



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 451 am 22. März 2024
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Einfamilienhaus in München, Pippingstraße 144, Pos. 7
 Eigentumswohnung in Berlin-Wilmersdorf, Paulsbomer Straße / Albrecht-Achilles-Straße 58, Pos. 4
 Eigentumswohnung in Dresden, Königsstraße 19, Pos. 30
 Eigentumswohnung in Bad Saarow am Scharmützelsee, Amelweg 13, Pos. 49

60 Immobilien aus 9 Bundesländern, u. a. Berlin, Potsdam & Umland, Hannover, Dresden sowie Sylt und Rügen

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

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 452 und 453 am 20. und 21. Juni 2024
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Mehrfamilienhaus in Berlin-Schmöckwitz, Vetschauer Allee 2 Ecke Kanonenhofweg 5, 7, Pos. 2
 Mehrfamilienhaus in Berlin-Lankwitz, Kaiser-Wilhelm-Straße 27a, Pos. 1
 Hausensemble in München St Obermerzing, Döberleinstraße 1 Ecke Münchhausenstraße, Pos. 5
 Mehrfamilienhaus in Rostock OT Krüppelner-Tor-Vorstadt, Haedgenstraße 30, Pos. 13

72 Immobilien aus 10 Bundesländern, u. a. Berlin, Potsdam & Umland, München sowie Sylt und Rostock

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

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 454 und 455 am 19. und 20. September 2024
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Eigentumswohnung in Berlin-Steinitz, General-Seyditz-Straße 41A, Pos. 1
 Wohn- und Gewerbenärrissen in Berlin-Paroisse, Kattischerstraße 10-12, Pos. 9
 Wohn- und Geschäftshaus in Naumburg, Reißbacher Straße 9, 10, Pos. 31
 Büro- und Geschäftshaus in Schönebeck (Elbe), Köntznerstraße 10-12, Pos. 12

82 Immobilien aus 7 Bundesländern, u. a. Berlin & Umland, Harz, Sächsische Schweiz sowie Sylt

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

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Auktion N° 456 und 457 am 12. und 13. Dezember 2024
 abba Berlin Hotel · Lietzenburger Straße 89 · 10719 Berlin

Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit Bürobescheid in Berlin-Kreuzberg, Neuenburger Straße 17 A, Pos. 3
 Bezugsfreie Eigentumswohnung direkt an der Spree in Berlin-Friedrichshagen, Stalauer Allee 9, Pos. 2
 Forsthaus mit Aebler in Alleenlage in der Uckermark in 17981 Gammow OT Prüßen, Forsthaus 1, Pos. 49
 Exklusives Seegrundstück mit 2 Inseln in Kollum auf Sylt, Pos. 6

63 Immobilien aus 9 Bundesländern, u. a. Berlin & Umland, Sylt, Kuhlungsborn und in der Uckermark

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



Geschäftsbericht 2024

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 2024	9
Markt- und Auftragsentwicklung: Rückschau und Prognose	10
Ausblick 2025	12
Investor Relations	14
Public Relations	15
Tochtergesellschaften	16
Bericht des Aufsichtsrates	22
Lagebericht mit ergänzenden Informationen zum Geschäftsjahr 2024 der Deutsche Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin	25
Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2024	25
Umsatz- und Auftragsentwicklung	26
Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung	26
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 2024	40
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024	42
Anlagenspiegel	44
Bestätigungsvermerk	45



Kapitalmarktorientierte Kennzahlen

Gruppe	2024	2023	2022	2021
Objektumsatz	73.868.663	66.441.200	130.756.226	176.872.274
Objektanzahl	1.456	1.216	1.271	1.367
Bereinigtes Netto-Aufgeld	7.428.734	7.067.724	12.288.041	14.524.527
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 420.902,12	- 1.877.828,33	1.300.811,04	2.239.351,61
Dividenden	./.	./.	0,60	1,50

Bereinigtes Nettoaufgeld abzüglich Umsatzsteuer und etwaiger Unterprovisionen

Deutsche Grundstücksauktionen AG,
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG
Plettner & Brecht Immobilien GmbH,

Sächsische Grundstücksauktionen AG
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG
Deutsche Internet Immobilien GmbH

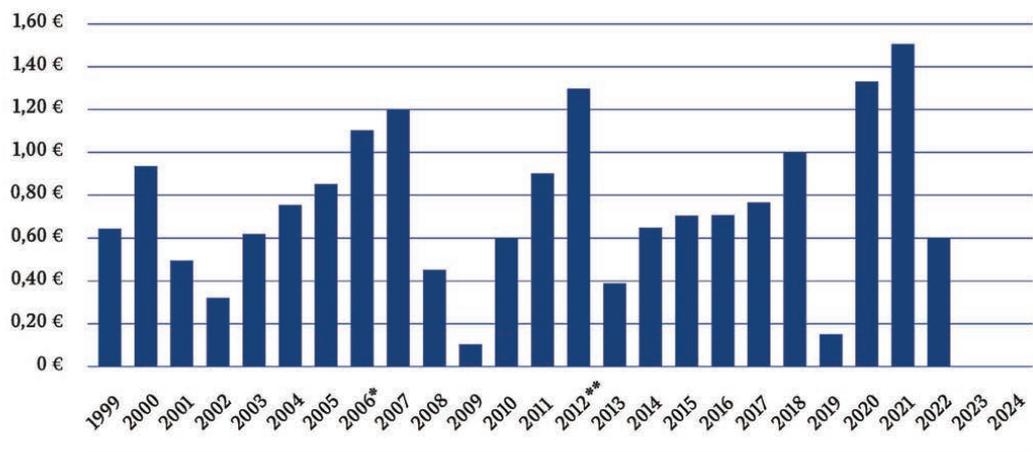
Historische Dividende

Seit unserem Börsengang haben wir bis zum Jahr 2022 in jedem Jahr eine Dividende gezahlt und dabei die erwirtschafteten Gewinne meist im größtmöglichen Maße an unsere Aktionäre ausgeschüttet. Für die Geschäftsjahre 2023/2024 können wir aufgrund der entstandenen Verluste keine Dividende ausschütten. Sobald die Marktschwäche überwunden ist und die Bilanzverluste ausgeglichen sind, wollen wir zu Dividendenzahlungen zurückzukehren.



Deutsche Grundstücksauktionen AG - 24 Jahre kontinuierliche Dividendenzahlung

Dividende je Aktie seit 1999

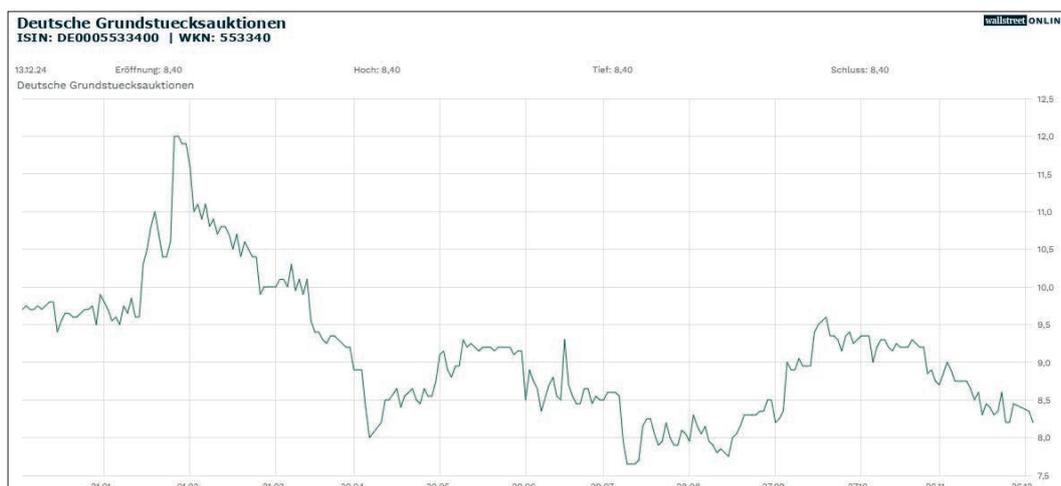


* erfolgter Aktiensplit im Verhältnis 1:2

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

* Aktiensplit 1:2

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



ISIN: DE0005533400

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

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

Das Handelsvolumen in Aktien der DGA AG an den für die Gesellschaft wichtigen Börsen Xetra und Frankfurt betrug im Jahr 2024 im Durchschnitt 1.460 Stück täglich und lag damit leicht unter dem Durchschnitt des letzten Jahres.

	2024	2023	2022
Höchstkurs	12,30	20,70	25,60
Tiefstkurs	7,65	9,40	15,70
Jahresschlusskurs	8,20	9,55	18,10
Entwicklung d. Aktie	-14,14%	-47,25%	-26,42%
Marktkapitalisierung	13.120.000	15.280.000	28.960.000
Durchschnittlicher Tagesumsatz	1.460	1.600	3.200
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 2025

01.07.2025	Hauptversammlung
08.09.2025	Halbjahresbericht
07.10.2025	9 - Monatszahlen
12.11.2025	Aufsichtsratssitzung



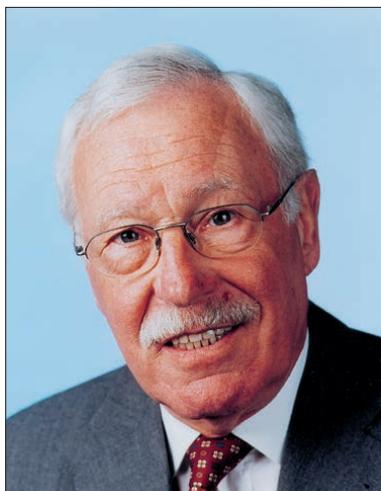
Aufsichtsrat und Vorstand



Michael Siegmund, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Christian Ansorge, Berlin



Christian Ansorge, Berlin



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,

2024 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG, wie auch für die gesamte Branche, wieder ein schwieriges Jahr in einem herausfordernden Marktumfeld.

Der Objektumsatz der Gruppe lag bei rd. € 73,9 Mio. und damit deutlich über dem Vorjahreswert. Unsere Prognosen für das abgelaufene Geschäftsjahr waren im Hinblick auf einen höheren Objektumsatz und ein verbessertes Ergebnis damit zwar richtig, aber dennoch etwas zu optimistisch, so dass trotz der strukturellen Kosteneinsparungen ein negatives – wenn auch stark verbessertes – Ergebnis erwirtschaftet wurde.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur in Deutschland war 2024 erneut rückläufig. Die deutsche Wirtschaft befindet sich damit seit über zwei Jahren in einer Rezession. Wesentliche Ursachen für die Konjunkturkrise sind die hohen Energiekosten, erhöhte Zinsen und strukturelle Anpassungsprozesse, wie Dekarbonisierung, Digitalisierung und demografischer Wandel.

Diese Gemengelage belastete weiterhin auch den Immobilienmarkt, der sich im vergangenen Jahr seitwärts entwickelt hat. Die Preiskorrekturen haben ein Ende gefunden, wesentliche Impulse für steigende Preise fehlen aber.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Töchter im Jahr 2024

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.

