



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG 

27. und 28. März 2025
Auktionen N° 458 und N° 459

🕒 Grand Hotel Esplanade - Lützowufer 15 - 10785 Berlin



69 Immobilien aus 9 Bundesländern

+49 30 8646000
 info@dgpa-ag.de
www.dgpa-ag.de

Karl-Liebknechtstr. 65
 10177 Berlin

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG 

26. und 27. Juni 2025
Auktionen N° 460 und N° 461

🕒 Grand Hotel Esplanade - Lützowufer 15 - 10785 Berlin



62 Immobilien aus 9 Bundesländern

+49 30 8646000
 info@dgpa-ag.de
www.dgpa-ag.de

Karl-Liebknechtstr. 65
 10177 Berlin

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG 

40 Jahre
Erfolgsgeschichte seit 1985



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG 

17. und 18. Dezember 2025
Auktionen N° 464 und N° 465

Mercure Hotel MOA Berlin - Stephanstraße 41 - 10559 Berlin



69 Immobilien aus 10 Bundesländern

+49 30 8646000
 info@dgpa-ag.de
www.dgpa-ag.de

Karl-Liebknechtstr. 65
 10177 Berlin



Geschäftsbericht 2025

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 2025	9
Markt- und Auftragsentwicklung: Rückschau und Prognose	10
Ausblick 2026	11
Investor Relations	14
Public Relations	15
Tochtergesellschaften	16
Bericht des Aufsichtsrates	22
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2025 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin	25
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2025	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 Ergebnisverwendung	39
Bilanz zum 31. Dezember 2025	40
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	42
Anlagenspiegel	44
Bestätigungsvermerk	45



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

Gruppe *	2025	2024	2023	2022
Objektumsatz	90.878,985	73.868.663	66.441.200	130.756.226
Objektanzahl	1.209	1.456	1.216	1.271
Bereinigtes Netto-Aufgeld **	8.047.729	7.428.734	7.067.724	12.288.041
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-286.351,70	- 420.902,12	- 1.877.828,33	1.300.811,04
Dividende	./.	./.	./.	0,60

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

** Bereinigtes Nettoaufgeld abzüglich Umsatzsteuer und etwaiger Unterprovisionen

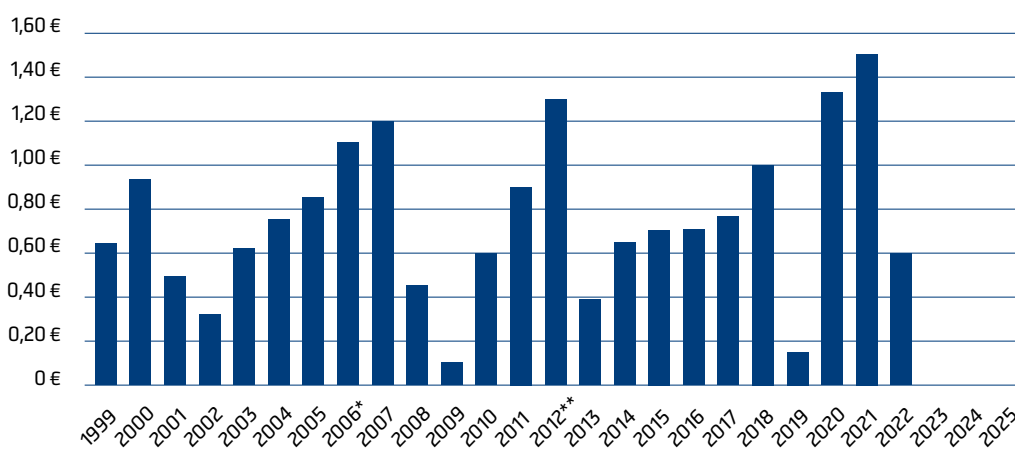
Historische Dividende

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 die Geschäftsjahre 2023-2025 konnten wir aufgrund der entstandenen Verluste keine Dividende ausschütten. Nach Ausgleich der Bilanzverluste wollen wir wieder zu Dividendenzahlungen zurückzukehren.

* **Aktiensplit 1:2**



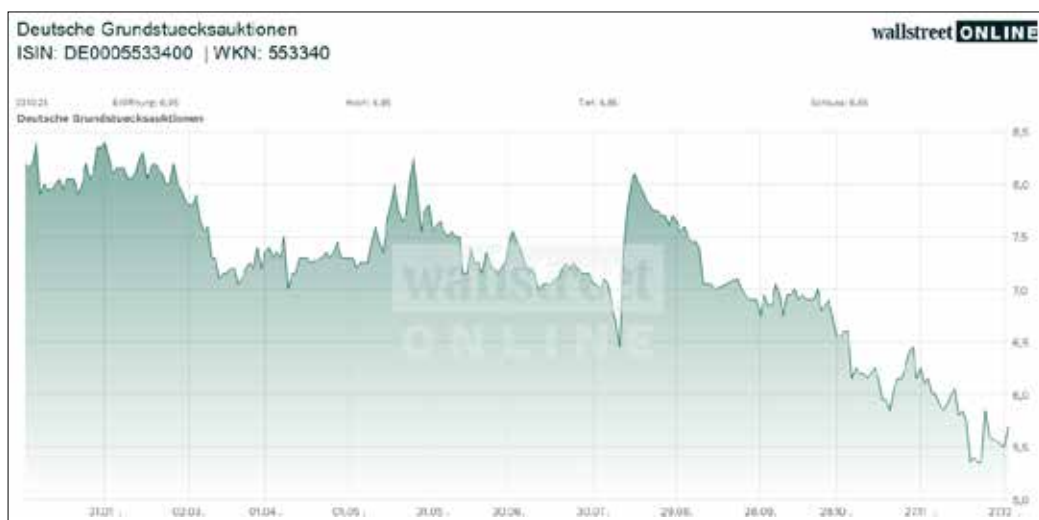
Dividende je Aktie seit 1999



* 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 €

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.



mit freundlicher Unterstützung der wallstreet-online AG



ISIN: DE0005533400

Die Aktien der DGA AG werden seit Juli 2023 im m:access München gehandelt. Das Designated Sponsoring auf Xetra bleibt bestehen. Ebenso wird unsere Aktie weiterhin an allen anderen deutschen Börsen gehandelt.

Es gab einige Tage mit sehr starken Umsätzen in der Aktie.

Handelsdatum	Stückzahl Aktien	Umsatz in Euro
22.12.2025	10.837	57.422,45
15.12.2025	10.362	57.403,25
13.08.2025	12.404	99.915,85
11.08.2025	6.293	43.835,85
08.08.2025	8.726	55.434,10
27.05.2025	4.284	34.413,50
19.03.2025	4.505	32.988,75
24.01.2025	2.985	34.013,85

Das Handelsvolumen in Aktien der DGA AG an den für die Gesellschaft wichtigen Börsen Xetra und Frankfurt betrug im Jahr 2025 im Durchschnitt 900 Stück täglich und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten Jahre. Die vorstehende Tabelle zeigt, dass die Märkte in der Lage sind mit großen Umsätzen ohne wesentliche Kursverluste das Volumen zu absorbieren.

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.

	2025	2024	2023
Höchstkurs	8,45	12,30	20,70
Tiefstkurs	4,95	7,65	9,40
Jahresschlusskurs	5,70	8,20	9,55
Entwicklung d. Aktie	-30,50%	-14,14%	-47,25%
Marktkapitalisierung	9.152.000	13.120.000	15.280.000
Durchschnittlicher Tagesumsatz	900	1.460	1.600
Ausstehende Aktien	1.600.000	1.600.000	1.600.000

IR-Kontakt www.dgainvestor.de

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

Finanzkalender 2026

30.06.2026	Hauptversammlung	06.10.2026	9-Monatszahlen
07.09.2026	Halbjahresbericht	12.11.2026	Aufsichtsratssitzung



Aufsichtsrat und Vorstand



Michael Siegmund, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Christian Ansorge, Berlin



Michael Becker, Dresden



Vorstandsvorsitzender

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



Vorstand

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

Bericht des Vorstands



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2025 verlief für die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften, in einem nach wie vor herausfordernden Marktumfeld, insgesamt deutlich erfolgreicher als das Vorjahr.

Der Objektumsatz der gesamten Gruppe lag mit rd. € 90,9 Mio. erheblich über dem Wert des Vorjahres und auch klar über der Zielmarke von € 80 Mio. Auch die bereinigten Nettoeinnahmen der Gruppe wurden gesteigert. Dadurch konnte das Jahresergebnis deutlich verbessert werden, fiel aber wegen eines erhöhten Wertberichtigungsbedarfs leider erneut negativ aus.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich nur langsam erholt, während strukturelle Herausforderungen – von Demografie über Dekarbonisierung bis Bürokratie – weiterhin bremsen. Gleichwohl hatten sich Rahmenbedingungen wie Inflation, Weltkonjunktur und staatliche Unterstützung verbessert und vorsichtig positive Perspektiven für die Folgejahre geschaffen.

Der Immobilienmarkt hat eine Phase der Stabilisierung nach mehreren herausfordernden Jahren erlebt. Der Wohnimmobilienmarkt blieb durch eine hohe Nachfrage und einen rückläufigen Neubau geprägt, was in wirtschaftlich starken Regionen zu moderaten Preissteigerungen führte. Im Gewerbebereich – insbesondere im Büro- und Handelssegment – machten sich tiefgreifende Strukturwandel-Effekte bemerkbar.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2025

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 Gewinnabführungsverträgen wird das gesamte Jahresergebnis der Gruppe dennoch im Jahresabschluss der Muttergesellschaft abgebildet.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2025 einen Objektumsatz von zusammen rd. € 90,9 Mio. erzielt, das sind rd. 23 % mehr als im Geschäftsjahr 2024, als der Objektumsatz rd. € 73,9 Mio. betrug.



Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern (Courtage) und Maklerprovisionen verbesserten sich um gut 8 % von € 7,43 Mio. auf rd. € 8,05 Mio.

Im ersten Quartal stieg der Objektumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum (rd. € 16,4 Mio.) um gut 12 % auf rd. € 18,4 Mio., die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit rd. € 1,81 Mio. sogar rd. 16,5 % über dem Vorjahresniveau (€ 1,56 Mio).

Das zweite Quartal war mit einem Objektumsatz von rd. € 19,2 Mio. besser als das Frühjahrsquartal aber geringfügig schlechter als der Vorjahreszeitraum, als Immobilien im Gegenwert von rd. € 19,8 Mio. verkauft wurden. Die Nettoeinnahmen gingen hingegen gegenüber dem Vorjahr von € 2,13 Mio. auf € 2,03 Mio. zurück.

Im 1. Halbjahr 2024 wurden auf den Auktionen und im Maklerbereich insgesamt 630 Immobilien für rd. € 37,6 Mio. (Vorjahr 725 Objekte für € 36,2 Mio.) verkauft. Die Objektumsätze lagen damit rd. 4 % über dem Vorjahresniveau. Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei € 3,84 Mio., das sind 2,2 % mehr als im Vorjahr. Damit war das erste Halbjahr 2025 geringfügig besser als das erste Halbjahr des Vorjahres.



Wohnhaus Potsdam OT Groß Glienicke

Limit 695.000

Erlös 865.000

Im dritten Quartal wurde anlässlich des 40-jährigen Jubiläums unserer Auktionspremiere mit einem Objektumsatz von rd. € 22,7 Mio. der höchste Quartalsumsatz seit dem vierten Quartal 2022 erzielt. Im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres hatten sich die Objektumsätze insgesamt sehr positiv entwickelt (+ 10,5 %). Die prognostizierte Marktbelebung war im dritten Quartal spürbar, auch wenn noch immer eine Kaufzurückhaltung bei einigen größeren Immobilien festzustellen war. Auch die erzielten Netto-Einnahmen lagen allerdings mit rd. € 1,99 Mio. etwas unter dem Vorjahresniveau von € 2,04 Mio..



