



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Auktion N° 442 und 443 am **23. und 24. März 2023**
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Eigentumswohnung in Berlin-Lichtenberg,
 Farningsstraße 42, Pos. 1

Erdgeschoss in Berlin OT Lichtenfeld,
 Schottmüllersstraße 19A, Pos. 9

Blickansicht in Mierchau OT Odenberg,
 Dübenerstraße 1, Pos. 17

50 Immobilien aus 10 Bundesländern, u. a. Berlin & Umland,
 München, Dresden, Halle, Hannover und Sylt

LIVE STREAMING

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° 446 und 447 am **22. und 23. Juni 2023**
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Eigentumswohnung in Berlin-Schöneberg,
 Viktoria-Luise-Platz 7, Pos. 2

Erdgeschoss in Berlin-Lichtenberg,
 Behrensstraße 6A, Pos. 6

Mehrfamilienhaus
 Teil Lübbens-Spreeinsel, Pos. 16

Perzonalisiertes Entwicklungsumfeld
 in Odenberg OT Sachsenhausen, Pos. 77

88 Immobilien aus 9 Bundesländern,
 u. a. Berlin & Umland, Frankfurt/Oder, Usedom und München

LIVE STREAMING

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° 448 und 449 am **21. und 22. September 2023**
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Repräsentative Gründerzeitvilla
 in Potsdam Hagenowstadt, Teckstraße 4, Pos. 6

Attraktive Eigentumswohnung
 in Berlin-Friedrichshagen, Elbe-Kay-Str. 22 B, Pos. 2

Eigentumswohnung mit Meerblick
 in Lützel auf Sylt, Halbesandstraße 20, Pos. 9

Sanierter, voll veresteter Mehrfamilienhaus
 in Senftenberg, Rostocker Straße 2, 4, 6, Pos. 56

77 Immobilien aus 8 Bundesländern,
 u. a. Berlin & Umland, Sylt, Stralsund, München und Leipzig

LIVE STREAMING

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° 450 am **15. Dezember 2023**
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Sonderer Wasserurm mit 2 Wohnungen
 in Nauen bei Berlin, Pos. 46

Eigentumswohnung
 in Berlin ST Kaulsdorf-Nord, Pos. 2

Denkmalgeschütztes Wohn-Geschäftshaus
 in Hohenstein-Ernstthal, Pos. 6

69 Immobilien aus 11 Bundesländern,
 u. a. Berlin & Umland, Sylt, Usedom, Hannover und Leipzig

LIVE STREAMING

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



Geschäftsbericht 2023

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Kurfürstendamm 65
10707 Berlin
Telefon 030-884 68 80
info@dga-ag.de

www.dga-ag.de

Inhaltsverzeichnis



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen	4
Aufsichtsrat und Vorstand	6
Bericht des Vorstandes	7
Ergebnis 2023	9
Markt- und Auftragsentwicklung: Rückschau und Prognose	10
Ausblick 2024	12
Investor Relations	14
Public Relations	16
Tochtergesellschaften	17
Bericht des Aufsichtsrates	23
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2023 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin	25
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2023	25
Umsatz- und Auftragsentwicklung	26
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung	27
Investitionen	29
Chancen und Risiken	29
Rückabwicklungen	32
Mitarbeiter	32
Entwicklung bei den Tochtergesellschaften	33
Voraussichtliche Entwicklung	38
Vorschlag zur Gewinnverwendung	39
Bilanz zum 31. Dezember 2023	40
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023	42
Anlagenspiegel	44
Bestätigungsvermerk	45



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

Gruppe*	2023	2022	2021	2020	2019
Objektumsatz	66.441.200	130.756.226	176.872.125	142.748.274	100.114.439
Objektanzahl	1.216	1.271	1.367	1.478	1.568
Bereinigte Netto-Aufgeld**	7.067.724	12.288.041	14.524.527	12.710.686	10.066.902
Bilanzgewinn	-1.530.529	1.307.299	2.406.489	2.327.137	514.503
Dividende	./.	0,60	1,50	1,35	0,15

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

** Aufgelderlöse abzüglich Umsatzsteuer und etwaiger Unterprovisionen

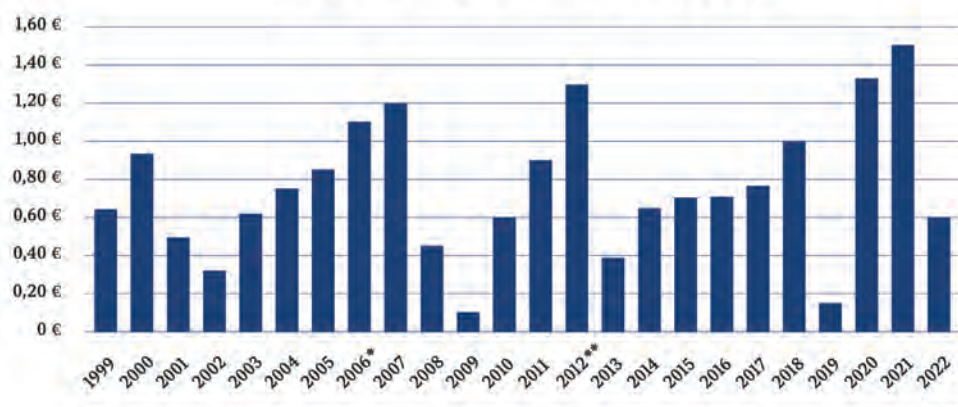
Historische Dividenden

Seit unserem Börsengang bis zum Jahr 2022 haben wir in jedem Jahr eine Dividende gezahlt und dabei die erwirtschafteten Gewinne meist im größtmöglichen Maße an unsere Aktionäre ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2023 werden wir angesichts des entstandenen Bilanzverlustes keine Dividende ausschütten. Wir hoffen, die derzeitigen Verwerfungen gut zu überstehen und zu alter Stärke und Dividendenzahlungen zurückzukehren.



Deutsche Grundstücksauktionen AG – 24 Jahre kontinuierliche Dividendenzahlung

Dividende je Aktie seit 1999



* erfolgter Aktiensplit im Verhältnis 1:2

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

* Aktiensplit 1:2

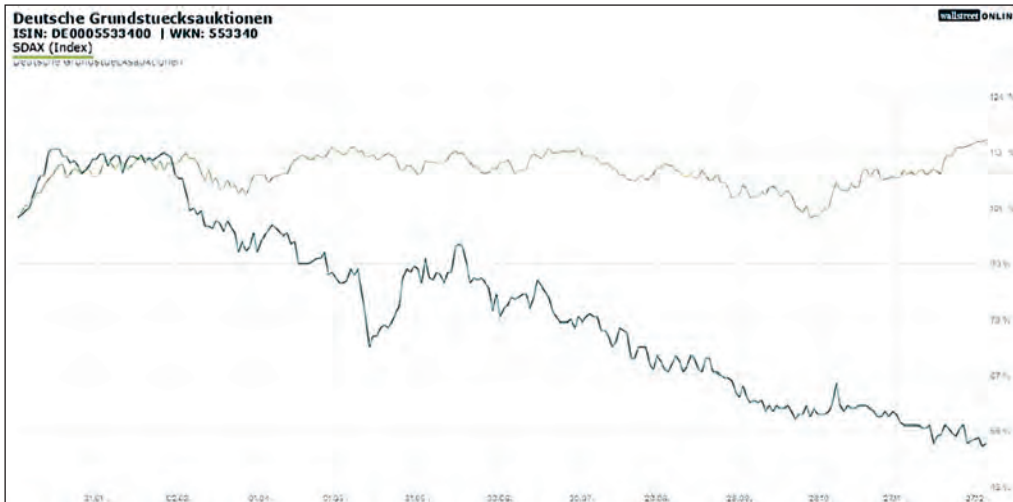
Bei einem Aktiensplit im Verhältnis von 1:2 verdoppelt sich die Aktienanzahl in den jeweiligen Depots. Gleichzeitig halbiert sich der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft. Aus ursprünglich 800.000 Aktien wurden 1.600.000 Aktien.

IR-Kontakt www.dgainvestor.de

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin

Telefon 030-884 68 80



mit freundlicher Unterstützung der waiverONLINE AG



ISIN: DE0005533400

Aus diversen Gründen einhergehend mit Kostensenkungsmaßnahmen wurde im Oktober 2023 das Marktsegment für den Handel in Aktien unserer Gesellschaft gewechselt. Die Notierung der Aktien der Deutsche Grundstücksauktionen im Marktsegment Scale ist mit dem 24. Oktober 2023 ausgelaufen. Die Aktien der DGA AG werden seit Juli 2023 im m:access gehandelt. Das Designated Sponsoring auf Xetra bleibt bestehen. Ebenso wird unsere Aktie weiterhin an allen anderen deutschen Börsen inklusive Tradegate gehandelt.

Unser Research wird weiterhin durch die bankenunabhängige GBC AG erstellt, deren Berichte wir auf unser IR-Seite veröffentlichen. Das Team der GBC AG steht uns ebenfalls als Capital Market Partner zur Seite.

Das Handelsvolumen in Aktien der DGA AG an den für die Gesellschaft wichtigen Börsen Xetra und Frankfurt betrug im Jahr 2023 im Durchschnitt 1.600 Stück täglich und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten Jahre.

	2023	2022	2021
Höchstkurs	20,70	25,60	27,20
Tiefstkurs	9,40	15,70	16,20
Jahresschlusskurs	9,55	18,10	24,60
Entwicklung d. Aktie	-47,25	-26,42 %	+45,56 %
Marktkapitalisierung	15.280.000	28.960.000	39.360.000
Durchschnittlicher Tagesumsatz	1.600	3.200	3.100
Ausstehende Aktien	1.600.000	1.600.000	1.600.000

Finanzkalender 2024

25.06.2024	Hauptversammlung
02.09.2024	Halbjahresbericht
02.10.2024	9 – Monatszahlen
12.11.2024	Aufsichtsratssitzung



Aufsichtsrat und Vorstand



Michael Siegmund, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Aufsichtsrates



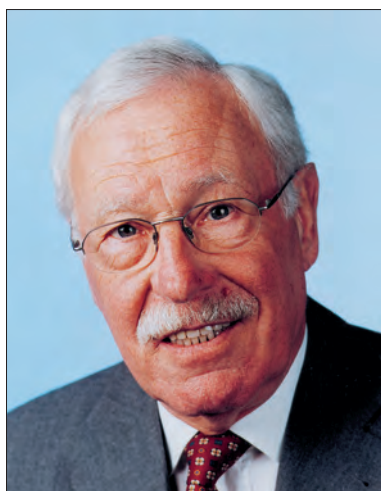
Vorstandsvorsitzender
Michael Plettner
Vom Senator für Wirtschaft Berlin
öffentlich bestellter und vereidigter
Grundstücks-Versteigerer
(Auktionator)



Christian Ansorge, Berlin



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



Manfred Krüger, Berlin

Bericht des Vorstandes



Sehr geehrte Damen und Herren,

2023 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG, wie auch für die gesamte Branche, ein schwieriges und verlustreiches Jahr.

Der Objektumsatz der Gruppe lag bei rd. € 66,4 Mio. und damit zum ersten Mal seit neun Jahren unter der 100-Millionen-Grenze. Sowohl der Vorjahreswert (€ 130,8 Mio.), als auch das angepeilte Umsatzziel von € 100 Mio. wurden deutlich verfehlt. Das Geschäftsjahr 2023 war das Schwächste seit der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft im Jahre 1998.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im vergangenen Jahr kühlte die Konjunktur im Jahresverlauf deutlich ab. Während es im ersten Quartal noch ein leichtes Plus von 0,1 Prozent gab, stagnierte das Bruttoinlandsprodukt im zweiten und dritten Quartal, im vierten Quartal ging es um 0,3 Prozent zurück. Für das Gesamtjahr 2023 ergibt sich damit ein Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung um 0,3 Prozent im Jahresvergleich.

Die Rezession, eine hohe Inflation und geopolitische Risiken, vor allem aber die stark gestiegenen Zinsen belasteten auch den Immobilienmarkt. Die Immobilienpreise sind im vergangenen Jahr so stark zurückgegangen wie seit Jahrzehnten nicht. Ursache für die Preiskorrekturen ist vor allem, dass sich die Finanzierungsbedingungen infolge höherer Zinsen verschlechtert haben.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2023

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 2023 einen Objektumsatz von zusammen rd. € 66,4 Mio. erzielt, das sind rd. 49 % weniger als im Geschäftsjahr 2022, als der Objektumsatz rd. € 130,8 Mio. betrug.



Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern (Courtage), Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren gingen um rd. 42,5 % von € 12,3 Mio. auf rd. € 7,07 Mio. zurück.

Bereits im ersten Quartal war die angespannte Marktlage deutlich spürbar. Die hohe Inflation, steigende Zinsen und eine deutliche Verunsicherung der Verbraucher führte zu einer starken Kaufzurückhaltung. So ging der Objektumsatz gegenüber dem Rekordwert des Vorjahreszeitraumes (rd. € 49,6 Mio.) um rd. 68 % auf rd. € 16 Mio. zurück. Auch die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit rd. € 1,62 Mio. deutlich unter dem Vorjahresniveau (€ 4,07 Mio).

Das zweite Quartal war mit einem Objektumsatz von rd. € 19,4 Mio. besser als das Frühjahrsquartal, aber immer noch schwach. Im Jahr zuvor wurden noch Immobilien im Gegenwert von rd. € 29,7 Mio. verkauft. Mit dem reduzierten Objektumsatz sanken die Nettoeinnahmen gegenüber dem Vorjahr von € 3,12 Mio. auf € 1,96 Mio.

