



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 421 – 422 am 26. und 27. März 2020
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin



Erweiterungsfähiges Areal am **Glückow-See**
 Wenden (Havel) OT Glöckow, Alpenstraße 34, Pos. 8



Villa in **Stahnsdorf**
 Berlin OT Stahnsdorf, Stübner Weg 6, Pos. 30



Wohnhaus mit Bootsanleger an der **Müggelsee**
 Berlin OT Müggelsee, Am Bauernsee 11 a, Pos. 29

**73 Immobilien aus 10 Bundesländern
 u. a. Berlin und Umland, Sylt und Rügen**

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · E-Mail: info@dga-ag.de · www.dga-ag.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 423 – 424 am 18. und 19. Juni 2020
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin



Einzelhandelslokal in
 Leipzig, Gundacker Straße 6a, Pos. 11



Einzelhandelslokal in
 Berlin-Tempelhof (Fliegenvieh), Buchenstraße 99, Pos. 10



Sanierter Wohnanlage in Hahle (Saale), Braunschweiger Bogen 1 bis 5, Pos. 30

**77 Immobilien u. a. aus Berlin und dem Umland,
 Potsdam, Hannover, Schwerin, Sylt und Hiddensee**

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · E-Mail: info@dga-ag.de · www.dga-ag.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 425 – 426 am 24. und 25. September 2020
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin



Neuephener Dachgeschoss-Eigentumswohnung in
 Berlin-Charlottenburg, Breitenstraße 17, Pos. 2



Mehrfamilienhaus in
 Berlin-Kreuzberg, Noltenistraße 17, Pos. 5



Grundstück in Berlin-Köpenick OT Friedrichshagen, Müggelseedamm 129 + 131, Pos. 9

**Sonnige Dachgeschoss-Atelierwohnung in Potsdam,
 nahe Schlosspark Sanssouci, Pos. 38**

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · E-Mail: info@dga-ag.de · www.dga-ag.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 427 – 428 am 17. und 18. Dezember 2020
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin



Wohn-Geschäftslokal in
 Brandenburg (Havel), Jacobstraße 4, Pos. 43



2 Wohn-Geschäftslokalen in
 Berlin OT Friedrichshagen, Köpenickerstraße 131, 134, Pos. 6



Attraktives Wohngrundstück in
 Potsdam OT Groß Glienicke, Am Park 2, Pos. 42



2 Mehrfamilienhäuser in
 Purbitz, Straße des Friedens 1, 35 und 7, 9 ff., Pos. 23

**67 Immobilien aus 10 Bundesländern
 u. a. Berlin, Leipzig, Potsdam, Sylt**

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS
 Kurfürstendamm 65 · 10707 Berlin · Tel. 030 / 884 68 80 · E-Mail: info@dga-ag.de · www.dga-ag.de



Geschäftsbericht 2020

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 2020	10
Markt- und Auftragsentwicklung: Rückschau und Prognose	11
Ausblick 2021	13
Investor Relations	15
Public Relations	16
Tochtergesellschaften	17
Bericht des Aufsichtsrates	23
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2020 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin	25
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2020	25
Umsatz- und Auftragsentwicklung	26
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung	26
Investitionen	29
Chancen und Risiken	29
Rückabwicklungen	31
Mitarbeiter	31
Entwicklung bei den Tochtergesellschaften	32
Voraussichtliche Entwicklung	37
Vorschlag zur Gewinnverwendung	38
Bilanz zum 31. Dezember 2020	40
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020	42
Anlagenspiegel	44
Bestätigungsvermerk	45



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

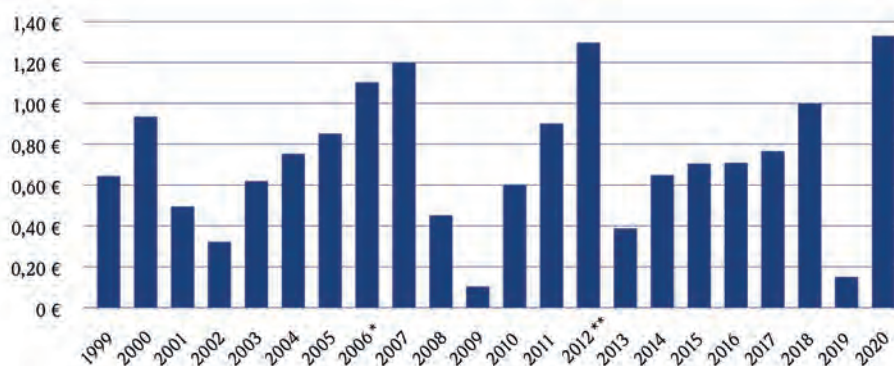
Gruppe*	2020	2019	2018	2017	2016
Objektumsatz	142.748.274	100.114.439	123.918.565	116.604.154	100.277.460
Objektanzahl	1.478	1.568	1.665	1.782	1.888
Bereinigte Netto-Courtage**	12.710.686	10.066.902	12.002.549	11.164.018	10.594.059
Bilanzgewinn	2.327.137	514.503,92	1.619.979	1.215.219	1.194.992
Dividende	1,35	0,15	1,00	0,77	0,72

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

** Courtagelöse abzüglich Umsatzsteuer und etwaiger Unterprovisionen

Historische Dividenden

Seit unserem Börsengang haben wir in jedem Jahr eine Dividende gezahlt und dabei die erwirtschafteten Gewinne im größtmöglichen Maße an unsere Aktionäre ausgeschüttet. Mit der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020 werden wir trotz der weiterhin bestehenden Pandemie eine Rekorddividende von €1,35 an die Aktionäre ausschütten und damit wieder zur gewohnten nahezu vollständigen Gewinnausschüttung zurückkehren.



* 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 €

splitbereinigt

* Aktiensplit 1:2

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

Finanzkalender 2021

25.06.2021	Hauptversammlung (virtuell)
06.09.2021	Halbjahresbericht
04.10.2021	9 – Monatszahlen
10.11.2021	Aufsichtsratssitzung



ISIN: DE0005533400

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

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

Das Handelsvolumen betrug 2020 an allen deutschen Börsenplätzen durchschnittlich 1.800 Stück pro Tag und bewegt sich damit wieder über dem Jahresdurchschnitt der letzten Jahre.

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

	2020	2019	2018
Höchstkurs	16,90	18,90	18,50
Tiefstkurs	8,05	13,80	15,50
Jahresschlusskurs	16,90	14,70	15,90
Entwicklung d. Aktie	+14,96 %	-7,55 %	-2,45 %
Marktkapitalisierung	27.040.000	23.520.000	25.440.000
Durchschnittlicher Tagesumsatz	1.800	1.700	1.270
Ausstehende Aktien	1.600.000	1.600.000	1.600.000

IR-Kontakt www.dgainvestor.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin

Telefon 030-884 68 80



Aufsichtsrat und Vorstand



Michael Siegmund, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Vorstandsvorsitzender

Michael Plettner

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



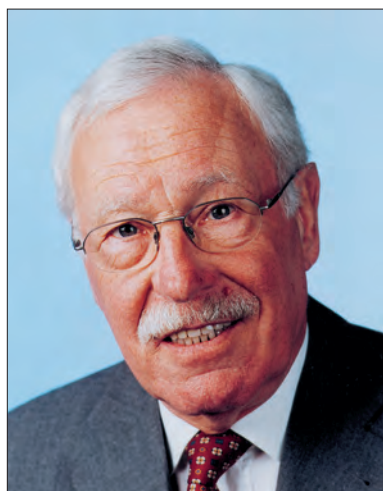
Christian Ansorge, Berlin



Vorstand

Carsten Wohlers

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



Manfred Krüger, Berlin

Bericht des Vorstandes



Sehr geehrte Damen und Herren,

2020 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG trotz der schwierigen Rahmenbedingungen der Coronakrise das beste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte, es wurde durch ein unerwartet deutliches Umsatz- und Gewinnwachstum geprägt.

Der Objektumsatz der Gruppe lag bei € 142,7 Mio. und damit nicht nur zum siebten Mal in Folge über der 100-Millionen-Grenze, es ist auch gleichzeitig der höchste Objektumsatz, der jemals erzielt wurde.

Mit dem deutlich gestiegenen Objektumsatz erreichten auch die Netto-Einnahmen und der Bilanzgewinn ein Rekordniveau. In der Konsequenz dieser Entwicklung wird die 21. Dividendenzahlung einen neuen Spitzenwert erreichen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist nach einer zehnjährigen Aufschwung-Phase im Corona-Krisenjahr pandemiebedingt in eine tiefe Rezession geraten. Das Bruttoinlandsprodukt ging im Jahr 2020 um rd. 5,0 % zurück. Angesichts der neuen und verschärften Lockdown-Maßnahmen legte die seit Sommer letzten Jahres zu beobachtende Erholung im vierten Quartal eine Pause ein.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahresdurchschnitt mit 44,8 Millionen etwa 1,1 % niedriger als 2019. Die staatlichen Haushalte (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen) verzeichneten ein Defizit von € 158,2 Milliarden.

Besonders vom konjunkturellen Einbruch betroffen war der Dienstleistungsbereich, der so starke Rückgänge wie noch nie verzeichnete. Der anhaltende Immobilienboom führte dazu, dass sich das Baugewerbe mit einem Wachstum von 1,4 % als einer der wenigen Bereiche in der Krise behaupten konnte.

Wohnimmobilien haben sich im vergangenen Jahr weiter verteuert. Das war für Immobilienanalysten die größte Überraschung im Corona-Jahr 2020 - es gab schließlich genügend Gründe, mit dem Gegenteil zu rechnen. Im dritten Quartal 2020 waren Häuser und Wohnungen in Deutschland laut Statistischem Bundesamt 7,8 Prozent teurer als ein Jahr zuvor. Damit verzeichneten sie den stärksten Preisanstieg seit dem Jahr 2016.

Gewerbeimmobilien bekamen die Corona-Rezession mit Pleiten im Einzelhandel, leerstehenden Hotels und dem Trend zum Homeoffice deutlich zu spüren. Steigende Leerstände und fallende Mieten drückten bei vielen Objekten die Rendite. In der Folge ging das Transaktionsvolumen am Markt für Immobilieninvestments um über 17 % auf rund 59,2 Milliarden Euro zurück und lag damit noch unter dem Wert von 2018.



Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2020

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 2020 einen Objektumsatz von zusammen rd. € 142,7 Mio. erzielt, das sind rd. 42 % mehr als im Vorjahr (2019: € 100,1 Mio.). Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern (Courtage), Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren stiegen um 26 % von € 10,1 Mio. auf rd. € 12,7 Mio.

Mit diesen Werten wurde auch das bisher beste Geschäftsjahr (2007) klar übertroffen. Der 2020 erzielte Objektumsatz liegt mehr als 13 % über dem damaligen Spitzenwert und die bereinigte Nettocourtage übertrifft den Wert von 2007 um rd. 4,7 %.

Im abgelaufenen Jahr gab es in Folge der Corona-Pandemie einige Risiken für das Geschäftsmodell, die zu meistern waren. Seit Anbeginn der Einschränkungen stand der Gesundheitsschutz für Mitarbeiter und Kunden im Vordergrund. Deswegen wurde die Belegschaft frühzeitig in zwei Gruppen geteilt, die abwechselnd im Homeoffice arbeiteten. Die konsequent durchgeführten Digitalisierungsschritte der letzten Jahre halfen uns bei der Umsetzung sehr.

