einen Objektumsatz von zusammen rd. € 100,1 Mio. erzielt, das sind rd. 19 % weniger als im Vorjahr (2018: € 123,9 Mio.). Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettoeinnahmen aus Courtagen (Aufgeld) und Verwaltungshonoraren gingen um 16,1 % von € 12 Mio. auf rd. € 10 Mio. zurück.

Im ersten Quartal sank der Objektumsatz um rd. 37 % auf € 23,5 Mio. und die erzielte Netto-Courtage um rd. 26 % auf € 2,46 Mio. Ein Rückgang war allerdings erwartet worden, denn das Vorjahresquartal war aufgrund eines besonderen Einzelumsatzes das Beste in der Unternehmensgeschichte.

Das zweite Quartal war das Stärkste des gesamten Jahres. Der Objektumsatz stieg um rd. 11,4 % gegenüber dem Vorjahr auf € 29,9 Mio.. Gleichzeitig stieg auch die Netto-Courtageeinnahme um 17,4 % auf € 3,06 Mio.

Im 1. Halbjahr 2019 wurden demzufolge insgesamt Objektumsätze von rd. € 53,3 Mio. erzielt, das waren rd. 16,5 % weniger als im Vorjahr (€ 63,8 Mio.). Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei € 5,66 Mio. und damit rd. 6,7 % unter dem Vorjahreswert.



*Teltow,  
Oderstraße/Katzbachstraße  
Limit € 1.200.000  
Erlös € 4.500.000*

Das insgesamt gute Ergebnis des zweiten Quartals überdeckte eine Entwicklung, die im Juni begann und das Ergebnis der Deutschen Grundstücksauktionen AG wesentlich beeinflussen sollte. Die geplanten regulatorischen Eingriffe in Berlin (Mietendeckel) führten zu einer starken Zurückhaltung privater Investoren beim Erwerb potenziell betroffener Immobilien. Mitte Juni, und zwar drei Tage vor der Sommerauktion, war die Einführung dem Grunde nach beschlossen worden, es

dauerte dann aber noch 8 Monate bis daraus ein Gesetz wurde. In der Zwischenzeit verunsicherten immer neue Ausgestaltungsvorschläge und Mietobergrenzen die Anleger.



Insgesamt 12 potenziell betroffene Immobilien aus Berlin mit einem Einlieferungsvolumen von über € 10,6 Mio. wurden deswegen nicht verkauft. Das ist der wesentliche Grund für das schwache zweite Halbjahr und das insgesamt unbefriedigende Ergebnis 2019.

Im dritten Quartal gingen die Umsätze gegenüber dem Vorjahresquartal deutlich zurück. Der Objektumsatz sank um rd. 14,4 % auf rd. € 25,2 Mio. und die erzielten Netto-Courtageeinnahmen lagen mit rd. € 2,03 Mio. sogar 35,5 % unter dem Vorjahresniveau (€ 3,15 Mio.). Diese ungleiche Entwicklung erklärt sich durch einen namhaften Maklerumsatz im dritten Quartal, der aufgrund einer vergleichsweise geringeren prozentualen Provision als im Auktionsbereich den Objektumsatz weniger stark sinken ließ, als den Courtageumsatz.

Das vierte Quartal verlief ebenfalls schwächer als erwartet, insbesondere bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG. Gegenüber dem Vorjahr ging der Objektumsatz der Gruppe um 32 % auf € 20,4 Mio. zurück. Die erzielte Nettocourtage lag bei rd. € 2,19 Mio. und damit rd. 16,3 % unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden im 2. Halbjahr Objektumsätze von rd. € 46,8 Mio. erzielt, das waren rd. 22 % weniger als im Vorjahr (€ 60,1 Mio.). Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei nur rd. € 4,40 Mio. und damit 26 % unter dem Vorjahreswert von € 5,93 Mio..

Firma	Objektanzahl		Objektumsatz in T€	
	2019	2018	2019	2018
Deutsche Grundstücksauktionen AG	301	320	28.932	62.301
Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH	458	526	3.425	3.201
Sächsische Grundstücksauktionen AG	371	375	22.360	15.749
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	169	172	13.000	12.378
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- u. Auktionsbereich)	129	133	17.400	13.648
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	140	139	14.997	16.641
<b>Gesamt</b>	<b>1.568</b>	<b>1.665</b>	<b>100.114</b>	<b>123.918</b>

## Ergebnis und Dividendenvorschlag

Das Betriebsergebnis allein der Deutschen Grundstücksauktionen AG hat sich in Folge des schwachen zweiten Halbjahres und insbesondere der Winter-Auktion im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahreswert erheblich verschlechtert und betrug rd. - € 672.000 nach + € 1.674.000 im Jahr 2018.

Im Gegensatz zur Muttergesellschaft haben sich die Tochtergesellschaften überwiegend positiv entwickelt.



Hervorzuheben ist insbesondere die Sächsische Grundstücksauktionen AG, die nach einem ungewöhnlich schwachen Vorjahresergebnis zurück zu alter Stärke gefunden und mit einer Gewinnabführung von rd. € 640.600 das beste Ergebnis aller Gesellschaften erreicht hat.

Auch die Westdeutsche und die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG konnten ihre Gewinnabführungen deutlich steigern und liegen dabei fast gleichauf. Bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG liegt das Ergebnis mit gut € 328.000 um 1/3 über den Vorjahreswert (€ 246.000) und bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG sind es mit rd. € 322.000 sogar 56 % mehr als 2018.

Leicht verbessert stellt sich die Situation bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH dar, die nach rd. € 49.000 im Vorjahr nun einen Gewinn von rd. € 51.000 erwirtschaftet hat.

Lediglich die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH musste mit einer Gewinnabführung von rd. € 93.000 einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (€ 153.000) hinnehmen.

Insgesamt wurden rd. € 1.435.000 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert, im Vorjahr waren es € 674.500. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzgewinn von rd. € 514.500. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 21 dieses Geschäftsberichts.

Während der Abschlusserstellung in den ersten Monaten des Jahres 2020 stehen wir unter dem Eindruck der dynamischen Entwicklung der Corona-Krise. Sie schränkt das wirtschaftliche, wie auch das soziale Leben zunehmend ein und niemand kann sagen, was noch auf uns zukommt. Deshalb gab es Überlegungen, die Dividendenzahlung ausfallen zu lassen, um Liquidität im Unternehmen zu halten, so wie es viele andere Aktiengesellschaften bereits angekündigt haben.

Im Rahmen der Abwägung und angesichts des sehr guten Auktionsergebnisses des ersten Quartals haben wir uns dazu entschlossen, als ein Zeichen von Stärke und Zuversicht, trotzdem eine Dividende zu zahlen. Unter vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ist es aber wirtschaftlich begründet in diesem Jahr keine Vollausschüttung vorzunehmen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen daher der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von € 240.000 vor, dies entspricht einer Bruttodividende von € 0,15 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.



*Bad König, Waldstraße 7  
Limit € 895.000  
Erlös € 1.585.000*



## Markt- und Auftragsentwicklung – Rückschau und Prognose



Wohnimmobilien verteuerten sich auch 2019, allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In Städten verringerte sich die Preisdynamik bei Wohnimmobilien in allen Segmenten spürbar, so stiegen It. bulwiengesa AG die Preise dort im vergangenen Jahr um 6 % und damit um 2¾ Prozentpunkte weniger als im Mittel der vorangegangenen drei Jahre.

Laut des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken erhöhten sich die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland um 6,6 % nachdem sie im Vorjahr um 8,3 % gestiegen waren. Die Preise für Gewerbeimmobilien nahmen demnach um 6,0 % zu, wobei sich Büroimmobilien verteuerten, während die Preise für Einzelhandelsimmobilien sogar zurückgingen.

In den Top 7-Städten zeigt sich ein anderes Bild, hier stiegen die Preise für Wohnimmobilien mit 2,9 % in deutlich geringerem Maß als auf dem gesamtdeutschen Markt. Auch stiegen die Neuvertragsmieten mit 2,5 % ebenfalls wesentlich moderater als zuvor. Damit erhöhten sich die Mieten in den Städten mit der niedrigsten Rate seit dem Jahr 2010.

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

Ganz anders stellt sich die Nachfrage-Situation in Berlin nach Einführung des sog. Mietendeckels dar. Das Landesgesetz zur Einführung einer Mietbegrenzung soll tatsächlich weit über dieses Ziel hinausgehen und in einem zweiten Schritt die Mieten auf ein inzwischen festgelegtes Niveau absenken. Insbesondere das Absenken der Mieten ist verfassungsrechtlich umstritten und führt wegen der angekündigten Klagen auf unabsehbare Zeit zu Rechtsunsicherheit.

Unter der Überschrift „Problemkind Berliner Wohnungsmarkt“ berichtet bereits Anfang Dezember bulwiengesa in ihrem Residential Market Report über die Entwicklungen Q1-Q3 2019. Im Bereich „Bestandswohnungen zum Kauf“ wird festgestellt, dass sich das Angebot verdoppelt, die Nachfrage aber halbiert habe. Die Erkenntnis schon damals: Potenzielle neue Investoren schauen sich lieber in anderen Märkten um. Im Februar 2020 titelt dann die FAZ zum gleichen Thema: „Wer ist so verrückt und kauft noch in Berlin?“

Das erste Quartal 2020 war geprägt von einer zunehmenden Verunsicherung bezüglich der sich ausbreitenden COVID-19-Epidemie (Corona-Krise). Konjunkturforscher senken ihre Prognosen, eine weltweite Rezession rückt näher. Das besondere daran ist, dass wir vor einer Wirtschaftskrise stehen, die einen außerökonomischen Auslöser hat, eben eine Epidemie. Das Finanzsystem scheint aufgrund der hohen Schuldenstände und der gleichzeitig niedrigen Zinsen anfällig zu sein.

Grundsätzlich besteht aber weiterhin eine große Nachfrage nach Immobilien, und auch in Krisenzeiten dürften sichere Anlagen wie Immobilien weiter gefragt



sein. Daher rechnen wir trotz der Unsicherheiten im laufenden Jahr nicht mit einer harten Korrektur über die gesamte Breite des Immobilienmarkts, auch wenn einige Segmente wahrscheinlich Einbußen verzeichnen werden, z.B. kleinere Hotel- und Gaststättenobjekte. Außerdem gehen wir davon aus, dass es bei wohnwirtschaftlich genutzten Berliner Renditeobjekten zu einem anhaltenden Nachfrage- und Preiserückgang kommt, solange es keine Sicherheit im Hinblick auf die verfassungsmäßige Zulässigkeit des parlamentarisch beschlossenen Mietendeckels gibt.

