



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 436 und 437 am 24. und 25. März 2022
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Interessante Wohn-/Geschäftshäuser in Berlin-Neukölln, Rixdarsstraße 10, Pos. 5

Auslaender Wohn-/Gewerbeobjekt in Berlin-Neukölln, Rosa-Luxemburg-Straße 95-97, 50, Pos. 28

Historische Eigentumswohnung mit Dachterrasse in Berlin-Kreuzberg, Nalepastraße 13, Pos. 4

Historisches Wohn-/Geschäftshaus in Berlin-Mitte, Beynwehstraße 21 / Rudolf-Heymann, Pos. 7

70 Immobilien aus 17 Bundesländern u. 4 Ländern (Frankreich, Italien, Spanien, Türkei, Schweden und USA)

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 854 68 90 · E-Mail: info@dge-ag.de · www.dge-ag.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 438 und 439 am 23. und 24. Juni 2022
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Historisches Entwicklungsgelände in Potsdam OT Berlin Vorstadt, Berliner Straße 116-118, Pos. 37

Repräsentative Villa „Non Report“ in Dresden OT Dresden, Knyphausen 12, Pos. 12

3 Eigentumswohnungen und 2 Garagen in Berlin-Steglitz, Filanderstraße 29, 30, 31, Pos. 2-4

Geprägte Fliesenkolonade in Markklesberg-Neufahrn, Reichardtstraße 46, Pos. 11

81 Immobilien aus 17 Bundesländern u. 4 Ländern (Frankreich, Italien, Spanien, Türkei, Schweden und USA)

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 854 68 90 · E-Mail: info@dge-ag.de · www.dge-ag.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 440 und 441 am 22. und 23. September 2022
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Villa „Kaisersaal“ in Berlin OT Gesundbrunnen, Johannispforte 1, Pos. 9

Mehrfamilienhaus in Berlin OT Pankow, Krummholz 16, Pos. 8

Wohn-/Geschäftshaus in Berlin OT Mitte, Marsdenstraße 11, Pos. 11

Zwei Mehrfamilienhäuser in Berlin OT Südvorstadt, Schenkendorfstraße 176, 178 u. 179, Pos. 15A

70 Immobilien aus 17 Bundesländern u. 4 Ländern (Frankreich, Italien, Spanien, Türkei, Schweden und USA)

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 854 68 90 · E-Mail: info@dge-ag.de · www.dge-ag.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 442 und 443 am 15. und 16. Dezember 2022
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Wohn-/Geschäftshaus in Berlin OT Prenzlauer Berg, Tempelhofer Damm 132 Ecke Ringelstraße 71, Pos. 4

Mehrfamilienhaus in Berlin OT Charlottenburg, Kiedemitzweg 61, Pos. 7

Wohn-/Geschäftshaus in Berlin OT Prenzlauer Berg, Weißenseer Straße 12, Pos. 8

„Lust“ Hammerbruch in Berlin OT Köpenick, Liebenwalder OT Hammer, Pos. 40

81 Immobilien aus 17 Bundesländern u. 4 Ländern (Frankreich, Italien, Spanien, Türkei, Schweden und USA)

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 854 68 90 · E-Mail: info@dge-ag.de · www.dge-ag.de



Geschäftsbericht 2022

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

www.dga-ag.de

Inhaltsverzeichnis



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen	4
Aufsichtsrat und Vorstand	6
Bericht des Vorstandes	7
Ergebnis 2022	10
Markt- und Auftragsentwicklung: Rückschau und Prognose	11
Ausblick 2023	13
Investor Relations	15
Public Relations	16
Tochtergesellschaften	17
Bericht des Aufsichtsrates	23
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2022 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin	25
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2022	25
Umsatz- und Auftragsentwicklung	26
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung	27
Investitionen	29
Chancen und Risiken	29
Rückabwicklungen	32
Mitarbeiter	32
Entwicklung bei den Tochtergesellschaften	33
Voraussichtliche Entwicklung	38
Vorschlag zur Gewinnverwendung	39
Bilanz zum 31. Dezember 2022	40
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022	42
Anlagenspiegel	44
Bestätigungsvermerk	45



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

Gruppe*	2022	2021	2020	2019	2018
Objektumsatz	130.756.226	176.872.125	142.748.274	100.114.439	123.918.565
Objektanzahl	1.271	1.367	1.478	1.568	1.665
Bereinigte Netto-Aufgeld**	12.288.041	14.524.527	12.710.686	10.066.902	12.002.549
Bilanzgewinn	1.307.299	2.406.489	2.327.137	514.503	1.619.979
Dividende	0,60	1,50	1,35	0,15	1,00

* 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

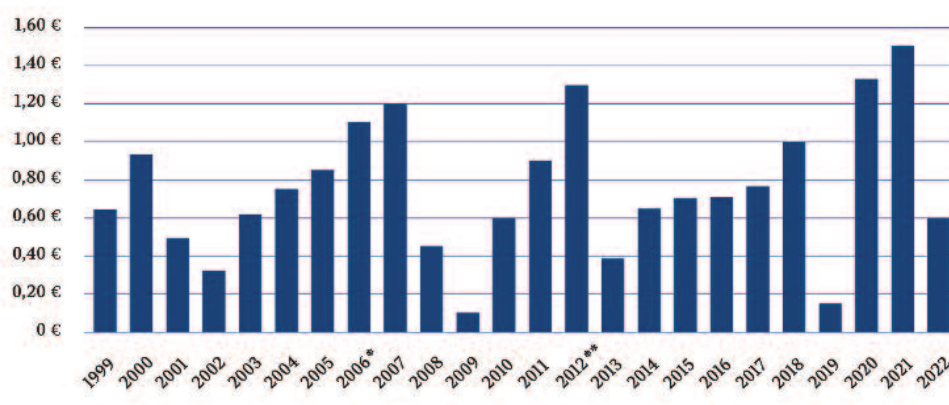
Historische Dividenden

Seit unserem Börsengang haben wir in jedem Jahr eine Dividende gezahlt und dabei die erwirtschafteten Gewinne meistens im größtmöglichen Maße an unsere Aktionäre ausgeschüttet. Mit der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022 weichen wir angesichts der Verwerfungen in der Branche von dieser Praxis ab. Um durch die derzeitigen Unsicherheiten zu navigieren hat die Stärkung der Barmittel Vorrang. Ein Teil des Gewinns wird daher zunächst nicht ausgeschüttet, sondern auf neue Rechnung vorgetragen.



Deutsche Grundstücksauktionen AG – 24 Jahre kontinuierliche Dividendenzahlung

Dividende je Aktie seit 1999



* erfolgter Aktiensplit im Verhältnis 1:2

** Die Dividende 2012 besteht aus der normalen Dividende von 0,55 € und einer Sonderdividende aus einem einmaligen Verkauf von 0,75 €

* 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.

IR-Kontakt www.dgainvestor.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin

Telefon 030-884 68 80



ISIN: DE0005533400

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

Scale, das Segment der Deutsche Börse AG für kleine und mittlere Unternehmen (sogenannte KMU) ist ein registrierter KMU-Wachstumsmarkt und bietet unseren Aktionären Transparenz und Übersichtlichkeit und durch den Designated Sponsor auch ausreichend Liquidität in der Aktie. Um für unsere Investoren auch sichtbar zu sein haben wir das bankenunabhängige Researchhaus, die GBC AG, als Capital Market Partner für Finanzanalysen beauftragt, verpflichtende Research Updates zu erstellen und zu veröffentlichen.

Das Handelsvolumen in Aktien der DGA AG an den für die Gesellschaft wichtigen Börsen Xetra und Frankfurt betrug im Jahr 2022 im Durchschnitt 3.200 Stück täglich und lag damit deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre.

	2022	2021	2020
Höchstkurs	25,60	27,20	16,90
Tiefstkurs	15,70	16,20	8,05
Jahresschlusskurs	18,10	24,60	16,90
Entwicklung d. Aktie	-26,42 %	+45,56 %	+14,96 %
Marktkapitalisierung	28.960.000	39.360.000	27.040.000
Durchschnittlicher Tagesumsatz	3.200	3.100	1.800
Ausstehende Aktien	1.600.000	1.600.000	1.600.000

Finanzkalender 2023

27.06.2023	Hauptversammlung
18.09.2023	Halbjahresbericht
09.10.2023	9 – Monatszahlen
10.11.2023	Aufsichtsratssitzung



Aufsichtsrat und Vorstand



Michael Siegmund, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Aufsichtsrates



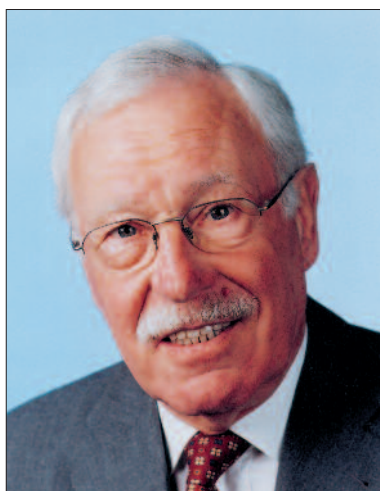
Vorstandsvorsitzender
Michael Plettner
Vom Senator für Wirtschaft Berlin
öffentlich bestellter und vereidigter
Grundstücks-Versteigerer
(Auktionator)



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,

2022 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG, wie auch für die gesamte Wirtschaft und die Gesellschaft ein Jahr des Umbruchs. Das Jahr begann für uns mit einem Rekordquartal und verlief dann zunehmend schwieriger.

Der Objektumsatz der Gruppe lag bei rd. € 130,8 Mio. und damit nicht nur zum neunten Mal in Folge über der 100-Millionen-Grenze, es war im Hinblick auf dem Objektumsatz auch das drittbeste Geschäftsjahr nach 2020 und 2021. Das angepeilte Umsatzziel von € 150 Mio. wurde jedoch verfehlt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im vergangenen Jahr konnte das Bruttoinlandsprodukt auf Jahressicht immerhin um 1,9 % zulegen, wobei die Konjunktur im 2. Halbjahr kräftig abkühlte. Die anhaltend hohen Energiepreise, die steigende Inflation und die damit verbundenen Kaufkraftverluste belasten zunehmend die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland.

Ukraine-Krieg, die schwache Entwicklung der Weltwirtschaft, die im Vergleich zum Vorkrisenniveau anhaltend hohen Energiepreise sowie weiterhin gestörte Lieferketten wegen der Corona-Pandemie - Die Ursachen für die hohe Inflation im Euroraum sind vielfältig. Sie zwingt die Europäische Zentralbank dazu, ihre Geldpolitik weiter zu straffen. Ein Instrument sind weitere Leitzinserhöhungen im Jahr 2023, in deren Sog sich auch die Bauzinsen vermutlich weiter steigen werden.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2022

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



Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2022 einen Objektumsatz von zusammen rd. € 130,8 Mio. erzielt, das sind rd. 26 % weniger als im Rekord-Geschäftsjahr 2021, als der Objektumsatz rd. € 176,9 Mio. betrug. Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern (Courtage), Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren gingen um rd. 15,4 % von € 14,5 Mio. auf rd. € 12,3 Mio. zurück.

Im abgelaufenen Jahr nahmen die Auswirkungen der Corona-Pandemie weiter deutlich ab. Auch wenn die Hauptversammlung aus juristischen Gründen als virtuelle Versammlung ohne Präsenz der Aktionäre abgehalten wurde, so konnten alle Auktionen mit einem – teils beschränkten – Saalpublikum durchgeführt werden. Zusätzlich wurden die Auktionen per Livestream ins Internet übertragen. Insgesamt war die Resonanz der Bieter über das gesamte Jahr ausgesprochen gut, viele Interessenten verfolgten die Auktionsübertragungen online, ein Rückgang bei den Geboten war nicht festzustellen.



*Denkmalgeschütztes
Wohn-/Geschäftshaus
Halle (Saale),
Beyschlagstraße 24 /
Rudolf-Haym-Str.
Limit € 1.495.000
Erlös. € 1.755.000*

Im ersten Quartal stieg der Objektumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 31 % auf den Rekordwert von rd. € 49,6 Mio. gleichzeitig stiegen die erzielten Nettoeinnahmen um rd. 24 % auf € 4,07 Mio. Das war umso bemerkenswerter als die Auktionen unserer Tochtergesellschaft Sächsische Grundstücksauktionen AG am 25. Februar begannen, mithin einen Tag nachdem Russland die Ukraine angegriffen und damit ein nicht für möglich gehaltener Krieg in Europa begonnen hatte.

Bereits im zweiten Quartal nahm die Dynamik dann deutlich ab. Der Objektumsatz ging um rd. 38,5 % gegenüber dem vergleichsweise starken Vorjahrsquartal von € 48,3 Mio. auf € 29,7 Mio. zurück. Gleichzeitig sanken die Nettoeinnahmen um rd. 24,6 % auf € 3,12 Mio..

Im 1. Halbjahr 2022 wurden demzufolge insgesamt Objektumsätze von rd. € 79,3 Mio. erzielt, das waren rd. 8 % weniger als im Vorjahr (€ 86,3 Mio.). Die bereinigten Nettoeinnahmen lagen bei € 7,30 Mio. und damit rd. 3,2 % unter dem Vorjahreswert.