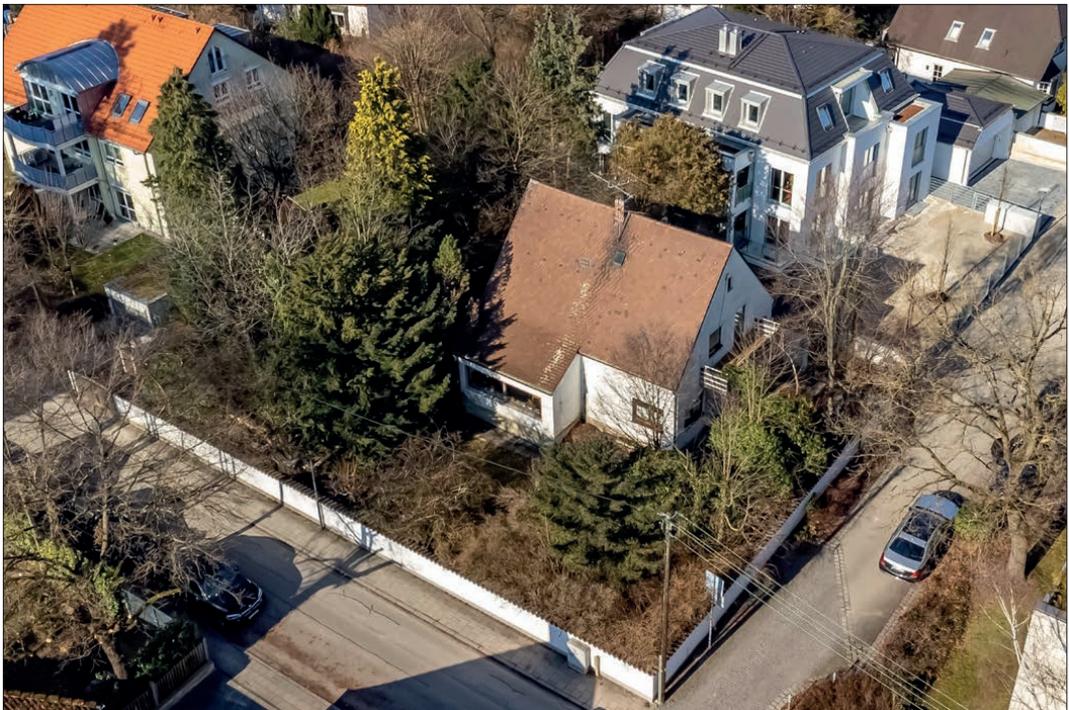
Die Deutsche Grundstücksauktionen AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2024 einen Objektumsatz von zusammen rd. € 73,9 Mio. erzielt, das sind rd. 11 % mehr als im Geschäftsjahr 2023, als der Objektumsatz rd. € 66,4 Mio. betrug. Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern (Courtage), Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren verbesserten sich um gut 5 % von € 7,07 Mio. auf rd. € 7,43 Mio.



Im ersten Quartal war die schwierige Marktlage noch deutlich spürbar. Zwar stieg der Objektumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum (rd. € 16 Mio.) um gut 2 % auf rd. € 16,4 Mio., aber die erzielten Netto-Einnahmen lagen mit rd. € 1,56 Mio. sogar geringfügig unter dem Vorjahresniveau (€ 1,62 Mio).

Das zweite Quartal war mit einem Objektumsatz von rd. € 19,8 Mio. besser als das Frühjahrsquartal und geringfügig besser als der Vorjahreszeitraum, als Immobilien im Gegenwert von rd. € 19,4 Mio. verkauft wurden. Die Nettoeinnahmen stiegen hingegen gegenüber dem Vorjahr spürbar von € 1,96 Mio. auf € 2,13 Mio..

Im 1. Halbjahr 2024 wurden auf den Auktionen und im Maklerbereich insgesamt 725 Immobilien für rd. € 36,2 Mio. (Vorjahr 568 Objekte für € 35,4 Mio.) verkauft. Die Objektumsätze liegen damit rd. 2 % über dem Vorjahresniveau. Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei € 3,76 Mio., das sind 2,4 % mehr als im Vorjahr. Damit war das erste Halbjahr 2024 nur geringfügig besser als das schwache erste Halbjahr des Vorjahres.



Baugrundstück in München Obermenzing

Limit 1.500.000

Erlös 2.150.000

Im dritten Quartal wurde mit einem Objektumsatz von rd. € 20,6 Mio. erstmals seit dem vierten Quartal 2022 wieder ein Quartals-Objektumsatz über 20 Mio. erzielt. Im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres hatten sich die Objektumsätze insgesamt sehr positiv entwickelt (+ 43,5 %). Die erhoffte und 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 mit rd. € 2,04 Mio. rd. 27,5 % über dem Vorjahresniveau (knapp € 1,6 Mio.).

Nachdem die Objektumsätze der Auktionen in jedem Quartal über den Vorjahreswerten lagen und im Laufe des Jahres anstiegen, hatten wir die Hoffnung, dass sich diese Entwicklung auch im vierten Quartal fortsetzt. Die politischen Ereignisse

Mitte November – fast zeitgleich in den USA und bei uns – führten aber wiederum zu unsicheren Rahmenbedingungen und es wurde eine zunehmende Zurückhaltung der Kaufinteressenten spürbar.



Mit gut € 17,1 Mio. lag der Objektumsatz im vierten Quartal etwas über dem Vorjahreswert von € 16,7 Mio. Die erzielten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 1,57 Mio. und damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt wurden im 2. Halbjahr Objektumsätze von rd. € 37,7 Mio. erzielt, das waren rd. 22 % mehr als im Vorjahr (€ 31 Mio.). Die bereinigten Netto-Einnahmen lagen bei rd. € 3,60 Mio. und damit rd. 6 % höher als im Vorjahr (€ 3,39 Mio.).

Firma	Objektanzahl		Objektumsatz in T€	
	2024	2023	2024	2023
Deutsche Grundstücksauktionen AG	220	216	25.412	22.581
Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH	588	441	2.568	3.327
Sächsische Grundstücksauktionen AG	346	284	20.164	12.393
Norddeutsche Grundstücksauktionen AG	160	133	6.835	7.704
Plettner & Brecht Immobilien GmbH (Makler- u. Auktionsbereich)	94	89	10.781	11.325
Westdeutsche Grundstücksauktionen AG	48	53	8.109	9.111
Gesamt	1.456	1.216	73.869	66.441

Ergebnis und Dividendenvorschlag

Das Betriebsergebnis der Deutschen Grundstücksauktionen AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit rd. € -608.000 gegenüber dem Vorjahreswert (rd. € -1.197.000) zwar deutlich verbessert, war aber leider noch negativ. Hinzu kommen die Ergebnisse der Tochtergesellschaften.

Das beste Ergebnis aller Gesellschaften hat die Sächsische Grundstücksauktionen AG erwirtschaftet, die einen Gewinn von rd. € 548.500 (nach rd. € 296.100 Verlust im Vorjahr) erzielt und damit zurück zu alter Stärke gefunden hat.

Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG verbuchte mit rd. € 11.500 ebenfalls ein positives Ergebnis, dies nach zwei Verlustjahren mit zuletzt rd. € -184.500. Konstant positiv ist die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH, auch wenn Sie einen Gewinnrückgang von € 111.600 im Vorjahr auf nun rd. € 13.900 hinnehmen musste.

Negativ waren leider die Ergebnisse der beiden anderen Töchter. Der Verlust der Plettner & Brecht Immobilien GmbH hat sich dabei deutlich reduziert und betrug



rd. € -146.000 nach rd. € -472.000 im Vorjahr. Nur bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG hat sich der Verlust im abgelaufenen Jahr erhöht und betrug € -241.000 nach rd. € -173.600 im Jahr 2023.

Mussten im Vorjahr noch gut 1 Mio. Euro an Verlusten durch die Deutsche Grundstücksauktionen AG ausgeglichen werden, wurden im Berichtsjahr insg. € 190.000 an die Muttergesellschaft abgeführt.

Es ergibt sich daraus für die Deutsche Grundstücksauktionen AG ein Jahresfehlbetrag von rd. € 422.000. 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 2024 kann für die nächsten Jahre nicht mit der Zahlung einer Dividende gerechnet werden. Dividendenzahlungen kann die Verwaltung erst wieder vorschlagen, wenn die bilanziellen Verluste ausgeglichen sind und das Unternehmen Gewinne erzielt.

Markt- und Auftragsentwicklung – Rückschau und Prognose

Die Preise für Wohnimmobilien stabilisierten sich 2024. Die leicht verbesserten Finanzierungskosten und die gestiegene Kaufkraft machten den Erwerb von Wohneigentum allmählich wieder attraktiver. Die privaten Haushalte profitierten zunehmend von steigenden Einkommen, während die Inflation sank.

Da der Umschwung bei der Preisentwicklung erst im Jahresverlauf einsetzte, blieben die Preise im Jahresmittel allerdings etwas unter ihrem Vorjahresstand. Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum sanken 2024 den Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge um 1,6%. Auch in den Städten gingen die Wohnimmobilienpreise nach Berechnungen der bulwiengesa AG – dem führenden Analyseunternehmen der Immobilienbranche – im abgelaufenen Jahr um 1,4% zurück. Damit schwächte sich der Preisrückgang im Vergleich zum Vorjahr (- 4,6%) allerdings deutlich ab.

Im Jahresverlauf stiegen die Preise allerdings seit der ersten Jahreshälfte wieder. Der EPX-Preisindex für Wohnimmobilien der Hypoport AG, demzufolge sich die Preisentwicklung schon etwas früher drehte, stieg 2024 um 1,2%. Die im Jahresverlauf steigende Nachfrage und der anhaltende Rückgang der Zinsen haben zu dieser Entwicklung beigetragen.

Das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt belebte sich 2024. Ein von der Bundesbank neu entwickelter Indikator für das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt zeigt, dass die Transaktionen nach den Zinserhöhungen 2022 abrupt eingebrochen waren. Auch 2023 war die Marktaktivität außergewöhnlich niedrig. Seit Beginn des vergangenen Jahres erholte sie sich etwas. Insgesamt blieb die Zahl der Wohnimmobilienkäufe allerdings noch deutlich hinter derjenigen während des langjährigen Aufschwungs bis etwa 2021 zurück.

Die Überbewertungen bei Wohnimmobilien in Deutschland bauten sich lt. Bundesbankbericht im vergangenen Jahr größtenteils ab.



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 rd. 890 Immobilien eingeliefert werden und damit nur rd. 6 % weniger als im Jahr davor. Das akquirierte Einlieferungsvolumen für diese Kundengruppe hat sich wieder erhöht und betrug rd. € 103,5 Mio. nach € 92,3 Mio. im Vorjahr.

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 663 verkauften Immobilien und einem Verkaufsvolumen von rd. € 56 Mio. (Vorjahr rd. 46,8 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 sind davon überzeugt, die erarbeitete Marktposition trotz der zuletzt erlebten Rückgänge 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 2024 insgesamt 655 Immobilien für knapp rd. € 13,15 Mio. verkauft. Damit stieg der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 18,5 %. Mit den Auftraggebern des Bundes bestehen Rahmenverträge, die auch in den nächsten Jahren ein erhebliches Umsatzvolumen erwarten lassen.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG behauptete sich 2024 als klarer Marktführer in der Bundesrepublik für die Versteigerung von fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit einem Anteil von 34,5 % an der Gesamtleistung der Gruppe. Der bundesweite Marktanteil der Gesamt-Gruppe beträgt rd. 83,5 % nach 79,2 % im Vorjahr.

Die Entwicklung bei den Wettbewerbern war sehr unterschiedlich. Ein Auktionshaus (Rhein & Ruhr) hatte beim Objektumsatz auf € 8,40 Mio. zunächst stark zugelegt, dann aber Termine im zweiten Halbjahr abgesagt. Die weiteren Auktionshäuser lagen 2024 (nach eigenen Angaben) beim Objektumsatz etwa gleichauf bei € 4,6 Mio. (Sachsen) bzw. € 4,48 (Berlin). Der älteste Wettbewerber, das Auktionshaus Karhausen AG hatte bis zum Herbst einen Objektumsatz von € 4,25 Mio. – dann wurde der Betrieb eingestellt und es fanden seitdem keine Auktionen mehr statt. An unserer Marktführerschaft wird sich auch 2025 absehbar nichts ändern.



Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025

Nach zwei Jahren Krise am deutschen Immobilienmarkt ist am Markt eine Bodenbildung erkennbar, zum Jahresbeginn sind steigende Preis und eine wieder bessere Nachfrage erkennbar.

Die steigenden Mieten und die sinkenden Zinsen haben die Kaufpreise für Wohnimmobilien zuletzt stabilisiert und erstmals wieder leicht steigen lassen. Auf die unerwartete massive weitere Verschuldung des Staates rund um Sondervermögen und Schuldenbremse haben die Märkte bereits reagiert. So sind die Zinsen für eine Baufinanzierung innerhalb kürzester Zeit deutlich gestiegen.

