

HV-Bericht

Traumhaus AG

WKN A2N B7S ISIN DE000A2NB7S2

am 31.07.2019 in Frankfurt

Die Lösung für bezahlbares Wohnen

Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses der Traumhaus AG, des Konzernabschlusses, des Lageberichts, des Konzernlageberichts und des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018
2. Verwendung Bilanzgewinn
3. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019
6. Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln
7. Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien sowie zum Ausschluss des Bezugsrechts (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG)

HV-Bericht Traumhaus AG

Die Hauptversammlung der Traumhaus AG fand am 31. Juli 2019 um 10 Uhr im Conference Center des Frankfurter Flughafens statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Markus Wenner begrüßte 20 Aktionäre. Für GSC Research war Volker Graf vor Ort.

Herr Wenner teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass keine Gegenanträge vorliegen. Nach der Begrüßung des Notars Dr. Volker Holl übergab Herr Wenner das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Otfried Sinner.

Bericht des Vorstands

Herr Sinner begrüßte die Aktionäre zur ersten Hauptversammlung nach dem Börsengang am 20. August 2018 und begann seinen Vortrag mit folgendem Satz: „Wir haben die Lösung für bezahlbares Wohnen.“

Die Traumhaus AG gehört zu den zehn größten Herstellern von Reihen- und Doppelhäusern in Deutschland. Sie errichtet nach ausgefeilten Standards komplette Siedlungen in Massivbauweise, Stein auf Stein. Durch die serielle Standardisierung können die Baukosten deutlich gesenkt werden.

Derzeit befinden sich 370 Wohneinheiten im Bau und 1.200 Einheiten sind in der Projektierung. Die Traumhaus AG begleitet die Projekte vom Grundstückskauf und Entwicklung über Bau und Vermarktung bis zur anschließenden Betreuung der Liegenschaften. Der Verkaufspreis für das Standardhaus mit einer Wohnfläche von 141 Quadratmetern beträgt etwa 240.000 Euro.

In Mannheim gibt es das Projekt Funari. Dort sollen in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro MVRDV insgesamt 125 Häuser und 27 Wohnungen in einer Siedlung gebaut werden. Die Traumhaus AG verfolgt das Ziel, bis Ende des Jahres 2022 jährlich etwa 600 Einheiten zu erstellen. Regional soll vor allem in Nordrhein-Westfalen und in Baden-Württemberg gebaut werden, aber auch eine Expansion nach Niedersachsen, Bremen, Hamburg, Bayern und Berlin ist geplant.

Für die Fertigteilproduktion von Mauerteilen werden innovative Baumaterialien verwendet, die zu einer positiven CO₂-Bilanz und einer Einsparung von Energie führen. Die KfW-55-Effizienzhäuser inklusive Wohnraumlüftung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Durch das Bewirtschaftungskonzept liegen die Nebenkosten im Durchschnitt bei etwa 2,50 Euro je Quadratmeter inklusive Heizung und Warmwasser.

Im Jahr 2018 erfolgte der Rechtsformwechsel in die Traumhaus AG. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung wurden im August 2018 insgesamt 88.646 neue Aktien ausgegeben. Der Emissionserlös lag bei 4,8 Mio. Euro. Die Erstnotiz der Traumhaus-Aktie erfolgte am 20. August 2018 an der Börse in München. Seit Mai 2019 wird die Traumhaus-Aktie auch auf XETRA gehandelt mit dem Bankhaus Steubing als Designated Sponsor.

Im Rahmen der Investor-Relations-Arbeit gab es Publikationen über die Traumhaus AG in der Börsenzeitung, im Nebenwerte-Journal und bei Focus Money. Außerdem fanden Investorenkonferenzen in München, Frankfurt und Hamburg statt. Im Jahr 2019 sind weitere Roadshows geplant.

Die Solventis Beteiligungen GmbH und die SRH Alster Research AG haben Research-Studien erstellt und empfehlen die Traumhaus-Aktie zum Kauf mit Kurszielen von 88 bis 89 Euro.

