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

06.04.2020 – Interview mit Michael Plettner, CEO der Deutsche Grundstücksauktionen AG

Unternehmen: Deutsche Grundstücksauktionen AG ^{5a,5b,7,11}

Grund für die Veröffentlichung: Vorstandsinterview zur Strategie des Unternehmens und der Entwicklungen des ersten Quartals

Analyst: Matthias Greiffenberger

Aktueller Kurs: Xetra: 12,40 € (02.04.2020; 12:57)

Datum (Uhrzeit) der Fertigstellung: 02.04.2020 (16:35 Uhr)

Datum (Uhrzeit) der ersten Veröffentlichung: 06.04.2020 (11:00 Uhr)

*Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 4

„Objektiv war das eines der besten Quartale seit der Finanzkrise 2008.“

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat am 31.03.2020 die Ergebnisse der Frühjahrsauktionen veröffentlicht. Hierüber sprechen wir mit Herrn Michael Plettner, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Grundstücksauktionen AG, und über seine Einschätzung zum weiteren Verlauf der Unternehmensentwicklung.

GBC AG: Auf den Frühjahrsauktionen 2020 der Deutschen Grundstücksauktionen AG und ihrer Tochtergesellschaften wurden Immobilien in Summe von 32,3 Mio. € versteigert bzw. im Maklerbereich verkauft. Wie schätzen Sie das Ergebnis des ersten Quartals 2020 ein?

Michael Plettner: Objektiv war das eines der besten Quartale seit der Finanzkrise 2008. Es gab nur zwei Bessere, Q 1 2018 mit € 37 Mio. und Q 3 2015 mit € 35,4 Mio. Wir haben angesichts der guten Nachfrage zwar mit einem guten Auktionsverlauf gerechnet, aber dass es unter den gegebenen Schwierigkeiten und Unsicherheiten so gut läuft hätten wir nicht gedacht. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Objektumsatz im 1. Quartal um rd. 38 %. Auch die erzielten Netto-Einnahmen lagen deswegen mit rd. € 3,18 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau (€ 2,46 Mio.).

GBC AG: Also konnte ein sehr gutes Ergebnis erzielt werden. Welche Maßnahmen ergreifen Sie, um den Anforderungen des Corona-Virus gerecht zu werden und wie ist die DGA von der Corona-Krise betroffen?

Michael Plettner: Die Live-Auktionen des ersten Quartals fanden zwischen dem 28. Februar und 27. März statt und waren daher in unterschiedlichem Maße von den Auswirkungen der Corona-Krise betroffen.

Die von den Einschränkungen nicht betroffene Sächsische Grundstücksauktionen AG erzielte den bisher höchsten Objektumsatz bei einer Auktion in der Unternehmensgeschichte. Die folgenden Live-Auktionen der Plettner & Brecht Immobilien GmbH und der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG verliefen zufriedenstellend. Die Westdeutsche Grundstücksauktionen AG konnte aufgrund der lokalen Verordnungslage ihre Auktion nicht wie geplant abhalten. Stattdessen wurde diese drei Tage später als reine Internet-Auktion über die Plattform der Deutschen Internet Immobilien Auktionen GmbH abgewickelt.

Die Auktionen der Deutschen Grundstücksauktionen AG wurden aufgrund der Eindämmungsmaßnahmenverordnung des Berliner Senats ohne Publikum im Saal durchgeführt und stattdessen per Livestream ins Internet übertragen. Gebote wurden ausschließlich telefonisch, mittels Bietungsaufträgen für Mitarbeiter im Rahmen der Bietungsschritte und über das Internet in unserem Bieterportal abgegeben. Die Resonanz war ausgesprochen gut, rd. 250 Interessenten verfolgten die gesamte Auktionsübertragung. Zahlreiche Objekte konnten mit teils phänomenalen Steigerungsraten veräußert werden.

GBC AG: Es könnte somit zu weiteren Online-Auktionen kommen, welche offensichtlich auch gut angenommen werden. Für die weitere Entwicklung sollte die Einlieferung von guten und steigerungsfähigen Objekten maßgeblich entscheidend sein. Wie ist Ihr aktueller Eindruck hierzu und wie verhält es sich mit der gewonnenen Ausschreibung für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH?