Im 1. Halbjahr 2023 wurden auf den Auktionen und im Maklerbereich insgesamt 568 Immobilien für rd. € 35,4 Mio. (Vorjahr 670 Objekte für € 79,3 Mio.) verkauft. Die Objektumsätze liegen damit rd. 55 % unter dem Vorjahresniveau. Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei € 3,67 Mio., das sind 49 % weniger als im Vorjahr. Damit war das erste Halbjahr 2023 das schwächste Halbjahr der Gruppe seit über 20 Jahren.



*Eigentumswohnung
Berlin,
Viktoria-Luise-Platz 9
Limit € 995.000
Erlös € 1.305.000*

Nach den verbesserten Objektumsätzen im 2. Quartal hatten wir die Hoffnung, dass sich diese Entwicklung auch im 3. Quartal fortsetzt. Angesichts der makroökonomischen und finanzpolitischen Lage war die Entwicklung am Immobilienmarkt aber weiterhin von erheblichen Unsicherheiten geprägt und führte dazu, dass das dritte Quartal mit einem Objektumsatz von nur rd. € 14,3 das Schwächste des gesamten Jahres war.

Gegenüber dem Vorjahr sank der Objektumsatz von € 23,7 Mio. um rd. 40 %. Die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit rd. € 1,6 Mio. 1/3 unter dem Vorjahresniveau (€ 2,4 Mio.).



Das vierte Quartal verlief dann wieder etwas besser als das Dritte, lag aber dennoch deutlich unter dem Vorjahresquartal. Mit gut € 16,7 Mio. lag der Objektumsatz rd. 40 % unter dem Vorjahreswert von € 27,7 Mio. Die erzielten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 1,7 Mio. und damit gut 30 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt wurden im 2. Halbjahr Objektumsätze von rd. € 31 Mio. erzielt, das waren rd. 49 % weniger als im Vorjahr (€ 46,4 Mio.). Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 3,39 Mio. und damit rd. 32 % niedriger als im Vorjahr (€ 4,98 Mio.).

Firma	Objektanzahl		Objektumsatz in T€	
	2023	2022	2023	2022
Deutsche Grundstücksauktionen AG	216	240	22.581	65.287
Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH	441	445	3.327	3.889
Sächsische Grundstücksauktionen AG	284	285	12.393	25.655
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	133	121	7.704	10.853
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- u. Auktionsbereich)	89	116	11.325	12.675
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	53	64	9.111	12.397
Gesamt	1.216	1.271	66.441	130.756

Ergebnis und Dividendenvorschlag

Das Betriebsergebnis der Deutschen Grundstücksauktionen AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahreswert dramatisch verschlechtert und betrug rd. € - 1.197.000 nach € + 1.378.600 im Jahr 2022. Hinzu kommen die Ergebnisse der Tochtergesellschaften.

Das beste Ergebnis aller Gesellschaften hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH erwirtschaftet, die einen Gewinn von rd. € 111.600 (nach rd. € 154.000 im Vorjahr) erzielt hat.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat erstmals in ihrer Geschichte einen Verlust hinnehmen müssen, dieser betrug rd. € 296.100 nach einem Gewinn im Vorjahr in Höhe von rd. € 438.700.

Negativ waren leider auch die Ergebnisse der anderen Töchter. Der Verlust der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG betrug rd. € 173.600 nach einem Gewinn im Vorjahr von rd. € 109.000. Nach einem außerordentlich hohen Wertberichtigungsbedarf erwirtschaftete die Plettner & Brecht Immobilien GmbH einen Verlust in Höhe von rd. € 472.000 nach einem Vorjahresgewinn von rd. € 16.000. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG verbuchte zum zweiten Mal in Folge einen Verlust, dieser betrug rd. € 184.500 nach rd. € 165.000 im Vorjahr.



Insgesamt mussten saldiert gut € 1 Mio. an Verlusten der Töchter durch die Deutsche Grundstücksauktionen AG ausgeglichen werden, im Vorjahr wurden noch € 552.000 an die Muttergesellschaft abgeführt. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Bilanzverlust von rd. € 1.531.000. Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 25 dieses Geschäftsberichts.

Für das Jahr 2022 hatten wir keine Vollausschüttung des Gewinns vorgenommen, sondern rd. € 347.000 auf neue Rechnung vorgetragen. Es wäre zulässig aus diesem Vorjahresgewinn eine Ausschüttung von gut 20 Cent/Aktie vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung des erheblichen Jahresfehlbetrages für 2023 scheidet unter vernünftiger kaufmännischer Beurteilung die Zahlung einer Dividende jedoch aus. Dividendenzahlungen wird die Verwaltung erst wieder vorschlagen, wenn die bilanziellen Verluste ausgeglichen sind und das Unternehmen Gewinne erzielt.

Markt- und Auftragsentwicklung – Rückschau und Prognose

Das Statistische Bundesamt hat ermittelt, dass sich die Wohnimmobilienpreise in Deutschland im vergangenen Jahr im Schnitt um 8,4 % gegenüber dem Vorjahr verbilligt haben. Das war der stärkste Rückgang im Vorjahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000 und der erste Rückgang seit dem Jahr 2007.

Das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) kommt in einer Studie zu dem Ergebnis, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind, wie seit mindestens 60 Jahren nicht. Eigentumswohnungen verbilligten sich demnach um 8,9 %, Einfamilienhäuser um 11,3 % und Mehrfamilienhäuser sogar um 20,1 %.

Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des Preisverfalls sind historisch einmalig, noch nie seit Beginn der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in den 1960er-Jahren seien Immobilienpreise so schnell so stark gefallen.

Sowohl in den Städten als auch auf dem Land bröckelten die Preise, in städtischen Lagen war der Preiserückgang dabei größer als in den Metropolen, wie z.B. Berlin. Dem Preisverfall vorausgegangen ist allerdings eine Preisrallye, die etwa 2009 begonnen hat. Seither seien die Preise je nach Segment um das Drei- bis Vierfache angestiegen, ehe bereits 2022 der jähe Rückgang begonnen habe.

Noch größer waren die Einbußen bei den Gewerbeimmobilienpreisen, wie Daten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zeigen. Die Preise verzeichnen zwischen den Schlussquartalen 2022 und 2023 ein Minus von 12,1 %, im Vergleich zum dritten Quartal 2023 waren es 4,9 %. Beide Werte stellen die bislang größten im vdp-Index gemessenen Preiserückgänge bei Gewerbeimmobilien dar.

Angesichts der rückläufigen Wohnungsfertigstellungen nimmt der Wohnraum-mangel weiter zu, steigende Mieten sind die Folge. Im zweiten Halbjahr 2023 sind die Angebotsmieten für Wohnungen in den Metropolen um 8,2 % gestiegen, besonders kräftig war der Anstieg in Berlin und Leipzig mit prozentual zweistelligen

Raten. Insgesamt fiel die Dynamik in den Metropolen kräftiger aus als in den kreisfreien Städten (+ 4,8 %) oder den Landkreisen (+ 5,5 %).



Die weitere Entwicklung hängt nun von vielen Faktoren ab, vor allem wie sich die Zinsen und die Inflationsrate entwickeln. Im vierten Quartal 2023 hat sich die Geschwindigkeit des Preisverfalls bei Wohnimmobilien bereits verringert, es war der Beginn einer Bodenbildung bei den Immobilienpreisen. Verglichen mit dem Vorquartal gaben die Preise für Eigentumswohnungen nur noch leicht um 0,6 % nach, die für Einfamilienhäuser um 1,2 %.

Das Portal „immowelt“ berichtet, dass seit Beginn des Jahres die Angebotspreise vielerorts bereits die Talsohle durchschritten haben und bereits in großen Teilen wieder stabile oder leicht steigende Immobilienpreise zu registrieren sind. Das sind aber – wie gesagt – nur die Angebotspreise.

Europace, Deutschlands größte Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, berichtet hingegen auf Basis tatsächlicher Kaufabschlüsse und bestätigt, dass seit Anfang des Jahres 2024 die Immobilienpreise wieder leicht ansteigen. Die aktuellen Daten aus dem Hauspreisindex zeigen laut Europace deutlich den Aufwärtstrend auf dem Immobilienmarkt, man beobachtet einen stetigen Anstieg der Immobilienpreise über alle Segmente hinweg. Diese Zunahme signalisiert die mögliche Trendwende nach Monaten der Stagnation.

Die steigende Nachfrage seit Jahresbeginn und der anhaltende Rückgang der Zinsen haben zu dieser Entwicklung beigetragen. Es ist deutlich zu erkennen, dass sich die Preise stabilisieren und potenziell wieder steigen werden.

In dem sich rasant wandelnden Markt erschwerten zwei Entwicklungen die erfolgreiche Akquisition von Vermittlungsaufträgen klassischer privater sowie gewerblicher Auftraggeber bzw. den Verkauf der eingelieferten Objekte. Einige Verkäufer waren noch nicht bereit, das neue Preisniveau zu akzeptieren und haben ihre Verkaufsentscheidungen entweder zurückgestellt oder zunächst nochmals einen Makler beauftragt. Hier waren wir einem hohem Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Trotzdem konnten in der gesamten Gruppe über 950 Immobilien eingeliefert werden und damit nur etwa 9 % weniger als im Jahr davor. Das akquirierte Einlieferungsvolumen für diese Kundengruppe hat sich aber halbiert, und betrug rd. € 92,3 Mio. nach € 183,4 Mio. im Vorjahr.

Hinzu kam, dass sich Kaufinteressenten zunehmend mit Schwierigkeiten bei der Finanzierung auseinandersetzen mussten und einige sich deswegen nicht an den Auktionen beteiligt haben. Wie bereits im Vorjahr, in dem die Marktkorrektur begann, wurde deswegen von dem akquirierten Einlieferungsvolumen der privaten und gewerblichen Eigentümer ein erheblicher Teil nicht verkauft.

Mit 709 verkauften Immobilien und einem Verkaufsvolumen von rd. € 46,8 Mio. (Vorjahr rd. 98,2 Mio. – jeweils 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 trotz der zuletzt erlebten Rückgänge halten und weiter ausbauen zu können.



Weiterhin eine große Bedeutung haben die Aufträge von institutionellen Verkäuferkreisen. Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2023 insgesamt 360 Immobilien für knapp rd. € 11,1 Mio. verkauft. Damit ging der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 38 % zurück. Mit den Auftraggebern des Bundes bestehen Rahmenverträge, die auch in den nächsten Jahren ein erhebliches Umsatzvolumen erwarten lassen.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2023 trotz des Umsatzrückgangs weiterhin als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von 34 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe beträgt rd. 79,2 % nach 83,6 % im Vorjahr. Der nächst größere Wettbewerber lag 2023 (nach eigenen Angaben) bei einem Objektumsatz von rd. € 8 Mio. Der Objektumsatz der weiteren Auktionshäuser betrug € 4,6 Mio. (Sachsen) bzw. € 3,9 Mio. (Berlin) und € 0,9 Mio. (Rhein & Ruhr). An unserer Marktführerschaft wird sich auch 2024 absehbar nichts ändern.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024

Nach eineinhalb Jahren Krise am deutschen Immobilienmarkt hat der Markt eine Phase der Bodenbildung erreicht. Der Abwärtstrend bei den Preisen hat sich zum Jahresbeginn nicht weiter fortgesetzt.

Nicht zuletzt durch die steigenden Mieten haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser stabilisiert und erstmals wieder leicht zugelegt. Das betrifft allerdings nicht alle Regionen und für Objekte mit schlechter Energiebilanz ist weiterhin kaum Besserung in Sicht. Die allgemeine Erwartung ist, dass es in der 1. Jahreshälfte 2024 aufgrund der Trägheit des Marktes eher unwahrscheinlich ist, dass es zu flächendeckenden und kontinuierlichen Preisanstiegen kommen wird.

In den Jahren 2014 – 2022 haben wir als Gruppe jedes Jahr ein Objektumsatzvolumen von über 100 Millionen Euro erreicht. Noch 2022 stand ein Objektumsatz von € 130,7 Mio. zu Buche. Im vergangenen Jahr hatten wir uns angesichts der rasant verschlechterten Rahmenbedingungen als ambitioniertes Ziel gesetzt, die € 100-Millionen-Umsatzgrenze erneut zu erreichen.

Dieses Ziel wurde mit nur € 66,4 Mio. klar verfehlt. Nachdem das zweite Quartal besser verlief als das erste, hofften wir auf eine Fortsetzung der positiven Entwicklung im zweiten Halbjahr. Diese blieb aber – insbesondere bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG – aus.

Bereits im Laufe des vergangenen Jahres haben wir teils tiefgreifende strukturelle Veränderungen beschlossen, die ab 2024 zu erheblichen Kosteneinsparungen führen werden. Nach genauer Analyse der Kundennachfragen (leads) sowie der Bieter und Käufer haben wir uns entschlossen, den Katalogvertrieb von der überwiegend gedruckten Version möglichst auf einen elektronischen Bezug umzustellen. Dafür haben wir in zwei Wellen im Oktober und November die Abonnenten zur Rückmeldung oder zum Wechsel aufgefordert. Im Ergebnis konnte die Anzahl

der gedruckten Kataloge erheblich reduziert werden. Das spart nicht nur Druck- und Distributionskosten, sondern auch über 100 Tonnen CO₂ jährlich ein.



Darüber hinaus konnten weitere Effekte bei Marketinginstrumenten, den Kapitalmarktkosten und nicht zuletzt auch durch Personaleinsparungen erreicht werden. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, dauerhaft mit geringeren Kosten arbeiten zu können und dadurch früher Kostendeckung und die Gewinnzone zu erreichen.

Ausgehend von den Erfahrungen früherer Krisen (Finanzkrise, Eurokrise) und den jeweils in den Folgejahren erzielten Objektumsätzen, gehen wir davon aus, 2024 gegenüber dem historisch geringen Vorjahresumsatz wieder eine Steigerung erreichen zu können. Das Ziel für die gesamte Gruppe im Jahr 2024 liegt bei einem Objektumsatz von € 80 Mio. Mit dann wieder gestiegenen Einnahmen und unter Berücksichtigung der realisierten strukturellen Kosteneinsparungen könnte dann wieder ein positives Ergebnis erreicht werden.

