

**HV-Bericht**

# Traumhaus AG

**WKN A2NB7S ISIN DE000A2NB7S2**

am 21.07.2020 in Frankfurt

**0,50 Euro Dividende je Aktie – hoher Auftragsbestand**

## 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 2019 bis 31. Dezember 2019
2. Verwendung Bilanzgewinn  
(Vorschlag: Dividende von EUR 0,50 auf jede gewinnberechtigte Stückaktie)
3. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019
4. eschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020  
(Vorschlag: MUTH & Co. GMBH, Fulda)
6. Wahl des Aufsichtsrats  
(Vorschlag: Herren Markus Wenner, München; Dr. Holger Jakob, Frankfurt am Main; Markus Reichenberger, Grünwald)
7. Beschlussfassung über die Vergütung des Aufsichtsrats
8. Beschlussfassung über die Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2018/I und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals sowie über die entsprechende Änderung der Satzung
9. Beschlussfassung über die Neufassung von § 15 Abs. 2 der Satzung (Teilnahmerecht) der Gesellschaft

## HV-Bericht Traumhaus AG

Die diesjährige Hauptversammlung der Traumhaus AG fand am 21. Juli 2020 um 10 Uhr im Hilton Hotel Frankfurt Airport statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Markus Wenner begrüßte 40 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 Boris Bodenbug übergab Herr Wenner das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Otfried Sinner.

## Bericht des Vorstands

Herr Sinner begrüßte die Aktionäre zur zweiten 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 und errichtet nach ausgefeilten Standards komplette Siedlungen in Massivbauweise, Stein auf Stein. Durch die serielle Standardisierung können die Baukosten deutlich gesenkt werden. Die regionalen Schwerpunkte liegen im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland und in der deutsch-niederländischen Grenzregion.

Derzeit befinden sich 529 Wohneinheiten im Bau und 1.520 Reihenhäuser sowie 252 Wohnungen sind in der Projektierung. Die Traumhaus AG begleitet die Projekte vom Grundstückskauf und Entwicklung über Bau und Vermarktung bis zur anschließenden Betreuung der Liegenschaften.

Die gesamte Wertschöpfungskette der Traumhaus AG ist in folgende vier Phasen unterteilt:

Phase 1 - Das Scouting der Areale ab 3.500 Quadratmeter in A, B und C-Lagen

Phase 2- Die Vorbereitung mit der Prüfung von Baugrund und Baurecht sowie der Vorplanung und Kalkulation. In dieser Phase gibt es auch Vertriebstests.

Phase 3 - Die Entwicklung mit dem Ankauf, der Planung und dem Vertrieb durch eigene Vertriebsmitarbeiter.

Phase 4 - Die Realisierung im Baukastensystem führt zu geringen Fehlerquoten und sichert der Traumhaus AG die Preisführerschaft.

In Mannheim gibt es das Projekt Funari. Dort sollen in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro MVRDV insgesamt 125 Häuser und 27 Wohnungen in einer neuen Siedlung gebaut werden. Das Stadtplanungsteam der Traumhaus AG entwickelt auf Basis der Traumhaus-Module und Typenhäuser stimmige Quartiers-Konzepte und ist deshalb ein Partner der Kommunen.

Für die Fertigteilproduktion von Mauerteilen werden innovative Baumaterialien verwendet, die zu einer positiven CO<sub>2</sub>-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.

Neu im Produktportfolio ist das Traumhaus-Mehrfamilienhaus. Hier werden drei standardisierte Typenhäuser mit Top-Innenausstattung und Tiefgarage angeboten. Mit den Mehrfamilienhäusern sollen neue Zielgruppen wie Investoren, Family-Offices und Fondsgesellschaften erschlossen werden.

Die Traumhaus AG verfolgt das Ziel, in den nächsten drei Jahren die jährlich fertiggestellten Einheiten auf bis zu 600 zu steigern. 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.

Herr Sinner ging dann auf die wesentlichen Ereignisse des Geschäftsjahres 2019 ein. Der Bau der Fertigteilproduktion wurde beauftragt. Das Baurecht für die beiden Großprojekte in Wiesbaden-Erbenheim und „Funari“ in Mannheim mit insgesamt 457 Wohneinheiten, wurde geschaffen. Es erfolgten Globalverkäufe im Rahmen von zwei Forward-Deals für insgesamt 133 Wohneinheiten. Ferner wurde die Expansionsstrategie in der Region Nord durch erste Grundstückserwerbe begonnen. Bundesweit wurden für über 40 Mio. Euro Grundstücke erworben. Daraus ergibt sich ein Umsatzpotenzial von etwa 140 Mio. Euro.