Grundstück Potsdam,
Berliner Straße 136 a
Limit € 4.500.000
Erlös € 6.000.000

Das dritte Quartal war mit einem Objektumsatz von rd. € 23,7 das Schwächste des gesamten Jahres. Gegenüber dem Vorjahr sank der Objektumsatz von gut € 42,3 Mio. um rd. 44 %. Die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit rd. € 2,4 Mio. etwa 24,5 % unter dem Vorjahresniveau (€ 3,2 Mio.).

Das vierte Quartal verlief dann wieder etwas besser als das Dritte, lag aber dennoch deutlich unter dem Vorjahresquartal. Mit gut € 27,7 Mio. lag der Objektumsatz rd. 42 % unter dem Vorjahreswert von € 48 Mio. Die erzielten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 2,45 Mio. und damit rd. 34 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt wurden im 2. Halbjahr Objektumsätze von rd. € 46,4 Mio. erzielt, das waren rd. 49 % weniger als im Vorjahr (€ 90,6 Mio.). Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 4,79 Mio. und damit rd. 31,3 % niedriger als im Vorjahr (€ 6,97 Mio.).

Firma	Objektanzahl		Objektumsatz in T€	
	2022	2021	2022	2021
Deutsche Grundstücksauktionen AG	240	244	65.287	55.244
Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH	445	424	3.889	4.485
Sächsische Grundstücksauktionen AG	285	334	25.655	35.393
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	121	151	10.853	25.170
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- u. Auktionsbereich)	116	124	12.675	30.856
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	64	90	12.397	25.724
Gesamt	1.271	1.367	130.756	176.872



Ergebnis und Dividendenvorschlag

Das Betriebsergebnis der Deutschen Grundstücksauktionen AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahreswert mehr als verdoppelt und betrug rd. € 1.378.600 nach € 593.700 im Jahr 2021. Hinzu kommen die Ergebnisse der Tochtergesellschaften.

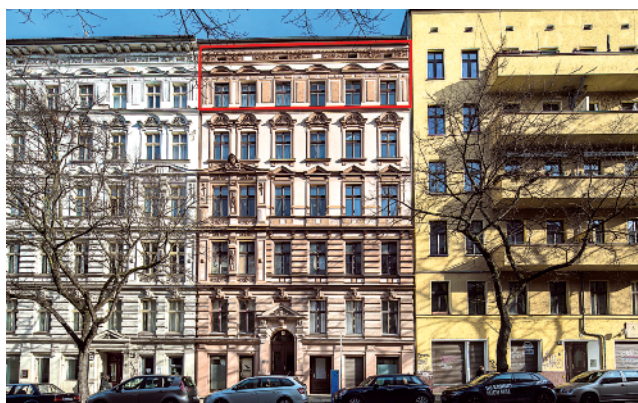
Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat mit einer Gewinnabführung von rd. € 438.700 erneut das beste Ergebnis aller Tochtergesellschaften erreicht, auch wenn es deutlich unter dem Vorjahreswert von rd. € 1,3 Mio. liegt.

Zurückgegangen sind auch die Ergebnisse der anderen Töchter. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG erzielte ein Ergebnis von rd. € 109.000 nach € 639.000 im Vorjahr. Bei der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH war der Rückgang von rd. € 227.700 auf rd. € 154.000 weniger ausgeprägt. Mit einem Ergebnis von rd. € 15.900 (nach € 86.300 im Vorjahr) erzielte die Plettner & Brecht Immobilien GmbH immerhin ein positives Ergebnis. Dies schaffte die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG leider nicht, sie verbuchte einen Verlust von rd. € 165.300 nach einem Gewinn von rd. € 435.300 im Vorjahr.

Insgesamt wurden saldiert rd. € 552.000 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert, im Vorjahr waren es € 2.690.000. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzgewinn von rd. € 1.307.300. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 25 dieses Geschäftsberichts.

Während der Abschlusserstellung in den ersten Monaten des Jahres 2023 standen wir unter dem Eindruck der schwierigen Entwicklung des Immobilienmarktes und des negativen Ausblicks für die nähere Zukunft. In diesem Marktgefüge haben sich einige namhafte Aktiengesellschaften aus der Immobilienbranche dazu entschlossen die Dividendenzahlung stark zu reduzieren oder ganz ausfallen zu lassen.

Unter vernünftiger kaufmännischer Beurteilung im Rahmen dieser Abwägung und angesichts der deutlich unter den Erwartungen liegenden Auktionsergebnisses des ersten Quartals, haben wir uns dazu entschlossen in diesem Jahr keine Vollausschüttung vorzunehmen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen daher der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von € 960.000 vor, dies entspricht einer Bruttodividende von € 0,60 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie



*Bezugsfreie Eigentums-
wohnung mit Dachrohling
Berlin-Kreuzberg,
Katzbachstraße 33
Limit € 895.000
Erlös. € 1.000.000*

Markt- und Auftragsentwicklung – Rückschau und Prognose



Am Immobilienmarkt zeigt sich derzeit eine ambivalente Entwicklung. Für das Gesamtjahr 2022 sieht man noch leicht steigende Preise, auf Quartalsicht sind die Preise aber durchgängig gefallen.

Das bestätigt auch die Bundesbank, die in der ersten Jahreshälfte noch einen kräftigen Preisauftrieb beobachtete, im zweiten Halbjahr sei es aber zu Preisrückgängen gekommen.

Nach Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) haben sich die Wohnimmobilienpreise im Jahr 2022 nochmals um 2,1% erhöht, während sie sich auf Quartalsicht (Q4 zu Q3) um 1,8% verringerten. Demgegenüber entwickelten sich die Preise für Gewerbeimmobilien einheitlich rückläufig. Sowohl beim Vergleich des vierten Quartals 2022 mit dem Vorjahresquartal (-4,4%) als auch beim Vergleich des vierten mit dem dritten Quartal 2022 (-2,9%) sind Preisrückgänge zu verzeichnen.

Nach Berechnungen der bulwiengesa AG (einem führenden Analyseunternehmen der Immobilienbranche) stieg der Immobilienindex für 127 deutsche Städte 2022 nominal um 4,4 % und sinkt doch real - denn zum ersten Mal seit 2008 unterschreitet der Immobilienindex die Inflationsrate wieder – bei einer Differenz von 3,5 Prozentpunkten so stark wie seit 1997 nicht mehr.

Über den Mietanstieg bei Neuverträgen im Vergleich zum Vorjahr gibt es unterschiedliche Zahlen, die zwischen 3,1 % und 6,5 % schwanken, in jeden Fall resultiert der Anstieg aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie aus der zu geringen Neubautätigkeit.

Erschüttert von Krieg, Inflation, Zinsen und Rezessionsängsten sind der Projektentwickler- sowie der Transaktionsmarkt ab dem zweiten Quartal 2022 praktisch zum Erliegen gekommen.

Seit Sommer 2022 berichten Banken außerdem von kräftigen Rückgängen bei neuen Baufinanzierungen. Im vierten Quartal brach die Nachfrage nach privaten Wohnungsbaukrediten so stark ein wie noch nie seit 2003. Gleichzeitig ist es für Bankkunden insgesamt schwieriger geworden ist, an Immobiliendarlehen heranzukommen. Seit dem Frühjahr hat die Finanzbranche ihre Kreditvergabe-kriterien kontinuierlich verschärft. Der Anteil der Banken, die Kreditanfragen vollständig ablehnen, ist im gleichen Zeitraum sprunghaft gestiegen.

Die weitere Entwicklung hängt nun von vielen Faktoren ab, unter anderem wie sich die Zinsen und die Inflationsrate entwickeln. Es scheint, als sei die Inflation gekommen, um zu bleiben. Gleiches gilt dann auch für die Zinsen. Insofern verlassen wir eine Dekade mit einer Sonderkonjunktur für die Immobilienwirtschaft.

Deutsche Bank Research spricht hingegen von einer Verschaufpause des Wohnungsmarktes – nicht jedoch vom Ende des Preiszyklus. Zu erwarten sei lediglich ein temporärer Preisrückgang. Die Immobilienpreis-Prognose bis 2025 sieht den momentan sinkenden Preis als Delle, weniger als Einbruch.



Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung für eine Neubewertung von Investitionen.

Auch wenn der Markt sich nun wandelt, im abgelaufenen Jahr befanden wir uns in einem umkämpften Verkäufermarkt und waren auch bei hohem Wettbewerbsdruck sehr erfolgreich bei der Akquisition von Vermittlungsaufträgen für Immobilien klassischer privater sowie gewerblicher Auftraggeber. Es ist uns gelungen das akquirierte Einlieferungsvolumen für diese Kundengruppe erneut zu steigern, und zwar um rd. 16 % auf rd. € 183,4 Mio. in der gesamten Gruppe.



2 Mehrfamilienhäuser
Leipzig ST Südvorstadt,
Schenkendorfstraße 16, 16 a
Limit € 4.750.000
Erlös. € 6.160.000

Da das gesamte Objektumsatzvolumen € 130,8 Mio. betrug, liegt es auf der Hand, dass von dem akquirierten Einlieferungsvolumen der privaten und gewerblichen Eigentümer ein erheblicher Teil, es sind insg. fast € 99 Mio., nicht verkauft wurde. Bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG stieg das absolute Verkaufsvolumen für private und gewerbliche Einlieferer dennoch um rd. € 6,8 Mio. bzw. rd. 14,8 % gegenüber dem Vorjahr auf rd. € 52,7 Mio.

Bei anderen Gesellschaften der Gruppe musste hingegen beim absoluten Verkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. € 34,7 Mio. bzw. 43 % auf € 45,5 Mio. hingenommen werden. Mit (wie im Vorjahr) 802 verkauften Immobilien und einem Verkaufsvolumen von rd. € 98,2 Mio. (ohne Maklerbereich) waren die privaten und gewerblichen Eigentümer erneut die größte Kundengruppe. Sie setzt sich aus einer Vielzahl verschiedener Auftraggeber zusammen und jeder einzelne konnte von den Vorteilen unserer Grundstücksauktionen überzeugt werden. Wir sind davon überzeugt die erarbeitete Marktposition bei privaten und gewerblichen Kunden halten und weiter ausbauen zu können.

Daneben haben aber weiterhin die Einlieferungen von institutionellen Verkäuferkreisen eine große Bedeutung. Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2022 insgesamt 240 Immobilien für knapp rd. € 17,9 Mio. verkauft. Damit ging der Umsatz gegenüber dem Vorjahr rd. 25 % zurück. Mit den Auftraggebern des Bundes (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH und Deutsche Bahn AG) bestehen noch bis Jahresende Rahmenverträge, die erfahrungsgemäß ein erhebliches Umsatzvolumen erwarten lassen. Die Ausschreibung für 2024 und die Folgejahre wird im Laufe dieses Jahres durchgeführt.



Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2022 weiterhin als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von 50 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe beträgt rd. 83,6 % nach 81,1 % im Vorjahr. Der nächst größere Wettbewerber lag 2022 (nach eigenen Angaben) bei einem Objektumsatz von rd. € 15,7 Mio. Der Objektumsatz zweier regionaler Auktionshäuser liegt bei € 5,5 Mio. (Sachsen) bzw. € 4,4 Mio. (Rhein-Ruhr). Inzwischen hat der ehemalige Vorstand eines Wettbewerbers aus Berlin ein eigenes Immobilienauktionshaus gegründet. An unserer Marktführerschaft wird sich trotzdem auch 2023 absehbar nichts ändern.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023

Wie viele Experten, so rechnen auch wir für die nächsten Quartale mit moderaten Preis- und Nachfragerückgängen. Die insgesamt gesunden Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes sollten aber dazu beitragen, dass die aktuelle Preiskorrekturphase gut verkraftet wird. Selbst wenn die Preise über einen längeren Zeitraum in Summe um 15% nachgeben sollten, stünden wir gemessen an der Entwicklung des Gesamtmarktes auf dem Preisniveau von Anfang 2020.

Neun Jahre in Folge haben wir als Gruppe ein Objektumsatzvolumen von über 100 Millionen Euro erreicht, der durchschnittliche Objektumsatz lag in diesem Zeitraum bei rd. 121,8 Mio. Euro.

Im vergangenen Jahr hatten wir uns angesichts des Rekordjahres 2021 in Verbindung mit dem Umsatzrekord im ersten Quartal trotz der aufziehenden Konjunktursorgen einen Objektumsatz von € 150 Mio. als Ziel gesetzt. Die Rahmenbedingungen haben sich ab dem zweiten Quartal dann so rasant verschlechtert, dass dieses Ziel verfehlt wurde.

Betrachtet man die Resultate der vergangenen vier Quartale, also inklusive der ersten drei Monate des laufenden Jahres, die deutlich unter den Erwartungen lagen, dann liegt auf der Hand, dass das Ziel für 2023 nur lauten kann die 100-Millionen-Umsatzgrenze erneut zu erreichen. Wegen des geringen Objektumsatzes von nur rd. € 16 Millionen im ersten Quartal 2023 ist selbst dieses Umsatzziel als ambitioniert zu bezeichnen.

Die positive Erkenntnis des Jahresauftaktes ist, dass insbesondere niedrigpreisige Immobilien weiterhin stark nachgefragt sind und gute Preise erzielen. Der Erwerb dieser Objekte soll nicht zuletzt dem langfristigen Inflationsschutz dienen. Diese Immobilien werden ausschließlich aus Eigenkapital bezahlt um es der Geldentwertung zu entziehen.