Wir befinden uns in einem Verkäufermarkt und waren in einem umkämpften Umfeld sehr erfolgreich bei der Akquisition von Vermittlungsaufträgen für Immobilien klassischer privater sowie gewerblicher Auftraggeber.

Denn trotz eines anhaltend hohen Wettbewerbsdrucks ist es uns erneut gelungen, das akquirierte Einlieferungsvolumen zu steigern, und zwar um 11 % auf knapp € 41 Mio. bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG bzw. um 9,5 % auf rd. € 98 Mio. in der gesamten Gruppe.

Unter anderem aus den vorerwähnten regulatorischen Gründen konnte aus dem guten Einlieferungsvolumen nicht der gewünschte Objektumsatz generiert werden. Bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG ging das absolute Verkaufsvolumen für private und gewerbliche Einlieferer um rd. € 17 Mio. bzw. rd. 49 % gegenüber dem Vorjahr zurück, während die anderen Gesellschaften der Gruppe das absolute Verkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rd. 19 % auf T€ 47.373 steigern konnten.

Mit 784 verkauften Immobilien und einem Verkaufsvolumen von rd. 65,2 Mio. Euro (ohne Maklerbereich) waren die privaten und gewerblichen Eigentümer erneut die größte Kundengruppe. Sie setzt sich aus einer Vielzahl verschiedener Auftraggeber zusammen und jeder einzelne muss von den Vorteilen unserer Grundstücksauktionen überzeugt werden.

Deswegen haben auch weiterhin die Einlieferungen von bereits langjährig aktiven Verkäuferkreisen eine große Bedeutung. Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2019 insgesamt 535 Immobilien für gut € 14 Mio. verkauft und damit die Umsatzprognose von € 15 Mio. nur knapp verfehlt.

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

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2019 weiterhin als Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von 29 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe beträgt rd. 79 %. Der nächst größere Wettbewerber lag 2019 (nach eigenen Angaben) bei einem Objektumsatz von rd. € 22,7 Mio. Ein regionales Auktionshaus aus Sachsen gibt einen Objektumsatz von rd. € 4,1 Mio. an. An unserer Marktführerschaft wird sich auch 2020 absehbar nichts ändern.



## Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020



Sechs Jahre in Folge haben wir ein Objektumsatzvolumen von über 100 Millionen Euro erreicht, der durchschnittliche Objektumsatz lag in diesem Zeitraum bei 107,7 Mio. Euro. In normalen Zeiten wäre dieses Niveau unsere Zielmarke für das laufende Jahr, liegt es doch gut 7 % über dem Vorjahr. Angesichts der zunehmenden und weltweiten Einschnitte zur Bekämpfung des Coronavirus mit bislang für unmöglich gehaltenen Einschränkungen des Wirtschaftslebens, ist die Prognosesicherheit der Unternehmen immer stärker eingeschränkt. Wir werden deswegen keine Prognose und keine Ziele für den Objektumsatz nennen, aber alles daran setzen, trotz der Krise eine gute Performance zu liefern.

Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden zwischen Ende Februar und Ende März statt und waren in unterschiedlichem Maße von den lokalen Verordnungen zur Eindämmung der Corona-Krise betroffen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Objektumsatz der gesamten Gruppe in den ersten drei Monaten um rd. 37 % auf € 32,3 Mio. (Vorjahr € 23,5 Mio.). Auch die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit rd. € 3,18 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau (€ 2,46 Mio.). Das Quartal war damit eines der besten seit der Finanzkrise 2008, damit konnte man angesichts der sich dynamisch entwickelnden Lage nicht rechnen. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat dabei mit einem Auktionserlös von rd. € 16,75 Mio. und einer bereinigten Netto-Courtage von fast € 1,5 Mio. maßgeblich zum Erfolg beigetragen.

Die positive Erkenntnis des Jahresauftaktes ist, dass Immobilien weiter gefragt sind und die Resonanz auf eine Auktion ohne Publikum im Saal, die nur per live-stream verfolgt werden konnte, sehr gut war.

Ein wichtiger Meilenstein nicht nur für das Jahr 2020, sondern für die kommenden vier Jahre war, dass die Deutsche Grundstücksauktionen AG im Dezember 2019 in einem offenen, EU-weiten Ausschreibungsverfahren den Zuschlag für die Vergabe eines Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erhalten hat.

Die seit fast 20 Jahren bestehende Geschäftsverbindung kann somit fortgeführt werden. Auch wenn die aktuellen politischen Zielvorstellungen dahin gehen, möglichst viele Flächen im staatlichen Eigentum zu belassen und z.B. den Kommunen für den Wohnungsbau zu übertragen, wird es dennoch weiterhin Objekteinlieferungen geben.

Mit der bundeseigenen Deutschen Bahn AG wurde der Rahmenvertrag ebenfalls verlängert und zwar um zunächst 2 Jahre bis 31.12.2021.

Die Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und der Deutschen Bahn AG ist weiterhin sehr gut. Auf den Frühjahrsauktionen 2020 wurden bereits über 100 Immobilien für rd. € 5,8 Mio. verkauft und es sind jeweils weitere Einlieferungen avisiert, so dass wir von einer insgesamt weiterhin guten Auftragslage ausgehen.



Private und gewerbliche Auftraggeber stellen für die gesamte Auktionshausgruppe aber weiterhin im Hinblick auf Objekteinlieferungen und erzielten Objektumsatz die wichtigste Einlieferergruppe dar. Wir pflegen dafür langjährige Kundenbeziehungen und bemühen uns intensiv darum neue Kunden zu gewinnen. Dabei hilft uns nicht zuletzt eine hohe Weiterempfehlungsrate, denn zufriedene Kunden sind die Grundvoraussetzung für einen langfristigen Markterfolg.

Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich etwas reduziert und betrug 15,5 %, diese Immobilien haben zusammen gut € 24,8 Mio. (Vorjahr € 24,3 Mio.) Objektumsatz erwirtschaftet, davon allein rd. € 15 Mio. (Vorjahr € 16,6 Mio.) bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG.

Insbesondere für den Verkauf von Spezial- oder Gewerbeimmobilien wird die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG häufig beauftragt, weil sie sich eine entsprechende Expertise erarbeitet hat und entsprechend am Markt wahrgenommen wird.



*Gewerbeobjekt in Rotenburg a.d. Fulda  
(Hessen)*

*Limit € 175.000*

*Erlös € 406.000*

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Geschäftsberichtes sind lediglich die Ergebnisse des 1. Quartals und die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen bekannt. Die Nachfrage nach Immobilien ist trotz der Corona-Krise weiterhin hoch. Für eine belastbare Einschätzung des Geschäftsjahres 2020 im Hinblick auf den Objekt- und Courtageumsatz ist es aber zu früh.

## **Investor Relations**

Wir informieren regelmäßig Investoren, Analysten und Finanzmedien über alle wichtigen Ereignisse und Entwicklungen bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG. Wir nehmen diese Aufgabe sehr ernst und gehen dabei weit über die Transparenzanforderungen des Börsensegments „Scale“ und die für uns gesetzlich vorgeschriebene Regelungen hinaus.

Eine Besonderheit im Segment „Scale“ ist, dass im Notierungsentgelt der Deutschen Börse AG ein Pflicht-Research enthalten ist, dass von Edison Group London in englischer Sprache erstellt wird. Dabei wurde uns wieder ein gutes Zeugnis ausgestellt („High tempo“ und „Continued solid turnover“). Daneben stellen wir weiterhin deutschsprachige Unternehmensstudien zur Verfügung und haben dafür mit der GBC AG eine entgeltliche Vereinbarung über die Erstellung von Research-Studien getroffen.

Neben den Halbjahres- und Geschäftsberichten, Unternehmensnachrichten und Ad-hoc-Meldungen werden Newsletter, Research-Studien sowie die Ergebnisse

der quartalsweisen Auktionen unverzüglich auf der Webpräsenz publiziert. Dafür haben wir extra eine separate, von der Auktionsseite getrennte Homepage unter <https://www.dgainvestor.de/> geschaffen damit der interessierte Leser sich noch zielgerichteter informieren kann.



Ergänzt wird dieses Angebot durch unseren Twitterkanal, der regelmäßig von interessierten Anlegern und Journalisten genutzt wird. Diese Ergänzung unserer Berichterstattung durch den Bereich „Social Media“ hat sich bewährt und wird fortgeführt.

Auch im vergangenen Jahr hielten wir auf der Münchner Kapitalmarkt Konferenz im Mai engen Kontakt zu Investoren und Analysten. Neben der Unternehmenspräsentation auf der größten derartigen Konferenz im süddeutschen Raum gab es eine Reihe von Einzelgesprächen mit privaten und institutionellen Investoren.

Die Entwicklung des Aktienkurses vollzog sich in den ersten Monaten des Jahres überwiegend seitwärts in einem Preisbereich zwischen € 16,40 und € 17,10. Von Ende April bis in den Juni setzte ein Kursanstieg ein, der kurz vor der Hauptversammlung zum Jahreshöchststand von € 18,30 führte. Wie in den Vorjahren fiel der Kurs direkt nach der Ausschüttung der Dividende innerhalb weniger Tage wieder.

Von Juli bis Mitte Dezember bewegte sich der Kurs dann in einem Band zwischen € 15,90 und € 16,90. Wenige Tage nach Bekanntgabe der gewonnenen Ausschreibung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gab es bei hohen Umsätzen und entgegen der allgemeinen Entwicklung an den Börsen einen Kursrutsch auf € 13,90. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.

Wir werden von den Investoren für unsere beständige Dividendenpolitik geschätzt, was dazu führt, dass viele Aktien in festen Händen sind und dadurch das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen nur ca. 1.700 Stück beträgt. Trotzdem gibt es Phasen, in denen an einem Tag viele Papiere gehandelt werden, zum Beispiel vor der Hauptversammlung mit teilweise über 10.000 Stück allein im Handelssystem XETRA oder im Dezember mit über 12.000 Stück.

Im Sinne der Investoren ist es deshalb besonders wichtig, die Handelbarkeit unserer Aktien sicherzustellen. Dafür haben wir seit vielen Jahren eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Oddo Seydler Bank AG als Designated Sponsor.

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

In der Kommunikation mit der Öffentlichkeit arbeiten wir seit Jahren erfolgreich mit einer PR-Agentur zusammen. Der Schwerpunkt dieser Tätigkeit liegt darin eine ausführliche Berichterstattung über die Auktionen und ausgesuchte Immobilien in regionalen und überregionalen Printmedien bzw. deren digitalen Ablegern zu unterstützen. Als Ergebnis dieser Arbeit gab es für alle Gesellschaften unserer Gruppe wieder eine große mediale Aufmerksamkeit darunter auch einige Radio- und TV-Beiträge.



