



Traumhaus AG
Das Original

**EMITTENTENBERICHT
ZUM 30. JUNI 2023**





//
NICHT NUR EIN HAUS,
SONDERN EIN ZUHAUSE! | Traumhaus AG
//



DER TRAUMHAUS-KONZERN AUF EINEN BLICK:

	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	71.545 TEUR	102.150 TEUR	85.808 TEUR
Gesamtleistung	115.711 TEUR	116.448 TEUR	101.197 TEUR
EBITDA	4.906 TEUR	13.080 TEUR	9.172 TEUR
Ergebnis vor Steuern	1.874 TEUR	9.634 TEUR	5.250 TEUR
Einheiten im Bau	626	637	529
Übergebene Grundstücke	105	295	317
Übergebene Häuser/Wohnungen	196	208	157
Auftragseingang (netto)	36.440 TEUR	144.257 TEUR	91.792 TEUR
Auftragsbestand (netto)	104.695 TEUR	141.837 TEUR	90.979 TEUR
Vorräte inkl. Grundstücke	110.249 TEUR	59.919 TEUR	72.684 TEUR
Bilanzsumme	154.280 TEUR	117.477 TEUR	119.260 TEUR
Eigenkapital	36.587 TEUR	36.939 TEUR	28.444 TEUR
Eigenkapitalquote	23,71 %	31,44 %	23,85 %
Anzahl Mitarbeitende (Durchschn.)	96	84	74

INHALT

6 – 7 **BRIEF AN DIE AKTIONÄRE**

8 – 9 **DIE TRAUMHAUS-AKTIE**

10 **ENTWICKLUNG DES
OPERATIVEN GESCHÄFTS**

11 – 13 **DIE ZUKUNFT
FLEXIBEL MITBESTIMMEN**

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionäre, Investoren und Interessenten!

Die Traumhaus blickt auf extreme unternehmerische Herausforderungen im Jahr 2022 und im ersten Halbjahr des Jahres 2023 zurück. Leider ist nun geopolitisch neben dem immer noch bestehenden Russland-Ukraine-Krieg auch noch der Brandherd „Naher Osten“ dazu gekommen. Der Einbruch am Immobilienmarkt ist aber auch zum einen in den kräftig gestiegenen Zinsen, zum anderen in der hartnäckig hohen Inflation, die die Kaufkraft der Menschen verringert, zu suchen.

Der aktuelle Immobilienmarkt schafft aber auch Chancen für zukünftige Käufer, da der Erwerb von Immobilien die Möglichkeit bietet, langfristig mietfrei zu wohnen und damit eine finanzielle Unabhängigkeit von steigenden Mietkosten zu erlangen. Darüber hinaus ermöglicht die Option, sich durch eine langfristige Zinsbindung vor möglichen zukünftigen Zinsmarktentwicklungen zu schützen.

Ende September fand im Kanzleramt der Wohnungsbaupfibel statt, dessen Ergebnisse nicht als der große Wurf gelten, aber zumindest erkennen lassen, dass die Probleme erkannt wurden. Die Verknappung von Wohnraum in Deutschland erreicht dramatische Ausmaße. Die Zielvorgabe von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde bereits im Jahr 2022 mit rund 280.000 Einheiten deutlich verfehlt. In diesem Jahr gehen die Prognosen von nur 200.000 Einheiten aus, und für 2024 wird sogar eine noch niedrigere Zahl erwartet. In den letzten Monaten haben wir intensiv an unseren Baukonzepten gefeilt. Der energieeffiziente Betrieb unserer Häuser ist dabei ein Schwerpunkt. Neben der zeitweiligen Verschärfung der Auflagen für die staatliche Förderung durch zinsgünstige Kredite der KfW (Rücknahme durch den Wohnungsbaupfibel Ende September 2023) für unsere Kunden, ist es aber Traumhaus ein wichtiges Anliegen energetische, ökologische, aber dennoch finanzierbare Immobilien zu bauen.

Aus diesem Grund realisiert die Traumhaus AG bereits erste Projekte mit dem förderbaren Generation-E Haus, so z. B. in Neuwied. Das Haus wird mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet, aus deren Energiegewinnung die rein elektrische Infrarotheizung, sowie die Warmwasser-Wärmepumpe

betrieben werden. Auf diese Weise können Kunden einen hohen Autarkie-Grad erreichen und zudem erhebliche Nebenkosten einsparen. Ein weiteres Beispiel hierfür ist das gerade im Verkauf befindliche Projekt in Hattersheim. Hier wird Fernwärme eingesetzt, die sich mit bis zu 80 % aus der Abwärme von großen Rechenanlagen in der direkten Umgebung speist.