Eine weitere Unwägbarkeit liegt in der Auswirkungen der US-Zollpolitik. Das Wirtschaftswachstum der Eurozone droht wegen der US-Handelszölle deutlich stärker zu sinken als ursprünglich von der Europäischen Zentralbank veranschlagt. Die Auswirkungen könnten auch aufgrund der zunehmenden Unsicherheit und des Vertrauensverlusts bei über einem Prozent liegen. Dies würde das gesamte Wirtschaftswachstum zunichtemachen, da für den Euroraum in diesem Jahr nur ein Wachstum von etwa einem Prozent erwartet wird.

In den Jahren 2014 – 2022 haben wir als Gruppe jedes Jahr ein Objektumsatzvolumen von über 100 Millionen Euro erreicht. Unser langfristiges Ziel ist die Rückkehr zu diesen Umsatzgrößenordnungen. Im vergangenen Jahr konnte trotz eines schwierigen Umfeldes bereits wieder ein Wachstum realisiert werden. Für das laufende Jahr haben wir uns als Gruppe einen Objektumsatz von € 80 Mio. vorgenommen und damit eine Rückkehr in die Gewinnzone.

Die in den Krisenjahren umgesetzten strukturellen Veränderungen haben in der gesamten Gruppe zu Kosteneinsparungen von über 1 Mio. Euro geführt. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, dauerhaft mit geringeren Kosten arbeiten zu können und dadurch früher Kostendeckung und die Gewinnzone zu erreichen. Mit dem angepeilten Objektumsatz von € 80 Mio wäre dies bei dann wieder gestiegenen Einnahmen und unter Berücksichtigung der geringeren Kosten der Fall.

Es gab bei den Frühjahrsauktionen insgesamt einen positiven Trend. Für die gesamte Gruppe lag das erste Quartal beim Objekt- und beim Aufgeldumsatz über den Ergebnissen des 4. Quartals 2024 und auch deutlich über dem Ergebnis des 1. Quartals des Vorjahres.

Da sich Verkäufer zunehmend von ihren vergangenheitsbezogenen Kaufpreisvorstellungen lösen und die neue Marktrealität akzeptieren, gelingt es wieder besser, ausreichend viele Objekte zu attraktiven Startpreisen für die Auktionen zu akquirieren. Wir gehen deshalb davon aus, dass der positive Trend der ersten drei Monate anhält und eine erfolgreiche Sommerauktion folgt - besonders dann, wenn sich die Kreditbedingungen wieder verbessern sollten.

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



Daneben sind im Hinblick auf Objekteinlieferungen und den erzielten Objektumsatz auch die öffentlichen Auftraggeber von großer Bedeutung. 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 weniger als im Vorjahr, als die Schlagzahl deutlich erhöht wurde. 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 ist zurückgegangen und betrug 21,6 % nach 25,9 % im Vorjahr. Der Objektumsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern hat sich hingegen verbessert und betrug € 17,3 Mio. nach € 13,7 Mio. im Vorjahr. Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 23,4 % (Vorjahr 20,6 %), der überwiegende Anteil entfällt davon auf die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, die allein Immobilien für rd. € 8,1 Mio. verkauft hat. Für das laufende Jahr rechnen wir mit einem etwas verbesserten Marktumfeld, für die Einwerbung und den Verkauf volumenstarker Objekte aus den alten Bundesländern.



Grundstück in Duisburg Beekstraße 36
Limit 175.000
Erlös 392.000

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichtes sind lediglich die Ergebnisse des 1. Quartals und die Einlieferungsvolumina der Sommerauktionen bekannt. Für eine belastbare Einschätzung des Geschäftsjahres 2025 im Hinblick auf den Objektumsatz ist es aber zu früh.



Investor Relations

Seit Juli 2023 sind unsere Aktien im Börsensegment m:access der Börse München gelistet, deswegen konnten wir Ende April 2024 erstmals im Rahmen des m:access-Forums mit einer Unternehmenspräsentation vor Investoren und Analysten und zusätzlichen Einzelgesprächen an der Münchener Kapitalmarkt Konferenz teilzunehmen.

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 Juni 2025 nehmen wir an der m:access Fachkonferenz Immobilien teil, die in den neuen 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 allen anderen inländischen Börsenplätzen.

Unsere Tochtergesellschaft Sächsische Grundstücksauktionen AG ist seit dem Frühjahr 2022 bei „Instagram“ aktiv und hat seitdem rd. 220 Beiträge veröffentlicht und rd. 1.000 Follower generiert.

Die Entwicklung des Aktienkurses orientierte sich an der Unternehmensentwicklung und der allgemeinen Marktsituation. Ende Februar des vergangenen Jahres gab es ein kurzes Hoch auf einem Niveau um € 12. Unter dem Eindruck der Veröffentlichung des hohen Jahresfehlbetrages 2023 und der nur langsamen Verbesserung der Auktionsergebnisse setzte ein Kursrückgang ein, der im August zu Kursen bis € 7,60 führte. Mit den besseren Auktionsergebnissen im Herbst stiegen die Kurse wieder bis rd. € 9,60, nach einem erneuten abbröckeln notierte die Aktie zum Jahresende schließlich bei € 8,20. Den entsprechenden Chart finden Sie auf Seite 5.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen hat sich von ca. 1.600 Stück auf 1.460 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 mediale Begleitung der PR-Agentur, mit der wir seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten 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.

Ziel unserer Öffentlichkeitsarbeit ist es, das operative Geschäft bestmöglich zu unterstützen. Auch im Sinne unserer Einlieferer 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. Weiter verbessert hat sich die Nutzung der vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten in unserem Auktions-Portal:

- Im Jahr 2024 verzeichneten wir mehr als 510.000 durch Annahme von cookies zählbare Seitenaufrufe mit einer längeren Verweildauer von teilweise 5-7 Minuten.
- Die Anzahl der gespeicherten Suchprofile hat sich binnen Jahresfrist von 3.208 auf 4.535 erhöht.
- Es wurden für alle Auktionshäuser unserer Gruppe rd. 254 (Vj. 330) Objekte für eine Einlieferung vorgestellt, davon 51 (Vj. 37) eingeliefert und 35 (Vj. 22) Immobilien tatsächlich versteigert.
- Die Downloadfunktion mit Update-Service für alle verfügbaren Objektunterlagen wird im erheblichen Umfang genutzt. 2024 wurden etwa 89 % (Vorjahr 85 %) der Objektunterlagen direkt von den Kunden heruntergeladen, ohne sie umständlich über unsere Büros anzufordern. Spitzenreiter war hier die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit 98,6 %.
- Der Ausbau der Anwendungsmöglichkeiten für den Nutzerbereich (Login-Bereich) ist durch die Einbindung der Bieterplattform 2025 erweitert worden.

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

Im Rahmen unserer Kosten-/Nutzen-Analyse haben wir uns entschieden auf absehbare Zeit auf einen eigenen Stand bei der EXPO REAL zu verzichten und stattdessen mit einer kleinen Delegation die Messe zu besuchen. Der Schlussbericht trug den Titel „Leichte Zuversicht in einem sich wandelnden Markt“. Wir haben die Stimmung eher als „anhaltend gedrückt“ wahrgenommen und uns bei unserer Entscheidung bestätigt gefühlt.



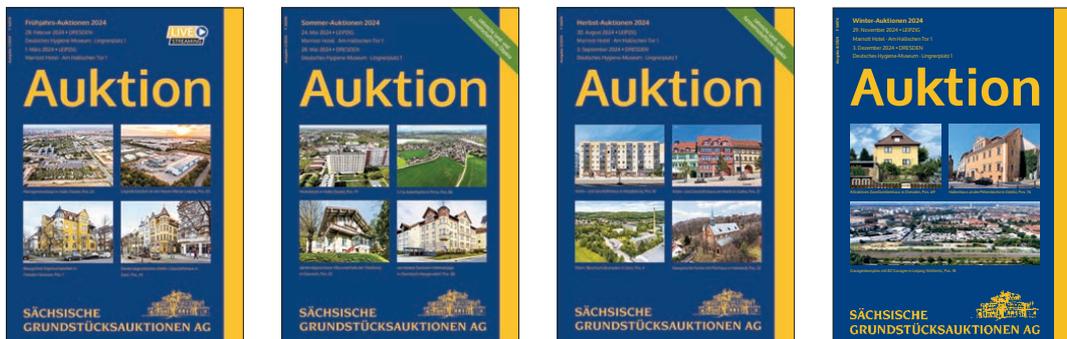
TOCHTERGESELLSCHAFTEN

• Sächsische Grundstücksauktionen AG



Insgesamt wurden auf acht Auktionen in Dresden und Leipzig 346 Immobilien für € 20.164.517 versteigert (Vorjahr 284 Immobilien für € 12.393.155). Die Quote der versteigerten Objekte ist deutlich gestiegen und betrug 86,7 % nach 80 % im Vorjahr.

Der Objektumsatz stieg damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 63 %, der erzielte Netto-Aufgeldumsatz verbesserte sich um 55 %, so dass ein Gewinn von € 548.499,89 erzielt wurde, welcher gemäß Ergebnisabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Die Gesellschaft hat damit zu alter Stärke zurückgefunden.



Bei den Frühjahrsauktionen 2025 wurde ein Objektumsatz von € 3,77 Mio. erzielt, dies entspricht etwa dem Vorjahreswert (€ 3,86 Mio.) und das erzielte Netto-Aufgeld lag mit rd. 459.000 etwas über dem Vorjahr (rd. € 434.000).

Die Auftragslage für das zweite Quartal ist sehr gut, es konnten 95 Immobilien mit einem Einlieferungsvolumen von rd. € 8,4 Mio. akquiriert werden (Vorjahr 113 Objekte für € 6,9 Mio.). Da auch wieder einige Immobilien im Anschluss an die Frühjahrsauktionen nachverkauft wurden, gehen wir momentan von einer insgesamt positiven Entwicklung aus.

• Norddeutsche Grundstücksauktionen AG



Auf vier Auktionen in Hamburg wurden insgesamt 160 Immobilien mit einem Gesamterlös von € 6.835.000 veräußert (Vorjahr 133 Immobilien für € 7.704.000). Der Objektumsatz ging somit um weitere 11 % zurück.

Mit dem geringeren Objektumsatz sanken auch die bereinigten Umsätze aus Auktionsaufgeldern und betragen rd. € 0,73 Mio. nach € 1,03 Mio. im Vorjahr.



Die Nachfrage war sehr gut, erkennbar an einer Steigerung der Verkaufsfälle um 20 % gegenüber dem Vorjahr und einer gegenüber dem Vorjahr (81,1%) stark verbesserten Verkaufsquote, die mit 94,1 % einen Rekordniveau erreicht hat. Leider gehörten 12 höherpreisige Immobilien mit insgesamt € 3.650.000 Auktionslimit zu den wenigen nicht verkauften Immobilien.

Im vergangenen Jahr waren hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die privaten und gewerblichen Einlieferer die größte Auftraggeber-Gruppe mit einem von 76,6 % auf 70,5 % gesunkenen Anteil am Objektumsatz, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland und ihren Gesellschaften, deren Anteil von rd. 15,2 % auf 28,1 % stieg.

Zum zweiten Mal in Folge entstand ein Verlust, dieser betrug € 241.147,96 nach € 173.610,83 im Vorjahr und ist von der Deutschen Grundstücksauktionen AG auszugleichen.



Seit dem Geschäftsjahr 2024 finden die Auktionen in Hamburg statt. Der Auktionssaal wurde gut angenommen und die Termine waren gut besucht. Der Start in das laufende Geschäftsjahr verlief trotzdem verhalten, der Objekt- und Aufgeldumsatz lag nur minimal 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 88 Immobilien für € 9.453.800 umgesetzt (Vorjahr 80 Objekte für € 8.140.800).

Im Maklerbereich hat sich in einem anhaltend schwierigen Marktumfeld der Umsatz deutlich reduziert. Es wurden 6 Immobilien für rd. € 1,33 Mio. vermittelt (Vorjahr 9 Verkäufe für € 3,18 Mio.).



Der Objektumsatz aus beiden Bereichen liegt mit € 10.780.800 rd. 5 % unter dem Vorjahr (€ 11.325.300), die bereinigten Netto-Einnahmen aus Auktionsaufgeldern und Maklerprovisionen sanken um rd. 7 % auf rd. T€ 822 (Vorjahr T€ 885).