Die aktuelle Herausforderung liegt nun also darin die Verkäufer von ihren vergangenheitsbezogenen Kaufpreisvorstellungen abzubringen und ausreichend viele Objekte zu attraktiven Startpreisen für die Auktionen einzuwerben. Dafür pflegen wir unsere langjährigen Kundenbeziehungen und bemühen uns stetig darum neue Kunden zu gewinnen.



Dies geschieht auf mehreren Ebenen und auch durch ein zielgruppenorientierte, softwarebasiertes Marketing. Private und gewerbliche Auftraggeber stellen dabei für die gesamte Auktionshausgruppe weiterhin die wichtigste Einlieferergruppe dar. Das hier erreichte Wachstum dokumentiert die Erfolge bei unseren Akquisitionen.

Daneben sind im Hinblick auf Objekteinlieferungen und den erzielten Objektumsatz auch die öffentlichen Auftraggeber von großer Bedeutung. Die langjährige Geschäftsverbindung mit dem Bund und seinen Gesellschaften basiert auf entsprechenden Rahmenverträgen, die zum Jahresende auslaufen. An der neuen Ausschreibung für die Folgejahre werden wir uns selbstverständlich beteiligen.

Bisher ist die Zusammenarbeit weiterhin sehr gut. Die Einschränkung des Verkaufsportfolios, insbesondere bei der BVVG hat sich etwas gelöst, so dass bereits mehr Aufträge erteilt wurden, als im gesamten letzten Jahr.

Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich erhöht und betrug 28,7 % nach 25,1 % im Vorjahr. Der Objektumsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich hingegen rückläufig entwickelt, weil im Gegensatz zum Vorjahr nur wenige volumenstarker Objekte abgesetzt werden konnten. Insgesamt wurden € 19,8 Mio. (Vorjahr € 40,3 Mio.) umgesetzt, das entspricht 15,2 % des gesamten Objektumsatzes, der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein Immobilien für rd. € 12,4 Mio. verkauft hat. Für das laufende Jahr rechnen wir mit einem Umsatzvolumen wie im Vorjahr.



*Wohnhaus in
München,
Hepstraße 11
Limit € 2.000.000
Erlös. € 2.755.000*

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichtes sind lediglich die Ergebnisse des 1. Quartals und die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen bekannt. Für eine belastbare Einschätzung des Geschäftsjahres 2023 im Hinblick auf den Objektumsatz ist es aber zu früh.

Investor Relations



Auch wenn im dritten Pandemiejahr die Hauptversammlung noch einmal virtuell und damit ohne persönliche Begegnungen mit den Aktionären stattfinden musste, so konnte doch bei den Investorenkonferenzen unsere Investor-Relations-Arbeit im persönlichen Austausch erfolgen.

Um dem Informationsbedürfnis der Investoren in dem sich rasch ändernden Marktumfeld gerecht zu werden, haben wir nicht nur im Mai, sondern zusätzlich auch im November mit einer Unternehmenspräsentation vor Investoren und Analysten und zusätzlichen Einzelgesprächen an der Münchener Kapitalmarkt Konferenz teilgenommen.

Generell informieren wir auf elektronischen Kommunikationswegen regelmäßig Investoren, Analysten und Finanzmedien über alle wichtigen Ereignisse und Entwicklungen bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG. Dafür haben wir die spezielle Homepage <https://www.dgainvestor.de/> aufgesetzt. Neben den Halbjahres- und Geschäftsberichten, Unternehmensnachrichten und Ad-hoc-Meldungen werden hier auch Newsletter, Research-Studien sowie die Ergebnisse der quartalsweisen Auktionen unverzüglich publiziert. Dabei gehen wir weit über die Transparenzanforderungen des Börsensegments „Scale“ und die für uns gesetzlich vorgeschriebene Regelungen hinaus.

Ergänzt wird dieses Angebot durch den Bereich „Social Media“. Als Medium für eine schnelle Verbreitung nutzen wir unseren Twitterkanal, der sich an interessierte Anleger und Journalisten richtet. Unsere Tochtergesellschaft Sächsische Grundstücksauktionen AG ist seit dem Frühjahr 2022 bei „Instagram“ aktiv und hat seitdem rd. 100 Beiträge veröffentlicht und 600 Follower generiert.

Die Entwicklung des Aktienkurses orientierte sich an den Unternehmenszahlen und der allgemeinen Marktentwicklung. Die gute geschäftliche Entwicklung im ersten Quartal und die Ankündigung einer Rekorddividende führte bis Mitte Juni zu einer stabilen Entwicklung in einem Band zwischen € 22,- und dem Jahreshöchstkurs von € 25,60 (Schlusskurs) bzw. € 26,40 (intraday).

Dem sich ändernden Marktumfeld durch die im Sommer einsetzenden Zinserhöhungen der EZB konnte sich auch unsere Aktien nicht entziehen. Es setzte ein Kursrückgang ein, der die Aktie im 2. Halbjahr bis zu einem Jahrestiefstkurs von € 15,70 führte. Zum Jahresende notierte sie schließlich bei € 18,10. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen ist von ca. 3.100 Stück auf 3.200 Aktien gestiegen und dies, obwohl uns viele Aktionäre seit vielen Jahren begleiten und ihre Aktien dauerhaft halten. Für eine gute Handelbarkeit unserer Aktien - auch Handelstage mit einem deutlich höheren Umsatzvolumen - sorgt nach wie vor die ODDO BHF Corporates & Markets AG als Designated Sponsor.



Public Relations

Die Ziele unserer Öffentlichkeitsarbeit sind seit Jahren unverändert und fokussieren sich darauf das operative Geschäft bestmöglich zu unterstützen. Um eine möglichst ausführliche Berichterstattung über die Auktionen und ausgesuchte Immobilien in regionalen und überregionalen Printmedien bzw. deren digitalen Ablegern zu erreichen, arbeiten wir seit vielen Jahren vertrauensvoll mit einer PR-Agentur zusammen. Auch im vergangenen Jahr war diese Arbeit sehr erfolgreich, durch die gesteigerte Bekanntheit konnten zusätzliche Kunden – Bieter wie Einlieferer – gewonnen werden.

Die Kommunikation mit unseren Stakeholdern erfolgt inzwischen fast ausschließlich in elektronischer Form und bildet damit auch die veränderten Kommunikationsgewohnheiten ab.

In diesem Zusammenhang können wir feststellen, dass die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten in unserem Auktions-Portal zunehmend genutzt werden. Im Jahr 2022 verzeichneten wir erneut mehr als 600.000 durch Annahme von cookies zählbare Seitenaufrufe. Die Anzahl der gespeicherten Suchprofile hat sich binnen Jahresfrist von 1.600 auf 2.081 erhöht. Es wurden für alle Auktionshäuser unserer Gruppe rd. 280 Objekte für eine Einlieferung vorgestellt, davon 42 eingeliefert und 25 Immobilien tatsächlich versteigert. Vor allem aber wird die Downloadfunktion mit Update-Service für alle verfügbaren Objektunterlagen im erheblichen Umfang genutzt. 2022 wurden etwa 79 % (Vorjahr 76 %) der Objektunterlagen direkt von den Kunden heruntergeladen, ohne sie umständlich über unsere Büros anzufordern. Spitzenreiter war hier die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit über 96 %.

Nach wie vor findet die überwiegende Nutzung über mobile Endgeräte (Tablets oder Smartphones) statt. Wegen einer datenschutzkonformen, aber veränderten Erfassung über die Open-Source-Webanalytik-Plattform Matomo, statt wie bisher Google Analytics, sind die Zahlen aber nicht mit den Vorjahresdaten vergleichbar. Aktuell sind weitere Anwendungsmöglichkeiten für den Nutzerbereich unserer Auktions-Homepage geplant, so soll künftig die Bieterplattform für das Online-Bieten mit dem login-Bereich verknüpft werden. Das macht die Anwendung für den Nutzer bequemer und schneller.

Bei allen Effizienz-Vorteilen der Digitalisierung, für ein Auktionshaus hat ein gedruckter Katalog noch immer eine hohe Bedeutung. Beim Durchblättern unseres Kataloges ergeben sich Kaufanreize, die durch eine gezielte Suche nicht gesetzt worden wären. Da viele Kunden die gedruckte Ausgabe nach wie vor bevorzugen, werden wir auch zukünftig den überwiegenden Teil unsere Kataloge gedruckt an unsere Kunden versenden. Auch aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen freuen wir uns aber über jeden Abonnenten, der vom gedruckten Katalog auf den Newsletter zum Katalogdownload umsteigt.

An der EXPO REAL 2022 haben wir mit einer kleinen Delegation, aber ohne eigenen Stand teilgenommen. Für dieses Jahr haben wir aus mehreren Gründen wieder eine Teilnahme mit eigenem Messestand geplant.

Tochtergesellschaften



• Sächsische Grundstücksauktionen AG



Insgesamt wurden auf acht Auktionen in Dresden und Leipzig 285 Immobilien für € 25.655.131 versteigert (Vorjahr 334 Immobilien für € 35.393.111).

Der Objektumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um rd. 27,5 % zurück. Mit dem gesunkenen Objektumsatz reduzierte sich auch der erzielte Netto-Aufgeldumsatz, so dass der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Jahresüberschuss ebenfalls deutlich sank und € 438.727 betrug.

Da einige großvolumige Immobilien nicht verkauft wurden, hat auch die Quote der versteigerten Objekte ebenfalls etwas nachgelassen und betrug 82,6 % nach 89,8 % im Vorjahr.



Der Auftragsbestand der Hausverwaltung verminderte sich im Laufe des Jahres weiter. Vom Anfangsbestand mit 39 Verwaltungsobjekten mit 215 Einheiten gingen 5 Objekte aus der Verwaltung heraus. Außerdem hat die Sächsische Grundstücksauktionen AG sich nicht an der Neuausschreibung eines Verwaltervertrag mit dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) beteiligt. Per 31.12.2022 wurden insg. 14 Objekte mit 76 Einheiten verwaltet. Aufgrund dieser Entwicklung ging der Nettoumsatz der Hausverwaltungsabteilung auf € 49.623 (Vorjahr 55.882) zurück. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag in Höhe von € -44.213 (Vorjahr € -37.784).

Die Hausverwaltungs-Abteilung selbst war in den letzten Jahren in Bezug auf die reinen Verwalterentgelte und Zusatzgebühren nicht wirtschaftlich, jedoch wurden zahlreiche Objekte durch die starke Kundenbindung wieder in Auktionen der Gruppe eingeliefert, wovon das Auktionsgeschäft maßgeblich profitiert hat. Mit der laufenden Reduzierung des Bestandes verliert dieser Effekt zunehmend an Bedeutung. Die Abteilung wird aus diesen Gründen 2023 heruntergefahren und es werden derzeit keine neuen Verwaltungsobjekte akquiriert.

Bei den Frühjahrsauktionen 2023 wurde ein Objektumsatz von € 2,85 Mio. (nach € 10,23 Mio. im Vorjahr) erzielt, das ist ein deutlicher Rückgang um rd. 72 %. Das erzielte Netto-Aufgeld lag rd. 69 % unter dem Vorjahr und betrug rd. € 312.000. Bezogen auf den Objektumsatz war das die schlechteste Auktion seit der Frühjahrsauktion 2018.



Die Auftragslage für das zweite Quartal ist gut, es konnten 89 Immobilien mit einem Einlieferungsvolumen von rd. € 5,6 Mio. akquiriert werden. Da außerdem einige Immobilien im Anschluss an die Frühjahrsauktionen nachverkauft wurden, ist die Gesellschaft wieder optimistischer im laufenden Jahr ein gutes Ergebnis erzielen zu können.

• Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



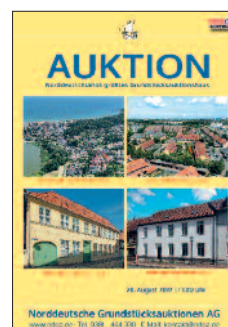
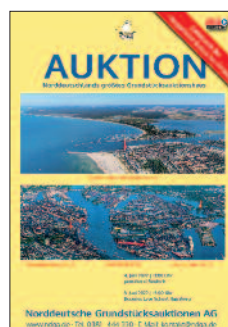
2021 war ein für die Gesellschaft trotz des rückläufigen Geschäfts ein erfolgreiches Jahr, so konnten beispielsweise erstmals erfolgreich Auktionen in Hamburg durchgeführt werden. Auf den vier Auktionen in Rostock und zwei Auktionen im Hamburg wurden insgesamt 151 Immobilien mit einem Gesamterlös von € 10.853.238 veräußert (Vorjahr 151 Immobilien für € 25.169.710).

Mit dem geringeren Objektumsatz sanken auch die bereinigten Umsätze aus Auktionsaufgeldern und betragen rd. € 1,42 Mio. nach € 2,17 Mio. im Vorjahr.

Die Verkaufsquote hat sich gegenüber dem Spitzenwert aus dem Vorjahr (96,8 %) deutlich reduziert, ist aber mit 84 % dennoch die Zweitbeste in der gesamten Gruppe.