Mit Blick auf den Kapitalmarkt berichtete Herr Sinner von folgenden Ereignissen im Berichtsjahr. Zwei Kapi-talerhöhungen mit einem Gesamtvolumen in von Höhe von 4,1 Mio. Euro wurden erfolgreich platziert und der Aktiensplit im Verhältnis 1 zu 4 konnte erfolgreich umgesetzt werden. Die erste Emission eines Finan-zierungspakets mittels Schuldscheindarlehen und Linie in Höhe von 7 Mio. Euro wurde ebenfalls erfolgreich abgeschlossen.

Neben der Solventis Beteiligungen GmbH wurde durch SRH Alster Research AG eine zweite Research-Coverage für die Traumhaus-Aktie aufgenommen. Die Handelbarkeit der Traumhaus-Aktie wurde ab Mai 2019 durch die zusätzliche XETRA-Notiz verbessert. Ferner hat Traumhaus an drei Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen und einige non-deal-related Roadshows in Hamburg, München, Frankfurt, Luxemburg und Paris durchgeführt.

Herr Sinner zeigte dann einen Chart mit dem Kursverlauf der Traumhaus-Aktie im Jahr 2019. Die Traumhaus-Aktie schwankte im Berichtsjahr zwischen 13 Euro und 16,30 Euro.

Herr Sinner ging nun auf die operativen Kennziffern des Konzerns im Geschäftsjahr 2019 ein. Der Auftragseingang konnte deutlich gesteigert werden von 58,4 auf 103,1 Mio. Euro. Die Einheiten im Bau erhöhten sich von 352 auf 441 und die Zahl der Mitarbeiter stieg von 54 auf 59.

Die Gesamtleistung lag mit 74 Mio. Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahrs von 66,4 Mio. Euro. Das EBITDA stagnierte bei 8,11 (Vorjahr: 8,03) Mio. Euro. Das Konzernergebnis nach Steuern sank von 3,89 auf 3,23 Mio. Euro und das Ergebnis je Aktie beträgt 0,70 (0,84) Euro.

Für die Abweichung zur EBITDA-Prognose nannte Herr Sinner folgende Gründe. Rund 40 Prozent der im Jahr 2019 erfolgten Grundstücksverkäufe werden von den betreffenden Grundbuchämtern erst im laufenden Jahr 2020 bearbeitet. Darauf hat die Traumhaus AG keinen Einfluss.

Bei noch nicht standardisieren Bautätigkeiten im neuen Segment Mehrfamilienhäuser sind erhöhte Kosten entstanden, insbesondere für Tiefgaragen und Erdbauarbeiten. Hier wurde die Kalkulation inzwischen an-gepasst. Außerdem konnte die Traumhaus AG mehr Grundstücke als ursprünglich geplant erwerben. Da-mit war ein entsprechender Anstieg der Projektvorlaufkosten verbunden.

Mit Blick auf die Bilanz berichtete Herr Sinner über eine Erhöhung der Eigenkapitalquote von 15,2 Prozent auf 16,6 Prozent. Den Zielwert sieht der Vorstand bei 20 bis 25 Prozent. Per 31. Dezember 2019 lag das Eigenkapital bei 23,2 (15,9) Mio. Euro.

Durch erheblich gesteigerte Grundstücksakquisitionen wurde das zukünftige Wachstum gesichert. Deshalb erhöhte sich die Bilanzsumme um 34 Prozent auf 139,7 Mio. Euro. Der Liquiditätspuffer ist mit 5,2 Mio. Euro weiterhin solide.

Die aktuelle Geschäftsentwicklung stellt sich vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie wie folgt dar. Es mussten bis heute keine Corona-Hilfen in Anspruch genommen werden, weil die Liquidität nach wie vor gesichert ist. Zudem hat die Traumhaus AG in den vergangenen Jahren die technischen Voraussetzungen für das Homeoffice geschaffen. Etwa 60 Prozent der Belegschaft haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Es gab keine Kurzarbeit bei der Traumhaus-Gruppe. Der Betrieb auf den Baustellen lief im ersten Halbjahr auch innerhalb der Lieferketten ohne Einschränkungen. Trotz des Lockdowns konnte Traumhaus bis heute Grundstücke für rund 10 Mio. Euro erwerben.

Die größten Einschränkungen musste die Projektentwicklung hinnehmen, da Behörden quasi nicht mehr besetzt waren. Verzögerungen bei Baugenehmigungen und Eigentumsumschreibungen sind die Folge. Der Vertrieb mit Reservierungen und Beurkundungen hat während des gesamten ersten Halbjahres planmäßig unter Auflagen funktioniert. Es waren lediglich keine Sammelbeurkundungen möglich.