Aufgrund der Kontaktbeschränkungen war ab Mitte März auch die Durchführung der Live-Auktionen gefährdet. Wir haben die Auktionen dann so umgestellt, dass sie ohne Publikum im Saal stattfanden und stattdessen per livestream ins Internet übertragen wurden. Dabei kam uns entgegen, dass wir seit Jahren über etablierte Mechanismen zur Gebotsabgabe ohne Präsenz der Bieter verfügen. Gebote wurden nun ausschließlich telefonisch, mittels Bietungsaufträgen für Mitarbeiter im Rahmen der Bietungsschritte oder über das Internet in unserem Bieterportal abgegeben. Eine Auktion in Köln musste entfallen und wurde stattdessen als reine Internet-Auktion über die Plattform der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH abgewickelt, andererseits gab es zeitweise hybride Veranstaltungen mit einem begrenzten Saalpublikum. Insgesamt war die Resonanz ausgesprochen gut, viele Interessenten verfolgten die gesamte Auktionsübertragung, ein Rückgang bei den Geboten war nicht festzustellen.

In Laufe des Jahres gab noch weitere Herausforderungen wie z.B. touristische Betretungsverbote für einige Bundesländer (was die Einlieferungen erschwerte), Ausgangsbeschränkungen, Mitarbeiter in Quarantäne und auch Covid-19-Fälle im Unternehmen. Wir sind froh und stolz die Lage bisher gut gemeistert zu haben. Mit Teamgeist und vorausschauendem Verhalten haben wir die Arbeitsfähigkeit aufrechterhalten und uns dafür bei den Mitarbeitern – auch mit entsprechenden Prämien – bedankt.



Im ersten Quartal stieg der Objektumsatz um rd. 37 % auf € 32,3 Mio. und die erzielten Nettoeinnahmen um rd. 29 % auf € 3,18 Mio. Die Frühjahrsauktionen waren bereits in unterschiedlichem Maße von den Auswirkungen der Corona-Krise betroffen und trotzdem war das Quartal insgesamt eines der besten seit der Finanzkrise 2008, damit konnte man angesichts der sich dynamisch entwickelnden Pandemie nicht rechnen.

Das zweite Quartal war das Schwächste des gesamten Jahres. Der Objektumsatz fiel um rd. 8 % gegenüber dem Vorjahr von € 29,9 Mio. auf € 27,5 Mio.. Gleichzeitig gingen die Nettoeinnahmen um rd. 19,6 % auf € 2,46 Mio. zurück.

Im 1. Halbjahr 2020 wurden demzufolge insgesamt Objektumsätze von rd. € 59,8 Mio. erzielt, das waren rd. 12,2 % mehr als im Vorjahr (€ 53,3 Mio.). Die bereinigten Nettoeinnahmen lagen bei € 5,76 Mio. und damit rd. 2 % über dem Vorjahreswert.



*Grundstück Berlin-Köpenick,
Müggelseedamm 109-111
Limit € 895.000
Erlös € 9.890.000*

Das dritte Quartal war nicht nur das beste des gesamten Geschäftsjahres, mit einem Objektumsatz von gut € 47,8 Mio. erreichte es auch den höchsten Quartals-Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte und übertraf auch das 1. Quartal 2018, das mit einem Objektumsatz von € 37 Mio. bisher den Spitzenwert markierte. Gegenüber dem Vorjahresquartal mit einem Objektumsatz von € 25,2 Mio. stieg der Objektumsatz um rd. 90 % und die erzielten Netto-Courtageeinnahmen lagen mit rd. € 3,77 Mio. gut 85 % über dem Vorjahresniveau (€ 2,03 Mio.).

Auch das vierte Quartal verlief besser als das vergleichsweise schwache Vorjahresquartal. Der Objektumsatz der Gruppe stieg um 60 % auf € 32,7 Mio.. Die erzielte Nettocourtage lag bei rd. € 2,82 Mio. und damit rd. 29 % über dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt wurden im 2. Halbjahr Objektumsätze von rd. € 83 Mio. erzielt, das waren rd. 77 % mehr als im Vorjahr (€ 46,8 Mio.). Die bereinigten Nettoeinnahmen lagen bei rd. € 6,95 Mio. und damit 58 % über dem Vorjahreswert von € 4,40 Mio..

Hervorzuheben sind sowohl die Sächsische Grundstücksauktionen AG als auch die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die im abgelaufenen Jahr jeweils Rekorde beim Objekt- und Courtageumsatz erzielt haben.



Firma	Objektanzahl		Objektumsatz in T€	
	2020	2019	2020	2019
Deutsche Grundstücksauktionen AG	257	301	57.800	28.932
Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH	428	458	3.323	3.425
Sächsische Grundstücksauktionen AG	362	371	32.860	22.360
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	189	169	12.777	13.000
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- u. Auktionsbereich)	138	129	16.415	17.400
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	104	140	19.573	14.997
Gesamt	1.478	1.568	142.748	100.114

Ergebnis und Dividendenvorschlag

Das Betriebsergebnis allein der Deutschen Grundstücksauktionen AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahreswert erheblich verbessert und betrug rd. + 1.063.000 nach - € 672.000 im Jahr 2019.

Neben der Muttergesellschaft haben auch die Tochtergesellschaften sehr gute Ergebnisse erwirtschaftet.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat mit einer Gewinnabführung von rd. € 1.070.000 erneut das beste Ergebnis aller Gesellschaften erreicht, im Vorjahr waren es rd. € 641.000.

Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat nach dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis von rd. € 322.000 nun mit über € 500.500 ein Rekordergebnis erzielt.

Verbessert stellt sich die Situation bei der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH dar, die nach rd. € 93.000 im Vorjahr nun einen Gewinn von rd. € 106.000 erwirtschaftet hat.

Bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG liegt das Ergebnis mit gut € 235.500 etwa 28 % unter den Vorjahreswert (rd. € 328.000) und auch die Plettner & Brecht Immobilien GmbH musste mit einer Gewinnabführung von rd. € 18.500 einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (rd. € 51.000) hinnehmen.

Insgesamt wurden rd. € 1.931.000 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert, im Vorjahr waren es € 1.435.500. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzgewinn von rd. € 2.327.000. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 25 dieses Geschäftsberichts.

Der Bilanzgewinn enthält einen Anteil von rd. € 274.500 aus dem Vorjahr, als wir uns angesichts der dynamischen Entwicklung der Corona-Krise entschlossen hatten keine Vollausschüttung vorzunehmen. Unter vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der aktuellen Lage halten wir es für wirtschaftlich begründet in diesem

Jahr einen Teil davon mit auszuschütten. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen daher der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von € 2.160.000 vor, dies entspricht einer Bruttodividende von € 1,35 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Es ist damit die bisher höchste von uns ausgeschüttete Dividende.



*Berlin-Tempelhof,
Boelckestraße 99*

*Limit € 998.000
Erlös € 1.235.000*

Markt- und Auftragsentwicklung – Rückschau und Prognose

Wohnimmobilien verteuerten sich trotz der Coronavirus-Pandemie auch 2020, die Regionen außerhalb der Städte gewannen dabei weiter an Attraktivität. In den Städten blieb die Preisdynamik wie bereits 2019 über alle Segmente hinweg deutlich hinter den Steigerungsraten der Jahre 2015 - 2018 zurück und lag lt. der bulwiengesa AG (einem führenden Analyseunternehmen der Immobilienbranche) mit 6¼ % ähnlich wie im Vorjahr.

Laut des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken erhöhten sich die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland insgesamt um 7½ %, nachdem sie im Vorjahr um 6¾ % gestiegen waren.

In den Top 7-Städten verteuerten sich Wohnimmobilien mit 5% zwar etwas stärker als im Vorjahr, aber ebenfalls erheblich schwächer als in den Jahren 2015 bis 2018. Auch bei den Neuvertragsmieten setzte sich die Tendenz zu niedrigeren Steigerungsraten fort, sie werden – je nach Institut – mit 1¾ - 2½ % angegeben.

Die Preise für Gewerbeimmobilien stiegen nur um 0,6 %, 2019 war das Wachstum mit 6 % zehn Mal so hoch. Die Pandemie hat den Markt für Gewerbeimmobilien stärker betroffen, weil die Lockdowns unmittelbare Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten vor allem von Büro- und insbesondere Einzelhandelsimmobilien haben.

Kurzarbeit, die Angst vor Jobverlust und eine Scheu vor großen Investitionen mitten in einer Pandemie hätten das Interesse an Immobilien erlahmen lassen und die Preise drücken können. Unsere Prognose aus dem Frühsommer, dass auch in Krisenzeiten eine große Nachfrage nach sicheren Anlagen, wie



Immobilien, besteht und daher nicht mit einer harten Korrektur zu rechnen sei, hat sich bewahrheitet. Das gesamte Jahr über waren außerdem die Zinsen von Immobiliendarlehen auf einem extrem niedrigen Niveau, was die Nachfrage nach Immobilien zusätzlich gestützt hat.

Selbst in Berlin hat sich die Nachfrage bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten nach einem zwischenzeitlichen Einbruch im Zuge der Einführung des sog. „Mietendeckels“ wieder erholt. Mit der verfassungsgerichtlichen Entscheidung über die Nichtigkeit dieses Landesgesetzes Mitte April 2021 kehrt nun wieder Planungssicherheit bei den Investoren ein und wir erwarten eine zunehmende Nachfrage nach entsprechenden Renditeobjekten in Berlin.

Das erste Quartal 2021 war geprägt von der Verlängerung der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie. Konjunkturforscher haben ihre zunächst positiven Prognosen nach unten revidiert bzw. konstatieren, dass die sich hinziehende Corona-Krise den erwarteten Aufschwung nach hinten verschiebt. Die wirtschaftliche Lage präsentiert sich aktuell zweigeteilt, während die Dienstleistungsbereiche nach wie vor durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie eingeschränkt sind, zeigt sich die Industriekonjunktur bis zuletzt robust.

Die weitere Entwicklung hängt nun maßgeblich davon ab, wie nachhaltig das Infektionsgeschehen kontrolliert werden kann und wie schnell damit weitere Lockerungen möglich werden. Denn ohne eine anhaltende Eindämmung der Corona-Pandemie wird auch keine „normale“ wirtschaftliche Aktivität möglich sein.

Wegen der auch in der Pandemie weiter gestiegenen Immobilienpreise schätzt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) das Risiko für eine Preisblase in Deutschland auf 92 % und auch die Bundesbank warnt seit einigen Jahren, dass Wohnimmobilien in vielen deutschen Großstädten inzwischen überbewertet seien.

Tatsächlich besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Immobilien, und zwar nicht nur zinsgetrieben, sondern auch weil in Krisenzeiten sichere Anlagen weiter gefragt sind. Hinzu kommt nach einem Jahr mit Reise- und Freiheitseinschränkungen durch die Pandemie der Wunsch vieler Menschen nach einem eigenen Garten oder einer Wohnung mit Balkon.

In Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt rechnen Experten bis 2025 mit einem anhaltenden Aufwärtstrend. Während Häuser und Grundstücke in Städten und zugehörigen Randgebieten auch in den kommenden Jahren an Wert gewinnen werden, sinken die Immobilienpreise in einigen Teilen Deutschlands bereits heute.

Wir befinden uns weiterhin in einem umkämpften Verkäufermarkt und waren dennoch wieder sehr erfolgreich bei der Akquisition von Vermittlungsaufträgen für Immobilien klassischer privater sowie gewerblicher Auftraggeber. Trotz eines anhaltend hohen Wettbewerbsdrucks ist es uns gelungen, das akquirierte Einlieferungsvolumen für diese Kundengruppe zu steigern, und zwar um 16 % auf rd. € 113,6 Mio. in der gesamten Gruppe.



Bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG stieg das absolute Verkaufsvolumen für private und gewerbliche Einlieferer um rd. € 16,3 Mio. bzw. rd. 91 % gegenüber dem Vorjahr auf rd. € 34,2 Mio. Die anderen Gesellschaften der Gruppe konnten zusammen das absolute Verkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rd. € 13,6 Mio. bzw. 29 % auf € 61,2 Mio. steigern. Mit 794 verkauften Immobilien und einem Verkaufsvolumen von rd. 95,4 Mio. Euro (ohne Maklerbereich) waren die privaten und gewerblichen Eigentümer erneut die größte Kundengruppe. Sie setzt sich aus einer Vielzahl verschiedener Auftraggeber zusammen und jeder einzelne muss von den Vorteilen unserer Grundstücksauktionen überzeugt werden.