Die positive Erkenntnis der Auktionen im 1. Quartal ist, dass der veränderte Katalogvertrieb zu keinerlei Rückgängen bei den Objektnachfragen geführt hat. Die Frühjahrsauktionen haben an fast allen Standorten zu deutlich höheren Verkaufsquoten geführt und es wurden auch insgesamt mehr Immobilien verkauft.

Wir gehen davon aus, dass dieser Trend anhält und es nach dem Sommer auch zum Ansteigen der Immobilienpreise kommen wird – besonders dann, wenn sich die Kreditbedingungen wieder verbessern sollten.

Zunehmend lösen sich die Verkäufer von ihren vergangenheitsbezogenen Kaufpreisvorstellungen und akzeptieren die neue Marktrealität. Dadurch gelingt es wieder besser, ausreichend viele Objekte zu attraktiven Startpreisen für die Auktionen einzuwerben.

Neben unseren langjährigen Kundenbeziehungen bemühen wir uns stetig darum, neue Kunden zu gewinnen. Dies geschieht auf mehreren Ebenen und auch durch ein zielgruppenorientiertes, softwarebasiertes Marketing. Private und gewerbliche Auftraggeber stellen dabei für die gesamte Auktionshausgruppe weiterhin die wichtigste Einlieferergruppe dar.

Daneben sind im Hinblick auf Objekteinlieferungen und den erzielten Objektumsatz auch die öffentlichen Auftraggeber von großer Bedeutung. Eine der wenigen guten Nachrichten des vergangenen Jahres war, dass die Deutsche Grundstücksauktionen AG im Oktober in einem offenen EU-weiten Ausschreibungsverfahren den Zuschlag für die Vergabe des neuen Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erhalten hat. Der ausgeschriebene Rahmenvertrag hat eine feste Laufzeit von zunächst zwei Jahren mit zweimaliger Verlängerung um jeweils ein weiteres Jahr.

Die Zusammenarbeit ist weiterhin sehr gut und vertrauensvoll. Mit der BVVG gab es im Januar 2024 einen Erfahrungsaustausch, bei dem klar eine Erhöhung der Schlagzahl seitens der BVVG kommuniziert wurde. Die geplanten Verkäufe



liegen flächenmäßig etwa 10 % über dem Jahr 2023. Bei der Betrachtung der zu verkaufenden Flächen ist natürlich nicht sicher, dass auch die Kaufpreise entsprechend steigen, da die Zusammensetzung des Verkaufsportfolios noch nicht vollständig bekannt ist. Es zeigt sich aber bereits ab der ersten Auktion, dass mehr Aufträge erteilt wurden.

Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern ist zurückgegangen und betrug 25,9 % nach 28,7 % im Vorjahr. Der Objektumsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich ebenfalls rückläufig entwickelt, und betrug € 13,7 Mio. nach € 19,8 Mio. im Vorjahr. Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 20,6 % (Vorjahr 15,2 %), der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein Immobilien für rd. € 9,1 Mio. verkauft hat. Für das laufende Jahr rechnen wir mit einem weiterhin schwierigen Marktumfeld, für die Einwerbung und den Verkauf volumensstarker Objekte aus den alten Bundesländern.



*Grundstück in
Bielefeld
OT Brackwede
Limit € 65.000
Erlös € 317.000*

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichtes sind lediglich die Ergebnisse des 1. Quartals und die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen bekannt. Für eine belastbare Einschätzung des Geschäftsjahres 2024 im Hinblick auf den Objektumsatz ist es aber zu früh.

Investor Relations

Erstmals seit drei Jahren fand die Hauptversammlung wieder in Präsenz statt und erlaubte damit einen persönlichen Austausch mit den Aktionären. In diesem Krisenjahr bestand ein besonderes Informationsbedürfnis der Investoren, so dass die Aussprache umfassend war.

Im Mai haben wir mit einer Unternehmenspräsentation vor Investoren und Analysten und zusätzlichen Einzelgesprächen an der Münchener Kapitalmarkt Konferenz teilgenommen.

Generell informieren wir Investoren, Analysten und Finanzmedien regelmäßig über die speziell dafür aufgesetzte Homepage www.dgainvestor.de über alle wichtigen Ereignisse und Entwicklungen bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG. Hier

werden neben den Halbjahres- und Geschäftsberichten, Unternehmensnachrichten und Ad-hoc-Meldungen auch Newsletter, Research-Studien sowie die Ergebnisse der quartalsweisen Auktionen unverzüglich publiziert.



Eine der wichtigsten Nachrichten des vergangenen Jahres war die, über den Wechsel des Börsensegments. Am 20. Juli 2023 erfolgte das Listing in München im m:access, der führenden Börsenplattform für mittelständische Unternehmen in der DACH-Region. Der Handel und die Zulassung im Marktsegment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse endete am 24.10.2023.

Für die Aktien der Deutschen Grundstücksauktionen AG bleibt der Handel weiterhin zusätzlich über das elektronische Handelssystem XETRA gewährleistet, ebenso im Freiverkehr an allen anderen inländischen Börsenplätzen. Unser langjähriger Partner für den Handel auf Xetra, ODDO BHF Corporate & Markets AG, bleibt uns als Designated Sponsor erhalten. Den Handel in München wird zukünftig die Baader Bank AG begleiten.

Die Folgepflichten im m:access sind fast identisch mit denen im Segment Scale und gewährleisten ein hohes Maß an Transparenz und Sicherheit zum Schutze der Anleger. Die Veröffentlichung der Kernaussagen des geprüften Jahresabschlusses, ein unterjähriger Emittentenbericht (bei uns Halbjahresbericht), die unverzügliche Veröffentlichung von Ad-hoc Mitteilungen und Directors' Dealings, ein Unternehmenskalender auf der Webseite und die jährliche Teilnahme an einer von der Börse München ausgerichteten Analystenkonferenz gehören zu diesen Pflichten.

Ergänzt wird unser Informationsangebot durch den Bereich „Social Media“. Als Medium für eine schnelle Verbreitung nutzen wir unseren X-Kanal (früher Twitter), der sich an interessierte Anleger und Journalisten richtet. Unsere Tochtergesellschaft Sächsische Grundstücksauktionen AG ist seit dem Frühjahr 2022 bei „Instagram“ aktiv und hat seitdem rd. 160 Beiträge veröffentlicht und 800 Follower generiert.

Die Entwicklung des Aktienkurses orientierte sich an den Unternehmenszahlen und der allgemeinen Marktentwicklung. In den ersten Monaten des vergangenen Jahres hielt sich die Aktie unter dem Eindruck der ordentlichen Geschäftszahlen des Jahres 2022 auf einem Niveau um € 20. Mit den schwachen Ergebnissen im ersten Quartal und trotz der Ankündigung einer Dividende ging ein Kursrückgang einher, der bis Mitte Juli zu Kursen zwischen € 15 - 17 führte.

Dem sich verschlechternden Marktumfeld und den in der Folge schwachen Auktionsergebnissen konnte sich auch die Aktie nicht entziehen. Es setzte ein Kursrückgang ein, der die Aktie im 2. Halbjahr bis zu einem Jahrestiefstkurs von € 9,40 führte. Zum Jahresende notierte sie schließlich bei € 9,55. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen hat sich von ca. 3.200 Stück auf 1.600 Aktien halbiert. Wir betrachten dies als gutes Zeichen und einen Vertrauensbeweis, der zeigt, dass viele Aktionäre, die uns seit vielen Jahren begleiten, ihre Aktien dauerhaft halten und auch in einer krisenhaften Situation nicht sofort verkaufen. 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

Unsere Öffentlichkeitsarbeit ist darauf angelegt, das operative Geschäft bestmöglich zu unterstützen. Ziel ist es, dabei eine möglichst ausführliche Berichterstattung über die Auktionen und ausgesuchte Immobilien in regionalen und überregionalen Printmedien bzw. deren digitalen Ablegern zu erreichen.

Auch im vergangenen Jahr war diese Arbeit sehr erfolgreich. Durch die mediale Begleitung der PR-Agentur, mit der wir seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten, konnte die Bekanntheit deutlich gesteigert und zusätzliche Kunden – Bieter wie Einlieferer – gewonnen werden.

Die Kommunikation mit unseren Stakeholdern erfolgt ansonsten fast ausschließlich in elektronischer Form.

Weiter verbessert hat sich die Nutzung der vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten in unserem Auktions-Portal. Im Jahr 2023 verzeichneten wir mehr als 680.000 durch Annahme von cookies zählbare Seitenaufrufe (+ 14 %). Hier konzentrieren sich die Seitenaufrufe insbesondere auf den Katalog und die Ergebnislisten. 90 % der User kommen aus Deutschland.

Die Anzahl der gespeicherten Suchprofile hat sich binnen Jahresfrist von 2.081 auf 3.208 erhöht. Es wurden für alle Auktionshäuser unserer Gruppe rd. 330 Objekte für eine Einlieferung vorgestellt, davon 37 eingeliefert und 22 Immobilien tatsächlich versteigert. Vor allem aber wird die Downloadfunktion mit Update-Service für alle verfügbaren Objektunterlagen im erheblichen Umfang genutzt. 2023 wurden etwa 85 % (Vorjahr 79 %) der Objektunterlagen direkt von den Kunden heruntergeladen, ohne sie umständlich über unsere Büros anzufordern. Spitzenreiter war hier die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit 95 %.

Der Ausbau der Anwendungsmöglichkeiten für den Nutzerbereich (login-Bereich) durch die Einbindung der Bieterplattform für das Online-Bieten hat sich aufgrund technischer Herausforderungen verzögert, soll aber in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Für ein Auktionshaus mit Präsenz-Auktionen hat ein gedruckter Katalog noch immer eine hohe Bedeutung, aber ist das auch für die Kunden so? Die Antwort lieferte unsere Kundenbefragung mit der Bitte um Rückmeldung oder Umstellung auf einen elektronischen Bezug. Knapp 30 % unserer Abonnenten bevorzugen die gedruckte Version und werden diese auch weiterhin erhalten. Der gedruckte Katalog hat auch für uns Vorteile, denn beim Durchblättern ergeben sich Kaufanreize, die durch eine gezielte Suche nicht gesetzt worden wären.

Seit 2024 wird nun aber der überwiegende Teil unserer Kunden mit einer Mail samt Download-Link über das Erscheinen des neuen Katalogs informiert. Aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen freuen wir uns über diese Entwicklung. Für die Gruppe werden erhebliche Summen für Druck- und Distributionskosten eingespart und pro Jahr etwa 100 t CO₂ weniger ausgestoßen.

Die Erfahrungen des ersten Quartals zeigen, dass die objektbezogene Nachfrage nun viel früher einsetzt als bisher und es insgesamt durch die Umstellung keinen Nachfragerückgang gab.

An der EXPO REAL 2023 haben wir erstmals seit der Pandemie wieder mit einem eigenen Messestand teilgenommen. Gerade in der krisenhaften Marktphase galt es, unsere Auktionen als Vertriebsplattform weiter bekannt zu machen. Trotz vieler intensiver Gespräche konnten zunächst keine konkreten Einlieferungen generiert werden. Insgesamt war die Stimmung gedrückt, der Tenor war "Es ist schlimmer gekommen, als wir uns es vergangenes Jahr vorgestellt haben". Auch bei den Gesprächen mit unserem langjährigen Vertragspartner, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, konnten wir keine konkreten Projekte besprechen, da zum Zeitpunkt der Messe das positive Ergebnis für den nächsten Ausschreibungszyklus noch nicht feststand.



Im Rahmen unserer Kosten-/Nutzen-Analyse haben wir uns entschieden, auf absehbare Zeit auf einen eigenen Stand zu verzichten und stattdessen mit einer kleinen Delegation die Messe zu besuchen.

Tochtergesellschaften

• Sächsische Grundstücksauktionen AG



Insgesamt wurden auf acht Auktionen in Dresden und Leipzig 284 Immobilien für € 12.393.155 versteigert (Vorjahr 285 Immobilien für € 25.655.131).

Der Objektumsatz ging damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 52 % zurück, der erzielte Netto-Aufgeldumsatz sank um 41 %, so dass ein Verlust von € 296.108,26 entstand, welcher gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der Deutschen Grundstücksauktionen AG ausgeglichen wird.

Da erneut einige großvolumige Immobilien nicht verkauft wurden, hat auch die Quote der versteigerten Objekte weiter nachgelassen und betrug 80 % nach 82,6 % im Vorjahr und 89,8 % Jahr 2021.



Die Hausverwaltungsabteilung wurde im Laufe des Jahres heruntergefahren und zum Jahresende geschlossen. Mit dem über die Jahre durch Wiedereinlieferungen reduzierten Verwaltungsbestand konnte die Abteilung nicht kostendeckend arbeiten und gleichzeitig verlor der Effekt der Objektakquisition zunehmend an Bedeutung. Für 2023 ist noch einmal ein negativer Ergebnisbeitrag von € -16.668 (Vorjahr € -44.213) entstanden. In diesem Zusammenhang wurde noch ein Objekt aus dem Verwaltungsbestand über die Auktionen veräußert, dabei wurde ein Nettoaufgeld von rund € 7.000 vereinnahmt.



Bei den Frühjahrsauktionen 2024 wurde ein Objektumsatz von € 3,86 Mio. erzielt, das ist gut ein Drittel mehr als im Vorjahr (€ 2,85 Mio.) und auch das erzielte Netto-Aufgeld lag rd. 39 % über dem Vorjahr und betrug rd. € 434.000.

