

## Deutsche Grundstücksauktionen AG\*5a,7,11

**Rating: Kaufen**  
**Kursziel: 19,50 €**  
**(bisher: 18,75 €)**

Aktueller Kurs: 17,00 €  
 11.01.2021  
 XETRA (09:02 Uhr)

Währung: EUR

### Stammdaten:

ISIN: DE0005533400  
 WKN: 553340  
 Börsenkürzel: DGR  
 Aktienanzahl<sup>3</sup>: 1,60  
 Marketcap<sup>3</sup>: 27,20  
 Enterprise Value<sup>3</sup>: 23,31  
<sup>3</sup> in Mio. / in Mio. EUR

Streubesitz: 60,6%

Transparenzlevel:  
 Freiverkehr

Marktsegment:  
 SCALE

Rechnungslegung:  
 HGB

Geschäftsjahr: 31.12.

### Analysten:

Felix Haugg  
 haugg@gbc-ag.de

Cosmin Filker  
 filker@gbc-ag.de

\*Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 5

Datum und Zeitpunkt der Fertigstellung der Studie:  
 11.01.2021 (9:45 Uhr)

Datum und Zeitpunkt der ersten Weitergabe: 11.01.2021 (13:00 Uhr)

Gültigkeit des Kursziels: bis max. 31.12.2021

Unternehmensprofil

Branche: Immobiliendienstleistungen

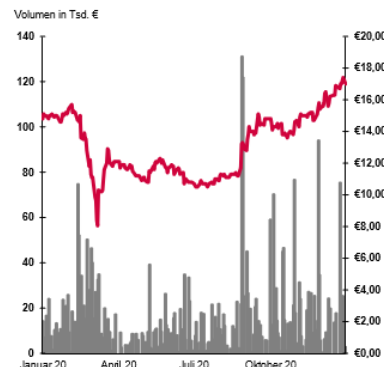
Fokus: Auktionen

Mitarbeiter: 36 (Stand: 31.12.2019)

Gründung: 1998

Firmensitz: Berlin, Deutschland

Vorstandsvorsitzender: Michael Plettner, Carsten Wohlers



Das Kerngeschäft der Deutsche Grundstücksauktionen AG (DGA) ist die Versteigerung von Immobilien in Deutschland. Das Berliner Unternehmen deckt mit seinen fünf Tochtergesellschaften den gesamtdeutschen Markt sowie das Internet ab. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist marktführend in Deutschland und kann auf über 30 Jahre erfolgreicher Unternehmenshistorie zurückblicken. Neben dem Maklergeschäft erhält die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen primär auf die Verkaufserlöse (Objektumsatz) aus den Auktionen eine Courtage vom Käufer sowie gegebenenfalls eine weitere Courtage vom Verkäufer. Die Courtage der Käufer unterliegt einer festen Staffelung, wohingegen die Verkäuercourtage verhandlungsabhängig sind. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG verfügt über ein stabiles Einlieferer-Netzwerk sowie Rahmenverträge mit dem Bund und seinen Gesellschaften. Hierdurch sind hohe Einlieferungszahlen und damit hohe Objektumsätze sichergestellt.

GuV in Mio. EUR \ GJ.-Ende	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020e	31.12.2021e
Bereinigte Netto-Courtage	12,00	10,07	12,70	11,40
EBITDA	2,53	0,96	2,75	2,37
EBIT	2,37	0,76	2,56	2,19
Jahresüberschuss	1,59	0,49	1,75	1,50

### Kennzahlen in EUR

Gewinn je Aktie	1,00	0,31	1,10	0,94
Dividende je Aktie	1,00	0,15	1,00	0,93

### Kennzahlen

EV/Bereinigte Netto-Courtage	1,94	2,31	1,84	2,04
EV/EBITDA	9,21	24,28	8,48	9,84
EV/EBIT	9,84	30,67	9,11	10,64
KGV	17,11	55,51	15,54	18,13
KBV		3,41		

### Finanztermine

03 - 04.05.2021: MKK
10.05.2021: Veröffentlichung Q1
25.06.2021: Hauptversammlung
06.09.2021: Veröffentlichung HJ-Bericht
11. – 13.10.2021: Expo Real München
04.10.2021: Veröffentlichung 9M-Bericht

### \*\*letzter Research von GBC:

07.12.2020: RG / 18,75 / KAUFEN
15.09.2020: RG / 18,50 / KAUFEN
20.05.2020: RG / 17,40 / KAUFEN
13.01.2020: RG / 19,70 / KAUFEN
23.10.2019: RG / 19,70 / KAUFEN
09.09.2019: RG / 19,70 / KAUFEN