Im Bereich des Forderungsmanagements belasteten Abschreibungen und Wertberichtigungen über rd. € 129.000 das Ergebnis, so dass ein Verlust in Höhe von € 145.782,77 entstand (Vorjahr -€ 471.713), der von der Deutschen Grundstücksauktionen AG ausgeglichen wird.

Das erste Quartal 2025 verlief insgesamt etwas besser als das Vorjahresquartal, sowohl bezogen auf den Objektumsatz als auch auf die Einnahmesituation. Im Maklerbereich konnte ein erster Umsatz generiert werden. Für die Sommerauktion konnten interessante Objekte eingeliefert werden, die Gesellschaft beurteilt die weiteren Geschäftsaussichten für das laufende Jahr insgesamt positiv.

• Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH



Im vergangenen Jahr fanden wieder 23 Internetauktionen statt, davon eine themenbezogene Sonderauktion. Mit 588 verkauften Immobilien (Vorjahr 441 Immobilien) hat die Gesellschaft innerhalb der Gruppe erneut die meisten Objekte verkauft und dabei eine Verkaufsquote von 91,4 (Vj. 92,9 %) erreicht.

Weil erneut viele niedrigpreisige Objekte verkauft wurden, ging der Objektumsatz trotz erheblicher Mehrerlöse in den Auktionen und einer deutlichen Steigerung der Anzahl der verkauften Immobilien um rd. 16,5 % auf rd. € 2,6 Mio. (nach € 3,3 Mio.) zurück. Wegen des geringeren Objektumsatzes sind auch die Einnahmen zurückgegangen und damit einhergehend ist der Gewinn nach rd. € 112.000 im Vorjahr auf nun € 13.886,20 gesunken. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages wird er an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt.

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH war mit 189 verkauften Immobilien und einem Objektumsatz von T€ 746 größter Einzelnlieferer, die Auftraggeberstrukturen haben sich – wie erwartet – deutlich verschoben. Die öffentlichen Auftraggeber machten 60 % der verkauften Objekte und des realisierten Verkaufsvolumens aus, im Vorjahr hatten die privaten und gewerblichen Verkäufer diesen Anteil.



Die Zielsetzung für 2025 ist eine Erhöhung des Objektumsatzes auf ein Niveau von mindestens € 3 Mio. Der Start in das Geschäftsjahr war erfolgreich, zum Redaktionsschluss dieses Berichts gab es eine Steigerung beim Objekt- und Aufgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr. Allerdings hält trotz einiger verkaufter höherwertiger Immobilien der Trend zu niedrigpreisigen Objekten an.

• Westdeutsche Grundstücksauktionen AG



Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Geschäftsjahr 2024 vier Auktionen durchgeführt.

Mit insgesamt 48 verkauften Immobilien (Vorjahr 53) wurde ein Objektumsatz von € 8.108.900 (Vorjahr € 9.110.800) erzielt. Trotz des um 11 % geringeren Objektumsatzes ist es gelungen die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern um gut 21 % von T€ 575 im Vorjahr auf T€ 698 zu steigern.

In einem der Kernbereiche des Auktionshauses, der Versteigerung von gewerblich geprägten Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten waren die Rahmenbedingungen am Markt, insbesondere die Finanzierungsbedingungen noch immer ein Hemmnis für eine stabile Aufwärtsentwicklung. Mit viel persönlichem Einsatz konnten insbesondere in der erfolgreichen Herbstauktion einige größere Objekte abgesetzt und dadurch insgesamt ein positives Ergebnis erreicht werden.

Nach zwei Verlustjahren in Folge konnte nun wieder ein leicht positives Ergebnis erwirtschaftet werden. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages ist der Gewinn i.H.v. € 11.454,80 (Vorjahr Jahresfehlbetrag € 184.452,00) an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.





Nach einem schwierigen ersten Quartal konzentrieren sich nun die Bemühungen darauf attraktive Einlieferungen für die kommenden Auktionen zu akquirieren. Wir blicken dabei durchaus optimistisch auf die kommenden Auktionen, weil bereits einige interessante Objekte zur Einlieferung avisiert wurden. Außerdem registrierten wir zuletzt eine stärkere Nachfrage nach Objekten, die sich im Nachverkauf der Frühjahrsauktion befinden. Dies könnten die ersten Anzeichen einer sich verbessernden Marktlage sein.

Fazit zu den Tochtergesellschaften

Das zusammen umgesetzte Objektvolumen lag bei € 48,5 Mio. nach € 43,9 Mio. im Vorjahr und damit unter der angestrebten Zielmarke von € 50 - € 60 Mio. Eine Gesellschaft hat zu alter Stärke zurückgefunden (Sächsische Grundstücksauktionen AG), zwei Gesellschaften haben sich verbessert (Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, Plettner & Brecht Immobilien GmbH). Trotz Rückgängen hat die Internettochter positiv abgeschlossen, nur bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG gab es einen höheren Verlust als im Vorjahr.

Musste die Deutsche Grundstücksauktionen AG im Vorjahr noch Verluste von saldiert T€ 1.014 ausgleichen, so gab es 2024 insgesamt eine Gewinnabführung an die Muttergesellschaft i.H.v. T€ 190. Detaillierte Zahlen finden Sie im Lagebericht ab Seite 33 dieses Geschäftsberichtes.

Die Frühjahrsauktionen zeigen einen positiven Trend. Alle Tochtergesellschaften der Gruppe konnten den Objekt- oder den Aufgeldumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbessern. Lediglich die Verkaufsquote (75,7% nach 84,5% im Vorjahr) war rückläufig, was aufzeigt, dass die Nachfrage immer noch selektiv ist. Große Nachfrage besteht weiterhin 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 über die angepeilte € 50 Mio. Marke steigt. Der Grund für diesem Optimismus liegt – bei aller gebotenen Vorsicht – in den Objekteinlieferungen, die wieder vermehrt zu attraktiven und der Marktlage angepassten Preisen erfolgen.

Abschließende Betrachtungen



Nach zwei turbulenten Jahren mit Krisen, Zinswende und Nachfrageeinbruch blickt die Immobilienbranche auf ein vergleichsweise stabileres Jahr 2024 zurück. Trotz Ampel-Aus und Trump-Wahl – zwischen Haushaltskrise, Förderchaos und Zinsentscheidungen – eine Stabilisierung des Marktes und die Rückkehr der Nachfrage waren spürbar.

Die Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass 2025 eine Fortschreibung der positiven Entwicklungen dazu führt, dass die Kaufpreise wieder leicht steigen werden. Den Nachfrageboom und die Preisexplosion aus den Jahren 2018 bis 2022 werden wir allerdings so schnell nicht wieder erleben.

Wir haben auf die veränderten Marktbedingungen in vielfältiger Weise reagiert und durch strukturelle Kosteneinsparungen die Voraussetzungen geschaffen, um die Krise zu überstehen und gestärkt daraus hervorzugehen.

Wir werden weiter mit großem Einsatz daran arbeiten, zurück zu alter Stärke zu finden. 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,

das Jahr 2024 war für die Immobilienwirtschaft geprägt von einer Seitwärtsbewegung bzw. Bodenbildung mit insgesamt verhaltener Nachfrage. Die starken Preisrückgänge der beiden Vorjahre kamen allerdings zu einem Ende.

Für die Gruppe der Deutschen Grundstücksauktionen AG verlief das Jahr deutlich besser als noch das Jahr 2023. Es wurden deutlich mehr Kaufverträge beurkundet, ein jeweils höherer Objekt- und Aufgeldumsatz erzielt und es das Kostensenkungsprogramm des Vorstands machte sich deutlich bemerkbar. Leider waren die positiven Impulse noch nicht stark genug, um insgesamt wieder einen Gewinn zu erzielen, einzelne Gesellschaften der Gruppe haben aber sehr gute Ergebnisse erzielt.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 dabei auf Grundlage der schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands überwacht und begleitet.

Die Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG fanden regulär mit Saalpublikum statt und wurden 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 2024 zu zwei Sitzungen zusammen, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder persönlich oder per Video-Konferenz teilnahmen.

In den Sitzungen vom 18.04.24 und 12.11.24 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 18.04.2024 berichtete der Vorstand über Auswirkungen der beschlossenen Sparmaßnahmen und etwaige Risiken. Zunächst berichtete der Vorstand über die bei den Frühjahrsauktionen erstmals umgesetzte Reduzierung des Katalogvertriebs von 55.000 gedruckten Katalogen auf 15.000 Stück bei

gleichzeitiger Erhöhung des Versands des Infoletters mit Kataloglink auf 35.000 Adressaten. Die Umsetzung verlief sehr gut. Es wurde kein Rückgang der Nachfrage festgestellt, im Gegenteil, die konkreten Objektnachfragen setzten sogar früher ein. Diese Umstellung spart der Gruppe fast € 600.000 p.a. und ist die größte Einzelmaßnahme.



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 12.11.2024 referierten die Vorstände ausführlich über die Umsetzung der strukturellen Sparmaßnahmen und den Stand des Digitalisierungsprojekts einschließlich der für 2025 geplanten Integration des Bieterportals und eines Workshops zur Optimierung der digitalen Tools.

Kurz vor der Sitzung im November gab es zwei Ereignisse, die für den enttäuschenden Verlauf des vierten Quartals maßgeblich waren – das Ampel-Aus und die Trump-Wahl. Die Kaufzurückhaltung führte dazu, dass das nach drei Quartalen minimal positive Ergebnis der Gruppe, trotz eines gegenüber 2023 leicht verbesserten vierten Quartals, nicht zu halten war.

Der Vorstand berichtete außerdem, dass der Wettbewerber Auktionshaus Karhausen AG am 04.11.25 die Winterauktion abgesagt hatte und alles auf eine Geschäftseinstellung hindeute.

Die Hauptversammlung vom 25.06.2024 hatte den Wirtschaftsprüfer Herrn Dipl.-Kfm. Maximilian Graf von Schwerin, Tauentzienstraße 6 in 10789 Berlin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 bestimmt. Dieser wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt. In seiner Sitzung am 24.04.2025 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024. 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 45-48 abgedruckt haben.

Die Vergütungen des Aufsichtsrats stellten sich 2024 wie folgt dar:

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

Herr Manfred Krüger erhält für seine Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG eine monatliche Vergütung von € 1.000,-. In gleicher Funktion ist er auch bei der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG und bei der



Westdeutschen Grundstücksauktionen AG tätig. Seine Vergütung liegt dort jeweils bei € 750,- monatlich.

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

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

Berlin, 29.04.2025

Der Aufsichtsrat

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024 der Deutschen Grundstücksauktionen Aktiengesellschaft, Berlin



Allgemeine Entwicklung und Ergebnis 2024

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr erneut geschrumpft. Es ist für Deutschland das zweite Rezessionsjahr in Folge. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete einen leichten Rückgang um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Eine kräftige Konjunkturerholung lässt weiter auf sich warten, die zuletzt leicht verbesserten Indikatoren sprechen allenfalls für eine Bodenbildung der konjunkturellen Schwächephase zur Jahreswende 2024/25.

Im Jahr 2024 kamen von den privaten Konsumausgaben nur schwache positive Signale, die privaten Haushalte hielten sich trotz steigender Einkommen mit Käufen zurück, auch aus Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Die Konsumausgaben des Staates nahmen hingegen im Vergleich zum schwachen Vorjahr deutlich zu. Die staatlichen Haushalte verzeichneten auch 2024 ein Finanzierungsdefizit, dieses fiel mit rd. € 118,8 Mrd. deutlich höher aus als im Jahr 2024.

Die nichtstaatlichen Bauinvestitionen sanken mit -4,3 % sehr deutlich und zum vierten Mal in Folge. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Die Immobilienpreise konnten nach der Krise, die durch schnell steigende Zinsen ausgelöst wurde, 2024 erstmals wieder ansteigen, die Entwicklung war durchgängig positiv, was die eingetretene Stabilisierung verfestigt. Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) lag 1,8 % oberhalb des Wertes aus dem vierten Quartal 2023. Angesichts der wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen ist das durchaus bemerkenswert. Am Gewerbeimmobilienmarkt herrschte allerdings weiterhin Zurückhaltung, dort hielt die Seitwärtsbewegung an.