Ein Meilenstein für Traumhaus war die Produktionsaufnahme in unserer wetterunabhängigen Fertigwand-Fabrik in Krufft. Das versetzt uns in die Lage nicht nur seriell zu produzieren, sondern auch modular zu bauen. Angesichts der Wohnungsknappheit, die mit hoher Geschwindigkeit Lösungen benötigt, haben wir ein neues effizientes und kostengünstiges System für den Geschossbau entwickelt.

Wohnungsgebäude werden nicht mehr nur auf der Baustelle errichtet, sondern ähnlich wie in der Automobilbranche durch industrielle Herstellungsprozesse in unserem Werk zumindest teilvorgefertigt und dann vor Ort montiert. Besonders beim Bau von mehrgeschossigen Häusern gilt dieses Vorgehen als Schlüssel, um den wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum rasch zu decken. Hier fügt Traumhaus seriell und nachhaltig produzierte Elemente auf Basis des Traumhaus-Wohnungsmoduls in unterschiedlicher Größe modular zu einem Geschossbau zusammen. Das Angebot von Traumhaus umfasst acht verschiedene Wohnungsmodule – vom Ein-Zimmer-Apartment mit 45 qm; hin bis zur Vier-Zimmer-Wohnung mit 10.045 qm.

Im Rahmen der diesjährigen Ausschreibung des Bundesbauministeriums und der GDW zur Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen 2.0“ wurden die Geschossbauten der Traumhaus als überdurchschnittlich preisgünstig und ökologisch nachhaltig bewertet. Auch die Betriebskosten, der Instandsetzungs- und Wartungsaufwand wurden als hervorragend eingeschätzt. Die Lieferfähigkeit und die Lieferkosten sind ebenfalls überdurchschnittlich positiv hervorgehoben worden. Das zeigt, dass unser Unternehmen in Anbetracht der Krise in der Baubranche nicht untätig ist, sondern stattdessen auf Innovation setzt.



In diesem Jahr haben wir unseren Vertrieb neu ausgerichtet. Wir sprechen weiterhin die Selbstnutzer an, nehmen aber auch verstärkt Investoren, die vermieten, in den Fokus. Mit unseren Geschossbauten sprechen wir auch Städte und Gemeinden an, die für ihre Bürger Wohnraum schaffen müssen.

Im ersten Halbjahr 2023 fand bei der Traumhaus AG eine Konsolidierung in den Fachbereichen statt. Stand 30.06.2023 zählt die Traumhaus-Gruppe 84 Mitarbeiter. Mit rund 629 Einheiten im Bau startet die Traumhaus AG in das Jahr 2023. Insgesamt hat die Traumhaus AG im ersten Halbjahr 138 Häuser und Wohnungen übergeben, im Vergleich deutlich mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum mit 33 Einheiten. Im ersten Halbjahr 2023 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 60 Einheiten erteilt. Weitere Einheiten sind in der engeren Abstimmung mit den Gemeinden zur Baurechtschaffung.

Die Geschäftszahlen bilden im ersten Halbjahr typischerweise nur einen kleinen Teil der Umsätze und Erträge eines Geschäftsjahres ab. Schlüsselfertige Übergaben finden fast ausschließlich im 4. Quartal des Jahres statt und werden erst danach bilanziert. Im ersten Halbjahr 2023 erwirtschaftet Traumhaus einen Umsatz von 40,9 Mio. EUR gegenüber 18,8 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2022.

Für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen bedanken wir uns sehr herzlich im Namen des Vorstands sowie der weiteren Mitglieder der Geschäftsleitung.

Otfried Sinner
Vorstand (Vorsitzender)