Nur zwei Kunden sind Covid-19-bedingt vom Kaufwunsch zurückgetreten. Der Bauantrag für die neue Fabrik zur Vorfertigung von Mauerteilen wurde eingereicht. Die Baugenehmigung wird für Mitte August 2020 erwartet. Die Inbetriebnahme soll Mitte des Jahres 2021 erfolgen.

Herr Sinner kam dann zum Ausblick und machte deutlich, dass eine konkrete Prognose aufgrund der Covid-19-Pandemie zurzeit nicht möglich ist. Welche wirtschaftlichen Beeinträchtigungen sich aus der Covid-19-Pandemie für die gesamte Baubranche und damit auch für die Traumhaus AG ergeben können, ist im Detail nicht vorhersehbar. Die für das Jahr 2020 gestellte Prognose wurde daher zurückgenommen.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet der Vorstand nach wie vor einen positiven Geschäftsverlauf mit einem deutlichen Jahresüberschuss. Der Rekordauftragseingang von 103 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019 und der Auftragsbestand von 83 Mio. Euro zum 31. Dezember 2019 bilden ein solides Fundament

für das Geschäftsjahr 2020. Eine für mehrere Jahre gut gefüllte Pipeline an Grundstücken in Höhe von 92 Mio. Euro per 31. Dezember 2019 ist die Wachstumsgrundlage für die Folgejahre.

Die Aktionärsstruktur stellt sich derzeit wie folgt dar. Otfried Sinner hält 73,7 Prozent und Markus Wenner 13 Prozent. Somit befinden sich 13,3 Prozent des Grundkapitals im Streubesitz.

Herr Sinner zeigte einen Chart mit der Wohneigentums-Quote in Deutschland, welche sich auf 47 Prozent beläuft und damit deutlich unter dem europäischen Durchschnitt von 69 Prozent liegt. Deshalb bleibt der Bedarf an Wohnraum weiterhin hoch.

Herr Sinner beendete seine Rede mit einem Kundenzitat: „Erstklassige Beratung und Betreuung sowohl in fachlicher als auch auf menschlicher Ebene, danke.“ Gerne wieder.

## Allgemeine Aussprache

Als erster Redner trat Werner Friedmann auf und machte deutlich, dass ihm das Konzept der Traumhaus AG gefällt. Er wollte wissen, warum sich die Traumhaus AG als Vollsortimenter sieht, obwohl keine freiste-henden Einzelhäuser im Programm sind. Herr Sinner erklärte, dass neben den Reihenhäusern und Who-nungen neu auch Mehrfamilienhäuser angeboten werden, zur Abrundung der neuen Siedlungen, welche die Traumhaus AG realisiert. Herr Sinner machte deutlich, dass Einzelhäuser weiterhin nicht geplant sind, weil dies kein serielles Bauen ist, sondern es müsste auf Einzelwünsche der Kunden, wie z. B. Erker oder Gauben eingegangen werden. Einzelhäuserwünsche werden an einen Partner vermittelt, ergänzte der Vorstand.

Weiterhin bat Herr Friedmann um eine Risikoeinschätzung und sprach in diesem Zusammenhang die Kosten-überschreitung bei Erdarbeiten im Berichtsjahr an. Herr Sinner erklärte, dass eine massive Preiserhöhung für den Erdaushub und die Erddeponie zu der Kostenüberschreitung geführt hat.

Mit Blick auf die geplante Expansion in gleich fünf neue Bundesländer warnte Aktionär Friedmann vor den Risiken durch z. B. neue Handwerker und neue Grundbuchämter. Laut Herrn Sinner sollen nicht alle Regionen gleichzeitig in Angriff genommen werden, sondern die Entwicklung soll innerhalb von zwei bis drei Jahren erfolgen. Zunächst ist der Erwerb von zwei Grundstücken in Hannover geplant. Mit Blick auf die neuen Handwerker ergänzte Herr Sinner, dass immer ein eigener Bauleiter vor Ort sein wird.

„Wer war der Käufer und warum wurde der Globalverkauf von 133 Wohneinheiten im Berichtsjahr durchgeführt?“, lautete die nächste Frage von Herrn Friedmann. „In Wiesbaden-Erbenheim wurden 10 Mehrfamili-ienhäuser an die Nassauische Heimstätte verkauft. Der Verkauf im Paket war sinnvoll, weil die Nassauische Heimstätte ein Partner der Traumhaus AG ist, auch für Projekte in der Zukunft“, antwortete Herr Sinner.