Auf den Auktionen im vierten Quartal wurden Immobilien im Gegenwert von rd. € 21 Mio. versteigert, diese Auktionsumsätze lagen bereits über dem Ergebnis des Vorjahresquartals (€ 17,2 Mio.). Durch Nachverkäufe und namhafte Maklerumsätze bis zum letzten Tag des Jahres wurde das Ergebnis noch deutlich verbessert. Im vierten Quartal wurden letztlich 290 Immobilien im Gegenwert von knapp € 30,6 Mio. verkauft. Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 2,21 Mio. und damit gut 40 % höher als im Vorjahr (€ 1,57 Mio.).

Firma	Objektanzahl		Objektumsatz in T€	
	2025	2024	2025	2024
Deutsche Grundstücksauktionen AG	196	220	27.555	25.412
Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH	504	588	2.965	2.568
Sächsische Grundstücksauktionen AG	319	346	24.483	20.164
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	86	160	7.803	6.835
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- u. Auktionsbereich)	69	94	19.861	10.781
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	35	48	8.212	8.109
Gesamt	1.209	1.456	90.879	73.869

Ergebnis und Dividendenvorschlag

Das Betriebsergebnis der Deutschen Grundstücksauktionen AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit rd. € -698.000 gegenüber dem Vorjahreswert (rd. € -608.000) wieder verschlechtert und bleibt weiterhin negativ. Hinzu kommen die Ergebnisse der Tochtergesellschaften.

Das beste Ergebnis aller Gesellschaften hat erneut die Sächsische Grundstücksauktionen AG erwirtschaftet, die einen beeindruckenden Gewinn von rd. € 719.900 (Vorjahr rd. € 548.500) erzielte.

Die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH verbuchte mit rd. € 32.000 ebenfalls ein positives und stark verbessertes Ergebnis (Vorjahr rd. € 13.900). Ebenfalls deutlich verbessert ist das Ergebnis der Plettner & Brecht Immobilien GmbH, die nach einem Vorjahresverlust von rd. € -145.800 nun das Jahr mit einem Ergebnis von € - 71.000 abschließen konnte.

Bei der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG fiel das Ergebnis hingegen mit einem Jahresfehlbetrag von € 59.800 wieder schlechter aus, nachdem im Vorjahr noch ein Überschuss von rd. € 11.500 erzielt wurde. Bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG gab es zum dritten Mal in Folge einen Verlust, im abgelaufenen Jahr lag dieser mit € -207.700 etwas niedriger als im Vorjahr mit rd. € -241.000. Die saldierte Gewinnabführung an die Muttergesellschaft stieg somit von insg. € 190.000 im Vorjahr auf rd. € 414.000 im Berichtsjahr.



Im Nachlauf der Immobilienkrise der Jahre 2023/2024 führten erheblich gestiegene, notwendige Ausbuchungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (insgesamt rd. € 671.000 für die gesamte Gruppe nach € 244.000 im Vorjahr) zu einer signifikanten Ergebnisbelastung. Zwar konnte das Jahresergebnis deutlich verbessert werden, fiel aber leider wegen dieser Sondereffekte erneut negativ aus. Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Jahresfehlbetrag von rd. € 286.000 nach rd. € 422.000 in Vorjahr.

Detaillierte Zahlen und Fakten dazu finden Sie im Bilanzteil und im Lagebericht ab Seite 25 dieses Geschäftsberichts.

Unter Berücksichtigung des erheblichen Verlustvortrages und des neuerlichen Verlustes für 2025 kann für die nächsten Jahre nicht mit der Zahlung einer Dividende gerechnet werden.

Markt- und Auftragsentwicklung – Rückschau und Prognose

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland stiegen 2025 moderat. Dazu trugen auch die etwas verbesserten Finanzierungsbedingungen bei. Allen Indikatoren zufolge war die Preisentwicklung aufwärtsgerichtet. Nach Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stiegen die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum 2025 um 2,6 %. Der EPX-Preisindex für Wohnimmobilien der Hypoport AG stieg 2025 um 2,5 %. Auch in den Städten zogen die Wohnimmobilienpreise nach Berechnungen der bulwiengesa AG – dem führenden Analyseunternehmen der Immobilienbranche – im Jahresmittel um 1,3 % an. Ein Jahr zuvor waren die Preise dort um 1,4 % gesunken. Gleichzeitig erreichte die Ausweitung des Wohnraumangebots im vergangenen Jahr wohl ihren bisherigen Tiefpunkt.

Dem Transaktionsindikator der Bundesbank zufolge erholte sich die Aktivität auf dem deutschen Wohnungsmarkt weiter von der Schwächephase der vorherigen Jahre. Das starke Wachstum bei den Transaktionen deutet darauf hin, dass während der vorangegangenen Jahre aufgeschobene Wohnimmobilienkäufe letztes Jahr immer mehr nachgeholt wurden.

In einem anspruchsvollen Marktumfeld waren wir bei der Akquisition von Vermittlungsaufträgen klassischer privater sowie gewerblicher Auftraggeber (einschließlich Private Equity) einem hohem Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Trotzdem konnten in der gesamten Gruppe 944 Immobilien eingeliefert werden und damit rd. 6 % mehr als im Jahr davor. Das akquirierte Einlieferungsvolumen für diese Kundengruppe blieb konstant und betrug rd. € 103,5 Mio..

Wie bereits im Vorjahr berichteten Kaufinteressenten zunehmend über Schwierigkeiten bei der Finanzierung, wodurch von dem akquirierten Einlieferungsvolumen ein erheblicher Teil nicht verkauft werden konnte. Mit 686 verkauften Immobilien und einem Verkaufsvolumen von rd. € 58,2 Mio. (Vorjahr rd. 56 Mio. – jeweils ohne Maklerbereich) waren die privaten und gewerblichen Eigentümer trotzdem 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 gehen davon aus, die erarbeitete Marktposition halten und weiter ausbauen zu können.

Nach wie vor eine große Bedeutung haben die Aufträge von institutionellen Verkäuferkreisen. Für den Bund und seine Gesellschaften hat die gesamte Gruppe 2025 insgesamt 339 Immobilien für knapp rd. € 13,35 Mio. verkauft. Damit stieg der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,5%. Mit den Auftraggebern des Bundes bestehen Rahmenverträge, die auch im laufenden und im nächsten Jahr ein erhebliches Umsatzvolumen erwarten lassen.



19322 Cumlosen, Lenzener Straße 1b
Limit € 5.000
Erlös € 156.000

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2025 als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von 30,3 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe beträgt rd. 78,7 % nach 83,5 % im Vorjahr. Die Entwicklung bei den Wettbewerbern war sehr unterschiedlich. Ein Auktionshaus aus Sachsen hat beim Objektumsatz auf € 10,8 Mio. stark zugelegt, ebenso ein Wettbewerber aus Berlin (€ 8,47 Mio) während ein anderes Auktionshaus (Rhein & Ruhr) bei einem Objektumsatz von € 5,4 Mio. Rückgänge verzeichnete. An unserer Marktführerschaft wird sich auch 2026 absehbar nichts ändern.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

Der Immobilienmarkt in Deutschland tritt 2026 in eine Phase der Stabilisierung, nachdem die Jahre 2022–2024 von Zinswende, Preisrückgängen und großer Unsicherheit geprägt waren. Die zentralen Treiber bleiben Zinsen, Angebotsknappheit, energetische Standards und regionale Unterschiede.

Im Frühjahr 2026 stellt der Iran-Krieg einen klaren Belastungsfaktor dar, vor allem über Energiepreise und Bauzinsen, das ist der wichtigste Mechanismus. Die Inflationserwartungen zogen an, in der Folge stiegen die Kapitalmarktzinsen und die



Bauzinsen kletterten teils über 4 %. Der Iran Krieg ist kein Immobilien Crash Auslöser, aber Finanzierungen werden kurzfristig teurer, Kaufentscheidungen werden aufgeschoben und Preissteigerungen werden gebremst.

In den Jahren 2014 - 2022 haben wir als Gruppe jeweils ein Objektumsatzvolumen von über 100 Millionen Euro erreicht. Unser langfristiges Ziel ist die Rückkehr zu diesen Umsatzgrößenordnungen. In den beiden vergangenen Jahren konnte seit dem Tief im Jahr 2023 mit € 66,4 Mio. bereits wieder ein Wachstum realisiert werden. Für das laufende Jahr haben wir uns als Gruppe einen Objektumsatz von € 85 Mio. und eine Rückkehr in die Gewinnzone vorgenommen.

Es gab bei den Frühjahrsauktionen keinen klaren Trend. Einige Auktionshäuser unserer Gruppe konnten den Umsatz verbessern, andere wiederum nicht. Für die gesamte Gruppe lag das erste Quartal beim Objektumsatz 12 % unter den Ergebnissen des Vorjahresquartals, beim Aufgeldumsatz hingegen nur 2,5 % daunter.

Aktuell gelingt es wieder zunehmend attraktive Objekte zu marktgerechten und steigerungsfähigen Startpreisen für die Auktionen zu akquirieren. Wir gehen deshalb davon aus, dass der positive Trend der letzten beiden Jahre anhält. Für die Sommerauktionen konnte ein interessantes Einlieferungsportfolio eingeworben werden. Wir erwarten erfolgreiche Auktionen im 2. Quartal - besonders dann, wenn sich die Lage am Persischen Golf beruhigt und sich die Energiepreise und die Kreditbedingungen wieder ermäßigen.



Grundstück in Düsseldorf, Homberger Straße 18

Limit € 1.150.000

Erlös € 1.315.000

Neben unseren langjährigen Kundenbeziehungen generieren wir stetig neue private und gewerbliche Auftraggeber, nicht zuletzt auch durch ein zielgruppenorientiertes, softwarebasiertes Marketing. Diese Kundengruppe stellt für die gesamte Auktionshausgruppe weiterhin die wichtigste Einlieferergruppe dar.



Im Hinblick auf Objekteinlieferungen und den erzielten Objektumsatz bleiben aber auch die öffentlichen Auftraggeber von großer Bedeutung. Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der bundeseigenen BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH besteht aufgrund der gewonnenen Ausschreibung ein Rahmenvertrag, ebenso mit der Deutschen Bahn AG. Die Zusammenarbeit ist weiterhin sehr gut und vertrauensvoll. Die BVVG wird weiterhin Objekte einliefern, allerdings deutlich weniger als früher. Auch für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die Deutsche Bahn AG und verschiedene Bundesländer wurden bereits Objekte verkauft und weitere Einlieferungen sind avisiert.

Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich erhöht und betrug 23,8 % nach 21,6 % im Vorjahr. Der Objektumsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich rückläufig entwickelt und betrug € 16,1 Mio. nach € 17,3 Mio. im Vorjahr. Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 20,5 % (Vorjahr 23,8 %), der überwiegende Anteil davon entfällt auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein Immobilien für rd. € 8,2 Mio. verkauft hat. Für das laufende Jahr rechnen wir mit einem stabilen Marktumfeld, für die Einwerbung und den Verkauf volumenstarker Objekte aus den alten Bundesländern.

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 2026 im Hinblick auf den Objektumsatz ist es daher zu früh.