\*\* oben aufgeführte Researchstudien können unter [www.gbc-ag.de](http://www.gbc-ag.de) eingesehen, bzw. bei der GBC AG, Halderstr. 27, D86150 Augsburg angefordert werden

Hinweis gemäß MiFID II Regulierung für Research „Geringfügige Nichtmonetäre-Zuwendung“: Vorliegendes Research erfüllt die Voraussetzungen für die Einstufung als „Geringfügige Nichtmonetäre-Zuwendung“. Nähere Informationen hierzu in der Offenlegung unter „I. Research unter MiFID II“

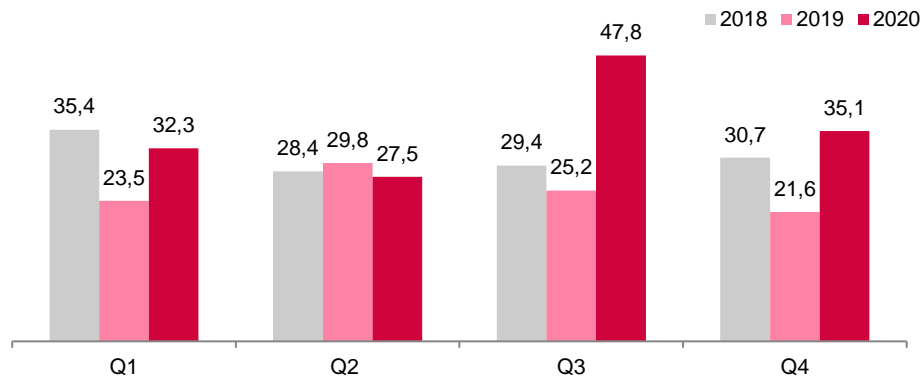
## Rekord-Objektumsatz sowie Rekord-Courtageeinnahmen in 2020; Verkaufsquote bei über 90%; Kursziel auf 19,50 € angehoben; Rating bestätigt.

GuV (in Mio. €)	GJ 2020e (alt)	GJ 2020e	GJ 2021e (alt)	GJ 2021e
Bereinigte Netto-Courtage	12,20	12,70	11,40	11,40
EBITDA	2,61	2,75	2,37	2,37
EBIT	2,42	2,56	2,19	2,19
Jahresüberschuss	1,66	1,75	1,50	1,50

Quelle: Deutsche Grundstücksauktionen AG; GBC AG

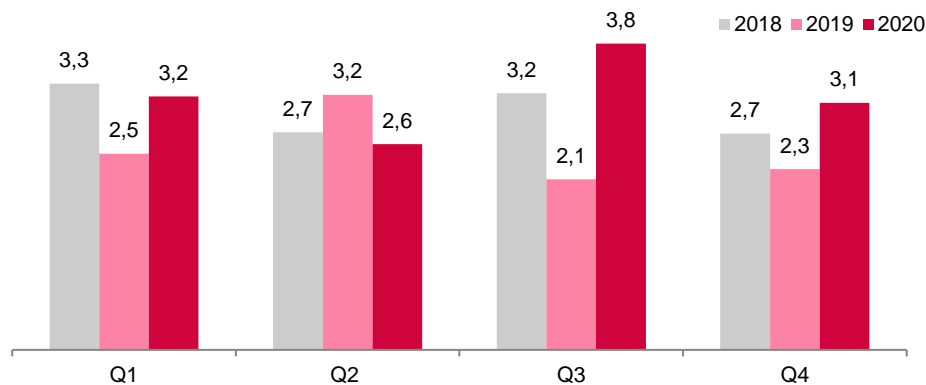
Die Deutsche Grundstücksauktionen AG (DGA) hat gemäß vorläufigen Umsatzzahlen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 einen historischen Rekord-Objektumsatz in Höhe von 142,75 Mio. € (VJ: 100,11 Mio. €) erreicht. Durch die deutliche Objektumsatzsteigerung im Jahr 2020 - zum siebten Mal in Folge über 100,00 Mio. Objektumsatz – wurde das bisherige Rekordergebnis aus dem Jahr 2007 von 126,00 Mio. € deutlich übertroffen. Infolgedessen lagen die Netto-Courtageeinnahmen mit 12,70 Mio. € etwa 26,1% über dem Vorjahr (VJ: 10,07 Mio. €) sowie rund 4,7% über dem Rekordwert von 2007 in Höhe von 12,14 Mio. €. Die deutliche Steigerung der Objektumsätze lässt sich im Wesentlichen durch einmalige Sondereffekte begründen. Die DGA sowie die Tochtergesellschaft Sächsische Grundstücksauktionen AG konnten bei einer Auktion jeweils überdurchschnittlich große Objekte erfolgreich verkaufen. Hinzu kommt, dass sich der deutsche Immobilienmarkt, trotz der Corona-Pandemie, in einer äußerst robusten Verfassung zeigt.