Deswegen haben auch weiterhin die Einlieferungen von institutionellen Verkaufskreisen eine große Bedeutung. Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2020 insgesamt 493 Immobilien für gut € 32 Mio. verkauft und damit den Umsatz gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Mit den Auftraggebern des Bundes (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH und Deutsche Bahn AG) bestehen Rahmenverträge, die erfahrungsgemäß ein erhebliches Umsatzvolumen erwarten lassen.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2020 weiterhin als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von 40,5 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamtgruppe beträgt rd. 85,3 % nach 79 % im Vorjahr. Der nächst größere Wettbewerber lag 2020 (nach eigenen Angaben) bei einem Objektumsatz von rd. € 17,6 Mio.. Der Objektumsatz zweier regionaler Auktionshäuser liegt bei € 3,1 Mio. (Sachsen) bzw. € 3,9 Mio. (Rhein-Ruhr). An unserer Marktführerschaft wird sich auch 2021 absehbar nichts ändern.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021

Sieben Jahre in Folge haben wir als Gruppe ein Objektumsatzvolumen von über 100 Millionen Euro erreicht, der durchschnittliche Objektumsatz lag in diesem Zeitraum bei rd. 112,7 Mio. Euro.

Im vergangenen Jahr hatten wir angesichts der Einschränkungen des Wirtschaftslebens und der geringen Prognosesicherheit der Unternehmen im Zuge der Bekämpfung des Coronavirus keine Ziele veröffentlicht. Nachdem wir einerseits beweisen konnten, dass das Geschäftsmodell auch unter Krisenbedingungen funktioniert und andererseits sich der Markt weiter positiv entwickelt, sehen wir für 2021 gute Marktchancen und trauen uns zu Ziele zu formulieren.

Dabei müssen wir bei allem Optimismus, der sich aus dem Rekordjahr 2020 ergibt beachten, dass der zweite Lockdown nun bereits viele Monate andauert und Deutschland derzeit mit der dritten Welle der Coronainfektionen zu kämpfen hat. Unsere Ziele sind deswegen von einer angemessenen Vorsicht geprägt und sehen den vorgenannten Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (€ 112,7 Mio.) als Zielmarke für den Objektumsatz im laufenden Jahr an.



Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden entsprechend der Verordnungslage und wegen des Infektionsgeschehens – wie bereits im letzten Jahr - ohne Saalpublikum statt und wurden stattdessen per Livestream ins Internet übertragen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Objektumsatz der gesamten Gruppe in den ersten drei Monaten um rd. 17,5 % auf € 37,9 Mio. (Vorjahr € 32,3 Mio.). Das Quartal war damit das beste erste Quartal und insgesamt das Zweitbeste in der Unternehmensgeschichte. Bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG ging der Objektumsatz von einem hohen Niveau kommend zurück, während die Tochtergesellschaften durchweg klare Zuwächse verzeichneten. Die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit rd. € 3,29 Mio. etwa 3,5 % über dem Vorjahresniveau (€ 3,18 Mio.).

Die positive Erkenntnis des Jahresauftaktes ist, dass Immobilien als Anlageobjekte und zur Selbstnutzung weiter gefragt sind und zwar über die gesamte Breite des Angebotsspektrums und in allen angebotenen Lagen.

Die Herausforderung liegt nun also darin entsprechende Objekte für die Auktionen einzuwerben. Private und gewerbliche Auftraggeber stellen dabei für die gesamte Auktionshausgruppe weiterhin die wichtigste Einlieferergruppe dar. Wir pflegen unsere langjährigen Kundenbeziehungen und bemühen uns intensiv darum neue Kunden zu gewinnen. Neben einer hohen Weiterempfehlungsrate nutzen wir dafür auch neue, innovative und zielgruppenorientierte Methoden mit Softwareunterstützung um dem breiten Publikum unsere Dienstleistung anbieten zu können.

Daneben sind im Hinblick auf Objekteinlieferungen und erzielten Objektumsatz auch die öffentlichen Auftraggeber, mit denen teilweise seit 20 Jahren eine Geschäftsverbindung besteht, von großer Relevanz. Aufgrund eines zunächst bis Ende 2023 laufenden Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen sind wir für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH tätig. Mit der bundeseigenen Deutschen Bahn AG besteht ein Rahmenvertrag zunächst bis 31.12.2021. Die Zusammenarbeit ist weiterhin sehr gut. Auf den Frühjahrsauktionen 2021 wurden für die vorgenannten Auftraggeber bereits über 80 Immobilien für rd. € 7,6 Mio. verkauft, während es im ersten Quartal des Vorjahres rd. € 5,8 Mio. waren. Weitere Einlieferungen sind avisiert, so dass wir von einer insgesamt anhaltend guten Auftragslage ausgehen.

Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich etwas erhöht und betrug 18,9 %, diese Immobilien haben zusammen wie im Vorjahr € 24,8 Mio. Objektumsatz erwirtschaftet, davon allein rd. € 19,2 Mio. (Vorjahr € 15 Mio.) bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG.

Insbesondere beim Verkauf von Spezial- oder Gewerbeimmobilien hat sich die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG eine umfängliche Expertise erarbeitet und wird entsprechend von Verkäufern und Kaufinteressenten am Markt wahrgenommen.



*Wohn-/Geschäftshaus in
Duisburg,
Uerdinger Straße 164 - 168
Limit € 850.000
Erlös € 1.320.000*

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichtes sind lediglich die guten Ergebnisse des 1. Quartals und die gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegenen Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen bekannt. Die Nachfrage nach Immobilien ist trotz der Corona-Krise weiterhin hoch. Für eine belastbare Einschätzung des gesamten Geschäftsjahres 2021 ist es im Hinblick auf den Objekt- und Courtagumsatz aber zu früh.

Investor Relations

Auch unsere Investor-Relations-Arbeit hat sich durch die Pandemie verändert, da es 2020 weder persönliche Begegnungen bei der Hauptversammlung noch bei Investorenkonferenzen gab. Und auch im laufenden Jahr ist nicht absehbar, wann sich an der Situation etwas ändert.

Umso wichtiger sind unsere elektronischen Kommunikationswege geworden. Dafür hatten wir bereits frühzeitig und unabhängig von der aktuellen Entwicklung eine separate, von der Auktionsseite getrennte Homepage unter <https://www.dgainvestor.de/> geschaffen. Hier informieren wir regelmäßig Investoren, Analysten und Finanzmedien über alle wichtigen Ereignisse und Entwicklungen bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG. Diese Aufgabe nehmen wir sehr ernst und gehen weit über die Transparenzanforderungen des Börsensegments „Scale“ und die für uns gesetzlich vorgeschriebene Regelungen hinaus. Neben den Halbjahres- und Geschäftsberichten, Unternehmensnachrichten und Ad-hoc-Meldungen werden hier auch Newsletter, Research-Studien sowie die Ergebnisse der quartalsweisen Auktionen unverzüglich publiziert.

Ergänzt wird dieses Angebot durch den Bereich „Social Media“. Als Medium für eine schnelle Verbreitung mit bis zu 1000 Aufrufen nutzen wir unseren Twitterkanal, der sich an interessierte Anleger und Journalisten richtet. Wir empfehlen jedem Interessierten, sich kostenfrei bei Twitter anzumelden und unserem Kanal zu folgen.



Im vergangenen Jahr hatten wir die Teilnahme an der Münchner Kapitalmarkt Konferenz im April abgesagt, weil die Corona-bedingten Prognoseungenauigkeiten uns eine Teilnahme als wenig sinnvoll erschienen ließ. An der Konferenz im Dezember, die als reine Online-Veranstaltung via ZOOM stattfand, haben wir mit einer Unternehmenspräsentation vor Investoren und Analysten teilgenommen.

Auch die Entwicklung des Aktienkurses ist wesentlich von der Coronakrise geprägt worden. Im Januar und Februar bewegte sich die Aktie zwischen € 14,50 und € 15,50. Mitte März gab es dann parallel zur allgemeinen Marktentwicklung einen scharfen Kursrückgang auf bis zu € 8,05. Nach einer schnellen Erholung bewegte sich die Aktie bis Anfang September in einem Band zwischen € 10,50 und € 12,30.

Mit den guten Unternehmensnachrichten setzte dann ein Kursanstieg ein, der bis zum Jahreshöchstkurs von € 16,90 am letzten Handelstag des Jahres führte. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.

Viele Investoren begleiten und seit vielen Jahren, nicht zuletzt wegen unserer beständigen Dividendenpolitik. So ist es kaum verwunderlich, dass viele Aktien dauerhaft gehalten werden und dadurch das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen nur ca. 1.800 Stück betrug.

Natürlich gibt es auch Handelstage mit einem deutlich höheren Umsatzvolumen. Um auch in solchen Phasen eine gute Handelbarkeit unserer Aktien sicherzustellen haben wir seit vielen Jahren eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der ODDO BHF Corporates & Markets AG als Designated Sponsor.

Public Relations

Bei der Öffentlichkeitsarbeit setzen wir weiterhin auf die seit Jahren erfolgreiche Zusammenarbeit mit einer PR-Agentur. Ziel ist es eine möglichst ausführliche Berichterstattung über die Auktionen und ausgesuchte Immobilien in regionalen und überregionalen Printmedien bzw. deren digitalen Ablegern zu erreichen. Diese Arbeit war und ist sehr erfolgreich, es konnte auch im letzten Jahr wieder eine große mediale Aufmerksamkeit generiert werden, darunter auch einige Radio- und TV-Beiträge.

Unserer Stakeholder informieren wir überwiegend im Wege elektronischer Kommunikation. Damit werden wir auch dem technologischen Wandel und den veränderten Kommunikationsgewohnheiten gerecht. So verzeichnen wir weiterhin steigende Zugriffe über mobile Endgeräte (Tablets oder Smartphones). Bei den Internetauktionen stieg dieser Anteil im letzten Jahr auf 55 % (Vorjahr 49,4 %) und die Auktions-Homepage verzeichnet einen Anstieg in Richtung 50 %.

Die erweiterten Anwendungsmöglichkeiten im Nutzerbereich auf unserer Auktions-Homepage werden von den Kunden geschätzt und positiv bewertet. Die Downloadfunktion mit Update-Service für alle verfügbaren Objektunterlagen wird



im erheblichen Umfang genutzt. Zuletzt wurden etwa 70 % (Vorjahr 62 %) der Objektunterlagen direkt von den Kunden heruntergeladen, ohne Sie umständlich über unsere Büros anzufordern. Spitzenreiter war hier die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit fast 85 %.

Daneben besteht die Möglichkeit Suchkriterien für eine oder mehrere Wunschimmobilien zu definieren und die Suchprofile zu speichern. Sobald bei einem Auktionshaus unserer Gruppe ein passendes Angebot vorhanden ist, erhält der Interessent sofort eine Nachricht. Die Anzahl der angelegten Suchprofile hat sich binnen Jahresfrist von 350 auf über 850 erhöht.

Weitere Anwendungsmöglichkeiten bestehen darin Objekte für eine Einlieferung vorzustellen und sie bewerten zu lassen und im An- und Abmelden zum Bezug des Newsletters sowie des Kataloges. Insbesondere das Anlegen eines Suchprofils und eines Objektangebotes sollen in der Anwendung weiter verbessert und vereinfacht werden, denn ein positives Nutzungserlebnis ist ein wichtiger Erfolgsfaktor. Hinzu kommt, dass die Kunden länger auf der Seite aktiv sind, und eine geringe Absprungrate die digitale Sichtbarkeit des Unternehmens erhöht.