Das Jahr 2024 war für die Deutsche Grundstücksauktionen AG in einem nach wie vor ungünstigen Marktumfeld ein schwieriges Geschäftsjahr. Der Objektumsatz der gesamten Gruppe lag mit rd. € 73,9 Mio. zwar deutlich über dem Wert des Vorjahres (€ 66,4 Mio.), aber leider unter dem Zielwert von € 80 Mio.

Mit einer Summe der betrieblichen Erträge von € 2,98 Mio. (Vorjahr € 3,06 Mio.) wurde ein Jahresfehlbetrag von € 421.615,74 (Vorjahr Jahresfehlbetrag € 1.877.828,33) erwirtschaftet. Dies entspricht einer Umsatzrentabilität von -15,16 % (2023: -64,63 %). Die Eigenkapitalquote erreicht 88,59 % der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2024 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 32,74 % gekennzeichnet. Der Anteil der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Anteil der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt zusammen 22,07 %. Ferner entfällt ein Teil in Höhe von 16,98 % der Bilanzsumme auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere weisen einen Anteil von insgesamt 28,21 % an der Bilanzsumme aus.

Der Cash-Flow beträgt T€ -349 und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.423. Die Liquidität 1. Grades beläuft sich auf 247,09 % (Vorjahr 437,07 %) und die Liquidität 2. Grades auf 588,93 % (Vorjahr 1.000,94 %).

Die Anzahl der versteigerten bzw. im Nachverkauf veräußerten Immobilien lag bei 220 (Vorjahr 216). Hinzu kommen die Verkaufszahlen unserer 100%igen Tochterunternehmen: Sächsische Grundstücksauktionen AG (346), Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (160), Plettner & Brecht Immobilien GmbH (94 im Auktions- und Maklergeschäft), Westdeutsche



Grundstücksauktionen AG (48) und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH (588). Es wurden also im Unternehmensverbund insgesamt 1.456 (Vorjahr 1.216) Immobilien versteigert bzw. vermittelt.

In einem immer noch schwachen Gesamtmarkt konnte im Unternehmensverbund die Anzahl der Verkaufsfälle deutlich gesteigert werden (+ 20 %). Der Objektumsatz stieg um rd. 11 % und die um die Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigte Nettoeinnahmen aus Auktions-Aufgeldern, Maklerprovisionen und Verwaltungshonoraren um 5,1 % auf rd. € 7,43 Mio.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Objektumsatz der Deutschen Grundstücksauktionen AG von T€ 22.581 auf T€ 25.412 erhöht, die Steigerung betrug 12,5 %. Dabei haben sich die Auftraggeberstrukturen im Berichtsjahr 2024 im Hinblick auf den Anteil am realisierten Umsatzvolumen wieder zu den privaten und gewerblichen Einlieferern verschoben.

Das Vermögensmanagement der Bundesrepublik Deutschland wird durch die verschiedenen Nebenstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsätze deutlich reduziert, insbesondere weil keine großvolumigen Objekte eingeliefert wurden, was sich entsprechend auf die Statistik ausgewirkt hat. Die Zahl der versteigerten Immobilien lag bei 13 (nach 24 Objekten im Vorjahr), die Auktionserlöse summierten sich auf T€ 771 (Vorjahr: T€ 3.295).

Für die bundeseigene Deutsche Bahn AG, DB InfraGO haben wir 2024 insg. 6 Immobilien für T€ 421 verkauft, im Vorjahr waren es 10 Immobilien für T€ 403,5.

Für die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), eine Gesellschaft des Bundes, die sich mit der Verwertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz beschäftigt, wurden 2024 insgesamt 93 Objekte für T€ 3.759,5 versteigert (Vorjahr 62 Immobilien für T€ 3.589,5).

2024 wurden keine Objekte für Bundesländer, Städte, Gemeinden und andere Gebietskörperschaften versteigert, während es 2023 insg. 6 Immobilien von 4 verschiedenen Auftraggebern mit einem Auktionserlös von insgesamt T€ 163,7 waren.

Die vorgenannten öffentlichen und institutionellen Auftraggebergruppen haben insgesamt rd. 51 % (Vorjahr 47,2 %) der verkauften Immobilien in die Auktionen (nur Deutsche Grundstücksauktionen AG) eingeliefert und damit zu rd. 19,5 % (Vorjahr 33 %) zum Objektumsatz beigetragen, mithin ein Rückgang um 13,5 Prozentpunkte.

80,5 % 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 2024 mit 100 Immobilien rd. 45,5 % aller verkauften Objekte aus (Vorjahr 105 Immobilien = 48,6 %). Der Umsatzanteil betrug 2024 T€ 19.501,9, was rd. 76,7 % am Gesamtumsatz entspricht (Vorjahr T€ 14.232,6 oder 63 %). Das absolute Umsatzvolumen hat sich um rd. € 5,25 Mio. oder 37 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und ist damit Hauptgrund für die Verschiebung der Auftraggeberstruktur.

Wie im Vorjahr entfallen knapp 4 % des Objektumsatzes auf fünf (wie im Vorjahr) verschiedene Insolvenzverwalter/ Kreditinstitute und Nachlasspflegschaften für die wir insg. 8 Immobilien für rd. T€ 958,5 versteigert haben (Vorjahr 8 Objekte für T€ 899,4).

Künftige Umsatz- und Auftragsentwicklung

Zuletzt wurde in der gesamten Gruppe gut die Hälfte aller Versteigerungsaufträge von öffentlichen und institutionellen Auftraggebern erteilt, die nicht mehr benötigte Liegen-

schaften im Auktionswege verwerten wollen. Dabei kommen der Deutschen Grundstücksauktionen AG und ihren Tochterunternehmen die langfristigen Rahmenverträge zugute.



Aufgrund einer gewonnenen Ausschreibung bestand mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für das Jahr 2024 ein Rahmenvertrag über die Durchführung von Immobilienauktionen. Auf Basis dieses Rahmenvertrages wurden in der gesamten Gruppe insg. 211 Immobilien für T€ 4.110 für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft (inklusive eines Objektes für die bundeseigene GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH), während es 2023 insgesamt 202 Objekte für T€ 5.913 waren.

Die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH ist ebenfalls Teil des Rahmenvertrages mit dem Bund. Bereits im Januar 2024 wurde seitens der BVVG klar eine Erhöhung der Schlagzahl kommuniziert. Diese Ausweitung hat stattgefunden, wobei die Zusammensetzung des Verkaufsportfolios dazu führte, dass die Internetauktionen mit niedrigpreisigen Immobilien überproportional viele Einlieferungen bekam. In der gesamten Gruppe wurden insg. 427 Immobilien für T€ 7.412 für die BVVG verkauft, während es 2023 insgesamt 137 Objekte für T€ 4.158 waren.

Auch mit der Deutschen Bahn AG, DB InfraGO, gab es 2024 eine Rahmenvereinbarung. Im abgelaufenen Jahr haben wir in der gesamten Gruppe 17 Immobilien (Vorjahr 20) verkauft und dabei einen Objektumsatz von T€ 1.626 erzielt (Vorjahr T€ 1.022,5). Hinzu kommt eine Immobilie die im Auftrag des Bundeseisenbahnvermögens für T€ 23 verkauft wurde.

Für den Bund und die bundeseigenen Gesellschaften haben wir in der gesamten Gruppe insgesamt 655 (Vorjahr 360) Immobilien für T€ 13.148 (Vorjahr € 11.116,5) verkauft.

Damit wurde trotz einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr das prognostizierte Umsatzniveau von € 15 Mio. nicht erreicht, vor allem weil das Auftragsvolumen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben unerwartet weiter zurück gegangen ist. Erfreulich ist hingegen das starke Umsatzwachstum bei der BVVG.

Aufgrund einer im Oktober 2023 gewonnenen Ausschreibung besteht auch für das Jahr 2025 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 2025 ist es erneut unser Ziel für den Bund und seine Gesellschaften einen Objektumsatz von € 15 Mio. zu erreichen.

Der Mitte 2022 eingesetzte Rückgang der Immobilienpreise hat sich im Laufe des Jahres 2024 immer weiter abgeschwächt. Die Preise sind im Jahresverlauf 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal zunächst weniger gesunken, bewegten sich dann seitwärts und stiegen zuletzt leicht an. 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. 10,5 % von € 95,6 Mio. im Jahr 2023 auf € 105,7 Mio. im Jahr 2024. Bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG, lag die Steigerung bei 3 % (von rd. € 32,9 Mio. auf € 33,9 Mio.).

Auch bei den Kaufinteressenten war noch eine Zurückhaltung, insbesondere bei Anlageobjekten und größeren Investments spürbar. Trotzdem konnte das absolute Verkaufsvolumen für private und gewerbliche Einlieferer ist bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG gegenüber dem Vorjahr auf niedrigem Niveau um rd. 37 % bzw. rd. € 5,3 Mio. gesteigert werden, innerhalb der gesamten Gruppe betrug der Anstieg rd. 28 % bzw. € 12,2 Mio.

Ziel für 2025 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. Je länger die Marktkorrektur andauert, desto eher sind Verkäufer bereit die neue Marktrealität zu akzeptieren, der Vertriebsweg der Auktion lässt zumindest die Chance auf einen höheren Verkaufspreis.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 23 Internet-Auktionen erfolgreich durchgeführt. Innerhalb der Gruppe hat die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 588 Objekten (Vorjahr 441) erneut mit Abstand die meisten Immobilien verkauft. Die Auftraggeberstruktur hat sich dabei erheblich verändert. Der Anteil institutioneller Auftraggeber und der öffentlichen Hand liegt nun bei 58,7 % (Vorjahr 37 %) der verkauften Objekte und bei 62,8 % (Vorjahr 38 %) des realisierten Objektumsatzes. Die stark veränderte Verteilung der Aufträge zwischen privaten und gewerblichen Verkäufern einerseits und den öffentlichen und institutionellen Auftraggebern andererseits liegt an der enormen Ausweitung der Verkaufsaktivitäten der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Im abgelaufenen Jahr wurden 189 Objekte für T€ 746,5 für die BVVG verkauft, während es 2023 nur 23 Objekte für T€ 103,6 waren. Insgesamt ging der Objektumsatz von rd. € 3,3 Mio. auf € 2,6 Mio. zurück.

Für 2024 rechnen wir bei den Internetauktionen mit einer veränderten Auftraggeberstruktur durch einen Rückgang der Aufträge der BVVG. Ziel ist es, das Umsatzvolumen möglichst wieder zu steigern.

Der Tätigkeitsschwerpunkt der Gruppe liegt in Berlin und den neuen Bundesländern. Seit 2008 sind wir aber auch mit der regionalen Tochtergesellschaft Westdeutsche Grundstücksauktionen AG (Köln), diese hauptsächlich tätig 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 positiv entwickelt. Anders als in den Vorjahren konnten einige volumenstarke Objekte aus den alten Bundesländern abgesetzt werden, was zu der Umsatzsteigerung führte. Das Umsatzziel von € 20 Mio. wurde mit einem realisierten Umsatz von € 17,3 Mio. zwar nicht ganz erreicht, gegenüber dem Vorjahr mit einem Objektumsatz von € 13,7 Mio. wurde aber eine deutliche Verbesserung erzielt.

Den größten Anteil am Objektumsatz hat mit rd. € 8,1 Mio. die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG erzielt, gefolgt von der Deutschen Grundstücksauktionen AG mit rd. € 5,9 Mio. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG musste damit nach € 9,1 Mio. im Vorjahr einen weiteren Rückgang beim Objektumsatz (- 11 %) konnte aber den bereinigten Netto-Aufgeldumsatz um 21,5 % steigern und wieder einen Gewinn ausweisen.

In der Gruppe ist die Anzahl der verkauften Objekte aus den alten Bundesländern mit 315 gegenüber dem Vorjahr identisch. Der Anteil der verkauften Immobilien aus den alten Bundesländern entspricht nun 21,6 % (Vorjahr 25,9 %) aller verkauften Objekte. Diese haben zusammen 23,4 % (Vorjahr 20,6 %) des Objektumsatzes erwirtschaftet.

