

EMITTENTENBERICHT

ZUM 30. JUNI 2022





“
NICHT NUR EIN HAUS,
SONDERN EIN ZUHAUSE!
”
Traumhaus AG





DER TRAUMHAUS-KONZERN AUF EINEN BLICK:

	2021	2020	2019
Umsatzerlöse	102.150 TEUR	85.808 TEUR	86.373 TEUR
Gesamtleistung	116.448 TEUR	101.197 TEUR	73.996 TEUR
EBITDA	13.080 TEUR	9.172 TEUR	8.112 TEUR
Ergebnis vor Steuern	9.634 TEUR	5.250 TEUR	4.904 TEUR
Einheiten im Bau	637	529	441
Übergebene Grundstücke	295	317	208
Übergebene Häuser/Wohnungen	208	157	308
Auftragseingang (netto)	144.257 TEUR	91.792 TEUR	103.119 TEUR
Auftragsbestand (netto)	141.837 TEUR	90.979 TEUR	82.590 TEUR
Vorräte inkl. Grundstücke	59.919 TEUR	72.684 TEUR	98.255 TEUR
Bilanzsumme	117.477 TEUR	119.260 TEUR	139.710 TEUR
Eigenkapital	36.939 TEUR	28.444 TEUR	23.255 TEUR
Eigenkapitalquote	31,44 %	23,85 %	16,60 %
Anzahl Mitarbeiter (Durchschn.)	84	74	59

INHALT

6 – 7 **BRIEF AN DIE AKTIONÄRE**

8 – 9 **DIE TRAUMHAUS-AKTIE**

10 **ENTWICKLUNG DES
OPERATIVEN GESCHÄFTS**

11 **DIE ZUKUNFT IM GRIFF**

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

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

Trotz der geopolitischen Lage, die auch starke wirtschaftliche Auswirkungen auf Deutschland hat, blickt die Traumhaus AG weiter vorsichtig optimistisch in die betriebliche Zukunft. Ihr serielles Geschäftsmodell setzt das Unternehmen in die Lage, trotz widriger Umstände, auch im 1. Halbjahr produktiv weiterarbeiten zu können. Die Beeinträchtigungen und Auswirkungen der seit 2020 herrschenden Pandemie konnte die AG erfolgreich in die betrieblichen Prozesse einarbeiten und mit 2021 sogar deutlich gesteigerte Umsätze und Profitabilität vorweisen. Mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine und dessen erheblichen Folgen ergeben sich neue Herausforderungen. Diese in gleicher Manier ebenfalls erfolgreich zu meistern, daran arbeiten wir bei Traumhaus mit Hochdruck.

Neben sehr günstigen Kaufpreisen steht der innovative und effiziente Betrieb unserer Häuser und Wohnungen seit jeher ganz oben auf unserer ständigen Agenda und bildet nicht zuletzt eine der vier Säulen unserer Unternehmensstrategie. Die für alle deutlich spürbaren Folgen des Krieges haben dem Thema bei der Traumhaus nochmals eine zusätzliche Priorität gegeben. So können wir mit Stolz auf drei neue Projekte in Schwabenheim, Neuwied und Einhausen verweisen, bei denen unser neues E-Haus erstmals in den Vertrieb gekommen ist. Das E-Haus basiert auf Photovoltaik-Anlagen und einem darauf ausgelegten Infrarot-Heizkonzept. Ein Produkt, das die Traumhaus bereits seit einigen Jahren in der Entwicklung hat und nun zum richtigen Zeitpunkt marktfähig präsentieren kann. Gut, günstig und fair kalkuliert ist die DNA der Traumhaus.

Den Trend zum kleineren Haus haben wir ebenfalls vor einigen Jahren gesehen und bereits in Projekte (z. B. in Mannheim Funari) integriert. Die Standardisierung und Weiterentwicklung dieses Hauses, frei nach unserem Motto „Günstiger geht nicht, da hilft nur noch weglassen“, wird bereits umgesetzt. Weniger, aber smart durchdachte Wohnfläche führt neben dem günstigeren Gesamtkaufpreis automatisch zu geringeren Betriebskosten.