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

Bereits im Frühjahr hatten wir im Geschäftsbericht unsere Skepsis über die Durchführbarkeit der EXPO REAL unter den Anforderungen des Infektionsschutzes geäußert. Die Messe 2020 wurde dann Mitte Juni auf ein Hybridformat verändert und schließlich 2 Tage vor der Veranstaltung abgesagt. Und auch in diesem Jahr werden wir – auch aus Gründen der Fürsorgepflicht für unsere Mitarbeiter – nicht an der EXPO REAL teilnehmen, sollte sie denn tatsächlich stattfinden.

Tochtergesellschaften

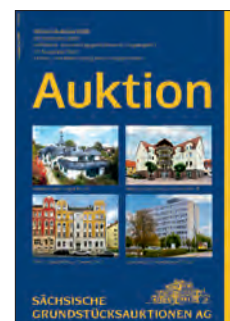
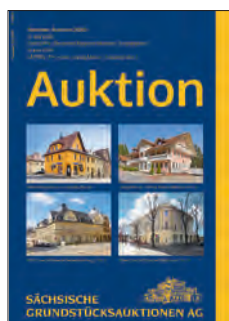
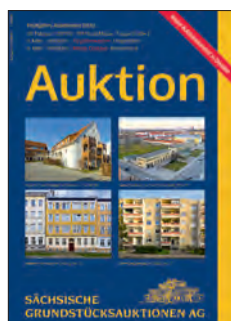
• Sächsische Grundstücksauktionen AG



Insgesamt wurden auf neun Auktionen in Dresden und Leipzig 362 Immobilien für € 32.860.350 versteigert (Vorjahr 371 Immobilien für € 22.360.371).

Der Objektumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 32 % und die Gesellschaft hat damit den mit Abstand höchsten Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte erzielt. Mit dem gestiegenen Objektumsatz verbesserte sich auch die erzielte Netto-Courtage, so dass der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte zweithöchste Jahresüberschuss in der Unternehmensgeschichte mit € 1.069.643 gut 2/3 über dem Vorjahreswert liegt.

Auch die Quote der versteigerten Objekte hat sich weiter verbessert und betrug 89,7 % nach 85,9 % im Vorjahr.



Der Auftragsbestand der Hausverwaltung verminderte sich im Laufe des Jahres von 72 Verwaltungsobjekten mit 407 Einheiten auf 48 Objekte mit 300 Einheiten zum Jahresende. Der Nettoumsatz der Hausverwaltung lag bei rd. € 71.700 (Vorjahr 115.100). Wegen des geringeren Umsatzes hat sich der negative Ergebnisbeitrag von € 29.451 auf € 33.720 erhöht. Trotzdem ist die Hausverwaltungsabteilung wichtig für das Auktionsgeschäft, deckt sie doch den vorhandenen Servicebedarf der Auktionskunden.

Bei den Frühjahrsauktionen 2021 wurde ein Objektumsatz von € 8,94 Mio. (nach € 6,89 Mio. im Vorjahr) erzielt. Bezogen auf den Objektumsatz war das die bisher zweitbeste Auktion der Unternehmensgeschichte.

Auch die Auftragslage für das zweite Quartal ist gut, es konnten 103 Immobilien mit einem Einlieferungsvolumen von rd. € 6,1 Mio. akquiriert werden. Die Gesellschaft ist deswegen optimistisch im laufenden Jahr erneut ein sehr gutes Ergebnis zu erzielen.

• Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



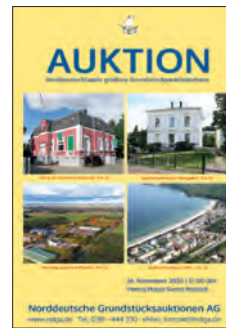
2020 war insgesamt ein erfolgreiches Jahr in dem trotz eines Umsatzrückgangs ein überdurchschnittlicher Gewinn erzielt werden konnte. Die Verkaufsquote war mit 95,5 % erneut die beste in der gesamten Gruppe.

Mit 189 verkauften Immobilien wurden € 12.776.860 umgesetzt (Vorjahr: 169 Objekte für € 13.000.500). Mit dem gesunkenen Objektumsatz reduzierten sich auch die bereinigten Netto-Erlöse und betrugen rd. T€ 1.391 nach T€ 1.540.

Es gab vier Auktionen in Rostock, davon eine Präsenzauktion und drei Termine, die ausschließlich gestreamt wurden. Am Standort Lübeck fand keine Auktion statt, dies könnte – je nach Auftragslage - in Zukunft aber wieder ins Auge gefasst werden.

Im vergangenen Jahr waren hinsichtlich des Objektumsatzes erneut die privaten/gewerblichen Einlieferer die größte Auftraggeber-Gruppe (Erlösanteil 64,6 % nach 68,3 % im Vorjahr) gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften mit rd. 30,5 % des Objektumsatzes.

Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn lag zwar rd. 28 % unter dem Vorjahr und betrug € 235.551,20 (nach € 328.250,53), er liegt damit aber klar über dem langjährigen Durchschnitt (Details siehe Seite 33).



Der Start in das Geschäftsjahr 2021 verlief sehr gut, die Vorjahreszahlen konnten im Hinblick auf den Objektumsatz und die Courtagen deutlich übertroffen werden. Auch die Einlieferungen zur Sommerauktion liegen in allen Belangen über denen des Vorjahres, so dass die Gesellschaft von einem hohen Umsatzvolumen für das laufende Jahr ausgeht.

• Plettner & Brecht Immobilien GmbH



Das Unternehmen hat im Auktionsbereich auf vier Auktionen 120 Immobilien für € 9.964.700 umgesetzt (Vorjahr 118 Objekte für € 9.253.150).

Im Maklerbereich wurden 18 Immobilien für rd. € 6,45 Mio. vermittelt (Vorjahr 11 Verkäufe für € 8,15 Mio.). Die Anzahl der vermittelten Objekte hat sich damit deutlich erhöht. Der Objektumsatz ist erwartungsgemäß zurückgegangen, da im Vorjahr u.a. ein volumenstarkes Objekt mit einem Kaufpreis von rd. € 5,2 Mio. vermittelt wurde.

Trotz der Knappheit an vermittelbaren Immobilien ist es damit gelungen den Maklerbereich zu stärken und erneut Synergieeffekte mit dem Auktionsbereich zu realisieren. Ein wesentlicher Anteil der vermittelten Immobilien stammt aus dem Berliner Umland.



Der Objektumsatz aus beiden Bereichen liegt mit € 16.414.700 knapp 6 % unter dem Vorjahr (€ 17.400.150), während die bereinigten Netto-Provisionseinnahmen um rd. 1,7 % auf rd. T€ 1.021 zurück gingen (Vorjahr T€ 1.039).

Das aktive Forderungsmanagement steht weiterhin im Fokus. Zwar konnten verschiedene ältere Forderungen realisiert werden, dennoch mussten auch 2020 einige Ausbuchungen vorgenommen werden. Diese haben das Ergebnis mit rd. € 24.900 belastet (Vorjahr rd. € 5.100).



Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 18.519,07 (Vorjahr: € 50.921,15) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Das erste Quartal 2021 verlief im Auktionsbereich deutlich besser als das Vorjahr. Im Maklerbereich gab es erste namhafte Umsätze und Reservierungen, die dann zu Beginn des zweiten Quartals zu Abschlüssen führten. Auch das Einlieferungsvolumen für die Sommerauktion ist gut, so dass die Gesellschaft die weiteren Geschäftsaussichten für das laufende Jahr positiv beurteilt.

• Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Im vergangenen Jahr fanden 23 Internetauktionen statt, davon eine themenbezogene Sonderauktion. Mit 428 verkauften Immobilien (Vorjahr 458 Immobilien) hat die Gesellschaft innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft.

Trotz einer um 4 Prozentpunkte verbesserten Verkaufsquote ging der Objektumsatz um rd. 3 % auf gut € 3,3 Mio. zurück, auch weil zu Beginn der Coronakrise zwei Auktionen mangels ausreichendem Einlieferungsvolumen ausfielen.

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 106.475,84 (Vorjahr € 93.205,39) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Das Auktionsportal hat nach wie vor eine hohe Aufmerksamkeit erreicht, viele Bieter generiert und eine Verkaufsquote von fast 94 % erreicht.

Im Laufe des Jahres fand eine umfängliche Überarbeitung des Portals statt, die im September ausgerollt wurde. Neben einer graphischen Neugestaltung standen vor allem ein weiter verbesserter Nutzerkomfort und eine Verbesserung der Sicherheitsstruktur im Vordergrund. Das Feedback der Nutzer war durchweg positiv. Der Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform wurde bis Ende 2022 verlängert.

Die Zielsetzung für 2021 ist es, das zuletzt erreichte Ergebnis mindestens zu wiederholen, dafür wird wieder eine themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Der Start in das Geschäftsjahr war sehr erfolgreich und lag deutlich über dem schwierigen ersten Quartal des Vorjahres.

• Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2020 vier Auktionen erfolgreich durchgeführt, wobei die Frühjahrsauktion nicht wie geplant stattfinden konnte, da der Veranstaltungsort Coronabedingt kurzfristig geschlossen wurde. Die Auktion wurde deswegen einige Tage später über die Plattform der Schwestergesellschaft Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH als reine Online-

Auktion abgewickelt. Nicht alle Eigentümer stimmten dieser Änderung zu, von den ursprünglich 34 Immobilien durften 20 aufgerufen werden und 16 wurden verkauft. Trotz dieser Einschränkung hat die Gesellschaft 2020 mit insgesamt 104 verkauften Immobilien (Vorjahr 140) den Objektumsatz um gut 30 % auf das Rekordniveau von € 19.572.900 steigern können (2019: € 14.996.750).



Mit dem gestiegenen Objektumsatz gelang es auch die bereinigten Netto-Courtageeinnahmen auf rd. T€ 1.638 nach T€ 1.495 im Vorjahr zu steigern. Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn betrug € 500.553,29 (Vorjahr € 321.671,86). Objekt- und Courtageumsatz sowie der Gewinn liegen klar über dem langjährigen Durchschnitt.



Auch 2020 hat das Auktionshaus mit dem Verkauf von teils großvolumigen Entwicklungs- bzw. Anlageobjekten, häufig mit gewerblicher Prägung, seine Bekanntheit in Westdeutschland weiter verbessert und neue Auftraggeber gewonnen. In der Folge wurde bei der Frühjahrsauktion 2021 mit € 7,65 Mio. der bislang größte Objektumsatz generiert.

Bei den Einlieferungen zu den Sommerauktionen in Köln war eine deutliche Zurückhaltung der Verkäufer festzustellen. Wohlmöglich hat die dritte Infektionswelle dazu beigetragen, dass Verkaufsaufträge zunächst zurückgestellt wurden, um die weitere Entwicklung abzuwarten.

Fazit zu den Tochtergesellschaften

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 84,9 Mio. nach € 71,2 Mio. im Vorjahr und damit deutlich über der angestrebten Zielmarke von € 70 Mio. Alle Gesellschaften erzielten Gewinne und konnten den Objektumsatz in etwa halten oder sogar deutlich steigern. Die Summe der Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat sich gegenüber dem Vorjahr von T€ 1.435 auf nunmehr T€ 1.930 deutlich erhöht. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 25 dieses Geschäftsberichtes.

Die Auktionen des ersten Quartals sind für die Tochtergesellschaften hervorragend verlaufen. Alle Gesellschaften konnten die Objektumsätze gegenüber dem Vorjahr klar steigern. Die Einlieferungen für die Sommerauktionen waren ebenfalls sehr erfolgreich und lagen etwa 70 % über dem Vorjahresniveau. Auch die Nachfrage ist bislang gut und im Maklerbereich gab es bereits größere Umsätze. Insgesamt ergeben sich sehr gute Chancen, trotz der Krise wieder ein hohes Umsatzvolumen zu erreichen.



