

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 429 – 430 in Berlin
25. und 26. März 2021 ab 12.00 Uhr **LIVE STREAMING**

Freigelegte Eigentumswohnung mit Garten in Berlin OT Britz, Bruno-Taut-Ring 16 A, Pos. 1

Einzigartiges Wohn-/Gewerbeobjekt in Berlin OT Giesse, Friedrich-Wall-Strasse 16 A, Pos. 4

Mythisches Anwesen in Alleenlage in der historischen Altstadt nahe Pfänder See in Dornitz, Rheidecker 1, Pos. 7

78 Immobilien aus 10 Bundesländern u.a. Berlin und Umland, Stralsund, Rügen und Sylt

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° 431 – 432 in Berlin
17. und 18. Juni 2021 ab 12.00 Uhr **LIVE STREAMING**

Vermietetes Wohn-/Geschäftshaus in Berlin-Treptow, Edlitzstraße 44, Pos. 8

Vermietetes Gewerbeobjekt in Berlin-Zehlendorf, Potsdamer Straße 35, Pos. 10

Vormietetes Wohn-/Geschäftshaus in Guben, Berliner Straße 20 Ecke Gubenstraße, Pos. 48

Überwiegend vermietetes Gewerbeobjekt in Prenzlau, Preussener Straße 9, Pos. 58

16 Immobilien u.a. in 17 Bundesländern sowie Objekte u.a. in Polen, Dänemark, Tschechien und Belgien

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° 433 – 434 am 23. und 24. September 2021
abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Investierte Eigentumswohnung in Berlin-Kreuzberg, Winter Straße 52, Pos. 5

Reparaturbedürftige Villa am Rande in Elmshorn in Dresden-Kleinmachwitz, Kwonowitz 52, Pos. 48

Alte Villa in Berlin-Kreuzberg, Winter Straße 52, Pos. 42

Überwiegend vermietete Wohnanlage in Gelsenbeck OT Rottberg, Gelsenberger Straße 741, Pos. 11

83 Immobilien aus 11 Bundesländern u.a. auch aus Stuttgart, Paderborn, Magdeburg, Leipzig, Regensburg und Sylt

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° 435 am 17. Dezember 2021
abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Villa in Berlin-Grunewald, Humboldtstraße 38, Pos. 4

Villa in Frankfurt (Oder), Rudolf Breitscheid Straße 13, Pos. 42

Stadthaus in Berlin-Kreuzberg, Neuenburger Straße 175, Pos. 2

Mehrfamilienhaus in Berlin-Mitte, Frierings 16, Pos. 3

16 Immobilien aus 11 Bundesländern u.a. sowie in Belgien, Frankreich und Tschechien

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

Geschäftsbericht 2021



Geschäftsbericht 2021

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 2021	10
Markt- und Auftragsentwicklung: Rückschau und Prognose	11
Ausblick 2022	13
Investor Relations	15
Public Relations	16
Tochtergesellschaften	17
Bericht des Aufsichtsrates	23
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2021 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin	25
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2021	25
Umsatz- und Auftragsentwicklung	26
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung	27
Investitionen	29
Chancen und Risiken	29
Rückabwicklungen	31
Mitarbeiter	32
Entwicklung bei den Tochtergesellschaften	32
Voraussichtliche Entwicklung	38
Vorschlag zur Gewinnverwendung	39
Bilanz zum 31. Dezember 2021	40
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021	42
Anlagenspiegel	44
Bestätigungsvermerk	45



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

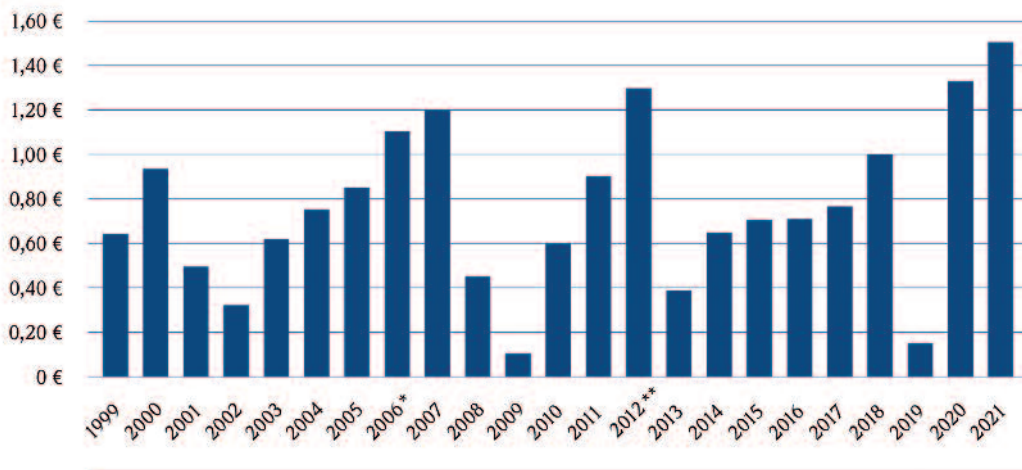
Gruppe*	2021	2020	2019	2018	2017
Objektumsatz	176.872.125	142.748.274	100.114.439	123.918.565	116.604.154
Objektanzahl	1.367	1.478	1.568	1.665	1.782
Bereinigte Netto-Courtage**	14.524.527	12.710.686	10.066.902	12.002.549	11.164.018
Bilanzgewinn	2.406.489	2.327.137	514.503	1.619.979	1.215.219
Dividende	1,50	1,35	0,15	1,00	0,77

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

** Courtageerlöse abzüglich Umsatzsteuer und etwaiger Unterprovisionen

Historische Dividenden

Seit unserem Börsengang haben wir in jedem Jahr eine Dividende gezahlt und dabei die erwirtschafteten Gewinne im größtmöglichen Maße an unsere Aktionäre ausgeschüttet. Mit der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2021 werden wir trotz der weiterhin bestehenden Pandemie eine Rekorddividende von € 1,50 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 €

* 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 2022

28.06.2022	Hauptversammlung (virtuell)
07.09.2022	Halbjahresbericht
04.10.2022	9 – Monatszahlen
09.11.2022	Aufsichtsratssitzung



ISIN: DE0005533400

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

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

Das Handelsvolumen in Aktien der DGA AG an den für die Gesellschaft wichtigen Börsen Xetra und Frankfurt betrug in 2021 im Durchschnitt 3100 Stück/ täglich und lag damit deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Neue Anleger konnten bei steigenden Kursen hinzugewonnen werden und gleichzeitig zeigt das Volumen, das viele unserer Anleger langfristig mit dem Unternehmen und dem soliden konservativen Geschäftsmodell sehr zufrieden sind.

	2021	2020	2019
Höchstkurs	27,20	16,90	18,90
Tiefstkurs	16,20	8,05	13,80
Jahresschlusskurs	24,60	16,90	14,70
Entwicklung d. Aktie	+45,56	+14,96 %	-7,55 %
Marktkapitalisierung	39.360.000	27.040.000	23.520.000
Durchschnittlicher Tagesumsatz	3.100	1.800	1.700
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)



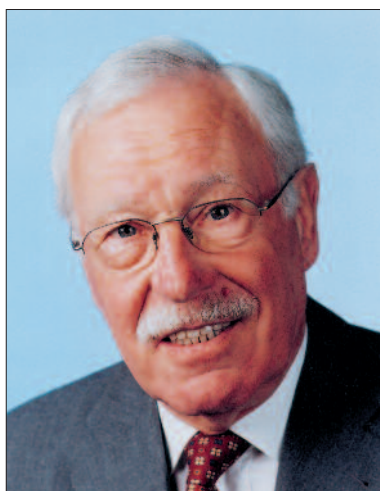
Christian Ansorge, Berlin



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,

2021 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG erneut ein Rekordjahr, welches durch ein unerwartet deutliches Umsatz- und Gewinnwachstum geprägt wurde.

Der Objektumsatz der Gruppe lag bei rd. € 176,9 Mio. und damit nicht nur zum achten Mal in Folge über der 100-Millionen-Grenze, es ist auch gleichzeitig der mit Abstand höchste Objektumsatz, der jemals erzielt wurde.

Mit dem deutlich gestiegenen Objektumsatz erreichten auch die Netto-Einnahmen aus Aufgeldern und Provisionen sowie der Bilanzgewinn ein Rekordniveau. In der Konsequenz dieser Entwicklung wird die 22. Dividendenzahlung ebenfalls einen neuen Spitzenwert erreichen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im vergangenen Jahr hatte die Wirtschaft um 2,9 % zugelegt, konnte damit den Einbruch aus dem ersten Corona-Krisenjahr 2020 von 4,6 % aber nicht ausgleichen. Bereits vor der Jahreswende geriet die Konjunktur im Sog der Omikron-Welle wieder in einen Abwärtsstrudel: Das Bruttoinlandsprodukt schrumpfte im vierten Quartal um 0,3 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahresdurchschnitt bei 44,8 Millionen und damit genauso hoch wie 2020. Die staatlichen Haushalte (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen) verzeichneten ein Defizit von € 132,5 Milliarden. Das Defizit ist damit deutlich kleiner ausgefallen als zunächst angenommen.

Die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle bremsten die deutsche Wirtschaft spürbar aus. Dabei spielen steigende Kosten, die mit Lieferengpässen einhergehen, und auch die verzögerte Anpassung an die gestiegenen Energie- und Rohstoffpreise eine treibende Rolle. Die Inflationsrate hat sich auf den höchsten Stand seit fast 30 Jahren erhöht. Weil die Energiepreise erst im Jahresverlauf 2021 und besonders seit dem Ukraine-Krieg in 1. Quartal 2022 so stark zunahmen, wird es zu erhöhten Steigerungsraten gegenüber dem Vorjahr kommen. Erst im Jahr 2023 sollte sich der Anstieg der Verbraucherpreise - so die Hoffnung - wieder normalisieren.



Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2021

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 2021 einen Objektumsatz von zusammen rd. € 176,9 Mio. erzielt, das sind rd. 24 % mehr als im bisher besten Geschäftsjahr 2020, als der Objektumsatz rd. € 142,7 Mio. betrug. Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern (Courtage), Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren stiegen um gut 14 % von € 12,7 Mio. auf rd. € 14,5 Mio.

Auch im abgelaufenen Jahr waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich spürbar und es gab weiterhin Risiken für das Geschäftsmodell, die zu meistern waren. Wie schon 2020 stand der Gesundheitsschutz für Mitarbeiter und Kunden dabei im Vordergrund. Trotz einer frühzeitig und konsequent umgesetzten Homeoffice-Strategie blieben Covid-19-Fälle und notwendige Quarantänezeiten bei Mitarbeitern nicht aus.

Ein weiterer Risikofaktor war die Zulässigkeit von Live-Auktionen mit Publikum. Im Zuge der Kontaktbeschränkungen war die Durchführung der Live-Auktionen gefährdet und teilweise wurden - regional unterschiedliche- Verordnungen nach dem Erscheinen des jeweiligen Kataloges geändert. Dies erforderte ein hohes Maß an Flexibilität aller Beteiligten. Es gab entweder hybride Veranstaltungen oder die Auktionen wurden ausschließlich per Livestream ins Internet übertragen. Dabei kamen uns die seit Jahren und unabhängig von der Corona-Pandemie etablierten Mechanismen zur Gebotsabgabe ohne Präsenz der Bieter zugute. Im Gegensatz zum Vorjahr musste keine Auktion entfallen. Mit Teamgeist und vorausschauendem Verhalten haben wir die Arbeitsfähigkeit auch in der Delta- und Omikronwelle aufrechterhalten und uns dafür bei den Mitarbeitern – auch mit entsprechenden Prämien – bedankt.

Insgesamt war die Resonanz der Bieter über das gesamte Jahr ausgesprochen gut, viele Interessenten verfolgten die Auktionsübertragungen online, ein Rückgang bei den Geboten war nicht festzustellen.

Im ersten Quartal stieg der Objektumsatz um rd. 17,5 % auf rd. € 38 Mio. und die erzielten Nettoeinnahmen um rd. 3,5 % auf € 3,29 Mio. Alle Live-Auktionen fanden aufgrund der Infektionslage ohne Saalpublikum statt. Trotzdem war das Quartal das beste erste Quartal in der Unternehmensgeschichte.