Michael Plettner: Klar, das wird die Herausforderung der nächsten Monate sein: Objekte für die kommenden Auktionen einzuwerben, von denen man noch nicht sagen kann auf welche Art sie stattfinden werden. Derzeit bereiten wir unsere **Sommer-Auktionen** vor. Diese werden wir planmäßig durchführen. Ob dann wie gewohnt oder erneut in alternativer Form hängt von der weiteren Entwicklung ab. Wir können jedoch die Abgabe von Geboten - wie in einer Live-Auktion - sicherstellen, was unsere Frühjahrs-Auktionen eindrucksvoll bewiesen haben.

Die gewonnene Ausschreibung hat bereits wesentlich zum Erfolg beigetragen. Eines der spektakulärsten Objekte war ein Bauerwartungsland in Berlin, das wir für die BVVG versteigert haben und welches von € 395.000 Auktionslimit auf € 3.300.000 Zuschlagspreis gesteigert wurde. Insgesamt haben wir für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH in diesem Jahr bereits Objekte für über € 5,8 Mio. verkauft.

GBC AG: Für die zukünftige Entwicklung sind Sie technisch also sehr gut aufgestellt. Fraglich ist, wie es im Rahmen der allgemeinen Marktentwicklung bezüglich des Corona-Virus weiter geht. Welche Einschätzungen können Sie aktuell hierzu abgeben?

Michael Plettner: Das hängt natürlich maßgeblich davon ab, wie lange die Krise anhält. Immerhin wird in dieser Zeit das wirtschaftliche, wie auch das soziale Leben zunehmend eingeschränkt; für uns alle eine völlig neue Situation.

Was noch auf uns zukommt ist schwierig zu prognostizieren. Die Experten senken Ihre Erwartungen für die Weltwirtschaft, über eine Delle hin bis zur Prognose einer globalen Rezession. Das wird zu Unsicherheiten führen, die sich auch auf das Verhalten der Marktteilnehmer negativ auswirken können. Auch die Unsicherheiten über die Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt haben sich natürlich erhöht.

Wer hier als Verkäufer schnell reagieren möchte, ist bei uns natürlich goldrichtig, denn von der Einlieferung bis zum Verkauf bei unseren Auktionen vergehen ja nur wenige Wochen.

Man muss wohl kein Prophet sein, um zu prognostizieren, dass die Preise für Gewerbeimmobilien stärker leiden werden als die für wohnwirtschaftliche Objekte. Die globale Flucht in sichere Anlagen dürfte für die Wohnimmobilien tendenziell preissteigernd wirken. Temporär ist aber infolge des Wirtschaftseinbruchs auch mit Preis- oder Nachfragerückgängen zu rechnen.

Hinzu kommen Sonderfaktoren wie z.B. der für Berlin beschlossene Mietendeckel. Wir gehen davon aus, dass es bei wohnwirtschaftlich genutzten Berliner Renditeobjekten zu einem anhaltenden Nachfrage- und Preisrückgang kommt, solange es keine Sicherheit im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Zulässigkeit Mietendeckels gibt.

GBC AG: Ich danke ihnen für das Gespräch.

ANHANG

I.

Research unter MiFID II

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

II.

§1 Disclaimer/ Haftungsausschluss

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

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

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

Vertrieb außerhalb der Bundesrepublik Deutschland:

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

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

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

Die Hinweise zum Disclaimer/Haftungsausschluss finden Sie zudem unter:

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

Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß § 85 WpHG und FinAnV

Die Hinweise finden Sie zudem im Internet unter folgender Adresse:

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

§ 2 (I) Aktualisierung:

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

§ 2 (II) Empfehlung/ Einstufungen/ Rating:

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

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

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

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

§ 2 (III) Historische Empfehlungen:

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

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

§ 2 (IV) Informationsbasis:

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

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

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

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

§ 2 (V) 2. Katalog möglicher Interessenskonflikte:

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

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

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

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

§ 2 (V) 3. Compliance:

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

§ 2 (VI) Verantwortlich für die Erstellung:

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

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

Die für diese Analyse verantwortlichen Analysten sind:

Matthias Greiffenberger, M.Sc., M.A., Finanzanalyst

§ 3 Urheberrechte

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

GBC AG
Halderstraße 27
D 86150 Augsburg
Tel.: 0821/24 11 33-0
Fax.: 0821/24 11 33-30
Internet: <http://www.gbc-ag.de>

E-Mail: compliance@gbc-ag.de