Die Auftragslage für das zweite Quartal ist sehr gut, es konnten 113 Immobilien mit einem Einlieferungsvolumen von rd. € 6,9 Mio. akquiriert werden (Vorjahr 89 Objekte für € 5,6 Mio.). Da auch wieder einige Immobilien im Anschluss an die Frühjahrsauktionen nachverkauft wurden, gehen wir momentan von einer insgesamt positiven Entwicklung aus.

• Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



Auf vier Auktionen in Rostock wurden insgesamt 133 Immobilien mit einem Gesamterlös von € 7.704.000 veräußert (Vorjahr 121 Immobilien für € 10.853.238). Der Objektumsatz ging somit um rd. 29 % zurück.

Mit dem geringeren Objektumsatz sanken auch die bereinigten Umsätze aus Auktionsaufgeldern und betrugen rd. € 1,03 Mio. nach € 1,42 Mio. im Vorjahr.

Die Verkaufsquote hat sich gegenüber dem Spitzenwert aus dem Vorjahr (84%) etwas reduziert, ist aber mit 81,1% immer noch respektabel.

Im vergangenen Jahr waren hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die privaten und gewerblichen Einlieferer die größte Auftraggeber-Gruppe mit einem von 50,5 % auf 76,6 % gestiegenen Anteil am Objektumsatz gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften, deren Anteil von rd. 45,5 % auf 15,2 % gesunken ist.

Erstmals entstand in einem vollen Geschäftsjahr ein Verlust, dieser betrug € 173.610,83 und ist von der Deutschen Grundstücksauktionen AG auszugleichen. Im Vorjahr betrug der Gewinn noch € 108.747,76.



Ab sofort finden die Auktionen statt in Rostock nun in Hamburg statt. Der Start in das Geschäftsjahr 2024 verlief ambivalent, die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG erzielte eine sehr hohe Verkaufsquote von über 94 %, musste aber dennoch beim Objekt- und Aufgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr Rückgänge hinnehmen.

Für die Sommer-Auktion konnten attraktive Objekte in den Katalog aufgenommen werden. Mit 61 Objekten und einem Einlieferungsvolumen von rd. 3,3 Mio. (Vorjahr 36 Objekte für 2,9 Mio.) sind die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung geschaffen worden.

• Plettner & Brecht Immobilien GmbH



Das Unternehmen hat im Auktionsbereich auf vier Auktionen 80 Immobilien für € 8.140.800 umgesetzt (Vorjahr 111 Objekte für € 10.317.850).

Im Maklerbereich hat sich das vermittelte Objektvolumen gegenüber dem Vorjahr in einem schwierigen Marktumfeld deutlich – um fast 1/3 – verbessert und betrug rd. € 3,18 Mio. bei 9 vermittelten Immobilien (Vorjahr 5 Verkäufe für € 2,36 Mio.). Gleichzeitig konnten trotz einiger Gemeinschaftsgeschäfte die bereinigten Provisionseinnahmen fast verdoppelt werden.

Der Objektumsatz aus beiden Bereichen liegt mit € 11.325.300 rd. 11 % unter dem Vorjahr (€ 12.674.850), die bereinigten Netto-Einnahmen aus Auktionsaufgeldern und Maklerprovisionen sanken um rd. 21 % auf rd. T€ 885 (Vorjahr T€ 1.117).



Herausfordernd war das Jahr auch im Bereich des Forderungsmanagements. Es mussten erhebliche Ausbuchungen vorgenommen werden, die das Ergebnis mit saldiert rd. € 324.000 (Vorjahr rd. € 96.000) belastet haben. Es entstand ein Verlust in Höhe von € 471.713 (Vorjahr Gewinn € 15.851,33), der von der Deutschen Grundstücksauktionen AG ausgeglichen wird.

Das erste Quartal 2024 verlief im Auktionsbereich in etwa wie das Vorjahresquartal. Im Maklerbereich konnten erste Umsätze erzielt werden. Die positive und erfolgreiche Entwicklung im Maklerbereich soll möglichst verstetigt werden. Für die Sommerauktion konnten interessante Objekte eingeliefert werden, die Gesellschaft beurteilt die weiteren Geschäftsaussichten für das laufende Jahr verhalten positiv.

• Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Im vergangenen Jahr fanden 23 Internetauktionen statt, davon eine themenbezogene Sonderauktion. Mit 441 verkauften Immobilien (Vorjahr 445 Immobilien) hat die Gesellschaft innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft und mit 92,9 % zudem die höchste Verkaufsquote innerhalb der Auktionshaus-Gruppe erreicht.

Vor allem aber hat das Unternehmen als einziges der Gruppe einen Gewinn erzielt, dieser betrug € 111.626,23 (Vorjahr € 153.895,98) und wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.



Weil erneut viele niedrigpreisige Objekte verkauft wurden, ging der Objektumsatz trotz erheblicher Mehrerlöse in den Auktionen und einer fast identischen Anzahl der verkauften Immobilien um rd. 16,5 % auf rd. € 3,3 Mio. (nach € 3,9 Mio.) zurück.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben war mit 119 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 870 erneut größter Einzeleinlieferer, die Auftraggeberstrukturen haben sich kaum verändert, private und gewerbliche Verkäufer machen über 60 % der verkauften Objekte und des realisierten Verkaufsvolumens aus.

Auf der bewährten Plattform des Online-Portals wurden regelmäßige Anpassung der Software- und Sicherheitsstruktur vorgenommen.

Die Zielsetzung für 2024 ist es, das hohe Umsatzniveau zu wiederholen und wenn möglich an die Vorjahre anzuknüpfen. Dafür wird wieder eine themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Der Start in das Geschäftsjahr war erfolgreich, wobei sich der Trend zu niedrigpreisigen Objekten fortsetzt. Es wurden mehr Objekte als im Vorjahresquartal verkauft und eine Verkaufsquote von fast 96 % erreicht, allerdings ging der Objekt- und Aufgeldumsatz zurück.

• Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2023 vier Auktionen durchgeführt.

Mit insgesamt 53 verkauften Immobilien (Vorjahr 64) wurde ein Objektumsatz von € 9.110.800 (Vorjahr € 12.396.600) erzielt. Wegen des geringeren Objektumsatzes haben sich auch die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern reduziert und betragen T€ 574 nach T€ 741 im Vorjahr.

Einer der Kernbereiche des Auktionshauses, die Versteigerung von gewerblich geprägten Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten war von den Veränderungen im Marktumfeld besonders betroffen. Mit viel persönlichem Einsatz konnten insbesondere im erfolgreichen vierten Quartal einige größere Objekte abgesetzt und dadurch im zweiten Halbjahr fast Kostendeckung erreicht werden.

Die schwachen ersten drei Quartale führten dazu, dass im zweiten Jahr in Folge ein Verlust entstand, dieser betrug € 184.452 nach € 165.296,44 im Vorjahr. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages ist der Verlust von der Deutschen Grundstücksauktionen AG auszugleichen.





Nach der guten Winter-Auktion verzeichnete die Gesellschaft ein sehr schwaches Ergebnis im ersten Quartal. Alle Bemühungen konzentrieren sich nun darauf mit diversen privaten und gewerblichen Auftraggebern über die Einlieferungen höherwertiger Renditeimmobilien für die kommenden Auktionen des Geschäftsjahres 2024 zu verhandeln. Dieses Marktsegment hat in den vergangenen Jahren für die größten Umsatzeinnahmen bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen gesorgt und bietet das größte Potenzial, um zu alter Stärke zurückzukehren. Die derzeitige Marktlage macht es aber erforderlich, hier sich auf marktgängige Objekte zu interessanten Aufrufpreisen zu fokussieren. Die damit einhergehenden aufwändigeren Verhandlungen laufen bereits.

Fazit zu den Tochtergesellschaften

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 43,9 Mio. nach € 65,5 Mio. im Vorjahr und damit deutlich unter der angestrebten Zielmarke von ebenfalls € 65 Mio. Alle Gesellschaften mussten Rückgänge und bis auf eine Gesellschaft sogar Verluste hinnehmen. Gab es im Vorjahr noch eine Gewinnabführung an die Deutsche Grundstücksauktionen AG i.H.v. T€ 552, so mussten nun saldiert T€ 1.014 an Verlustübernahmen durch die Muttergesellschaft geleistet werden. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 33 dieses Geschäftsberichtes.

Die Auktionen des ersten Quartals 2024 sind für die Tochtergesellschaften unterschiedlich verlaufen. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG konnte gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum beim Objekt- und beim bereinigten Aufgeldumsatz um mehr als ein Drittel zulegen. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG erzielte eine sehr hohe Verkaufsquote von über 94 %, musste aber dennoch beim Objekt- und Aufgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr Rückgänge hinnehmen. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG verzeichnete nach der guten Winter-Auktion nun ein sehr schwaches erstes Quartal. Die Plettner & Brecht Immobilien GmbH hatte einen stabilen Objektumsatz und auch einen ersten Maklerumsatz. Bei den Internetauktionen wurden mehr Immobilien als im Vorjahr verkauft, bei einem allerdings geringeren Objekt- und Aufgeldumsatz.

Mit den Einlieferungen für die Sommerauktionen sind wir sehr zufrieden, es konnten wieder deutlich mehr und vor allem marktgängige Objekte akquiriert werden. Auch die Nachfrage ist bislang gut und wir erwarten im zweiten Quartal ein gutes Umsatzniveau.

Auch wenn derzeit noch viel Unsicherheit im Markt ist, sehen wir doch gute Chancen, dass der Objektumsatz bei den Töchtern wieder über die € 50 Mio. Marke steigt. Unsere Erwartung ist von großer Vorsicht geprägt und dennoch sehen wir aktuell attraktive Objekteinlieferungen, die zeigen, dass ein besseres Ergebnis möglich ist.



Abschließende Betrachtungen

Noch nie fielen die Immobilienpreise so stark und so schnell. Der Preisrutsch im Jahr 2023 hat historische Dimensionen erreicht. Davon ist die gesamte Branche betroffen und wir natürlich auch. Hinter uns liegt das schlechteste Geschäftsjahr der Unternehmensgeschichte.

Wir haben darauf in vielfältiger Weise reagiert und die Voraussetzungen geschaffen, um die Krise zu überstehen und gestärkt daraus hervorzugehen. Auch wenn es in diesem Umfeld schwer fällt Optimismus zu verbreiten, erste Anzeichen für eine Stabilisierung des Marktes und eine wieder stärkere Nachfrage sind unverkennbar.

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

Mit freundlichen Grüßen

Michael Plettner
Vorstandsvorsitzender



Carsten Wohlers
Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates



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

das Jahr 2023 war für die Immobilienwirtschaft ein Krisenjahr, geprägt durch einen historischen Rückgang der Preise und der Nachfrage. Der Trend des zweiten Halbjahres 2022 hat sich damit verstärkt und beschleunigt.

Auslöser und Treiber der Kaufzurückhaltung waren sowohl die rasant gestiegenen Zinsen als auch die Unsicherheiten über zukünftige Regelungen und Förderungsmöglichkeiten des neuen Gebäudeenergiegesetzes („Heizungsgesetz“).

Trotz über 1.200 beurkundeter Kaufverträge in der gesamten Gruppe konnten wir uns einem dramatischen Umsatzrückgang nicht entziehen und haben das schlechteste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte hinnehmen müssen.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 dabei auf Grundlage der schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands überwacht und begleitet.

Die Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG fanden mit Saalpublikum statt und wurden zusätzlich per Livestream im Internet übertragen. Der Aufsichtsrat verfolgte die Auktionen vor Ort bzw. im Livestream und wurde außerdem vom Vorstand regelmäßig nach den Auktionen über den Objekt- und Aufgeldumsatz sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle informiert.

Darüber hinaus fand ein permanenter Informationsaustausch zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern und den Vorstandsmitgliedern sowie den Vorständen und Geschäftsführern der Tochtergesellschaften statt. Auf diese Weise war der Aufsichtsrat stets über die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmenssteuerung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie die Rentabilität der Gesellschaft informiert. Die Berichte des Vorstands und die geschilderten Entwicklungsperspektiven des Unternehmens sowie der Tochtergesellschaften waren Gegenstand eingehender Erörterung. Zur Beanstandung der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2023 zu zwei Sitzungen zusammen, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder persönlich oder per Video-Konferenz teilnahmen.

In den Sitzungen vom 27.04.23 und 09.11.23 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 27.04.2023 berichtete der Vorstand über die Möglichkeit und Vorteile eines Segmentswechsels von Scale zum m:access und die damit verbundenen Einsparpotenziale. Außerdem wurde über die positiven Auswirkungen der neuen Provisionsstaffel und die Gründung eines neuen Auktionshauses in Berlin durch den ehemaligen Vorstand der Auktionshaus Karhausen AG berichtet.

In Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers wurden der Jahresabschluss und der Bilanzgewinnverwendungsvorschlag gebilligt. Bei dieser Sitzung stimmte der Aufsichtsrat auch der vom Vorstand getroffenen Entscheidung zur Abhaltung der Hauptversammlung als Präsenzversammlung zu und bestimmte den Termin der ordentlichen Hauptversammlung.



Auf der Sitzung vom 09.11.2023 referierten die Vorstände ausführlich über den enttäuschenden Verlauf des Geschäftsjahres innerhalb der gesamten Gruppe. Dabei standen die Marktlage und die Umsatzentwicklung der einzelnen Gesellschaften im Fokus. Nach drei Quartalen verzeichnete die Deutsche Grundstücksauktionen AG einen starken Rückgang beim Objektumsatz und den Aufgeldeinnahmen, die Objektumsätze der gesamten Gruppe lagen rd. 54 % unter dem Vorjahresniveau bei rd. € 49,7 Mio. Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 5,3 Mio., das waren rd. 46 % weniger als im Vorjahr.