25980 Sylt OT Archsum, Tjüülsingi

Limit € 260.000

Erlös € 510.000



Investor Relations

Traditionell haben wir an der Münchner Kapitalmarkt Konferenz im April 2025 teilgenommen und hatten dabei neben einem Präsentationslot mehrere Einzelgespräche mit Investoren und Analysten. Da unsere Aktien seit Juli 2023 im Börsensegment m:access der Börse München gelistet sind, konnten wir im Juni 2025 mit einer Unternehmenspräsentation vor Investoren an der m:access-Fachkonferenz Immobilien teilnehmen.

Generell informieren wir Investoren, Analysten und Finanzmedien regelmäßig über die speziell dafür aufgesetzte Homepage <https://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.

Die Folgepflichten für die Emittenten im m:access 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. Im Oktober 2026 nehmen wir daher an der m:access Analystenkonferenz teil, die in den Räumen der Börse München stattfindet.

Neben dem Handel in München bleibt für die Aktien der Deutschen Grundstücksauktionen AG der Handel über das elektronische Handelssystem XETRA gewährleistet, ebenso im Freiverkehr an den anderen inländischen Börsenplätzen.

Unsere Tochtergesellschaft Sächsische Grundstücksauktionen AG ist seit 2022 bei „Instagram“ aktiv und hat seitdem rd. 260 Beiträge veröffentlicht und rd. 1.400 Follower generiert.

Die Entwicklung des Aktienkurses spiegelt leider sehr klar die Unternehmensentwicklung und die allgemeine Marktsituation wider. Zu Beginn des vergangenen Jahres gab es ein Handelsniveau von über € 8. Unter dem Eindruck der Veröffentlichung eines erneuten Jahresfehlbetrages 2024 und der nur langsamen Verbesserung der Auktionsergebnisse setzte ein Kursrückgang ein, der bis Oktober zu Kursen über € 7 führte. Zum Jahresende gab es ein weiteres abbröckeln und die Aktie notierte zum Jahresende schließlich bei € 5,70. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen hat sich von rd. 1.500 Stück auf 900 Aktien reduziert. Wir betrachten dies als Vertrauensbeweis unserer langjährigen Aktionäre, die ihre Aktien langfristig 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



Durch die erfolgreiche mediale Begleitung unserer PR-Agentur ist es wieder gelungen, eine möglichst ausführliche Berichterstattung über die Auktionen und ausgesuchte Immobilien in regionalen und überregionalen Printmedien bzw. deren digitalen Ablegern zu erreichen. Wegen einiger besonderer Objekte ist es sogar gelungen, dass im überregionalen TV (z.B. Tagesschau) über die Auktionen berichtet wurde.

Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist es dabei, das operative Geschäft bestmöglich zu unterstützen. Auch im Sinne unserer einliefernden Eigentümer war diese Arbeit sehr erfolgreich, es konnten zusätzliche Bieter gewonnen werden und durch die gesteigerte Bekanntheit wurden auch Einlieferer auf uns aufmerksam.

Die Kommunikation mit unseren Stakeholdern erfolgt ansonsten fast ausschließlich in elektronischer Form. Die Nutzung der vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten in unserem Auktions-Portal steht dabei im Mittelpunkt:

- Im Jahr 2025 verzeichneten wir ca. 450.000 durch Annahme von cookies zählbare Seitenaufrufe mit einer Verweildauer von rd. 5 Minuten.
- Die Anzahl der gespeicherten Suchprofile hat sich binnen Jahresfrist von 4.535 auf 5.940 erhöht.
- Es wurden für alle Auktionshäuser unserer Gruppe rd. 232 (Vj. 254) Objekte für eine Einlieferung vorgestellt, davon 67 (Vj. 51) eingeliefert und 37 (Vj. 35) Immobilien tatsächlich versteigert.
- Die Downloadfunktion mit Update-Service für alle verfügbaren Objektunterlagen wird im erheblichen Umfang genutzt. 2025 wurden wieder etwa 90 % der Objektunterlagen direkt von den Kunden heruntergeladen, ohne sie umständlich über unsere Büros anzufordern. Spitzenreiter war hier die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit 98,9 %.
- Der Ausbau der Anwendungsmöglichkeiten für den Nutzerbereich (login-Bereich) ist durch die 2025 implementierte Online-Bietfunktion erweitert worden. Dieses niederschwellige und einfache Verfahren zur Gebotsabgabe wird sehr gut angenommen, sowohl von Neukunden als auch von „Stammbietern“, die immer wieder Online mitbieten.

Für die Auktionshäuser mit Präsenz-Auktionen in unserer Gruppe hat ein gedruckter Katalog allerdings noch immer eine hohe Bedeutung, denn etwa 30 % unserer Abonnenten bevorzugen die gedruckte Version und werden diese auch weiterhin erhalten.



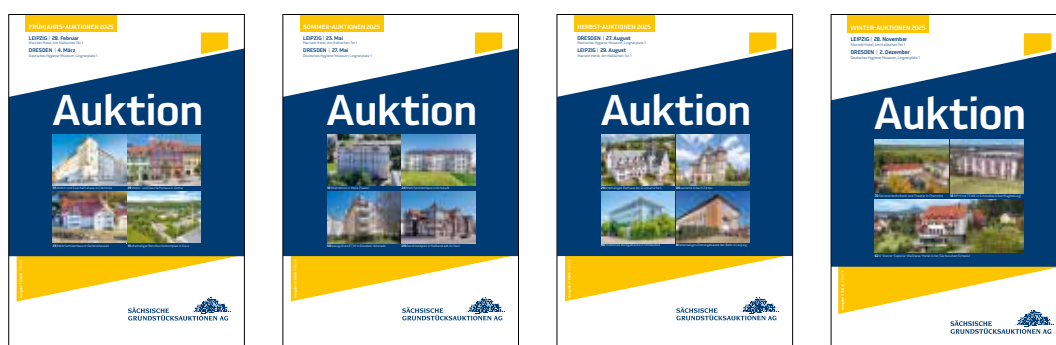
TOCHTERGESELLSCHAFTEN

• Sächsische Grundstücksauktionen AG



Insgesamt wurden auf acht Auktionen in Dresden und Leipzig 319 Immobilien für € 24.483.282 versteigert (Vorjahr 346 Immobilien für € 20.164.517). Die Quote der versteigerten Objekte betrug 83,1 % nach 86,7 % im Vorjahr.

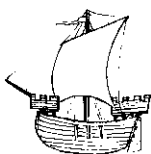
Der Objektumsatz stieg damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 21 %, der erzielte Netto-Aufgeldumsatz verbesserte sich um 13 %, so dass ein Gewinn von € 719.898,10 erzielt wurde, welcher gemäß Ergebnisabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Die Gesellschaft hat ein in allen Belangen hervorragendes und überdurchschnittliches Ergebnis erzielt.



Bei den Frühjahrsauktionen 2026 wurde ein Objektumsatz von € 5,14 Mio. erzielt, dieser lag deutlich über dem Vorjahreswert (€ 3,77 Mio.) und das erzielte Netto-Aufgeld lag mit rd. 601.500 ebenfalls klar über dem Vorjahr (rd. € 459.000).

Die Auftragslage für das zweite Quartal ist sehr gut, es konnten 114 Immobilien mit einem Einlieferungsvolumen von rd. € 4,1 Mio. akquiriert werden. 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 Hamburg wurden insgesamt 86 Immobilien mit einem Gesamterlös von € 7.803.000 veräußert (Vorjahr 160 Immobilien für € 6.835.000). Der Objektumsatz stieg somit um rd. 14 %.

Die bereinigten Umsätze aus Auktionsaufgeldern verbesserten sich um rd. 5,6 % auf insgesamt rd. T€ 776.

Die Nachfrage war sehr gut, allerdings durchaus selektiv, was sich auch an einer gesunkenen Verkaufsquote von 78 % nach 94 % im Vorjahr zeigt. Leider gehörten zu den nicht verkauften Immobilien vor allem die 24 höherpreisige Objekte, die zusammen rd. € 7,2 Mio. an Mindestgeboten darstellten.

Im vergangenen Jahr waren hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die privaten und gewerblichen Einlieferer die größte Auftraggeber-Gruppe mit einem von 70,5 % auf 78,7 % gesunkenen Anteil am Objektumsatz gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften, deren Anteil von rd. 28,1 % auf 25,8 % sank.



Zum dritten Mal in Folge entstand ein Verlust, dieser betrug € 199.306,13 nach € 241.147,96 im Vorjahr und ist von der Deutschen Grundstücksauktionen AG auszugleichen.



Der Start in das laufende Geschäftsjahr verlief vergleichsweise gut verhalten, der Objekt- und Aufgeldumsatz lag signifikant über dem Vorjahr.

Für die Sommer-Auktion konnten einige attraktive Objekte in den Katalog aufgenommen werden, so dass die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung gegeben sind.

• Plettner & Brecht Immobilien GmbH



Das Unternehmen hat im Auktionsbereich auf vier Auktionen 61 Immobilien für € 7.528.720 umgesetzt (Vorjahr 88 Objekte für € 9.453.800).

Der Maklerbereich hat sich sehr gut entwickelt, es wurden u.a. zwei volumenstarke Wohnanlagen im Berliner Umland verkauft, so dass insg. 8 Immobilien für rd. € 12,33 Mio. vermittelt wurden (Vorjahr 6 Verkäufe für € 1,33 Mio.).

Wegen der großen Maklerumsätze liegt der Objektumsatz aus beiden Bereichen mit € 19.860.720 erheblich über dem Vorjahr (€ 10.780.800), die bereinigten Netto-Einnahmen aus Auktionsaufgeldern und Maklerprovisionen stiegen um rd. 20 % auf rd. T€ 990 (Vorjahr T€ 822).

Im Bereich des Forderungsmanagements belasteten erneut Abschreibungen und Wertberichtigungen über rd. € 169.000 (Vorjahr rd. € 129.000) das Ergebnis. Der Verlust hat sich gegenüber dem Vorjahr etwa halbiert und betrug € 70.688,40 nach € 145.782,77.



Das erste Quartal 2026 verlief insgesamt etwas schlechter als das Vorjahresquartal, sowohl bezogen auf den Objektumsatz als auch auf die Einnahmesituation. Im Maklerbereich konnten jedoch erste Umsätze generiert werden. Für die Sommerauktion wurden interessante Objekte akquiriert, die Gesellschaft beurteilt die weiteren Geschäftsaussichten für das laufende Jahr daher insgesamt positiv.

• Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Im vergangenen Jahr fanden wieder 23 Internetauktionen statt. Mit 504 verkauften Immobilien (Vorjahr 588 Immobilien) hat die Gesellschaft innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft.

Die Einlieferung kleinstpreisiger Objekte wurde im Laufe des Jahres auf fünf Stück pro Auktion begrenzt. Die Reduzierung dieser Objekte führte zu einem leichten Rückgang der Verkaufsquote, denn die Kleinstobjekte sorgten bisher für sehr hohe Verkaufsquoten. Trotzdem war die Verkaufsquote mit 90,5 % nach 91,4 % sehr gut.

Trotz der Reduzierung der Verkaufsfälle ist es wegen erheblicher Mehrerlöse in den Auktionen gelungen, den Objektumsatz um 15,5 % auf knapp € 3 Mio. zu steigern (Vorjahreswert T€ 2.567). Wegen des höheren Objektumsatzes sind auch die Einnahmen gestiegen und damit einhergehend ist der Gewinn nach rd. € 14.000 im Vorjahr auf nun € 32.000 gestiegen. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird er an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben war mit 98 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von € 1,15 Mio. größter Einzeleinlieferer, die Auftraggeberstrukturen haben sich – wie erwartet – verschoben. Die privaten und gewerblichen Verkäufer machten 51 % der verkauften Objekte aus, im Vorjahr waren es 40 %. Beim realisierten Verkaufsvolumen liegen die öffentlichen Auftraggeber allerdings bei 57 % und damit klar vor den privaten und gewerblichen Verkäufern mit 43 %.