Wolfgang Fuchs
Vorstand

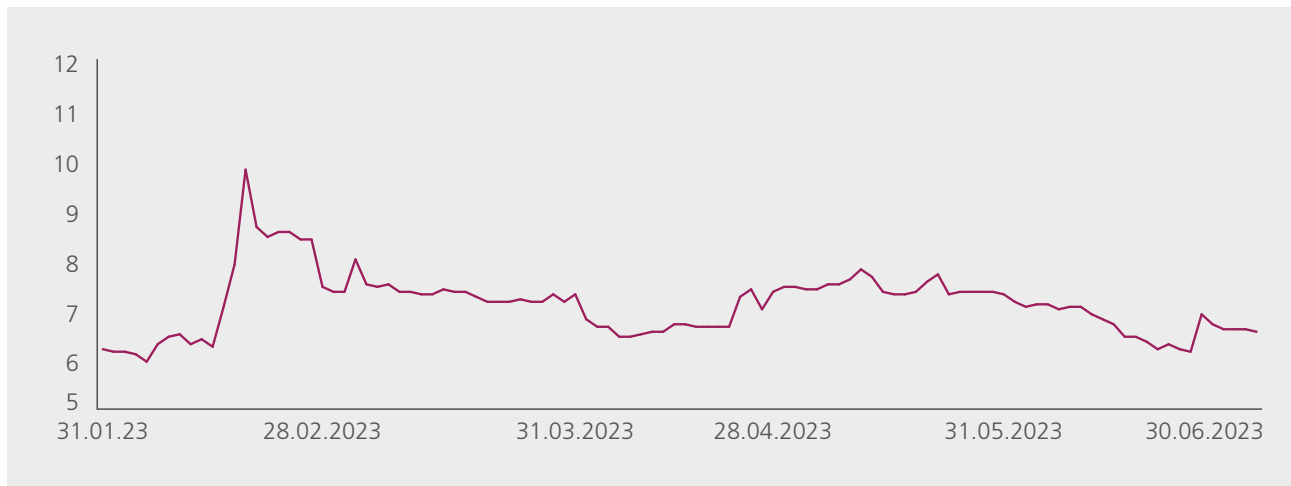
DIE TRAUMHAUS-AKTIE BIETET PERSPEKTIVE

NOTIERUNG, PERFORMANCE UND AKTIVITÄTEN

KURSENTWICKLUNG DER TRAUMHAUS-AKTIE IM ERSTEN HALBJAHR 2023



Das 1. Halbjahr 2023 war bedingt durch Inflationsängste, der Angst, dass die hohen Zinsen die neue Normalität widerspiegeln und dem fortdauernden Ukrainekrieg geprägt. Zusätzlich kamen Verunsicherungen hinsichtlich der deutschen und europäischen Klimapolitik auf sowie starke konjunkturelle Sorgen, die sich auch in den monatlichen Umfragen des IFO-Instituts zeigten. Am 02. Januar 2023 stand der Aktienkurs bei 5,90 EUR. Der Halbjahreshöchststand mit 8,80 EUR wurde am 17. Februar 2023 erreicht. Am 30. Juni 2023 stand die Aktie der Traumhaus AG bei einem Kurs von 6,65 EUR.

PERFORMANCE DER TRAUMHAUS-AKTIE 2023



ANALYSTEN-COVERAGE

Der Traumhaus-Konzern und die Aktie der Traumhaus AG werden von den Analysten Ulf van Lengerich (Solventis Beteiligungen GmbH) sowie Harald Hof (SRH Alster Research AG) begleitet.

Research Firma	Datum	Kursziel	Votum
 AlsterResearch	21.07.2023	12,70	Kaufen
 SOLVENTIS	21.06.2023	12,30	Kaufen

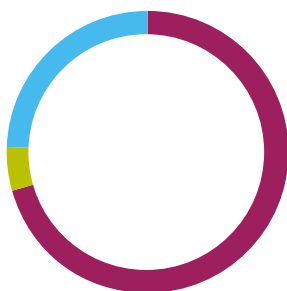
INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im ersten Börsenhalbjahr bis Ende Juni hat die Traumhaus AG an drei Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen. Zusätzlich präsentierte sich das Unternehmen im Hörfunk und in verschiedenen Print- und Onlinemedien in Interviews. Außerdem stand der Vorstandsvorsitzende Echtgeld TV eine Stunde lang zum Thema Geschäftsjahr 2023 und Weiterentwicklung Rede und Antwort.

STAMMDATEN

Gattung	Nennwertlose Inhaber Stückaktien	Anzahl Aktien zum 30.06.2023	4.924.283 (Vj. 4.924.283)
ISIN	DE000A2NB7S2	Schlusskurs (XETRA) zum 30.06.2023	6,55 EUR (Vj. 12,30 EUR)
WKN	A2N B7S	Marktkapitalisierung (XETRA) zum 30.06.2023	32,25 Mio. EUR (Vj. 60,57 Mio. EUR)
Höhe des Grundkapitals	4.924.283 EUR		
Erstnotiz	20.08.2018		
Börsenkürzel	TRU		
LEI:	894500MY25EO0898CV63		
Branche	Baudienstleister und Projektentwickler		
Handelsplätze	München (m:access), Frankfurt, XETRA, Gettex, Stuttgart, Düsseldorf, Quotrix, Tradegate		
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG (seit 2.5.2019)		