Als positive Nachricht vermeldeten die Vorstände den Gewinn der Ausschreibung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der BVVG für mindestens die Jahre 2024 und 2025. Es wurde außerdem über die Teilnahme an der Expo Real im Oktober berichtet. In der schwierigen Marktsituation wollten wir unsere Dienstleistung als möglichen Vertriebskanal präsentieren, um insbesondere neue Einlieferer zu gewinnen. Das hat aber schlechter funktioniert als erhofft.

Darüber hinaus wurde über den vollzogenen Wechsel von Scale zum m:access berichtet und über die Umsetzung von strukturellen Sparmaßnahmen, die auf einer Strategiesitzung im September beschlossen wurden und die ab 2024 zu erheblichen Kostenreduktionen in der gesamten Gruppe führen werden.

Die Hauptversammlung vom 27.06.2023 hatte den Wirtschaftsprüfer Herrn Dipl.-Kfm. Maximilian Graf von Schwerin, Tauentzienstraße 6 in 10789 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt. In seiner Sitzung am 18.04.2024 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023. Die Prüfung selbst und deren Ergebnis wurden erörtert. Daraufhin hat der Aufsichtsrat seine zustimmende Kenntnisnahme bekundet, dem Lagebericht stimmte er ebenso zu.

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 2023 wie folgt dar:

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

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

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

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

Berlin, 23.04.2024

Der Aufsichtsrat

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023 der Deutschen Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin



Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2023

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr geschrumpft. Es ist für Deutschland erst das neunte Mal seit Gründung der Bundesrepublik, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt gesunken ist. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete einen leichten Rückgang um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 hat sich damit nicht weiter fortgesetzt. 2022 war die deutsche Wirtschaft noch um 1,8 Prozent gewachsen.

Der private Konsum sank um 0,8 Prozent, vor allem als Folge der nach wie vor hohen Inflation von 5,9 Prozent im Jahresdurchschnitt. Erstmals seit fast 20 Jahren reduzierte der Staat seinen Konsum, und zwar um 1,7 Prozent. Die staatlichen Haushalte verzeichneten auch 2023 ein Finanzierungsdefizit, dieses fiel mit rd. € 87,4 Mrd. aber rd. € 9,5 Mrd. niedriger aus als im Jahr 2022.

Die Preise für Wohnimmobilien sanken im vergangenen Jahr so stark, wie seit vielen Jahrzehnten nicht mehr. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft hat auf Basis echter Kaufverträge einen Rückgang von bis zu 20 Prozent ermittelt. Aufgrund der Unsicherheit über die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland und der nach wie vor unklaren Auswirkungen des Homeoffice-Trends auf die benötigten Büroflächen war auch bei Gewerbeimmobilien ein starker Preisrückgang festzustellen.

Das Jahr 2023 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG in einem ungünstigen Marktumfeld ein schlechtes Geschäftsjahr. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe, der zuletzt neun Mal in Folge die 100-Millionen-Schwelle übertroffen hatte, lag mit nur rd. € 66,4 Mio. sowohl unter dem Wert des Vorjahres (€ 130,8 Mio.), als auch unter dem Zielwert von € 100 Mio. Das Geschäftsjahr 2023 ist im Hinblick auf den Objektumsatz das schwächste seit der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft im Jahre 1998. Erstmals wurde ein Bilanzverlust ausgewiesen, dieser betrug € -1.530.528,74 nach einem Bilanzgewinn i.H.v. € 1.307.299,59 im Vorjahr.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 2,91 Mio. (Vorjahr € 6,05 Mio.) wurde ein Jahresfehlbetrag von € 1.877.828,33 (Vorjahr Überschuss € 1.300.811,04) erwirtschaftet. Dies entspricht einer Umsatzrentabilität von -64,63 % (2022: 21,49 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 93,32 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2023 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 22,72 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 21,68 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 23,08 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere weisen einen Anteil von insgesamt 32,52 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ -1.772 und minderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.240. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 437,07 % (Vorjahr 155,83 %) und die Liquidität 2. Grades auf 1.000,94 % (Vorjahr 369,57 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 216 (Vorjahr 240). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (284), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (133), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (89 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (53) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (441). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 1.216 (Vorjahr 1.271) Immobilien versteigert bzw. vermittelt.



In einem schwachen Gesamtmarkt konnte im Unternehmensverbund die Anzahl der Verkaufsfälle mit einem Rückgang von nur 4,3 % fast konstant gehalten werden. Der Objektumsatz fiel hingegen um rd. 49 % und die um die Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigte Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern, Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren um 42,5 % auf rd. € 7,07 Mio.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Objektumsatz der Deutschen Grundstücksauktionen AG von T€ 65.287 auf T€ 22.581 deutlich reduziert, das Minus betrug 65,4 %. Dabei haben sich die Auftraggeberstrukturen im Berichtsjahr 2023 im Hinblick auf den Anteil am realisierten Umsatzvolumen wieder zu den öffentlichen und institutionellen Auftraggebern verschoben, da insbesondere die großvolumigen Objekte privater und gewerblicher Einlieferer nicht verkauft werden konnten.

Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsätze reduziert, insbesondere weil keine großvolumigen Objekte eingeliefert wurden, was sich entsprechend auf die Statistik ausgewirkt hat. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 24 (nach 30 Objekten im Vorjahr), die Auktionserlöse summierten sich auf T€ 3.295 (Vorjahr: T€ 5.392,5).

Für die bundeseigene Deutsche Bahn AG, DB Immobilien haben wir 2023 insg. 10 Immobilien für T€ 403,5 verkauft, im Vorjahr waren es 7 Immobilien für T€ 163.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2023 insgesamt 62 Objekte für T€ 3.589,5 versteigert (Vorjahr 8 Immobilien für T€ 649,5).

Von der Conference on Jewish Material Claims (JCC) wurden 2 Immobilien für T€ 560 eingeliefert, diese konnten jedoch leider nicht versteigert werden. Im Vorjahr wurden 5 Objekte für T€ 613,5 verkauft.

Die Auktionserlöse der für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigerten Objekte haben sich 2023 rückläufig entwickelt. Es wurden 6 Immobilien von 4 verschiedenen Auftraggebern mit einem Auktionserlös von insgesamt T€ 163,7 verkauft (Vorjahr insg. 8 Objekte von 2 Auftraggebern für zusammen T€ 951,5).

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen haben insgesamt rd. 47,2 % (Vorjahr 24,2 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 33 % (Vorjahr 11,9 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin eine Steigerung um 21,1 Prozentpunkte.

67 % des Objektumsatzes verteilen sich demnach auf private und gewerbliche Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen.

Die privaten Einlieferer und gewerblichen Auftraggeber machten 2023 mit 105 Immobilien rd. 48,6 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 149 Immobilien = 62,1 %). Der Umsatzanteil betrug 2023 T€ 14.232,6, was rd. 63 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 52.781 oder 81 %). Das absolute Umsatzvolumen hat sich allerdings um über € 38,5 Mio. oder 73 % gegenüber dem Vorjahr reduziert und ist damit Hauptgrund für den stark gefallen Umsatz des Berichtsjahres.

4 % des Objektumsatzes entfallen auf fünf (Vorjahr neun) verschiedene Insolvenzverwalter/ Kreditinstitute und Nachlasspflegschaften für die wir insg. 9 Immobilien für rd. T€ 899,4 versteigert haben (Vorjahr 33 Objekte für T€ 4.736).

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung



Zuletzt wurde rd. ein Viertel aller Versteigerungsaufträge von öffentlichen und institutionellen Auftraggebern erteilt, die nicht mehr benötigte Liegenschaften im Auktionswege verwerten wollen. Dabei kommen der Deutschen Grundstücksauktionen AG einerseits ihre langfristigen Rahmenverträge zugute, andererseits bemüht sie sich um eine Verbreiterung der Einlieferbasis.

Zuletzt wurde in der gesamten Gruppe rd. 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 und ihren Tochterunternehmen die langfristigen Rahmenverträge zugute.

Aufgrund einer gewonnenen Ausschreibung bestand mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für das Jahr 2023 ein Rahmenvertrag über die Durchführung von Immobilienauktionen. Auf Basis dieses Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. 202 Immobilien für T€ 5.913 für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft, während es 2022 insgesamt 201 Objekte für T€ 15.927 waren.

Die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH ist ebenfalls Teil des Rahmenvertrages mit dem Bund. Auf dieser Basis wurden in der gesamten Gruppe insg. 137 Immobilien für T€ 4.158 für die BVVG verkauft, während es 2022 insgesamt 15 Objekte für T€ 712,4 waren. Hier muss berücksichtigt werden, dass nach dem Inhalt des Koalitionsvertrages der Bundesregierung die BVVG bis auf Weiteres keine Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen durchführen soll.

Auch mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien gab es 2023 eine Rahmenvereinbarung. Im abgelaufenen Jahr haben wir in der gesamten Gruppe 20 Immobilien (Vorjahr 20) verkauft und dabei einen Objektumsatz von T€ 1.022,5 erzielt (Vorjahr T€ 805,5). Hinzu kommt eine Immobilie, die im Auftrag des Bundeseisenbahnvermögens für T€ 23 verkauft wurde.

Für den Bund und die bundeseigenen Gesellschaften haben wir in der gesamten Gruppe insgesamt 360 (Vorjahr 240) Immobilien für T€ 11.116,5 (Vorjahr T€ 17.901) verkauft.

Damit wurde das prognostizierte Umsatzniveau von € 15 Mio. nicht erreicht, vor allem weil das Auftragsvolumen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben unerwartet stark zurück gegangen ist. Erfreulich ist hingegen das Umsatzwachstum bei der BVVG.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat im Oktober 2023 in einem offenen EU-weiten Ausschreibungsverfahren den Zuschlag für die Vergabe eines neuen Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erhalten. Der ausgeschriebene Rahmenvertrag hat eine feste Laufzeit von zunächst zwei Jahren, er beginnt am 01.01.2024 und endet am 31.12.2025. Der Vertrag verlängert sich zweimalig um jeweils ein weiteres Jahr, sofern die Auftraggeberin der Fortsetzung nicht fristgerecht widerspricht.

Eine Verpflichtung der Auftraggeberin zur Einlieferung einer Mindestanzahl an Immobilien oder eines Mindestvolumens besteht bedingungsgemäß nicht. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochterunternehmen haben jedoch während des letzten Ausschreibungsturnus von 2020-2023 insg. rd. 750 Immobilien für rd. EUR 55,9 Mio. für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bzw. rd. 330 Immobilien für rd. EUR 22,6 Mio. für die BVVG verkauft. Die erneut gewonnene Ausschreibung sichert daher erfahrungsgemäß ein erhebliches Umsatzvolumen und bietet darüber hinaus Chancen auf eine Umsatzausweitung, da die Bietergemeinschaft der Deutschen Grundstücksauktionen AG alleiniger Ausschreibungssieger ist.

Für das Jahr 2024 ist es unser Ziel für den Bund und seine Gesellschaften einen Objektumsatz von € 15 Mio. zu erreichen.

Die Immobilienpreise sind in Deutschland erstmals seit 2010 gefallen. Die gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sind die



Hauptgründe für den Rückgang der Kaufpreise. Marktanalysen zeigen, dass es wenige Transaktionen gab und dass Verkäufer und Käufer weiterhin auf der Suche nach einem neuen Preisgleichgewicht waren. In diesem Umfeld war die Akquisition von Immobilien klassischer privater sowie gewerblicher Auftraggeber eine Herausforderung. Das akquirierte Einlieferungsvolumen für diese Auftraggeber sank daher deutlich, in der gesamten Gruppe um rd. 48 % von € 183,4 Mio. im Jahr 2022 auf € 95,6 Mio. im Jahr 2023. Noch stärker war der Rückgang bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG, die ein Minus von 64 % (von rd. € 90 Mio. auf € 32,9 Mio.) verzeichnete.

Zurückhaltung war aber nicht nur auf der Verkäuferseite, sondern auch bei den Kaufinteressenten spürbar. Das absolute Verkaufsvolumen für private und gewerbliche Einlieferer ist bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG gegenüber dem Vorjahr um rd. € 38,5 Mio. bzw. rd. 73 % zurückgegangen, innerhalb der gesamten Gruppe betrug der Rückgang um rd. 52 % bzw. € 51,4 Mio.

Ziel für 2024 ist es den Umsatz in dieser Kundengruppe wieder deutlich zu verbessern. Auch unter den geänderten Marktbedingungen ist der Vertriebsweg „private Grundstücksauktion“ attraktiv und effizient, weil er die bestehende, aber geringer gewordene Nachfrage nach Immobilien bei der Auktion bündelt. Die Vorteile des Vertriebswegs müssen den potenziellen Verkäufern noch deutlicher gemacht werden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 23 Internet-Auktionen erfolgreich durchgeführt. Innerhalb der Gruppe hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 441 Objekten (Vorjahr 445) erneut mit Abstand die meisten Immobilien verkauft und als einzige Gesellschaft einen Gewinn erzielt. Die Auftraggeberstruktur hat sich dabei leicht verändert. Der Anteil institutioneller Auftraggeber und der öffentlichen Hand liegt nun bei 37 % (Vorjahr 28%) der verkauften Objekte und bei 38 % (Vorjahr 31 %) des realisierten Objektumsatzes. Die etwas veränderte Verteilung der Aufträge zwischen privaten und gewerblichen Verkäufern einerseits und den öffentlichen und institutionellen Auftraggebern andererseits liegt u.a. auch an den wieder verstärkten Verkaufsaktivitäten der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Im abgelaufenen Jahr wurden 23 Objekte für T€ 103,6 für die BVVG verkauft, während es 2022 nur 4 Objekte für T€ 7,5 waren. Insgesamt ging der Objektumsatz von rd. € 3,9 Mio. auf € 3,3 Mio. zurück.

Für 2024 rechnen wir bei den Internetauktionen mit einer unveränderten Auftraggeberstruktur. Ziel ist es, das Umsatzvolumen auch in einem schwierigen Marktumfeld zu halten und wenn möglich wieder zu steigern.