Nachdem die Nachfrage nach Traumhäusern im letzten Geschäftsjahr 2021 sehr stark gestiegen war, verzeichnete das Unternehmen im 1. Halbjahr nur einen geringen Rückgang beim Kaufinteresse, im Frühsommer jedoch wahrnehmbar

weniger Kaufbereitschaft, obwohl der Bedarf nach leistbarem Eigentum weiter ungebrochen ist. Hinzu kommt der erste Anstieg der Bauzinsen, der bei einem Teil der Käufer die Kauflaune noch nicht negativ beeinflusst, andere Käuferschichten jedoch zurückhält. Innerhalb unserer Kundschaft lässt sich somit auch eine Verschiebung zu einer Klientel mit mehr Kaufkraft feststellen. Die junge Familie mit einem relativ gesehen hohen Finanzierungsbedarf und wenig Eigenkapital tut sich zunehmend schwerer, während Käufer mit höheren Eigenkapitalreserven häufiger zum Zuge kommen. Mit dem ausgeklügelten und bewährten Modell des seriellen Baus in Massivbauweise zu günstigen Preisen bei ausgezeichneter Qualität sieht sich Traumhaus im Rahmen der allgemeinen Weltlage mit Krieg, gestörten Lieferketten, gestiegenen Zinsen und allgemeiner Verunsicherung weiterhin konkurrenzfähig im Immobilienmarkt.

In punkto Expansion verfolgt das Unternehmen weiter, wenngleich sehr selektiv seinen Kurs. Traumhaus scoutet in acht Regionen werthaltige Grundstücke. Das Portfolio füllt sich kontinuierlich und sorgt für ausreichend Ware, um geplantes Wachstum realisieren zu können. Im ersten und zweiten Quartal 2022 vermeldet Traumhaus ein Ankaufsvolumen von 23,8 Mio. EUR. Im Juni 2022 eröffnete die AG ein weiteres Büro in Memmingen, um in den Regionen Baden-Württemberg und Bayern vor Ort nachhaltiger Grundstücke zu sichern.

Stand 30.06.2022 zählt die Traumhaus-Gruppe 95 Mitarbeiter.

Reservierungen des letzten Jahres setzte Traumhaus wie in den Vorjahren im 1. Halbjahr in beurkundete Kaufverträge um. Im Vergleich mit dem Äquivalenzhalbjahr 2021 wurden zwar weniger Häuser jedoch mehr Grundstücke übergeben. Das wird im nächsten Jahr die Anzahl fertiggestellter Häuser erhöhen.

Dreh- und Angelpunkt der Wettbewerbsfähigkeit bleibt jedoch der Bau des witterungsunabhängigen Fertigteilewerks in Kruft. Der höhere Maßstab an Nachhaltigkeit und Ökologie stellt einen Meilenstein in Richtung Energieautonomie der zu bauenden Siedlungen dar. In der aktuellen Lage ein wichtiges Kaufargument. Die Inbetriebnahme findet im Oktober statt und die ersten Auslieferungen sind für November geplant. Kruft steht



für Effizienzsteigerung bei den Arbeitsabläufen, Steigerung der Sicherheit in den einzelnen Prozessen und der Qualität der Produkte sowie dem Entgegenwirken des Fachkräftemangels.

Der Rohstoffmangel beschäftigt die Baubranche auch im 1. Halbjahr 2022. Angespannte Lieferketten und steigende Rohstoffpreise betreffen auch die Traumhaus, können jedoch weitestgehend eingepreist werden. Die Entwicklung in Photovoltaik-Anlagen mit verschiedenen Formen von Wärmespeicher, weg vom Gas, sind mit Hochdruck umgesetzt worden und seit 2022 im Vertrieb.

Die Geschäftszahlen bilden im ersten Halbjahr, nur einen sehr 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 2022 konstatiert Traumhaus einen Umsatz von 18,8 Mio. EUR. Der EBITDA liegt bei 2,9 Mio. EUR.