Die Eigenkapitalquote liegt derzeit bei 15 Prozent, den Zielwert sieht der Vorstand bei 20 bis 25 Prozent. Deshalb soll auch der Streubesitz erhöht werden. Im Jahr 2019 ist noch eine Kapitalerhöhung geplant.

Die Aktionärsstruktur stellt sich derzeit wie folgt dar: Otfried Sinner 77 Prozent, Markus Wenner 13,8 Prozent. Somit befinden sich nur 9,2 Prozent des Grundkapitals im Streubesitz.

Herr Sinner ging dann auf die Zahlen des Geschäftsjahres 2018 ein. Die Gesamtleistung lag mit 65,9 (Vorjahr: 71,0) Mio. Euro in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Der Jahresüberschuss sank von 6 auf 3,9 Mio. Euro.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet der Vorstand einen Umsatz von 90 Mio. Euro und ein EBITDA von 13,5 Mio. Euro. Im Jahr 2019 sind Grundstückskäufe in Höhe von etwa 30 Mio. Euro geplant.

Die Traumhaus AG wird bei Koblenz ein Werk zur Vorfertigung von Mauerwerksteilen bauen. In dieser Anlage sollen in jeder Acht-Stunden-Schicht Wandelemente im Volumen von 450 Quadratmetern gefertigt werden. 300 Quadratmeter dieser Wandelemente können von drei Mitarbeitern und einem Kran in

acht Stunden verbaut werden. Aufgrund dieser Bauweise können die Baustellenstunden um 80 Prozent gesenkt werden.

Herr Sinner zeigte einen Film über eine bestehende Anlage zur Vorfertigung von Mauerwerksteilen in Plattling bei Passau.

Mit Blick auf TOP 6, der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln, teilte Herr Wenner mit, dass das Grundkapital in Höhe von 1.088.646 Euro aus Gesellschaftsmitteln um 3.265.938 Euro auf 4.354.584 Euro durch Umwandlung von Kapitalrücklagen erhöht werden soll. Nach der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beläuft sich das Grundkapital auf 4.354.584 Euro und ist eingeteilt in 4.354.584 Stückaktien. Durch die Ausgabe der neuen Aktien an die bestehenden Aktionäre wird die Aktie leichter, somit können neue Aktionärszielgruppen angesprochen werden.

Allgemeine Aussprache

Ein Aktionär fragte nach den Kosten und dem Zeitpunkt der Fertigstellung des neuen Werkes bei Koblenz. Herr Sinner bezifferte die Kosten auf 4 bis 5 Mio. Euro und die Fertigstellung der Anlage ist für den Herbst 2020 geplant.

Die jährliche Kapazität des neuen Werkes interessierte den Aktionär ebenfalls. Laut Herrn Sinner liegt die Produktionskapazität bei 600 Häusern pro Jahr.

Ulf von Lengerich erkundigte sich nach der Dämmung bei den Mauerwerksteilen. Vorstandsmitglied Wolfgang Fuchs erläuterte, dass monolithische Steine mit einem Wärmedämmsystem verwendet werden und dass dadurch Styropor eingespart wird.

Herr von Lengerich wollte auch wissen, ob es Risikoprojekte gibt. Herr Sinner antwortete: „Wir haben keine Häuser im Bestand.“ „In Groß-Gerau haben wir beispielweise 52 Häuser seit Mai 2019 im Vertrieb, von denen bis heute 33 Häuser fest reserviert sind“, ergänzte eine Mitarbeiterin aus dem Vertriebsteam der Traumhaus AG.

Ein Aktionär fragte nach Investitionen in Grundstücke in Norddeutschland. Herr Sinner teilte hierzu mit, dass für Grundstücke in Hannover, Worpsswede und Weetzen über einen Zukauf verhandelt wird.