Die Zielsetzung für 2026 ist ein Objektumsatz von rd. € 3 Mio. Der Start in das Geschäftsjahr war erfolgreich. Allerdings sehen wir nach wie vor den Trend zur Einlieferung niedrigpreisiger Objekte.

• Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



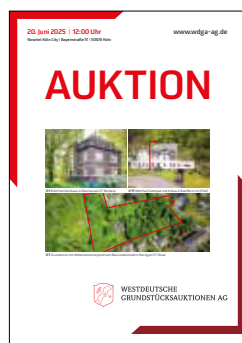
Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2025 drei Auktionen in Köln durchgeführt. Ein vierter Termin fand aufgrund des überschaubaren Einlieferungsvolumens im Rahmen der Jubiläumsauktion der Muttergesellschaft in Berlin statt.

Mit insgesamt 35 verkauften Immobilien (Vorjahr 48) wurde ein Objektumsatz von € 8.212.450 (Vorjahr € 8.108.900) erzielt. Bei einem fast identischen Objektumsatz lagen auch die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern mit auf Vorjahresniveau.

Die Akquisition von attraktiven Auktionsobjekten verlief im Jahresverlauf sehr volatil, weswegen die Herbstauktion nicht als eigenständige Auktion in Köln durchgeführt wurde.

Bei der Versteigerung von gewerblich geprägten Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten war weiter mit großen Herausforderungen zu kämpfen, insbesondere die schwierigen Finanzierungsbedingungen standen einer besseren Entwicklung entgegen.

So konnte ein Finanzierungsvorbehalt für das größte Einzelobjekt des Jahres auch nach mehreren Monaten nicht aufgelöst werden, weil die Finanzierung scheiterte. Der damit verbundene Forderungsverlust und die schwache Umsatzentwicklung im dritten Quartal führten zu einem Jahresfehlbetrag von rd. € 60.000 (Vorjahr Jahresüberschuss rd. € 11.500).



Das erste Quartal verlief ambivalent, es konnten mehr Objekte verkauft werden, teils auch mit guten Steigerungsraten, aber wiederum fanden die volumenstarken Objekte keine Käufer. Die Bemühungen konzentrieren sich neben dem Nachverkauf nun darauf attraktive Einlieferungen für die kommenden Auktionen zu akquirieren.



Fazit zu den Tochtergesellschaften

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 63,3 Mio. nach € 48,5 Mio. im Vorjahr, wobei darin ein ungewöhnlich hoher Makleranteil von € 12,3 Mio. enthalten ist. Die angestrebte Zielmarke von € 50 Mio. wurde deutlich übertroffen.

Alle Gesellschaften – mit Ausnahme der Westdeutschen Grundstücksauktionen AG – haben sich im Berichtsjahr verbessert. Saldiert hat sich die Gewinnabführung an die Muttergesellschaft von T€ 190 im Jahr 2024 auf T€ 496 erhöht. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 32 dieses Geschäftsberichtes.

Die Frühjahrsauktionen zeigen einen uneinheitlichen Trend. Die Sächsische Grundstücksauktionen AG und die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG konnten ihren Objekt- oder den Aufgeldumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich steigern. Die anderen Tochtergesellschaften lagen auf oder geringfügig unter dem Vorjahresniveau, während bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG ein Rückgang der Umsätze zu verzeichnen war. Die Verkaufsquote (83 % nach 79,5 % im Vorjahr) hat sich verbessert, was aufzeigt, dass grundsätzlich eine gute Nachfrage besteht, allerdings vor allem bei niedrigpreisigen Immobilienangeboten.

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

Trotz der weiter anhaltenden Unsicherheit im Markt, sehen wir doch gute Chancen, dass der Objektumsatz bei den Töchtern in diesem Jahr die angepeilte Zielmarke von € 55 - 60 Mio. erreicht. Der Grund für diesen Optimismus liegt – bei aller gebotenen Vorsicht – in den Objekteinlieferungen, die wieder vermehrt zu attraktiven und der Marktlage angepassten Preisen erfolgen.

Abschließende Betrachtungen

Der Immobilienmarkt hat 2025 den Übergang von einer Korrekturphase zu einer Phase der Konsolidierung vollzogen. Für 2026 zeichnen sich selektive Wachstumschancen ab – insbesondere für Marktteilnehmer, die flexibel agieren, Risiken aktiv managen und langfristige Trends frühzeitig antizipieren.

Für den Immobilienmarkt bestehen im Jahr 2026 trotz insgesamt stabilerer Erwartungen mehrere wesentliche Risikofaktoren, die die Marktentwicklung beeinflussen können – dazu gehören nicht zuletzt geopolitische Entwicklungen aber auch Finanzierungsunsicherheit, Genehmigungsfragen und Due-Diligence-Anforderungen, welche die Entscheidungsprozesse verlängern.

Für immobilienvermittelnde Dienstleister ergeben sich aus den Risiken vor allem veränderte Anforderungen. Realistische Annahmen und eine klare strategische Ausrichtung sind nötig, um diesen Unsicherheiten wirksam zu begegnen. Sinkende Transaktionsvolumina in Teilmärkten erhöhen den Wettbewerbsdruck. Langfristige Kundenbindungen, Marktpräsenz und Reputation gewinnen weiter an Bedeutung. Hier sind wir besonders stark und wir reagieren ständig auf die sich verändernden Marktbedingungen.



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 Aufsichtsrats

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

2025 war für die Immobilienwirtschaft ein Jahr der Stabilisierung nach der Krise, die Zinsen blieben hoch, aber planbarer, Preise fanden langsam ihren Boden.

Für die Gruppe der Deutschen Grundstücksauktionen AG verlief das Jahr deutlich besser als noch das Jahr 2024. Es wurde ein deutlich höherer Objektumsatz erzielt und auch die bereinigten Einnahmen stiegen. Aufgrund der Kostensenkungsprogramme des Vorjahres war die Gruppe damit operativ in der Gewinnzone. Allerdings gab es bei fast allen Firmen einen stark gestiegenen Ausbuchungs- und Wertberichtigungsbedarf, so dass unter dem Strich erneut ein negatives Jahresergebnis steht.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 dabei auf Grundlage der schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands überwacht und begleitet.

Die Live-Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG wurden – wie bereits im Vorjahr – nicht mehr zusätzlich per Livestream im Internet übertragen. Der Aufsichtsrat verfolgte die Auktionen vor Ort 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 2025 zu zwei Sitzungen zusammen, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder persönlich teilnahmen.

In den Sitzungen vom 24.04.25 und 12.11.25 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 24.04.2025 berichtete der Vorstand über die Wirkung der 2024 umgesetzten Sparmaßnahmen und weitere Maßnahmen, die 2025 anstanden. Hierbei handelte es sich insbesondere um Einsparungen im Personalbereich und bei Kosten der Administration.



In Anwesenheit des Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers wurde der Jahresabschluss mit dem Lagebericht des Vorstands 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 12.11.2025 referierten die Vorstände ausführlich über die den Stand des Digitalisierungsprojekts einschließlich der für 2025 geplanten Integration des Bieterportals und eines Workshops zur Optimierung der digitalen Tools. Alle gesetzlichen Richtlinien (Barrierefreiheitsstärkungsgesetz, Cookie-Richtlinie und datenschutzkonforme Analysesoftware) wurden umgesetzt.

Die notwendigen Ausbuchungen und Wertberichtigungen auf Forderungen fanden im überwiegenden Umfang bereits im dritten Quartal statt. Trotzdem bestand zu diesem Zeitpunkt aufgrund der strukturell verbesserten Ergebnisse die Chance, das Geschäftsjahr mit einem kleinen Gewinn abzuschließen. Die Ergebnisse der folgenden Auktionen der Gruppe im November und Dezember waren recht ordentlich und auch im Maklerbereich wurden größere Umsätze erzielt. Trotzdem stand am Ende ein zwar klar verbessertes, aber leider dennoch negatives Ergebnis der Gruppe.

Der Vorstand berichtete außerdem über die Ergebnisse der Wettbewerber bis zum 30.09.2025 und deren bevorstehende Winter-Auktionen.

Die Hauptversammlung vom 01.07.2025 hatte den Wirtschaftsprüfer Herrn Dipl.-Kfm. Maximilian Graf von Schwerin, Tauentzienstraße 6 in 10789 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt. In seiner Sitzung am 27.04.2026 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025. 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 2025 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 erhielt 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. Anlässlich der Hauptversammlung 2025 hat er sein Aufsichtsratsmandat bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG niedergelegt.



An seiner Stelle wurde Herr Michael Becker in den Aufsichtsrat gewählt und erhält eine monatliche Vergütung von € 1.000.

Herr Christian Ansorge ist Mitglied des Aufsichtsrats der Deutschen Grundstücksauktionen AG und erhält eine Vergütung von monatlich € 1.000,-. Für das Jahr 2025 hat er jedoch auf seine Vergütung verzichtet.

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, 06.05.2026

Der Aufsichtsrat

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025 der Deutschen Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin



Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2025

Im Jahr 2025 war die deutsche Konjunktur geprägt von anhaltender Stagnation mit nur minimalem Wachstum – belastet durch strukturelle Herausforderungen, globale Unsicherheiten und verzögerte Investitionen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg nach zuvor zwei Rezessionsjahren in Folge um 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Eine kräftige Konjunkturerholung lässt weiter auf sich warten, Ökonomen trauen Europas größter Volkswirtschaft im laufenden Jahr ein Wachstum von etwa einem Prozent zu – begünstigt von einer höheren Zahl von Arbeitstagen und steigenden staatlichen Investitionen in Aufrüstung und Infrastruktur.

Im Jahr 2025 stützte vor allem der private Konsum die wirtschaftliche Entwicklung. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,4 % und trugen maßgeblich zum moderaten Wachstum bei. Auch der Staatskonsum legte zu und wuchs insbesondere aufgrund höherer Gesundheits- und Personalausgaben. Das staatliche Finanzierungsdefizit fiel 2025 mit € 119,1 Mrd. noch höher aus als im Jahr 2024 (€ 115,3 Mrd.).

Nach dem Ende der vorangegangenen Preisrückgänge setzte sich der Anstieg der Immobilienpreise 2025 fort. Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) lag je nach Quartal zwischen 3,3 % und 3,9 % über dem Vorjahreswert – ein klarer Hinweis auf eine gefestigte Markterholung. Auch im Gewerbeimmobilienmarkt zeigte sich eine Trendwende hin zur Stabilisierung, allerdings weiterhin stark segment- und qualitätsabhängig.