Bei der Information unserer Stakeholder setzen wir überwiegend auf elektronische Kommunikation, nicht zuletzt, um dem technologischen Wandel und den veränderten Kommunikationsgewohnheiten gerecht zu werden. So erfolgten beispielsweise bei den Internetauktionen zuletzt 49,4 % der Zugriffe über mobile Endgeräte (Tablets oder Smartphones).

Wie bereits zuvor erwähnt, haben wir für (zukünftige) Aktionäre ein spezielles Informationsangebot unter <https://www.dgainvestor.de/> geschaffen und informieren registrierte Nutzer zusätzlich gerne über unseren Twitter-Kanal.

Für Kaufinteressenten haben wir die Anwendungsmöglichkeiten im Kundenbereich auf unserer Auktions-Homepage erweitert. Neben der Möglichkeit sich alle verfügbaren Objektunterlagen herunterzuladen und einen Update-Service zu abonnieren, ist es nun auch möglich, Suchkriterien für die Wunschimmobilie zu definieren und die Suche zu speichern. Natürlich kann man auch mehrere Suchen speichern. Sobald bei einem Auktionshaus unserer Gruppe ein passendes Angebot vorhanden ist, erhält der Interessent sofort eine Nachricht.

Wir haben für den Kundenbereich viele positive Resonanzen bekommen und können feststellen, dass sofort nach der Einführung die Möglichkeiten umfangreich genutzt wurden. Innerhalb kürzester Zeit wurden bereits 350 Suchprofile angelegt und etwa 62 % der Objektunterlagen wurden zuletzt nicht mehr über unsere Büros angefordert, sondern von den Kunden direkt heruntergeladen. Spitzenreiter war hier die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, bei der fast 86 % der Objektbeschreibungen von den Interessenten heruntergeladen wurden.

Ein positives Nutzungserlebnis bei der Anwendung ist dabei ein wichtiger Erfolgsfaktor, der auch dazu führt, dass die Kunden länger auf der Seite verweilen. Eine geringe Absprungrate wiederum erhöht die digitale Sichtbarkeit des Unternehmens bzw. der Gruppe durch ein verbessertes google-Ranking.

Trotz der Digitalisierung wird es aber weiter analoge Angebote geben. Das Wichtigste ist dabei unser Katalog, der sich besonders in gedruckter Form weiterhin großer Nachfrage erfreut. Wir werden deswegen auch zukünftig unsere Kataloge gedruckt an unsere Kunden versenden.



Ebenfalls nicht digital, sondern nur persönlich kann man einen Messeauftritt erfolgreich gestalten. Mit 2.190 Ausstellern und mehr als 46.000 Teilnehmer aus 76 Ländern war die EXPO REAL 2019 größer denn je. Die Messe ist Europas größter Treffpunkt der Immobilienwirtschaft (B2B) und bietet beste Bedingungen für Networking auf Entscheider-Ebene.

In der Halle C 2 präsentierten wir mit 9 Mitarbeitern an den drei Messetagen das Dienstleistungsangebot der Deutschen Grundstücksauktionen AG und ihrer Tochterunternehmen. Die Teilnahme mit einem eigenen Messestand unterscheidet uns dabei als Marktführer für Immobilienauktionen in Deutschland von unseren Wettbewerbern und bietet gleichzeitig den Rahmen für erfolgreiche Gespräche mit unseren (zukünftigen) Kunden und für die Pflege unseres Netzwerkes.



Nachdem bereits das Oktoberfest 2020 Corona-bedingt abgesagt wurde, steht das Schicksal der EXPO REAL 2020 in den Sternen. Die Messegesellschaft bemüht sich derzeit um ein Konzept und ist zuversichtlich eine Lösung zu finden, die eine Durchführung der Messe ermöglicht.



Wir kennen das Messereschehen auf der EXPO REAL und sind skeptisch, dass es gelingt, den Anforderungen des Infektionsschutzes gerecht zu werden, z.B. im Hinblick auf die Personendichte in den Messehallen. Über eine Teilnahme in diesem Jahr ist deswegen noch nicht entschieden worden.

## Tochtergesellschaften

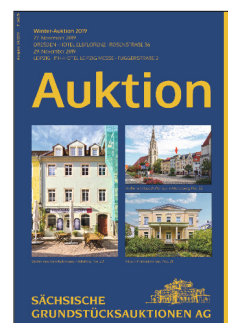
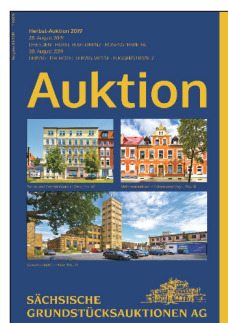
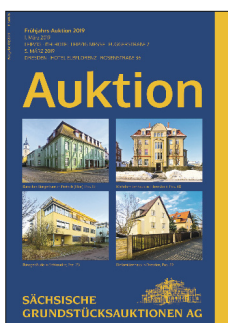
### • Sächsische Grundstücksauktionen AG



Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 371 Immobilien für € 22.360.371 versteigert (Vorjahr 375 Immobilien für € 15.794.231).

Der Objektumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 29 % und die Gesellschaft hat damit zur alten Stärke zurückgefunden. Mit dem gestiegenen Objektumsatz verbesserte sich auch die erzielte Netto-Courtage, so dass der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Jahresüberschuss mit € 640.574 wieder über dem langjährigen Durchschnitt liegt (Details siehe Seite 32).

Auch die Quote der versteigerten Objekte hat sich weiter verbessert und betrug 85,9 % nach 84,3 % im Vorjahr.



Der Auftragsbestand der Hausverwaltung verminderte sich im Laufe des Jahres von 78 Verwaltungsobjekten mit 486 Einheiten auf 72 Objekte mit 407 Einheiten zum Jahresende. Der Nettoumsatz der Hausverwaltung lag bei € 115.103 (Vorjahr 113.250). Durch eine Veränderung in der Kostenstellenzuordnung ergibt sich trotz eines höheren Umsatzes ein Fehlbetrag von € 29.451 nach einem positiven Ergebnis von € 3.839 im Vorjahr.

Bei den Frühjahrsauktionen 2020 wurde ein Objektumsatz von € 6,89 Mio. (nach € 6,25 Mio. im Vorjahr) erzielt. Bezogen auf den Objektumsatz war das die bisher beste Auktion der Unternehmensgeschichte.





Auch die Auftragslage für die das zweite Quartal ist gut. Trotz Corona-Krise konnten 94 Immobilien mit einem Einlieferungsvolumen von rd. € 5,2 Mio. akquiriert werden. Die Gesellschaft ist deswegen optimistisch im laufenden Jahr erneut ein sehr gutes Ergebnis zu erzielen.

## • Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



Das Jahr 2019 war durch einen moderaten Anstieg des Objekt- und Courtageumsatzes sowie dem zweithöchsten Gewinn in der Unternehmensgeschichte gekennzeichnet.

Mit 169 verkauften Immobilien wurden € 13.000.500 umgesetzt (Vorjahr: 172 Objekte für € 12.377.410). Mit dem gestiegenen Objektumsatz verbesserten sich auch die bereinigten Netto-Erlöse und betragen rd. T€ 1.540 nach T€ 1.453.

Neben den sehr gut besuchten turnusgemäßen vier Terminen in Rostock konnte 2019 auch am Auktionsstandort Lübeck wieder eine Auktion erfolgreich durchgeführt werden. Je nach Auftragslage sollen auch in Zukunft Auktionen in Lübeck stattfinden, wobei angesichts der Corona-Krise im laufenden Jahr nicht damit zu rechnen ist.

Im vergangenen Jahr waren die privaten/gewerblichen Einlieferer hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die größte Auftraggeber-Gruppe (Erlösanteil 68,3 % nach 46,3 % im Vorjahr) gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften mit rd. 29 % des Objektumsatzes.

Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn lag ein Drittel über dem Vorjahr und betrug € 328.250,53 (nach € 246.523,75). Damit lag er deutlich über dem langjährigen Durchschnitt und war der zweithöchste in der Unternehmensgeschichte (Details siehe Seite 33).



Der Start in das Geschäftsjahr 2020 verlief gut, die Vorjahreszahlen konnten im Hinblick auf den Objektumsatz übertroffen werden. Die Einlieferungen zur Sommerauktion liegen unter dem Vorjahresniveau, auch weil in Folge der Corona-Krise einige Eigentümer Ihre Einlieferungen mit der Begründung des zum Einlieferungsschluss bestehenden touristischen Einreiseverbots nach Mecklenburg-Vorpommern zurückgestellt hatten.



## • Plettner & Brecht Immobilien GmbH



Das Unternehmen hat im Auktionsbereich auf 4 Auktionen 118 Immobilien für € 9.253.150 umgesetzt (Vorjahr 121 Objekte für € 9.208.415).

Im Maklerbereich wurden 11 Immobilien für rd. € 8,15 Mio. vermittelt und damit das Objektumsatzziel von 4-5 Mio. deutlich übertroffen (Vorjahr 12 Verkäufe für € 4,4 Mio.). Herausregend war dabei ein volumenstarkes Objekt mit einem Kaufpreis von rd. € 5,2 Mio.

Trotz der Knappheit an vermittelbaren Immobilien ist es gelungen den Objekt- und Provisionsumsatz im Maklerbereich zu steigern, einige Berliner Immobilien zu vermitteln und Synergieeffekte mit dem Auktionsbereich zu realisieren.



Der Objektumsatz aus beiden Bereichen liegt mit € 17.400.150 rd. 27,5 % über dem Vorjahr (€ 13.648.166), während die bereinigten Netto-Provisionseinnahmen um rd. 4 % auf rd. T€ 1.038 zurück gingen (Vorjahr T€ 1.081).

Das aktive Forderungsmanagement steht weiterhin im Fokus. Zwar konnten verschiedene ältere Forderungen realisiert werden, dennoch mussten auch 2019 einige Ausbuchungen vorgenommen werden. Diese haben das Ergebnis mit rd. € 5.100 belastet (Vorjahr rd. € 31.900).

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 50.921,15 (Vorjahr: € 48.796,11) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Das erste Quartal 2020 verlief zwar im Auktionsbereich etwa wie das Vorjahr, aber es gab bereits namhafte Umsätze im Maklerbereich. Auch das Einlieferungsvolumen für die Sommerauktionen ist gut, so dass die Gesellschaft die weiteren Geschäftsaussichten für das laufende Jahr positiv beurteilt.

## • Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Im vergangenen Jahr fanden wieder 24 Internetauktionen statt, davon eine themenbezogene Sonderauktion. Mit 458 verkauften Immobilien (Vorjahr 526 Immobilien) hat die Gesellschaft innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft.