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 (ohne Berlin) hat sich rückläufig entwickelt. Bereits im Jahr 2022 konnten nur wenige volumenstarke Objekte aus den alten Bundesländern abgesetzt werden, was zu einem Umsatzrückgang führte. Dieser Trend hat sich leider auch 2023 fortgesetzt, weswegen das Umsatzziel von € 20 Mio. mit einem realisierten Umsatz von nur € 13,7 Mio. klar verfehlt wurde.

Der überwiegende Anteil am Objektumsatz entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein 53 Objekte für rd. € 9,1 Mio. (nach 64 Immobilien mit rd. € 12,4 Mio.) verkauft hat. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG musste damit im zweiten Jahr in Folge einen deutlichen Rückgang beim Objektumsatz (-26,5 %) und beim bereinigten Netto-Aufgeldumsatz (-22,5%) hinnehmen und verbuchte erneut einen Verlust.

In der Gruppe ist die Anzahl der verkauften Objekte aus den alten Bundesländern weiter zurückgegangen und betrug 315 gegenüber 365 im Vorjahr. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nun 25,9 % (Vorjahr 28,7 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 20,6 % (Vorjahr 15,2 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Das angesichts der neuen Realität am Markt ambitionierte Ziel für 2024 ist dennoch den Objektumsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern auf € 20 Mio. zu steigern.



Auch bei den anderen Tochtergesellschaften gab es Rückgänge und Verluste.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG musste einen Rückgang beim Objektumsatz um rd. 52 % und bei dem bereinigten Netto-Aufgeldumsatz um ca. 41 % gegenüber dem Vorjahr hinnehmen. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG verbuchte einen Rückgang in Hinblick auf Objektumsatz um 29 %, der Aufgeldumsatz reduzierte sich um 27 %.

Die Entwicklung bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH ist in den beiden Geschäftsbereichen unterschiedlich verlaufen. Im Auktionsbereich ging der Objektumsatz um rd. 21 % zurück, während die Aufgeldeinnahmen um 27 % geringer waren. Im Maklerbereich gab es hingegen eine deutliche Steigerung des Objektumsatzes und der Provisionseinnahmen. Saldiert gab es beim Objektumsatz einen Rückgang um rd. 11 %, während der Netto-Aufgeld/Provisionsumsatz um ca. 21 % zurück ging.

Insgesamt setzten die Tochterunternehmen (einschließlich Internetauktionen) zusammen rd. € 43,9 Mio. um. Angestrebt waren insgesamt € 60 Mio., dieses Ziel wurde deutlich verfehlt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten und in der Hoffnung einer positiven Entwicklung ist ein Objektumsatz von rd. € 60 bei den Tochterunternehmen unser erneutes Ziel für 2024. Die Erfahrungen der Vergangenheit 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 der rasante Zinsanstieg den langjährigen Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt beendet. Weitere Störfaktoren haben negativen Einfluss auf die Nachfrage. Der anhaltende Ukraine-Krieg, die stark steigenden Energiepreise und damit verbunden die anhaltend hohe Inflationsrate beeinflusst die Wirtschaft, insbesondere die Immobilien- und Bauwirtschaft negativ. Die Heizungspläne der Bundesregierung führen bei Immobilien mit energetischem Sanierungsbedarf zu sinkender Nachfrage und teilweise deutlich niedrigeren Preisen.

Andererseits ist nach wie vor viel Liquidität im Markt und es wird besonders bei kleineren und mittleren Kaufpreisen weiterhin eine hohe Eigenkapitalquote zum Immobilienerwerb eingesetzt. Die Inflation rückt hier die Eigenschaft von Immobilien als Inflationsschutz wieder in den Vordergrund.

Trotz der großen Publizität des Auktionsangebotes und gezielter Marketingmaßnahmen gab es wegen der gestiegenen Zinsen und der stark eingeschränkten Finanzierbarkeit Absatzschwierigkeiten bei höherpreisigen Immobilien. Diese Absatzrisiken bleiben sicher zunächst bestehen, bei dem überwiegenden Teil des Angebotsportfolios gibt es allerdings weiterhin nur geringe Absatzrisiken. Die Verkaufsquote hat in der Gruppe 2023 etwas nachgelassen und erreichte 81,3 % nach 83,2 % im Vorjahr. Die höchste Verkaufsquote erzielte die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 92,5 % gefolgt von der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG mit 81,1 %.

Investitionen

Im Berichtsjahr waren für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung Investitionen i. H. v. T€ 26,2 erforderlich, Ersatzbeschaffung für den Fuhrpark erfolgten im Wege des Leasings. Investitionen in die Tochterunternehmen wurden nicht vorgenommen.



Chancen und Risiken

Allgemeines

Die deutsche Wirtschaft war im gesamten Jahresverlauf 2023 von einer wirtschaftlichen Stagnation bei gleichzeitig hohen, wenn auch rückläufigen Inflationsraten geprägt. Der andauernde Krieg in der Ukraine und die Eskalation im israelisch-palästinensischen Konflikt durch den Angriff der Hamas-Miliz im Oktober führen weiterhin zu erheblichen Unsicherheiten.

Die in Folge des russischen Angriffskrieges gegen Individuen, Unternehmen und Funktionäre aus Russland und der Ukraine verhängten Sanktionen haben sich nicht negativ auf unser Geschäftsmodell ausgewirkt, da wir ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland tätig sind und auch unsere Privat- und Geschäftskunden (Einlieferer wie Ersterer) zum überwiegenden Teil (ca. 95%) in Deutschland beheimatet sind. Wir gehen davon aus, dass auch zukünftig keine negativen Auswirkungen spürbar sein werden.

Nach dem Ende der Corona-Pandemie können wir feststellen, dass es trotz teils immer noch hoher Infektionszahlen 2023 keine negativen Auswirkungen gab, und wir erwarten dies aus 2024 nicht.

Gemessen am Vorjahr ging es 2023 mit den Kaufpreisen in allen Wohnsegmenten deutlich bergab. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) berichtet über Preisrückgänge bei Eigentumswohnungen um 8,9 %, bei Einfamilienhäusern war es ein Minus von 11,3 % und bei Mehrfamilienhäusern sogar ca. 20 %. Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, sei die Wertminderung sogar noch etwa fünf Prozentpunkte höher, so das IfW. Geschwindigkeit und Ausmaß des Preisverfalls seien historisch einmalig.

Eine Vielzahl von Gründen trugen zu der geringen Immobiliennachfrage bei. Seit wenigen Monaten sehen wir aber eher eine Seitwärtsbewegung, der Immobilienmarkt hat sich beruhigt. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch im Jahr 2024 fortsetzen wird. Ab dem zweiten Halbjahr könnte es eine Markterholung geben, wobei das Wohnsegment vermutlich eine starke Nachfrage erleben wird, getrieben von Höchstständen bei den Wohnungsmieten. „Survive until 25“ wird für viele Branchenakteure zum Mantra.

Zum Jahreswechsel haben wir das Projekt zur Neuausrichtung unserer Katalogdistribution abgeschlossen und werden ab 2024 den überwiegenden Teil der Abonnenten auf elektronischem Wege erreichen. Durch die Optimierungen konnten nicht nur Preiserhöhungen aufgrund höherer Papier- und Logistikkosten ausgeglichen, sondern im Gegenteil für die gesamte Gruppe maßgebliche Einsparungen erzielt werden. Gleichzeitig erreichen wir die Kaufinteressenten früher, so dass die Vertriebsphase etwas verlängert wird.

Für potenzielle Verkäufer bietet die freiwillige Grundstücksauktion in einem durch Kaufzurückhaltung und Finanzierungsschwierigkeiten geprägten Umfeld einen schnellen und trotzdem marktgerechten Kaufvertragsabschluss. Wir registrieren ein großes Interesse zur Einlieferung von Immobilien, auch wenn wegen der vergangenheitsbezogenen, überhöhten Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer nicht immer eine Einigung bezüglich des Auktionslimits erreicht werden kann.

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

Dem Unternehmen sind die fixen und die variablen Kosten der quartalsweisen durchgeführten Auktionen bekannt. Auch sind die Deckungsbeiträge der versteigerten Auktionsobjekte in Abhängigkeit von der jeweiligen Kaufpreisgrößenordnung und der damit verbundenen Aufgeldstaffelung bekannt. Aus diesen Daten kann das Unternehmen frühzeitig erkennen, ob Kostendeckung erreicht wird. Ein Abgleich zwischen Kosten und Erträgen wird regelmäßig nach den Auktionen durchgeführt und der Aufsichtsrat wird vom Vorstand entsprechend informiert.

Trotz einer 2023 eingeführten neuen Aufgeldstaffel konnte Kostendeckung nur zeitweise bei Tochtergesellschaften, nicht aber bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG erreicht werden. Es wurden verschiedene strukturelle Sparmaßnahmen eingeleitet, die ab 2024 Wirkung zeigen werden. Diese Maßnahmen beziehen sich auf den bereits erwähnten Katalogvertrieb und weitere Marketinginstrumente, aber auch Personaleinsparungen. Es besteht dadurch die Chance, dauerhaft mit geringeren Kosten arbeiten zu können und dadurch früher Kostendeckung und die Gewinnzone zu erreichen.



Einlieferungen / Wertfindung

Der Anteil von privaten und gewerblichen Einlieferern sowie einer Reihe von besonderen Berufsgruppen (z.B. Insolvenzverwaltern) am Objektumsatz machte bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG im Jahr 2022 insg. rd. 67 % aus, während der Umsatzanteil, der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr um 21,1 Prozentpunkte von 11,9 % auf 33 % gestiegen ist. Diese Quoten belegen einerseits, dass wegen der Vielzahl der einzelnen Auftraggeber insgesamt keine Abhängigkeit von einzelnen Großkunden besteht, andererseits wird die Wichtigkeit des Rahmenvertrages mit den öffentlichen Auftraggebern aufgezeigt.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat im Oktober 2023 in einem offenen EU-weiten Ausschreibungsverfahren erneut den Zuschlag für die Vergabe eines Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH erhalten. Zwar besteht bedingungsgemäß keine Verpflichtung zur Einlieferung einer Mindestanzahl an Immobilien oder eines Mindestvolumens, erfahrungsgemäß – das zeigt auch das Vorjahresergebnis – sichert der Rahmenvertrag aber ein erhebliches Umsatzvolumen und bietet darüber hinaus die Chance auf eine Umsatzausweitung.

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 2024.

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 81,3 % nach 83,2 % im Vorjahr.

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, allerdings führten die erschwerten Rahmenbedingungen 2023 zu einem Anstieg der nicht versteigerten Objekte.



Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Quote der eingelieferten, aber nicht verkauften Objekte bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG verschlechtert und lag bei 25,3 % und damit über der selbst gesetzten 20 %-Grenze (Vorjahr 19,5 %). In der Gruppe lag die Quote der nicht verkauften Immobilien bei 18,7 % (Vorjahr 16,8 %).

Forderungs-Überwachung

Die Überwachung der Aufgeldforderungen erfolgt durch eine eigene Abteilung. Vor der Corona-Pandemie wurde bei der Auktion durch die Mitarbeiter dieser Abteilung das Käuferaufgeld kassiert, sofern mit dem Auktionshaus keine anderen Zahlungsvereinbarungen im Vorfeld der Auktion getroffen wurden. Im Zuge der Corona-bedingten Anpassungen des Auktionsablaufes wurden nur Bieter zugelassen, die sowohl im Hinblick auf die Bonität als auch nach dem Geldwäschegesetz vorgeprüft waren. Die Käufer erhielten dann nach der Auktion eine Rechnung zur Überweisung. Die Überwachung der Zahlungseingänge erfolgt in Zusammenarbeit mit der Buchhaltung. Wesentliche Ausfälle waren nicht zu verzeichnen. Einen Kassenservice wird es bei den Auktionen zukünftig nicht mehr geben, auch wegen des seit 01. April 2023 geltenden Barzahlungsverbot beim Immobilienkauf.

Die Verkäuferentgelte 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 Verkäuferentgelte dient gleichzeitig den Interessen des Verkäufers auf Kaufpreiszahlung. Die Gesellschaft besitzt kontinuierlich hohe Außenstände aus Verkäuferentgelten, 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 2023 für 6 Kaufverträge (betrifft März 2018 bis September 2022) Ausbuchungen oder Teilausbuchungen der Aufgelder vorgenommen werden. Insgesamt betraf dies bereinigte Netto-Courtage i. H. v. € 43.593 (Vorjahr € 95.329).

Mitarbeiter

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

	31.12.23	31.12.22
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	6	6
Sekretariat Berlin	4	5
Inkasso/Buchhaltung	3	3
Sonstige Mitarbeiter	4	4
Hausverwaltung	2	2
Mitarbeiter „Neue Bundesländer“	2	2
Fest angestellte Mitarbeiter	23	24
(davon Teilzeitmitarbeiter	9	9)
Freiberufliche Mitarbeiter	9	9
Insgesamt	32	33

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



Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen bieten wir unseren Kunden weiterhin den Service einer Hausverwaltungsabteilung. Per 31.12.2023 wurden 345 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet (Vorjahr 367 Einheiten). Die daraus resultierenden Gebühreneinnahmen betragen netto rd. € 177.297 (Vorjahr ca. € 175.615). Die Abteilung hat 3 Mitarbeiter. Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Abteilung „Hausverwaltung“ einen Ergebnisbeitrag von rd. € 19.300 nach rd. € 22.000 im Vorjahr.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei den Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG musste aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen erhebliche Umsatzrückgänge hinnehmen und hat erstmals in ihrer Geschichte einen Verlust verzeichnet.

Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 284 Immobilien für € 12.393.155 versteigert (Vorjahr 285 Immobilien für € 25.655.131). Mit dem stark gesunkenen Objektumsatz haben sich auch der Aufgeldumsatz und das Ergebnis reduziert. Das Ziel ein hohes Umsatzniveau zu halten wurde verfehlt. Das lag vor allem daran, dass einige großvolumige Immobilien nicht verkauft wurden und das Preisniveau insgesamt gesunken ist. Der Objektumsatz ging um rd. 52 % zurück, die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern sanken um rd. 41 % und erstmals wurde ein Verlust erwirtschaftet.

Für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften wurden insgesamt 42 (2022: 31) Objekte versteigert. Der Objektumsatz lag bei T€ 1.012 (2022: T€ 1.361,2). Dabei sind die Umsätze der BVVG mit Auktionserlösen von T€ 113,5 (2022: T€ 55,4) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit T€ 674,5 (2022: T€ 311,7) gestiegen, während der Objektumsatz für die Deutsche Bahn AG/BEV mit T€ 224 (2022: T€ 538) deutlich niedriger ausfiel.

Der Umsatz mit Gebietskörperschaften (Bundesländer, Städte und Gemeinden) hat sich gegenüber dem Vorjahr rückläufig entwickelt. Es wurden gut 10,5 % (2022: 19 %) der Immobilien für diese Auftraggebergruppe versteigert. Der Objektumsatz liegt mit insg. rd. T€ 964,7 nur bei 35 % des Vorjahresumsatzes (Vorjahr T€ 2.733,6).

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 stabil geblieben und beträgt wie im Vorjahr rd. 84 % des gesamten Objektumsatzes. Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 175 Immobilien für T€ 8.962,5 (2022: 179 Immobilien mit T€ 20.590). Sonstige Einlieferer: 26 Immobilien für T€ 1.004 (2022: 20 Immobilien für T€ 970,3). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter und Kreditinstitute.

Da die Kostenstelle „Hausverwaltung“ bereits seit mehreren Jahren nicht kostendeckend arbeitete und auch keine relevanten Synergieeffekte mehr für den Auktionsbereich erzielt wurden, ist die Abteilung zum Jahresende geschlossen worden. Der Arbeitsvertrag mit der Mitarbeiterin wurde zum 31.08.2023 beendet, der Mietvertrag für das Hausverwaltungs-Büro wurde gekündigt und die Räumlichkeiten zum 30.06.2023 an den Vermieter übergeben. Zum Ende des Jahres liefen die letzten Verwalterverträge aus. Aufgrund dieser Situation ist ein Ergebnisbeitrag in Höhe von € -16.668 (Vorjahr € -44.213) entstanden. In diesem Zusammenhang wurde noch ein Objekt aus dem Verwaltungsbestand über die Auktionen veräußert, dabei wurde ein Nettoaufgeld von rund € 7.000 vereinnahmt.



Es ergibt sich insgesamt ein Verlust von € 296.108,26, welcher gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der Deutschen Grundstücksauktionen AG ausgeglichen wird. Ziel für 2024 ist es, wieder ein hohes Umsatzniveau zu erreichen und in die Gewinnzone zurückzukehren.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. GuV)	Gewinn
2000	€ 11.942.357	€ 1.888.725	€ 165.603
2001	€ 16.939.173	€ 2.699.271	€ 644.273
2002	€ 13.046.525	€ 2.287.468	€ 308.489
2003	€ 21.026.870	€ 3.326.413	€ 1.000.638
2004	€ 15.633.371	€ 2.817.741	€ 504.365
2005	€ 16.575.771	€ 2.875.517	€ 722.140
2006	€ 20.049.562	€ 3.322.773	€ 1.000.917
2007	€ 23.761.123	€ 3.380.711	€ 1.120.759
2008	€ 15.396.921	€ 2.481.709	€ 427.355
2009	€ 12.404.520	€ 2.129.639	€ 203.914
2010	€ 17.580.575	€ 2.782.400	€ 683.654
2011	€ 18.196.385	€ 2.892.558	€ 871.007
2012	€ 16.413.660	€ 2.657.604	€ 615.727
2013	€ 18.765.821	€ 2.932.715	€ 750.440
2014	€ 20.019.660	€ 2.921.807	€ 687.176
2015	€ 18.964.070	€ 2.682.938	€ 565.114
2016	€ 20.240.300	€ 2.960.566	€ 760.234
2017	€ 21.764.450	€ 3.266.301	€ 904.314
2018	€ 15.749.232	€ 2.326.937	€ 20.189
2019	€ 22.360.371	€ 3.010.773	€ 640.574
2020	€ 32.860.350	€ 3.789.733	€ 1.069.643
2021	€ 35.393.111	€ 4.161.677	€ 1.301.559
2022	€ 25.655.131	€ 2.918.467	€ 438.727
2023	€ 12.393.155	€ 1.832.535	€ -296.108
Mittelwert	€ 19.031.825	€ 2.847.791	€ 629.613

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Jahr 2023 erstmals in einem vollen Geschäftsjahr einen Verlust hinnehmen müssen. Auf vier Auktionen in Rostock wurden 133 Immobilien veräußert und damit knapp 10 % mehr als im Vorjahr mit 121 verkauften Immobilien. Trotz dieses Zuwachses lag der Objektumsatz mit € 7.704.000 rd. 29 % unter dem Gesamterlös des Vorjahres (€ 10.853.238).

Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Umsätze aus Käuferaufgeldern und Einlieferer-Entgelten betragen 2023 insgesamt € 1,03 Mio. Dies ist ein Rückgang um rd. 27 % gegenüber dem Vorjahr (€ 1,42 Mio.).

Wie im Vorjahr waren die privaten und gewerblichen Einlieferer einschließlich „sonstiger Einlieferer“, wie z.B. Insolvenzverwalter, hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die größte Gruppe der Auftraggeber. Der Objektumsatz dieser Gruppe lag bei € 5,9 Mio. (Vorjahr € 5,5 Mio.). Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 76,6 % nach 50,5 % im Vorjahr. Auch bei der Anzahl der verkauften Objekte hat diese Gruppe die Spitzenposition eingenommen. Es wurden 67 Objekte (Vorjahr 59) versteigert. Dies machte 50,4 % (Vorjahr 48,8 %) der insgesamt verkauften Objekte aus.

2023 wurden für die Bundesrepublik Deutschland 61 Objekte verkauft (Vorjahr 60). Dies machte 46 % aller verkauften Immobilien aus (Vorjahr 49,6 %). Insgesamt ging der Umsatz deutlich von € 4,94 Mio. auf € 1,17 Mio. zurück, so dass der Umsatzanteil von 45,5 % auf 15,2 % sank. Wurden im Jahr 2022 alle Objekte für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft, so war im Berichtsjahr auch die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH mit 35 Immobilien für T€ 351 Verkaufsvolumen als Einlieferer tätig.

Für Landkreise/Städte/Gemeinden wurden 5 Objekte versteigert (Vorjahr 2). Der Anteil an der Gesamtzahl der Objekte liegt damit bei 3,8 % (Vorjahr 1,7 %). Der Umsatz hat sich ebenfalls verbessert und betrug T€ 628 nach T€ 429 im Vorjahr (anteilig 8,2 % nach 4 %).



Nachdem sich die Immobilienkonjunktur bereits im zweiten Halbjahr 2022 deutlich eingetrübt hatte, war 2023 das schlechteste Jahr für die Immobilienwirtschaft seit Jahrzehnten. Experten rechnen für das Gesamtjahr mit so wenigen Kaufabschlüssen wie seit 1995 nicht mehr. Der Nachfrage- und Preisrückgang durch die stark und schnell gestiegenen Zinsen trafen auch die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit voller Wucht. Dies war auch bei den Verkaufsquoten zu spüren, die von 84 % im Vorjahr auf nun 81 % zurück gingen.

Durch umsichtiges Wirtschaften und das Anpassen der Mindestgebote an die neue Situation wurde im zweiten Halbjahr ein Überschuss in Höhe von T€ 37 erzielt. Damit konnte aber der Verlust aus den ersten sechs Monaten in Höhe von € 211.379,26 nicht wett gemacht werden. Es bleibt somit ein Verlust für das Gesamtjahr in Höhe von € 173.610,83, der von der Muttergesellschaft ausgeglichen wird (Vorjahr: Gewinn € 108.747,76 der an die Muttergesellschaft abgeführt wurde).

Das Ziel der Gesellschaft ist es 2024 wieder die Gewinnzone zu erreichen. Dafür wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Kostenstrukturen nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig in einem weiterhin schwierigen Marktumfeld größere Aufmerksamkeit auf die Auktionen und die angebotenen Objekte zu lenken. Bis auf weiteres werden z.B. künftig alle Auktionen in Hamburg durchgeführt. Trotz der erhöhten Auktions- und Logistikkosten wird dies insgesamt zu einer Kostenoptimierung beitragen.

Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. GuV)	Gewinn
2001	€ 3.875.900	€ 590.043	€ -55.919
2002	€ 7.296.471	€ 1.196.216	€ 50.114
2003	€ 11.535.210	€ 1.592.417	€ 297.939
2004	€ 14.941.300	€ 2.050.405	€ 266.123
2005	€ 13.743.820	€ 1.861.405	€ 128.778
2006	€ 10.261.852	€ 1.557.343	€ 166.356
2007	€ 10.296.220	€ 1.566.889	€ 132.236
2008	€ 9.186.637	€ 1.347.457	€ 35.263
2009	€ 9.304.220	€ 1.328.920	€ 163.363
2010	€ 10.522.700	€ 1.482.066	€ 270.475
2011	€ 9.801.618	€ 1.275.100	€ 101.444
2012	€ 9.810.510	€ 1.154.262	€ 22.545
2013	€ 8.456.450	€ 1.187.710	€ 54.769
2014	€ 10.450.100	€ 1.459.766	€ 191.924
2015	€ 13.534.250	€ 1.895.742	€ 505.335
2016	€ 12.264.900	€ 1.445.682	€ 101.129
2017	€ 14.249.457	€ 1.640.912	€ 251.469
2018	€ 12.377.410	€ 1.632.061	€ 246.524
2019	€ 13.000.500	€ 1.671.759	€ 328.251
2020	€ 12.776.860	€ 1.564.858	€ 235.551
2021	€ 25.169.710	€ 2.478.331	€ 638.916
2022	€ 10.853.238	€ 1.601.678	€ 108.745
2023	€ 7.704.000	€ 1.086.079	€ -173.611
Mittelwert	€ 11.365.797	€ 1.507.265	€ 176.844

Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen erzielte 2023 einen Objektumsatz in Höhe von € 11.325.300 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 89 Immobilien. Im Vorjahr lag er bei € 12.674.850 aus 116 vermittelten Objekten.



Die Netto-Provisionseinnahmen betragen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen € 884.907, das sind rd. 20,7 % weniger als 2022 mit € 1.116.586.

Auf den vier Auktionsveranstaltungen sind 80 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 8.140.800 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr: 111 Immobilien mit € 10.317.850). Der Objektumsatz lag damit rund 21 % unter dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte lag bei 63,5 % (Vorjahr 74,5 %) und die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern gingen um rd. 27 % zurück.

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

Im Maklerbereich gab es trotz des schwierigen Marktumfeldes eine positive Entwicklung, sowohl beim Objektumsatz als auch bei den Provisionseinnahmen. Es wurden 9 Immobilien für rd. € 3,18 Mio. vermittelt, im Vorjahr waren es 5 Immobilien im Gegenwert von rd. € 2,36 Mio. Bei rd. einem Drittel Wachstum beim Objektumsatz konnten trotz einiger Gemeinschaftsgeschäfte die bereinigten Provisionseinnahmen fast verdoppelt werden. Die personelle Umstrukturierung zum Beginn des Jahres 2023 war somit erfolgreich und hat die gewünschte Verbesserung des Umsatzes im Maklerbereich erreicht. Ziel im Maklerbereich ist nun eine Verstetigung dieser Entwicklung.

Im Auktionsbereich liegen alle Anstrengungen darauf den Objektumsatz wieder zu steigern und zurück in die Gewinnzone zu kommen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Wertberichtigungen auf nicht mehr werthaltige Forderungen i. H. v. netto € 388.653 (Vorjahr € 95.761) notwendig, darunter eine größere Position mit rd. € 89.000. Demgegenüber stehen außerordentliche Erträge i.H.v. rd. € 65.000 für vier verkaufte Forderungen. Das Ergebnis wurde entsprechend gemindert. Der erwirtschaftete Verlust in Höhe von € 471.713 (Vorjahr Gewinn € 15.851,33), wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages von der Deutschen Grundstücksauktionen AG ausgeglichen.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Im Berichtsjahr war die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH innerhalb der Gruppe das erfolgreichste Unternehmen. Die Gesellschaft hat über das Auktionsportal mit 441 Immobilien erneut die meisten Objekte verkauft und deren Anzahl gegenüber dem Vorjahr auch fast stabil halten können (Vorjahr 445 Objekte), außerdem hat sie als einzige Gesellschaft der Gruppe einen Gewinn erzielt.

Es wurden wieder viele niedrigpreisige Auktionsobjekte aufgerufen und überwiegend auch verkauft. Die Verkaufsquote war mit 92,5 % nach 92,9 % fast stabil und mit Abstand die höchste in der Auktionshaus-Gruppe. Trotz erheblicher Mehrerlöse in den Auktionen und einer fast identischen Anzahl der verkauften Immobilien ging der Objektumsatz um rd. 16,5 % auf T€ 3.337 (Vorjahreswert T€ 3.889) zurück.

Die vorgeschilderte Entwicklung ist auch an den durchschnittlichen Losgrößen ablesbar. Bei den Einlieferungen gab es einen Rückgang von € 3.558 auf € 3.421 und bei den Auktionserlösen von € 8.739 auf € 7.544. Die Summe der zehn höchsten Auktionserlöse des Jahres lag mit T€ 837,1 nur geringfügig über denen des Vorjahres (T€ 795,6).