Im vergangenen Jahr waren hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die privaten und gewerblichen Einlieferer die größte Auftraggeber-Gruppe mit einem allerdings von 80,7 % auf 50,5 % gesunkenen Anteil am Objektumsatz gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften, deren Anteil von rd. 18,9 % auf 45,5 % gestiegen ist.

Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn ist gesunken und beträgt € 108.747,76 (nach € 640.915,68), er liegt damit auch klar unter dem langjährigen Durchschnitt (Details siehe Seite 31).



Der Start in das Geschäftsjahr 2023 verlief ordentlich. Auf der Frühjahrsauktion wurde im Hinblick auf den Objektumsatz und die Aufgelder das schwache Vorjahresergebnis übertroffen.

Für die Sommer-Auktion konnten attraktive Objekte in den Katalog aufgenommen werden. Trotz großer Herausforderungen in Anbetracht eines verunsicherten Marktes und der gesamtwirtschaftlichen Lage ist die Gesellschaft optimistisch, dass auch das Jahr 2023 positiv abgeschlossen werden kann.

• Plettner & Brecht Immobilien GmbH



Plettner & Brecht
Grundstücksauktionen
Grundstücksmakler

Das Unternehmen hat im Auktionsbereich auf vier Auktionen 111 Immobilien für € 10.317.850 umgesetzt (Vorjahr 114 Objekte für € 11.036.100).

Im Maklerbereich wurden 5 Immobilien für rd. € 2,36 Mio. vermittelt (Vorjahr 10 Verkäufe für € 19,82 Mio.). Das vermittelte Objektvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr erheblich reduziert. Allerdings wurde der außergewöhnliche hohe Vorjahreswert auch durch den Verkauf einer volumenstarken Wohnanlage im Rahmen eines Gemeinschaftsgeschäfts geprägt.

Die Veränderungen im Marktgefüge in den letzten 12 Monaten von einem Verkäufermarkt hin zu einem Käufermarkt macht es schwerer, vermittelbare Immobilien für den Maklerbereich zu akquirieren, da viele Verkäufer noch an ihren inzwischen zu hohen Kaufpreisvorstellungen festhalten. Wir hoffen, dass sich diese Situation im Laufe des Jahres auflöst und neue Aufträge generiert werden können.



Der Objektumsatz aus beiden Bereichen liegt mit € 12.674.850 rd. 59 % unter dem Vorjahr (€ 30.856.100), die bereinigten Netto-Einnahmen aus Auktionsaufgeldern und Maklerprovisionen sanken um rd. 20 % auf rd. T€ 1.117 (Vorjahr T€ 1.390).

Das aktive Forderungsmanagement steht weiterhin im Fokus. So mussten auch 2022 Ausbuchungen vorgenommen werden. Diese haben das Ergebnis mit rd. € 90.000 belastet (Vorjahr rd. € 194.000). Der Gewinn i.H.v. € 15.851,33 (Vorjahr: € 86.294,89) wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Das erste Quartal 2023 verlief im Auktionsbereich im Hinblick auf die erzielten Aufgelder schlechter als das Vorjahr, aber etwas besser als das vierte Quartal 2022. Im Maklerbereich konnten Anfang des zweiten Quartals erste Umsätze erzielt werden. Auch das Einlieferungsvolumen für die Sommerauktion ist gut, so dass die Gesellschaft die weiteren Geschäftsaussichten für das laufende Jahr verhalten positiv beurteilt.



• Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Im vergangenen Jahr fanden 23 Internetauktionen statt, davon eine themenbezogene Sonderauktion. Mit 445 verkauften Immobilien (Vorjahr 424 Immobilien) hat die Gesellschaft innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft und eine knapp 5-%ige Steigerung realisiert. Mit 92,9 % wurde zudem die höchste Verkaufsquote innerhalb der Auktionshaus-Gruppe erreicht.

Weil viele niedrigpreisige Objekte aufgerufen wurden, ging der Objektumsatz trotz erheblicher Mehrerlöse in den Auktionen und einer gestiegenen Anzahl der verkauften Immobilien um rd. 13,3 % auf € 3,9 Mio. (nach € 4,5 Mio.) zurück.

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 153.895,98 (Vorjahr € 227.660,31) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Auch wenn die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit 84 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 891 erneut größter Einzeleinlieferer war, so haben sich die Auftraggeberstrukturen zuletzt dahingehend verändert, dass private und gewerbliche Verkäufer 70 % der verkauften Objekte und des realisierten Verkaufsvolumens ausmachen.

Die bewährte Auktionsplattform wurde im Laufe des Jahres im Hinblick auf Sicherheit und Datenschutz sowie unter Gesichtspunkten der Suchmaschinenoptimierung weiter verbessert.

Die Zielsetzung für 2023 ist es, das hohe Umsatzniveau möglichst zu wiederholen, dafür wird wieder eine themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Der Start in das Geschäftsjahr war sehr erfolgreich, es wurden in einigen Auktionen 100 % der aufgerufenen Immobilien verkauft.

• Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2022 vier Auktionen durchgeführt.

Mit insgesamt 64 verkauften Immobilien (Vorjahr 90) und einem Objektumsatz von € 12.396.600 konnte die Gesellschaft nicht an das hervorragende Vorjahresergebnis mit einem Objektumsatz von € 25,7 Mio. anknüpfen. Wegen des geringeren Objektumsatzes haben sich auch die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern reduziert und betragen T€ 741 nach T€ 1.673 im Vorjahr.

In den letzten Jahren war das Auktionshaus sehr erfolgreich bei der Versteigerung von gewerblich geprägten Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten. Durch die ab dem zweiten Quartal 2022 einsetzenden Änderungen im Marktumfeld und bei den Finanzierungsbedingungen wurden trotz zahlreicher Einlieferungen aus

diesem Bereich eine Reihe von höherwertigen Immobilien leider nicht verkauft, ablesbar u.a. an der von 77,6 % auf 63,4 % gesunkenen Verkaufsquote.



In diesem schwierigen Marktumfeld entstand erstmals seit 2010 ein Verlust von € 165.296,44 der aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages von der Deutschen Grundstücksauktionen AG auszugleichen war. Im Vorjahr hatte die Gewinnabführung noch € 435.332,80 betragen.



Zwar verlief die Frühjahrsauktion nicht ganz so wie erhofft, ab immerhin konnte wieder ein größeres Wohn-/Gewerbeobjekt abgesetzt werden. Bei den Einlieferungen zu den Sommerauktionen in Köln war eine deutliche Zurückhaltung der Verkäufer festzustellen, die offenbar zunächst weitere Entwicklung abwarten wollen.

Fazit zu den Tochtergesellschaften

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 65,5 Mio. nach € 121,6 Mio. im Vorjahr und damit deutlich unter der angestrebten Zielmarke von € 95 Mio. Alle Gesellschaften mussten Rückgänge und eine Gesellschaft sogar einen Verlust hinnehmen. Die Summe der Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat sich deswegen gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.690 auf nunmehr T€ 552 deutlich reduziert. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 32 dieses Geschäftsberichtes.

Die Auktionen des ersten Quartals 2023 sind für die Tochtergesellschaften unterschiedlich verlaufen. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG konnte gegenüber ihrem schwachen ersten Quartal 2022 leicht zulegen, während die anderen Gesellschaften, die im Vorjahr teilweise das jeweils beste erste Quartal in der Unternehmensgeschichte erzielten, deutliche Rückgänge verzeichneten.

Mit den Einlieferungen für die Sommerauktionen sind wir angesichts des Marktgefüges durchaus zufrieden, es konnten wieder mehr und vor allem marktgängige Objekte akquiriert werden. Auch die Nachfrage ist bislang gut und im Maklerbereich gab es zu Beginn des zweiten Quartals erste Umsätze.

Zwar ist unsere Erwartung zum Objektumsatz der Töchter von großer Vorsicht geprägt und liegt daher auf dem Niveau des Vorjahres, die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen aber, dass ein besseres Ergebnis in Abhängigkeit von attraktiven Objekteinlieferungen, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, möglich ist.



Abschließende Betrachtungen

Zahlen lügen nicht. Und die aktuellen Zahlen für die Baubranche geben Anlass zur Sorge, denn die Branche läuft gerade in eine Krise getrieben durch hohe Zinsen, teure Baustoffe und sinkende Hauspreise. Wie weit diese Abwärtsspirale wirklich führt, lässt sich nicht sicher sagen. Schwarzmalerei und Panik sind aber keine guten Ratgeber. Denn es gibt auch positive Signale:

Die Stimmung der deutschen Wirtschaft hat sich im März weiter verbessert, der ifo Geschäftsklimaindex stieg zum fünften Mal in Folge. Die Winterrezession ist ausgefallen, das Konsumentenvertrauen blieb in der Eurozone stabil, Energiepreise sinken, der Inflationsdruck sollte abnehmen und die Spitze bei den Leitzinsen dürfte im Juni erreicht sein.

Egal wie sich das Marktumfeld entwickelt, wir werden in jedem Fall weiter mit großem Einsatzwillen daran arbeiten, eine gute Performance zu liefern. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller unserer Gesellschaften für ihr bisheriges und zukünftiges Engagement.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Plettner
Vorstandsvorsitzender



Carsten Wohlers
Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates



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

das Jahr 2022 war für die Wirtschaft durch die Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine geprägt. Der Krieg in Europa bringt eine Zeitwende, und zwar nicht nur politisch, sondern auch wirtschaftlich. Bereits zu Jahresbeginn überschatteten hohe Energiepreise die wirtschaftliche Entwicklung.

Die seit Sommer zur Inflationsbekämpfung rasant gestiegenen Zinsen führen in der Immobilienwirtschaft zum ersten Mal seit 10 Jahren zu neuen Rahmenbedingungen.

Glücklicherweise wurde im ersten Quartal noch ein Rekordumsatz erzielt, der uns durch das Jahr getragen hat und dazu führte, dass auf Jahressicht der drittbeste Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte erzielt wurde.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 auf Grundlage der schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands überwacht und begleitet.

Die Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG fanden während des gesamten Jahres pandemiebedingt bzw. aufgrund der Verordnungslage zur Eindämmung des Coronavirus mit nur mit begrenzten Saalpublikum statt und wurden zusätzlich per Livestream im Internet übertragen. Der Aufsichtsrat verfolgte die Auktionen vor Ort bzw. im Livestream und wurde außerdem vom Vorstand regelmäßig nach den Auktionen über den Objekt- und Aufgeldumsatz sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle informiert.

Darüber hinaus fand ein permanenter 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 Unternehmenssteuerung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie die Rentabilität der Gesellschaft informiert. Die Berichte des Vorstands und die geschilderten Entwicklungsperspektiven des Unternehmens sowie der Tochtergesellschaften waren Gegenstand eingehender Erörterung. Zur Beanstandung der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2022 zu zwei Sitzungen zusammen, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder persönlich teilnahmen.

In den Sitzungen vom 21.04.22 und 09.11.22 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 21.04.2022 berichtete der Vorstand über die Auswirkungen des Angriffs Russlands auf die Ukraine, schließlich fand die erste Live-Auktion des Jahres nur einen Tag nach dem Kriegsbeginn statt. Die unmittelbaren Auswirkungen waren noch gering, das erste Quartal war mit einem Objektumsatz der gesamten Gruppe von € 49,6 Mio. das beste in der Unternehmensgeschichte.

In Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers wurde der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt. Bei dieser Sitzung stimmte der Aufsichtsrat auch der vom Vorstand getroffenen Entscheidung zur Abhaltung der Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre zu und bestimmte den Termin der ordentlichen Hauptversammlung.



Der Vorstand berichtete außerdem über die Anmietung eines Büros im Co-Working in List auf Sylt und eine geplante Benefiz Kunstauktion für den Ukraine-Hilfe Berlin e.V.

Auf der Sitzung vom 09.11.2022 referierten die Vorstände ausführlich über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres. Dabei standen die Marktlage und die Umsatzentwicklung im Fokus. Nach drei Quartalen verzeichnete die Deutsche Grundstücksauktionen AG zwar deutliche Steigerungen beim Objektumsatz und den Aufgeldeinnahmen, die Objektumsätze der gesamten Gruppe lagen aber rd. 20 % unter dem Vorjahresniveau bei rd. € 103 Mio. Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 9,8 Mio., das waren rd. 9,3 % weniger als im Vorjahr.

Die Vorstände berichteten über die Gründe an der Expo Real im Oktober nur als Fachbesucher ohne eigenen Stand teilgenommen zu haben. Die Messe war hinsichtlich der Aussteller- und Besucherzahl wieder doppelt so groß wie im Vorjahr. Hinsichtlich des Digitalisierungsprojektes wurde der Aufsichtsrat über die Fortschritte informiert, z.B. auch beim induktiven Marketing zur Generierung neuer Auktionsobjekte. Außerdem wurde über die Konkurrenzsituation, die Teilnahme an der Münchner Kapitalmarkt Konferenz und die Personalsituation berichtet.

Die Hauptversammlung vom 28.06.2022 hatte den Wirtschaftsprüfer Herrn Dipl.-Kfm. Maximilian Graf von Schwerin, Tauentzienstraße 6 in 10789 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt. In seiner Sitzung am 27.04.2023 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022. 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 45-49 abgedruckt haben.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellten sich 2022 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 und der Sächsischen Grundstücksauktionen AG jeweils € 1.000,- pro Monat.