Im zweiten Quartal nahm die Dynamik noch einmal deutlich zu. Der Objektumsatz stieg um rd. 76 % gegenüber dem vergleichsweise schwachen Vorjahrsquartal von € 27,5 Mio. auf € 48,3 Mio.. Dies war der höchste Quartals-Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte. Gleichzeitig stiegen die Nettoeinnahmen um rd. 68 % auf € 4,14 Mio..

Im 1. Halbjahr 2021 wurden demzufolge insgesamt Objektumsätze von rd. € 86,3 Mio. erzielt, das waren rd. 44 % mehr als im Vorjahr (€ 59,8 Mio.). Die bereinigten Nettoeinnahmen lagen bei € 7,55 Mio. und damit rd. 31 % über dem Vorjahreswert.



*Grundstück Berlin-Kreuzberg,
Neuenburger Straße 17a*

Limit 1.495.000

Erlös 2.040.000

Das dritte Quartal war das Einzige des gesamten Geschäftsjahres, mit einem rückläufigen Objektumsatz. Gegenüber dem Spitzenwert des Vorjahres von gut € 47,8 Mio. ging der Objektumsatz um rd. 11,3 % auf € 42,3 Mio. zurück. Die erzielten Netto-Courtageeinnahmen lagen mit rd. € 3,2 Mio. etwa 15 % unter dem Vorjahresniveau (€ 3,77 Mio.).

Das vierte Quartal verlief dann wieder deutlich besser als das Vorjahresquartal. Mit gut € 48 Mio. lag der Objektumsatz rd. 47 % über dem Vorjahreswert von € 32,7 Mio. Die erzielte Nettocourtage lag bei rd. € 3,72 Mio. und damit rd. 31 % über dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt wurden im 2. Halbjahr Objektumsätze von rd. € 90,6 Mio. erzielt, das waren rd. 9 % mehr als im Vorjahr (€ 83 Mio.). Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 6,97 Mio. und damit auf Vorjahresniveau (€ 6,95 Mio.).

Hervorzuheben ist, dass alle Tochtergesellschaften im abgelaufenen Jahr jeweils Rekorde beim Objekt- und Aufgeldumsatz erzielt haben.



Firma	Objektanzahl		Objektumsatz in T€	
	2021	2020	2021	2020
Deutsche Grundstücksauktionen AG	244	257	55.244	57.800
Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH	424	428	4.485	3.323
Sächsische Grundstücksauktionen AG	334	362	35.393	32.860
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	151	189	25.170	12.777
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- u. Auktionsbereich)	124	138	30.856	16.415
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	90	104	25.724	19.573
Gesamt	1.367	1.478	176.872	142.748

Ergebnis und Dividendenvorschlag

Das Betriebsergebnis der Deutschen Grundstücksauktionen AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahreswert reduziert und betrug rd. € 593.700 nach € 1.063.000 im Jahr 2020. Hinzu kommen die sehr guten Ergebnisse der Tochtergesellschaften.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat mit einer Gewinnabführung von rd. € 1.302.000 erneut das beste Ergebnis aller Gesellschaften erreicht, im Vorjahr waren es rd. € 1.070.000.

Stark verbessert zeigt sich die Situation bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG, deren Ergebnis mit rd. € 639.000 etwa 270 % über dem Vorjahreswert (rd. € 235.500) liegt. Auch bei der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH, gab es eine starke Verbesserung von rd. € 106.500 auf rd. € 227.700. Mit einem Ergebnis von rd. € 86.300 (nach € 18.500 im Vorjahr) erzielte die Plettner & Brecht Immobilien GmbH das beste Ergebnis seit 2006.

Lediglich die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG musste nach dem Rekordergebnis des Vorjahres von rd. € 500.500 einen leichten Rückgang hinnehmen, erwirtschaftete mit rd. € 435.300 aber dennoch ein hervorragendes Spitzenergebnis.

Insgesamt wurden rd. € 2.690.000 an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert, im Vorjahr waren es € 1.931.000. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzgewinn von rd. € 2.406.500. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 25 dieses Geschäftsberichts.

Der Bilanzgewinn enthält einen vorgetragenen Anteil von rd. € 167.100 aus dem Vorjahr. Unter vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der aktuellen Lage halten wir es für wirtschaftlich begründet in diesem Jahr wieder eine Vollausschüttung vorzunehmen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen daher der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von € 2.400.000 vor, dies entspricht einer Bruttodividende von € 1,50 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie. Es ist damit die bisher höchste von uns ausgeschüttete Dividende.



Zeuthen, Goethestraße 22

Limit 850.000

Erlös 1.400.000

Markt- und Auftragsentwicklung – Rückschau und Prognose

Der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien beschleunigte sich im vergangenen Jahr deutlich. Deutschlandweit, also auch außerhalb der städtischen Gebiete erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien gemäß Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) um 11,3 %. Auch andere Indikatoren, wie z.B. der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes, weisen den höchsten Preisanstieg seit Beginn des jüngsten Aufschwungs am Wohnimmobilienmarkt auf.

Nach Berechnungen der bulwiengesa AG (einem führenden Analyseunternehmen der Immobilienbranche) für 127 deutsche Städte verteuerten sich Wohnimmobilien in den Städten 2021 um 7 %. Damit zogen sie im Vergleich zu den beiden Vorjahren, in denen die Wachstumsraten jeweils niedriger lagen, wieder etwas stärker an. Der Mietenanstieg in Neuverträgen verstärkte sich hingegen kaum und lag bei rd. 2,5 %

Und auch im Bereich der Gewerbeimmobilien ist eine wieder steigende Marktdynamik zu verzeichnen. Das Transaktionsvolumen hat sich auf sehr hohem Niveau, bei etwa 60 Milliarden Euro, stabilisiert. Wann wieder das Vorkrisenniveau erreichen wird, bleibt abzuwarten. Die Marktdynamik und teilweise drastischen Rückgänge der Spitzenrenditen lässt vermuten, dass es schnell gehen könnte. Insbesondere der Büromarkt ist trotz weiterhin präsender Corona-Pandemie und ins Stocken geratener konjunktureller Belebung insgesamt auf Erholungskurs. Die Omikron-Variante des Coronavirus sorgte zu Beginn des Jahres 2022 für Unsicherheiten in der deutschen Wirtschaft. Seit Ende Februar erschwert zudem der Ukraine-Krieg die Konjunkturprognosen. Lieferkettenprobleme und hohe Energiepreise belasten die deutsche Wirtschaft, führen zu einer deutlich höheren Inflationsrate und damit zu einem Rückgang beim Verbrauchervertrauen.

Die weitere Entwicklung hängt nun auch davon ab, wie sich die Zinsen und die Inflationsrate entwickeln. Zwar ist das Zinsniveau immer noch historisch günstig, aber aktuell steigen die Zinsen. Da die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins noch bei 0 % belässt, geschieht der Zinsanstieg sehr langsam.



Die Bauzinsen etwa sind seit Januar 2022 nur um etwa einen halben Prozentpunkt gestiegen. Anders sieht es mit der Inflationsrate aus, die zuletzt 7,3 % und damit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreichte.

Schon aus diesen Rahmenbedingungen erklärt sich die anhaltend hohe Nachfrage nach Renditeimmobilien. Denn bei langfristig zumindest teilweise fremdfinanzierten Immobilien kann sich eine Inflation doppelt positiv auswirken. Da der Nennwert der Schulden gleichbleibt und der tatsächliche Wert der Schulden durch die Geldentwertung sinkt, steigt gleichzeitig der Wert der Immobilie. Keine andere Anlagemöglichkeit kann wahrscheinlich so gut vor Inflation schützen und gleichzeitig Vermögen aufbauen.

Die flächendeckende Preisentwicklung für Immobilien wurde zuletzt mit etwa 2,5 bis 3,5 % prognostiziert, wobei die momentan hohe Inflationsrate hier wohl noch ausgeklammert ist. Die für den bundesdeutschen Immobilienmarkt typischen deutlichen regionalen Unterschiede bei den Immobilienpreisen wird es aber weiterhin geben.

Wir befinden uns weiterhin in einem umkämpften Verkäufermarkt und waren erneut 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 rd. 39 % auf rd. € 157,6 Mio. in der gesamten Gruppe.

Bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG stieg das absolute Verkaufsvolumen für private und gewerbliche Einlieferer um rd. € 11,7 Mio. bzw. rd. 34 % gegenüber dem Vorjahr auf rd. € 45,9 Mio. Die anderen Gesellschaften der Gruppe konnten zusammen das absolute Verkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rd. € 19 Mio. bzw. 31 % auf € 80,2 Mio. steigern. Mit 802 verkauften Immobilien und einem Verkaufsvolumen von rd. 126,1 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 konnte von den Vorteilen unserer Grundstücksauktionen überzeugt werden. Wir sind davon überzeugt die erarbeitete Marktposition bei privaten und gewerblichen Kunden halten und weiter ausbauen zu können.

Daneben haben aber weiterhin die Einlieferungen von institutionellen Verkäuferkreisen eine große Bedeutung. Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2021 insgesamt 432 Immobilien für knapp € 24 Mio. verkauft. Damit ging der Umsatz gegenüber dem Vorjahr von einem sehr hohen Niveau kommend um 25 % zurück. 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 2021 weiterhin als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von 31,2 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamtgruppe beträgt rd. 81,1 % nach 85,3 % im Vorjahr. Der nächst größere Wettbe-

werber lag 2021 (nach eigenen Angaben) bei einem Objektumsatz von rd. € 28,7 Mio. Der Objektumsatz zweier regionaler Auktionshäuser liegt bei € 6,2 Mio. (Sachsen) bzw. € 6,3 Mio. (Rhein-Ruhr). An unserer Marktführerschaft wird sich auch 2022 absehbar nichts ändern.



Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022

Der Ukraine-Krieg lässt die Konjunkturuversicht einbrechen, und zwar noch weit stärker als zu Beginn der Corona-Pandemie im März 2020. Die Wirtschaft bewegt sich am Rande einer Rezession, bei gleichzeitig weiter hoher Inflation und stark steigenden Energiepreisen. Es droht ein Szenario der Stagflation, einer Mischung aus Konjunkturflaute bei zugleich stark steigenden Preisen. Wegen der umfassenden Sanktionen gegen Russland könnte sich auch die nach wie vor angespannte Lieferkettenproblematik global weiter verschärfen. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte demnach nur zwischen 2,5 und 3,0 % zulegen.

Acht Jahre in Folge haben wir als Gruppe ein Objektumsatzvolumen von über 100 Millionen Euro erreicht, der durchschnittliche Objektumsatz lag in diesem Zeitraum bei rd. 120,7 Mio. Euro.

Im vergangenen Jahr hatten wir uns angesichts der Einschränkungen des Wirtschaftslebens als Zielmarke den damaligen Durchschnittswert von € 112,7 Mio. gesetzt. Die Prognose haben wir dann zweimal angehoben, zuletzt auf € 170 Mio. Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Unwägbarkeiten führen 2022 zu einer ebenfalls geringen Prognosesicherheit. Nachdem wir zuletzt beweisen konnten, dass das Geschäftsmodell auch unter Krisenbedingungen funktioniert und andererseits sich die Nachfrage weiter positiv entwickelt, sehen wir für 2022 gute Marktchancen. Bei allem Optimismus, der sich aus dem Rekordjahr 2021 ergibt, ist unser Ziel für den Objektumsatz von einer angemessenen Vorsicht geprägt und liegt bei € 150 Mio.

Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden entsprechend der Verordnungslage und nur mit einem begrenzten Saalpublikum statt und wurden zusätzlich per Livestream ins Internet übertragen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Objektumsatz der gesamten Gruppe in den ersten drei Monaten um rd. 30 % auf das Rekordniveau von € 49,6 Mio. (Vorjahr € 37,9 Mio.). Die Sächsische Grundstücksauktionen AG und die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH erzielten den jeweils besten Objekt- und Aufgeldumsatz in einer Frühjahrsauktion. Für die Deutsche Grundstücksauktionen AG waren es die Auktionen mit dem größten Objektumsatz aller Zeiten. Die erzielten Netto-Einnahmen der Gruppe lagen mit rd. € 4,07 Mio. etwa 24 % über dem Vorjahresniveau (€ 3,29 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, ausreichend viele Objekte zu attraktiven Startpreisen für die Auktionen einzuwerben. Dafür pflegen wir unsere langjährigen Kundenbeziehungen und bemühen uns stetig darum neue Kunden zu gewinnen.