Wegen des geringeren Objektumsatzes sind die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Einnahmen zurück gegangen, allerdings unterproportional um nur rd. 5,5 % auf € 589.000 (nach rd. € 623.000). Dass die Einnahmen dabei weniger stark gefallen sind, als die Objektumsätze begründet sich einerseits durch die höheren prozentualen Käufer-Aufgelder bei niedrigeren Kaufpreisen und zum anderen dadurch, dass weniger Verkaufsobjekte von öffentlichen Einlieferern mit i.d.R. reduzierten Verkäufer-Courtagevereinbarungen stammten.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss i. H. v. € 111.626,23. (Vorjahr: € 153.895,98) der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.



Im abgelaufenen Jahr hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit 119 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 870 erneut die Position des größten Einzelnlieferers (Vorjahr 84 verkaufte Immobilien für T€ 891). Die Auftraggeberstrukturen hatten sich zuletzt nur unwesentlich verändert, private und gewerbliche Verkäufer machen weiterhin über 60 % der verkauften Objekte und des realisierten Verkaufsvolumens aus. Allerdings haben öffentliche Auftraggeber angekündigt wieder vermehrt Immobilien einzuliefern, so dass sich die Gewichtung 2024 etwas verschieben könnte.

Ziel für 2024 ist es, das hohe Umsatzniveau des Vorjahres mindestens zu wiederholen und wenn möglich an die Vorjahre anzuknüpfen, auch wiederum durch eine geplante themenbezogene Sonderauktion für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Der zum Jahresende auslaufende Vertrag mit dem Anbieter der technischen Auktionsplattform soll verlängert und die jahrelange, vertrauensvolle Zusammenarbeit damit fortgesetzt werden.

Auf der bewährten Plattform des Online-Portals wurden regelmäßige Anpassung der Software- und Sicherheitsstruktur vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls die Benutzbarkeit der Webseite und die Darstellungsweise insbesondere für mobile Endgeräte weiter verbessert.

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen durchgeführt. Dabei musste sie sich mit einem rasch verändernde Marktumfeld auseinandersetzen und hatte mit großen Herausforderungen zu kämpfen. Trotz einiger erfolgreicher Verkäufe großvolumiger Objekte war es leider das zweite Verlustjahr in Folge.

Der Objektumsatz ging um rd. 26,5 % auf € 9.110.800 zurück (Vorjahr € 12.396.600). Wegen des geringeren Objektumsatzes haben sich auch die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern reduziert. Diese lagen mit € 574.722 rd. 22,5 % unter dem Vorjahresniveau (€ 741.162). Das Verhältnis der Einnahmen zum Objektumsatz stieg auf 6,3 % (Vorjahr 6,0 %). Die Anzahl der verkauften Objekte war mit 53 weiter rückläufig (Vorjahr 64) während sich die Verkaufsquote mit 72,6 % gegenüber dem Vorjahreswert von 63,4 % etwas verbesserte.

Bei der Struktur der Einlieferer gab es 2023 deutliche Verschiebungen. Der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Immobilien hat sich deutlich reduziert und betrug ca. 7,3 % (nach 36,7 % im Vorjahr), während der Anteil der verkauften Objekte bei 34 % lag (nach 26,5 % im Vorjahr). Insgesamt wurden 66 % der Immobilien für private und gewerbliche Einlieferer verkauft, der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug hierbei 92,7 % (Vorjahr 63,3%).

Insgesamt ergaben sich im Geschäftsjahr vorzunehmende Ausbuchungen, Berichtigungen wegen nicht einbringbarer Forderungen und Wertberichtigungen i. H. v. netto € 4.200 (Vorjahr € 194.900). Auch wenn im vierten Quartal operativ ein positives Ergebnis erreicht wurde, führte die Forderungsausbuchung und die schwache Umsatzentwicklung der ersten drei Quartale dazu, dass insgesamt ein Jahresfehlbetrag in Höhe von € 184.452,00 (Vorjahr Jahresfehlbetrag € 162.996,44) erwirtschaftet wurde. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages ist der Verlust von der Deutschen Grundstücksauktionen AG auszugleichen.

In Ihrem Kernbereich, der Versteigerung von gewerblich geprägten Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten, haben die Änderungen im Marktumfeld und insbesondere bei den Finanzierungsbedingungen zu einer starken Kaufzurückhaltung geführt. Zwar konnten mit viel persönlichem Einsatz vier höherwertige Objekte dieser Art nachverkauft werden, es wurden aber leider auch eine Reihe von Immobilien nicht verkauft.

Das wirtschaftliche Ergebnis (siehe untenstehende Tabelle) liegt jeweils unter dem langjährigen Durchschnitt. Ziel der Gesellschaft für 2024 ist es, das Umsatzniveau und die relevanten Kennzahlen wieder zu verbessern und ein positives Ergebnis zu erzielen.



Jahr	Objektumsatz	Courtageumsatz (Umsatzerlöse lt. GuV)	Gewinn
2008	€ 1.498.000	€ 131.800	€ -68.578
2009	€ 6.743.500	€ 743.325	€ 34.785
2010	€ 8.868.300	€ 860.261	€ -19.424
2011	€ 10.559.400	€ 880.630	€ 19.514
2012	€ 10.678.400	€ 1.123.220	€ 128.305
2013	€ 9.866.000	€ 1.079.630	€ 94.094
2014	€ 16.050.300	€ 1.591.978	€ 446.830
2015	€ 12.857.783	€ 1.313.181	€ 148.369
2016	€ 15.739.300	€ 1.787.289	€ 547.255
2017	€ 19.498.900	€ 1.588.219	€ 256.705
2018	€ 16.641.200	€ 1.452.429	€ 206.024
2019	€ 14.996.750	€ 1.556.424	€ 321.672
2020	€ 19.572.900	€ 1.747.693	€ 500.553
2021	€ 25.723.500	€ 1.809.714	€ 435.522
2022	€ 12.396.600	€ 804.074	€ -165.296
2023	€ 9.110.800	€ 614.871	€ -184.452
Mittelwert	€ 13.446.056	€ 1.192.796	€ 159.002

Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken

Zahlreiche Prognosen zum Wirtschaftswachstum in Deutschland erwarten für 2024 eine Stagnation mit einem Miniwachstum der Wirtschaftsleistung.

Die Entwicklung am Immobilienmarkt bleibt weiterhin von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Damit sich die Preistendenz ändere, müssten die Unsicherheiten raus aus dem Markt. Wenn der Krieg in der Ukraine endet, die Inflation nicht länger steigt, sondern sinkt und die Energiekrise bewältigt ist, geht es laut der Deutsche Bank Research zufolge mit den Immobilienpreisen aufwärts.

Zwischen Juli 2022 und September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins zehn Mal erhöht. Seitdem beträgt der Hauptrefinanzierungssatz 4,5 Prozent, der sogenannte Einlagensatz notiert bei 4 Prozent - das ist der höchste Stand in der Geschichte der Währungsunion. Wann die Zinswende in der Eurozone kommt, bleibt weiter ungewiss. An den Finanzmärkten hält man die erste Zinssenkung im April für möglich, wahrscheinlicher ist aber die EZB-Ratssitzung im Juni.

Eine Entspannung auf der Finanzierungsseite würde die Nachfrage wieder erhöhen und zu steigenden Preisen führen. Bis dahin bleibt die Nachfrage insgesamt gedämpft und selektiv. Große Nachfrage besteht allerdings weiterhin bei niedrigpreisigen Immobilienangeboten.

Unter Berücksichtigung der in diesem Lagebericht erläuterten Umstände und Fakten gehen wir für 2024 unter Berücksichtigung der aktuellen makroökonomischen und finanzpolitischen Situation von einer weiter schwierigen Lage aus, sehen aber Chancen, wieder ein besseres Umsatz- und Ergebnisniveau erreichen zu können.

Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden zwischen dem 28. Februar und 22. März statt. Alle Auktionen wurden ohne Einschränkungen mit Saal-Publikum durchgeführt und nur noch anfänglich zusätzlich per Livestream ins Internet übertragen. Es gab bei den Frühjahrsauktionen sehr unterschiedliche Ergebnisse, die Sächsische Grundstücksauktionen AG konnte gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum beim Objekt- und beim bereinigten Aufgeldumsatz um mehr als ein Drittel zulegen. Die Auktion der Deutschen Grundstücksauktionen lag deutlich über den Ergebnissen des 3. und 4. Quartals 2023 und auch leicht über dem Ergebnis des 1. Quartals des Vorjahres. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG erzielte eine sehr hohe Verkaufsquote von über 94 %, musste aber dennoch beim Objekt- und Aufgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr Rückgänge hinnehmen. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG verzeichnete nach der guten Winterauktion nun ein sehr schwaches Ergebnis. Die Plettner & Brecht Immobilien GmbH hatte einen stabilen Objektumsatz und auch einen ersten Maklerumsatz. Bei den Internet-

auktionen wurden mehr Immobilien als im Vorjahr verkauft, bei einem allerdings geringeren Objekt- und Aufgeldumsatz.



Insgesamt wurden im ersten Quartal 322 Immobilien im Gegenwert von rd. € 16,4 Mio. versteigert bzw. im Maklerbereich der Plettner & Brecht Immobilien GmbH verkauft. Damit lag der Objektumsatz um rd. 2,5 % über dem des ersten Quartals 2023, die erzielten Netto-Einnahmen lagen ebenfalls fast auf Vorjahresniveau.

Bereits die Frühjahrsauktionen haben an fast allen Standorten zu deutlich höheren Verkaufsquoten geführt, d.h. von den eingelieferten und angebotenen Objekten wurden mehr verkauft als 2023. Im Frühjahr 2024 lag die Quote bei 85 %, in Q 1 2023 nur bei 78 %. Es wurden auch insgesamt mehr Immobilien verkauft (322 ggü. 266). Wir gehen davon aus, dass dieser Trend anhält, auch durch verbesserte Rahmenbedingungen im Laufe des Jahres, z.B. durch die erwarteten Zinssenkungen.

Ausgehend von den Erfahrungen der letzten Immobilienkrise 2008 und dem historisch geringen Objektumsatz 2023 (Gruppe € 66,4 Mio.) gehen wir für die gesamte Gruppe im Jahr 2024 von einem wieder verbesserten Objektumsatz aus. Der Zielwert liegt bei € 80 Mio., was bei Ansatz der üblichen durchschnittlichen Einnahmen und unter Berücksichtigung der realisierten strukturellen Kosteneinsparungen ausreichend wäre, um im laufenden Geschäftsjahr wieder ein positives Ergebnis zu erzielen.

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2024 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 € 347.299,59 ergibt sich zum 31.12.2023 ein Bilanzverlust von € -1.530.528,74.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 28. März 2024

Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand



BILANZ zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		27.731,00	35.444,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		150.280,01	222.088,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.912.133,33	1.912.133,33
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.187.428,02		2.203.755,12
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	644.769,54		1.356.781,13
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 250.000,00 (€ 0,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	510.660,79	2.342.858,35	634.544,67
III. Wertpapiere,			
1. Sonstige Wertpapiere		1.465.245,68	1.442.033,80
IV. Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		387.684,03	1.661.748,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten		55.215,63	78.321,85
		6.346.148,03	9.551.849,95

BILANZ
zum 31. Dezember 2023



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	34.171,62
IV. Bilanzverlust/-gewinn		-1.530.528,74	1.307.299,59
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		5.796,55
2. sonstige Rückstellungen	42.800,00	42.800,00	41.800,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.832,80		245.688,35
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 107.832,80			
(€ 245.688,35)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78.997,10		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 78.997,10			
(€ 0,00)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	194.310,50	381.140,40	498.529,09
- davon aus Steuern			
€ 108.475,91			
(€ 269.192,52)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 12.591,80			
(€ 23.303,04)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 194.310,50			
(€ 498.529,09)			
		<u>6.346.148,03</u>	<u>9.551.849,95</u>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2023

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	2.905.373,03	6.053.547,71
2. sonstige betriebliche Erträge	152.365,07	144.745,44
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-124.104,57	-185.150,62
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.513.491,91	-1.789.039,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorge € 1.570 (€ 720,00)	-281.457,07	-285.375,42
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	-105.672,79	-167.620,80
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.233.489,15	-2.372.362,80
7. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	111.626,23	717.221,96
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 2.110,97(€ 87,50)	8.249,80	2.694,53
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-1.064,25	-18.539,91
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-65,00	-27,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.125.884,96	-162.996,44



	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	333.403,07	-632.063,57
13. Ergebnis nach Steuern	-1.894.212,50	1.305.033,46
14. sonstige Steuern	<u>-3.615,83</u>	<u>-4.222,42</u>
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.877.828,33	1.300.811,04
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>347.299,59</u>	<u>6.488,55</u>
17. Bilanzverlust/-gewinn	<u>-1.530.528,74</u>	<u>1.307.299,59</u>



Anlagenspiegel zum 31.12.2023

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2023 €	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01. 01. 2023 bis 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	619.631,96	25.695,20 0,00	0,00 0,00	617.595,96	33.408,00	27.731,00	35.444,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	619.631,96	25.695,20 0,00	0,00 0,00	617.595,96	33.408,00	27.731,00	35.444,00
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	772.173,66	465,79	0,00 0,00	622.350,44	72.264,79	150.280,01	222.088,01
Sachanlagen	772.173,66	465,79	0,00 0,00	622.350,44	72.264,79	150.280,01	222.088,01
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	3.303.938,95	26.151,79	0,00	1.239.946,40	105.672,79	2.090.144,34	2.169.665,34

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



An die Deutsche Grundstücksauktionen AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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



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

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

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

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.



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

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

Berlin, den 15. April 2024


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: m:access, ISIN DE0005533400
– gehandelt im XETRA und an allen Deutschen Börsen inklusive Tradegate –