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

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

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

Berlin, 08.05.2023

Der Aufsichtsrat

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2022 der Deutschen Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin



Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2022

Die deutsche Wirtschaft hat im 1. Halbjahr 2022 den widrigen Umständen getrotzt. Das reale Bruttoinlandsprodukt ist im 1. Quartal 2022 um 0,8 % und im 2. Quartal 2022 um 0,1 % jeweils gegenüber dem Vorquartal gewachsen. Im 2. Halbjahr kühlte die Konjunktur kräftig ab. Neben den Energiepreisen belasten weiterhin andauernde Störungen der Lieferketten die konjunkturelle Entwicklung. Auf Jahressicht konnte das Bruttoinlandsprodukt immerhin um 1,9 % zulegen. Die hohen Inflationsraten lassen die realen Einkommen der privaten Haushalte sowie deren Ersparnisse dahinschmelzen und reduzieren ihre Kaufkraft.

Die staatlichen Haushalte verzeichneten auch 2022 ein Finanzierungsdefizit, dieses fiel mit rd. € 101,3 Mrd. aber niedriger aus als Jahr 2021 mit € 132,5 Milliarden. Damit hielt Deutschland nach zwei Ausreißern in den Corona-Jahren 2020 (4,3 Prozent Defizit) und 2021 (3,7 Prozent Defizit) wieder die europäische Verschuldungsregel ein, bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung betrug das Defizit im vergangenen Jahr 2,6 Prozent.

Die Auswirkungen der Inflation und der daraus folgenden Zinserhöhungen der EZB sind für die Entwicklung am Immobilienmarkt noch nicht endgültig absehbar. Seit Jahresbeginn sind die Bauzinsen aber deutlich angestiegen und liegen auf dem höchsten Stand seit 2011. Damit wird es schwieriger und teurer als zuvor, eine Immobilie zu finanzieren. Es gibt Anzeichen dafür, dass gerade eine Trendwende am Immobilienmarkt stattfindet.

Das Jahr 2022 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG trotz der sich rasant ändernden Rahmenbedingungen ein gutes Geschäftsjahr. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe übertraf mit rd. € 130 Mio. zum neunten Mal in Folge die 100-Millionen-Schwelle. Er lag damit aber sowohl unter dem Rekordwert des Vorjahres (€ 176,9), als auch unter dem Zielwert von € 150 Mio. Das Geschäftsjahr 2022 ist im Hinblick auf den Objektumsatz deswegen nicht wie angepeilt das Zweitbeste der Unternehmensgeschichte, sondern das Drittbeste. Der Bilanzgewinn ist mit € 1.307.299,59 um rd. 45,7 % zurückgegangen.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 6,05 Mio. (Vorjahr € 5,57 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 1.300.811,04 (Vorjahr € 2.239.351,61) erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer Umsatzrentabilität von 21,49 % (2021: 40,24 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 91,71 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2022 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 22,72 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 21,68 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 23,08 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere weisen einen Anteil von insgesamt 32,52 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 1.468 und minderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 935. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 155,83 % (Vorjahr 84,47 %) und die Liquidität 2. Grades auf 369,57 % (Vorjahr 236,89 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 240 (Vorjahr 244). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (285), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (121), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (116 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (64) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (445). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 1.271 (Vorjahr 1.367) Immobilien versteigert bzw. vermittelt.



Im Unternehmensverbund ging die Anzahl der Verkaufsfälle erneut um gut 7 % zurück. Der Objektumsatz fiel um rd. 23,9 % und die um die Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigte Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern (Courtage), Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren um 15,4 % auf rd. € 12,35 Mio.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Objektumsatz der Deutschen Grundstücksauktionen AG von T€ 55.244 auf T€ 65.287 deutlich erhöht, der Zuwachs betrug gut 18 %. Dabei haben sich die Auftraggeberstrukturen im Berichtsjahr 2022 im Hinblick auf den Anteil am realisierten Umsatzvolumen weiter deutlich zu den privaten und gewerblichen Einlieferern verschoben.

Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsätze wieder verbessert, insbesondere durch den Verkauf zweier großvolumiger Objekte (zusammen T€ 2.215), was sich entsprechend auf die Statistik ausgewirkt hat. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 30 (nach 22 Objekten im Vorjahr), die Auktionserlöse summierten sich auf T€ 5.392,5 (Vorjahr: T€ 3.575).

Für die bundeseigene Deutsche Bahn AG, DB Immobilien haben wir 2022 insg. 7 Immobilien für T€ 163 verkauft, im Vorjahr waren es 10 Immobilien für T€ 565.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2022 insgesamt 8 Objekte für T€ 649,5 versteigert (Vorjahr 33 Immobilien für T€ 2.549).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 5 Immobilien für T€ 613,5 versteigert (Vorjahr 2 Objekte für T€ 272).

Die Auktionserlöse der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte haben sich 2022 auf niedrigem Niveau stabilisiert. Es wurden 8 Immobilien von 2 verschiedenen Auftraggebern mit einem Auktionserlös von insgesamt T€ 951,5 verkauft (Vorjahr insg. 10 Objekte von 2 Auftraggebern für zusammen T€ 558) Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften wurden keine Immobilien verkauft (Vorjahr 2 Objekte für T€ 168).

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen haben insgesamt rd. 24,2 % (Vorjahr 32,4 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 11,9 % (Vorjahr 14,2 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin ein Rückgang um 2,3 Prozentpunkte.

Über 88 % 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 2022 für 9 (Vorjahr 5) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlasspflegschaften tätig. Für diese wurden 33 Immobilien für rd. T€ 4.736 (Vorjahr 12 Objekte für T€ 1.483,5) versteigert.

Die privaten Einlieferer und gewerblichen Auftraggeber machten 2022 mit 149 Immobilien rd. 62,1 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 153 Immobilien = 62,7 %). Der Umsatzanteil betrug 2022 T€ 52.781, was rd. 81 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 45.917 oder 83 %). Das absolute Umsatzvolumen hat sich damit um knapp 15 % erhöht, während der prozentuale Anteil fast gleichgeblieben ist.

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung



Zuletzt wurde rd. ein Viertel aller 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 2019 gewonnenen Ausschreibung besteht mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zunächst bis 31.12.2023 ein Rahmenvertrag über die Durchführung von Immobilienauktionen. Auf Basis dieses Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. 201 Immobilien für T€ 15.927 für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft, während es 2021 insgesamt 208 Objekte für T€ 12.657 waren.

Die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH ist ebenfalls Teil des bestehenden Rahmenvertrages mit dem Bund. Auf dieser Basis wurden in der gesamten Gruppe insg. 15 Immobilien für T€ 712,4 für die BVVG verkauft, während es 2021 insgesamt 184 Objekte für T€ 8.841,5 waren. Hier muss berücksichtigt werden, dass nach dem Inhalt des Koalitionsvertrages der Bundesregierung die BVVG bis auf Weiteres keine Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen durchführen soll.

Auch mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien gab es 2022 eine Rahmenvereinbarung. Im abgelaufenen Jahr haben wir in der gesamten Gruppe 20 Immobilien (Vorjahr 39) verkauft und dabei einen Objektumsatz von T€ 805,5 erzielt (Vorjahr T€ 1.754). Hinzu kommen 4 Immobilien die im Auftrag des Bundeseisenbahnvermögens für T€ 456,1 verkauft wurden.

Für den Bund und die bundeseigenen Gesellschaften haben wir in der gesamten Gruppe insgesamt 240 (Vorjahr 432) Immobilien für T€ 17.901 (Vorjahr T€ 23.906,7) verkauft.

Damit wurde das prognostizierte Umsatzniveau von € 20 Mio. nicht erreicht, vor allem weil das Auftragsvolumen der BVVG unerwartet stark zurück gegangen ist. Für das Jahr 2023 sind wir im Hinblick auf Einlieferungen einerseits optimistisch, andererseits aber auch vorsichtig und prognostizieren für den Bund und seine Gesellschaften einen Objektumsatz von € 15 Mio. Bei dieser Einschätzung haben wir berücksichtigt, dass der Vorjahreserlös einige außergewöhnliche Objektumsätze beinhaltete und wir nicht davon ausgehen können, dass eine Wiederholung derartiger Aufträge und Auktionsverläufe sicher ist.

Eine Verpflichtung der Auftraggeberin zur Einlieferung einer Mindestanzahl an Immobilien oder eines Mindestvolumens besteht nach den Bedingungen des Rahmenvertrages ohnehin nicht. Erfahrungsgemäß sichert der Rahmenvertrag aber ein erhebliches Umsatzvolumen und bietet darüber hinaus Chancen auf eine Umsatzausweitung.

Trotz anfänglich noch herrschender Angebotsknappheit war die gesamte Gruppe, aber insbesondere auch die Deutsche Grundstücksauktionen AG selbst, bei der Akquisition von Immobilien klassischer privater sowie gewerblicher Auftraggeber in einem umkämpften Marktumfeld, erneut sehr erfolgreich. Das akquirierte Einlieferungsvolumen für diese Auftraggeber stieg deutlich. Dabei wurden nicht nur langjährige Kundenbeziehungen genutzt, sondern auch neue Einlieferer gewonnen.

Die gute Auftragslage mit einem hohen Einlieferungsvolumen führte dazu, dass das absolute Verkaufsvolumen für private und gewerbliche Einlieferer bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG gegenüber dem Vorjahr um rd. € 6,7 Mio. bzw. rd. 15 % gestiegen ist, während es innerhalb der gesamten Gruppe um rd. 22 % auf T€ 98.214 zurückging. Der Vertriebsweg „private Grundstücksauktionen“ ist für die Verkäufer auch unter den sich ändernden Rahmenbedingungen attraktiv und effizient, weil die bestehende aber durchaus selektive Nachfrage nach Immobilien bei der Auktion gebündelt wird.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 23 Internet-Auktionen erfolgreich durchgeführt. Innerhalb der Gruppe hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH erneut mit Abstand die meisten Immobilien verkauft.



Die Auftraggeberstruktur hat sich dabei im Laufe des Jahres verändert. Der Anteil institutioneller Auftraggeber und der öffentlichen Hand liegt nun bei 28 % (Vorjahr 41 %) der verkauften Objekte und bei 31 % (Vorjahr 47 %) des realisierten Objektumsatzes. Entgegen der Prognose einer unveränderten Verteilung der Aufträge zwischen privaten und gewerblichen Verkäufern einerseits und der öffentlichen Hand andererseits haben die privaten und gewerblichen Verkäufer weiter an Gewicht gewonnen. Das lag vor allem daran, dass die BVVG ihre Verkaufsaktivitäten zwischenzeitlich fast völlig eingestellt hatte. So wurden 2022 nur 4 Objekte für T€ 7,5 für die BVVG verkauft, während es 2021 noch 53 Immobilien für T€ 338,5 waren. Trotzdem konnte ein hohes Umsatzniveau gehalten werden. Für 2023 rechnen wir bei den Internetauktionen mit einer unveränderten Auftraggeberstruktur. Ziel ist es, das Umsatzvolumen auch unter veränderten Rahmenbedingungen zu halten, auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion.

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 rückläufig entwickelt. Während im Vorjahr durch die Versteigerung einiger volumenstarker Objekte bei der Westdeutschen und bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG ein erheblicher Umsatzsprung zu verzeichnen war, konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr nur wenige derartige Objekte abgesetzt werden. Das ambitionierte Ziel für 2022 möglichst eine Wiederholung des Umsatzvolumens von € 40 Mio. zu erreichen, wurde mit einem Umsatz von nur € 19,8 Mio. klar verfehlt. Für 2023 soll der Umsatz auf über € 20 Mio. gesteigert werden.

In der Gruppe ist die Anzahl der verkauften Objekte aus den alten Bundesländern trotzdem weiter gestiegen und betrug 365 gegenüber 341 im Vorjahr. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nun 28,7 % (Vorjahr 25,1 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 15,2 % (Vorjahr 22,8 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Der überwiegende Anteil am Objektumsatz entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein 64 Objekte für rd. € 12,4 Mio. (nach 90 Immobilien mit rd. € 25,7 Mio.) verkauft hat. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG musste damit nach einem Rekordjahr einen deutlichen Rückgang beim Objektumsatz (-52%) und beim bereinigten Netto-Aufgeldumsatz (-56%) hinnehmen und verbuchte einen Verlust.

Auch bei den anderen Tochtergesellschaften gab es zwar Rückgänge, aber trotzdem Gewinne.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG musste von einem Rekordumsatz kommend einen Rückgang beim Objektumsatz um rd. 27,5 % und bei dem bereinigten Netto-Aufgeldumsatz um ca. 29,3 % gegenüber dem Vorjahr hinnehmen. Ebenfalls nach einem Rekordjahr verbuchte die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG einen Rückgang in Hinblick auf Objekt- und Aufgeldumsatz. Der Objektumsatz sank um 56,9 % sank, der Aufgeldumsatz reduzierte sich um 34,6 %.