Trotz der aktuell schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen ist das Ziel für 2025 den Objektumsatz mit Immobilien aus den alten Bundesländern um 5 % auf € 18,1 Mio. zu steigern.

Bei den anderen Tochtergesellschaften gab es unterschiedliche Entwicklungen.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat zu alter Stärke zurückgefunden und den Objektumsatz um rd. 63 % und den bereinigten Netto-Aufgeldumsatz um ca. 55 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG hingegen verbuchte einen Rückgang in Hinblick auf Objektumsatz um 11,3 %, der Aufgeldumsatz reduzierte sich um 28,3 %.

Die Entwicklung bei der Plettner & Brecht Immobilien GmbH ist in den beiden Geschäftsbereichen unterschiedlich verlaufen. Im Auktionsbereich stieg der Objektumsatz um rd. 16 %, während die Aufgeldeinnahmen um 0,5 % geringer ausfielen. Im Maklerbereich gab es hingegen einen deutlichen Rückgang des Objektumsatzes und der Provisionseinnahmen. Saldiert

gab es beim Objektumsatz einen Rückgang um rd. 4,8 %, während der Netto-Aufgeld-/Provisionsumsatz um ca. 7 % zurück ging.



Insgesamt setzten die Tochterunternehmen (einschließlich Internetauktionen) zusammen rd. € 48,5 Mio. um, nach € 43,9 Mio. im Vorjahr. Angestrebt waren insgesamt € 60 Mio., dieses Ziel wurde leider verfehlt. Trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage hoffen wir auf eine positive Entwicklung und eine Steigerung im Jahr 2025. Das Ziel bei den Tochterunternehmen ist ein Objektumsatz von rd. € 50 Mio., wobei ein besseres Ergebnis in Abhängigkeit von attraktiven Objekteinlieferungen und guten Maklerumsätzen möglich ist.

Details dazu unter „Entwicklung bei Tochtergesellschaften“.

Auf der Absatzseite haben die fünf seit Juni vorgenommenen Zinssenkungen und die sinkende Inflationsrate positiven Einfluss auf die Nachfrage gehabt. Allerdings gibt es andere Störfaktoren, die sich negativ auf die Stimmung der Kaufinteressenten auswirken und insbesondere im letzten Quartal zu einer Eintrübung der bis dahin recht guten Stimmung geführt haben. Neben dem anhaltenden Ukraine-Krieg, dem Nahost-Konflikt und der politischen Unsicherheiten hinsichtlich des Kurses der zukünftigen US-Administration sind die wirtschaftliche Schwäche Deutschlands und das Zerbrechen der Regierungskoalition als nachvollziehbare Gründe zu nennen.

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 des höheren Zinsniveaus und der weiterhin eingeschränkten Finanzierbarkeit 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 weiterhin nur geringe Absatzrisiken. Die Verkaufsquote hat sich in der Gruppe 2024 wieder verbessert und erreichte 84,3 % nach 81,3 % im Vorjahr. Die höchste Verkaufsquote erzielte die Norddeutschen Grundstücksauktionen AG mit 94,1 % gefolgt von der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH mit 91,4 %.

Investitionen

Im Berichtsjahr waren für die technische Erneuerung und Erweiterung des EDV-Bereichs und bei der Büro- und Betriebsausstattung Investitionen i. H. v. T€ 13,1 erforderlich, Ersatzbeschaffungen für den Fuhrpark erfolgten im Wege des Leasings. Investitionen in die Tochterunternehmen wurden nicht vorgenommen.

Chancen und Risiken

Allgemeines

Die deutsche Wirtschaft steckt trotz der rückläufigen und wieder moderaten Inflationsrate in der Konjunkturkrise fest. Im Berichtsjahr ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,2% gegenüber dem Vorjahr zurück. Bereits im Vorjahr war die Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 0,3 Prozent zurückgegangen. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es für die deutsche Wirtschaft zuletzt 2002 und 2003.

Neben dem andauernden Krieg in der Ukraine und der Eskalation im Nahost-Konflikt führt auch die vorgezogene Bundestagswahl zu erheblichen Unsicherheiten. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft gehören eine schnelle und flächendeckende Digitalisierung der Verwaltung, die Senkung der Baukosten durch eine Reform des Baustandards, der Abbau planungsrechtlicher Restriktionen sowie eine Nicht-Verlängerung der Mietpreisbremse und bessere und verlässlichere Förderungen für energetische Modernisierungen zu den wichtigen Handlungsfeldern zur Verbesserung der Rahmenbedingungen. Ob und in welchem Maß bzw. wie schnell sich diese Punkte umsetzen lassen, ist noch völlig unklar.



Die in Folge des russischen Angriffskrieges gegen Individuen, Unternehmen und Funktionäre aus Russland und der Ukraine verhängten Sanktionen haben sich auch 2024 nicht negativ auf unser Geschäftsmodell ausgewirkt, da wir ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland tätig sind und auch unsere Privat- und Geschäftskunden (Einlieferer wie Ersteher) zum überwiegenden Teil (ca. 95 %) in Deutschland beheimatet sind. Es gab 2024 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 zukünftig – außer einem administrativen Mehraufwand - keine negativen Auswirkungen spürbar sein werden.

Die Immobilienpreise bewegten sich seit Anfang des Jahres 2024 seitwärts, im zweiten Halbjahr waren am Immobilienmarkt geringe Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien festzustellen. In allen Segmenten gab es nun wieder einen Aufwärtstrend, besonders in den Metropolregionen. Somit hatte sich die Stimmung in der Branche im Sommer aufgehellt. Die Winterbefragung 2024 des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex dokumentiert eine verbesserte Stimmung bei anhaltender Skepsis in der Immobilienwirtschaft. Die Erwartungen für das Jahr 2025 sind damit unter dem Strich, als verhalten optimistisch einzuschätzen, was hauptsächlich auf die Hoffnung auf sinkende Finanzierungskosten zurückgeführt werden kann. Hiervon profitiert insbesondere das zinsempfindliche Wohnsegment.

Die Umstellung unserer Katalogdistribution auf überwiegend elektronische Zustellung an die Abonnenten begann mit der Frühjahrsauktion 2024. Durch diese Neuausrichtung konnten nicht nur Preiserhöhungen aufgrund höherer Papier- und Logistikkosten ausgeglichen, sondern für die gesamte Gruppe maßgebliche Einsparungen erzielt werden. Wir erreichen die Kaufinteressenten nun einige Tage früher, so dass die Vertriebsphase verlängert wird. Gleichzeitig stärken wir die digitalen Prozesse und halten die Interessenten länger auf unserem Portal. In der nächsten Stufe wird 2025 das Online-Bieterportal auf unserer Website implementiert. Es besteht dadurch die Chance mehr Bieter zu generieren und die administrativen Prozesse weiter zu optimieren.

Bei den Anbietern registrieren wir ein großes Interesse zur Einlieferung von Immobilien, da die freiwillige Grundstücksauktion in einem noch immer schwierigen Umfeld einen schnellen und breitgestreuten Marktzugang ermöglicht, der zu einem marktgerechten Kaufvertragsabschluss führt. Wegen der vergangenheitsbezogenen und oft überhöhten Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer konnte nicht immer eine Einigung bezüglich des Auktionslimits erreicht werden. Mit zunehmender Dauer der Preiskorrektur bietet sich die Chance, dass Eigentümer wieder zu einer realistischeren Preiseinschätzung zurückkehren.

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

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

Trotz der 2024 durchgesetzten strukturellen Sparmaßnahmen konnte Kostendeckung nur teilweise bei Tochtergesellschaften, nicht aber bei der Deutschen Grundstücksauktionen AG erreicht werden. Die neue, reduzierte Entgeltstaffel der Ausschreibung (BlmA und BVVG) schwächt die Einnahmen, so dass noch strikteres Kostenmanagement erforderlich ist und stattfindet. Es besteht dadurch die Chance, dauerhaft mit geringeren Kosten arbeiten zu können und dadurch früher Kostendeckung und die Gewinnzone zu erreichen.

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 2024 insg. rd. 80,5 % aus, während der Umsatzanteil, der für institutionelle Auftraggeber versteigerten Immobilien im Berichtsjahr um 13,5 Prozentpunkte von 33 % auf 19,5 % gefallen ist. Diese Quoten belegen einerseits, dass wegen der Vielzahl der einzelnen Auftraggeber insgesamt keine Abhängigkeit von einzelnen Großkunden besteht, andererseits wird die Wichtigkeit des Rahmenvertrages mit den öffentlichen Auftraggebern aufgezeigt.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat im Oktober 2023 in einem offenen EU-weiten Ausschreibungsverfahren erneut den Zuschlag für die Vergabe eines Rahmenvertrages über die Durchführung von Immobilienauktionen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die bundeseigene BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH für die Jahre 2024 und 2025 erhalten. Zwar besteht bedingungsgemäß keine Verpflichtung zur Einlieferung einer Mindestanzahl an Immobilien oder eines Mindestvolumens, erfahrungsgemäß – das zeigt auch das Vorjahresergebnis – sichert der Rahmenvertrag aber ein erhebliches Umsatzvolumen und bietet darüber hinaus die 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 2025.

Den speziellen Risiken, dass die Vermarktung von Immobilien durch private Auktionen weniger Akzeptanz findet, begegnet die Gesellschaft durch eine konsequente Öffentlichkeitsarbeit und gezielte Informationen der potenziellen Einlieferer, aber auch der Käuferseite, über die besonderen Marktchancen. Das positive Ergebnis dieser Arbeit zeigt sich in der hohen Quote der verkauften Objekte bezogen auf die Einlieferungen, diese liegt seit Jahren in der Gruppe deutlich über 80 %, im Berichtsjahr betrug sie 84,3 % nach 81,3 % 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 2024 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 verbessert und lag bei 20,6 % und damit nur noch leicht über der selbst gesetzten 20 %-Grenze (Vorjahr 25,3 %). In der Gruppe lag die Quote der nicht verkauften Immobilien bei 15,7 % (Vorjahr 18,7 %).



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 Coronabedingten 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, da kaum Ausfälle zu verzeichnen waren. Einen Kassenservice wird es bei den Auktionen zukünftig nicht mehr geben, auch wegen des seit 01. April 2023 geltenden Barzahlungsverbot beim Immobilienkauf.

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 zukünftig 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 immer noch einige Monate in Anspruch nehmen kann. Auch scheitern trotz intensiver Bemühungen einige Verträge an versagten behördlichen Genehmigungen oder wegen Nichterfüllung.

Rückabwicklungen / Ausbuchungen

Aus nicht vom Auktionshaus zu vertretenden Gründen (z.B. vertragliche Rücktrittsrechte bzw. Rücktritt des Verkäufers wegen Nichterfüllung des Vertrages oder Verweigerung sonstiger behördlicher Genehmigungen) mussten im Jahr 2024 für 6 Kaufverträge (betrifft Sommer 2022 bis Frühjahr 2024) Ausbuchungen oder Teilausbuchungen der Aufgelder vorgenommen werden. Insgesamt betraf dies bereinigte Netto-Courtage i. H. v. € 28.450 (Vorjahr € 43.593).

Mitarbeiter

Die Gesamtzahl der Beschäftigten lag per 31.12.2024 bei 30 Mitarbeitern. Es zeigt sich folgendes Bild:

	31.12.24	31.12.23
Vorstand	2	2
Sachbearbeiter Berlin	7	6
Sekretariat Berlin	3	4
Inkasso/Buchhaltung	4	3
Sonstige Mitarbeiter	2	4
Hausverwaltung	1	2
Mitarbeiter Büro Leipzig	2	2
Fest angestellte Mitarbeiter	21	23
(davon Teilzeitmitarbeiter	8	9)
Freiberufliche Mitarbeiter	9	9
Insgesamt	30	32

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



Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen haben wir unseren Kunden viele Jahre den Service einer Hausverwaltungsabteilung angeboten. Im Laufe der Jahre war ein langsamer Rückgang der Verwaltungseinheiten festzustellen. Wegen der Eigentümerstruktur der verwalteten Immobilien war nicht absehbar, ob die interessanten Objekte langfristig im Bestand bleiben. Andere Verträge mussten unsererseits gekündigt werden, weil Haftungsrisiken wegen des Objektzustands zu groß wurden. Gleichzeitig ist es nur in sehr geringem Umfang gelungen Einlieferungen für die Auktionen zu generieren. Wegen der absehbaren Reduzierung des Bestandes lässt sich die Abteilung in Bezug auf die reinen Verwalterentgelte und Zusatzgebühren nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Hinzu kommt die unsichere personelle Situation. Wir haben, daher beschlossen die Abteilung zu schließen, dies soll möglichst bis Ende des 1. Quartals 2025 vollendet sein.