AKTIONÄRSSTRUKTUR



69,05 %
Otfried Sinner
(Vorstandsvorsitzender)

5,10 %
Markus Wenner
(Aufsichtsratsvorsitzender)

25,85 %
Streubesitz

KAPITALMARKTSTRATEGIE

- Erhöhung Freefloat, Verbesserung Handelbarkeit, Kurspflege
- Aufbau Eigenkapital (Ziel-EK-Quote (2021) um 30 % übertroffen)
- Nutzung Kapitalmarkt für Kapitalerhöhungen, Anleihen, Schuldscheindarlehen
- Beibehaltung eines Mix aus Value-Strategie und Dividendenpolitik

ENTWICKLUNG DES OPERATIVEN GESCHÄFTS

BAU

Mit rund 629 Einheiten (Vj. 669 Einheiten) im Bau startet die Traumhaus AG in das Jahr 2023.

Insgesamt hat die Traumhaus AG im ersten Halbjahr 138 Häuser und Wohnungen übergeben, im Vergleich deutlich mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum mit 33 Einheiten.

Zur Jahresmitte verzeichnen wir mit insgesamt 491 Einheiten im Bau. Bis zum Jahresende ist geplant, mehr als 300 Einheiten fertigzustellen und zu übergeben.

PROJEKTENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2023 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 60 Einheiten erteilt.

Weitere Einheiten sind in der engeren Abstimmung mit den Gemeinden zur Baurechtschaffung.

Zur Jahreshälfte wurden 3 Grundstückseinheiten (Vj. 68 Einheiten) umsatzrelevant übergeben. Bis zum Jahresende sollen mehr als 100 Grundstückseinheiten übergeben werden.

VERTRIEB

Nach einem verhaltenen Vertriebsjahr 2022 mit insgesamt 105 beurkundeten Einheiten blieb die Nachfrage im ersten Halbjahr 2023 hinter den Erwartungen. Im ersten Halbjahr 2023 wurden 16 Einheiten (Vj. 37 Einheiten) beurkundet und 17 Einheiten (Vj. 10 Einheiten) reserviert. Insgesamt befinden sich rund 500 Einheiten, verteilt auf 20 Projekte im Vertrieb. Seit Juni wird eine steigende Nachfrage registriert. So konnten bis zum Redaktionsschluss für diesen Bericht bereits insgesamt 31 Beurkundungen und 47 Reservierungen registriert werden. Durch eine breitere Ansprache der Vertriebswege (Einzelkunden, Privat-Offices, Institutionelle, Kapitalanleger) und eine leicht gestiegene Nachfrage im Einzelkundenbereich sollen bis zum Ende 2023 insgesamt mehr als 100 Beurkundungen erfolgen.

EINKAUF

Auf Grund der sehr gut gefüllten Pipeline mit über 1.700 potenziellen Einheiten erfolgten im ersten Halbjahr keine weiteren Zukäufe von Entwicklungsprojekten. Für das zweite Halbjahr könnten selektivere Grundstückankäufe durchgeführt werden.

PERSONAL

Im ersten Halbjahr 2023 fand bei der Traumhaus AG eine Konsolidierung in den Fachbereichen statt. Die Traumhaus-Gruppe zählt im ersten Halbjahr 84 Mitarbeiter (Vj. 95 Mitarbeiter).