Trotz des Rückgangs an verkauften Immobilien stieg der Objektumsatz um rd. 7 % auf gut € 3,4 Mio. weil einige Auktionsobjekte hohe Zuschlagspreise erzielten und die Sonderauktion sehr erfolgreich war.

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 93.205,39 (Vorjahr € 152.947,28) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Das Auktionsportal hat nach wie vor eine hohe Aufmerksamkeit erreicht, viele Bieter generiert und die Verkaufsquote von fast 90 % erreicht.

Die laufenden Projekte zur Optimierung der Homepage unter SEO- Gesichtspunkten (Suchmaschinenoptimierung) sowie zum Content- bzw. Onlinemarketing haben zu einer stetig dynamischen Steigerung der digitalen Sichtbarkeit um 220 % geführt. Diese Projekte werden deswegen auch kontinuierlich fortgesetzt.

Die Zielsetzung für 2020 ist es, das zuletzt erreichte Ergebnis mindestens zu wiederholen, dafür wird wieder eine themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Der Start in das Geschäftsjahr war allerdings schwierig, weil Großkunden weniger und überwiegend kleinstpreisige Immobilien eingeliefert haben.

## • Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2019 vier Auktionen erfolgreich durchgeführt und dabei 140 Objekte für € 14.996.750 verkauft (Vorjahr 139 Immobilien für € 16.641.200).

Trotz des geringeren Objektumsatzes gelang es die bereinigten Netto-Courtageeinnahmen auf rd. T€ 1.495 Mio. nach T€ 1.340 im Vorjahr zu steigern. Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn betrug € 321.671,86 (Vorjahr € 206.023,81). Objekt- und Courtageumsatz sowie der Gewinn liegen klar über dem langjährigen Durchschnitt (Details siehe Seite 36).



Im Jahr 2019 wurden neben vielen kleinteiligen Objekten auch einige besondere Immobilien und teils großvolumige Entwicklungs- bzw. Anlageobjekten veräußert, so dass die Gesellschaft ihre Bekanntheit in Westdeutschland weiter ausbauen konnte.

Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG konnte aufgrund der lokalen Verordnungs- lage zum Corona-Virus ihre Frühjahrs-Auktion 2020 nicht wie geplant als

Präsenzauktion abhalten. Stattdessen wurde diese drei Tage später als reine Internet-Auktion über die Plattform der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH abgewickelt. Zwar hatten einige wenige Eigentümer ihre Zustimmung dazu versagt, trotzdem war die Auktion letztlich ein großer Erfolg.



Bei den Einlieferungen zu den Sommerauktionen in Köln war eine deutliche Zurückhaltung der Verkäufer festzustellen. Die Einlieferungen fanden während der Zeit der größten Einschränkungen statt und die Nähe zum Kreis Heinsberg, einem der Corona-Hotspots, hat offenbar dazu beigetragen, dass Verkaufsaufträge zunächst zurückgestellt wurden, um die weitere Entwicklung abzuwarten.

Für die weiteren Termine im Herbst und Winter sind wir aber optimistisch wieder ein größeres Einlieferungsvolumen akquirieren zu können.

## **Fazit zu den Tochtergesellschaften**

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 71,2 Mio. nach € 61,6 Mio. und damit deutlich über der angestrebten Zielmarke von € 65 Mio.

Alle Gesellschaften erzielten Gewinne und konnten den Objektumsatz steigern. Mit Ausnahme des Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH konnten auch alle Gesellschaften ihre Gewinnabführungen steigern. Die Summe der Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat sich gegenüber dem Vorjahr von T€ 674 auf nunmehr T€ 1.435 mehr als verdoppelt. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 25 dieses Geschäftsberichtes.

Die Live-Auktionen des ersten Quartals waren in unterschiedlichem Maße von den Auswirkungen der Corona-Krise betroffen. Der Start ins laufende Geschäftsjahr ist für die Tochtergesellschaften deswegen verschieden verlaufen. In der Summe lagen die Umsätze etwas unter denen des Vorjahres.

Die Einlieferungen für die Sommerauktionen waren von den unterschiedlichen regionalen Bedingungen geprägt und lagen etwa ein Drittel unter dem Vorjahresniveau. Andererseits ist die Nachfrage bislang gut und auch im Maklerbereich gab es bereits größere Umsätze. Insgesamt ergeben sich gute Chancen, trotz der Krise wieder ein hohes Umsatzvolumen zu erreichen.



## Abschließende Betrachtungen

Wie lange hält die Corona-Krise das Land im Griff? Wird die Kurve des Abschwungs eher ein V oder doch ein U? Werden die niedrigen Zinsen die Nachfrage weiter stützen? Wird es ab dem vierten Quartal vermehrt Einlieferungen von Insolvenzverwaltern geben? Wann können wir wieder Auktionen mit Bietern im Saal durchführen? Und viele Fragen mehr...

Alle diese Fragen können wir heute nicht beantworten. Wir können uns nur so gut es geht vorbereiten, um die vor uns liegenden Herausforderungen erfolgreich zu meistern. Bisher ist uns das gelungen. Konkrete Ziele haben wir uns für 2020 nicht gesetzt, aber wir werden weiter mit großem Einsatzwillen daran arbeiten, in einem schwierigen Umfeld erfolgreich zu sein.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller unserer Gesellschaften für ihr Engagement, insbesondere auch in den letzten, teils sehr schwierigen Monaten.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Plettner  
Vorstandsvorsitzender



Carsten Wohlers  
Vorstand



# Bericht des Aufsichtsrates



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

2019 war für unser Unternehmen ein unerwartet schwieriges Jahr. Zwar haben die Tochterunternehmen gute Ergebnisse erwirtschaftet, aber bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG war ab der Jahresmitte eine starke Zurückhaltung der Investoren beim Erwerb von wohnwirtschaftlich genutzten Renditeimmobilien in Berlin, einem Kernbereich unserer Angebotspalette, zu verzeichnen. Trotz raschem und kreativem Handeln war es nicht möglich einen erheblichen Umsatzrückgang zu vermeiden. Das Ergebnis und der Verlauf, vor allem des zweiten Halbjahres lagen deutlich unter den Erwartungen.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2019 auf Grundlage der ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, regelmäßig überwacht und begleitet.

Auf den Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG war jeweils mindestens ein Aufsichtsratsmitglied anwesend, um sich selbst einen Eindruck über den Gang der Geschäfte zu verschaffen. Ebenso wurden die Auktionen der Tochtergesellschaften regelmäßig besucht und 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 den Vorstandsmitgliedern sowie den Vorständen und Geschäftsführern 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.

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 2019 zu zwei Sitzungen zusammen, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder persönlich bzw. fernmündlich teilnahmen.

In den Sitzungen vom 17.04.2019 und 14.11.2019 wurde über die geschäftliche Entwicklung, die Personalsituation, 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 17.04.2019 berichtete der Vorstand über die geplante Teilnahme an der Kapitalmarktkonferenz in München. Außerdem wurde in Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt sowie der Termin der ordentlichen Hauptversammlung bestimmt.

Auf der Sitzung vom 14.11.2019 referierten die Vorstände ausführlich über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres. Dabei stand die Marktlage in Berlin und die Auswirkungen des sog. „Mietendeckels“ im Fokus. Nach drei Quartalen



verzeichnete die Gruppe einen deutlichen Rückgang sowohl des Objektumsatzes als auch der Courtageerlöse, hervorgerufen insbesondere durch die geringeren Umsätze bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG.

Die Vorstände berichteten außerdem über die Teilnahme an der Expo Real vom 7.-9. Oktober in München und über die Konferenzteilnahme im Mai bei der MKK. Hinsichtlich des Digitalisierungsprojektes wurde der Aufsichtsrat über die neuen Funktionalitäten der Homepage und die damit verbundenen Vorteile für das Unternehmen unterrichtet.

Der Vorstand erläuterte, dass die Satzung der Gesellschaft an einigen Stellen veraltet ist und einer Überarbeitung bedarf. In Zusammenarbeit mit den Kanzleien Dentons und Heidemann wurde ein neuer Satzungsentwurf erarbeitet und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt.

Die Hauptversammlung vom 24.06.2019 hatte den Wirtschaftsprüfer Herrn Dipl.-Kfm. Maximilian Graf von Schwerin, Spichernstraße 2, 10777 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt. In seiner Sitzung am 22.04.2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019. 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 45-48 abgedruckt haben.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellten sich 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 Aufsichtsratsstätigkeit bei der Sächsische Grundstücksauktionen AG erhält er € 750,- monatlich.

Herr Manfred Krüger erhält für seine Aufsichtsratsstätigkeit 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, 04. Mai 2020

Der Aufsichtsrat



# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019 der Deutschen Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin



## Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2019

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg preisbereinigt allerdings nur noch um 0,6 %, damit hat sich der Aufschwung weiter abgeschwächt. Der Bund hat trotz schwächelnder Konjunktur im vergangenen Jahr mit 13,5 Milliarden Euro einen Rekordüberschuss erzielt, allerdings u.a. auch durch nicht abgerufene Gelder aus Sonderfonds zum Beispiel für Schulsanierungen, die Digitalisierung oder den Kita-Ausbau.

Insgesamt profitierte der Immobilienmarkt von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Nachfrage auf den Gewerbe- und Wohninvestmentmärkten ist auch angesichts der günstigen Finanzierungsbedingungen unverändert groß. Die Angebotsknappheit herrscht weiter vor, so dass in Toplagen nur noch geringe Renditen erzielt werden und sich Investoren zunehmend in weniger guten Lagen umsehen und auch Objekte mit Schwächen ins Auge fassen.

Das Jahr 2019 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein schwieriges Jahr. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe übertraf mit rd. € 100,1 Mio. zwar zum sechsten Mal in Folge die 100-Millionen-Schwelle, eine derartige Serie gab es zuvor in der 35-jährigen Unternehmensgeschichte noch nie. Allerdings ging der Objektumsatz gegenüber dem starken Vorjahreswert, als der zweithöchste Umsatz in der Unternehmensgeschichte realisiert wurde, um mehr als 19 % zurück. Der Bilanzgewinn ist mit € 514.503,92 um rd. 68 % gesunken.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 3,43 Mio. (Vorjahr € 6,14 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 494.524,70 (Vorjahr € 1.593.767,41) erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer Umsatzrentabilität von 14,4 % (2018: 25,9 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 93,1 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2019 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 27,7 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 24,4 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 9,8 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere weisen einen Anteil von insgesamt 38,1 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 694 und sank gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.060. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 300,58 % (Vorjahr 179,16 %) und die Liquidität 2. Grades auf 556,30 % (Vorjahr 290,60 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 301 (Vorjahr 320). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (371), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (169), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (129 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (140) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (458). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 1.568 (Vorjahr 1.665) Immobilien umgesetzt.