Das Jahr 2025 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG in einem schwierigen Marktumfeld ein durchwachsendes Geschäftsjahr. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe lag mit rd. € 90,9 Mio. deutlich über dem Wert des Vorjahres (€ 73,9 Mio.), und auch klar über dem Zielwert von € 80 Mio. Die um Unterprovisionen bereinigten Nettoeinnahmen der Gruppe konnten um über 8 % gesteigert werden und lagen bei rd. € 8,05 Mio. nach € 7,43 Mio. im Vorjahr. Im Nachlauf der Immobilienkrise der Jahre 2023/2024 führten erheblich gestiegene, notwendige Ausbuchungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (insgesamt rd. € 671.000 für die gesamte Gruppe nach € 244.000 im Vorjahr) zu einer signifikanten Ergebnisbelastung. Zwar konnte das Jahresergebnis deutlich verbessert werden, fiel aber leider erneut negativ aus.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 2,83 Mio. (Vorjahr € 2,98 Mio.) wurde ein Jahresfehlbetrag von € -286.351,70 (Vorjahr Jahresfehlbetrag € 421.615,74) erwirtschaftet. Dies entspricht einer Umsatzrentabilität von -7,86 % (2024: -15,16 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 86,11 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2025 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 32,20 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 30,81 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 16,88 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere weisen einen Anteil von insgesamt 20,11 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ -153 und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 196. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 144,75 % (Vorjahr 247,09 %) und die Liquidität 2. Grades auf 486,94 % (Vorjahr 588,93 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 196 (Vorjahr 220). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (319), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (86), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (69 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (35) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (504).



Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 1.209 (Vorjahr 1.456) Immobilien versteigert bzw. vermittelt.

In einem herausfordernden Umfeld konnte im Unternehmensverbund der Objektumsatz um rd. 23 % und die um die Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern und Maklerprovisionen um 8,3 % auf rd. € 8,05 Mio. gesteigert werden.

Die Gruppe verzeichnete trotz dieser positiven Entwicklung eine leicht gesunkene Verkaufsquote von 80,8 % nach 84,3 % im Vorjahr. Dies begründet sich mit der gewollten Reduzierung kleinstpreisiger Objekte, die bisher vor allem bei den Online-Auktionen für hohe Verkaufsquoten sorgten. Insgesamt sank die Anzahl der verkauften Immobilien dadurch um knapp 17 %.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Objektumsatz der Deutschen Grundstücksauktionen AG von T€ 25.412 auf T€ 27.555 erhöht, die Steigerung betrug 8,4 %. Dabei haben sich die Auftraggeberstrukturen im Berichtsjahr 2025 im Hinblick auf den Anteil am realisierten Umsatzvolumen wieder etwas zu den öffentlichen und institutionellen Einlieferern verschoben.

Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsätze deutlich verbessert, insbesondere weil eine Vielzahl von Objekten im niedrigen bis mittleren sechsstelligen Bereich eingeliefert und verkauft wurden, was sich entsprechend auf die Statistik ausgewirkt hat. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 20 (nach 13 Objekten im Vorjahr), die Auktionserlöse summierten sich auf T€ 2.769,5 (Vorjahr: T€ 771).

Für die bundeseigene Deutsche Bahn AG, DB InfraGO haben wir 2025 insg. 5 Immobilien für T€ 699 verkauft, im Vorjahr waren es 6 Immobilien für T€ 421.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2025 insgesamt 25 Objekte für T€ 1.395 versteigert (Vorjahr 93 Immobilien für T€ 3.759,5).

2025 wurden insg. 5 Immobilien von 3 verschiedenen Auftraggebern mit einem Auktionserlös von insgesamt T€ 1.268,6 für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigert, während im Vorjahr keine Objekte für diese Auftraggeber verkauft wurden.

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen haben insgesamt rd. 28 % (Vorjahr 51 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 22,3 % (Vorjahr 19,5 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin eine Steigerung um 2,8 Prozentpunkte.

77,7 % des Objektumsatzes verteilen sich demnach auf private und gewerbliche Eigentümer sowie eine Reihe von besonderen Berufsgruppen, die beim Verkauf auf nachvollziehbare Objektivität Wert legen.

Die privaten Einlieferer und gewerblichen Auftraggeber machten 2025 mit 133 Immobilien rd. 67,9 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 100 Immobilien = 45,5 %). Der Umsatzanteil betrug 2025 T€ 20.650,4, was rd. 74,9 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 19.501,9 oder 76,7 %).

Knapp 2,8 % des Objektumsatzes entfallen auf drei (Vorjahr fünf) verschiedene Insolvenzverwalter/Nachlasspflegschaften/Betreuer für die wir insg. 7 Immobilien für rd. T€ 512 versteigert haben (Vorjahr 8 Objekte für T€ 958,5) und 1 Objekt welches für T€ 260 für eine kirchliche Einrichtung verkauft wurde.

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung



Zuletzt wurden in der gesamten Gruppe knapp 45 % 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 auch langfristige Rahmenverträge zugute.

Aufgrund einer gewonnenen Ausschreibung bestand mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für das Jahr 2025 ein Rahmenvertrag über die Durchführung von Immobilienauktionen. Auf Basis dieses Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. 166 Immobilien für T€ 8.391 für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft, während es 2024 insgesamt 211 Objekte für T€ 4.110 waren.

Die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH ist ebenfalls Teil des Rahmenvertrages mit dem Bund. In der gesamten Gruppe wurden insg. 159 Immobilien für T€ 2.101 für die BVVG verkauft, während es 2024 insgesamt 427 Objekte für T€ 7.412 waren, allerdings hatte die BVVG nur für das Kalenderjahr 2024 eine deutliche Erhöhung der Schlagzahl kommuniziert und umgesetzt.

Auch mit der Deutschen Bahn AG, DB InfraGO, gab es 2025 eine Rahmenvereinbarung. Im abgelaufenen Jahr haben wir in der gesamten Gruppe 14 Immobilien (Vorjahr 17) verkauft und dabei einen Objektumsatz von T€ 2.855 erzielt (Vorjahr T€ 1.626).

Für den Bund und die bundeseigenen Gesellschaften haben wir in der gesamten Gruppe insgesamt 339 (Vorjahr 655) Immobilien für T€ 13.347 (Vorjahr T€ 13.148) verkauft.

Damit wurde trotz einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahr das prognostizierte Umsatzniveau von € 15 Mio. nicht erreicht, vor allem weil das Auftragsvolumen der BVVG stärker zurück gegangen ist, als erwartet und weil einige Objekte der BlmA nicht verkauft wurden. Erfreulich ist hingegen das starke Umsatzwachstum bei der Bahn.

Aufgrund einer im Oktober 2023 gewonnenen Ausschreibung besteht auch für das Jahr 2026 ein Rahmenvertrag über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Eine Verpflichtung der Auftraggeberin zur Einlieferung einer Mindestanzahl an Immobilien oder eines Mindestvolumens besteht bedingungsgemäß nicht. Erfahrungsgemäß sichert der Rahmenvertrag aber ein erhebliches Umsatzvolumen und bietet darüber hinaus Chancen auf eine Umsatzausweitung. Für das Jahr 2026 ist es erneut unser Ziel für den Bund und seine Gesellschaften einen Objektumsatz von € 15 Mio. zu erreichen.

Die Immobilienpreise in Deutschland haben sich 2025 erholt und einen moderaten Aufwärtstrend gezeigt, angetrieben durch gestiegene Mieten, stabilere Zinsen und eine anhaltend geringe Neubautätigkeit. Aber auch in diesem leicht verbesserten Umfeld war die Akquisition von Immobilien klassischer privater sowie gewerblicher Auftraggeber (einschließlich Private Equity) eine Herausforderung. Es ist aber gelungen das akquirierte Einlieferungsvolumen für diese Auftraggeber zu steigern, in der gesamten Gruppe um rd. 1,5 % von € 103,5 Mio. im Jahr 2024 auf € 105,1 Mio. im Jahr 2025. Bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG, lag die Steigerung bei 3,5 % (von rd. € 33,9 Mio. auf € 35,1 Mio.).

Bei den Kaufinteressenten war noch eine Zurückhaltung, insbesondere bei Anlageobjekten und größeren Investments spürbar, weil immer wieder über Schwierigkeiten bei der Immobilienfinanzierung berichtet wurde. Trotzdem konnte das absolute Verkaufsvolumen für private und gewerbliche Einlieferer bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG gegenüber dem Vorjahr auf niedrigem Niveau um rd. 5,9 % bzw. rd. € 1,15 Mio. gesteigert werden, innerhalb der gesamten Gruppe betrug der Anstieg rd. 5,7 % bzw. € 2,9 Mio.

Ziel für 2026 ist es den Umsatz in dieser Kundengruppe weiter zu verbessern. Auch unter den herrschenden Marktbedingungen ist der Vertriebsweg „private Grundstücksauktion“ attraktiv und effizient, weil er die bestehende Nachfrage nach Immobilien bei der Auktion bündelt.



Bei nun wieder leicht steigenden Preisen sind Verkäufer eher bereit die vorgeschlagenen Mindestgebote zu akzeptieren, der Vertriebsweg der Auktion bietet außerdem die Chance auf einen höheren Verkaufspreis.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 23 Internet-Auktionen erfolgreich durchgeführt. Innerhalb der Gruppe hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 504 Objekten (Vorjahr 588) erneut mit Abstand die meisten Immobilien verkauft. Die Auftraggeberstruktur hat sich dabei etwas verändert. Der Anteil institutioneller Auftraggeber und der öffentlichen Hand liegt nun bei 48,6 % (Vj. 58,7 %) der verkauften Objekte und bei 57,3 % (Vj. 62,8 %) des realisierten Objektumsatzes. Die veränderte Verteilung der Aufträge zwischen privaten und gewerblichen Verkäufern einerseits und den öffentlichen und institutionellen Auftraggebern andererseits liegt am Rückgang der Verkaufsaktivitäten der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH und der seit Jahresmitte praktizierten Beschränkung auf maximal 5 Kleinstobjekte pro Auktion. Im abgelaufenen Jahr wurden 92 Objekte für T€ 169 für die BVVG verkauft, während es 2024 noch 189 Objekte für T€ 746,5 waren. Andererseits haben die Verkäufe für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stark zugenommen und lagen bei € 1,15 Mio. nach € 0,6 Mio. im Vorjahr. Insgesamt stieg der Objektumsatz von rd. T€ 2.567 auf T€ 2.965 Mio.

Für 2026 rechnen wir bei den Internetauktionen mit einer zunächst unveränderten Auftraggeberstruktur. Ziel ist es, das Umsatzvolumen möglichst weiter 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 in 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, obwohl einige volumenstarke Objekte aus den alten Bundesländern abgesetzt werden konnten. Das Umsatzziel von € 18,1 Mio. wurde mit einem realisierten Umsatz von € 16,1 Mio. nicht erreicht, gegenüber dem Vorjahr mit einem Objektumsatz von € 17,3 Mio. gab es ebenfalls einen Rückgang.

Den größten Anteil am Objektumsatz hat mit rd. € 8,2 Mio. die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG erzielt, gefolgt von der Deutschen Grundstücksauktionen AG mit rd. € 4,1 Mio. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG konnte damit den Objektumsatz um rd. 1,3 % steigern bei einem identischen Netto-Aufgeldumsatz wie im Vorjahr.

In der Gruppe ist die Anzahl der verkauften Objekte aus den alten Bundesländern von 315 auf 286 zurückgegangen. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nun 23,8 % (Vorjahr 21,6 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 20,5 % (Vorjahr 23,8 %) des Objektumsatzes (nur Auktionen) erwirtschaftet.

Trotz der weiterhin schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen ist das Ziel für 2026, den Objektumsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern um 5 % auf € 16,9 Mio. zu steigern.

Bei den anderen Tochtergesellschaften gab es unterschiedliche Entwicklungen.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat auf bereits hohem Niveau weiter zugelegt und den Objektumsatz um rd. 21 % und den bereinigten Netto-Aufgeldumsatz um ca. 13 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG steigerte den Objektumsatz um 14 %, der Aufgeldumsatz verbesserte sich um 5,6 %.