KENNZAHLEN

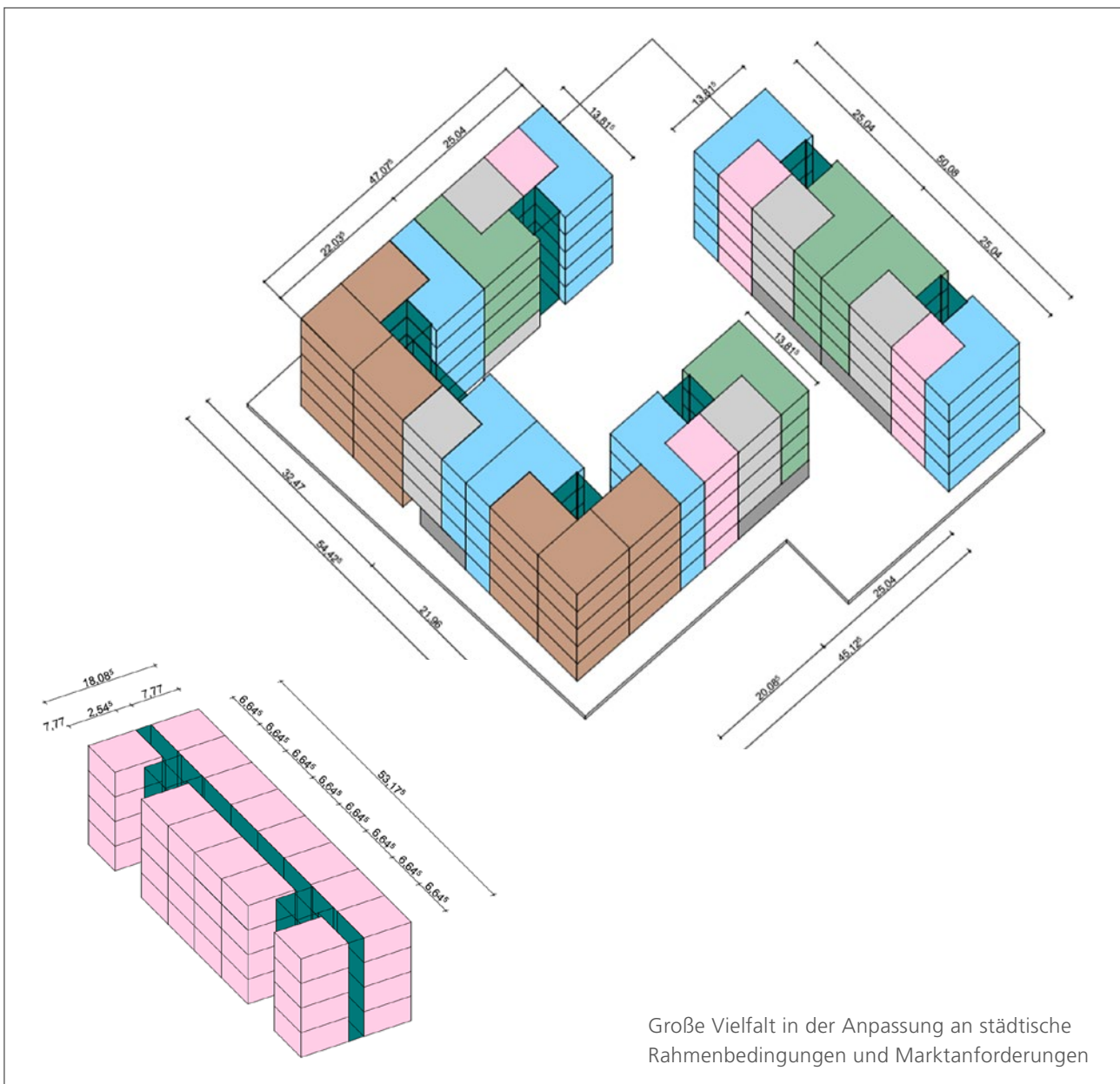
	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Auftragseingang	10.427 TEUR	24.358 TEUR
Auftragsbestand	74.911 TEUR	148.562 TEUR
Grundstücksübergaben	3	68
Hausübergaben	138	32
Umsatzerlöse	40.908 TEUR	18.808 TEUR
Gesamtleistung	31.900 TEUR	45.944 TEUR

DIE ZUKUNFT FLEXIBEL MITBESTIMMEN LÖSUNGEN FÜR AUFKOMMENDE WOHNUNGSNOT

Die Traumhaus AG hat in den letzten Monaten ihr Profil als serieller und modularer Bauträger in Massivbauweise deutlich geschärft. Die Produktionsaufnahme der Fertigwand-Fabrik ist für die Traumhaus AG ein großer Schritt nach vorne. Dadurch können 30 Jahre Erfahrung im seriellen Planen

und Bauen mit der industriellen Fertigung verschmolzen werden. Auf den Baustellen werden vorgefertigte Wände und Decken montiert. Verschiedene Wohnungseinheiten werden individuell als Module zu einem Gebäude zusammengesetzt.