Aktionär Eberle führte aus: „Die Traumhaus AG wächst“, lobte die Dividende von 0,50 Euro je Aktie und begrüßte die Durchführung einer Präsenzhauptversammlung. Wissen wollte Aktionär Eberle, ob weitere Kapitalerhöhungen geplant sind. Dies bejahte Herr Sinner und verwies auf das neue Genehmigte Kapital, das heute unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossen werden soll.

„Wie wollen Sie den Streubesitz weiter erhöhen?“, war die nächste Frage von Herrn Eberle. „Wir wollen die Traumhaus-Aktie bekannter machen und sind deshalb zwei- bis dreimal im Jahr auf Roadshow, im August sind wir in Berlin unterwegs“, informierte der Vorstand.

Herr Eberle erkundigte sich auch nach den Mehrkosten beim Bau der Fabrik für Mauerwerksteile. Dazu teilte Herr Sinner mit, dass das Konzept überarbeitet wurde, was ein paar Monate Zeit gekostet hat. Die Baugenehmigung wird im im August 2020 erwartet, ergänzte der Vorstand.

Aktionär Eberle sprach auch die Mehrwertsteuersenkung an. Herr Sinner machte deutlich, dass diese keine große Auswirkung auf das Geschäft von Traumhaus hat.

Abschließend fragte Herr Eberle nach den Kosten der Hauptversammlung bzw. der Saalmiete. Herr Sinner bezifferte die Saalmiete auf 2.800 Euro.

## Abstimmungen

Vom Grundkapital der Traumhaus AG in Höhe von 4.611.113 Euro, eingeteilt in 4.611.113 Stückaktien, waren 3.889.544 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 84,35 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Im Einzelnen stimmte die Hauptversammlung folgenden Tagesordnungspunkten mit mindestens 97,77 Prozent zu: der Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung einer Dividende von 0,50 Euro je Aktie und dem Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 7.102.800 Euro (TOP 2), der Entlastung des Vorstands (TOP 3), der Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 4), der Wahl von MUTH und Co. GmbH Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft, Fulda zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 (TOP 5), der Wahl von Markus Wenner, Dr. Holger Jakob und Markus Reichenberger in den Aufsichtsrat (TOP 6), der Vergütung des Aufsichtsrats in Höhe von 25 TEUR für den Vorsitzenden, 20 TEUR für den stellvertretenden Vorsitzenden und 15 TEUR für das einfache Mitglied (TOP 7), der Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2018/I und der Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals (TOP 8) und der Neufassung von Paragraph 15 Abs. 2 der Satzung (TOP 9). Bei TOP 2 und 9 lag die Zustimmung bei 100 Prozent.

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 11:48 Uhr.

## Fazit

Am Tag der Hauptversammlung notierte die Traumhaus-Aktie bei 14,90 Euro. Die Marktkapitalisierung beträgt etwa 69 Mio. Euro. Seit dem Börsengang am 20. August 2018 schwankte die Aktie zwischen 11 Euro und 16,30 Euro. Seit Mai 2019 wird die Traumhaus-Aktie auch auf XETRA gehandelt mit der Oddo Seydler Bank AG als Designated Sponsor.

Der Vorstand rechnet für das laufende Geschäftsjahr 2020 trotz Corona mit einem positiven Geschäftsverlauf und einem deutlichen Jahresüberschuss. Durch die gut gefüllte Grundstückspipeline wurde der Grundstein für weiteres Wachstum gelegt.

Wir raten deshalb langfristig orientierten Investoren zum Kauf der Traumhaus-Aktie, auch unter dem Gesichtspunkt der Dividendenzahlungen. Nach der Anlauf-Dividende von 0,50 Euro je Aktie für das Jahr 2019 sollen auch in Zukunft Dividenden ausgeschüttet werden. 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)6122 / 586 53-53

Internet: [www.traumhaus-familie.de](http://www.traumhaus-familie.de)  
E-Mail: [info\(at\)traumhaus-familie.de](mailto:info(at)traumhaus-familie.de)

## Ansprechpartner Investor Relations

Michael Bussmann

Tel.: +49 (0)61 22 / 586 53-60  
Fax: +49 (0)61 22 / 586 53-53

E-Mail: [m.bussmann\(at\)traumhaus-familie.de](mailto:m.bussmann(at)traumhaus-familie.de)



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

Email: [info@gsc-research.de](mailto:info@gsc-research.de)  
Internet: [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)