Abschließende Betrachtungen

Die „neue Normalität“ als Folge der Corona-Krise verursacht in vielen Arbeits- und Lebensbereichen schnelle und dramatische Veränderungen. Auch wir haben das erlebt, jeder Mitarbeiter persönlich, aber auch das Unternehmen als Ganzes.

Die digitale Transformation ist ein Prozess ohne Anfang und Ende, der durch die Folgen der Corona-Pandemie noch einmal stark beschleunigt wurde. Das ist einer der wenigen positiven Nebeneffekte der Krise. Wir leben in einer Zeit des Wandels, auch beim Kundenverhalten. Unternehmen müssen sich anpassen, um ihre Wettbewerbsposition nicht zu gefährden. Das haben wir getan, ohne dabei aber unsere DNA zu verändern.

Was bringt uns die nähere Zukunft? Eine Krise ohne Ende oder den Post-Corona-Boom? Wir gehen für das zweite Halbjahr von starken Nachholeffekten und einer positiven Entwicklung aus. China ist hier das positive Beispiel mit hohen Konsumausgaben und einem sich ungestört entfaltenden Wachstum.

In jedem Fall werden wir weiter mit großem Einsatzwillen daran arbeiten, in einem schwierigen Umfeld eine gute Performance zu liefern.

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

Mit freundlichen Grüßen

Michael Plettner
Vorstandsvorsitzender



Carsten Wohlers
Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates



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

2020 war für unser Unternehmen – wie für die ganze Gesellschaft – von großen Herausforderungen geprägt. Glücklicherweise war unsere Branche weniger von den Corona-bedingten Einschränkungen betroffen als andere Dienstleistungsbereiche. Durch rasches und kreatives Handeln war es möglich die Auktionen erstmals ohne Publikum im Saal erfolgreich durchzuführen. Dabei kam uns zugute, dass wir seit Jahren über bewährte und etablierte Wege zur Gebotsabgabe ohne Präsenz der Bieter verfügen. Das Ergebnis und der Verlauf vor allem des zweiten Halbjahres lagen deutlich über den Erwartungen. Insgesamt war es das beste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2020 auf Grundlage der schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands überwacht und begleitet.

Auf den Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG war pandemiebedingt und aufgrund der Verordnungslage zur Eindämmung des Coronavirus kein Aufsichtsratsmitglied anwesend. Vielmehr wurden die Auktionen per Livestream im Internet verfolgt. Nur die Messe-Auktion der Tochtergesellschaft Sächsische Grundstücksauktionen AG in Dresden am 05. März konnte von den Aufsichtsräten besucht werden. Gleichwohl informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig nach den Auktionen über den Objekt- und Courtaumsatz sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle.

Darüber hinaus fand – auch wegen der sich dauernd ändernden Verordnungslage – 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 in den Berichten des Vorstands geschilderte wirtschaftliche Lage und die Entwicklungsperspektiven des Unternehmens und der Tochtergesellschaften waren Gegenstand eingehender Erörterung. Zur Beanstandung der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2020 zu zwei Sitzungen zusammen, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder persönlich bzw. per Videokonferenz teilnahmen.

In den Sitzungen vom 22.04.20 und 12.11.20 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 22.04.2020 berichtete der Vorstand über die bisherigen Auswirkungen der Corona-Krise und die damit verbundene Absage der Teilnahme an der Kapitalmarktkonferenz in München. In Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers wurde der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt. Weiterhin wurde der Termin der ordentlichen Hauptversammlung bestimmt und über die Abhaltung einer virtuellen Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre beraten und entsprechend auch beschlossen.

Der im November übergebene Entwurf einer neuen Satzung wurde nach einigen kleineren Änderungen vom Aufsichtsrat gebilligt und auf der Hauptversammlung beschlossen.



Auf der Sitzung vom 12.11.2020 referierten die Vorstände ausführlich über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres. Dabei stand die Marktlage angesichts der Pandemie im Fokus. Nach drei Quartalen verzeichnete die Gruppe deutliche Steigerungen sowohl des Objektumsatzes als auch der Courtageerlöse, hervorgerufen sowohl durch erhebliche Umsatzsteigerungen bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG als auch bei den Tochterunternehmen.

Die Vorstände berichteten außerdem über die Absage der Expo Real im Oktober und über die geplante Konferenzteilnahme im Dezember bei der MKK. Hinsichtlich des Digitalisierungsprojektes wurde der Aufsichtsrat über eine neue Art des induktiven Marketings und die ersten Ergebnisse der Testphase informiert. Außerdem wurde berichtet, wie das Unternehmen die Tätigkeit im Homeoffice umgesetzt hat.

Die Hauptversammlung vom 26.06.2020 hatte den Wirtschaftsprüfer Herrn Dipl.-Kfm. Maximilian Graf von Schwerin, Spichernstraße 2, 10777 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt. In seiner Sitzung am 21.04.2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020. Die Prüfung selbst und deren Ergebnis wurden erörtert. Daraufhin hat der Aufsichtsrat seine zustimmende Kenntnisnahme bekundet, dem Lagebericht stimmte er zu, ebenso dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses.

Damit ist der Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG gebilligt und festgestellt. Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, den wir auf den Seiten 45-48 abgedruckt haben.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellten sich 2020 wie folgt dar:

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

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

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

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

Berlin, 30. April 2021

Der Aufsichtsrat

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020 der Deutschen Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin



Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2020

Die deutsche Wirtschaft ist nach einer zehnjährigen Aufschwung-Phase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten. Das Bruttoinlandsprodukt war preisbereinigt um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Der konjunkturelle Einbruch fiel damit aber insgesamt weniger stark aus als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 mit - 5,7 %. In der Folge gab es 2020 das erste Finanzierungsdefizit des Staates nach 8 Jahren mit Überschüssen. Die staatlichen Haushalte verzeichneten ein Defizit von € 158,2 Milliarden, das war das Zweithöchste seit der deutschen Vereinigung.

Besonders vom konjunkturellen Einbruch betroffen war der Dienstleistungsbereich, der so starke Rückgänge wie noch nie verzeichnete. Anders als während der Finanzkrise, als der Konsum die Wirtschaft stützte, gingen 2020 auch die privaten Konsumausgaben so stark zurück wie nie zuvor. Trotzdem hat die Coronakrise am deutschen Immobilienmarkt bislang keine großen Spuren hinterlassen, die Mieten und Immobilienpreise sind bis zuletzt weiter gestiegen. Ein Bereich, der sich deswegen in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe mit einem Wachstum von 1,4 %.

Das Jahr 2020 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG trotz der Corona-bedingten Schwierigkeiten und Einschränkungen das beste Geschäftsjahr in der 36-jährigen Unternehmensgeschichte. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe übertraf mit rd. € 142,7 Mio. zum siebten Mal in Folge die 100-Millionen-Schwelle und damit nicht nur das Vorjahresergebnis um rd. 42 %, sondern auch das bisherige Spitzenjahr 2007 um mehr als 13 %. Der Bilanzgewinn ist mit € 2.327.136,94 um rd. 352 % gestiegen und hat ebenfalls ein Rekordniveau erreicht.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 5,66 Mio. (Vorjahr € 3,43 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 2.052.633,02 (Vorjahr € 494.524,70) erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer Umsatzrentabilität von 36,25 % (2019: 14,4 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 85,23 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2020 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 20,13 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 32,87 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 13,62 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere weisen einen Anteil von insgesamt 33,37% an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 2.277 und stieg gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.583. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 99,33 % (Vorjahr 300,58 %) und die Liquidität 2. Grades auf 236,98 % (Vorjahr 556,30 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 257 (Vorjahr 301). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (362), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (189), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (138 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (104) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (428). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 1.478 (Vorjahr 1.568) Immobilien versteigert bzw. vermittelt.

Im Unternehmensverbund ging die Anzahl der Verkaufsfälle erneut um 5,7 % zurück. Der Objektumsatz stieg um rd. 42 % und die um die Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigte Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern (Courtage), Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren um 26 % auf rd. € 12,7 Mio.



Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Auftraggeberstrukturen der Deutschen Grundstücksauktionen AG im Berichtsjahr 2020 im Hinblick auf den Anteil am realisierten Umsatzvolumen wieder etwas mehr zu öffentlichen und institutionellen Einlieferern verschoben, auch bedingt durch ein besonders großvolumiges Objekt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsätze erheblich verbessert, insbesondere durch das vor erwähnte großvolumige Objekt (T€ 9.890) und einen weiteren überdurchschnittlichen Verkauf für T€ 1.050, die sich entsprechend auf die Statistik ausgewirkt haben. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 23 (nach 25 Objekten im Vorjahr), die Auktionserlöse summierten sich auf T€ 14.373 (Vorjahr: T€ 1.699).

Für die bundeseigene Deutsche Bahn AG, DB Immobilien haben wir 2020 insg. 20 Immobilien für T€ 778 verkauft, im Vorjahr waren es 28 Immobilien für T€ 1.091.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2020 insgesamt 35 Objekte für T€ 5.531 versteigert (Vorjahr 26 Immobilien für T€ 1.101).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden erstmals seit über 20 Jahren keine Immobilien (Vorjahr 7 für T€ 4.550,7) versteigert.

Die Auktionserlöse der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte haben sich 2020 auf niedrigem Niveau stabilisiert. Es wurden 5 Immobilien von 2 verschiedenen Auftraggebern mit einem Auktionserlös von insgesamt T€ 655,5 verkauft (Vorjahr insg. 13 Objekte von 6 Auftraggebern für zusammen T€ 435,4.) Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften wurden 2 Immobilien für T€ 52 verkauft (Vorjahr 10 Immobilien für T€ 168,6).

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen (unter Einbeziehung eines verkauften Objektes für einen kirchlichen Auftraggeber) haben insgesamt rd. 33,5 % (Vorjahr 36,9 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 37 % (Vorjahr 31,7 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin eine Steigerung um 5,3 Prozentpunkte.

Fast 2/3 des Objektumsatzes verteilen sich demnach auf private und gewerbliche Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen. So waren wir 2020 für 8 (Vorjahr 13) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlasspflegschaften tätig. Für diese wurden 17 Immobilien für rd. T€ 2.147 (Vorjahr 22 Objekte für T€ 1.885) versteigert.

Die privaten Einlieferer und gewerblichen Auftraggeber machten 2020 mit 153 Immobilien rd. 59,5 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 168 Immobilien = 56 %). Der Umsatzanteil betrug 2020 T€ 34.187, was rd. 59 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 17.873 oder 62 %). Das Umsatzvolumen hat sich damit um gut 90 % erhöht, während die prozentualen Anteile sich nur geringfügig verändert haben. Grund dafür ist, dass auch das Umsatzvolumen mit öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen erheblich gestiegen ist und deswegen die prozentualen Verschiebungen zwischen den Gruppen gering waren.

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

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

Aufgrund einer 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. 190 Immobilien für T€ 21.399,2 für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft, während es 2019 insgesamt 209 Objekte für T€ 7.161,5 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. 255 Immobilien zu T€ 8.888,8 für die BVVG verkauft, während es 2019 insgesamt 252 Objekte für T€ 2.662,8 waren.

Auch mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien gab es 2019 eine Rahmenvereinbarung. Im abgelaufenen Jahr haben wir in der gesamten Gruppe 48 Immobilien (Vorjahr 73) verkauft und dabei einen Objektumsatz von T€ 1.754 erzielt (Vorjahr T€ 4.204,7).

Für den Bund und die bundeseigenen Gesellschaften haben wir in der gesamten Gruppe insgesamt 493 (Vorjahr 535) Immobilien für T€ 32.042 (Vorjahr T€ 14.048) verkauft.