ALLES IST MÖGLICH – IN EINEM SYSTEM



SERIELLE GEBÄUDE MIT VORGEFERTIGTEN WÄNDEN

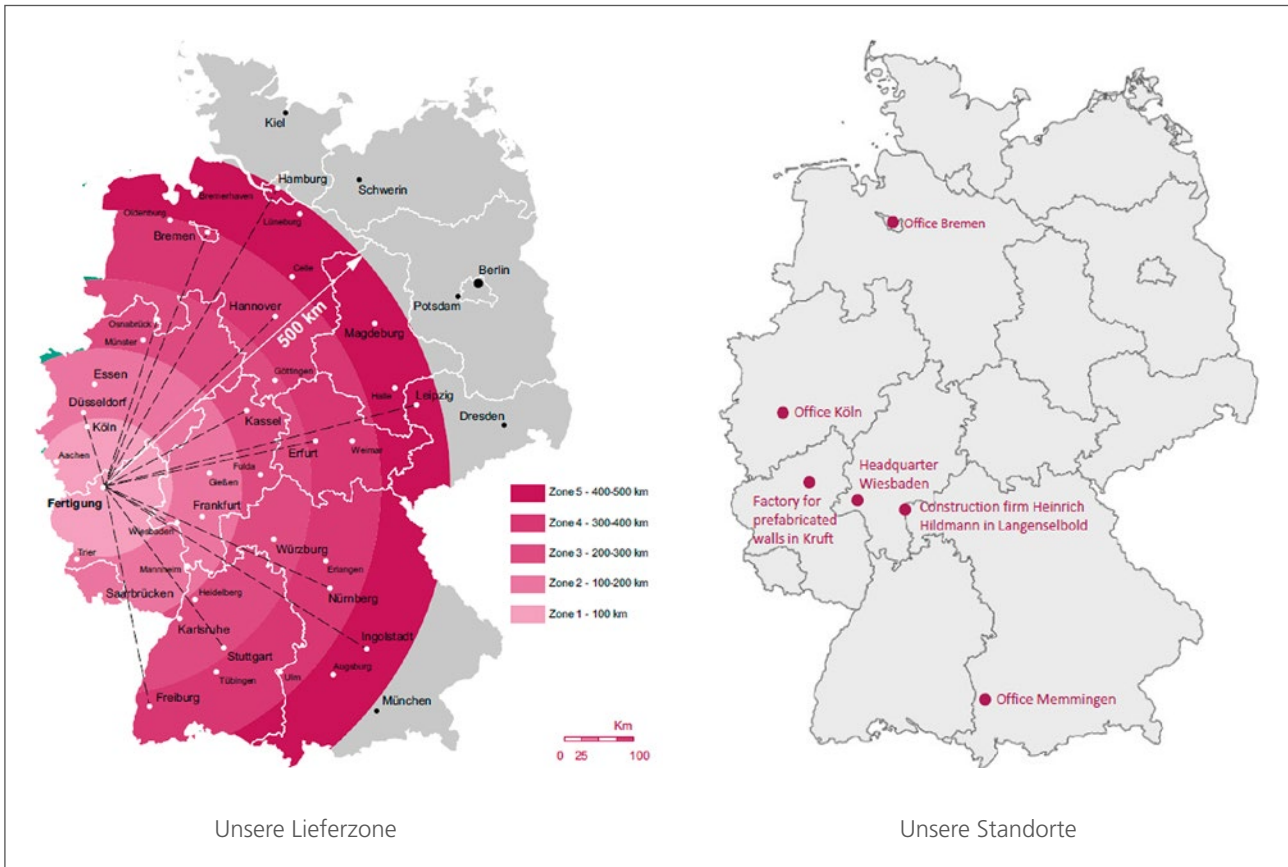
VORGEFERTIGTE WÄNDE aus klassischen Steinen



- vollautomatische Produktion
- geringer Einsatz von Personal
- Ausbau bis zur maximalen Produktionskapazität
- Lieferung bis zu 500 km wirtschaftlich
- Vermarktung und Vertrieb an Dritte ist möglich



UNSER AKTIONSRADIUS IN DEUTSCHLAND



Zusätzlich wurde der Vertrieb der Traumhaus AG neu organisiert. Die Altersstruktur der klassischen Endkunden hat sich aufgrund der gestiegenen Baukosten deutlich verändert. Auch müssen Gemeinden für ihre Bürger schnellstmöglich

bezahlbaren Wohnraum schaffen. Kapitalanleger haben Wohnungen als Renditeobjekt wieder entdeckt. Die zielgruppenspezifische Kunden-Ansprache ist Kern der Vertriebsstrategie der Traumhaus AG.



Traumhaus AG

Das Original

Borsigstr. 20a
65205 Wiesbaden

Telefon: +49 (0) 6122 58653-0
Telefax: +49 (0) 6122 58653-53
info@traumhaus-familie.de
www.traumhaus-familie.de