Die Verwalterverträge wurden – soweit möglich – zum Jahresende 2024 gekündigt bzw. wurden den Eigentümern Ersatzverwaltungen vorgeschlagen. Im Berichtsjahr betrugen die Gebühreneinnahmen netto rd. € 138.495 (Vorjahr ca. € 177.297), die Abteilung „Hausverwaltung“ erwirtschaftete damit einen Ergebnisbeitrag von rd. € 21.600 nach rd. € 19.300 im Vorjahr.

Sonstige wichtige Vorgänge:

Entwicklung bei Tochtergesellschaften

Sächsische Grundstücksauktionen AG:

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hat trotz der weiterhin schwierigen Marktlage erhebliche Umsatzsteigerungen erzielt und zurück zu alter Stärke gefunden.

Insgesamt wurden auf 8 Auktionen in Dresden und Leipzig 346 Immobilien für € 20.164.517 versteigert (Vorjahr 284 Immobilien für € 12.393.155). Mit dem stark gestiegenen Objektumsatz haben sich auch der Aufgeldumsatz und das Ergebnis deutlich verbessert. Die gesetzten Ziele ein hohes Umsatzniveau erreichen und in die Gewinnzone zurückzukehren wurden erreicht. Das lag neben der gestiegenen Zahl an Objektverkäufen vor allem daran, dass einige großvolumige Immobilien erfolgreich verkauft wurden. Der Objektumsatz stieg um rd. 63 %, die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern verbesserten sich um rd. 55 %.

Für die Bundesrepublik Deutschland und ihre Gesellschaften wurden insgesamt 100 (2023: 42) Objekte versteigert. Der Objektumsatz lag bei T€ 3.365 (2023: T€ 1.012). Dabei sind die Umsätze der BVVG mit Auktionserlösen von T€ 1.679,5 (2023: T€ 113,5) und der Deutschen Bahn AG mit T€ 1.122 (2023: T€ 224) deutlich gestiegen, während der Objektumsatz für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/GESA mit T€ 563,3 (2023: T€ 674,5) etwas niedriger ausfiel.

Der Umsatz mit Gebietskörperschaften (Bundesländer, Städte und Gemeinden) hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter rückläufig entwickelt. Es wurden 8,4 % (2023: 10,5 %) der Immobilien für diese Auftraggebergruppe versteigert. Der Objektumsatz liegt mit insg. rd. T€ 470 nur bei 49 % des Vorjahresumsatzes (Vorjahr T€ 964,7).

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. 81 % des gesamten Objektumsatzes (2023: 84 %). Bei dieser Einlieferergruppe rechnen wir auch zukünftig mit einem hohen Anteil am Auftragsvolumen. Im Einzelnen: Private und gewerbliche Eigentümer 182 Immobilien einschließlich Private Equity für T€ 14.797 (2023: 175 Immobilien mit T€ 8.962,5). Sonstige Einlieferer: 35 Immobilien für T€ 1.632,5 (2023: 26 Immobilien für T€ 1.004). Zu dieser Gruppe gehören z.B. Insolvenzverwalter, Kreditinstitute, kirchliche Einrichtungen und Wohnungsbaugesellschaften.

Es ergibt sich insgesamt ein Gewinn von € 548.499,89, welcher gemäß Ergebnisabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird. Ziel für 2025 ist es in einem herausfordernden Marktumfeld, erneut ein hohes Umsatzniveau und wieder die Gewinnzone zu erreichen.



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
Mittelwert	€ 19.331.879	€ 2.845.604	€ 626.368

Norddeutsche Grundstücksauktionen AG:

Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG hat im Jahr 2024 im zweiten Geschäftsjahr nacheinander einen Verlust hinnehmen müssen. Auf vier Auktionen in Hamburg wurden 160 Immobilien veräußert und damit rd. 20 % mehr als im Vorjahr mit 133 verkauften Immobilien. Trotz dieses Zuwachses lag der Objektumsatz mit € 6.834.770 rd. 11 % unter dem Gesamterlös des Vorjahres (€ 7.704.000).

Die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Umsätze aus Käuferaufgeldern und Einlieferer-Entgelten betragen 2024 insgesamt rd. T€ 735. Dies ist ein Rückgang um rd. 28 % gegenüber dem Vorjahr (€ 1,03 Mio.).

Wie im Vorjahr waren die privaten und gewerblichen Einlieferer einschließlich „sonstiger Einlieferer“, wie z.B. Insolvenzverwalter, hinsichtlich des Objektumsatzes wieder die größte Gruppe der Auftraggeber. Der Objektumsatz dieser Gruppe lag bei € 4,8 Mio. (Vorjahr € 5,9 Mio.). Der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug damit 70,5 % nach 76,6 % im Vorjahr. Bei der Anzahl der verkauften Objekte gab es einen deutlichen Rückgang. Es wurden 33 Objekte (Vorjahr: 67) versteigert. Dies machte 20,6 % (Vorjahr: 50,4 %) der insgesamt verkauften Objekte aus.

Einen starken Zuwachs gab es 2024 bei der Anzahl der für die Bundesrepublik Deutschland verkauften Objekte. Mit 123 Immobilien (Vorjahr 61) erhöhte sich der Anteil auf rd. 77 % aller verkauften Immobilien (Vorjahr 46 %). Auch der Objektumsatz nahm von € 1,17 Mio. auf € 1,92 Mio. zu, so dass der Umsatzanteil von 15,2 % auf 28,1 % stieg.

Ein erheblicher und deutlich gestiegener Anteil entfällt dabei auf die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, für die 71 Immobilien für T€ 1.226,5 verkauft wurden, während es 2023 nur 35 Immobilien für T€ 351 waren.

Für Landkreise/Städte/Gemeinden wurden 4 Objekte versteigert (Vorjahr 5). Der Anteil an der Gesamtzahl der Objekte liegt damit bei 3,1 % (Vorjahr: 3,8 %). Der Umsatz hat sich stark reduziert und betrug T€ 93 nach T€ 628 im Vorjahr (anteilig 1,4 % nach 8,2 %).



Wie im Vorjahr, so verlief auch 2024 das zweite Halbjahr besser als die ersten sechs Monate, die mit einem Verlust von € 106.168,58 abschlossen. Trotz umsichtigen Wirtschaftens konnte aber auch im zweiten Halbjahr keine Kostendeckung erreicht werden. Hinzu kam eine Wertberichtigungsbedarf i.H.v. € 54.000. Es ergibt sich somit ein Verlust für das Gesamtjahr in Höhe von € 241.147,96 der von der Muttergesellschaft ausgeglichen wird (Vorjahr: Verlust € 173.610,83).

Die Nachfrage war im Berichtsjahr sehr gut, was sich auch an einer hervorragenden Verkaufquote von 94 % nach 81 % im Vorjahr zeigt. Leider gehörten zu den wenigen nicht verkauften Immobilien vor allem die höherpreisigen Objekte, (12 Immobilien mit € 3.650.000 Auktionslimit). Finanzierungsschwierigkeiten und eine Zurückhaltung beim Kauf von Anlageobjekten machten sich negativ bemerkbar.

Das Ziel der Gesellschaft ist es 2025 wieder die Gewinnzone zu erreichen. Die Kosten wurden 2024 durch verschiedene Maßnahmen strukturell gesenkt, sofern weitere Optimierungspotenziale identifiziert werden, erfolgt eine zügige Umsetzung. Für 2025 liegt der Fokus darauf die Umsätze wieder deutlich zu verbessern, was in einem etwas verbesserten Umfeld möglich erscheint. Die Durchführung der Auktionen in Hamburg erzeugt dabei eine größere Aufmerksamkeit und erleichtert die Einlieferungen.

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
Mittelwert	€ 11.177.004	€ 1.479.859	€ 159.428

Plettner & Brecht Immobilien GmbH

Das Unternehmen erzielte 2024 einen Objektumsatz in Höhe von € 10.780.800 aus der Versteigerung bzw. Vermittlung von 94 Immobilien. Im Vorjahr lag er bei € 11.325.300 aus 89 vermittelten Objekten.



Die bereinigten Netto-Provisionseinnahmen betragen aus beiden Unternehmensbereichen zusammen € 822.285, das sind rd. 7 % weniger als 2023 mit € 884.907.

Auf den vier Auktionsveranstaltungen sind 88 Immobilien mit einem Objektumsatz von € 9.453.800 versteigert bzw. nachverkauft worden (Vorjahr: 80 Immobilien mit € 8.140.800). Der Objektumsatz lag damit rund 16 % über dem des Vorjahres. Die Quote der verkauften Objekte lag bei 69,8 % (Vorjahr 63,5 %) gleichwohl gingen die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern um rd. 0,5 % zurück.

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

Im Maklerbereich gab es in einem anhaltend schwierigen Marktumfeld eine rückläufige Entwicklung, sowohl beim Objektumsatz als auch bei den Provisionseinnahmen. Es wurden 6 Immobilien für rd. € 1,33 Mio. vermittelt, im Vorjahr waren es 9 Immobilien im Gegenwert von rd. € 3,18 Mio. Die bereinigten Provisionseinnahmen halbierten sich und betragen rd. € 58.000. Aufgrund einer Kündigung wurde eine erneute Umstrukturierung zum Ende des Jahres 2024 notwendig. Ziel im Maklerbereich ist nun eine kontinuierliche Verbesserung der Umsätze.

Im Auktionsbereich liegen alle Anstrengungen darauf den Objektumsatz weiter zu steigern, um wieder in die Gewinnzone zu kommen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Abschreibungen und Wertberichtigungen auf nicht mehr werthaltige Forderungen i. H. v. netto € 128.867,87 (Vorjahr € 388.653) notwendig. Das Ergebnis wurde entsprechend gemindert.

Der erwirtschaftete Verlust in Höhe von € 145.782,77 (Vorjahr Verlust € 471.713), 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 erneut die meisten Objekte verkauft und deren Anzahl mit 588 Immobilien gegenüber 441 im Vorjahr auch deutlich steigern können.

Es wurden wieder viele niedrigpreisige Auktionsobjekte aufgerufen und überwiegend auch verkauft. Die Verkaufsquote war mit 91,4 % nach 92,4 % wieder sehr hoch. Trotz erheblicher Mehrerlöse in den Auktionen und einer Steigerung der Verkaufsfälle um ein Drittel ging der Objektumsatz um rd. 16,5 % auf T€ 2.567 (Vorjahreswert T€ 3.337) zurück.

Die vorgeschilderte Entwicklung ist auch an den durchschnittlichen Losgrößen ablesbar. Bei den Einlieferungen gab es einen Rückgang von € 3.421 auf € 2.321 und bei den Auktionserlösen von € 7.544 auf € 4.367. Die Summe der zehn höchsten Auktionserlöse des Jahres lag mit T€ 561,3 deutlich unter denen des Vorjahres (T€ 837,1).

Wegen des geringeren Objektumsatzes sind die um Umsatzsteuer und mögliche Unterprovisionen bereinigten Einnahmen zurück gegangen, und zwar überproportional um gut 27 % auf € 428.000 (nach rd. € 589.000).

Dass die Einnahmen dabei stärker gefallen sind als die Objektumsätze, begründet sich vor allem dadurch, dass viele Immobilien von öffentlichen Einlieferern mit reduzierten Verkäufer-Entgeltvereinbarungen stammten.