Angesichts der Unsicherheiten in Folge der Covid-19 Ausbreitung hatten wir auf eine Prognose für das angelaufene Jahr verzichtet. Für das Jahr 2021 sind wir im Hinblick auf Einlieferungen einerseits optimistisch, andererseits aber auch vorsichtig und prognostizieren für den Bund und seine Gesellschaften einen Objektumsatz von € 19 Mio. Bei dieser Einschätzung haben wir von dem Vorjahreserlös drei außergewöhnlich hohe Einzelumsätze abgezogen, weil wir realistisch genug sind, um zu wissen, dass eine Wiederholung derartiger Aufträge und Auktionsverläufe unwahrscheinlich 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.

Bei weiterhin 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. € 16,3 Mio. bzw. rd. 90 % und innerhalb der gesamten Gruppe um rd. 46 % auf T€ 95.407 gestiegen ist. Der Vertriebsweg „private Grundstücksauktionen“ ist für die Verkäufer gerade in der jetzigen Marktkonstellation mit einem klaren Nachfrageüberhang attraktiv und effizient. Grundsätzlich besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Immobilien, so dass wir insgesamt mit zunächst unveränderten Rahmenbedingungen rechnen.

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

Der Umsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern war stabil und betrug wie im Vorjahr € 24,8 Mio.. Das Umsatzziel von € 25 Mio. wurde damit praktisch erreicht. In der Gruppe ist die Anzahl der verkauften Objekte aus den alten Bundesländern gestiegen und betrug 279 gegenüber 243 im Vorjahr. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht 18,9 % (Vorjahr 15,5 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 17,4 % (Vorjahr 24,8 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.



Der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein 102 Objekte für rd. € 19,2 Mio. (nach 141 Immobilien mit rd. € 15,2 Mio.) verkauft hat. Aufgrund der regionalen Marktgegebenheiten sind diese Immobilien oft werthaltig, weswegen der durchschnittliche Umsatz pro Objekt mit rd. € 188.668 (Vorjahr € 107.119) fast doppelt so hoch ist wie der Gruppendurchschnitt (€ 96.582). Lediglich die Deutsche Grundstückauktionen AG weist wegen einiger verkaufter Großobjekte einen höheren und deutlich gestiegenen Durchschnittswert von € 224.904 (nach € 96.117 im Vorjahr) auf. Das Ziel für 2021 ist mindestens eine Wiederholung des Umsatzvolumens mit Immobilien aus den alten Bundesländern von € 25 Mio., wenn möglich soll eine Steigerung erzielt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 23 Internet-Auktionen erfolgreich durchgeführt. Innerhalb der Gruppe hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH erneut mit Abstand die meisten Immobilien verkauft.

Coronabedingt fielen zwei Auktionen aus, da das Einlieferungsvolumen nicht ausreichend groß war, dafür wurde die Frühjahrsauktion der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG sehr kurzfristig über die Plattform der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH abgewickelt, weil in Köln verordnungsbedingt plötzlich die Auktionsdurchführung nicht sichergestellt war. Die Zahlen dieser Auktion wurden jedoch vollständig der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG zugeordnet.

Die Auftraggeberstruktur hat sich dabei im Laufe des Jahres verändert, und zwar dahin gehend, dass der Anteil institutioneller Auftraggeber und der öffentlichen Hand von zuvor etwa 75 % auf nunmehr rd. 50 %, bezogen sowohl auf die Objektanzahl als auch das Einlieferungsvolumen, gefallen ist. Für 2021 rechnen wir bei den Internetauktionen daher auch mit einer paritätischen Verteilung der Aufträge zwischen privaten und gewerblichen Verkäufern und der öffentlichen Hand. Ziel ist es, das Umsatzvolumen mindestens auf dem Vorjahresniveau zu halten, auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion.

Bei den anderen Tochtergesellschaften gab es unterschiedliche Entwicklungen.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat nach einem bereits sehr guten Vorjahr nun ein Rekordergebnis erzielt. Dabei stieg der Objektumsatz um rd. 47 % und der bereinigte Netto-Courtageumsatz um ca. 24 % gegenüber dem Vorjahr. Ebenfalls ein Rekordergebnis in Hinblick auf Objekt- und Courtageumsatz erzielte die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG. Der Objektumsatz legte um rd. 30,5 % und der bereinigte Netto-Courtageumsatz um ca. 9,5 % gegenüber dem Vorjahr zu.

Die Entwicklung bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH ist in den beiden Geschäftsbereichen unterschiedlich verlaufen. Die Gesellschaft konnte den Objekt- und Courtageumsatz im Auktionsbereich steigern, während im Maklerbereich Rückgänge zu verzeichnen waren. Saldiert gab es beim Objektumsatz einen Rückgang um rd. 5,7 %, während der Netto-Courtageumsatz nur um ca. 1,7 % zurückging. Auch die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG musste Rückgänge hinnehmen, der Objektumsatz sank um ca. 1,7 %. und der Nettocourtageumsatz um rd. 9,6 %.

Insgesamt setzten die Tochterunternehmen (einschließlich Internetauktionen) zusammen gut € 84,9 Mio. um. Angestrebt waren mindestens € 70 Mio., dieses Ziel wurde deutlich übertroffen. Unter Berücksichtigung der Entwicklung im Vorjahr und der aktuellen Marktgegebenheiten ist ein Objektumsatz von rd. € 75 Mio. bei den Tochterunternehmen unser konservatives Ziel für 2021. 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 2020 das anhaltend niedrige Zinsniveau die Nachfrage unterstützt, da Anlagealternativen fehlen und andererseits die Finanzierungsbedingungen nach wie vor gut sind. Vor dem Hintergrund des ersten Lockdowns von März-Mai und der damit verbundenen längeren Bearbeitungszeiten bei Banken und Grundbuchämtern sowie der Tatsache, dass viele Banken inzwischen Verwahrgebühren für hohe Guthaben verlangen, wird weiterhin viel Eigenkapital zum Immobilienerwerb eingesetzt.

Wegen der großen Publizität des Auktionsangebotes und gezielter Marketingmaßnahmen sehen wir weiterhin nur geringe Absatzrisiken. Die Verkaufsquote hat sich in der Gruppe 2020 deutlich verbessert und erreichte 90,5 % (Vorjahr 85 %). Die höchste Verkaufsquote erzielte erneut die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit 95,5 %, gefolgt von der Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 93,9 %.



Investitionen

Im Berichtsjahr waren für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung Investitionen i. H. v. T€ 163,3 erforderlich, in den Fuhrpark wurde nicht investiert. Investitionen in die Tochterunternehmen wurden nicht vorgenommen.

Chancen und Risiken

Allgemeines

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen und war auch am Arbeitsmarkt spürbar. Mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar, mit Ausnahme der weiterhin großen Nachfrage nach Immobilien.

Die anhaltend niedrigen Zinsen stützen diese Entwicklung und führen zu Preisanstiegen in vielen Teilbereichen des Immobilienmarktes. Dadurch bietet sich die Chance auf eine Verbesserung des Umsatzes. Die herrschenden Marktgegebenheiten eines Verkäufermarktes führen andererseits dazu, dass es weiterhin aufwändig ist, Immobilien für die Auktionen einzuwerben, ablesbar auch an einer weiter gesunkenen Anzahl eingelieferter und verkaufter Objekte.

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

Im abgelaufenen Jahr kam in Folge der Corona-Pandemie ein neuer Risikofaktor auf die Gruppe zu. Im Zuge der Kontaktbeschränkungen war die Durchführung der Live-Auktionen gefährdet. Eine Auktion in Köln musste deswegen entfallen und stattdessen vollständig online durchgeführt werden. Ansonsten gab es hybride Veranstaltungen oder die Auktionen wurden ausschließlich per Livestream ins Internet übertragen. Die Teilnahme von Bietern findet dann ausschließlich in Form von telefonischen Bietungsaufträgen oder von Bietungsaufträgen für Mitarbeiter im Rahmen der Bietungsschritte oder über unser Bieterportal im Internet statt. Diese Formen der Gebotsabgabe finden bei unseren Auktionen regelmäßig statt, sie sind insofern seit Jahren erprobt und keineswegs eine Corona-bedingte Notlösung. Die Kunden schätzen diesen Service und haben zahlreich mitgeboten. Wir können also feststellen, dass die Abgabe von Geboten sichergestellt ist und wir insofern keine negativen Auswirkungen der Krise spüren konnten.

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 vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat erörtert.



Einlieferungen / Wertfindung

Der Anteil von privaten und gewerblichen Einlieferern sowie einer Reihe von besonderen Berufsgruppen (z.B. Insolvenzverwalter) am Objektumsatz machte 2020 insg. rd. 63 % aus, während der Umsatzanteil, der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr um gut 6 Prozentpunkte von 31,7 % auf 37 % gestiegen 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 2021.

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 490 Immobilien für rd. € 14,4 Mio. pro Jahr verkauft, während es 2020 insgesamt 445 Objekte für rd. € 30,3 Mio. waren.

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 sogar 90,5 % (+ 5,5 Prozentpunkt ggü. 2019).

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 deutlich verbessert und lag bei nur 9,2 % und damit aber weiterhin unter der selbst gesetzten 20 %-Grenze (Vorjahr 17,5 %). In der Gruppe lag die Quote der nicht verkauften Immobilien bei nur 9,5 % (Vorjahr 15 %).

Forderungs-Überwachung



Die Überwachung der Courtageforderungen erfolgt durch eine eigene Abteilung. Bisher 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. Ausfälle waren nicht zu verzeichnen.

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 2020 für drei Kaufverträge (betrifft 2018 und 2019) Ausbuchungen der Courtagen vorgenommen werden. Insgesamt betraf dies Courtagen i. H. v. € 13.410 (Vorjahr € 11.280).

Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2020 bei 34 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.20	31.12.19
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	6	7
Sekretariat Berlin	5	4
Inkasso/Buchhaltung	3	3
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Hausverwaltung	3	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	2	2
Fest angestellte Mitarbeiter	25	25
(davon Teilzeitmitarbeiter	10	10)
Freiberufliche Mitarbeiter	9	11
Insgesamt	34	36

Der Vorstand, sowie 4 weitere Mitarbeiter sind für die Deutsche Grundstücksauktionen AG als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 15 Auktionatoren, davon sind 10 öffentlich bestellt und vereidigt.

Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen im Sektor Immobilienwirtschaft gehört eine Hausverwaltungsabteilung zu dem Service, den der Kunde erwarten darf.



Per 31.12.2020 wurden 369 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betrugen netto rd. € 158.800 (Vorjahr ca. € 158.000). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter. Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Abteilung „Hausverwaltung“ einen Ergebnisbeitrag von rd. € 16.000 nach rd. € 18.700 im Vorjahr.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei den Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG konnte 2020 mit einem Rekordergebnis bezogen auf den Objektumsatz abschließen und profitierte von der anhaltend großen Nachfrage nach Immobilien.

Insgesamt wurden auf 9 Auktionen in Dresden und Leipzig, darunter eine kleine Sonder-Auktion im Rahmen einer Messe, 362 Immobilien für € 32.860.350 versteigert (Vorjahr 371 Immobilien für € 22.360.371).

Mit dem gestiegenen Objektumsatz haben sich auch der Courtageumsatz und das Ergebnis erheblich verbessert. Eine insgesamt positive Entwicklung war das Ziel für 2020, allerdings haben die Ergebnisse – insbesondere unter Berücksichtigung der Herausforderungen der Corona-Krise – die eigenen Erwartungen weit übertraffen. Der Objektumsatz konnte um 47 % auf ein neues Rekordniveau gesteigert werden, die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern stiegen um rd. 26 % und der Vorsteuergewinn um rd. 68 %.