Im Unternehmensverbund ging die Anzahl der Verkaufsfälle um 5,8 % zurück. Der Objektumsatz sank um rd. 19,2 % und die um die Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigte Netto-Courtage um 16,1 % auf rd. € 10 Mio.

## Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Auftraggeberstrukturen der Deutschen Grundstücksauktionen AG im Berichtsjahr 2019 im Hinblick auf den Anteil am realisierten Umsatzvolumen wieder mehr zu den privaten und gewerblichen Einlieferern verschoben, ein knappes Drittel des Objektumsatzes entfällt auf institutionelle Auftraggebergruppen.



Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Umsätze erheblich nachgelassen. Die Vergleichszahl des Vorjahres enthielt allerdings ein € 15,23-Mio-Objekt, das sich entsprechend auf die Statistik ausgewirkt hat. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 25 (nach 33 Objekten in 2018), die Auktionserlöse summierten sich auf T€ 1.699 (Vorjahr: T€ 20.271,5).

Für die bundeseigene Deutsche Bahn AG, DB Immobilien haben wir 2019 insg. 28 Immobilien für T€ 1.091 verkauft, im Vorjahr waren es 11 Immobilien für T€ 480,5.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2019 insgesamt 26 Objekte für T€ 1.101 versteigert (Vorjahr 19 Immobilien für T€ 1.264). 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. 2019 waren es 159 Immobilien im Gegenwert von rd. T€ 913,6 (2018: 158 Objekte mit einem Auktionserlös von T€ 563,5).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 7 Immobilien (Vorjahr 5) versteigert. Es handelte sich ausschließlich um Immobilien aus dem Land Brandenburg und dabei teilweise um werthaltige Objekte aus dem Berliner Umland. Der Objektumsatz für diesen Kunden hat sich wieder erhöht und betrug T€ 4.550,7 (Vorjahr rd. T€ 441,6).

Die Auktionserlöse der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte haben sich 2019 weiter rückläufig entwickelt. Es wurden 13 Immobilien von 6 verschiedenen Auftraggebern mit einem Auktionserlös von insgesamt T€ 435,4 verkauft (Vorjahr insg. 19 Objekte von 12 Auftraggebern für zusammen T€ 802,5.) Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften wurden 10 Immobilien für T€ 168,6 verkauft (Vorjahr 17 Immobilien für T€ 362,2).

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen (unter Einbeziehung je eines verkauften Objektes für einen kirchlichen Auftraggeber und die TLG Immobilien AG) haben insgesamt rd. 36,9 % (Vorjahr 33 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 31,7 % (Vorjahr 38 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin ein Rückgang um 6,3 Prozentpunkte.

Mehr als 2/3 des Objektumsatzes verteilen sich demnach auf private und gewerbliche Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2019 für 13 (Vorjahr 9) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlasspflegschaften tätig. Für diese wurden 22 Immobilien für rd. T€ 1.885 (Vorjahr 21 Objekte für T€ 3.598) versteigert.

Die privaten Einlieferer und gewerbliche Auftraggeber machten 2019 mit 168 Immobilien rd. 56 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 193 Immobilien = 60 %). Der Umsatzanteil betrug 2019 T€ 17.873 was rd. 62 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 34.962 oder 56 %). Dieser signifikante Rückgang ist auf die Auktionen ab dem Sommer zurückzuführen. Der dem Grunde nach im Juni 2019 beschlossene Mietendeckel für Berlin hat zu einer großen Verunsicherung der Investoren geführt. Allein davon betroffene Immobilien mit einem Einlieferungsvolumen von rd. € 11 Mio. wurden in der Folge nicht verkauft.

Hinzu kamen drei Spezialimmobilien mit einem Einlieferungsvolumen von fast € 5 Mio. (Baugrundstück auf Sylt, Reitsportanlage in Leipzig, Gewerbeobjekt auf Mallorca), die keinen Käufer fanden.

## **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 bestand mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für das Jahr 2019 ein Rahmenvertrag über die Durchführung von Immobilienauktionen. Auf Basis dieses Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. 209 Immobilien für T€ 7.161,5 für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft, während es 2018 insgesamt 226 Objekte für T€ 24.593 waren.

Mit der bundeseigenen BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH bestand 2019 ebenfalls ein Rahmenvertrag. Auf Basis dieses Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. 252 Immobilien zu T€ 2.662,8 für die BVVG verkauft, während es 2018 insgesamt 279 Objekte für T€ 3.777,6 waren.

Auch mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien gab es 2019 eine Rahmenvereinbarung. Im abgelaufenen Jahr haben wir in der gesamten Gruppe 73 Immobilien (Vorjahr 60) verkauft und dabei einen Objektumsatz von T€ 4.204,7 erzielt (Vorjahr T€ 2.207,8).

Für den Bund und die bundeseigenen Gesellschaften haben wir in der gesamten Gruppe insgesamt 535 (Vorjahr 566) Immobilien für T€ 14.048 (Vorjahr T€ 30.585) verkauft.

Bei der Einschätzung für 2019 hatten wir von dem Vorjahreserlös bereits den außergewöhnlichen Einzelumsatz von € 15,23 Mio. abgezogen und somit einen Objektumsatz von € 15 Mio. prognostiziert. Dieser Wert wurde um knapp € 1 Mio. verfehlt.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat im Dezember 2019 in einem offenen EU-weiten Ausschreibungsverfahren den Zuschlag für die Vergabe eines neuen Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erhalten. Der ausgeschriebene Rahmenvertrag hat eine Laufzeit von vier Jahren, er beginnt am 01.01.2020 und endet am 31.12.2023.

Eine Verpflichtung der Auftraggeberin zur Einlieferung einer Mindestanzahl an Immobilien oder eines Mindestvolumens besteht bedingungsgemäß nicht. Allein die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochterunternehmen haben jedoch in den letzten vier Jahren durchschnittlich rd. 200 Immobilien für rd. € 11,6 Mio. pro Jahr für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bzw. rd. 290 Immobilien für rd. € 2,8 Mio für die BVVG verkauft. Für die Gruppe der Deutschen Grundstücksauktionen AG ist die erneut gewonnene Ausschreibung ein großer Erfolg, der erfahrungsgemäß ein erhebliches Umsatzvolumen sichert und darüber hinaus Chancen auf eine Umsatzausweitung bietet.

Darüber hinaus wurde der Rahmenvertrag mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien um zwei Jahre, d.h. bis 31.12.2021 verlängert und sichert ebenfalls ein namhaftes Auftragsvolumen.

Bei weiterhin herrschender Angebotsknappheit war die Deutsche Grundstücksauktionen AG selbst, aber auch die gesamte Gruppe insgesamt bei der Akquisition von Immobilien klassischer privater sowie gewerblicher Auftraggeber in einem umkämpften Marktumfeld erneut sehr erfolgreich. Dabei wurden sowohl langjährige Kundenbeziehungen genutzt als auch neue Einlieferer gewonnen.

So stieg das akquirierte Einlieferungsvolumen für diese Auftraggeber bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG um knapp 11 % auf T€ 40.891 und bei der Gruppe insgesamt um 9,5 % auf T€ 98.053, es ist also gelungen, potenzielle Verkäufer vom Vertriebsweg der „privaten Grundstücksauktion“ zu überzeugen.

Leider führten die geplanten regulatorischen Eingriffe in Berlin (z.B. Mietendeckel) zu einer starken Zurückhaltung privater Investoren beim Erwerb potenziell betroffener Immobilien. Trotz des guten Einlieferungsvolumens sank deswegen bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG das absolute Verkaufsvolumen für private und gewerbliche Einlieferer um rd. € 17 Mio. bzw. rd. 49 % gegenüber dem Vorjahr. Die anderen Gesellschaften der Gruppe konnten hingegen das absolute Verkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rd. 19 % auf T€ 47.373 steigern.



Wir gehen davon aus, dass es bei wohnwirtschaftlich genutzten Berliner Renditeobjekten zu einem anhaltenden Nachfrage- und Preisrückgang kommt, solange es keine Sicherheit im Hinblick auf die Zulässigkeit des inzwischen parlamentarisch beschlossenen Mietendeckels gibt. Grundsätzlich besteht aber weiterhin eine große Nachfrage nach Immobilien, so dass wir insgesamt mit zunächst unveränderten Rahmenbedingungen rechnen.

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 leicht gesteigert und betrug gut € 24,8 Mio. (Vorjahr € 24,3 Mio.). Das Umsatzziel von € 25 Mio. wurde damit praktisch 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 243 gegenüber 296 im Vorjahr. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht 15,5 % (Vorjahr 17,8 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 24,8 % (Vorjahr 19,6%) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein 141 Objekte für rd. € 15,2 Mio. (nach 139 Immobilien mit rd. € 16,6 Mio.) verkauft hat. Aufgrund der regionalen Marktgegebenheiten sind diese Immobilien oft werthaltig, weswegen der durchschnittliche Umsatz pro Objekt mit rd. € 107.119 (Vorjahr € 119.720) deutlich über dem Gruppendurchschnitt (€ 59.067) und auch über dem der Deutschen Grundstückskauktionen AG liegt, der zuletzt € 96.117 betrug (nach € 194.691 im Vorjahr). Insgesamt wäre 2020 eine Stabilisierung des Umsatzvolumens bei € 25 Mio. mit Immobilien aus den alten Bundesländern ein großer Erfolg.

Im Geschäftsjahr 2019 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. 13 % auf 458 Immobilien (Vorjahr 526 Objekte) gesunken ist.

Auf Wunsch zweier Großkunden wurden wieder eine Vielzahl kleinstpreisiger Auktionsobjekte aufgerufen und überwiegend auch verkauft. Allerdings gab es auch einige derartige Immobilien, die keinen Käufer fanden, so dass die Verkaufsquote um 5 Prozentpunkte auf 89,3 % sank. Gleichzeitig gab es aber erhebliche Steigerungen bei anderen Auktionsobjekten, so dass der Objektumsatz mit rd. T€ 3.425 insgesamt 7 % über dem Vorjahreswert (T€ 3.201) lag.

Diese Entwicklung ist auch bei den durchschnittlichen Losgrößen ablesbar. Bei den Einlieferungen gab es eine weitere Reduzierung von € 2.259 auf € 2.182, bei den Erlösen aber eine Steigerung von € 6.086 auf € 7.478. Außerdem lag die Summe der zehn höchsten Auktionserlöse des Jahres mit T€ 1.298 fast 93 % über denen des Vorjahres (T€ 673).

Aufgrund der degressiven Courtagestaffelung führte diese Kaufpreisstruktur trotz des insgesamt gestiegenen Objektumsatzes zu einem Rückgang bei der erzielten Nettocourtage um rd. 6,7 %.