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

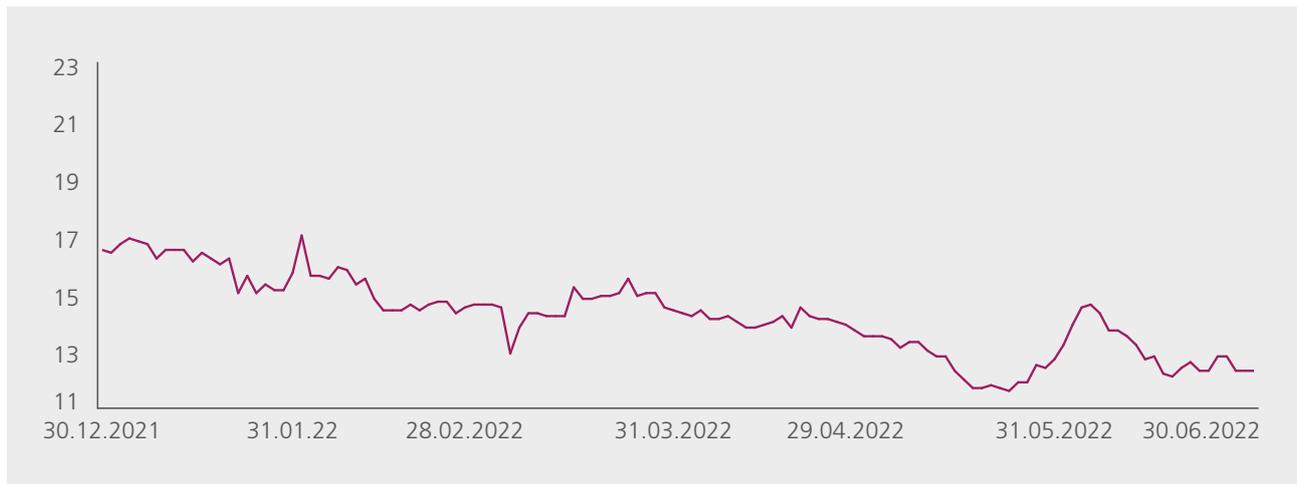
DIE TRAUMHAUS-AKTIE BIETET PERSPEKTIVE

NOTIERUNG, PERFORMANCE UND AKTIVITÄTEN

KURSENTWICKLUNG DER TRAUMHAUS-AKTIE IM ERSTEN HALBJAHR 2022

Das 1. Halbjahr 2022 war pandemiebedingt von sehr volatilen Aktienmärkten geprägt, wobei die Richtung zunächst nach oben deutete. Zum Abschluss des Jahres 2021 lag der Kurs der Traumhaus-Aktie am 03.01.2022 bei 16,40 EUR (Vj. 13,40 EUR am 04.01.2021). Während die Aktie sich bis zum Ausbruch des Krieges in der Ukraine im Februar auf 17,00 EUR nach oben bewegte, notierte sie beeindruckt von der Weltkrise am Ende des 1. Halbjahres nur noch bei 12,30 EUR (Vj. 19,40 EUR). Positiv anzumerken ist, dass sich die Traumhaus-Aktie parallel zu den Kursen des DAX bewegte und nicht wie andere Unternehmen im Immobiliensektor noch größere Verluste verzeichnete.

PERFORMANCE DER TRAUMHAUS-AKTIE 2022



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) und Jochen Schmitt (Bankhaus Metzler) begleitet.

Research Firma	Datum	Kursziel	Votum
 AlsterResearch	31.08.2022	26,00	Kaufen
 SOLVENTIS	25.04.2022	21,80	Kaufen
<u>METZLER</u>	01.08.2022	12,00	Halten

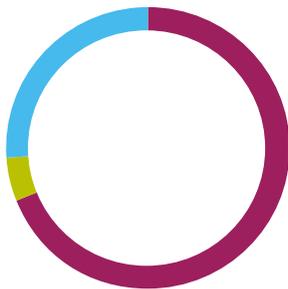
INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im ersten Börsenhalbjahr bis Ende Juni hat die Traumhaus AG an vier (virtuellen) Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen. Zusätzlich präsentierte sich das Unternehmen in verschiedenen Print- und Onlinemedien in Interviews. Ende Mai stand der Vorstandsvorsitzende wiederholt Echtgeld TV eine Stunde lang zum Thema Geschäftsjahr 2022 und Weiterentwicklung Rede und Antwort.

STAMMDATEN

Gattung	Nennwertlose Inhaber Stückaktien	Anzahl Aktien zum 30.06.2022	4.924.283 (Vj. 4.924.283)
ISIN	DE000A2NB7S2	Schlusskurs (XETRA) zum 30.06.2022	12,30 EUR (Vj. 17,00 EUR)
WKN	A2N B7S	Marktkapitalisierung (XETRA) zum 30.06.2022	60,57 Mio. EUR (Vj. 83,71 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 669 Einheiten (Vj. 530 Einheiten) im Bau startet die Traumhaus AG in das Jahr 2022.