Die Entwicklung bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH ist in den beiden Geschäftsbereichen unterschiedlich verlaufen. Im Auktionsbereich sank der Objektumsatz um rd. 20 %, während die Aufgeldeinnahmen um 10,6 % geringer ausfielen. Im Maklerbereich gab es hingegen eine deutliche Steigerung, der Objektumsatz und die Provisionseinnahmen haben sich vervielfacht. Saldiert gab es beim Objektumsatz dadurch eine Steigerung um rd. 84 %, während sich der Netto-Aufgeld-/ Provisionsumsatz um ca. 20 % verbesserte.



Insgesamt setzten die Tochterunternehmen (einschließlich Internetauktionen) zusammen rd. € 63,3 Mio. um, nach € 48,5 Mio. im Vorjahr. Angestrebt waren insgesamt € 50 Mio., dieses Ziel wurde deutlich übertroffen. Stark dazu beigetragen hat ein außergewöhnlicher Umsatz im Maklerbereich mit einem Einzelwert von € 8,48 Mio. Aber selbst ohne diesen Sondereffekt wäre das Ziel mit dann € 54,8 Mio. übertroffen worden. Insofern hoffen wir trotz der allgemein angespannten Lage auf eine anhaltend positive Entwicklung. Für 2026 ist das Ziel, bei den Tochterunternehmen einen Objektumsatz von € 55 - 60 Mio. zu erreichen, wobei – wie sich gezeigt hat – ein besseres Ergebnis in Abhängigkeit von attraktiven Objekteinlieferungen und guten Maklerumsätzen möglich ist.

Details dazu unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite haben die letzten Zinssenkungen im März und Juni 2025 und die nun wieder niedrige Inflationsrate positiven Einfluss auf die Nachfrage. Die Zinsen bewegten sich seitwärts, wobei langfristige Bauzinsen anders reagierten. Allerdings gibt es weitere Störfaktoren, die sich negativ auf die Stimmung der Kaufinteressenten auswirken. Die Wirtschaft zeigt ein durchwachsendes Bild, einerseits gab es erste Erholungszeichen, andererseits prägten weiterhin Unsicherheiten durch hohe Kosten, geopolitische Risiken und eine gedämpfte Stimmung die Lage, besonders in der Industrie und beim Konsum. Es gibt eine Bodenbildung mit Stabilisierungstendenzen, aber auch Rückgänge und schwankende Indikatoren, die auf eine langsame Erholung nach einer Stagnation hindeuten.

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. Trotz der großen Publizität des Auktionsangebotes und gezielter Marketingmaßnahmen gab es wegen der verschärften Kreditvergabestandards weiterhin Absatzschwierigkeiten bei höherpreisigen Immobilien. Diese Absatzrisiken bleiben wegen der erhöhten Anforderungen der Banken sicher zunächst bestehen, bei dem überwiegenden Teil des Angebotsportfolios gibt es allerdings nur geringe Absatzrisiken. Die Verkaufsquote ist in der Gruppe 2025 leicht gesunken und erreichte 80,8 % nach 84,3 % im Vorjahr. Dies begründet sich u.a. mit der gewollten Reduzierung der eingelieferten kleinstpreisigen Objekte, die bisher vor allem bei den Online-Auktionen für sehr hohe Verkaufsquoten sorgten, trotzdem erzielte die Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 90,5 % die höchste Verkaufsquote.

Investitionen

Im Berichtsjahr waren für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung Investitionen i. H. v. T€ 4,5 erforderlich. Investitionen in die Tochterunternehmen wurden nicht vorgenommen.

Chancen und Risiken

Allgemeines

Das Jahr 2025 markierte das Ende der zweijährigen Rezession: Deutschland verzeichnete ein Mini-Wachstum, getragen vor allem vom Konsum, während Industrie, Bau und Exporte weiter schwächelten.

Die anhaltenden und sich teils verschärfenden geopolitischen Krisen führen bei vielen Marktteilnehmern zu erheblichen Unsicherheiten und in der Folge zu einer Zurückhaltung bezogen auf neue Investitionen.

Die in Folge des russischen Angriffskrieges gegen Individuen, Unternehmen und Funktionäre aus Russland und der Ukraine verhängten Sanktionen haben sich auch 2025 nicht negativ auf unser Geschäftsmodell ausgewirkt, da wir ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland tätig sind und auch unsere Privat- und Geschäftskunden (Einlieferer wie Ersteher) fast ausschließlich (ca. 98 %) in Deutschland beheimatet sind.



Es gab 2025 einige ukrainische Bieter und Käufer, die aber nicht sanktioniert waren, so dass in diesen Fällen die Abwicklung normal erfolgte. Wir gehen davon aus, dass auch weiterhin – außer einem administrativen Mehraufwand – keine negativen Auswirkungen spürbar sein werden.

Die Bundesregierung hat die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen neu justiert. Im Fokus standen beschleunigte Genehmigungen, weniger Bauvorschriften und der Wohnungsbau Turbo zur Senkung von Kosten und Realisierungszeiten. Förderprogramme für Neubau, Sanierung und Wohneigentum wurden vereinfacht und investorenfreundlicher strukturiert. Das novellierte Gebäudeenergiegesetz schafft einen klaren ESG Rahmen und verschiebt den Fokus stärker auf den energetisch sanierten Bestand. Insgesamt zielen die Maßnahmen auf mehr Planungssicherheit und eine mittel- bis langfristige Stabilisierung des Investitionsumfelds.

ESG steht dabei als Abkürzung für Environmental, Social, Governance und beschreibt Nachhaltigkeit und Qualitätskriterien, die bei Investitionsentscheidungen zunehmend berücksichtigt werden. ESG konforme Immobilien gelten als zukunftssicherer, wertstabiler und leichter finanzierbar. Hinsichtlich der ESG-Anforderungen an Immobilien wird bei der Kreditvergabe vor allem der Energieverbrauch des Objekts berücksichtigt. Sehr gute Einstufungen werden mit einem Zinsbonus versehen, und schlechtere Einstufungen ab E mit einem Zinszuschlag. Objekte der schlechten Kategorien G und H werden meist nur noch finanziert, wenn ein verbindlicher individueller Sanierungsfahrplan (ISFP) vorliegt. Diese Rahmenbedingungen erschweren den Verkauf älterer Anlageobjekte, wie sie oft in die Auktionen eingeliefert werden.

2025 markierte die Trendwende am deutschen Immobilienmarkt. Nach den Preisrückgängen der Jahre 2022 und 2023 und der leichten Erholung 2024 stiegen die Preise wieder moderat, jedoch sehr differenziert nach Lage, Segment und Objektqualität. 2025 war kein Boomjahr, aber der Beginn einer Erholungsphase. Der Markt wandelte sich vom Käufermarkt wieder in Richtung ausgewogener Markt. Die Erwartungen für 2026 sind eine Stabilisierung mit leichtem Wachstum, aber kein schnelles „Zurück zu alten Höchstpreisen“.

Zur Verbesserung unserer Marktposition stärken wir die digitalen Prozesse, so wurde ab der ersten Auktion 2025 das neue Online-Bieterportal auf unserer Website implementiert. Angemeldete Interessenten bleiben länger auf unserem Portal und können ihre Gebote direkt platzieren. Es besteht dadurch die Chance mehr Bieter zu generieren und die administrativen Prozesse wurden weiter optimiert. Gleichzeitig registrieren wir ein großes Interesse zur Einlieferung von Immobilien. Trotz langsam steigender Preise wird noch immer von einer sehr langen Vermarktungsdauer berichtet, hier bietet die freiwillige Grundstücksauktion einen schnellen und breitgestreuten Marktzugang.

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 quartalsweise 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 der bereits durchgesetzten strukturellen Sparmaßnahmen und der anhaltenden Kostendisziplin konnte Kostendeckung nur teilweise bei Tochtergesellschaften, nicht aber bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG erreicht werden.

Im Nachlauf der Krisenjahre waren es vor allem uneinbringlich gewordene Forderungen, die das Ergebnis belastet haben. 2025 verzeichnet Deutschland mit 23.900 Unternehmen die

höchste Zahl an Unternehmensinsolvenzen seit rund 10 Jahren. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2025 um 6,5 % auf 76.300 Insolvenzen gestiegen. Das ist der höchste Stand seit 2016. Die Insolvenzwelle 2025 ist leider keine kurzfristige Erscheinung, sondern das Ergebnis einer anhaltenden Struktur- und Konjunkturkrise, verstärkt durch externe Schocks und steigende Kosten.



Es besteht jedoch die Aussicht, nach Ausbuchung der Forderungsausfälle und mit dauerhaft geringeren Kosten wieder Kostendeckung und die Gewinnzone erreichen zu können.

b) 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 2025 insg. rd. 77,7 % aus, während der Umsatzanteil, der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr bei 22,3 % lag. 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. Der Vertrag läuft bis 31.12.26 mit einer Verlängerung bis 31.12.27, falls dieser Verlängerung seitens des Auftraggebers nicht bis 30.06.26 widersprochen wird. 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 Chancen 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 2026.

Denspeziellen 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 80,8 % nach 84,3 % 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 Finanzierungsbedingungen 2025 insbesondere bei den höherpreisigen Objekten 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 wieder etwas verschlechtert und lag bei 26,6 % und damit über der selbst gesetzten 20 %-Grenze (Vorjahr 20,6 %). In der Gruppe lag die Quote der nicht verkauften Immobilien bei 19,2 % (Vorjahr 15,7 %).

c) Forderungs-Überwachung

Vor der Corona-Pandemie wurde bei der Auktion durch die Mitarbeiter 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. An diesem Verfahren haben wir auch nach dem Ende der Pandemie festgehalten, hinzu kam seit 01. April 2023 das Barzahlungsverbot beim Immobilienkauf. Einen Kassenservice gibt es deswegen nicht mehr.

Die Käufer erhalten nach der Auktion eine Rechnung zur Überweisung. Die Überwachung der Zahlungseingänge erfolgt durch die Buchhaltung.

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 die Buchhaltung in Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Sachbearbeiter. 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 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 2025 für 5 Kaufverträge (betrifft Herbst 2020 bis Winter 2022) Ausbuchungen oder Teilausbuchungen der Aufgelde vorgenommen werden. Insgesamt betraf dies bereinigte Netto-Courtage i. H. v. € 218.941 (Vorjahr € 28.450).

Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2025 bei 24 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.25	31.12.24
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	5	7
Sekretariat Berlin	4	3
Inkasso/Buchhaltung	2	4
Sonstige Mitarbeiter	2	2
Hausverwaltung	0	1
Mitarbeiter Büro Leipzig	2	2
Fest angestellte Mitarbeiter	17	21
(davon Teilzeitmitarbeiter	5	8)
Freiberufliche Mitarbeiter	7	9
Insgesamt	24	30

Der Vorstand sowie zwei weitere Mitarbeiter sind für die Deutsche Grundstücksauktionen AG als Auktionatoren tätig. Im gesamten Firmenverbund arbeiten 12 Auktionatoren, davon sind 8 öffentlich bestellt und vereidigt.



Die Schließung unserer Hausverwaltungsabteilung wurde planmäßig bis zum Ende des 1. Quartals 2025 vollendet, wobei die Verwalterverträge bereits zum Jahresende 2024 gekündigt waren und den Eigentümern Ersatzverwaltungen vorgeschlagen wurden.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat in einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld erhebliche Umsatzsteigerungen und ein in allen Belangen hervorragendes und überdurchschnittliches Ergebnis erzielt.

Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 319 Immobilien für € 24.483.282 versteigert (Vorjahr 346 Immobilien für € 20.164.517). Mit dem erneut gestiegenen Objektumsatz haben sich auch der Aufgeldumsatz und das Ergebnis deutlich verbessert. Die gesetzten Ziele wurden eindrucksvoll übertroffen. Das lag vor allem daran, dass einige großvolumige Immobilien erfolgreich verkauft wurden. Der Objektumsatz stieg um rd. 21 %, die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern verbesserten sich um rd. 13 %.

Für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften wurden insgesamt 51 (2024: 100) Objekte versteigert. Der Objektumsatz lag bei T€ 2.754 (2024: T€ 3.365). Dabei sind die Umsätze der Deutschen Bahn AG mit T€ 2.156 (2024: T€ 1.122) deutlich gestiegen, während der Objektumsatz für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit T€ 375,7 (2024: T€ 563,3) etwas niedriger ausfiel und die Auktionserlöse für die BVVG mit T€ 222,5 (2024: T€ 1.679,5) erwartungsgemäß erheblich zurück gingen.

Der Umsatz mit Gebietskörperschaften (Bundesländer, Städte und Gemeinden) hat sich gegenüber dem Vorjahr sehr positiv entwickelt. Es wurden 13,5 % (2024: 8,4 %) der Immobilien für diese Auftraggebergruppe versteigert. Der Objektumsatz liegt mit insg. rd. T€ 1.456,5 mehr als dreimal so hoch wie im Vorjahr (T€ 470).

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. 83 % des gesamten Objektumsatzes (2024: 81 %). Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 180 Immobilien einschließlich Private Equity für T€ 18.818,6 (2024: 182 Immobilien mit T€ 14.797). Sonstige Einlieferer: 45 Immobilien für T€ 1.454 (2024: 35 Immobilien für T€ 1.632,5). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter, Kreditinstitute, kirchliche Einrichtungen und Wohnungsbaugesellschaften.

Es ergibt sich insgesamt ein Gewinn von € 719.898,10, welcher gemäß Ergebnisabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Ziel für 2026 ist es an das Umsatz- und Gewinnniveau der letzten beiden Geschäftsjahre anzuknüpfen.



Jahr	Objektumsatz	Aufgeldumsatz (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
2024	€ 20.164.517	€ 2.543.114	€ 548.500
2025	€ 24.483.282	€ 2.914.114	€ 719.898
Mittelwert	€ 19.530.010	€ 2.838.623	€ 629.965

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG

Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Jahr 2025 im dritten Geschäftsjahr nacheinander einen Verlust hinnehmen müssen. Auf vier Auktionen in Hamburg wurden 86 Immobilien veräußert und damit rd. 47 % weniger als im Vorjahr mit 160 verkauften Immobilien. Trotz dieses Rückgangs lag der Objektumsatz mit € 7.803.012 rd. 14 % über dem Gesamterlös des Vorjahres (€ 6.834.770).

Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Umsätze aus Käuferaufgeldern und Einlieferer-Entgelten betragen 2025 insgesamt rd. T€ 776. Dies ist eine Verbesserung um rd. 5,6 % gegenüber dem Vorjahr (T€ 735).

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 rd. € 5,4 Mio. (Vorjahr € 4,8 Mio.). Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 68,7 % nach 70,5 % im Vorjahr. Bei der Anzahl der verkauften Objekte gab es eine Steigerung, es wurden 41 Objekte (Vorjahr: 33) versteigert. Dies machte 47,7 % (Vorjahr: 20,6 %) der insgesamt verkauften Objekte aus.

Einen erwarteten starken Rückgang gab es 2025 bei der Anzahl der für die Bundesrepublik Deutschland verkauften Objekte. Mit 41 Immobilien (Vorjahr 123) reduzierte sich der Anteil auf rd. 48 % aller verkauften Immobilien (Vorjahr 77 %). Allerdings nahm der Objektumsatz von € 1,92 Mio. auf € 2,01 Mio. zu, so dass der Umsatzanteil nun 25,8 % nach 28,1 % betrug.

Ein erheblicher und deutlich gesunkener Anteil entfällt dabei auf die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, für die 15 Immobilien für T€ 314,5 verkauft wurden, während es 2024 noch 71 Immobilien für T€ 1.226,5 waren.

Für Landkreise/Städte/Gemeinden und Kommunale Wohnungsbaugesellschaften wurden 4 Objekte versteigert (Vorjahr ebenfalls 4). Der Anteil an der Gesamtzahl der Objekte liegt damit bei 4,6 % (Vorjahr: 3,1 %). Der Umsatz hat sich erhöht und betrug T€ 432 nach T€ 93 im Vorjahr (anteilig 5,5 % nach 1,4 %).



Wie im Vorjahr, so verlief auch 2025 das zweite Halbjahr besser als die ersten sechs Monate, die mit einem Verlust von € 136.453,54 abschlossen. Trotz umsichtigen Wirtschaftens und steigender Umsätze konnte der Verlust aus dem ersten Halbjahr nicht aufgeholt werden. Hinzu kam ein Wertberichtigungsbedarf i. H. v. rd. T€ 83. Es ergibt sich somit ein Verlust für das Gesamtjahr in Höhe von € 207.706,13 der von der Muttergesellschaft ausgeglichen wird (Vorjahr: Verlust € 241.147,96).

Die Nachfrage war im Berichtsjahr sehr gut, allerdings durchaus selektiv, was sich auch an einer gesunkenen Verkaufsquote von 78 % nach 94 % im Vorjahr zeigt. Leider gehörten zu den nicht verkauften Immobilien vor allem die höherpreisigen Objekte, (24 Immobilien mit € 7.204.000 Auktionslimit).

Das Ziel der Gesellschaft ist es 2026 die Umsätze weiter zu verbessern, um das frühere Niveau zu erreichen und wieder in die Gewinnzone zu kommen. Durch nachhaltige Einsparungen in den letzten Jahren, wurde erreicht, dass künftig deutlich geringere Einnahmen genügen, um diese Gewinnzone zu erreichen.

Jahr	Objektumsatz	Aufgeldumsatz (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	€ 101.144
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
2024	€ 6.834.770	€ 849.515	€ -241.148
2025	€ 7.803.012	€ 929.529	€ -207.706
Mittelwert	€ 11.042.045	€ 1.457.846	€ 144.743

Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen erzielte 2025 einen Objektumsatz in Höhe von € 19.860.720 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 69 Immobilien.



Im Vorjahr lag er bei € 10.780.800 aus 94 vermittelten Objekten. Die bereinigten Netto-Provisionseinnahmen betragen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen € 990.135, das sind gut 20 % mehr als 2024 mit € 822.285.

Auf den vier Auktionsveranstaltungen sind 61 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 7.528.720 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr: 88 Immobilien mit € 9.453.800). Der Objektumsatz lag damit rund 20 % unter dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte lag bei nur 58,7 % (Vorjahr 69,8 %) gleichwohl gingen die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern nur um rd. 10,6 % zurück. Im Auktionsbereich liegen alle Anstrengungen darauf den Objektumsatz wieder zu steigern. In der Auftraggeberstruktur gab es keine Veränderungen. Nahezu 100 % der Immobilien wurden für private und gewerbliche Einlieferer verkauft.

Im Maklerbereich gab es eine sehr positive Entwicklung, sowohl beim Objektumsatz als auch bei den Provisionseinnahmen. Es wurden 8 Objekte für rd. € 12,33 Mio. vermittelt, im Vorjahr waren es 6 Immobilien im Gegenwert von rd. € 1,33 Mio. Die bereinigten Provisionseinnahmen betragen rd. € 307.000 nach rd. € 58.000 im Vorjahr. Trotz erneuter personeller Veränderungen wurden u.a. zwei volumenstarke Wohnanlagen im Berliner Umland vermittelt. Zwar stehen derartige Objekte aktuell nicht zur Vermarktung zur Verfügung, trotzdem ist es das Ziel, im Maklerbereich nun kontinuierlich namhafte Umsätze zu erzielen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Abschreibungen und Wertberichtigungen auf nicht mehr werthaltige Forderungen i. H. v. netto € 169.293,59 (Vorjahr € 128.867,87) notwendig. Das Ergebnis wurde entsprechend gemindert.

Der erwirtschaftete Verlust in Höhe von € 70.688,44 (Vorjahr Verlust € 145.782,77), wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages von der Deutschen Grundstücksauktionen AG ausgeglichen.

Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH

Im Berichtsjahr hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH innerhalb der Gruppe mit 504 Immobilien erneut die meisten Objekte verkauft. Die Anzahl lag unter dem Vorjahreswert (588), auch weil es ab der Jahresmitte eine gewollte Begrenzung bei der Einlieferung kleinstpreisiger Objekte von fünf Stück pro Auktion gab.

Zwar wurden trotzdem wieder viele niedrigpreisige Auktionsobjekte aufgerufen und überwiegend auch verkauft, die Reduzierung der eingelieferten kleinstpreisigen Objekte führte aber zu einem leichten Rückgang der Verkaufsquote, denn die Kleinstobjekte sorgten bisher für sehr hohe Verkaufsquoten. Trotzdem war die Verkaufsquote mit 90,5 % nach 91,4 % sehr gut.

Trotz der Reduzierung der Verkaufsfälle um rd. 14 % ist es wegen erheblicher Mehrerlöse in den Auktionen gelungen den Objektumsatz um 15,5 % auf T€ 2.965 (Vorjahreswert T€ 2.567) zu steigern. Damit wurde der Zielwert von € 3 Mio. fast erreicht.

Die vorgeschilderte Entwicklung ist auch an den durchschnittlichen Losgrößen ablesbar. Bei den Einlieferungen gab es eine Steigerung von € 2.321 auf € 3.557 und bei den Auktionserlösen von € 4.367 auf € 5.883. Die Summe der zehn höchsten Auktionserlöse des Jahres lag mit T€ 934,2 erheblich über denen des Vorjahres (T€ 561,3)

Wegen des höheren Objektumsatzes sind die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Einnahmen ebenfalls gestiegen, und zwar um rd. 5 % auf € 452.000 (nach rd. € 428.000).

Dass die Einnahmen dabei weniger stark gestiegen sind, als die Objektumsätze, begründet sich vor allem dadurch, dass viele Immobilien von öffentlichen Einlieferern mit reduzierten

Verkäufer-Courtagevereinbarungen stammten und mehr höherpreisige Objekte verkauft wurden, die aufgrund der degressiven Aufgeldstaffel geringere prozentuale Aufgelder generieren.



Im abgelaufenen Jahr hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit 98 verkauften Objekten und einem Objektumsatz von T€ 1.150,4 die Position des größten Einzeleinlieferers vor der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH mit 92 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 169. Durch den erwarteten Rückgang der Aufträge der BVVG (Vorjahr 189 Objekte) haben sich die Auftraggeberstrukturen 2025 wie prognostiziert verschoben.

Die öffentlichen Auftraggeber machten nun rund 49 % der verkauften Objekte und 57 % des realisierten Verkaufsvolumens aus, im Vorjahr betrug der Anteil jeweils rd. 60 %. Die privaten und gewerblichen Verkäufer haben aufgeholt und stellen mit 51 % der verkauften Objekte hier die größte Gruppe, während der Objektumsatz bei 43 % des gesamten Verkaufsvolumens lag.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss i. H. v. € 31.979,06 (Vorjahr: € 13.886,20) der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Ziel für 2026 ist es, den Objektumsatz wieder bei einem Niveau von rd. 3 Mio. Euro zu halten und ein positives Ergebnis zu erzielen.

Die bewährte Plattform des Online-Portals befindet sich technisch auf einem zeitgemäßen Standard, sie wurde regelmäßig gewartet und es wurden Anpassungen der Software- und Sicherheitsstruktur vorgenommen.