Für 2020 rechnen wir bei den Internetauktionen mit unveränderten Auftraggeberstrukturen, d.h. rd. 75 % Aufträge der öffentlichen Hand und institutioneller Auftraggeber und 25 % für private und gewerbliche Verkäufer. Ziel ist es, das Umsatzvolumen mindestens auf dem Vorjahresniveau zu halten, auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion.

Die Entwicklung bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH ist ähnlich verlaufen. Sie konnte den Objektumsatz steigern, und zwar sowohl im Auktions- vor allem aber im Maklerbereich. Der Zuwachs betrug zusammen rd. 27,5 %, während der Netto-Courtageumsatz um ca. 3,9 % zurückging. Bei den anderen Tochtergesellschaften gab es unterschiedliche Entwicklungen.



Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat nach einem ungewöhnlich schwachen Vorjahr den Objektumsatz um rd. 42 % und den Netto-Courtageumsatz um ca. 34% steigern können. Bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG stiegen Objekt- und Nettocourtageumsatz jeweils um ca. 5 % und bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG sank der Objektumsatz um rd. 10 %, bei allerdings verbessertem Nettocourtageumsatz (+ 11,6 %).

Insgesamt setzten die Tochterunternehmen (einschließlich Internetauktionen) zusammen knapp € 71,2 Mio. um. Angestrebt waren € 65 Mio., und damit eine moderate Steigerung gegenüber 2018 mit einem Gesamtumsatz von € 61,6 Mio. Dieses Ziel wurde deutlich übertroffen.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung im Vorjahr und der aktuellen Marktgegebenheiten ist ein Objektumsatz von rd. € 70 Mio. bei den Tochterunternehmen unser Ziel für 2020. Die Erfahrungen der Vergangenheit, insbesondere auch des letzten Jahres zeigen aber, dass ein besseres Ergebnis in Abhängigkeit von attraktiven Objekteinlieferungen und guten Maklerumsätzen möglich ist.

Details dazu siehe unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite hat 2019 das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau die Nachfrage unterstützt, da Anlagealternativen fehlen und andererseits die Finanzierungsbedingungen nach wie vor gut sind. Vor dem Hintergrund, dass erste Banken anfangen auch bei privaten Kunden Verwahrgebühren bzw. Negativzinsen für hohe Guthaben zu verlangen, wird weiterhin viel Eigenkapital zum Immobilienerwerb eingesetzt.

Wegen der großen Publizität des Auktionsangebotes und gezielter Marketingmaßnahmen sehen wir weiterhin nur geringe Absatzrisiken. Die Verkaufsquote hat sich in der Gruppe 2019 etwas verschlechtert und erreichte 85 % (Vorjahr 87,5 %). Die höchste Verkaufsquote erzielte die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit 93,4 %, gefolgt von der Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 89,3 %.

## **Investitionen**

Im Berichtsjahr waren für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung Investitionen i. H. v. T€ 111,4 erforderlich, in den Fuhrpark wurden T€ 223 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. Die herrschenden Marktgegebenheiten eines Verkäufermarktes führen andererseits dazu, dass es nach wie vor aufwändig ist, Immobilien für die Auktionen einzuwerben.

Eine stetige Nachfrage hat das Jahr 2019 bestimmt, allerdings war diese bei den Gesellschaften unserer Gruppe unterschiedlich stark ausgeprägt. Einen spürbaren Nachfragerückgang gab es in der zweiten Jahreshälfte bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG bezüglich der wohnwirtschaftlich genutzten Renditeimmobilien in Berlin, der die Zurückhaltung der Investoren bezüglich Berliner Immobilien angesichts des geplanten Mietendeckels abbildet.





Grundsätzlich besteht das vom Unternehmen kaum beeinflussbare Risiko, dass sich die derzeitigen Marktgegebenheiten ändern, sei es gesamtwirtschaftlich oder sektoral für den Immobilienmarkt. Zunehmende regulatorische Eingriffe, wie der im Oktober vom Berliner Senat beschlossene Mietendeckel mit der weiterführenden Möglichkeit, eine Absenkung der Mieten zu erlauben, beeinflussen die Nachfrage nach Immobilien negativ. Die angekündigten Verfassungsklagen werden für eine unabsehbare Zeit für Rechtsunsicherheit sorgen und unter den Marktteilnehmern herrscht derzeit Ratlosigkeit, wie es dann weitergeht.

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 gewerblichen Einlieferern sowie einer Reihe von besonderen Berufsgruppen (z.B. Insolvenzverwalter) am Objektumsatz machte 2019 insg. gut 68 % aus, während der Umsatzanteil, der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr um gut 6 Prozentpunkte von 38 % auf 31,7 % gefallen ist. Diese Quoten belegen, dass wegen der Vielzahl der einzelnen Auftraggeber insgesamt keine Abhängigkeit von einzelnen Großkunden besteht.

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 2020.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat als Bietergemeinschaft mit den Tochterunternehmen in einem EU-weiten Ausschreibungsverfahren erneut den Zuschlag für die Vergabe eines Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erhalten. Der Rahmenvertrag läuft bis 31.12.2023. Eine Verpflichtung zur Einlieferung einer Mindestanzahl an Immobilien oder eines Mindestvolumens besteht nicht. Die Gruppe hat jedoch in den letzten vier Jahren durchschnittlich rd. 200 Immobilien für rd. € 11,6 Mio. pro Jahr für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bzw. rd. 290 Immobilien für rd. € 2,8 Mio für die BVVG verkauft.

Die erneut gewonnene Ausschreibung ist ein großer Erfolg, da der wiederum vier Jahre laufende Vertrag erfahrungsgemäß ein erhebliches Umsatzvolumen sichert und darüber hinaus Chancen auf eine Umsatzausweitung bietet. Andererseits gehen die aktuellen politischen Zielvorstellungen dahin, möglichst viele Flächen im staatlichen Eigentum zu belassen und für den Wohnungsbau zu aktivieren. Unter der Überschrift „Erstzugriff und Verbilligung“ unterstützt die BImA die Kommunen beim Erwerb von Liegenschaften, indem sie ihnen den bevorzugten Direkterwerb anbietet und ihnen für bestimmte Nutzungszwecke Kaufpreisminderungen gewährt. Die Einlieferungen von potenziellen Wohnbauflächen sind bereits seltener geworden. Wir gehen daher zunächst von Einlieferungen überwiegend gewerblich nutzbarer 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 85 % (- 2,5 Prozentpunkt ggü. 2018).





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 etwas verschlechtert und lag bei 17,5 % und damit aber weiterhin unter der selbst gesetzten 20 %-Grenze (Vorjahr 15,3 %). In der Gruppe lag die Quote der nicht verkauften Immobilien bei nur 15 % (Vorjahr 12,5 %).

#### c) Forderungs-Überwachung

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

Die Verkäufercourtagen werden i.d.R. direkt vom Notar aus dem hinterlegten Kaufpreis bei dessen Auszahlungsreife an das Auktionshaus überwiesen. Hier wird unsererseits nur der Zahlungsfluss kontrolliert. Entscheidend ist jedoch, dass die Kaufpreise zuvor fristgerecht hinterlegt wurden und die Abwicklung des Vertrages zügig erfolgt. Um die Anmahnung verspäteter Kaufpreiszahlungen und ggf. deren Vollstreckung kümmert sich ebenfalls die Inkassoabteilung. Dieses Instrument der Sicherung der uns zustehenden Verkäufercourtagen dient gleichzeitig den Interessen des Verkäufers 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 2019 für 2 Kaufverträge (betrifft Juni 2016) Ausbuchungen der Courtagen vorgenommen bzw. Gutschriften erteilt werden. Insgesamt betraf dies Courtagen i. H. v. € 11.280 (Vorjahr € 162.368).



## Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2019 bei 36 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.19	31.12.18
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	7	8
Sekretariat Berlin	4	4
Inkasso/Buchhaltung	3	3
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Auszubildende	0	0
Hausverwaltung	3	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	2	3
Fest angestellte Mitarbeiter	25	27
(davon Teilzeitmitarbeiter	10	10)
Freiberufliche Mitarbeiter	11	11
<b>Insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>38</b>

Der Vorstand, sowie vier weitere Mitarbeiter sind für die Deutsche Grundstücksauktionen AG als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 15 Auktionatoren, davon sind 10 öffentlich bestellt und vereidigt.

Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen im Sektor Immobilienwirtschaft gehört eine Hausverwaltungsabteilung zu dem Service, den der Kunde bei uns erwarten darf. Per 31.12.19 wurden 369 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betrugen netto rd. € 158.000 (Vorjahr ca. € 146.700). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter. Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Abteilung „Hausverwaltung“ einen Ergebnisbeitrag von rd. € 18.700 nach rd. € 9.600 im Vorjahr.

## Sonstige wichtige Vorgänge:

### Entwicklung bei Tochtergesellschaften

#### Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG konnte 2019 wieder an die erfolgreichen Jahre vor dem Jahr 2018 anknüpfen und von der anhaltend guten Konjunktur und der weiterhin großen Nachfrage nach Immobilien profitieren.

Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 371 Immobilien für € 22.360.371 versteigert (Vorjahr 375 Immobilien für € 15.749.232). Mit dem gestiegenen Objektumsatz hat sich auch der Courtageumsatz verbessert. Eine insgesamt positive Entwicklung war für 2019 erwartet worden, allerdings haben die Ergebnisse die eigenen Erwartungen übertroffen, denn die Gesellschaft hat nach einem ungewöhnlich schwachen Vorjahr den Objektumsatz um rd. 42 % und den Netto-Courtageumsatz um ca. 34% steigern können.

Für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften wurden insgesamt 73 (2018: 105) Objekte versteigert. Der Objektumsatz lag bei T€ 1.909 (2018: T€ 2.016). Dabei erzielten die 27 (2018: 29) versteigerten Immobilien der Deutschen Bahn AG einen Auktionserlös von T€ 1.332 (2018: T€ 798).

Wie im Vorjahr wurden rd. 13 % der Immobilien für Gebietskörperschaften (Bundesländer, Städte und Gemeinden) versteigert. Der Objektumsatz liegt mit insg. T€ 880 rd. 23 % unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr T€ 1.136).

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 stark gestiegen und liegt bei rd. 87,5 % (Vorjahr 80 %) des gesamten Objektumsatzes. Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir



auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 213 Immobilien für € 17.506.450 (2018: 183 Immobilien mit € 10.934.136). Sonstige Einlieferer: 38 Immobilien für rd. € 2.065.000 (2018: 40 Immobilien für € 1.663.000). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter und Kreditinstitute, aber auch Wohnungsbaugesellschaften, mit denen sich der Umsatz wieder stark verbessert hat und T€ 757 betrug nach T€ 49,5 im Vorjahr.