Im abgelaufenen Jahr hatte die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH mit 189 verkauften Objekten und einem Objektumsatz von T€ 746 die Position des größten Einzelinlieferers vor der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit 104 verkauften Immobilien



und einem Objektumsatz von T€ 603. Die Auftraggeberstrukturen haben sich 2024 wie prognostiziert deutlich verschoben. Die öffentlichen Auftraggeber machten nun rund 60 % der verkauften Objekte und des realisierten Verkaufsvolumens aus, während der Anteil für private und gewerbliche Verkäufer bei 40 % lag. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Gewichtung damit umgedreht.

Aufgrund der Ankündigungen der BVVG im Jahr 2025 wieder weniger Immobilien einzuliefern, gehen wir davon aus, dass sich die Anteile am Objektumsatz erneut umdrehen und die privaten und gewerblichen Verkäufer wieder die größte Gruppe bilden werden.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss i. H. v. € 13.886,20 (Vorjahr: € 111.626,23) der gemäß Gewinnabführungsvertrag an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abgeführt wird.

Ziel für 2025 ist es, den Objektumsatz wieder zu steigern und ein Niveau von mindestens 3 Mio. Euro zu erreichen. Damit einhergehend wäre auch eine Ergebnisverbesserung.

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 2024 hat die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG vier Auktionen durchgeführt. Dabei hatte sie insbesondere im 1. Halbjahr mit großen Herausforderungen zu kämpfen, so dass zu Halbjahr ein Verlust von rd. € 239.000 zu Buche stand. Mit erfolgreichen Auktionen im zweiten Halbjahr, in denen auch einige großvolumige Objekte abgesetzt wurden, konnte ein positives Ergebnis erreicht werden.

Der Objektumsatz ging um rd. 11 % auf € 8.108.900 zurück (Vorjahr € 9.110.800). Trotz des geringeren Objektumsatzes ist es gelungen die bereinigten Nettoeinnahmen aus Auktionsaufgeldern zu steigern. Diese lagen mit € 698.103 rd. 21,5 % über dem Vorjahresniveau (€ 574.722). Das Verhältnis der Einnahmen zum Objektumsatz stieg auf 8,6 % (Vorjahr: 6,3 %). Die Anzahl der verkauften Objekte war mit 48 weiter rückläufig (Vorjahr: 53). Die Verkaufsquote liegt mit nur 48 % deutlich unter dem Vorjahreswert von 72,6 %, auch weil in der Herbstauktion 14 Kfz-Stellplätze im Einzelauftrag nicht verkauft wurden, mit entsprechender Auswirkung auf die Quote.

Beider Struktur der Einlieferergabes 2024 deutliche Verschiebungen. Der Objektumsatzanteil der für die öffentliche Hand versteigerten Immobilien hat sich erhöht und betrug ca. 18,3 % (nach 7,3 % im Vorjahr), der Anteil der verkauften Objekte lag sogar bei 52 % (nach 34 % im Vorjahr). Insgesamt wurden 48 % der Immobilien für private und gewerbliche Einlieferer verkauft, der Anteil am gesamten Objektumsatz betrug hierbei 81,7 % (Vorjahr 92,7%).

Insgesamt ergaben sich im Geschäftsjahr vorzunehmende Ausbuchungen und Wertberichtigungen i. H. v. netto € 9.580 (Vorjahr: € 4.200). Trotz dieser Forderungsausbuchungen und der schwachen Umsatzentwicklung im ersten Halbjahr wurde ein Jahresüberschuss von € 11.454,80 (Vorjahr Jahresfehlbetrag € 184.452,00) erwirtschaftet. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages ist der Gewinn an die Deutsche Grundstücksauktionen AG abzuführen.

In Ihrem Kernbereich, der Versteigerung von gewerblich geprägten Entwicklungs-, Anlage- und Sanierungsobjekten, sind die Rahmenbedingungen am Markt, insbesondere die Finanzierungsbedingungen noch immer 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 2025 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
Mittelwert	€ 12.877.090	€ 1.168.357	€ 159.597

Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken

Die Bundesregierung erwartet für das Jahr 2025 einen Zuwachs des preisbereinigten BIP um 0,3 %, die Bundesbank hat ihre Prognose jüngst auf 0,2 % gesenkt und aus der aktuellen Konjunkturumfrage der Deutschen Industrie- und Handelskammer geht hervor, dass der deutschen Wirtschaft auch 2025 ein Krisenjahr droht.

Der historische Preisverfall des Jahres 2023, in dem die Preise für Wohnimmobilien so stark wie seit 60 Jahren nicht mehr gefallen waren, ist gestoppt. Langsam steigen die Preise wieder, und zwar weil sich die Rahmenbedingungen insofern verbessert haben, dass die Zinsen leicht gesunken sind. Weil es beim Neubau weiter hakt, sehen wir steigende Mieten und eine höhere Mietdynamik als in den Boom-Jahren. Trotzdem bleibt die Entwicklung am Immobilienmarkt weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Hierzu zählen wirtschaftliche Entwicklungen, die Geldpolitik der Zentralbanken, staatliche Fördermaßnahmen, demografische Veränderungen sowie globale Ereignisse, d. h. Konflikte oder Krisen.

Die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank seit Mitte 2024 haben zu einer Entspannung auf der Finanzierungsseite geführt. Es wird allgemein erwartet, dass die EZB der schwächeren Konjunktur im Euroraum Rechnung trägt und die Geldpolitik weiter lockert. Vorausgesetzt die Inflationsentwicklung steht dem nicht entgegen, wird es wohl weitere Zinsschritte geben.

Dem Entgegen steht die geplante neue Schuldenpolitik, die die Bauzinsen drastisch steigen lässt. Das Finanzpaket von Union und SPD lässt Kredite deutlich teurer werden, weil Deutschland mit dem geplanten Schuldenpaket die aktuellen europäischen Fiskalregeln verletzen wird, was wiederum weiteren Druck auf Bundesanleihen ausübt. Unmittelbar erkennbar ist der Anstieg der zehnjährigen Bundesanleihen auf etwa 2,92 Prozent und damit auf den höchsten Stand seit 2011. Die Differenz zwischen Bundesanleihen und Bauzinsen liegt historisch bei einem Mittelwert von 1,06 Prozent, aktuell aber nur bei 0,73 Prozent, ein Anstieg der Hypothekenzinsen auf etwa 4 Prozent ist daher wahrscheinlich. Dieses Szenario würde die Nachfrage nach Immobilien wieder bremsen. Bis Klarheit herrscht bleibt die Nachfrage insgesamt eher selektiv. Unter Berücksichtigung der in diesem Lagebericht erläuterten Umstände und Fakten gehen wir für 2025 unter Berücksichtigung der aktuellen makroökonomischen und politischen Situation von einer weiter schwierigen Lage aus, sehen aber größere Chancen als zuletzt, wieder ein besseres Umsatz- und Ergebnisniveau erreichen zu können.



Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden zwischen dem 28. Februar und 28. März und damit in einer wirtschaftlich und politisch schwierigen Phase statt. Es gab bei den Frühjahrsauktionen sehr unterschiedliche Ergebnisse, die Sächsische Grundstücksauktionen AG konnte gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum einen fast gleich guten Objekt- und sogar einen etwas verbesserten Aufgeldumsatz erreichen. Die Auktion der Deutschen Grundstücksauktionen lag deutlich über den Ergebnissen 4. Quartals 2024 und auch über dem Ergebnis des 1. Quartals des Vorjahres. Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG verlief enttäuschend, weil die meisten höherwertigen Objekte keinen Käufer fanden und der Aufgeldumsatz auf Vorjahresniveau verharrte. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG verzeichnete ein unter den Erwartungen liegendes Ergebnis, was allerdings deutlich über den schwachen Vorjahreszahlen lag. Die Plettner & Brecht Immobilien GmbH hatte einen stabilen Objektumsatz und auch einen ersten Maklerumsatz. Und auch bei den Internetauktionen wurde ein fast identischer Objekt- und Aufgeldumsatz wie im Vorjahr erreicht.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 291 Immobilien im Gegenwert von rd. € 18,4 Mio. versteigert bzw. im Maklerbereich der Plettner & Brecht Immobilien GmbH verkauft. Damit lag der Objektumsatz um rd. 12 % über dem des ersten Quartals 2024, die erzielten Netto-Einnahmen lagen rd. 16,5 % über dem Vorjahresniveau.

Unsere Annahmen für das abgelaufene Geschäftsjahr waren im Hinblick auf einen höheren Objektumsatz und ein verbessertes Ergebnis richtig, aber etwas zu optimistisch. Der Objektumsatz und die Einnahmen lagen niedriger als angenommen, so dass trotz der strukturellen Kosteneinsparungen ein negatives – wenn auch stark verbessertes – Ergebnis zu Buche stand. Für 2025 ist es daher unser Ziel nun den Objektumsatz von € 73,9 auf € 80 Mio. zu steigern und bei anhaltender Kostendisziplin wieder ein positives Ergebnis zu erzielen.

Erhebliche Investitionen sind für das Geschäftsjahr 2025 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 € -1.530.528,74 ergibt sich zum 31.12.2024 ein Bilanzverlust von € -1.952.144,48.

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

Berlin, den 28. März 2025

Deutsche Grundstücksauktionen AG
Der Vorstand



BILANZ

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		19.261,00	27.731,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		99.922,01	150.280,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.912.133,33	1.912.133,33
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		5.000,00	5.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.052.933,69		1.187.428,02
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.144.325,33		644.769,54
- davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 0,00 (€ 250.000,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	207.570,93	2.404.829,95	510.660,79
III. Wertpapiere,			
1. Sonstige Wertpapiere		1.313.689,08	1.465.245,68
IV. Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		436.952,69	387.684,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten		17.342,10	55.215,63
		6.209.130,16	6.346.148,03

BILANZ

zum 31. Dezember 2024

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	34.171,62
IV. Bilanzverlust/-gewinn		-1.952.144,48	-1.530.528,74
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	21.283,00		0,00
2. sonstige Rückstellungen	40.000,00	61.283,00	42.800,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.557,76		107.832,80
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 172.557,76			
(€ 107.832,80)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	142.524,43		78.997,10
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 142.524,43			
(€ 78.997,10)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	332.173,08	647.255,27	194.310,50
- davon aus Steuern			
€ 214.069,20			
(€ 108.475,91)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 16.846,80			
(€ 12.591,80)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 332.173,08			
(€ 194.310,50)			
		6.209.130,16	6.346.148,03



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. – 31.12.2024

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	2.780.313,85	2.905.373,03
2. sonstige betriebliche Erträge	198.254,21	152.365,07
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-119.963,87	-124.104,57
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.371.004,11	-1.513.491,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorge € -1.230,00 (€ -1.570,00)	-211.880,95	-281.457,07
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	-71.890,54	-105.672,79
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.825.477,34	-2.233.489,15
7. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	573.840,89	111.626,23
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 50,00 (€ 2.110,97)	18.309,39	8.249,80
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-1.064,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	-65,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-386.930,73	-1.125.884,96



	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-713,62	333.403,07
13. Ergebnis nach Steuern	-417.142,82	-1.874.212,50
14. sonstige Steuern	-4.472,92	-3.615,83
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-421.615,74	-1.877.828,33
16. Gewinn-/Verlust a. d. Vorjahr	-1.530.528,74	347.299,59
17. Bilanzverlust/-gewinn	-1.952.144,48	-1.530.528,74



Anlagenspiegel zum 31.12.2024

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2024 €	Zugänge Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 €	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	645.326,96	10.493,36		636.559,32	18.963,36	19.261,00	27.731,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	645.326,96	10.493,36		636.559,32	18.963,36	19.261,00	27.731,00
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	772.630,45	2.572,18 -96.397,22		578.883,40	52.927,18	99.922,01	150.280,01
Sachanlagen	772.630,45	2.572,18 -96.397,22		578.883,40	52.927,18	99.922,01	150.280,01
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.912.133,33	0,00		0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33
Finanzanlagen	1.912.133,33	0,00		0,00	0,00	1.912.133,33	1.912.133,33
Gesamtsumme	3.330.089,74	13.065,54 -96.397,22	0,00	1.215.442,72	71.890,54	2.031.316,34	2.090.144,34

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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.

Berlin, den 16. April 2025


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 · 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 inklusive Tradegate –