Die Entwicklung bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH ist in den beiden Geschäftsbereichen unterschiedlich gut verlaufen. Im Auktionsbereich ging der Objektumsatz um rd. 6,5 % zurück, während gleichzeitig die Aufgeldeinnahmen sogar geringfügig stiegen. Im Maklerbereich gab es einen deutlichen Rückgang, weil im Vorjahr der Objektumsatz durch den Verkauf mehrerer großvolumiger Objekte außergewöhnlich hoch lag. Saldiert gab es beim Objektumsatz einen Rückgang um rd. 59 %, während der Netto-Aufgeld/Provisionsumsatz um ca. 20 % zurück ging.

Insgesamt setzten die Tochterunternehmen (einschließlich Internetauktionen) zusammen rd. € 65,5 Mio. um. Angestrebt waren aufgrund der guten Erfahrungen der Jahre 2020 und 2021 insgesamt € 95 Mio., dieses Ziel wurde deutlich verfehlt. Unter Berücksichtigung der geschilderten Entwicklung im Vorjahr und der aktuellen Marktgegebenheiten ist ein

Objektumsatz von rd. € 60 - 65 Mio. bei den Tochterunternehmen unser Ziel für 2023. 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 unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite hat das gestiegene Zinsniveau negativen Einfluss auf die Nachfrage. Infolge der hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank im Sommer zum ersten Mal seit elf Jahren ihre Zinspolitik geändert und den Leitzins in mehreren Schritten erhöht. Aber bereits seit Beginn des Jahres 2022 sind die Zinsen für Baufinanzierungen kräftig gestiegen. Seit Januar haben sie sich von knapp 1 Prozent auf etwa 4 Prozent erhöht. Andererseits ist nach wie vor viel Liquidität im Markt und es wird besonders bei kleineren und mittleren Kaufpreisen weiterhin viel Eigenkapital zum Immobilienerwerb eingesetzt. Hinzu kommt die gestiegene Inflation, die dem Kauf von Sachwerten zusätzlich Schub verleiht.

Wegen der großen Publizität des Auktionsangebotes und gezielter Marketingmaßnahmen sehen wir bei dem weit überwiegenden Teil des Angebotsportfolios weiterhin nur geringe Absatzrisiken. Wegen der gestiegenen Zinsen und der stark eingeschränkten Finanzierbarkeit sind hauptsächlich gewerblich genutzte Renditeobjekte von erhöhten Absatzrisiken betroffen. Die Verkaufsquote hat in der Gruppe 2022 - auf sehr hohem Niveau - etwas nachgelassen und erreichte 83,2 %. Die höchste Verkaufsquote erzielte die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 92,9 % gefolgt von der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG mit 84 %.

Investitionen

Im Berichtsjahr waren für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung Investitionen i. H. v. T€ 36,6 erforderlich, in den Fuhrpark wurden T€ 154,2 investiert. Investitionen in die Tochterunternehmen wurden nicht vorgenommen.

Chancen und Risiken

Allgemeines

Die Konjunkturerwartungen für das Jahr 2022 waren durchaus positiv. Der Angriff Russlands auf die Ukraine hat die Lage jedoch grundlegend verändert, so dass die weitere wirtschaftliche Entwicklung von erheblichen Unsicherheiten geprägt war und ist. Die durch den Krieg ausgelöste und die Inflation noch weiter antreibende Energiekrise in Europa wird nach aktuellen Erwartungen 2023 zu einer milden Rezession führen.

Unser Auktionsgeschäft beschränkt sich ausschließlich auf die Bundesrepublik Deutschland und auch unsere Privat- und Geschäftskunden (Einlieferer wie Ersteher) sind zum überwiegenden Teil (ca. 95%) ebenfalls in Deutschland beheimatet. Wir gehen davon aus, dass sich die wegen des Angriffskrieges gegen Individuen, Unternehmen und Funktionäre aus Russland und der Ukraine verhängten Sanktionen weiterhin nicht negativ auf unser Geschäftsmodell auswirken.

Trotz der Omikron-Welle und eines Höchststandes an Neuinfektionen Ende März hatte die Corona-Pandemie keinen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienpreise. Im abgelaufenen Jahr hatte die Gesellschaft nicht mehr mit dem Risiko der Zulässigkeit der Durchführung von Live-Auktionen mit Publikum zu kämpfen. Alle Auktionen fanden als hybride Veranstaltungen mit einem begrenzten Saalpublikum und zusätzlicher Übertragung per Livestream ins Internet statt. Die Abgabe von Geboten war jederzeit sichergestellt und wir konnten insofern keine negativen Auswirkungen der spüren und erwarten dies aus 2023 nicht.



Der Immobilienmarkt in Deutschland präsentierte sich 2022 noch äußerst robust. Auch im abgelaufenen Jahr sind die Preise für Wohnimmobilien gestiegen. Laut einer aktuellen Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung lag die Steigerung in 97 untersuchten Städten bei etwa 11 %.

Die Lage könnten sich bald ändern, denn mit den steigenden Zinsen hat sich das Finanzierungsumfeld des Immobilienmarktes eingetrübt. Kaum eine Branche ist so vom Zinsniveau abhängig wie die Immobilienbranche. Allerdings dauert es in der Regel ein paar Monate, bis die Zinserhöhungen wirken.

Wir erwarten, wie zuletzt gesehen, eine selektive Nachfrage nach Immobilien und dass der Immobilienmarkt in Deutschland vergleichsweise stabil bleibt. Zwar verschlechtern sich die Finanzierungsbedingungen infolge der steigenden Zinsen zusehends. Aber die hohen Immobilienpreise gehen weiterhin vielerorts auf eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot zurück. In vielen deutschen Großstädten wächst die Bevölkerung wieder, während aufgrund der ungünstigeren Finanzierungsbedingungen, enorm gestiegener Baukosten und vielerorts auch personeller Engpässe zu wenige neue Wohnungen entstehen.

Außerdem führt die hohe Inflation zu einer starken Eigenkapital-getriebenen Nachfrage nach Immobilien, zumindest im mittelpreisigen Segment ist das zu beobachten. Auch wenn sich aufgrund der Zinserhöhungen wieder Anlagealternativen bieten, ist die Immobilie als Inflationsschutz gefragt. Dieser Nachfrageüberhang stabilisiert zumindest die ansonsten rückläufigen Umsätze an Markt.

Die durch die Inflation und besonders die steigenden Energiepreise bedingten Preiserhöhungen treffen unser Auktionsgeschäft besonders in Bereich der höheren Papier- und Logistikkosten für die gedruckten Kataloge. Wir sind ständig dabei hier Optimierungen vorzunehmen, können aber zusätzliche Kostenbelastungen nicht ausschließen. Auf der anderen Seite haben wir erstmals seit 2002 die Berechnungsstaffel für die Käufer-Aufgelder niedrigpreisiger Immobilien erhöht.

Die bisher herrschenden Marktgegebenheiten eines Verkäufermarktes wandeln sich gerade. Es wird über eine längere Vermarktungsdauer, Finanzierungsschwierigkeiten und eine allgemeine Kaufzurückhaltung berichtet. In diesem Umfeld bietet die freiwillige Grundstücksauktion einen schnellen und trotzdem marktgerechten Kaufvertragsabschluss. Wir registrieren seit dem dritten Quartal 2022 eine steigende Bereitschaft zur Einlieferung von Immobilien.

Grundsätzlich besteht das vom Unternehmen kaum beeinflussbare Risiko, dass sich die derzeitigen Marktgegebenheiten weiter oder schneller ändern, sei es gesamtwirtschaftlich oder sektoral für den Immobilienmarkt.

Dem Unternehmen sind die fixen und die variablen Kosten der quartalsweisen durchgeführten Auktionen bekannt. Auch sind die Deckungsbeiträge der versteigerten Auktionsobjekte in Abhängigkeit von der jeweiligen Kaufpreisgrößenordnung und der damit verbundenen Aufgeldstaffelung 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 der Aufsichtsrat wird vom Vorstand entsprechend informiert.

Einlieferungen / Wertfindung

Der Anteil von privaten und gewerblichen Einlieferern sowie einer Reihe von besonderen Berufsgruppen (z.B. Insolvenzverwaltern) am Objektumsatz machte bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG im Jahr 2022 insg. rd. 88,1 % aus, während der Umsatzanteil, der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr um 2,3 Prozentpunkte von 14,2 % auf 11,9 % zurückgegangen 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 2023.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat mit ihren Tochterunternehmen auf Basis einer gewonnenen EU-weiten Ausschreibung einen Rahmenvertrag über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Zwar besteht bedingungsgemäß keine Verpflichtung zur Einlieferung einer Mindestanzahl an Immobilien oder eines Mindestvolumens, erfahrungsgemäß sichert der Rahmenvertrag aber ein erhebliches Umsatzvolumen und bietet darüber hinaus die Chancen auf eine Umsatzausweitung. Während der Laufzeit des vorherigen Rahmenvertrages (2016-2019) wurden im Durchschnitt für beide Auftraggeber insgesamt 490 Immobilien für rd. € 14,4 Mio. pro Jahr verkauft, 2021 waren insgesamt 392 Objekte für rd. € 21,5 Mio. und im vergangenen Jahr 216 Objekte für € 16,6 Mio.

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 potenziellen 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 erneut 83,2 %.

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 Einnahmen aus Aufgeldern, 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 19,5 % und damit gerade noch unter der selbst gesetzten 20 %-Grenze (Vorjahr 14,1 %). In der Gruppe lag die Quote der nicht verkauften Immobilien wie im Vorjahr bei 16,8 %.

Forderungs-Überwachung

Die Überwachung der Aufgeldforderungen erfolgt durch eine eigene Abteilung. Vor der Corona-Pandemie wurde bei der Auktion durch die Mitarbeiter dieser Abteilung das Käuferaufgeld kassiert, sofern mit dem Auktionshaus keine anderen Zahlungsvereinbarungen im Vorfeld der Auktion getroffen wurden. Im Zuge der Corona-bedingten Anpassungen des Auktionsablaufes wurden nur Bieter zugelassen, die sowohl im Hinblick auf die Bonität als auch nach dem Geldwäschegesetz vorgeprüft waren. Die Käufer erhielten dann nach der Auktion eine Rechnung zur Überweisung. Die Überwachung der Zahlungseingänge erfolgt in Zusammenarbeit mit der Buchhaltung. Wesentliche Ausfälle waren nicht zu verzeichnen, einen Kassenservice bei den Auktionen wird es deswegen auch zukünftig nicht mehr geben.



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 einige 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 2022 für 10 Kaufverträge (betrifft März 2017 bis Juni 2021) Ausbuchungen oder Teilausbuchungen der Aufgelder vorgenommen werden. Insgesamt betraf dies bereinigte Netto-Courtagen i. H. v. € 95.329 (Vorjahr € 52.383).

Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2022 bei 33 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.22	31.12.21
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	6	6
Sekretariat Berlin	5	5
Inkasso/Buchhaltung	3	3
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Hausverwaltung	2	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	2	2
Fest angestellte Mitarbeiter	24	25
(davon Teilzeitmitarbeiter	9	10)
Freiberufliche Mitarbeiter	9	9
Insgesamt	33	34

Der Vorstand, sowie vier weitere Mitarbeiter sind für die Deutsche Grundstücksauktionen AG als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 13 Auktionatoren, davon sind 9 öffentlich bestellt und vereidigt.

Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen im Sektor Immobilienwirtschaft gehört eine Hausverwaltungsabteilung zu dem Service, den wir den Kunden zusätzlich bieten. Per 31.12.2022 wurden 367 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betragen netto rd. € 175.615 (Vorjahr ca. € 173.100). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter. Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Abteilung „Hausverwaltung“ einen Ergebnisbeitrag von rd. € 22.000 nach rd. € 18.000 im Vorjahr.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei den Tochtergesellschaften



Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG musste nach dem Rekordjahr 2021 zwar Rückgänge hinnehmen, bezogen auf den Objektumsatz war 2022 trotzdem das drittbeste Geschäftsjahr der Unternehmensgeschichte.

Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 285 Immobilien für € 25.655.131 versteigert (Vorjahr 334 Immobilien für € 35.393.111). Mit dem gesunkenen Objektumsatz haben sich auch der Aufgeldumsatz und das Ergebnis reduziert. Das Ziel ein hohes Umsatzniveau zu halten wurde erreicht, auch wenn es nicht ganz an die Vorjahre heranreicht. Das lag vor allem daran, dass einige großvolumige Immobilien nicht verkauft wurden. Der Objektumsatz ging daher um rd. 27,5 % zurück, die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern sanken um rd. 29,3 % und der Gewinn vor Steuern fiel um rd. 66 %.

Für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften wurden insgesamt 31 (2021: 111) Objekte versteigert. Der Objektumsatz lag bei T€ 1.361,2 (2021: T€ 8.341,1). Dabei sind die Umsätze der BVVG mit Auktionserlösen von T€ 55,4 (2021: T€ 5.542,5) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit T€ 311,7 (2021: T€ 2.389,1) erheblich zurückgegangen, während der Objektumsatz für die Deutsche Bahn AG mit T€ 538 etwas anstieg (2021: T€ 352,4).

Der Umsatz mit Gebietskörperschaften (Bundesländer, Städte und Gemeinden) hat sich gegenüber dem Vorjahr sehr positiv entwickelt. Es wurden gut 19 % (2021: 10 %) der Immobilien für diese Auftraggebergruppe versteigert. Der Objektumsatz liegt mit insg. rd. T€ 2.733,6 rd. 228 % über dem Vorjahresniveau (Vorjahr T€ 833,5).