### Objektumsatz (in Mio. €) pro Quartal



Quelle: DGA; GBC

Nachdem bereits nach neun Monaten jeweils neue Rekordwerte beim Objektumsatz und bei der Netto-Courtage erreicht wurden, konnte dieser Erfolg auch im vierten Quartal fortgesetzt werden. Zwischen Oktober und Dezember 2020 wurde dabei ein Objektumsatz von 35,1 Mio. € erzielt und Netto-Courtageeinnahmen von 3,1 Mio. € erwirtschaftet, die jeweils deutlich über den Vergleichswerten der Vorjahre liegen. Allein bei der Winterauktion der Deutschen Grundstücksauktionen AG in Berlin, welche von rund 800 Online-Teilnehmer verfolgt wurde, wurden insgesamt 61 Immobilien für 10,7 Mio. € erfolgreich verkauft. Auch das vierte Quartal hat demnach dazu beigetragen, dass 2020 das erfolgreichste Jahr in der Unternehmensgeschichte der DGA war.

**Netto-Courtageeinnahmen (in Mio. €) pro Quartal**


Quelle: DGA; GBC

Nach den erfolgreichen Winterauktionen und den erreichten Rekordwerten bei Objekturnsatz und Netto-Courtage, erzielte die DGA Netto-Courtageeinnahmen von 12,70 Mio. €. Dadurch wurde unsere bereinigte Netto-Courtageeinnahmen-Guidance von 12,20 Mio. € übertroffen. Hiervon ausgehend nehmen wir eine leichte Prognoseanpassung für das Jahr 2020 vor und rechnen bei einer bereinigten Netto-Courtage in Höhe von 12,70 Mio. € mit einer analogen Steigerung des EBIT auf 2,56 Mio. € (bisherige Prognose 2,42 Mio. €) und einem Jahresüberschuss von 1,75 Mio. € (bisherige Prognose 1,66 Mio. €). Die Prognose für 2021 behalten wir unverändert bei. Dementsprechend erwarten wir, dass die Deutsche Grundstückauktionen AG im Jahr 2021 wieder zu der gewohnten Dividendenpolitik zurückkehrt, nachdem durch die Corona-Pandemie und die daraus entstandenen Unsicherheiten eine Dividendenkürzung zur Wahrung der Liquidität beschlossen wurde.

**Als Folge der angepassten Schätzungen für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020, welches in unserem Modell weiterhin zur Schätzperiode zählt, erhöht sich der faire Wert auf 19,50 € (bisher: 18,75 €). Wir vergeben weiterhin das Rating KAUFEN.**

## ANHANG

### I.

#### Research unter MiFID II

1. Es besteht ein Vertrag zwischen dem Researchunternehmen GBC AG und der Emittentin hinsichtlich der unabhängigen Erstellung und Veröffentlichung dieses Research Reports über die Emittentin. Die GBC AG wird hierfür durch die Emittentin vergütet.
2. Der Research Report wird allen daran interessierten Wertpapierdienstleistungsunternehmen zeitgleich bereitgestellt.

### II.

#### §1 Disclaimer/ Haftungsausschluss

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Alle Daten und Informationen aus dieser Studie stammen aus Quellen, welche GBC für zuverlässig hält. Darüber hinaus haben die Verfasser die größtmögliche Sorgfalt verwandt, sicherzustellen, dass die verwendeten Fakten und dargestellten Meinungen angemessen und zutreffend sind. Trotz allem kann keine Gewähr oder Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden – und zwar weder ausdrücklich noch stillschweigend. Darüber hinaus können alle Informationen unvollständig oder zusammengefasst sein. Weder GBC noch die einzelnen Verfasser übernehmen eine Haftung für Schäden, welche aufgrund der Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder auf andere Weise in diesem Zusammenhang entstehen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass dieses Dokument weder eine Einladung zur Zeichnung noch zum Kauf irgendeines Wertpapiers darstellt und nicht in diesem Sinne auszulegen ist. Auch darf es oder ein Teil davon nicht als Grundlage für einen verbindlichen Vertrag, welcher Art auch immer, dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässliche Quelle herangezogen werden. Eine Entscheidung im Zusammenhang mit einem voraussichtlichen Verkaufsangebot für Wertpapiere des oder der in dieser Publikation besprochenen Unternehmen sollte ausschließlich auf der Grundlage von Informationen in Prospekten oder Angebotsschreiben getroffen werden, die in Zusammenhang mit einem solchen Angebot herausgegeben werden.