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG drei Auktionen in Köln durchgeführt. Ein vierter Termin fand aufgrund des überschaubaren Einlieferungsvolumens im Rahmen der Jubiläumsauktion der Muttergesellschaft in Berlin statt.

Der Objektumsatz stieg um rd. 1,3 % auf € 8.212.450 (Vorjahr € 8.108.900). Entsprechend des fast identischen Objektumsatzes lagen auch die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern mit € 697.599 auf Vorjahresniveau (€ 698.103). Das Verhältnis der Einnahmen zum Objektumsatz war somit fast unverändert mit 8,5 % (Vorjahr: 8,6 %). Die Anzahl der verkauften Objekte war mit 35 leider weiter rückläufig (Vorjahr: 48). Die Verkaufsquote liegt mit 54,7 % etwas über dem Vorjahreswert von 48 %.

Bei der Struktur der Einlieferer gab es 2025 Verschiebungen. Der Objektumsatzanteil, der für die öffentliche Hand versteigerten Immobilien hat sich erhöht und betrug ca. 29,3 % (nach 18,3 % im Vorjahr), der Anteil der verkauften Objekte sank hingegen auf 25,7 % (nach 52 % im Vorjahr). 3 Immobilien für T€ 8,1 wurden für Nachlass-/Insolvenzverwalter verkauft. Die größte Gruppe bilden private und gewerbliche Einlieferer (einschließlich Private Equity Gesellschaften), für die insgesamt rd. 2/3 der Immobilien verkauft wurden (Vorjahr 48 %), der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug hierbei 70,5 % (Vorjahr 81,7%).

Die Gesellschaft hatte weiter mit großen Herausforderungen zu kämpfen, insbesondere verlief die Akquisition von attraktiven Auktionsobjekten im Jahresverlauf sehr volatil und die Finanzierbarkeit großvolumiger Objekte steht zunehmend in Frage.

So wurde zwar zum Halbjahr ein Gewinn von rd. 56.000 ausgewiesen, aber für das größte Einzelobjekt der Frühjahrsauktion mit € 1,75 Mio. wurde der Zuschlag mit einem Finanzierungsvorbehalt erteilt. Im zweiten Halbjahr scheiterte die Finanzierung dann final, so dass die Aufgeld- und Entgeltrechnungen über insgesamt € 122.500 netto storniert werden mussten. Dieser Forderungsverlust und die schwache Umsatzentwicklung im dritten Quartal führten zu einem Jahresfehlbetrag von € 59.800,68 (Vorjahr Jahresüberschuss € 11.454,80).



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, sind die Rahmenbedingungen am Markt, insbesondere die Finanzierungsbedingungen anhaltend schwierig und weiterhin ein Hemmnis für eine stabile Aufwärtsentwicklung. Mit viel persönlichem Einsatz ist es dennoch gelungen einige höherwertige Objekte zu verkaufen.

Das wirtschaftliche Ergebnis (siehe untenstehende Tabelle) liegt jeweils unter dem langjährigen Durchschnitt. Ziel der Gesellschaft für 2026 ist es, das Umsatzniveau und die relevanten Kennzahlen wieder zu verbessern und ein positives Ergebnis zu erzielen.

Jahr	Objektumsatz	Aufgeldumsatz (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	€ 435.332
2022	€ 12.396.600	€ 804.074	€ -165.296
2023	€ 9.110.800	€ 614.871	€ -184.452
2024	€ 8.108.900	€ 777.326	€ 11.455
2025	€ 8.212.450	€ 742.900	€ -59.801
Mittelwert	€ 12.617.944	€ 1.144.720	€ 147.408

Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken

Für 2026 wird in Deutschland eine moderate wirtschaftliche Erholung erwartet. Die Prognosen der führenden Institute liegen zwischen 0,6 % und 1,5 % Wachstum. Der Aufschwung bleibt jedoch fragil und wird vor allem durch staatliche Investitionen, steigende Reallöhne, sowie eine allmähliche Erholung der Exporte getragen. Strukturelle Probleme wie Bürokratie und Fachkräftemangel bremsen weiterhin.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt wurden im vergangenen Jahr insgesamt 284,4 Milliarden Euro in private und gewerbliche Immobilien investiert, wie aus einer Hochrechnung des Branchenverbands IVD hervorgeht. Das sind 17,5 Prozent mehr als 2024. Der Immobilienmarkt kommt wieder etwas mehr in Schwung und das dürfte sich 2026 fortsetzen. Der Anstieg im vergangenen Jahr wurde vor allem von Abschlüssen mit Bestandsimmobilien getragen. Neubauprojekte spielten nur eine Nebenrolle. Das größte Plus beim Transaktionsvolumen gab es 2025 in Brandenburg mit knapp 45 %. Auch Hamburg, Sachsen und Schleswig-Holstein verzeichneten kräftige Zuwächse. Objektstruktur und die regionale Entwicklung kommen dabei unserem Angebotsportfolio sehr entgegen. Die Zahlen zeigen eine klare Erholung, von früheren Werten ist der Markt aber noch deutlich entfernt, 2021 und 2022 lag das Transaktionsvolumen bei 353 beziehungsweise 329 Milliarden Euro.



Die Live-Auktionen des ersten Quartals 2026 fanden zwischen dem 04. März und 27. März statt. Es gab bei den Frühjahrsauktionen keinen klaren Trend, die Sächsische Grundstücksauktionen AG konnte gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum einen deutlichen Zuwachs beim Objekt- und Aufgeldumsatz erreichen. Auch die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG verbesserte den Objekt- und Aufgeldumsatz gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum signifikant. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG und die Plettner & Brecht Immobilien GmbH hatten ein etwas unter den Erwartungen liegendes Ergebnis. Und auch bei den Internetauktionen lagen der Objekt- und Aufgeldumsatz geringfügig unter dem Vorjahreswert, während die Auktion der Deutschen Grundstücksauktionen deutlich unter dem Niveau des 1. Quartals des Vorjahres lag.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 320 (Vj. 291) Immobilien im Gegenwert von rd. € 16,15 Mio. versteigert bzw. im Maklerbereich der Plettner & Brecht Immobilien GmbH verkauft. Damit lag der Objektumsatz um rd. 12 % unter dem des ersten Quartals 2025, die erzielten Netto-Einnahmen lagen hingegen nur rd. 2,5 % unter dem Vorjahresniveau.

Unsere Annahmen für das abgelaufene Geschäftsjahr waren im Hinblick auf einen höheren Objektumsatz und ein verbessertes Ergebnis richtig. Der Objektumsatz und die Einnahmen lagen höher als angenommen, die strukturellen Kosteneinsparungen haben gegriffen, nur ein höherer Ausbuchungsbedarf führte zu einem negativen – wenn auch stark verbesserten – Ergebnis. Für 2026 ist es daher unser Ziel einen Objektumsatz von € 85 Mio. zu erreichen und bei anhaltender Kostendisziplin ein positives Ergebnis zu erzielen.

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2026 nicht vorgesehen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Forschung und Entwicklung wurden nicht betrieben.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Unter Einbeziehung des Verlustvortrages in Höhe von € -1.952.144,48 ergibt sich zum 31.12.2025 ein Bilanzverlust von € 2.238.496,18.

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

Berlin, den 30. März 2026

Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand



BILANZ

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.364,00	19.261,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		59.633,01	99.922,01
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
2. geleistete Anzahlungen	<u>4.370,00</u>		<u>0,00</u>
		9.370,00	5:000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.036.700,16		1.052.933,69
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.503.711,60		1.144.325,33
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			208.217,39
€ 237.001,81 (€ 234.614,34)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	274.196,34		
		<u>2.814.608,10</u>	<u>2.405.476,41</u>
III. Wertpapiere,			
1. Sonstige Wertpapiere		900.281,39	1.313.689,08
IV. Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		334.686,76	436.952,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		25.742,02	17.342,10
		<u>6.061.818,61</u>	<u>6.209.776,62</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2025 PASSIVA



	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.050.000,00	2.050.000,00
II. Kapitalrücklage		5.368.564,75	5.368.564,75
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen		34.171,62	34.171,62
IV. Bilanzverlust		2.238.496,18	1.952.144,48
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		21.283,00	21.283,00
2. sonstige Rückstellungen		40.000,00	40.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.096,03		172.557,76
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 155.096,03 (€ 172.557,76)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	192.064,73		142.524,43
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 192.064,73 (€ 142.524,43)			
3. sonstige Verbindlichkeiten		439.134,66	332.819,54
- davon aus Steuern			
€ 336.313,49 (€ 214.069,20)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 15.152,21 (€ 16.846,80)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 439.134,66 (€ 332.819,54)			
		6.061.818,61	6.209.776,62



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2025

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	2.706.516,48	2.780.313,85
2. sonstige betriebliche Erträge	122.609,97	198.254,21
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-114.219,09	-119.963,87
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.312.638,12	-1.371.004,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorge € -600,00 (€ -1.230,00)	-200.565,25	-211.880,95
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-58.661,88	-71.890,54
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.891.244,88	-1.825.477,34
7. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	751.877,16	573.840,89
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 (€ 50,00)	56.913,63	18.309,39
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	7.060,83	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.048,15	0,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-338.196,12	-386.930,73



	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.384,38	-713,62
13. Ergebnis nach Steuern	-283.332,70	-417.142,82
14. sonstige Steuern	-3.019,00	-4.472,92
15. Jahresfehlbetrag	-286.351,70	-421.615,74
16. Gewinn-/Verlust a. d. Vorjahr	-1.952.144,48	-1.530.528,74
17. Bilanzverlust/-gewinn	-2.238.496,18	-1.952.144,48



Anlagenspiegel zum 31.12.2025

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2025 €	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.261,00	2.497,50			16.394,50	5.364,00	19.261,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.261,00	2.497,50			16.394,50	5.364,00	19.261,00
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.922,01	1.980,38		2,00	42.267,38	59.633,01	99.922,01
Sachanlagen	99.922,01	1.980,38		2,00	42.267,38	59.633,01	99.922,01
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.912.133,33			0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33
Finanzanlagen	1.912.133,33			0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33
Gesamtsumme	2.031.316,34	4.477,88		2,00	58.661,88	1.977.130,34	2.031.316,34

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS



An die Deutsche Grundstücksauktionen AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der Deutsche Grundstücksauktionen AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung 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 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."

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

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

Berlin, 24. April 2026


Maximilian Graf von Schwerin
Wirtschaftsprüfer



Unternehmensgruppe



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

BERLIN · DRESDEN · KIEL · KÖLN · LEIPZIG · MÜNCHEN · SYLT

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030 8846880, www.dga-ag.de



SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · PLAUEN

01069 Dresden, Hohe Straße 12, Telefon 0351 4370800, www.sga-ag.de



NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK · HAMBURG · KIEL · INSEL RÜGEN · INSEL USEDOM

18055 Rostock, Ernst-Barlach-Straße 4, Telefon 0381 444330, www.ndga.de



WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

50667 Köln, Apostelnstraße 9, Telefon 0221 2772660, www.wdga-ag.de

Plettner ❖ Brecht

Grundstücksauktionen
Grundstücksmakler

PLETTNER & BRECHT IMMOBILIEN GMBH

14050 Berlin, Kirschenallee 20, Telefon 030 3067340, www.plettner-brecht.de



DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030 88468880, www.diia.de

Die Aktien der Deutschen Grundstücksauktionen AG: m:access, ISIN DE0005533400
– gehandelt im XETRA und an allen Deutschen Börsen –