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

Daneben sind im Hinblick auf Objekteinlieferungen und den erzielten Objektumsatz auch die öffentlichen Auftraggeber von großer Bedeutung. Die langjährige Geschäftsverbindung mit dem Bund und seinen Gesellschaften (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH und Deutsche Bahn AG) basiert auf entsprechenden Rahmenverträgen.

Die Zusammenarbeit ist weiterhin sehr gut. Allerdings gibt es politische Vorgaben, die zu einer gewissen Einschränkung des Verkaufsportfolios führen. So soll die BVVG bis auf Weiteres keine Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen durchführen und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat als Folge des Ukrainekrieges den Verkauf von Bunkern zurückgestellt. In beiden Fällen waren wir bereits konkret mit zurückgenommenen Verkaufsaufträgen betroffen. Auf den Frühjahrsauktionen 2022 wurden für die vorgenannten Auftraggeber 52 Immobilien für rd. € 4,6 Mio. verkauft, während es im ersten Quartal des Vorjahres 80 Immobilien für rd. € 7,6 Mio. waren. Unsere Umsatzprognose ist dementsprechend vorsichtig, wobei weitere interessante Einlieferungen stattgefunden haben bzw. avisiert sind.

Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich erhöht und betrug 25,1 % nach 18,9 % im Vorjahr. Diese Immobilien haben zusammen € 40,3 Mio. Objektumsatz erwirtschaftet, davon allein rd. € 25,7 Mio. (Vorjahr € 19,2 Mio.) bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG. Insbesondere beim Verkauf von Spezial- oder Gewerbeimmobilien hat sich die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG eine umfängliche Expertise und einen guten Ruf erarbeitet und wird entsprechend von Verkäufern und Kaufinteressenten am Markt wahrgenommen.



*Gewerbeobjekt in Duisburg,
Düsseldorfer Landstraße 300
Limit 795.000
Erlös 1.070.000*

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichtes sind lediglich die Ergebnisse des 1. Quartals und die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen bekannt. Die Nachfrage nach Immobilien ist trotz der Corona-Krise und des Krieges in der Ukraine weiterhin hoch. Für eine belastbare Einschätzung des Geschäftsjahres 2022 im Hinblick auf den Objekt- und Courtageumsatz ist es aber zu früh.

Investor Relations



Auch im zweiten Pandemiejahr wurde unsere Investor-Relations-Arbeit davon geprägt, dass es weder persönliche Begegnungen bei der Hauptversammlung noch bei Investorenkonferenzen gab.

An der Münchener Kapitalmarkt Konferenz im Mai, die als reine Online-Veranstaltung via ZOOM stattfand, haben wir mit einer Unternehmenspräsentation vor Investoren und Analysten teilgenommen. Bei einer regen Beteiligung wurden wir dem Informationsbedürfnis der Investoren auch in diesem Format gerecht. Im laufenden Jahr werden wir wieder persönlich an der Investorenkonferenz in München teilnehmen und freuen uns auf den persönlichen Austausch.

Generell und nicht nur pandemiebedingt hat sich gezeigt, wie wichtig unsere elektronischen Kommunikationswege sind. Auf unserer speziellen Homepage <https://www.dgainvestor.de/> 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 nutzen wir unseren Twitterkanal, der sich an interessierte Anleger und Journalisten richtet. Die Nutzerzahlen entwickeln sich konstant und auch die Profilbesuche und Impressions, die anzeigen, wie oft ein Tweet für Nutzer in der Timeline oder in den Suchergebnissen angezeigt wird, nehmen deutlich zu. Dies ist insbesondere während der Auktionszeiträume festzustellen. Wir empfehlen jedem Interessierten, sich kostenfrei bei Twitter anzumelden und unserem Kanal zu folgen.

Die Entwicklung des Aktienkurses ist wesentlich von der guten geschäftlichen Entwicklung geprägt worden. Im ersten Quartal bewegte sich die Aktie zwischen € 16,50 und € 18. Mit den guten Unternehmensnachrichten und der Ankündigung der deutlich erhöhten Dividenden setzte dann ein Kursanstieg ein, der bis zum all-time-high von € 27,20 (Xetra) kurz vor der Hauptversammlung führte. Danach gab es einen Kursrückgang auf rd. € 21. Von Ende August bis Ende November bewegte sich die Aktie in einem Band zwischen € 21,50 und € 23,50. Zum Jahresende notierte sie schließlich zwischen € 24,50 und € 25,50. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen ist von ca. 1.800 Stück auf 2.800 Aktien gestiegen und dies, obwohl uns viele Aktionäre seit vielen Jahren begleiten und ihre Aktien dauerhaft halten. So lässt sich, neben unserer beständigen Dividendenpolitik auch die gute Kursentwicklung im vergangenen Jahr erklären.

Für eine gute Handelbarkeit unserer Aktien - auch Handelstage mit einem deutlich höheren Umsatzvolumen – sorgt nach wie vor die ODDO BHF Corporates & Markets AG als Designated Sponsor.



Public Relations

Ziel unserer Öffentlichkeitsarbeit ist es eine möglichst ausführliche Berichterstattung über die Auktionen und ausgesuchte Immobilien in regionalen und überregionalen Printmedien bzw. deren digitalen Ablegern zu erreichen um zusätzliche Kunden – Bieter wie Einlieferer – zu gewinnen. Dafür arbeiten wir seit vielen Jahren vertrauensvoll mit einer PR-Agentur zusammen. Auch im vergangenen Jahr war diese Arbeit sehr erfolgreich, es konnte wieder eine große mediale Aufmerksamkeit generiert werden.

Die Kommunikation mit unseren Stakeholdern erfolgt zunehmend in elektronischer Form. Damit werden wir auch den veränderten Kommunikationsgewohnheiten gerecht, die wir an den steigenden Zugriffszahlen über mobile Endgeräte (Tablets oder Smartphones) ablesen können. Bei den Internetauktionen stieg dieser Anteil im letzten Jahr auf 66 % (Vorjahr 55 %) und die auch Auktions-Homepage der Deutschen Grundstücksauktionen AG verzeichnet einen Anstieg auf 65 % nach knapp 50 %.

Die erweiterten Anwendungsmöglichkeiten im Nutzerbereich auf unserer Auktions-Homepage werden von den Kunden geschätzt und aktiv genutzt. Die Downloadfunktion mit Update-Service für alle verfügbaren Objektunterlagen wird im erheblichen Umfang genutzt. Zuletzt wurden etwa 76 % (Vorjahr 70 %) der Objektunterlagen direkt von den Kunden heruntergeladen, ohne Sie umständlich über unsere Büros anzufordern. Spitzenreiter war hier die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit 95 %.

In den letzten Jahren wurde unsere Homepage von einer reinen Informationsseite zu einem Portal umgebaut, in dem die Nutzer mit uns interagieren können. Bei mehr als 1 Million Seitenaufrufe im Jahr 2021 können wir feststellen, dass die Anwendungsmöglichkeiten gut angenommen werden. Neben dem An- und Abmelden zum Bezug des Newsletters sowie des Kataloges sind zwei Anwendungen besonders wichtig: Die Anzahl der gespeicherten Suchprofile hat sich binnen Jahresfrist von 850 auf 1.600 fast verdoppelt und es wurden 2021 für alle Auktionshäuser unserer Gruppe rd. 190 Objekte für eine Einlieferung vorgestellt und davon mehr als 20 Objekte tatsächlich versteigert.

Insbesondere das Anlegen eines Suchprofils und eines Objektangebotes wurden zuletzt weiter verbessert und vereinfacht und sind ein wichtiger Erfolgsfaktor.

Die Digitalisierung bringt viele Vorteile, u.a. eine schnellere und effizientere Übermittlung von Daten aller Art. Beim Durchblättern unseres Kataloges bevorzugen aber nach wie vor viele Kunden die gedruckte Ausgabe. Wir werden deswegen auch zukünftig unsere Kataloge gedruckt an unsere Kunden versenden, freuen uns aber über jeden Abonnenten, der auf den Newsletter zum Katalogdownload umsteigt.

Die Teilnahme an der EXPO REAL hatten wir nicht zuletzt aus Gründen der Fürsorgepflicht für unsere Mitarbeiter schon frühzeitig abgesagt und auch 2022 werden wir angesichts des Pandemiegeschehens auf eine Teilnahme verzichten.

Tochtergesellschaften



• Sächsische Grundstücksauktionen AG



Insgesamt wurden auf acht Auktionen in Dresden und Leipzig 334 Immobilien für € 35.393.111 versteigert (Vorjahr 362 Immobilien für € 32.860.350).

Der Objektumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % und erreichte den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte. Mit dem gestiegenen Objektumsatz verbesserte sich auch der erzielte Netto-Aufgeldumsatz, so dass der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Jahresüberschuss mit € 1.301.559 der höchste in der Unternehmensgeschichte ist.

Die Quote der versteigerten Objekte hat sich auf hohem Niveau weiter verbessert und betrug 89,8 % nach 89,7 % im Vorjahr.



Der Auftragsbestand der Hausverwaltung verminderte sich im Laufe des Jahres von 48 Verwaltungsobjekten mit 300 Einheiten auf 39 Objekte mit 215 Einheiten zum Jahresende. Der Nettoumsatz der Hausverwaltung lag bei rd. € 56.000 (Vorjahr rd. 72.000). Wegen des geringeren Umsatzes hat sich der negative Ergebnisbeitrag von € 37.784 erhöht. Trotzdem ist die Hausverwaltungsabteilung wichtig für das Auktionsgeschäft, deckt sie doch den vorhandenen Servicebedarf der Auktionskunden. Außerdem wurden mehrere Objekte aus dem Verwaltungsbestand über die Auktionen veräußert und dabei Netto-Aufgelder von rd. € 81.500 erzielt.

Bei den Frühjahrsauktionen 2022 wurde ein Objektumsatz von € 10,23 Mio. (nach € 8,94 Mio. im Vorjahr) erzielt, das ist ein Zuwachs um rd. 14,4 %. Das erzielte Netto-Aufgeld lag sogar rd. 35 % über dem Vorjahr und betrug knapp € 1 Mio. Bezogen auf den Objekt- und Aufgeldumsatz war das die bisher beste Frühjahrs-Auktion der Unternehmensgeschichte.

Auch die Auftragslage für das zweite Quartal ist gut, es konnten 78 Immobilien mit einem Einlieferungsvolumen von rd. € 7,9 Mio. akquiriert werden. Die Gesellschaft ist deswegen optimistisch im laufenden Jahr erneut ein sehr gutes Ergebnis zu erzielen.



• Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



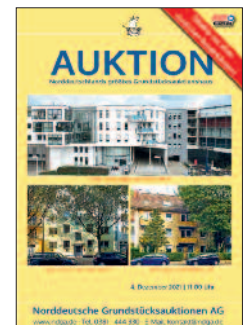
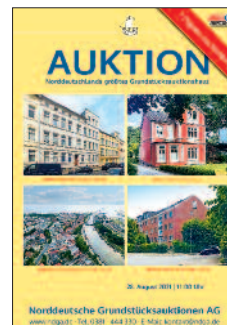
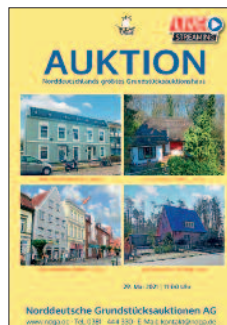
2021 war ein für die Gesellschaft ein Rekordjahr. Es gab vier Auktionen in Rostock auf denen 151 Immobilien mit einem Gesamterlös von € 25.169.710 veräußert wurden (Vorjahr 189 Immobilien für € 12.776.860).

Mit dem erheblich gestiegen Objektumsatz verbesserte sich auch die bereinigten Umsätze aus Auktionsaufgeldern und betrugen rd. € 2,17 Mio. nach € 1,39 Mio. im Vorjahr.

Die Verkaufsquote lag mit 96,8 % nochmals 1,3 Prozentpunkte über dem bereits hervorragenden Vorjahreswert von 95,5 %.