Insgesamt hat die Traumhaus AG im ersten Halbjahr 32 Häuser übergeben, im Vergleich weniger als im Vorjahresvergleichszeitraum mit 86 Einheiten. Bei den Grundstücken verhält sich genau andersherum.

Zur Jahresmitte verzeichnen wir insgesamt 626 Einheiten (Vj. 669 Einheiten) im Bau.

PROJEKTENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2022 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 125 Einheiten (Vj. 371 Einheiten) erteilt. Zur Jahreshälfte wurden 68 Grundstückseinheiten (Vj. 46 Einheiten) umsatzrelevant übergeben.

Es folgten weitere Zukäufe von Entwicklungsprojekten in der Region Nord rund um und in den Metropolregionen Hannover und Bremen. Dort hat sich Traumhaus im 1. Halbjahr 2022 konsolidiert. Dem Wachstumsanspruch entsprechend eröffnete das Unternehmen ein weiteres Büro in der Region Süd, um Baden-Württemberg und Bayern abzudecken.

VERTRIEB

Vertriebsstarts von 71 Einheiten (Vj. 313 Einheiten) in Flörsheim, Gifhorn, Neuwied (1. BA) im zweiten Halbjahr 2021, wurde im ersten Halbjahr 2022 die Beurkundung der 37 reservierten Einheiten abgeschlossen.

Darüber hinaus sind 195 weitere Einheiten (Vj. 70 Einheiten) in Hattersheim, Neuwied (2 BA), Schwabenheim und Syke in den Vertrieb gestartet.

EINKAUF

Im Grundstückseinkauf verzeichnet die Traumhaus AG zur Jahreshälfte Beurkundungen im Wert von 23,8 Mio. EUR und damit knapp 10 Mio. EUR mehr als im Halbjahr des Vorjahres mit 14 Mio. EUR.

PERSONAL

Im ersten Halbjahr 2022 verstärkte sich die Traumhaus AG in den Fachbereichen Bauleitung und Projektentwicklung personell, ist jetzt auf Konsolidierungskurs. Die Traumhaus-Gruppe zählt im ersten Halbjahr 95 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2021: 75 Mitarbeiter).

KENNZAHLEN

	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Auftragseingang	24.358 TEUR	34.124 TEUR
Auftragsbestand	148.562 TEUR	99.095 TEUR
Grundstücksübergaben	68	46
Hausübergaben	32	86
Umsatzerlöse	18.808 TEUR	27.332 TEUR
Gesamtleistung	45.944 TEUR	29.484 TEUR

DIE ZUKUNFT IM GRIFF – UNSERE AGENDA

WEITERE STEIGERUNG DER JÄHRLICH FERTIGGESTELLTEN EINHEITEN

Im sich weiter vollziehenden Branchenwandel hat Traumhaus AG eine aktive Rolle übernommen. Die vier Säulen der Unternehmensstrategie haben sich im ersten Halbjahr 2022 nicht geändert, wohl aber ihre Gewichtung. Durch die Energieknapp-

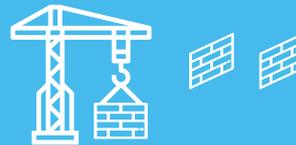
heit von Gas, die insbesondere ab dem 3. Quartal in den Fokus der Berichterstattung geriet, ist die Säule „Innovativ Betreiben“ (niedrige Betriebskosten, Energieautonomie der Siedlung, Verringerung des CO₂-Footprint) in den Vordergrund gerückt.



PRÄSENZ AUSBAUEN

BUNDESWEITES ANGEBOT

- Konzentration auf Metropolregionen Rhein, Ruhr, Neckar
- Vertiefung in Niedersachsen und Bremen
- Expansion in Bayern, Baden-Württemberg und Hamburg



INNOVATIV PRODUZIEREN

BAUKOMPETENZZENTRUM

- Investition in eine Fertigteileproduktion (Mauerwerksbau)
- Einsatz innovativer und ökologischer Baumaterialien
- Optimierung und Digitalisierung von Prozessabläufen



ZIELGRUPPEN DIVERSIFIZIEREN

ATTRAKTIVE MEHRFAMILIENHÄUSER

- Angebot für Käufer von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern
- Globalverkäufe an institutionelle und private Investoren



INNOVATIV BETREIBEN

HAUSTECHNIK IM WANDEL

- Ziel: Energieautonomie
- Günstige CO₂-Bilanz
- Günstige Betriebskosten
- Weg vom Gas
- PV-Anlagen



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