GBC übernimmt keine Garantie dafür, dass die angedeutete Rendite oder die genannten Kursziele erreicht werden. Veränderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieses Dokument beruht, können einen materiellen Einfluss auf die angestrebten Renditen haben. Das Einkommen aus Investitionen unterliegt Schwankungen. Anlageentscheidungen bedürfen stets der Beratung durch einen Anlageberater. Somit kann das vorliegende Dokument keine Beratungsfunktion übernehmen.

#### **Vertrieb außerhalb der Bundesrepublik Deutschland:**

Diese Publikation darf, sofern sie im UK vertrieben wird, nur solchen Personen zugänglich gemacht werden, die im Sinne des Financial Services Act 1986 als ermächtigt oder befreit gelten, oder Personen gemäß Definition § 9 (3) des Financial Services Act 1986 (Investment Advertisement) (Exemptions) Erlass 1988 (in geänderter Fassung), und darf an andere Personen oder Personengruppen weder direkt noch indirekt übermittelt werden.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder anderen Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz diese Publikation gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis, diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.

Durch die Annahme dieses Dokuments akzeptieren Sie jeglichen Haftungsausschluss und die vorgenannten Beschränkungen.

Die Hinweise zum Disclaimer/Haftungsausschluss finden Sie zudem unter:

<http://www.gbc-ag.de/de/Disclaimer>

#### **Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß § 85 WpHG und FinAnV**

Die Hinweise finden Sie zudem im Internet unter folgender Adresse:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung>

#### **§ 2 (I) Aktualisierung:**

Eine konkrete Aktualisierung der vorliegenden Analyse(n) zu einem festen Zeitpunkt ist aktuell terminlich noch nicht festgelegt. GBC AG behält sich vor, eine Aktualisierung der Analyse unangekündigt vorzunehmen.

#### **§ 2 (II) Empfehlung/ Einstufungen/ Rating:**

Die GBC AG verwendet seit 1.7.2006 ein 3-stufiges absolutes Aktien-Ratingsystem. Seit dem 1.7.2007 beziehen sich die Ratings dabei auf einen Zeithorizont von mindestens 6 bis zu maximal 18 Monaten. Zuvor bezogen sich die Ratings auf einen Zeithorizont von bis zu 12 Monaten. Bei Veröffentlichung der Analyse werden die Anlageempfehlungen gemäß der unten beschriebenen Einstufungen unter Bezug auf die erwartete Rendite festgestellt. Vorübergehende Kursabweichungen außerhalb dieser Bereiche führen nicht automatisch zu einer Änderung der Einstufung, geben allerdings Anlass zur Überarbeitung der originären Empfehlung.

Die jeweiligen Empfehlungen/ Einstufungen/ Ratings sind mit folgenden Erwartungen verbunden:

KAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\geq + 10\%$ .
HALTEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt dabei $> - 10\%$ und $< + 10\%$ .
VERKAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\leq - 10\%$ .

Kursziele der GBC AG werden anhand des fairen Wertes je Aktie, welcher auf Grundlage allgemein anerkannter und weit verbreiteter Methoden der fundamentalen Analyse, wie etwa dem DCF-Verfahren, dem Peer-Group-Vergleich und/ oder dem Sum-of-the-Parts Verfahren, ermittelt wird, festgestellt. Dies erfolgt unter Einbezug fundamentaler Faktoren wie z.B. Aktiensplits, Kapitalherabsetzungen, Kapitalerhöhungen M&A-Aktivitäten, Aktienrückkäufe, etc.

#### **§ 2 (III) Historische Empfehlungen:**

Die historischen Empfehlungen von GBC zu der/den vorliegenden Analyse(n) sind im Internet unter folgender Adresse einsehbar:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung>

#### **§ 2 (IV) Informationsbasis:**

Für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) wurden öffentlich zugängliche Informationen über den/die Emittenten, (soweit vorhanden, die drei zuletzt veröffentlichten Geschäfts- und Quartalsberichte, Ad-hoc-Mitteilungen, Pressemitteilungen, Wertpapierprospekt, Unternehmenspräsentationen etc.) verwendet, die GBC als zuverlässig einschätzt. Des Weiteren wurden zur Erstellung der vorliegenden Analyse(n) Gespräche mit dem Management des/der betreffenden Unternehmen geführt, um sich die Sachverhalte zur Geschäftsentwicklung näher erläutern zu lassen.