Die Risiken bei der Auswahl und der Lage der Grundstücke wurden ebenfalls angesprochen. Herr Sinner machte deutlich, dass der Einkauf standardisiert erfolgt und dass im Vorfeld die Infrastruktur rund um die Grundstücke geprüft wird, außerdem gibt es eine Vorvermarktung. Herr Sinner ergänzte am Beispiel des Projekts in Mannheim, dass für diese Siedlung bereits heute Vorbestellungen für 450 Wohnungen vorliegen.

Von einem Aktionär auf die Finanzierung der Projekte angesprochen erklärte Herr Sinner, dass die Zahlung der Grundstücke erst erfolgt, wenn Baurecht vorliegt, außerdem sind etwa 80 Prozent der Wohnungen vorreserviert, was zur Folge hat, dass die Finanzierung durch die Traumhaus AG nur für etwa ein halbes Jahr dargestellt werden muss.

Eine weitere Frage eines Aktionärs bezog sich auf die Mitarbeiter und die Fachkräfte. Laut Herrn Sinner beschäftigt die Traumhaus AG insgesamt 60 Mitarbeiter, darunter sind Projektentwickler, Oberbauleiter aber auch Elektriker und Sanitärtechniker. „Außerdem arbeiten wir mit Stammhandwerkern immer wieder zusammen“, antwortete Herr Sinner.

Aktionär Roth wollte wissen, ob die Kunden auch die Außenmaße der Häuser verändern können. Dies verneinte der Vorstand und ergänzte: „Wir bauen nur Standardhäuser mit den gleichen Außenmaßen.“

Abstimmungen

Vom Grundkapital der Traumhaus AG in Höhe von 1.088.646 Euro, eingeteilt in 1.088.646 Stückaktien, waren 1.026.669 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 94,31 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Im Einzelnen stimmte die Hauptversammlung folgenden Tagesordnungspunkten mit mindestens 99,99 Prozent zu: dem Vortrag des Bilanzgewinns in Höhe von 6.693.138,85 Euro auf neue Rechnung (TOP 2), der Entlastung des Vorstands (TOP 3), der Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 4), der Wahl von MUTH und Co. GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Fulda zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019

(TOP 5), der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (TOP 6) und dem Erwerb eigener Aktien gemäß Paragraph 71 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (TOP 7).

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 12:01 Uhr.

Fazit

Am Tag der Hauptversammlung notierte die Traumhaus-Aktie bei 60 Euro. Die Marktkapitalisierung beträgt etwa 65 Mio. Euro. Seit dem Börsengang am 20. August 2018 schwankte die Aktie zwischen 48,60 und 64,50 Euro.

Der Vorstand rechnet mit einer deutlichen Umsatzsteigerung im laufenden Geschäftsjahr 2019. Durch das neue Werk zur Vorfertigung von Mauerwerksteilen mit einer Kapazität von 600 Häusern pro Jahr wird ab Herbst 2020 der Grundstein für weiteres Wachstum gelegt.

Auch der beschlossene Aktiensplitt im Verhältnis 1 zu 4 wird sich positiv auf die Kursentwicklung der Traumhaus-Aktie auswirken. Wir raten deshalb langfristigen Investoren zum Kauf der Traumhaus-Aktie, auch unter dem Gesichtspunkt einer geplanten Dividendenzahlung. Aufgrund der geringen Liquidität im Börsenhandel raten wir Anlegern, unbedingt ein Limit bei Börsenaufträgen zu setzen.

Kontaktadresse

Traumhaus AG
Borsigstraße 20a
D-65205 Wiesbaden

Tel: +49 (0)61 22 / 586 53-0
Fax: +49 (0)61 22 / 586 53-53

Internet: www.traumhaus-familie.de
E-Mail: info@traumhaus-familie.de

Ansprechpartner Investor Relations

Michael Bußmann

Tel: +49 (0)61 22 / 586 53-68



GSC Research GmbH
Tiergartenstr. 17
D-40237 Düsseldorf

Postanschrift:
Postfach 48 01 10
48078 Münster

Tel.: 0211 / 17 93 74 - 26
Fax: 0211 / 17 93 74 - 44