Für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften wurden insgesamt 101 (2019: 73) Objekte versteigert. Der Objektumsatz lag bei T€ 3.163,5 (2019: T€ 1.909). Dabei haben sich die Umsätze verschoben, so erzielten die 18 (2019: 27) versteigerten Immobilien der Deutschen Bahn AG einen Auktionserlös von nur noch T€ 574 (2019: T€ 1.332) während die 66 (2019: 33) versteigerten Immobilien der BVVG einen Auktionserlös von T€ 2.279,6 (2019: T€ 318) erbrachten.

Wie im Vorjahr wurden rd. 10 % der Immobilien für Gebietskörperschaften (Bundesländer, Städte und Gemeinden) versteigert. Der Objektumsatz liegt mit insg. rd. T€ 610 rd. 31 % unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr T€ 880).

Die anzahl- und umsatzmäßig größten und wichtigsten Einlieferergruppen sind private und gewerbliche Eigentümer sowie „sonstige Eigentümer“. In diesem Kundensegment ist der Umsatzanteil gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen und liegt bei rd. 88,5 % (Vorjahr 87,5 %) des gesamten Objektumsatzes. Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 197 Immobilien für € 26.858.300 (2019: 213 Immobilien mit € 17.506.450). Sonstige Einlieferer: 29 Immobilien für € 2.228.600 (2019: 38 Immobilien für € 2.065.000). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter und Kreditinstitute, aber auch Wohnungsbaugesellschaften, mit denen sich der Umsatz wieder zurückgegangen ist und T€ 269,5 betrug nach T€ 757 im Vorjahr.

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres. Vom Anfangsbestand mit 72 Verwaltungsobjekten mit 407 Einheiten gingen 25 Objekte (Vorjahr 14) aus der Verwaltung heraus, 1 Objekte (Vorjahr 8) wurden neu aufgenommen, so dass per 31.12.2020 insg. 48 Objekte mit 300 Einheiten verwaltet wurden. Aufgrund dieser Entwicklung ging der Nettoumsatz der Hausverwaltungsabteilung auf € 71.669 (Vorjahr 115.103) zurück. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag in Höhe von € -33.720 (Vorjahr € -29.451).

Die Hausverwaltungsabteilung ist als Vertriebsinstrument für die Auktionen zu sehen, mit dem die Gesellschaft dem Servicebedarf der Auktionskunden gerecht wird. In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Objekte, die aus der Verwaltung genommen wurden, in den Auktionen versteigert und damit entsprechende Aufgelder generiert. 2020 war dies nicht der Fall, aber im Jahre 2021 gab es bereits in der Frühjahrsauktion wieder zwei Einlieferungen.



Es ergibt sich insgesamt ein Gewinn von € 1.069.642,90 der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Der Gewinn liegt über dem langjährigen Durchschnitt und ist der zweithöchste in der Unternehmensgeschichte. Das Ziel für 2020 ist eine Verstetigung des Umsatzes auf einem hohen Niveau und dabei möglichst die Mittelwerte der untenstehenden Tabelle 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
Mittelwert	€ 18.556.717	€ 2.896.025	€ 650.787

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

2020 führte die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG insgesamt vier Auktionen in Rostock durch, einen Termin in Lübeck gab es 2020 im Gegensatz zum Vorjahr nicht.

Es wurden insgesamt 189 Immobilien (Vorjahr 169) mit einem Gesamterlös von € 12.776.860 (Vorjahr: € 13.000.500) veräußert. Die Objektumsätze gingen damit um 1,7 % zurück.

Wie im Vorjahr waren die privaten und gewerblichen Einlieferer hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die größte Gruppe der Auftraggeber. Der Objektumsatz dieser Gruppe lag bei € 8,25 Mio. (Vorjahr € 8,88 Mio.). Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 64,6 % nach 68,3 % im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften Objekte belief sich auf 73 (Vorjahr: 81) und machte damit 38,6 % (Vorjahr: 47,9 %) der insgesamt verkauften Objekte aus.

Die meisten Objekte wurden 2020 für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften verkauft. Die insgesamt 102 Objekte machten 54 % aller verkauften Immobilien aus (Vorjahr 83 Objekte mit einem Anteil von rd. 49 %). Insgesamt hat sich der Umsatzanteil von € 3,8 Mio. und 29 % auf € 3,9 Mio. und rd. 30,5 % erhöht. Von den 102 Objekten wurden 53 Objekte (Vorjahr: 45) für rd. € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 2,9 Mio.) für vier Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft. 49 Objekte (Vorjahr: 34) für einen Gesamterlös von T€ 725 (Vorjahr: T€ 330) wurden im Auftrag der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH versteigert. Für die Deutsche Bahn AG wurden 2020 keine Objekte verkauft, während es im Vorjahr 4 Immobilien mit einem Gesamterlös von T€ 558,5 waren.



Die Verkäufe für das Land Mecklenburg-Vorpommern sowie für die Landkreise/Städte/Gemeinden stiegen gegenüber dem Vorjahr wieder an. Es wurden 14 Objekte (Vorjahr: 5) versteigert. Der Anteil an der Gesamtzahl der Objekte liegt damit bei 7,4 % (Vorjahr: 2,95 %). Der Umsatz hat sich mehr als verdoppelt und betrug T€ 620,8. (Vorjahr: T€ 293,2 Mio.), das entspricht einem Umsatzanteil von 4,85 % (Vorjahr: 2,25 %).

2020 war insgesamt ein erfolgreiches Jahr in dem ein überdurchschnittlicher Gewinn erzielt werden konnten. Die Verkaufsquote war erneut die beste in der gesamten Gruppe und lag mit 95,5 % noch über dem herausragend guten Wert des Vorjahres (93,4 %).

Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Umsätze aus Auktionsaufgeldern betrugen 2020 insgesamt € 1,39 Mio. Dies ist ein Minus von 9,7 % gegenüber dem Vorjahr (€ 1,54 Mio.). Es konnte ein Gewinn von € 235.551,20 (- 28,2 %) erwirtschaftet werden, der aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Die Rentabilität ist 2020 gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Prozentpunkte auf 15,1 % gesunken. Dieser Wert liegt 3,3 Prozentpunkte über dem langjährigen Durchschnitt von 11,8 %. Es ist das Ziel diesen Wert nachhaltig über 15 % zu halten und idealerweise zu steigern.

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
Mittelwert	€ 10.884.319	€ 1.475.051	€ 174.668

Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen erzielte 2020 einen Objektumsatz in Höhe von € 16.414.700 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 138 Immobilien. Im Vorjahr lag er bei € 17.400.150 aus 129 vermittelten Objekten.

Die Nettoprovisionseinnahmen betrugen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen € 1.021.105 und sind damit nur rd. 1,7 % geringer als 2019 mit € 1.038.872.

Auf den vier Auktionsveranstaltungen sind 120 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 9.964.700 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr: 118 Immobilien mit € 9.253.150). Der Objektumsatz lag damit rund 7,7 % über dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte stieg von 72 % auf 82,2 % und die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern stiegen gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,6 %.

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



Im Maklerbereich wurden 18 Immobilien für rd. € 6,45 Mio. vermittelt, im Vorjahr waren es 11 Immobilien im Gegenwert von rd. € 8,15 Mio. Mit diesem Rückgang reduzierten sich auch die Nettoprovisionseinnahmen. An der Situation am Berliner Immobilienmarkt mit einer Knappheit an vermittelbaren Immobilien hat sich nichts geändert, weswegen 2020 die Hälfte der vermittelten Objekte im Berliner Umland lagen.

Das Ziel, mindestens das Umsatzniveau des Vorjahres zu wiederholen ist insgesamt knapp verfehlt worden. Im Maklerbereich konnte aber die Anzahl der vermittelten Immobilien deutlich gesteigert werden. Insgesamt ist das Geschäftsjahr positiv verlaufen. Der Geschäftsführer, Hagen Wehrmeister, wird weiterhin vom Vorstand der Deutschen Grundstücksauktionen AG, Herrn Carsten Wohlers unterstützt. Die Zusammenarbeit funktioniert nach wie vor gut und soll mit dem Ziel den Objektumsatz möglichst weiter zu verbessern zunächst fortgesetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Wertberichtigungen auf nicht mehr werthaltige Forderungen i. H. v. netto € 24.897 (Vorjahr € 5.082) notwendig. Diese haben das Ergebnis des Unternehmens entsprechend gemindert. Das Unternehmen erwirtschaftete 2020 einen Gewinn in Höhe von € 18.519,07 (Vorjahr € 50.921,15), welcher aufgrund des Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Im Berichtsjahr konnte das Auktionsportal erneut eine hohe Aufmerksamkeit generieren, so hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft, auch wenn die Anzahl der verkauften Objekte gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,5 % auf 428 Immobilien (Vorjahr 458 Objekte) gesunken ist.

Auf Wunsch zweier Großkunden wurden wieder eine Vielzahl kleinstpreisiger Auktionsobjekte aufgerufen und überwiegend auch verkauft. Die Verkaufsquote stieg um über 4 Prozentpunkte von 89,3 % auf 93,9 %. Trotz erheblicher Mehrerlöse, insbesondere bei der Sonderauktion, ging der Objektumsatz mit rd. T€ 3.323 insgesamt rd. 3 % gegenüber dem Vorjahreswert (T€ 3.425) zurück.

Diese vorgeschilderte Entwicklung, dass die Umsätze weniger stark zurückgingen als die Anzahl der verkauften Immobilien, ist auch an der Entwicklung der durchschnittlichen Losgrößen ablesbar. Bei den Einlieferungen gab es eine weitere Steigerung von € 2.182 auf € 2.718, bei den Erlösen eine Steigerung von € 7.478 auf € 7.764. Die Summe der zehn höchsten Auktionserlöse des Jahres mit T€ 952 fast 27 % unter denen des Vorjahres (T€ 1.298).

Trotz des leichten Rückgangs beim Objektumsatz sind die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Einnahmen sogar um gut 14,5 % auf € 562.500 (nach rd. € 491.000) gestiegen. Dies begründet sich einerseits durch die höheren durchschnittlichen Aufgelder bei kleineren Kaufpreisen und zum anderen dadurch, dass es mehr Verkaufsobjekte von privaten und gewerblichen Auftraggebern gab, die entgegen den öffentlichen Einlieferern i.d.R. keine reduzierten Courtagevereinbarungen haben.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss i. H. v. € 106.475,84 (Vorjahr: € 93.205,39) der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Erneut war die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) mit 104 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 347,3 der größte Einzeleinlieferer (Vorjahr 159 Objekte mit T€ 913,5 Objektumsatz). Insgesamt geht die Gesellschaft davon aus, dass die zuletzt veränderte Auftraggeberstruktur mit 50 % Aufträgen der öffentlichen Hand und institutioneller Auftraggeber und 50 % von privaten und gewerblichen Verkäufern auch 2021 vorherrschen werden.

Das Ziel für 2021 ist es, den Umsatz des Vorjahres mindestens zu wiederholen und möglichst wieder zu verbessern, auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.



Im September 2020 gab es eine umfangreiche graphischen Überarbeitung und Modernisierung des Online-Portals. Darüber hinaus wird es ständig kleinere Verbesserungen für einen weiter steigenden Nutzerkomfort geben. Der Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform beinhaltet u.a. eine regelmäßige Anpassung der Software- und Sicherheitsstruktur und wurde bis Ende 2022 verlängert.

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen erfolgreich durchgeführt und ein Rekordobjektumsatz erzielt. Die Frühjahrsauktion konnte nicht wie geplant stattfinden, da der Veranstaltungsort Corona-bedingt geschlossen wurde. Kurzfristig wurde die Auktion über die Plattform der Schwestergesellschaft Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH als reine Online-Auktion abgewickelt. Nicht alle Eigentümer stimmten dieser Änderung zu, von den ursprünglich 34 Immobilien durften 20 aufgerufen werden und 16 wurden verkauft. Die Auktionen im Sommer und Herbst fanden regulär, aber mit einem reduzierten Saalpublikum statt. Im Winter gab es dann eine Auktion ohne Publikum, die für die Telefon- und Onlinebieter per Livestream ins Internet übertragen wurde.