#### **§ 2 (V) 1. Interessenskonflikte nach § 85 WpHG und Art. 20 MAR:**

Die GBC AG sowie der verantwortliche Analyst erklären hiermit, dass folgende möglichen Interessenskonflikte, für das/ die in der Analyse genannte(n) Unternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bestehen und kommen somit den Verpflichtungen des § 85 WpHG und Art. 20 MAR nach. Eine exakte Erläuterung der möglichen Interessenskonflikte ist im Weiteren im Katalog möglicher Interessenskonflikte unter § 2 (V) 2. aufgeführt.

**Bezüglich der in der Analyse besprochenen Wertpapiere oder Finanzinstrumente besteht folgender möglicher Interessenskonflikt: (5a,7,11)**

#### **§ 2 (V) 2. Katalog möglicher Interessenskonflikte:**

- (1) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem analysierten Unternehmen oder analysierten Finanzinstrument oder Finanzprodukt.
- (2) Dieses Unternehmen hält mehr als 3% der Anteile an der GBC AG oder einer mit ihr verbundenen juristischen Person.
- (3) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person ist Market Maker oder Designated Sponsor in den Finanzinstrumenten dieses Unternehmens.
- (4) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person war in den vorangegangenen 12 Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten dieses Unternehmens betreffend, federführend oder mitführend beteiligt.
- (5) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit diesem Unternehmen oder Emittenten des analysierten Finanzinstruments getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Finanzanalyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (5) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Unternehmens bzw. Emittenten
- (6) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit einem Dritten über dieses Unternehmen oder Finanzinstrument getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Dritten und/oder Unternehmen und/oder Emittenten des Finanzinstruments der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (6) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Dritten und/oder Emittent
- (7) Der zuständige Analyst, der Chefanalyst, der stellvertretende Chefanalyst und oder eine sonstige an der Studiererstellung beteiligte Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (8) Der zuständige Analyst dieses Unternehmens ist Mitglied des dortigen Vorstands oder des Aufsichtsrats.
- (9) Der zuständige Analyst hat vor dem Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile an dem von ihm analysierten Unternehmen vor der öffentlichen Emission erhalten bzw. erworben.

(10) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erbringung von Beratungsleistungen mit dem analysierten Unternehmen geschlossen.

(11) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat bedeutende finanzielle Interessen an dem analysierten Unternehmen, wie z.B. die Gewinnung und/oder Ausübung von Mandaten beim analysierten Unternehmen bzw. die Gewinnung und/oder Erbringung von Dienstleistungen für das analysierte Unternehmen (z.B. Präsentation auf Konferenzen, Roundtables, Roadshows etc.)

(12) Das analysierte Unternehmen befindet sich zum Zeitpunkt der Finanzanalyse in einem, von der GBC AG oder mit ihr verbundenen juristischen Person, betreuten oder beratenen Finanzinstrument oder Finanzprodukt (wie z.B. Zertifikat, Fonds etc.)

### **§ 2 (V) 3. Compliance:**

GBC hat intern regulative Vorkehrungen getroffen, um möglichen Interessenskonflikten vorzubeugen bzw. diese, sofern vorhanden, offenzulegen. Verantwortlich für die Einhaltung der Regularien ist dabei der derzeitige Compliance Officer, Kristina Bauer, Email: bauer@gbc-ag.de

### **§ 2 (VI) Verantwortlich für die Erstellung:**

Verantwortliches Unternehmen für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) ist die GBC AG mit Sitz in Augsburg, welche als Researchinstitut bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt) gemeldet ist.

Die GBC AG wird derzeit vertreten durch Ihre Vorstände Manuel Hölzle (Vorsitz) und Jörg Grunwald.

Die für diese Analyse verantwortlichen Analysten sind:

**Felix Haugg, B.A., Finanzanalyst**

**Cosmin Filker, Dipl. Betriebswirt (FH), stellvertr. Chefanalyst**

### **§ 3 Urheberrechte**

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an irgendeine andere Person verteilt werden. Eine Verwendung dieses Dokuments außerhalb den Grenzen des Urhebergesetzes erfordert grundsätzlich die Zustimmung der GBC bzw. des entsprechenden Unternehmens, sofern es zu einer Übertragung von Nutzungs- und Veröffentlichungsrechten gekommen ist.

GBC AG

Halderstraße 27

D 86150 Augsburg

Tel.: 0821/24 11 33-0

Fax.: 0821/24 11 33-30

Internet: <http://www.gbc-ag.de>

E-Mail: [compliance@gbc-ag.de](mailto:compliance@gbc-ag.de)