Im vergangenen Jahr waren hinsichtlich des Objektumsatzes erneut die privaten und gewerblichen Einlieferer die größte Auftraggeber-Gruppe (Erlösanteil 80,7 % nach 64,6 % im Vorjahr) gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften mit rd. 18,9 % des Objektumsatzes.

Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn ist der höchste der Unternehmensgeschichte und beträgt € 640.915,68 (nach € 235.551,20), er liegt damit auch klar über dem langjährigen Durchschnitt (Details siehe Seite 31).



Der Start in das Geschäftsjahr 2022 verlief ordentlich. Auf der Frühjahrsauktion wurde eine sehr hohe Verkaufsquote erzielt. Die Vorjahreszahlen konnten im Hinblick auf den Objektumsatz und die Courtagen erwartungsgemäß nicht erreicht werden, da das Einlieferungsvolumen deutlich niedriger lag.

Dennoch ist die Gesellschaft optimistisch und geht von einem hohen Umsatzvolumen für das laufende Jahr aus. Dafür sprechen u.a. die für Juni geplante Auktionspremiere in Hamburg, die eine große Aufmerksamkeit und neue Aufträge generieren wird und eine gerade abgeschlossene Sonderaktion für die Rostocker Wohnungsbaugesellschaft.

• Plettner & Brecht Immobilien GmbH



Plettner & Brecht
Grundstücksauktionen
Grundstücksmakler

Das Unternehmen hat im Auktionsbereich auf vier Auktionen 114 Immobilien für € 11.036.100 umgesetzt (Vorjahr 120 Objekte für € 9.964.700).

Im Maklerbereich wurden 10 Immobilien für rd. € 19,82 Mio. vermittelt (Vorjahr 18 Verkäufe für € 6,45 Mio.). Das vermittelte Objektvolumen hat sich damit verdreifacht, u.a. durch eine volumenstarke Wohnanlage, die als Gemeinschaftsgeschäft bearbeitet wurde.

Trotz der Knappheit an vermittelbaren Immobilien ist es damit gelungen den Maklerbereich zu stärken und neue Aufträge zu generieren, die auch in das Jahr 2022 wirken. Der Tätigkeitsbereich wurde dabei ausgedehnt, nur ein geringer Anteil der vermittelten Immobilien stammt aus Berlin.



Der Objektumsatz aus beiden Bereichen liegt mit € 30.856.100 rd. 88 % über dem Vorjahr (€ 16.414.700), die bereinigten Netto-Einnahmen aus Auktionsaufgeldern und Maklerprovisionen stiegen um rd. 36 % auf rd. T€ 1.390 (Vorjahr T€ 1.021). Damit wurden jeweils Rekordwerte in der Unternehmensgeschichte erreicht.

Das aktive Forderungsmanagement steht weiterhin im Fokus. Trotz intensiver Bemühungen zur Realisierung älterer Forderungen mussten 2021 erhebliche Ausbuchungen vorgenommen werden. Diese haben das Ergebnis mit rd. € 194.000 belastet (Vorjahr rd. € 24.900). Der Gewinn i.H.v. € 86.294,89 (Vorjahr: € 18.519,07) ist dennoch der höchste seit 2006 und wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Das erste Quartal 2022 verlief im Auktionsbereich im Hinblick auf die erzielten Aufgelder deutlich besser als das Vorjahr. Im Maklerbereich gab es erste namhafte Umsätze und Anbahnungen, die dann im zweiten Quartal 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 424 verkauften Immobilien (Vorjahr 428 Immobilien) hat die Gesellschaft innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft.

Wegen der erheblichen Steigerungen in den Auktionen und einer um 4 Prozentpunkte auf 98,1 % verbesserten Verkaufsquote stieg der Objektumsatz um rd. 35 % auf das Rekordniveau von rd. € 4,5 Mio. (nach € 3,3 Mio. im Jahr 2020).

Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird der Gewinn i.H.v. € 227.660,31 (Vorjahr € 106.475,84) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Die bewährte Auktionsplattform hat eine hohe Aufmerksamkeit generieren können und wurde im Laufe des Jahres im Hinblick auf die Sicherheit und den Datenschutz weiter verbessert. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls an der Benutzbarkeit der Webseite gearbeitet, um die Verweildauer und Leserate auf den einzelnen Seiten der Webseite zu erhöhen.

Die Zielsetzung für 2022 ist es, das zuletzt erreichte hohe Umsatzniveau möglichst zu wiederholen, dafür wird wieder eine themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Der Start in das Geschäftsjahr war sehr erfolgreich es war das beste erste Quartal in der Unternehmensgeschichte.

• Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2021 vier Auktionen erfolgreich durchgeführt.

Mit insgesamt 90 verkauften Immobilien (Vorjahr 104) gelang es den Objektumsatz um gut 31 % auf das Rekordniveau von € 25.723.500 zu steigern (2020: € 19.572.900).

Mit dem gestiegenen Objektumsatz gelang es auch die bereinigten Netto-Aufgeld-einnahmen auf rd. T€ 1.673 nach T€ 1.638 im Vorjahr zu steigern. Der an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführte Gewinn betrug € 435.332,80 (Vorjahr € 500.553,29). Objekt- und Aufgeldumsatz sowie der Gewinn liegen klar über dem langjährigen Durchschnitt.



Auch 2021 hat sich das Auktionshaus mit dem Verkauf von teils großvolumigen Entwicklungs-, Anlage-, bzw. Sanierungsobjekten, häufig mit gewerblicher Prägung, profiliert und war dabei hauptsächlich für private und gewerbliche Einlieferer tätig. In der Folge wurde bei der Sommerauktion 2021 mit € 8,9 Mio. der bislang größte Objektumsatz generiert.



Bei den Einlieferungen zu den Sommerauktionen in Köln war eine deutliche Zurückhaltung der Verkäufer festzustellen. Trotz vielfältiger Akquisitionstätigkeiten und intensiver Bemühungen um Einlieferungen von bereits aktiven Kunden wurden nur wenige Immobilien für die Auktion vorgestellt. Womöglich hat die aktuell unsichere politische und wirtschaftliche Lage dazu beigetragen, dass Verkaufsaufträge zunächst zurückgestellt wurden, um die weitere Entwicklung abzuwarten.

Fazit zu den Tochtergesellschaften

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 121,6 Mio. nach € 84,9 Mio. im Vorjahr und damit deutlich über der angestrebten Zielmarke von € 75 Mio. Alle Gesellschaften erzielten Gewinne und konnten beim Objektumsatz Rekorde vermelden. Die Summe der Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat sich gegenüber dem Vorjahr von T€ 1.930 auf nunmehr T€ 2.690 deutlich erhöht. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 32 dieses Geschäftsberichtes.

Die Auktionen des ersten Quartals sind für die Tochtergesellschaften unterschiedlich verlaufen. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG und die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH hatten jeweils das Beste erste Quartal in der Unternehmensgeschichte, die Plettner & Brecht Immobilien GmbH lag mehr als 1/3 über dem Vorjahresniveau, während die Norddeutsche und die Westdeutsche Grundstücksauktionen deutliche Rückgänge verzeichneten.

Die Einlieferungen für die Sommerauktionen waren ebenfalls sehr erfolgreich und lagen praktisch auf dem gleichen, sehr hohen Niveau wie im Vorjahr. Bei den Tochtergesellschaften, deren Kataloge für die Sommerauktionen schon einige Zeit auf dem Markt sind, konnte zum Redaktionsschluss dieses Geschäftsberichts festgestellt werden, dass auch die Nachfrage sehr gut ist und bereits eine große Anzahl an schriftlichen Geboten vorliegt. Da es auch im Maklerbereich bereits größere Umsätze gab, ergeben sich insgesamt sehr gute Chancen, trotz der vielschichtigen gegenwärtigen Unsicherheiten wieder ein hohes Umsatzvolumen zu erreichen.



Abschließende Betrachtungen

„Der Frieden ist nicht alles, aber alles ist ohne den Frieden nichts.“ Diese Worte von Willy Brandt vom November 1981 sind aktueller denn je.

Auf die „neue Normalität“ als Folge der Corona-Krise konnten wir uns in vielen Arbeits- und Lebensbereichen einstellen – jeder persönlich für sich, aber auch wir als Unternehmen. Und trotz mehr als 130.000 Corona-Toten allein in Deutschland gab und gibt es Möglichkeiten sich zu schützen.

Das ist bei den Folgen des Ukraine-Krieges leider anders. Es liegt nicht in unserer Hand und es könnten sich dramatische Veränderungen für unser Leben ergeben. Trotz allem löst dieser schreckliche Krieg eine Solidarität in der Gesellschaft aus, deren Breite und Ernsthaftigkeit auch Hoffnung geben kann.

Was bringt uns die nähere Zukunft? Das kann wohl niemand verlässlich prognostizieren. Wir werden in jedem Fall weiter mit großem Einsatzwillen daran arbeiten, eine gute Performance zu liefern. Denn das ist die ökonomische Voraussetzung zur Bewältigung dieser Krise – für sichere und gut bezahlte Arbeitsplätze für die Mitarbeiter, für gute Renditen für die Aktionäre und nicht zuletzt für soziales Engagement des Unternehmens in Form von Spenden für die Betroffenen in der Ukraine und für den späteren Wiederaufbau.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller unserer Gesellschaften für ihr Engagement, das dieses Rekordjahr erst möglich gemacht hat.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Plettner
Vorstandsvorsitzender



Carsten Wohlers
Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates



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

2021 war für unser Unternehmen angesichts der Fortdauernden Corona-Pandemie von großen Herausforderungen geprägt, die sich auch aus einer sich ständig ändernden Verordnungslage in den verschiedenen Bundesländern ergab. Trotz der Einschränkungen bei Präsenzveranstaltungen konnten wir unser Geschäft ohne wesentliche Einschränkungen fortführen. Dabei kam uns zugute, dass wir seit Jahren über bewährte und etablierte Wege zur Gebotsabgabe ohne Präsenz der Bieter verfügen.

Glücklicherweise bestand das Interesse am Immobilienerwerb fort, so dass das Ergebnis und der Verlauf deutlich über den Erwartungen lagen. Insgesamt war es das beste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2021 auf Grundlage der schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands überwacht und begleitet.

Bei den Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG war pandemiebedingt und aufgrund der Verordnungslage zur Eindämmung des Coronavirus überwiegend kein Aufsichtsratsmitglied anwesend. Vielmehr wurden die Auktionen per Livestream im Internet verfolgt. Nur die Herbst-Auktion, bei der ein begrenztes Saalpublikum zugelassen war, wurde von Herrn Krüger für den Aufsichtsrat besucht. Gleichwohl informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig nach den Auktionen über den Objekt- und Courtageumsatz 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 2021 zu zwei Sitzungen zusammen, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder persönlich teilnahmen.

In den Sitzungen vom 21.04.21 und 10.11.21 wurde über die geschäftliche Entwicklung, die Personalsituation, die Kosten- und Ertragssituation sowie über die Liquidität der Gesellschaft berichtet. Die anwesenden Vorstände und Geschäftsführer der Tochterunternehmen referierten über das vergangene und das laufende Geschäftsjahr. Daneben war das Risikomanagement, mit dem Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und analysiert werden Schwerpunkt der Berichterstattung des Vorstands, außerdem wurden auf den Sitzungen folgende Themen erörtert:

Auf der Sitzung am 21.04.2021 berichtete der Vorstand über die fortwährenden Auswirkungen der Corona-Krise. So wurden beispielsweise die Frühjahrsauktion erneut ohne Saalpublikum durchgeführt und stattdessen per Livestream ins Internet übertragen. Nach einem Jahr hatten die Kunden sich allerdings an dieses Format gewöhnt, was die deutlich gestiegenen Benutzerzahlen belegen. Auch die Kapitalmarktkonferenz in München im Mai wurde auf ein Online-Format umgestellt.



In Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers wurde der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt. Bei dieser Sitzung stimmte der Aufsichtsrat auch der vom Vorstand getroffenen Entscheidung zur Abhaltung der Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre zu und bestimmte den Termin der ordentlichen Hauptversammlung. Der Vorstand berichtete außerdem über die geplante Verlängerung des Mietvertrages für den Geschäftssitz am Kurfürstendamm 65 und über die Beendigung des Beratervertrages mit dem ehemaligen Vorstand, Herrn Fleischmann.