Der Objektumsatz verbesserte sich um rd. 30,5 % auf € 19.572.900 (Vorjahr € 14.996.750) während die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern (Courtage) gleichzeitig um rd. 9,5 % auf € 1.637.801 (Vorjahr: € 1.495.220) stiegen. Damit hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG im Jahr 2020 den höchsten Courtage- und Objektumsatz seit der Unternehmensgründung erzielt.

Die Zahl der verkauften Objekte war mit 104 auch wegen der schwierigen Frühjahrsauktion rückläufig (Vorjahr: 140). Auch die Verkaufsquote ging etwas zurück und lag 77,6 % (Vorjahr: 81,8%). Im Ergebnis dieser Entwicklung sank die Nettorendite auf 8,4 % (Vorjahr: 10 %).

Bei der Struktur der Einlieferer gab es 2020 keine Verschiebungen. Der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Immobilien blieb praktisch unverändert und betrug ca. 18,4 % (nach 18,2 % in Vorjahr), auch die Anzahl der verkauften Objekte hat sich kaum verändert und lag bei 22,1 % (nach 21,4 % im Vorjahr). Insgesamt wurden 77,9 % der Immobilien für private und gewerbliche Einlieferer verkauft (einschließlich sonstiger Verkäufer, wie z.B. Insolvenzverwalter), der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug hierbei 81,6 % (Vorjahr 81,8%).

Vorzunehmende Ausbuchungen wegen nicht mehr einbringbarer Forderungen und Wertberichtigungen wurden i. H. v. € 77.450 (Vorjahr: € 93.800) notwendig. Der Jahresüberschuss in Höhe von € 500.553,29 (Vorjahr € 321.671,86) wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert.

Trotz aller Corona-bedingten Einschränkungen wurden die gesetzten Ziele nicht nur erreicht, sondern deutlich übertroffen. Die Gesellschaft hat sich vor allem durch die erfolgreiche Versteigerung von gewerblich geprägten Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten profiliert und ihre Bekanntheit stark erhöht. Das wirtschaftliche Ergebnis (siehe untenstehende Tabelle) ist erfreulich, auch im Vergleich mit den anderen Tochtergesellschaften. Der Gewinn liegt weit über dem langjährigen Durchschnitt. Ziel der Gesellschaft für 2021 ist es, das erreichte Umsatzniveau zu stabilisieren und erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis zu erzielen.

Trotz der herrschenden Marktgegebenheiten eines Verkäufermarktes ist es wieder gelungen attraktive Startpreise für die Auktionsobjekte durchzusetzen. Die Zuschlagspreise lagen durchschnittlich 42,3% über den Auktionslimits (Vorjahr 40%). Unter Beachtung der Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer werden auch zukünftig die Objekte im Hinblick auf eine bestmögliche Vermarktungschance bewertet und für die Auktion eingeworben.

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
Mittelwert	€ 12.582.364	€ 1.219.698	€ 201.239



Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken

Die Konjunkturerwartungen für das Jahr 2021 sind verhalten und von Unsicherheiten geprägt. Die zweite Corona-Welle dämpft die Erwartungen und der Lockdown der ersten Monate 2021 ist dabei noch nicht einmal berücksichtigt. Die deutsche Wirtschaft könnte deutlich weniger stark wachsen als zuletzt erwartet. Die wirtschaftliche Erholung kommt damit später und sie fällt schwächer aus.

Der Immobilienmarkt in Deutschland präsentiert sich dennoch äußerst robust. Nicht einmal die Corona-Pandemie hatte im vergangenen Jahr einen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienpreise. Zwar steigen die Preise nicht mehr so schnell wie zuvor, aber gerade in Metropolregionen und wirtschaftsstarken Ballungsräumen geht der Preisanstieg vermutlich auch 2021 weiter. Alle Anzeichen deuten nach wie vor auf ein anhaltend niedriges Zinsniveau hin, wodurch die Nachfrage stabil bleiben wird. Deutliche regionale Unterschiede bei den Immobilienpreisen wird es aber weiterhin geben.

Hinsichtlich der verfassungsgerichtlichen Überprüfung des Gesetzes zum sogenannten Mietendeckel in Berlin wird zur Jahresmitte eine Entscheidung erwartet. Der Ausgang dieses Verfahrens wird entscheidend sein für die Nachfrage nach wohnwirtschaftlich genutzten Renditeobjekten in Berlin und für das zukünftig zu erwartende Preisniveau.

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten "Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung" sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind wir 2021 optimistisch, wieder ein sehr gutes Umsatz- und Ergebnisniveau zu erreichen. Andererseits führen die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu Unsicherheiten, die sich auch auf das Verhalten der Marktteilnehmer negativ auswirken können, weil das wirtschaftliche, wie auch das soziale Leben, weiterhin eingeschränkt bleibt.

Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden zwischen dem 26. Februar und 26. März statt. Sie wurden erneut ohne Publikum im Saal durchgeführt und stattdessen per Livestream ins Internet übertragen. Gebote wurden in bewährter Weise ausschließlich telefonisch, mittels Bietungsaufträgen für Mitarbeiter im Rahmen der Bietungsschritte und über das Internet in unserem Bieterportal abgegeben.

Es gab bei den Frühjahrsauktionen teils sehr gute Ergebnisse. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG und die Norddeutschen Grundstücksauktionen AG erzielte jeweils den zweitbesten Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte. Die Auktion der Plettner & Brecht Immobilien GmbH brachte deutliche Zuwächse gegenüber dem Vorjahr. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG konnte -anders als im Vorjahr- wieder eine Auktion wie geplant durchführen und erreichte dabei den höchsten Objektumsatz, der jemals bei einer Auktion erzielt wurde. Die Auktionen der Deutschen Grundstücks-



auktionen AG waren ebenfalls sehr erfolgreich. Die Kaufpreise lagen in vielen Fällen deutlich über den Erwartungen.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 306 Immobilien im Gegenwert von rd. € 37,97 Mio. versteigert bzw. im Maklerbereich der Firma Plettner & Brecht Immobilien GmbH verkauft und damit das beste erste Quartal in der Unternehmensgeschichte erreicht. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Objektumsatz um rd. 17,5 %. Das war angesichts des starken Vorjahrsquartals nicht erwartet worden. Auch die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit über € 3,29 Mio. etwas über dem Vorjahresniveau (€ 3,18 Mio).

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2021 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 € 274.503,92 ergibt sich zum 31.12.2020 ein Bilanzgewinn von € 2.327.136,94.

Unter dem Eindruck der dynamischen Entwicklung der Corona-Krise während der Abschlusserstellung 2020 hatten wir im Vorjahr beschlossen zur Stärkung der Innenfinanzierung keine Vollausschüttung vornehmen. Ein Teil dieses auf neue Rechnung vorgetragenen Gewinns soll nun mit ausgeschüttet werden.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen daher der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt € 2.160.000 vorzunehmen.

Diese Gewinnausschüttung entspricht einer Bruttodividende von € 1,35 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 29. März 2021
Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand



BILANZ zum 31. Dezember 2020

A K T I V A

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		130.681,00	127.179,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		267.482,51	331.487,51
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	1.563.081,09		834.753,96
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.758.667,24		1.866.398,90
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 17.000,00 (€ 35.000,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	969.488,43	5.291.236,76	177.694,35
III. Wertpapiere,			
1. Sonstige Wertpapiere		988.321,81	983.904,19
IV. Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.841.071,94	2.278.024,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten		39.273,19	39.880,99
		11.475.200,54	8.556.456,78

BILANZ
zum 31. Dezember 2020



P A S S I V A

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.000,00	2.050.000,00
II. Kapitalrücklage		5.368.564,75	5.368.564,75
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen		34.171,62	34.171,62
IV. Bilanzgewinn		2.327.136,94	514.503,92
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	518.316,01		
2. sonstige Rückstellungen	43.300,00	561.616,01	39.400,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	207.550,01		143.884,32
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 207.550,01			
(€ 143.884,32)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	926.161,21	1.133.711,22	405.932,17
- davon aus Steuern			
€ 623.120,51			
(€ 247.987,45)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 34.783,63			
(€ 20.693,73)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 926.161,21			
(€ 405.932,17)			
		<u>11.475.200,54</u>	<u>8.556.456,78</u>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2020

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	5.661.974,19	3.428.455,86
2. sonstige betriebliche Erträge	110.442,43	125.104,44
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	67.607,02	131.504,50
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.858.467,86	1.601.806,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	244.909,30	232.479,58
davon für Altersvorsorge € 720,00(€ 880,00)	2.103.377,16	1.834.286,03
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	223.788,16	199.052,66
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.326.097,96	2.060.240,84
7. Erträge aus Beteiligungen	2.411,60	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: € 2.411,60 (€ 0,00)		
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	1.930.742,30	1.434.622,62
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.993,77	1.766,18
davon aus verbundenen Unternehmen: € 447,50 (€ 629,55)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.127,00	27,09



	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	941.037,40	268.416,28
12. Ergebnis nach Steuern	2.055.529,59	496.421,70
13. sonstige Steuern	2.896,57	1.897,00
14. Jahresüberschuss	2.052.633,02	494.524,70
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	274.503,92	19.979,22
16. Bilanzgewinn	2.327.136,94	514.503,92



Anlagenspiegel zum 31.12.2020

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 €	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2020 bis 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
403.353,46	136.488,50 0,00	0,00	409.160,96	132.986,50	130.681,00	127.179,00

Immaterielle Vermögensgegenstände

II. Sachanlagen

1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

403.353,46	136.488,50 0,00	0,00	409.160,96	132.986,50	130.681,00	127.179,00
972.686,74	26.797,66 24.588,23	0,00	707.413,66	90.801,66	267.482,51	331.487,51
972.686,74	26.797,66 24.588,23	0,00	707.413,66	90.801,66	267.482,51	331.487,51

Sachanlagen

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
1.912.133,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33

Finanzanlagen

Gesamtsumme

3.288.173,53	163.286,16 24.588,23	0,00	1.116.574,62	223.788,16	2.310.296,84	2.370.799,84
--------------	-------------------------	------	--------------	------------	--------------	--------------

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



An die Deutsche Grundstücksauktionen AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG- bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Deutsche Grundstücksauktionen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine



sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

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



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

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

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

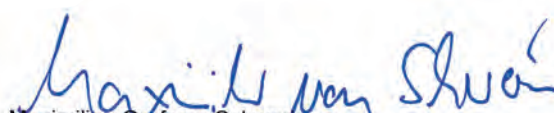
- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.



- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, 12. April 2021


Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer



UNTERNEHMENSGRUPPE



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030/884 68 80, Fax 030/884 68 888

www.dga-ag.de



SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · ERFURT · PLAUEN

01069 Dresden, Hohe Straße 12, Telefon 0351/437 08 00, Fax 0351/437 08 09

www.sga-ag.de



NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · KIEL · INSEL RÜGEN · INSEL USEDOM

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

www.ndga.de



WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

50667 Köln, Apostelnstraße 9, Telefon 0221/277 266 0, Fax 0221/277 266 11

www.wdga-ag.de

Plettner ❖ Brecht

Grundstücksauktionen
Grundstücksmakler

PLETTNER & BRECHT IMMOBILIEN GMBH

14050 Berlin, Kirschenallee 20, Telefon 030/306 73 40, Fax 030/306 73 457

www.plettner-brecht.de



DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030/884 68 880, Fax 030/884 68 888

www.diiia.de

Die Aktien der Deutschen Grundstücksauktionen AG: Scale, ISIN DE0005533400

– gehandelt im XETRA und an allen Deutschen Börsen inklusive Tradegate –

WIR VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE. MIT SICHERHEIT.