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres. Vom Anfangsbestand mit 78 Verwaltungsobjekten mit 486 Einheiten gingen 14 Objekte (Vorjahr 61) aus der Verwaltung heraus, 8 Objekte (Vorjahr 23) wurden neu aufgenommen, so dass per 31.12.2019 insg. 72 Objekte mit 407 Einheiten verwaltet wurden.

Von den 14 Objekten, die aus der Verwaltung genommen wurden, konnte ein Objekt für € 52.000 in der Auktion versteigert werden (Vorjahr 5 Objekte für € 286.000).

Der Nettoumsatz der Hausverwaltungsabteilung lag bei € 115.103 (Vorjahr 113.250). Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag in Höhe von € -29.451 (Vorjahr € 3.839). Durch eine Veränderung in der Kostenstellenzuordnung ergibt sich trotz eines höheren Umsatzes ein Fehlbetrag.

Es ergibt sich insgesamt ein Gewinn von € 640.573,69 der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Der Gewinn liegt wieder über dem langjährigen Durchschnitt. Es ist daher das Ziel für 2020 den Objektumsatz und den Gewinn auf diesem hohen Niveau zu halten und dabei möglichst die Mittelwerte der untenstehenden Tabelle zu übertreffen.

<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>2019</b>	€ 22.360.371	€ 3.010.773	€ 640.574
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 17.841.536</b>	<b>€ 2.782.228</b>	<b>€ 629.844</b>

#### Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

2019 führte die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG insgesamt fünf Auktionen durch, es gab vier Termine in Rostock und einen in Lübeck.

Es wurden insgesamt 169 Immobilien (Vorjahr 172) mit einem Gesamterlös von € 13.000.500 (Vorjahr: € 12.377.410) veräußert. Die Objektumsätze stiegen damit um 5 %.

Wie im Vorjahr waren die privaten und gewerblichen Einlieferer hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die größte Gruppe der Auftraggeber. Der Objektumsatz dieser Gruppe lag bei € 8,88 Mio. (Vorjahr € 5,73 Mio.). Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug



damit 68,3 % nach 46,3 % im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften Objekte belief sich auf 81 (Vorjahr: 66) und machte damit 47,9 % (Vorjahr: 38,4 %) der insgesamt verkauften Objekte aus.

Die meisten Objekte wurden 2019 für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften verkauft. Die insgesamt 83 Objekte machten 49 % aller verkauften Immobilien aus (Vorjahr 81 Objekte mit einem Anteil von rd. 47 %). Insgesamt hat sich der Umsatzanteil von € 3,3 Mio. und 26,8 % auf € 3,8 Mio. und rd. 29 % erhöht. Von den 83 Objekten wurden 45 Objekte (Vorjahr: 25) für € 2,9 Mio. (Vorjahr: € 2 Mio.) für drei Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft. 34 Objekte (Vorjahr: 47) für einen Gesamterlös von T€ 330 (Vorjahr: T€ 938) wurden im Auftrag der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH versteigert, weitere 4 Objekte (Vorjahr: 9) für die Deutsche Bahn AG, diese brachten einen Gesamterlös von T€ 558,5 (Vorjahr: T€ 348,5).

Die Verkäufe für die Landkreise/Städte/Gemeinden gingen gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück. Es wurden 5 Objekte (Vorjahr: 25) versteigert.

Der Anteil an der Gesamtzahl der Objekte liegt damit bei nur noch 2,95 % (Vorjahr: 14,5 %). Der Umsatz betrug T€ 293,2. (Vorjahr: € 3,32 Mio.) und entspricht einem Umsatzanteil von 2,25 % (Vorjahr: 26,8 %).

2019 war ein erfolgreiches Jahr, in dem die Rentabilität und der Gewinn gesteigert werden konnten. Die Verkaufsquote lag mit 93,4 % weiterhin auf einem herausragend guten Wert (Vorjahr 95,6 %).

Die bereinigten Courtageumsätze betragen 2019 insgesamt € 1,54 Mio. Dies ist ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahr (€ 1,45 Mio.). Es konnte ein Gewinn von € 328.250,53 (Vorjahr € 246.523,75 / plus 33,1 %) erwirtschaftet werden, der aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Die Rentabilität ist 2019 gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Prozentpunkte auf 19,6 % gestiegen. Dieser gute Wert ist zu festigen und idealerweise weiter zu steigern.

Neben den erfolgreichen Auktionen in Rostock sollen auch künftig Termine in Lübeck durchgeführt werden, wenn die Auftragslage und der Mix der anzubietenden Objekte dies zu lässt.

<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	€ 1.196.216	€ 50.114
<b>2003</b>	€ 11.535.210	€ 1.592.417	€ 297.939
<b>2004</b>	€ 14.941.300	€ 2.050.405	€ 266.123
<b>2005</b>	€ 13.743.820	€ 1.861.405	€ 128.778
<b>2006</b>	€ 10.261.852	€ 1.557.343	€ 166.356
<b>2007</b>	€ 10.296.220	€ 1.566.889	€ 132.236
<b>2008</b>	€ 9.186.637	€ 1.347.457	€ 35.263
<b>2009</b>	€ 9.304.220	€ 1.328.920	€ 163.363
<b>2010</b>	€ 10.522.700	€ 1.482.066	€ 270.475
<b>2011</b>	€ 9.801.618	€ 1.275.100	€ 101.444
<b>2012</b>	€ 9.810.510	€ 1.154.262	€ 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>2019</b>	€ 13.000.500	€ 1.671.759	€ 328.251
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 10.784.712</b>	<b>€ 1.470.324</b>	<b>€ 171.464</b>

## Plettner & Brecht Immobilien GmbH



Das Unternehmen erzielte 2019 einen Objektumsatz in Höhe von € 17.400.150 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 129 Immobilien. Im Vorjahr lag er bei € 13.648.166 aus 133 vermittelten Objekten.

Die Nettoprovisionseinnahmen betragen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen € 1.038.872 und sind damit trotz des gestiegenen Objektumsatzes rd. 3,9 % geringer als 2018 mit € 1.081.004.

Auf den vier Auktionsveranstaltungen sind 118 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 9.253.150 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr: 121 Immobilien mit € 9.208.415). Der Objektumsatz lag damit rund 0,5 % über dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte sank von 77,1 % auf 72 % und die Nettocourtageeinnahmen gingen gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,9 % zurück.

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

Im Maklerbereich wurden 11 Immobilien für rd. € 8,15 Mio. vermittelt, im Vorjahr waren es 12 Immobilien im Gegenwert von rd. € 4,4 Mio. Mit dem Anstieg verbesserten sich auch die Nettoprovisionseinnahmen. Das Objektumsatzziel von € 4 – 5 Mio. wurde damit deutlich übertroffen. An der Situation am Berliner Immobilienmarkt mit einer Knappheit an vermittelbaren Immobilien hat sich nichts geändert, weswegen die Gesellschaft auch 2019 vermehrt im Berliner Umland tätig war .

Das erste Jahr unter der neuen Geschäftsführung von Hagen Wehrmeister ist auch dank tatkräftiger Unterstützung des bisherigen Geschäftsführers und jetzigen Vorstands der Deutschen Grundstücksauktionen AG, Herrn Carsten Wohlers, positiv verlaufen. Diese Zusammenarbeit soll zunächst für eine Übergangszeit fortgesetzt werden. Das Ziel für 2020 ist es, mindestens das Umsatzniveau des Vorjahres zu wiederholen und möglichst zu verbessern.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Wertberichtigungen auf nicht mehr werthaltige Forderungen i. H. v. netto € 5.082 (Vorjahr € 31.878) notwendig. Diese haben das Ergebnis des Unternehmens entsprechend gemindert.

Das Unternehmen erwirtschaftete 2019 einen Gewinn in Höhe von € 50.921,15 (Vorjahr € 48.796,11), 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 potenziellen Bietern generieren, ablesbar u.a. auch daran, dass die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH innerhalb der Gruppe die meisten Objekte verkauft hat.

Die Großkunden haben dabei wieder eine Vielzahl kleinstpreisige Immobilien eingeliefert. Da einige dieser Objekte keine Käufer fanden, ging die Zahl der versteigerten Objekte um rd. 13 % auf 458 Objekte zurück (Vorjahr: 526) und die Verkaufsquote sank um 5 Prozentpunkte auf 89,3 %.

Andererseits gab es bei einigen Auktionsobjekten erhebliche Steigerungen, so dass der Gesamtobjektumsatz mit rd. T€ 3.425 insgesamt 7 % über dem Vorjahreswert (T€ 3.201) lag. Von diesem Objektumsatz entfielen T€ 587 auf eine themenbezogene Sonderauktion (Vorjahr ebenfalls eine Sonderauktion mit einem Objektumsatz von T€ 291,6).

Aufgrund der degressiven Courtagestaffelung führte die vorgenannte Kaufpreisstruktur trotz des insgesamt gestiegenen Objektumsatzes zu einem Rückgang bei den bereinigten Nettocourtageerlösen um rd. 6,7 % auf rd. € 491.000 nach rd. € 526.000. Gemäß Gewinnabführungsvertrag wird der Jahresüberschuss i. H. v. € 93.205,39 (Vorjahr: € 152.947,28) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.





Erneut war die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) mit 159 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 913,5 der größte Einzeleinlieferer (Vorjahr 158 Objekte mit T€ 563,5 Objektumsatz). In die ersten Auktionen 2020 wurden bereits Objekte eingeliefert und versteigert, 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 gewerblichen Verkäufern.

Das Ziel für 2020 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 bis Ende 2020 laufende Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform beinhaltet u.a. eine regelmäßige Anpassung der Softwarestruktur an neueste Sicherheitsanforderungen. Neben ständigen kleineren Verbesserungen wurde eine komplett neue Sicherheitsstruktur im ersten Halbjahr eingeführt.

Darüber hinaus wird an einer graphischen Überarbeitung und Modernisierung des Online-Portals gearbeitet, die einen weiter steigenden Nutzerkomfort zum Ziel haben. Es wird angestrebt die langjährige Kooperation zu verlängern.

#### Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen erfolgreich durchgeführt und ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Der Objektumsatz sank um rd. 10 % auf € 14.996.750 (Vorjahr € 16.641.200) während die bereinigten Courtageeinnahmen gleichzeitig um rd. 11,5 % auf € 1.495.220 (Vorjahr: € 1.339.894) stiegen. Die Zahl der verkauften Objekte war mit 140 praktisch konstant (Vorjahr: 139) während sich die Verkaufsquote weiter verbessert hat und bei 82,4 % (Vorjahr: 81,3%) lag. Im Ergebnis dieser Entwicklung verbesserte sich die Nettorendite auf 10 % (Vorjahr: 8,1 %).