Auf der Sitzung vom 10.11.2021 referierten die Vorstände ausführlich über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres. Dabei standen die Marktlage und die Umsatzentwicklung im Fokus. Nach drei Quartalen verzeichnete die Gruppe deutliche Steigerungen. Die Objektumsätze lagen rd. 19,5 % über dem Vorjahresniveau bei rd. € 128,6 Mio. Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 10,8 Mio., das sind rd. 12,7 % mehr als im Vorjahr.

Die Vorstände berichteten über die Gründe nicht an der Expo Real im Oktober teilgenommen zu haben. Die Messe war hinsichtlich der Aussteller- und Besucherzahl etwa halb so groß wie in den Vorjahren, bei aber gleichen Preisen und Kosten. Hinsichtlich des Digitalisierungsprojektes wurde der Aufsichtsrat über die Fortschritte beim induktiven Marketing zur Generierung neuer Auktionsobjekte informiert. Außerdem wurde über Konkurrenzsituation berichtet und wie das Unternehmen mit den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie umgeht, z.B. im Hinblick auf Positivfälle, Homeofficepflicht u.ä..

Die Hauptversammlung vom 25.06.2021 hatte den Wirtschaftsprüfer Herrn Dipl.-Kfm. Maximilian Graf von Schwerin, Spichernstraße 2, 10777 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt. In seiner Sitzung am 21.04.2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021. Die Prüfung selbst und deren Ergebnis wurden erörtert. Daraufhin hat der Aufsichtsrat seine zustimmende Kenntnisnahme bekundet, dem Lagebericht stimmte er zu, ebenso dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses.

Damit ist der Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG gebilligt und festgestellt. Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, den wir auf den Seiten 45-49 abgedruckt haben.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellten sich 2021 wie folgt dar:

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

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

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

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

Berlin, 28.04.2022

Der Aufsichtsrat



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2021 der Deutschen Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin

Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2021

Die deutsche Wirtschaft ist nach der coronabedingten Rezession des Jahres 2020 wieder gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt lag preisbereinigt um 2,9 % höher als im Vorjahr. Die konjunkturelle Erholung fiel damit aber insgesamt weniger stark aus als zunächst prognostiziert. Die Gründe für das schwächere Wachstum liegen in der unkalkulierbaren Pandemieentwicklung und den noch immer gestörten Lieferketten. In der Folge verzeichneten die staatlichen Haushalte auch 2021 ein Finanzierungsdefizit, dieses fiel mit rd. € 132,5 Mrd. aber niedriger aus als im ersten Corona-Jahr 2020 mit € 158,2 Milliarden.

Wie schon im Vorjahr ist der Dienstleistungsbereich besonders vom Corona-bedingten Einbruch betroffen und kompensierte teilweise die Zuwächse in der Industrie. Trotz einsetzender Inflation haben die Konsumausgaben der privaten Haushalte noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Die Bundesbank geht jedoch davon aus, dass die Menschen eine Zeit lang mehr Geld ausgeben werden als in Vor-Pandemie-Zeiten. Die Kassen vieler Haushalte sind gut gefüllt, etwa weil z.B. Reisen gestrichen werden mussten und Freizeitaktivitäten zeitweise eingeschränkt waren.

Die Coronakrise hat am deutschen Immobilienmarkt bislang keine großen Spuren hinterlassen, die Immobilienpreise sind bis zuletzt weiter gestiegen. Die Bauwirtschaft konnte mit einem Wachstum von 0,5 % nur bedingt davon profitieren, allerdings gab es Ende 2020 wegen des Auslaufens des verminderten Mehrwertsteuer-Regelsatzes erhebliche Vorzieheffekte.

Das Jahr 2021 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG trotz der weiterhin anhaltenden Corona-bedingten Schwierigkeiten und Einschränkungen ein neues Rekordjahr in der Unternehmensgeschichte. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe übertraf mit rd. € 176,9 Mio. zum achten Mal in Folge die 100-Millionen-Schwelle und lag damit auch rd. 24 % über dem bisherigen Spitzenjahr 2020. Der Bilanzgewinn ist mit € 2.406.488,55 um rd. 3,5 % gestiegen und hat ebenfalls ein Rekordniveau erreicht.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 5,57 Mio. (Vorjahr € 5,66 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss von € 2.239.351,61 (Vorjahr € 2.052.633,02) erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer Umsatzrentabilität von 40,24 % (2020: 36,25 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 86,71 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2021 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 18,40 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 32,31 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 20,24 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere weisen einen Anteil von insgesamt 29,06 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ 2.421 und stieg gegenüber dem Vorjahr um T€ 144. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 84,47 % (Vorjahr 99,33 %) und die Liquidität 2. Grades auf 236,89 % (Vorjahr 236,98 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 244 (Vorjahr 257). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (334), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (151), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (124 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (90) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (424). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 1.367 (Vorjahr 1.478) Immobilien versteigert bzw. vermittelt.



Im Unternehmensverbund ging die Anzahl der Verkaufsfälle erneut um 7,5 % zurück. Der Objektumsatz stieg um rd. 23,9 % und die um die Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigte Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern (Courtage), Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren um 14,2 % auf rd. € 14,5 Mio.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Auftraggeberstrukturen der Deutschen Grundstücksauktionen AG im Berichtsjahr 2021 im Hinblick auf den Anteil am realisierten Umsatzvolumen wieder deutlich zu den privaten und gewerblichen Einlieferern verschoben.

Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsätze erheblich reduziert, insbesondere weil der Vorjahreswert durch den Verkauf zweier großvolumiger Objekte (zusammen T€ 10.940) geprägt war, was sich entsprechend auf die Statistik ausgewirkt hatte. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 22 (nach 23 Objekten im Vorjahr), die Auktionserlöse summierten sich auf T€ 3.575 (Vorjahr: T€ 14.373).

Für die bundeseigene Deutsche Bahn AG, DB Immobilien haben wir 2021 insg. 10 Immobilien für T€ 565 verkauft, im Vorjahr waren es 20 Immobilien für T€ 778.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2021 insgesamt 33 Objekte für T€ 2.549 versteigert (Vorjahr 35 Immobilien für T€ 5.531).

Für die Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 2 Immobilien für T€ 272 versteigert (Vorjahr keine Verkäufe).

Die Auktionserlöse der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte haben sich 2020 auf niedrigem Niveau stabilisiert. Es wurden 10 Immobilien von 2 verschiedenen Auftraggebern mit einem Auktionserlös von insgesamt T€ 558 verkauft (Vorjahr insg. 5 Objekte von 2 Auftraggebern für zusammen T€ 655,5) Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften wurden 2 Immobilien für T€ 168 verkauft (Vorjahr 2 Immobilien für T€ 52).

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen haben insgesamt rd. 32,4 % (Vorjahr 33,5 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 14,2 % (Vorjahr 37 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin ein Rückgang um 22,8 Prozentpunkte.

Rund 6/7 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 2021 für 5 (Vorjahr 8) verschiedene Insolvenzverwalter und Nachlasspflegschaften tätig. Für diese wurden 12 Immobilien für rd. T€ 1.483,5 (Vorjahr 17 Objekte für T€ 2.147) versteigert.

Die privaten Einlieferer und gewerblichen Auftraggeber machten 2021 mit 153 Immobilien rd. 62,7 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr ebenfalls 153 Immobilien = 59,5 %). Der Umsatzanteil betrug 2021 T€ 45.917, was rd. 83 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 34.187 oder 59 %). Das absolute Umsatzvolumen hat sich damit um gut 34 % erhöht und auch der prozentuale Anteil sich deutlich erhöht. Grund dafür ist, dass bei kaum veränderter Objektanzahl das Umsatzvolumen mit öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen erheblich zurückgegangen ist und deswegen die prozentualen Verschiebungen zwischen den Gruppen größer waren als in der Vergangenheit.

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung



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

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. 208 Immobilien für T€ 12.657 für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft, während es 2020 insgesamt 190 Objekte für T€ 21.399 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. 184 Immobilien für T€ 8.841,5 für die BVVG verkauft, während es 2020 insgesamt 255 Objekte für T€ 8.888,8 waren.

Auch mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien gab es 2021 eine Rahmenvereinbarung. Im abgelaufenen Jahr haben wir in der gesamten Gruppe 39 Immobilien (Vorjahr 48) verkauft und dabei einen Objektumsatz von T€ 2.381,3 erzielt (Vorjahr T€ 1.754).

Für den Bund und die bundeseigenen Gesellschaften haben wir in der gesamten Gruppe insgesamt 432 (Vorjahr 493) Immobilien für T€ 23.906,7 (Vorjahr T€ 32.042) verkauft.

Damit wurde das prognostizierte Umsatzniveau von € 19 Mio. um 25 % übertroffen. Für das Jahr 2022 sind wir im Hinblick auf Einlieferungen einerseits optimistisch, andererseits aber auch vorsichtig und prognostizieren für den Bund und seine Gesellschaften einen Objektumsatz von € 20 Mio. Bei dieser Einschätzung haben wir berücksichtigt, dass der Vorjahreserlös einige außergewöhnliche Objektumsätze beinhaltete und wir davon ausgehen, dass eine Wiederholung derartiger Aufträge und Auktionsverläufe unwahrscheinlich ist.

Außerdem prüfen die zuständigen Bundesressorts gegenwärtig, welche Konsequenzen sich aus den Vorhaben des Koalitionsvertrages der Bundesregierung im Hinblick auf die BVVG-Flächen ergeben. Die BVVG soll demnach bis auf Weiteres keine Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen durchführen. Im Zuge dessen wurde bereits der Verkauf eines landwirtschaftlichen Objektes (rd. 3,85 ha), der im Januar 2022 bei unserer Tochtergesellschaft Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH geplant war, gestoppt.

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. € 11,7 Mio. bzw. rd. 34 % und innerhalb der gesamten Gruppe um rd. 32 % auf T€ 126.153 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 hat sich erheblich verbessert, insbesondere durch die Versteigerung volumenstarker Objekte bei der Westdeutschen und bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG. Das Umsatzziel von € 25 Mio. wurde mit Erlösen von € 40,3 Mio. deutlich übertroffen. In der Gruppe ist auch die Anzahl der verkauften Objekte aus den alten Bundesländern weiter gestiegen und betrug 341 gegenüber 279 im Vorjahr. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nun 25,1 % (Vorjahr 18,9 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 22,8 % (Vorjahr 17,4 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein 90 Objekte für rd. € 25,7 Mio. (nach 102 Immobilien mit rd. € 19,2 Mio.) verkauft hat. Aufgrund der regionalen Marktgegebenheiten sind diese Immobilien oft werthaltig, weswegen der durchschnittliche Umsatz pro Objekt mit rd. € 285.817 (Vorjahr € 188.668) einen deutlich höheren und stark gestiegenen Durchschnittswert als der Gruppendurchschnitt (€ 129.436) ausweist. Nur die Deutsche Grundstückauktionen AG weist wegen einiger verkaufter Großobjekte mit € 226.409 (nach € 224.904 im Vorjahr) ebenfalls einen Durchschnittswert über € 200.000 auf. Das ambitionierte Ziel für 2022 ist möglichst eine Wiederholung des Umsatzvolumens von € 40 Mio. mit Immobilien aus den alten Bundesländern, zu erreichen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 23 Internet-Auktionen erfolgreich durchgeführt. Innerhalb der Gruppe hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH erneut mit Abstand die meisten Immobilien verkauft.

Die Auftraggeberstruktur hat sich dabei im Laufe des Jahres verändert. Der Anteil institutioneller Auftraggeber und der öffentlichen Hand liegt nun bei 41 % der verkauften Objekte und bei 47 % des realisierten Objektumsatzes. Die Prognose einer paritätischen Verteilung der Aufträge zwischen privaten und gewerblichen Verkäufern und der öffentlichen Hand ist somit annähernd richtig gewesen. Für 2022 rechnen wir bei den Internetauktionen mit einer unveränderten Auftraggeberstruktur. Ziel ist es, das Umsatzvolumen etwa auf dem Niveau des Rekordjahres 2021 zu halten, auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion.