Die anzahl- und umsatzmäßig größten und wichtigsten Einlieferergruppen sind private und gewerbliche Eigentümer sowie „sonstige Einlieferer“. In diesem Kundensegment ist der Umsatzanteil gegenüber dem Vorjahr gestiegen und liegt rd. 84 % (Vorjahr 74 %) des gesamten Objektumsatzes. Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 179 Immobilien für T€ 20.590 (2021: 176 Immobilien mit T€ 25.346,5). Sonstige Einlieferer: 20 Immobilien für T€ 970,3 (2021: 13 Immobilien für T€ 872). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter und Kreditinstitute.

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres. Vom Anfangsbestand mit 39 Verwaltungsobjekten mit 215 Einheiten gingen 5 Objekte (Vorjahr 9) aus der Verwaltung heraus. Außerdem wurde der seit 2013 bestehende Verwaltervertrag mit dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) seitens des ZFM wegen turnusmäßiger Neuausschreibung gekündigt. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat sich an der Neuausschreibung nicht beteiligt. Per 31.12.2022 wurden insg. 14 Objekte mit 76 Einheiten verwaltet. Aufgrund dieser Entwicklung ging der Nettoumsatz der Hausverwaltungsabteilung auf € 49.623 (Vorjahr 55.882) zurück. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag in Höhe von € -44.213 (Vorjahr € -37.784).

Die Hausverwaltung dient als Ergänzung des Dienstleistungsangebots. Die Abteilung selbst war in den letzten Jahren in Bezug auf die reinen Verwalterentgelte und Zusatzgebühren nicht wirtschaftlich, jedoch wurden zahlreiche Objekte durch die starke Kundenbindung wieder in Auktionen der Gruppe eingeliefert, wovon das Auktionsgeschäft maßgeblich profitiert hat. Mit der laufenden Reduzierung des Bestandes verliert dieser Effekt zunehmend an Bedeutung. Hinzu kommt die anhaltend unsichere personelle Situation. Die Abteilung wird aus diesen Gründen 2023 heruntergefahren und derzeit keine neuen Verwaltungsobjekte akquiriert

Es ergibt sich insgesamt ein Gewinn von € 438.726,89, welcher gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Der Gewinn liegt unter dem langjährigen Durchschnitt. Ziel für 2023 ist es, ein hohes Umsatzniveau zu halten und dabei möglichst die langjährigen Mittelwerte zu übertreffen.



Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. GuV)	Gewinn
2000	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
2001	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
2002	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
2003	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
2004	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
2005	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
2006	€ 20.049.562	€ 3.322.773	€ 1.000.917
2007	€ 23.761.123	€ 3.380.711	€ 1.120.759
2008	€ 15.396.921	€ 2.481.709	€ 427.355
2009	€ 12.404.520	€ 2.129.639	€ 203.914
2010	€ 17.580.575	€ 2.782.400	€ 683.654
2011	€ 18.196.385	€ 2.892.558	€ 871.007
2012	€ 16.413.660	€ 2.657.604	€ 615.727
2013	€ 18.765.821	€ 2.932.715	€ 750.440
2014	€ 20.019.660	€ 2.921.807	€ 687.176
2015	€ 18.964.070	€ 2.682.938	€ 565.114
2016	€ 20.240.300	€ 2.960.566	€ 760.234
2017	€ 21.764.450	€ 3.266.301	€ 904.314
2018	€ 15.749.232	€ 2.326.937	€ 20.189
2019	€ 22.360.371	€ 3.010.773	€ 640.574
2020	€ 32.860.350	€ 3.789.733	€ 1.069.643
2021	€ 35.393.111	€ 4.161.677	€ 1.301.559
2022	€ 25.655.131	€ 2.918.467	€ 438.727
Mittelwert	€ 20.440.563	€ 2.891.932	€ 669.861

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG konnte 2022 nicht an das Rekordergebnis des Vorjahres anknüpfen. Dennoch war es ein erfolgreiches Jahr, in dem erstmals Auktionen auch in Hamburg durchgeführt wurden. Insgesamt wurden auf vier Auktionen in Rostock und zwei Auktionen in Hamburg 121 Immobilien (Vorjahr 151) mit einem Gesamterlös von € 10.853.238 (Vorjahr: € 25.169.710) veräußert. Die Objektumsätze sanken damit um rd. 57 %.

Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Umsätze aus Auktionsaufgeldern betragen 2022 insgesamt € 1,42 Mio. Dies ist ein Rückgang um rd. 35 % gegenüber dem Vorjahr (€ 2,17 Mio.).

Wie im Vorjahr waren die privaten und gewerblichen Einlieferer einschließlich „sonstiger Einlieferer“, wie z.B. Insolvenzverwalter, hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die größte Gruppe der Auftraggeber. Der Objektumsatz dieser Gruppe lag bei € 5,5 Mio. (Vorjahr € 20,3 Mio.). Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 50,5 % nach 80,7 % im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften Objekte belief sich auf 59 (Vorjahr: 67) und machte damit 48,8 % (Vorjahr: 44,4 %) der insgesamt verkauften Objekte aus.

Die meisten Objekte wurden 2022 für die Bundesrepublik Deutschland verkauft. Die insgesamt 60 Objekte machten 49,6 % aller verkauften Immobilien aus (Vorjahr 82 Objekte/rd. 54 %). Insgesamt hat sich der Umsatz von € 4,75 Mio. auf € 4,94 Mio. weiter erhöht und auch der Umsatzanteil stieg von 18,9 % auf 45,5 %. Alle 60 Objekte wurden für fünf (Vorjahr vier) Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft. Im Auftrag der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH wurden keine Objekte versteigert.

Für Landkreise/Städte/Gemeinden wurden, wie im Vorjahr nur zwei Objekte versteigert. Der Anteil an der Gesamtzahl der Objekte liegt damit bei 1,65 % (Vorjahr: 1,3 %). Der Umsatz hat sich etwas verbessert und betrug T€ 429 (Vorjahr: T€ 125).



2022 lag insgesamt unter den Erwartungen, insbesondere das 2. Halbjahr war herausfordernd. Auch wenn leider einige größere Objekte nicht verkauft werden konnten, war die Verkaufsquote sehr gut und mit 84 % die zweitbeste in der gesamten Gruppe (Vorjahr 96,8 %).

Es konnte ein Gewinn von € 108.747,76 erwirtschaftet werden, der aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Die Rentabilität ist 2022 gegenüber dem Vorjahr um 19 Prozentpunkte auf 6,8 % gesunken. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bisherigen langjährigen Durchschnitt von 12,9 %. Es ist das Ziel 2023 die aktuell unbefriedigende Rentabilität deutlich zu erhöhen.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. GuV)	Gewinn
2001	€ 3.875.900	€ 590.043	€ -55.919
2002	€ 7.296.471	€ 1.196.216	€ 50.114
2003	€ 11.535.210	€ 1.592.417	€ 297.939
2004	€ 14.941.300	€ 2.050.405	€ 266.123
2005	€ 13.743.820	€ 1.861.405	€ 128.778
2006	€ 10.261.852	€ 1.557.343	€ 166.356
2007	€ 10.296.220	€ 1.566.889	€ 132.236
2008	€ 9.186.637	€ 1.347.457	€ 35.263
2009	€ 9.304.220	€ 1.328.920	€ 163.363
2010	€ 10.522.700	€ 1.482.066	€ 270.475
2011	€ 9.801.618	€ 1.275.100	€ 101.444
2012	€ 9.810.510	€ 1.154.262	€ 22.545
2013	€ 8.456.450	€ 1.187.710	€ 54.769
2014	€ 10.450.100	€ 1.459.766	€ 191.924
2015	€ 13.534.250	€ 1.895.742	€ 505.335
2016	€ 12.264.900	€ 1.445.682	€ 101.129
2017	€ 14.249.457	€ 1.640.912	€ 251.469
2018	€ 12.377.410	€ 1.632.061	€ 246.524
2019	€ 13.000.500	€ 1.671.759	€ 328.251
2020	€ 12.776.860	€ 1.564.858	€ 235.551
2021	€ 25.169.710	€ 2.478.331	€ 638.916
2022	€ 10.853.238	€ 1.601.678	€ 108.745
Mittelwert	€ 11.532.242	€ 1.526.410	€ 192.774

Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen erzielte 2022 einen Objektumsatz in Höhe von € 12.674.850 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 116 Immobilien. Im Vorjahr lag er bei € 30.856.100 aus 124 vermittelten Objekten.

Die Netto-Provisionseinnahmen betragen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen € 1.116.586 und sind damit rd. 19,7 % weniger als 2021 mit € 1.390.086.

Auf den vier Auktionsveranstaltungen sind 111 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 10.317.850 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr: 114 Immobilien mit € 11.036.100). Der Objektumsatz lag damit rund 6,5 % unter dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte lag bei 74,5 % (Vorjahr 82 %) und die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern stiegen trotz des geringeren Objektumsatzes gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,7 %.

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



Im Maklerbereich gab es einen deutlichen Rückgang, weil im Vorjahr der Objektumsatz durch den Verkauf mehrerer großvolumiger Objekte außergewöhnlich hoch lag. Es wurden 5 Immobilien für rd. € 2,36 Mio. vermittelt, im Vorjahr waren es 10 Immobilien im Gegenwert von rd. € 19,8 Mio. Wegen dieses Rückgangs reduzierten sich auch die Nettoprovisionseinnahmen.

Das Ziel, eine Verstetigung des Umsatzniveaus zu erreichen ist im Auktionsbereich gelungen. Im Maklerbereich konnte der Wegfall mehrerer großvolumiger Immobilien aus dem Vorjahr nicht ausgeglichen werden. Durch eine personelle Umstrukturierung zum Beginn des Jahres 2023 soll eine Verbesserung des Umsatzes im Maklerbereich erreicht werden, ohne aber den wichtigen Auktionsbereich zu schwächen. Der Geschäftsführer, Hagen Wehrmeister, wird weiterhin vom Vorstand der Deutschen Grundstücksauktionen AG, Herrn Carsten Wohlers unterstützt. Die Zusammenarbeit funktioniert sehr gut und wurde mit dem Ziel einer positiven Geschäftsentwicklung um zwei Jahre verlängert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Wertberichtigungen auf nicht mehr werthaltige Forderungen i. H. v. netto € 89.761 (Vorjahr € 193.714) notwendig, darunter eine größere Position mit rd. € 35.000. Das Ergebnis wurde entsprechend gemindert. Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von € 15.851,33 (Vorjahr € 86.294,89), wird aufgrund des Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Im Berichtsjahr konnte das Auktionsportal erneut eine sehr hohe Aufmerksamkeit generieren, so hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft und auch deren Anzahl gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % auf 445 Immobilien (Vorjahr 424 Objekte) steigern können.

Auf Wunsch zweier Großkunden wurden wieder viele niedrigpreisige Auktionsobjekte aufgerufen und überwiegend auch verkauft. Die Verkaufsquote ging um 5,2 Prozentpunkte von 98,1 % auf 92,9 % zurück und ist damit dennoch die höchste in der Auktionshaus-Gruppe. Trotz erheblicher Mehrerlöse in den Auktionen und gesteigerter Anzahl der verkauften Immobilien ging der Objektumsatz um rd. 13,3 % auf T€ 3.889 (Vorjahreswert T€ 4.486) zurück.

Die vorgeschilderte Entwicklung ist auch an den durchschnittlichen Losgrößen ablesbar. Bei den Einlieferungen gab es eine weitere Steigerung von € 3.426 auf € 3.558, aber bei den Auktionserlösen war ein Rückgang von € 10.580 auf € 8.739 festzustellen. Die Summe der zehn höchsten Auktionserlöse des Jahres lag mit T€ 795,6 gut 38 % unter denen des Vorjahres (T€ 1.286).

Wegen des geringeren Objektumsatzes sind die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Einnahmen zurück gegangen, allerdings unterproportional um nur rd. 7,4 % auf € 623.000 (nach rd. € 672.800). Dass die Einnahmen dabei weniger stark gefallen sind, als die Objektumsätze begründet sich einerseits durch die höheren prozentualen Käufer-Aufgelder bei niedrigeren Kaufpreisen und zum anderen dadurch, dass weniger Verkaufsobjekte von öffentlichen Einlieferern mit i.d.R. reduzierten Verkäufer-Courtagevereinbarungen stammten.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss i. H. v. € 153.895,98 (Vorjahr: € 227.660,31) der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Im abgelaufenen Jahr hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit 84 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 891 erneut die Position des größten Einzelnlieferers (Vorjahr 87 verkaufte Immobilien für T€ 1.355).

Die Auftraggeberstrukturen hatten sich zuletzt verändert, so machen private und gewerbliche Verkäufer etwa 70 % der verkauften Objekte und des realisierten Verkaufsvolumens aus. Insgesamt geht die Gesellschaft davon aus, dass diese Auftraggeberstruktur auch 2023 vorherrschen wird.

Das Ziel für 2023 ist es, das hohe Umsatzniveau des Vorjahres möglichst zu wiederholen auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.