Bei der Struktur der Einlieferer gab es 2019 erkennbare Verschiebungen. Der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Immobilien hat sich deutlich erhöht und betrug ca. 18,2 % (nach 12,6 % in Vorjahr), während der Anteil an der Anzahl der verkauften Objekte auf 21,4 % (gegenüber 26,6 % im Vorjahr) zurückging. Es wurden also weniger, aber dafür höherpreisige Immobilien für die öffentlichen Auftraggeber verkauft. Insgesamt wurden 78,6 % der Immobilien für private und gewerbliche Einlieferer verkauft (einschließlich sonstiger Verkäufer, wie z.B. Insolvenzverwaltern oder Kreditinstituten), der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug hierbei 81,8 % (Vorjahr 87,4%).

Vorzunehmende Ausbuchungen wegen nicht mehr einbringbarer Forderungen und Wertberichtigungen haben sich auf € 93.800,- (Vorjahr: € 3.295,-) erhöht.

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 321.671,86 (Vorjahr € 206.023,81) wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert.

Die gesetzten Ziele wurden erreicht, auch wenn das zweite Halbjahr hinter dem Ersten zurückblieb. Der Courtageumsatz, die Rentabilität und die Verkaufsquote wurden insgesamt weiter verbessert. Die Gesellschaft hat sich neben dem Verkauf von kleinpreisigen Immobilien vor allem durch die erfolgreiche Versteigerung von großvolumigen Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten überwiegend mit gewerblicher Prägung profiliert.

Das wirtschaftliche Ergebnis (siehe untenstehende Tabelle) ist erfreulich, auch im Vergleich mit den anderen Tochtergesellschaften. Der Gewinn liegt deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Ziel der Gesellschaft für 2020 ist es, das erreichte Umsatzniveau zu stabilisieren und erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis zu erzielen.

In dem weiterhin bestehenden Verkäufermarkt ist es gelungen, attraktive Startpreise für die Auktionsobjekte durchzusetzen. Die Zuschlagspreise lagen durchschnittlich 40% über den Auktionslimits (Vorjahr 19%). Es wird auch zukünftig ein besonderer Fokus auf die Auswahl der zur Versteigerung gelangenden Immobilien gelegt werden. Unter Beachtung der Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer werden die Objekte im Hinblick auf eine bestmögliche Vermarktungschance bewertet und für die Auktion ausgewählt.



<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	€ 1.787.289	€ 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>2019</b>	€ 14.996.750	€ 1.556.424	€ 321.672
<b>Mittelwert</b>	<b>€ 11.999.820</b>	<b>€ 1.175.699</b>	<b>€ 176.296</b>

## Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken

Die Konjunkturerwartungen für das laufende Jahr sind verhalten und auch der Immobilienboom in Deutschland könnte seinen Zenit bereits überschritten haben. Die Deutsche Bundesbank sieht vor allem in den Städten nachgebende Preissteigerungsraten.

Die Interpretation des Marktgeschehens bleibt aber schwierig, da es nicht nur durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern auch durch Emotionen getrieben wird. 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.

Die Nachfrage von Privatinvestoren für wohnwirtschaftlich genutzte Renditeobjekte in Berlin ist mit Einführung des sogenannten Mietendeckels stark zurückgegangen. Dies wird bis zum Abschluss der verfassungsgerichtlichen Überprüfung des Gesetzes vermutlich anhalten und stellt uns vor die Herausforderung, andere Objektarten, die zurzeit verkäuflicher sind, im gleichen Maße für die Auktion einzuwerben.

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten "Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung" sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten waren wir auch 2020 optimistisch, wieder ein sehr gutes Umsatz- und Ergebnisniveau zu erreichen. Andererseits werden exogene Faktoren, insbesondere die Verwerfungen in Folge der Covid-19 Ausbreitung zu Unsicherheiten führen, die sich auch auf das Verhalten der Marktteilnehmer negativ auswirken können. Was noch auf uns zukommt, ist schwierig zu prognostizieren. Die Experten senken ihre Erwartungen für die Weltwirtschaft, über eine Delle hin bis zur Prognose einer globalen Rezession.

Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden zwischen dem 28. Februar und 27. März statt und waren in unterschiedlichem Maße von den Auswirkungen der Corona-Krise betroffen. In dieser Zeit wurde das wirtschaftliche, wie auch das soziale Leben, zunehmend eingeschränkt, für uns alle eine völlig neue Situation.

Trotzdem gab es bei den Frühjahrsauktionen teils sehr gute Ergebnisse. Die von den Einschränkungen nicht betroffene Sächsische Grundstücksauktionen AG erzielte den bisher höchsten Objektumsatz bei einer Auktion in der Unternehmensgeschichte. Die folgenden Live-Auktionen der Plettner & Brecht Immobilien GmbH und der Norddeutschen



Grundstücksauktionen AG verliefen zufriedenstellend. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG konnte aufgrund der lokalen Verordnungslage ihre Auktion nicht wie geplant abhalten. Stattdessen wurde diese drei Tage später als reine Internet-Auktion über die Plattform der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH abgewickelt. Zwar hatten einige wenige Eigentümer ihre Zustimmung dazu versagt, trotzdem war die Auktion letztlich ein großer Erfolg.

Die Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG wurden aufgrund der Eindämmungsmaßnahmenverordnung ohne Publikum im Saal durchgeführt und stattdessen per Livestream ins Internet übertragen. Gebote wurden ausschließlich telefonisch, mittels Bietungsaufträgen für Mitarbeiter im Rahmen der Bietungsschritte und über das Internet in unserem Bieterportal abgegeben. Die Resonanz war ausgesprochen gut, rd. 250 Interessenten verfolgten die gesamte Auktionsübertragung. Das waren mehr „Besucher“, als üblicherweise bei den Live-Auktionen im Saal anwesend sind. Die erzielten Kaufpreise lagen in vielen Fällen deutlich über den Erwartungen.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 333 Immobilien im Gegenwert von rd. € 32,3 Mio. versteigert bzw. im Maklerbereich der Firma Plettner & Brecht Immobilien GmbH verkauft. Damit wurde eines der besten Ergebnisse seit der Finanzkrise 2008 erzielt. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Objektumsatz um rd. 38 %. Das war angesichts des schwierigen Umfeldes nicht erwartet worden. Auch die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit über € 3,18 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau (€ 2,46 Mio).

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2020 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 € 19.979,22 ergibt sich zum 31.12.2019 ein Bilanzgewinn von € 514.503,92.

Unter dem Eindruck der dynamischen Entwicklung der Corona-Krise während der Abschlusserstellung gab es die Überlegung, die Dividendenzahlung ausfallen zu lassen, um Liquidität im Unternehmen zu halten und die Innenfinanzierung zu stärken. Einige andere Unternehmen haben die Streichung der Dividende bereits angekündigt.

Im Rahmen der Abwägung haben wir uns dazu entschlossen, dennoch eine Dividende zu zahlen und somit ein Zeichen von Stärke und Zukunftsorientierung zu geben. Allerdings werden wir, anders als bisher, keine Vollausschüttung vornehmen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen daher der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt € 240.000 vorzunehmen.

Diese Gewinnausschüttung entspricht einer Bruttodividende von € 0,15 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 31. März 2020  
Deutsche Grundstücksauktionen AG  
Der Vorstand





## BILANZ zum 31. Dezember 2019

### 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		127.179,00	128.001,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		331.487,51	208.692,51
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	834.753,96		1.750.003,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.866.398,90		1.158.804,07
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 35.000,00 (€ 53.000,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	177.694,35	2.878.847,21	143.623,70
III. Wertpapiere,			
1. Sonstige Wertpapiere		983.904,19	979.502,96
IV. Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.278.024,55	3.876.302,07
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		39.880,99	20.960,98
		<b>8.556.456,78</b>	<b>10.183.024,52</b>



**BILANZ**  
zum 31. Dezember 2019



**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		514.503,92	1.619,979,22
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		168.925,58
2. sonstige Rückstellungen	39.400,00	39.400,00	43.175,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143.884,32		227.748,97
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 143.884,32			
(€ 227.748,97)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	405.932,17	549.816,49	670.459,38
- davon aus Steuern			
€ 247.987,45			
(€ 449.047,71)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 20.693,73			
(€ 26.084,50)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 405.932,17			
(€ 670.459,38)			
		<b>8.556.456,78</b>	<b>10.183.024,52</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2019

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		3.428.455,86	6.143.640,74
2. sonstige betriebliche Erträge		125.104,44	122.761,97
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		131.504,50	172.616,13
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.601.806,45		1.784.767,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	232.479,58	1.834.286,03	229.665,77
davon für Altersvorsorge € 880,00 (€ 960,00)			
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		199.052,66	160.373,40
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.060.240,84	2.221.951,88
7. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		1.434.622,62	674.479,50
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.766,18	5.008,11
davon aus verbundenen Unternehmen: € 629,55 (€ 2.824,20)			
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	21.469,04
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		27,09	334,00



	<u>€</u>	Geschäftsjahr <u>€</u>	Vorjahr <u>€</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		268.416,28	759.864,99
12. Ergebnis nach Steuern		496.421,70	1.594.847,51
13. sonstige Steuern		<u>1.897,00</u>	<u>1.080,10</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>494.524,70</b>	<b>1.593.767,41</b>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>19.979,22</u>	<u>26.211,81</u>
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b><u>514.503,92</u></b>	<b><u>1.619.979,22</u></b>



## Anlagenspiegel zum 31.12.2019

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2019 bis 31.12.2019 €	Buchwert 31.12.2019 €	Buchwert 31.12.2018 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	303.629,96	99.723,50 0,00	0,00	276.174,46	100.545,50	127.179,00	128.001,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	303.629,96	99.723,50 0,00	0,00	276.174,46	100.545,50	127.179,00	128.001,00
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	827.160,45	234.608,16 89.081,87	0,00	641.199,23	98.507,16	331.487,51	208.692,51
<b>Sachanlagen</b>	827.160,45	234.608,16 89.081,87	0,00	641.199,23	98.507,16	331.487,51	208.692,51
<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>3.042.923,74</b>	<b>334.331,66</b> <b>89.081,87</b>	<b>0,00</b>	<b>917.373,69</b>	<b>199.052,66</b>	<b>2.370.799,84</b>	<b>2.248.826,84</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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. 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.



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 Bestätigungsvermerk 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.

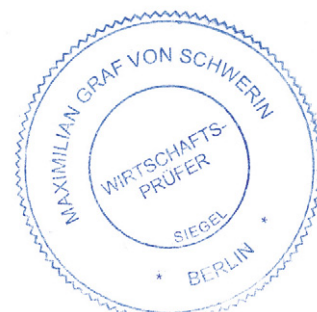


- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- 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, 20. April 2020

  
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.diia.de](http://www.diia.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.**