Auch bei den anderen Tochtergesellschaften gab es Rekorde.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat zum zweiten Mal hintereinander einen Rekordumsatz erzielt. Dabei stieg der Objektumsatz um rd. 8 % und der bereinigte Netto-Aufgeldumsatz um ca. 17 % gegenüber dem Vorjahr. Ebenfalls ein Rekordergebnis in Hinblick auf Objekt- und Aufgeldumsatz erzielte die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG, deren Objektumsatz um 97 % stieg. Der Aufgeldumsatz verbesserte sich um knapp 56 %. Und auch die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG erzielte Rekorde, der Objektumsatz legte gegenüber dem Vorjahr um rd. 31,5 % und der bereinigte Netto-Aufgeldumsatz um ca. 2 % zu.

Die Entwicklung bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH ist in den beiden Geschäftsbereichen sehr gut verlaufen und führte auch bei dieser Gesellschaft zu Rekordumsätzen. Im Auktionsbereich verbesserte sich der Objektumsatz um rd. 11 % und die Aufgelder stiegen um 19 %. Im Maklerbereich gab es durch den Verkauf mehrerer großvolumiger Objekte beim Objektumsatz eine Steigerung um über 200 % und um 140 % im Provisionsumsatz. Saldiert gab es beim Objektumsatz eine Steigerung um rd. 88 %, während der Netto-Provisionsumsatz um ca. 36 % stieg.

Insgesamt setzten die Tochterunternehmen (einschließlich Internetauktionen) zusammen gut € 121,6 Mio. um. Angestrebt waren mindestens € 75 Mio., dieses Ziel wurde erneut deutlich übertroffen.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung im Vorjahr und der aktuellen Marktgegebenheiten ist ein Objektumsatz von rd. € 95 Mio. bei den Tochterunternehmen unser konservatives Ziel für 2022. 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 auch 2021 das anhaltend niedrige Zinsniveau die Nachfrage unterstützt, da weiterhin sichere Anlagealternativen fehlen und andererseits die Finanzierungsbedingungen nach wie vor gut sind. Angesichts der Tatsache, dass im mehr Banken Verwarentgelte auch für überschaubare Guthaben verlangen, wird weiterhin viel Eigenkapital zum Immobilienerwerb eingesetzt. Hinzu kommt die gestiegene Inflation, die dem Kauf von Sachwerten zusätzlich Schub verleiht.

Wegen der großen Publizität des Auktionsangebotes und gezielter Marketingmaßnahmen sehen wir weiterhin nur geringe Absatzrisiken. Die Verkaufsquote hat sich in der Gruppe 2021 auf sehr hohem Niveau stabilisiert und erreichte wie im Vorjahr 90,5 %. Die höchste Verkaufsquote erzielte die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 98,1 % gefolgt von der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG mit 96,8 %,

Investitionen

Im Berichtsjahr waren für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung Investitionen i. H. v. T€ 51,51 erforderlich, in den Fuhrpark wurde nicht investiert. Investitionen in die Tochterunternehmen wurden nicht vorgenommen.

Chancen und Risiken

Allgemeines

Der Aufschwung nach dem Rezessionsjahr 2020 betraf nahezu alle Wirtschaftsbereiche und führte dazu, dass trotz anhaltender Pandemie die Zahl der Erwerbstätigen wieder gestiegen ist. Der Arbeitsmarkt wurde auch 2021 in erheblichem Umfang durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, die Inanspruchnahme hat aber im Vergleich zum ersten Corona-Jahr deutlich abgenommen.

Auf der Nachfrageseite waren am Immobilienmarkt keine Auswirkungen der Corona-Pandemie sichtbar, es besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Immobilien. Die noch immer niedrigen Zinsen stützen diese Entwicklung und führen zu Preisanstiegen in vielen Teilbereichen des Immobilienmarktes. Auch die einsetzende Inflation führt zu einer starken Nachfrage nach Sachwerten, während die sich ankündigenden Zinserhöhungen die Finanzierungsbedingungen verschlechtern und sich auch wieder Anlagealternativen bieten.

Der Nachfrageüberhang bietet die Chance auf eine Verbesserung des Umsatzes. Die herrschenden Marktgegebenheiten eines Verkäufermarktes führen andererseits dazu, dass es weiterhin aufwändig und herausfordernd ist, Immobilien für die Auktionen einzuwerben, ablesbar auch an einer erneut leicht 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.

Auch im abgelaufenen Jahr hatte die Gesellschaft mit dem Risikofaktor der Zulässigkeit der Durchführung von Live-Auktionen mit Publikum zu kämpfen. Im Zuge der Kontaktbeschränkungen war die Durchführung der Live-Auktionen gefährdet und teilweise wurden - regional unterschiedliche- Verordnungen nach dem Erscheinen des jeweiligen Kataloges geändert. Dies erforderte ein hohes Maß an Flexibilität aller Beteiligten.



Es gab entweder 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 das Unternehmen gut vorbereitet war, die Abgabe von Geboten jederzeit 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 diskutiert.

Einlieferungen / Wertfindung

Der Anteil von privaten und gewerblichen Einlieferern sowie einer Reihe von besonderen Berufsgruppen (z.B. Insolvenzverwaltern) am Objektumsatz machte bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG im Jahr 2021 insg. rd. 85,8 % aus, während der Umsatzanteil, der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr um gut 22,8 Prozentpunkte von 37 % auf 14,2 % zurückgegangen ist. Diese Quoten belegen, dass wegen der Vielzahl der einzelnen Auftraggeber insgesamt keine Abhängigkeit von einzelnen Großkunden besteht.

Auch die Einschränkung oder Zurückstellung von Einlieferungen durch einzelne Auftraggeber stellt kein unüberschaubares Risiko für die Umsatz- und Ergebnisziele der Gesellschaft dar, weil ständig neue Einlieferer akquiriert werden. Diese Einschätzung beruht auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre und auf den bereits von Kunden angekündigten Einlieferungen für das Geschäftsjahr 2022.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat mit ihren Tochterunternehmen auf Basis einer gewonnenen EU-weiten Ausschreibung einen Rahmenvertrag über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Zwar besteht bedingungsgemäß keine Verpflichtung zur Einlieferung einer Mindestanzahl an Immobilien oder eines Mindestvolumens, erfahrungsgemäß sichert der Rahmenvertrag aber ein erhebliches Umsatzvolumen und bietet darüber hinaus die Chancen auf eine Umsatzausweitung. Während der Laufzeit des vorherigen Rahmenvertrages (2016-2019) wurden im Durchschnitt für beide Auftraggeber insgesamt 490 Immobilien für rd. € 14,4 Mio. pro Jahr verkauft, 2020 waren insgesamt 445 Objekte für rd. € 30,3 Mio. und im vergangenen Jahr 392 Objekte für € 21,5 Mio.

Den speziellen Risiken, dass die Vermarktung von Immobilien durch private Auktionen weniger Akzeptanz findet, begegnet die Gesellschaft durch eine konsequente Öffentlichkeitsarbeit und gezielte Informationen der potenziellen Einlieferer, aber auch der Käuferseite, über die besonderen Marktchancen. Das positive Ergebnis dieser Arbeit zeigt sich in der hohen Quote der verkauften Objekte bezogen auf die Einlieferungen, diese liegt seit Jahren in der Gruppe deutlich über 80 %, im Berichtsjahr betrug sie erneut 90,5 %.

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



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

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

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Quote der eingelieferten, aber nicht verkauften Objekte bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG etwas verschlechtert und lag bei 14,1 % und damit aber weiterhin unter der selbst gesetzten 20 %-Grenze (Vorjahr 9,2 %). In der Gruppe lag die Quote der nicht verkauften Immobilien wie im Vorjahr bei nur 9,5 %.

Forderungs-Überwachung

Die Überwachung der Aufgeldforderungen 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. Wesentliche Ausfälle waren nicht zu verzeichnen.

Die Verkäufercourtage werden i.d.R. direkt vom Notar aus dem hinterlegten Kaufpreis bei dessen Auszahlungsreife an das Auktionshaus überwiesen. Hier wird unsererseits nur der Zahlungsfluss kontrolliert. Entscheidend ist jedoch, dass die Kaufpreise zuvor fristgerecht hinterlegt wurden und die Abwicklung des Vertrages zügig erfolgt.

Um die Anmahnung verspäteter Kaufpreiszahlungen und ggf. deren Vollstreckung kümmert sich ebenfalls die Inkassoabteilung. Dieses Instrument der Sicherung der uns zustehenden Verkäufercourtage dient gleichzeitig den Interessen des Verkäufers auf Kaufpreiszahlung. Die Gesellschaft besitzt kontinuierlich hohe Außenstände aus Verkäufercourtage, 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 2021 für 12 Kaufverträge (betrifft 2015 bis 2020) Ausbuchungen der Courtage vorgenommen werden. Insgesamt betraf dies Courtage i. H. v. € 52.383 (Vorjahr € 13.410).



Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2021 bei 34 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.21	31.12.20
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	6	6
Sekretariat Berlin	5	5
Inkasso/Buchhaltung	3	3
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Hausverwaltung	3	3
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	2	2
Fest angestellte Mitarbeiter	25	25
(davon Teilzeitmitarbeiter	11	10)
Freiberufliche Mitarbeiter	9	9
Insgesamt	34	34

Der Vorstand, sowie vier weitere Mitarbeiter sind für die Deutsche Grundstücksauktionen AG als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 14 Auktionatoren, davon sind 9 öffentlich bestellt und vereidigt.

Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen im Sektor Immobilienwirtschaft gehört eine Hausverwaltungsabteilung zu dem Service, den wir den Kunden zusätzlich bieten. Per 31.12.2021 wurden 367 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet. Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betrugen netto rd. € 173.100 (Vorjahr ca. € 158.800). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter. Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Abteilung „Hausverwaltung“ einen Ergebnisbeitrag von rd. € 18.000 nach rd. € 16.000 im Vorjahr.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei den Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG konnte 2021 mit einem Rekordergebnis bezogen auf alle wichtigen Kennzahlen.

Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 334 Immobilien für € 35.393.111 versteigert (Vorjahr 362 Immobilien für € 32.860.350). Mit dem gestiegenen Objektumsatz haben sich auch der Aufgeldumsatz und das Ergebnis erheblich verbessert. Eine Verstetigung des Umsatzes auf einem hohen Niveau war das Ziel für 2021, die Entwicklung verlief aber viel besser, so dass die eigenen Erwartungen weit übertroffen wurden. Der Objektumsatz konnte um rd. 8 % gesteigert werden, die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern stiegen um rd. 17 % und der Gewinn vor Steuern stieg um rd. 22 %. Alle Kennzahlen erreichten neue Rekordwerte in der Unternehmensgeschichte.

Für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften wurden insgesamt 111 (2020: 101) Objekte versteigert. Der Objektumsatz lag bei T€ 8.341,1 (2020: T€ 3.163,5). Dabei haben die Umsätze der BVVG mit einen Auktionserlös von T€ 5.542,5 (2020: T€ 2.279,6) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit T€ 2.389,1 (2020: T€ 262,9) erheblich zugenommen, während der Objektumsatz für die Deutsche Bahn AG zurückging.

Wie im Vorjahr wurden rd. 10 % der Immobilien für Gebietskörperschaften (Bundesländer, Städte und Gemeinden) versteigert. Der Objektumsatz liegt mit insg. rd. T€ 833,5 rd. 37 % über dem Vorjahresniveau (Vorjahr T€ 610).



Die anzahl- und umsatzmäßig größten und wichtigsten Einlieferergruppen sind private und gewerbliche Eigentümer sowie „sonstige Einlieferer“. In diesem Kundensegment ist der Umsatzanteil gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, liegt aber trotzdem bei rd. 74 % (Vorjahr 88,5 %) des gesamten Objektumsatzes. Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 176 Immobilien für T€ 25.346,5 (2020: 197 Immobilien mit T€ 26.858,3). Sonstige Einlieferer: 13 Immobilien für T€ 872 (2020: 29 Immobilien für T€ 2.228,6). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter und Kreditinstitute, aber auch Wohnungsbaugesellschaften, mit denen sich der Umsatz weiter zurückgegangen ist und T€ 159 betrug nach T€ 269,5 im Vorjahr.