Aufgrund der jahrelangen, vertrauensvollen Zusammenarbeit wurde der Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform um zwei Jahre verlängert und läuft nun bis Ende 2024. Der Vertrag beinhaltet wie bisher eine regelmäßige Anpassung der Software- und Sicherheitsstruktur.

Die bewährte Plattform des Online-Portals wurde insbesondere im Hinblick auf die Sicherheit und den Datenschutz regelmäßig weiter verbessert. Die durchgeführten Maßnahmen zur Suchmaschinenoptimierung (SEO) bestanden vor allem in der Ausweitung und regelmäßigen Anpassung redaktioneller Inhalte.

In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls die Benutzbarkeit der Webseite und die Darstellungsweise insbesondere für mobile Endgeräte weiter verbessert. Dadurch konnte die Verweildauer und Leserate auf den einzelnen Seiten der Webseite auf einem hohen Niveau stabilisiert werden.

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen durchgeführt und konnte dabei nicht an das hervorragende Ergebnis des Vorjahres anknüpfen. Insgesamt war es ein herausforderndes Jahr, in dem erstmals seit 2010 ein Verlust hinzunehmen war.

Der Objektumsatz ging um rd. 52 % auf € 12.396.600 zurück (Vorjahr € 25.723.500). Wegen des geringeren Objektumsatzes haben sich auch die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern reduziert. Diese lagen mit € 741.162 rd. 55,7 % unter dem Vorjahresniveau (€ 1.673.184). Das Verhältnis der Einnahmen zum Objektumsatz sank auf 6,0 % (Vorjahr: 6,5 %). Die Zahl der verkauften Objekte war mit 64 weiter rückläufig (Vorjahr: 90) und auch die Verkaufsquote lag mit 63,4 % unter dem Vorjahreswert von 77,6 %.

Bei der Struktur der Einlieferer gab es 2022 deutliche Verschiebungen. Der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Immobilien hat sich fast vervierfacht und betrug ca. 36,7 % (nach 9,4 % im Vorjahr), während der Anteil der verkauften Objekte sich reduziert hat und bei 26,5 % lag (nach 33 % im Vorjahr). Insgesamt wurden 73,5 % der Immobilien für private und gewerbliche Einlieferer verkauft, der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug hierbei 63,3 % (Vorjahr 90,6%).

In der Sommer-Auktion 2022 wurden zwei Objekte in Duisburg für € 3,14 Mio. zugeschlagen. Bei beiden Erstehern handelte es sich um Verbraucher im Sinne des Beurkundungsgesetzes, so dass die Kaufverträge erst nach einer Frist von 14 Tage beurkundet werden durften. Bereits vor Ablauf dieser Frist offenbarten sich Schwierigkeiten bei der erforderlichen Fremdkapitalbeschaffung, so dass die notarielle Beurkundung unter Hinweis auf § 17 Abs. 2 a BeurkG nicht vollzogen werden konnte. Auch intensive Nachverhandlungen führten nicht zu Kaufverträgen. Das bereinigte Nettoaufgeld für diese Positionen in Höhe von zusammen € 169.560 konnte somit nicht eingefordert werden. Insgesamt ergaben sich im Geschäftsjahr vorzunehmende Ausbuchungen, Berichtigungen wegen nicht einbringbarer Forderungen und Wertberichtigungen i. H. v. netto € 194.900 (Vorjahr: € 19.411). Diese Ergebnisminderung führte dazu, dass ein Jahresfehlbetrag in Höhe von € 165.296,44 (Vorjahr Jahresüberschuss € 435.332,80) erwirtschaftet wurde. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages ist der Verlust von der Deutschen Grundstücksauktionen AG auszugleichen.

Die Gesellschaft hatte sich in den letzten Jahren vor allem durch die erfolgreiche Versteigerung von gewerblich geprägten Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten profiliert. Durch die ab dem zweiten Quartal 2022 einsetzenden Änderungen im Marktumfeld und bei den Finanzierungsbedingungen wurden trotz zahlreicher Einlieferungen aus diesem Bereich eine Reihe von höherwertigen Immobilien leider nicht verkauft, ablesbar u.a. an einer gesunkenen Verkaufsquote.



Das wirtschaftliche Ergebnis (siehe untenstehende Tabelle) liegt jeweils unter dem langjährigen Durchschnitt. Ziel der Gesellschaft für 2023 ist es, das Umsatzniveau und die relevanten Kennzahlen wieder zu verbessern und ein positives Ergebnis zu erzielen.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. GuV)	Gewinn
2008	€ 1.498.000	€ 131.800	€ -68.578
2009	€ 6.743.500	€ 743.325	€ 34.785
2010	€ 8.868.300	€ 860.261	€ -19.424
2011	€ 10.559.400	€ 880.630	€ 19.514
2012	€ 10.678.400	€ 1.123.220	€ 128.305
2013	€ 9.866.000	€ 1.079.630	€ 94.094
2014	€ 16.050.300	€ 1.591.978	€ 446.830
2015	€ 12.857.783	€ 1.313.181	€ 148.369
2016	€ 15.739.300	€ 1.787.289	€ 547.255
2017	€ 19.498.900	€ 1.588.219	€ 256.705
2018	€ 16.641.200	€ 1.452.429	€ 206.024
2019	€ 14.996.750	€ 1.556.424	€ 321.672
2020	€ 19.572.900	€ 1.747.693	€ 500.553
2021	€ 25.723.500	€ 1.809.714	€ 435.522
2022	€ 12.396.600	€ 804.074	€ -165.296
Mittelwert	€ 13.446.056	€ 1.231.324	€ 192.409

Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken

Zahlreiche Prognosen, zuletzt die des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI) erwarten für Deutschland 2023 eine milde Rezession mit einem geringen Rückgang der Wirtschaftsleistung.

Die Entwicklung am Immobilienmarkt ist hingegen von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Zum 27. Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen nach mehr als sechs Jahren erstmals wieder angehoben. Gleichzeitig haben sich die Bauzinsen im Jahr 2022 mehr als vervierfacht und liegen zurzeit auf einem 12-Jahres-Hoch. Dieser rasante Zinsanstieg führte dazu, dass das Interesse an Baufinanzierungen stark zurückgegangen und das Neugeschäft eingebrochen ist. Als wäre das nicht genug, macht Bauherren auch der starke Anstieg der Baupreise zu schaffen. Viele Wohnbauprojekte werden bereits abgesagt.

Die Inflation ist im 1. Quartal 2023 weiterhin hoch, so dass die Notenbanken ihre straffe Geldpolitik weiterführen und weitere Zinsschritte der EZB erwartet werden. Eine Entspannung auf der Finanzierungsseite ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Bei den Verbrauchern ist eine deutliche Verunsicherung spürbar, nicht zuletzt auch durch die Pläne zum Einbauverbot von neuen Gas- und Ölheizungen und zur Sanierungspflicht von Altbauten. Die Nachfrage wird insgesamt gedämpft und ist selektiver geworden. Große Nachfrage war zuletzt allerdings verstärkt bei niedrigpreisigen Immobilienangeboten festzustellen.

Marktweit könnten 2023 die Preise für Wohnimmobilien laut einer Studie der DZ Bank im Jahresdurchschnitt um vier bis sechs Prozent fallen. Wobei Immobilien in guten Lagen mit einer guten Energiebilanz laut den meisten Experten im Preis stabil bleiben oder sogar teurer werden.

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten "Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung" sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten gehen wir für 2023 unter Berücksichtigung der aktuellen makroökonomischen und finanzpolitischen Lage davon aus, dass die die sehr guten Vorjahre im Hinblick auf das Umsatz- und Ergebnisniveau nicht erreicht werden können.



Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden zwischen dem 28. Februar und 24. März statt. Alle Auktionen wurden mit Saal-Publikum durchgeführt und zusätzlich per Livestream ins Internet übertragen. Es gab bei den Frühjahrsauktionen sehr unterschiedliche Ergebnisse, wobei erwartungsgemäß das Rekordniveau des 1. Quartals des Vorjahres nicht erreicht werden konnte. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG konnte Ihren Objekt- und Aufgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr etwas steigern, während alle anderen Gesellschaften erwartete Rückgänge hinnehmen mussten.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 266 Immobilien im Gegenwert von rd. € 16 Mio. versteigert. Gegenüber dem Vorjahr sank der Objektumsatz um rd. 68 %. Zwar war ein Rückgang gegenüber dem starken Vorjahrsquartal (Rekordumsatz von € 49,6 Mio.) erwartet worden, die jetzt erzielten Umsätze liegen aber unter der Prognose. Auch die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit rd. € 1,6 Mio. deutlich unter dem Vorjahresniveau (€ 4,07 Mio).

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2023 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 € 6.488,55 ergibt sich zum 31.12.2022 ein Bilanzgewinn von € 1.307.299,59.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt € 960.000 vorzunehmen.

Diese Gewinnausschüttung entspricht einer Bruttodividende von € 0,60 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 31. März 2023
Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand



BILANZ zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		35.444,00	76.032,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		222.088,01	103.605,51
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.912.133,33	1.912.133,33
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.203.755,12		2.301.344,40
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.356.781,13		3.315.939,85
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 0,00 (€ 0,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	634.544,67	4.195.080,92	249.598,64
III. Wertpapiere,			
1. Sonstige Wertpapiere		1.422.033,80	1.449.748,73
IV. Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.661.748,04	1.854.454,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten		78.321,85	102.968,97
		9.551.849,95	11.370.826,28

BILANZ
zum 31. Dezember 2022



PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.00,00	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	34.171,62
IV. Bilanzgewinn		1.307.299,59	2.406.488,55
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	5.796,55		41.484,00
2. sonstige Rückstellungen	41.800,00	47.596,55	49.800,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	245.688,35		333.224,71
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 245.688,35			
(€ 333.224,71)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	498.529,09	744.217,44	1.087.092,65
- davon aus Steuern			
€ 269,192,52			
(€ 710.461,34)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 23.302,04			
(€ 43.156,76)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 498.529,09			
(€ 1.087.092,65)			
		<u>9.551.849,95</u>	<u>11.370.826,28</u>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	6.053.547,71	5.565.658,27
2. sonstige betriebliche Erträge	123.722,70	156.699,62
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	185.150,62	127.437,69
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.789.039,62	2.089.594,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	285.375,42	272.875,43
davon für Altersvorsorge € 720,00 (€ 720,00)	2.074.415,04	
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	167.620,80	166.628,07
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.372.362,80	2.448.170,70
7. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	717.221,96	2.689.762,73
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 87,50 (€ 3.004,09)	23.717,27	4.537,96
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	18.539,91	13.570,59
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	27,00	84,78
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	162.996,44	0,00



	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	632.063,57	1.047.158,20
13. Ergebnis nach Steuern	1.305.033,46	2.242.138,61
14. sonstige Steuern	<u>4.222,42</u>	<u>2.787,00</u>
15. Jahresüberschuss	1.300.811,04	2.239.351,61
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>6.488,55</u>	<u>167.136,94</u>
17. Bilanzgewinn	<u>1.307.299,59</u>	<u>2.406.488,55</u>



Anlagenspiegel zum 31.12.2022

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2022 €	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2022 bis 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	563.831,96	55.800,00 0,00	0,00 0,00	584.187,96	96.388,00	35.444,00	76.032,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	563.831,96	55.800,00 0,00	0,00 0,00	584.187,96	96.388,00	35.444,00	76.032,00
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	818.190,37	190.892,80 236.909,51	0,00 0,00	550.085,65	71.232,80	222.088,01	103.605,51
Sachanlagen	818.190,37	190.892,80 236.909,51	0,00 0,00	550.085,65	71.232,80	222.088,01	103.605,51
III. Finanzanlagen							
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
Finanzanlagen	1.912.133,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33
Gesamtsumme	3.294.155,66	246.692,80 236.909,51	0,00	1.134.273,61	167.620,80	2.169.665,34	2.091.770,84

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



An die Deutsche Grundstücksauktionen AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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/falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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/falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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/dolosen Handlungen oder Unrichtigkeiten/Irrtümern 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

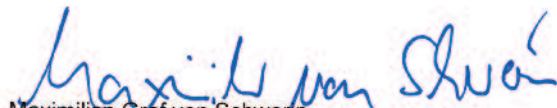
- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – / falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, / aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass / aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten/höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da Verstöße betrügerisches/dolose Handlungen kollusives 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/Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 / bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Berlin, den 20. April 2023


Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer



Unternehmensgruppe



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

BERLIN · DRESDEN · KIEL · KÖLN · LEIPZIG · MÜNCHEN · STUTTGART · SYLT
10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030/884 68 80, www.dga-ag.de



SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · PLAUEN
01069 Dresden, Hohe Straße 12, Telefon 0351/437 08 00, www.sga-ag.de



NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · KIEL · INSEL RÜGEN · INSEL USEDOM
18055 Rostock, Ernst-Barlach-Straße 4, Telefon 0381/444 330, www.ndga.de



WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

50667 Köln, Apostelnstraße 9, Telefon 0221/277 266 0, www.wdga-ag.de

Plettner ❖ Brecht

Grundstücksauktionen
Grundstücksmakler

PLETTNER & BRECHT IMMOBILIEN GMBH

14050 Berlin, Kirschenallee 20, Telefon 030/306 73 40, www.plettner-brecht.de



DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030/884 68 880, www.diia.de

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