Der Auftragsbestand der Hausverwaltung veränderte sich im Laufe des Jahres. Vom Anfangsbestand mit 48 Verwaltungsobjekten mit 300 Einheiten gingen 9 Objekte (Vorjahr 25) aus der Verwaltung heraus, so dass per 31.12.2021 insg. 39 Objekte mit 215 Einheiten verwaltet wurden. Aufgrund dieser Entwicklung ging der Nettoumsatz der Hausverwaltungsabteilung auf € 55.882 (Vorjahr 71.669) zurück. Nach Abzug der direkten Kosten verbleibt ein Ergebnisbeitrag in Höhe von € -37.784 (Vorjahr € -33.720).

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. So wurden 2021 fünf Objekte aus dem Hausverwaltungsbestand über Auktionen verkauft und ein anderes, im November verkauftes Objekt, soll zum Lasten-/Nutzenwechsel im Kalenderjahr 2022 in die Verwaltung übernommen werden.

Es ergibt sich insgesamt ein Gewinn von € 1.301.559,05, welcher gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Der Gewinn liegt über dem langjährigen Durchschnitt und ist mit Abstand der höchste in der Unternehmensgeschichte. Ziel für 2022 ist es, ein hohes Umsatzniveau zu halten und dabei möglichst an die Werte der letzten beiden Geschäftsjahre anzuknüpfen.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. GuV)	Gewinn
2000	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
2001	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
2002	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
2003	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
2004	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
2005	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
2006	€ 20.049.562	€ 3.322.773	€ 1.000.917
2007	€ 23.761.123	€ 3.380.711	€ 1.120.759
2008	€ 15.396.921	€ 2.481.709	€ 427.355
2009	€ 12.404.520	€ 2.129.639	€ 203.914
2010	€ 17.580.575	€ 2.782.400	€ 683.654
2011	€ 18.196.385	€ 2.892.558	€ 871.007
2012	€ 16.413.660	€ 2.657.604	€ 615.727
2013	€ 18.765.821	€ 2.932.715	€ 750.440
2014	€ 20.019.660	€ 2.921.807	€ 687.176
2015	€ 18.964.070	€ 2.682.938	€ 565.114
2016	€ 20.240.300	€ 2.960.566	€ 760.234
2017	€ 21.764.450	€ 3.266.301	€ 904.314
2018	€ 15.749.232	€ 2.326.937	€ 20.189
2019	€ 22.360.371	€ 3.010.773	€ 640.574
2020	€ 32.860.350	€ 3.789.733	€ 1.069.643
2021	€ 35.393.111	€ 4.161.677	€ 1.301.559
Mittelwert	€ 19.322.008	€ 2.890.726	€ 680.367



Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG konnte 2021 mit einem Rekordergebnis bezogen auf alle wichtigen Kennzahlen abschließen. Auf vier Auktionen in Rostock wurden insgesamt 151 Immobilien (Vorjahr 189) mit einem Gesamterlös von € 25.169.710 (Vorjahr: € 12.776.860) veräußert. Die Objektumsätze stiegen damit um 97 %.

Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Umsätze aus Auktionsaufgeldern betrugen 2021 insgesamt € 2,17 Mio. Dies ist eine Steigerung um 56 % gegenüber dem Vorjahr (€ 1,39 Mio.).

Wie im Vorjahr waren die privaten und gewerblichen Einlieferer einschließlich „sonstiger Einlieferer“, wie z.B. Insolvenzverwalter, hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die größte Gruppe der Auftraggeber. Der Objektumsatz dieser Gruppe lag bei € 20,3 Mio. (Vorjahr € 8,25 Mio.). Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 80,7 % nach 64,6 % im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften Objekte belief sich auf 67 (Vorjahr: 73) und machte damit 44,4 % (Vorjahr: 38,6 %) der insgesamt verkauften Objekte aus.

Die meisten Objekte wurden 2020 für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften verkauft. Die insgesamt 82 Objekte machten erneut 54 % aller verkauften Immobilien aus (Vorjahr 102 Objekte/rd. 54 %). Insgesamt hat sich der Umsatz von € 3,9 Mio. auf € 4,75 Mio. erhöht, während der Umsatzanteil von 30,5 % auf 18,9 % zurückging. Von den 82 Objekten wurden 64 Objekte (Vorjahr: 53) für rd. € 4,36 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.) für vier Niederlassungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft. 18 Objekte (Vorjahr: 49) mit einem Gesamterlös von T€ 382 (Vorjahr: T€ 725) wurden im Auftrag der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH versteigert.

Die Verkäufe für Landkreise/Städte/Gemeinden sind nach einem kleinen Zwischenhoch im Vorjahr wieder stark rückläufig gewesen. Es wurden nur zwei Objekte (Vorjahr: 14) versteigert. Der Anteil an der Gesamtzahl der Objekte liegt damit bei 1,3 % (Vorjahr: 7,4 %). Der Umsatz hat sich ebenfalls erheblich reduziert und betrug T€ 125. (Vorjahr: T€ 620,8 Mio.).

2021 war insgesamt das erfolgreichste Jahr in dem ein Rekordgewinn erzielt werden konnten. Die Verkaufsquote war die zweitbeste in der gesamten Gruppe und lag mit 96,8 % noch über dem herausragend guten Wert des Vorjahres (95,5 %).

Es konnte ein Gewinn von € 638.915,68 (+ 171,2 %) erwirtschaftet werden, der aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Die Rentabilität ist 2021 gegenüber dem Vorjahr um 10,7 Prozentpunkte auf 25,8 % gestiegen. Dieser Wert liegt 14 Prozentpunkte über dem langjährigen Durchschnitt von 11,8 %. Es ist das Ziel diesen Wert nachhaltig über 15 % zu halten bzw., wie in diesem Jahr, deutlich zu übertreffen.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. GuV)	Gewinn
2001	€ 3.875.900	€ 590.043	€ -55.919
2002	€ 7.296.471	€ 1.196.216	€ 50.114
2003	€ 11.535.210	€ 1.592.417	€ 297.939
2004	€ 14.941.300	€ 2.050.405	€ 266.123
2005	€ 13.743.820	€ 1.861.405	€ 128.778
2006	€ 10.261.852	€ 1.557.343	€ 166.356
2007	€ 10.296.220	€ 1.566.889	€ 132.236
2008	€ 9.186.637	€ 1.347.457	€ 35.263
2009	€ 9.304.220	€ 1.328.920	€ 163.363
2010	€ 10.522.700	€ 1.482.066	€ 270.475
2011	€ 9.801.618	€ 1.275.100	€ 101.444
2012	€ 9.810.510	€ 1.154.262	€ 22.545
2013	€ 8.456.450	€ 1.187.710	€ 54.769
2014	€ 10.450.100	€ 1.459.766	€ 191.924



2015	€ 13.534.250	€ 1.895.742	€ 505.335
2016	€ 12.264.900	€ 1.445.682	€ 101.129
2017	€ 14.249.457	€ 1.640.912	€ 251.469
2018	€ 12.377.410	€ 1.632.061	€ 246.524
2019	€ 13.000.500	€ 1.671.759	€ 328.251
2020	€ 12.776.860	€ 1.564.858	€ 235.551
2021	€ 25.169.710	€ 2.478.331	€ 638.916
Mittelwert	€ 11.564.576	€ 1.522.826	€ 196.775

Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen erzielte 2021 einen Objektumsatz in Höhe von € 30.856.100 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 124 Immobilien. Im Vorjahr lag er bei € 16.414.700 aus 138 vermittelten Objekten.

Die Netto-Provisionseinnahmen betrugen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen € 1.390.086 und sind damit rd. 36 % höher als 2020 mit € 1.021.105.

Auf den vier Auktionsveranstaltungen sind 114 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 11.036.100 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr: 120 Immobilien mit € 9.964.700). Der Objektumsatz lag damit rund 11 % über dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte lag wie im Vorjahr bei 82 % und die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern stiegen gegenüber dem Vorjahr um rd. 19,4 %.

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

Im Maklerbereich wurden 10 Immobilien für rd. € 19,8 Mio. vermittelt, im Vorjahr waren es 18 Immobilien im Gegenwert von rd. € 6,45 Mio. Mit dieser Steigerung verbesserten sich auch die Nettoprovisionseinnahmen. An der Situation am Berliner Immobilienmarkt mit einer Knappheit an vermittelbaren Immobilien hat sich nichts geändert, weswegen 2021 der überwiegende Teil der vermittelten Objekte außerhalb Berlins lag.

Das Ziel, eine Steigerung des Umsatzniveaus zu erreichen ist eindrucksvoll gelungen, und zwar in beiden Geschäftsbereichen. Im Maklerbereich konnten mehrere großvolumige Immobilien vermittelt werden. Insgesamt war es das beste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte. Der Geschäftsführer, Hagen Wehrmeister, wird weiterhin vom Vorstand der Deutschen Grundstücksauktionen AG, Herrn Carsten Wohlers unterstützt. Die Zusammenarbeit funktioniert sehr gut und wurde mit dem Ziel den Objektumsatz möglichst zu verstetigen zunächst für ein weiteres Jahr verlängert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Wertberichtigungen auf nicht mehr werthaltige Forderungen i. H. v. netto € 193.714 (Vorjahr € 24.897) notwendig, darunter eine größere Position mit rd. € 36.300. Das Ergebnis wurde entsprechend gemindert und hat dennoch einen den höchsten Wert seit 2006 erreicht. Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von € 86.294,89 (Vorjahr € 18.519,07), wird aufgrund des Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Im Berichtsjahr konnte das Auktionsportal eine sehr hohe Aufmerksamkeit generieren, so hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH den bisher höchsten Objektumsatz in der Unternehmensgeschichte erzielt und innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft, auch wenn deren Anzahl gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 424 Immobilien (Vorjahr 428 Objekte) zurückgegangen ist.

Auf Wunsch zweier Großkunden wurden wieder viele niedrigpreisige Auktionsobjekte aufgerufen und überwiegend auch verkauft. Die Verkaufsquote stieg erneut um über 4 Prozentpunkte von 93,9 % auf 98,1 %. Wegen der erheblichen Mehrerlöse in den Auktionen stieg der Objektumsatz um rd. 35 % auf T€ 4.486 (Vorjahreswert T€ 3.323).



Die vorgeschilderte Entwicklung ist auch an der Entwicklung der durchschnittlichen Losgrößen ablesbar. Bei den Einlieferungen gab es eine weitere Steigerung von € 2.718 auf € 3.426 und bei den Auktionserlösen von € 7.764 auf € 10.580. Die Summe der zehn höchsten Auktionserlöse des Jahres lag mit T€ 1.286 fast 35 % über denen des Vorjahres (T€ 952).

Wegen des höheren Objektumsatzes sind auch die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Einnahmen um gut 19,5 % auf € 672.800 (nach rd. € 562.500) gestiegen. Dass die Einnahmen dabei weniger stark gestiegen sind als die Objektumsätze begründet sich einerseits durch die geringeren prozentualen Käufer-Aufgelder bei höheren Kaufpreisen und zum anderen dadurch, dass die meisten höherpreisigen Verkaufsobjekte von öffentlichen Einlieferern mit i.d.R. reduzierten Verkäufer-Courtagevereinbarungen stammten.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss i. H. v. € 227.660,31 (Vorjahr: € 106.475,84) der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Im abgelaufenen Jahr hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit 87 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 1.355 die Position des größten Einzeleinlieferers von der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) übernommen, die im Vorjahr mit 104 verkauften Immobilien für T€ 347,3 diese Stellung eingenommen hatte.

Die Auftraggeberstrukturen hatten sich zuletzt wie erwartet verändert. Inzwischen machen private und gewerbliche Verkäufer knapp 60 % der verkauften Objekte und 52 % des realisierten Verkaufsvolumens aus. Insgesamt geht die Gesellschaft davon aus, dass diese Auftraggeberstruktur auch 2022 vorherrschen wird.

Das Ziel für 2022 ist es, das hohe Umsatzniveau des Vorjahres möglichst zu wiederholen auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Der Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform läuft zunächst bis Ende 2022 und beinhaltet u.a. eine regelmäßige Anpassung der Software- und Sicherheitsstruktur. Eine weitere Verlängerung der jahrelangen, vertrauensvollen Zusammenarbeit wird angestrebt.

Die mittlerweile bewährte Plattform des Online-Portals wurde insbesondere im Hinblick auf die Sicherheit und den Datenschutz weiter verbessert. Zur Unterstützung der durchgeführten Maßnahmen zur Suchmaschinenoptimierung (SEO) wurde die Zahl der redaktionellen Inhalte stetig erweitert. Dadurch wurde der wichtige Anteil des Inhalts, der sich nicht nur auf das Tagesgeschäft bezieht, erhöht.

In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls an der Benutzbarkeit der Webseite gearbeitet und die Grundlagen für zukünftige Maßnahmen in den folgenden Geschäftsjahren gelegt. Die Webseite soll zukünftig für den Nutzer, neben der gewohnten Ausdrucks- und Darstellungsweise, eine noch angenehmere Lese- und Informationsplattform bieten, damit die Verweildauer und Leserate auf den einzelnen Seiten der Webseite erhöht wird.

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen erfolgreich durchgeführt und dabei sowohl den höchsten Objekt- als auch den höchsten Aufgeldumsatz seit der Unternehmensgründung erzielt.

Der Objektumsatz verbesserte sich um rd. 31,4 % auf € 25.723.500 (Vorjahr € 19.572.900). Die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern stiegen um rd. 2,2 % auf € 1.673.184 (Vorjahr: € 1.637.801). Im Ergebnis dieser Entwicklung sank die Nettorendite auf 6,5 % (Vorjahr: 8,4 %). Die Zahl der verkauften Objekte war mit 90 u.a. wegen der am Markt herrschenden Knappheit an Verkaufsobjekten rückläufig (Vorjahr: 104), während die Verkaufsquote wie im Vorjahr bei 77,6 % lag.



Bei der Struktur der Einlieferer gab es 2021 Verschiebungen. Der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Immobilien hat sich fast halbiert und betrug ca. 9,4 % (nach 18,4 % im Vorjahr), während der Anteil der verkauften Objekte sich deutlich erhöht hat und bei 1/3 lag (nach 22,1 % im Vorjahr). Insgesamt wurden 2/3 der Immobilien für private und gewerbliche Einlieferer verkauft, der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug hierbei 90,6 % (Vorjahr 81,6%).

Vorzunehmende Ausbuchungen wegen nicht mehr einbringbarer Forderungen und Wertberichtigungen wurden i. H. v. € 19.411 (Vorjahr: € 77.450) notwendig. Der Jahresüberschuss in Höhe von € 435.332,80 (Vorjahr € 500.553,29) wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt und dort versteuert.

Trotz der Corona-bedingten Einschränkungen, die zum Teil auch 2021 weiter anhielten, wurden die gesetzten Ziele nicht nur erreicht, sondern klar übertroffen. Die Gesellschaft hat sich vor allem durch die erfolgreiche Versteigerung von gewerblich geprägten Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten profiliert und in diesem Bereich auch 2021 eine Reihe von höherwertigen Immobilien erfolgreich verkauft. Dabei mussten aufgrund der herrschenden Marktgegebenheiten eines Verkäufermarktes aber Zugeständnisse bei der Vereinbarung der Startpreise gemacht werden. Infolgedessen wurden einige größere Objekte nur zum Auktionslimit verkauft. Die Zuschlagspreise lagen daher durchschnittlich nur 18,5% über den Auktionslimits (Vorjahr 42,3%). Unter Beachtung der Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer werden auch zukünftig die Objekte im Hinblick auf eine bestmögliche Vermarktungschance bewertet und für die Auktion eingeworben.

Das wirtschaftliche Ergebnis (siehe untenstehende Tabelle) ist hervorragend, und liegt weit über dem langjährigen Durchschnitt. Ziel der Gesellschaft für 2022 ist es, das erreichte Umsatzniveau möglichst zu stabilisieren und erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis zu erzielen.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. GuV)	Gewinn
2008	€ 1.498.000	€ 131.800	€ -68.578
2009	€ 6.743.500	€ 743.325	€ 34.785
2010	€ 8.868.300	€ 860.261	€ -19.424
2011	€ 10.559.400	€ 880.630	€ 19.514
2012	€ 10.678.400	€ 1.123.220	€ 128.305
2013	€ 9.866.000	€ 1.079.630	€ 94.094
2014	€ 16.050.300	€ 1.591.978	€ 446.830
2015	€ 12.857.783	€ 1.313.181	€ 148.369
2016	€ 15.739.300	€ 1.787.289	€ 547.255
2017	€ 19.498.900	€ 1.588.219	€ 256.705
2018	€ 16.641.200	€ 1.452.429	€ 206.024
2019	€ 14.996.750	€ 1.556.424	€ 321.672
2020	€ 19.572.900	€ 1.747.693	€ 500.553
2021	€ 25.723.500	€ 1.809.714	€ 435.522
Mittelwert	€ 13.521.017	€ 1.261.842	€ 217.959



Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken

Die Konjunkturerwartungen für das Jahr 2022 waren durchaus positiv, auch wenn die Folgen der Omikron-Welle und des weiteren Pandemieverlaufs noch nicht abschätzbar sind. Seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine und den dadurch ausgelösten Sanktionen ist die weitere Entwicklung aber von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Ob die erwartete Erholung der Wirtschaft so, wie zunächst prognostiziert eintritt ist zurzeit mehr als fraglich.

Der Immobilienmarkt in Deutschland präsentiert sich weiterhin äußerst robust. Die Corona-Pandemie hatte keinen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienpreise, in den Metropolregionen und Großstädten stiegen die Preise für Wohnimmobilien um etwa 11 %. Auch 2022 erwarten wir eine stabile Aufwärtsbewegung bei den Preisen für Wohnimmobilien. Wahrscheinlich steigen die Preise nicht mehr so rasant wie die Jahre zuvor, aber gerade in wirtschaftsstarken Ballungsräumen geht die Preiskurve auch 2022 vermutlich weiterhin bergauf.

Unter Berücksichtigung der unter den Punkten "Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung" sowie „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“ erläuterten Fakten sind wir 2022 optimistisch, wieder ein sehr gutes Umsatz- und Ergebnisniveau zu erreichen.

Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden zwischen dem 25. Februar und 25. März statt. Die ersten Auktionstage lagen damit kurz nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine. Nach Abschluss der ersten Live-Auktionen des Jahres haben wir Erkenntnisse über etwaige Auswirkungen auf unser Geschäft bekommen können. Wir konnten feststellen, dass die Kaufinteressenten weiterhin an den Auktionen teilnehmen und wie bisher Immobilien kaufen, Gebotsrücknahmen waren bisher nicht zu verzeichnen. Unser Auktionsgeschäft beschränkt sich ausschließlich auf die Bundesrepublik Deutschland und auch unsere Privat- und Geschäftskunden (Einlieferer wie Ersteher) sind zum überwiegenden Teil (ca. 95%) ebenfalls in Deutschland beheimatet. Wir gehen also davon aus, dass sich die verhängten Sanktionen nicht nachhaltig negativ auf unser Geschäftsmodell auswirken.

Alle Auktionen wurden mit einem begrenzten Publikum im Saal durchgeführt und zusätzlich per Livestream ins Internet übertragen. Neben den anwesenden Bietern wurden Gebote in bewährter Weise 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 Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH erzielten den jeweils besten Objekt- und Aufgeldumsatz in einer Frühjahrsauktion. Im Makler- und Auktionsbereich der Plettner & Brecht Immobilien GmbH wurden zusammen deutliche Zuwächse gegenüber dem Vorjahr erzielt. Die Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG waren ebenfalls sehr erfolgreich, es waren die Auktionen mit dem größten Objektumsatz aller Zeiten. Lediglich die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG verzeichnete gegenüber dem Rekord-Objektumsatz des Vorjahres Rückgänge.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 333 Immobilien im Gegenwert von rd. € 49,6 Mio. versteigert bzw. im Maklerbereich der Firma Plettner & Brecht Immobilien GmbH verkauft und damit das beste Quartal in der Unternehmensgeschichte erreicht. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Objektumsatz um rd. 30 %. Das war angesichts des starken Vorjahrsquartals nicht erwartet worden. Auch die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit über € 4,07 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau (€ 3,29 Mio).

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2022 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 € 167.136,94 ergibt sich zum 31.12.2021 ein Bilanzgewinn von € 2.406.488,55.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt € 2.400.000 vorzunehmen.

Diese Gewinnausschüttung entspricht einer Bruttodividende von € 1,50 je nennwertloser Inhaber-Stückaktie.

Berlin, den 29. März 2022
Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand



BILANZ **zum 31. Dezember 2021**

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		76.032,00	130.681,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		103.605,51	267.482,51
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.912.133,33	1.912.133,33
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.301.344,40		1.563.081,09
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.315.939,85		2.758.667,24
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 0,00 (€ 17.000,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	249.598,64	5.866.882,89	969.488,43
III. Wertpapiere,			
1. Sonstige Wertpapiere		1.449.748,73	988.321,81
IV. Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.854.454,85	2.841.071,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten		102.968,97	39.273,19
		11.370.826,28	11.475.200,54

BILANZ
zum 31. Dezember 2021



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		2.406.488,55	2.327.136,94
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	41.484,00		518.316,01
2. sonstige Rückstellungen	49.800,00	91.284,00	43.300,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	333.224,71		207.550,01
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 333.224,71			
(€ 207.550,01)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	1.087.092,65	1.420.317,36	926.161,21
- davon aus Steuern			
€ 710.461,34			
(€ 623.120,51)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 43.156,76			
(€ 34.783,63)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 1.087.092,65			
(€ 926.161,21)			
		11.370.826,28	11.475.200,54



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	5.565.658,27	5.661.974,19
2. sonstige betriebliche Erträge	156.699,62	110.442,43
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	127.437,69	67.607,02
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.089.594,51	1.858.467,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	272.875,43	
davon für Altersvorsorge € 720,00 (€ 720,00)	<u>2.371.469,94</u>	<u>244.909,30</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	166.628,07	223.788,16
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.448.170,70	2.326.097,96
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	2.411,60
davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 (€ 2.411,60)		
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	2.689.762,73	1.930.742,30
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.537,96	13.993,77
davon aus verbundenen Unternehmen: € 3.004,69 (€ 0,00)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	13.570,59	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	84,78	2.127,00



	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.047.158,20	941.037,40
13. Ergebnis nach Steuern	2.242.138,61	2.055.529,59
14. sonstige Steuern	2.787,00	2.896,57
15. Jahresüberschuss	2.239.351,61	2.052.633,02
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	167.136,94	274.503,92
17. Bilanzgewinn	2.406.488,55	2.327.136,94



Anlagenspiegel zum 31.12.2021

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugänge Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 €	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2021 bis 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	539.841,96	23.990,00 0,00	0,00	487.799,96	78.639,00	76.032,00	130.681,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	539.841,96	23.990,00 0,00	0,00	487.799,96	78.639,00	76.032,00	130.681,00
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	974.896,17	27.522,07 184.227,87	0,00	714.584,86	87.959,07	103.605,51	267.482,51
Sachanlagen	974.896,17	27.522,07 184.227,87	0,00	714.584,86	87.959,07	103.605,51	267.482,51
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.912.133,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33
Finanzanlagen	1.912.133,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33
Gesamtsumme	3.426.871,46	51.512,07 184.227,87	0,00	1.302.384,82	166.628,07	2.091.770,84	2.310.296,84

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



An die Deutsche Grundstücksauktionen AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 Lagebe richt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Be langen 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 Entwick lung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahres abschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Überein stimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deut schen Grundsätze ordnungsmäßiger Ab schlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Dar stellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder ins gesamt die auf der Grundlage dieses Jah resabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Ent scheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kri tische 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 Reak tion 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 Zu sammenwirken, 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 Kon trollsystem 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 Rechnungslegungs methoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und darnit zusammenllän genden Angaben.



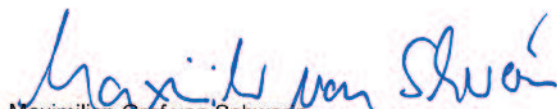
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder 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 da bei 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 so wie 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."

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt meine vorherige Zustimmung voraus.

Berlin, 15. April 2022


Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer



Unternehmensgruppe



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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



SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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



NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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



WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

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

Plettner ♦ Brecht

Grundstücksauktionen
Grundstücksmakler

PLETTNER & BRECHT IMMOBILIEN GMBH

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



DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

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

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