



VORSTANDSINTERVIEW MIT GERRIT JANSSEN (CFO) DER HELMA EIGENHEIMBAU AG (17.05.2018)

Die HELMA Eigenheimbau AG ist ein Baudienstleister fokussiert auf Entwicklung, Planung, Verkauf sowie Bauregie von schlüsselfertigen oder teilfertigen Ein- und Zweifamilienhäusern in Massivbauweise. Insbesondere die Möglichkeit der individuellen Planung bzw. Individualisierung ohne Extrakosten sowie das ausgeprägte Know-how im Bereich energieeffizienter Bauweisen werden am Markt als Alleinstellungsmerkmale der HELMA Eigenheimbau AG wahrgenommen.

traderforum.de

Nachdem die HELMA Eigenheimbau AG ihren Umsatz von 2015 auf 2016 deutlich um mehr als 50 Millionen Euro auf 263,84 Millionen Euro steigerte, konnte auch von 2016 auf 2017 noch eine kleine Umsatzsteigerung auf nunmehr 267,42 Millionen Euro erzielt werden. Wie setzt sich dieser Umsatz genau zusammen?

Gerrit Janssen

In etwa ein Drittel der Umsätze wurden im Baudienstleistungsgeschäft erwirtschaftet, in welchem nahezu bundesweit individuelle Einfamilienhäuser in Massivbauweise auf den Grundstücken unserer Kunden entstehen. Die restlichen zwei Drittel entfielen auf die Tochtergesellschaften HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH, welche im Baurärgergeschäft tätig sind und somit jedem Erwerber auch ein Grundstück bzw. einen Grundstücksanteil zusammen mit dem Haus bzw. der Wohnung verkaufen. Das Produktportfolio der HELMA Wohnungsbau GmbH umfasst neben individuellen Einfamilienhäusern auch vorgeplante Doppelhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der HELMA Ferienimmobilien GmbH ist der Name Programm. So entstehen insbesondere an der Nord- und Ostseeküste qualitativ hochwertige Ferienhäuser und -wohnungen.

traderforum.de

Deutschland liegt hinsichtlich der Wohneigentumsquote mit 45% in Europa eher abgeschlagen auf einem der hinteren Plätze. Zum Vergleich: Spitzenreiter Norwegen hat eine Wohneigentumsquote von rund 80 Prozent. Zu den limitierenden Faktoren hierzulande gehört ein Mangel an qualifizierten General- und Subunternehmern für den Wohnungsneubau. Ein ausgeprägter Fachkräftemangel kommt hinzu. Wie positioniert sich die HELMA Eigenheimbau AG hier und wie kann man sich Kapazitäten bei den General- und Subunternehmern sichern?

Gerrit Janssen

Die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere in den Ballungsräumen Deutschlands, ist erfreulicherweise bereits seit vielen Jahren hoch. Natürlich stehen auch wir in einem intensiven Wettbewerb um die Kapazitäten der Sub- und Generalunternehmer. Hier kommt uns jedoch zu Gute, dass wir dieses Geschäft bereits seit nahezu 40 Jahren betreiben und daher über viele langjährige Geschäftsbeziehungen verfügen.

traderforum.de

Auf der anderen Seite profitieren die heimischen Häuslebauer von extrem günstigen Baufinanzierungsbedingungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen sind auf dem niedrigsten Niveau der letzten dreißig Jahre. Das könnte sich jedoch schon kurz- bis mittelfristig wieder ändern. Wie sind Ihre Prognosen für die Zinsentwicklung und würde es nicht Sinn machen, wenn sich die HELMA Eigenheimbau AG das Zinsniveau absichern lassen würde?

12-Monats-Chart



Quick Facts

Hauptbörse

Frankfurter Wertpapierbörse

ISIN

DE000A0EQ578

FIGI

BBG000BS0F10

WKN

A0EQ57

Aktueller Kurs (17.05.18)

39,70 EUR

52-Wochen-Hoch (13.10.17)

49,23 EUR

52-Wochen-Tief (04.04.18)

34,50 EUR

Marktkapitalisierung

158.800.000 EUR

Ausstehende Aktien

4.000.000

Streubesitz

60,40%

Vorstand / CEO

Karl-Heinz Maerzke

Website

www.helma.de

Top Aktionäre

Maerzke, Karl-Heinz	39,50%
Deutsche Bank AG	2,36%
Massachusetts Mutual	2,13%
Metzler Global Funds	1,92%
IPConcept Lux	1,63%
Allianz SE	1,21%
AXA	0,88%



Gerrit Janssen

Mit Blick auf die nächsten drei Jahre ist sicherlich von einem leichten Anstieg der Zinsen auszugehen. Wir sichern uns das aktuelle Zinsniveau zu einem gewissen Grad, indem wir auf der Finanzierungsseite einen nennenswerten Teil unserer Finanzverbindlichkeiten in Form von Schuldscheindarlehen langfristig und zinsgünstig abgeschlossen haben.

traderforum.de

Trotz der einmaligen Rahmenbedingungen sank der Netto-Auftragseingang um rund 14 Prozent von 286,8 Millionen Euro auf 245,4 Millionen Euro. Die für das Geschäftsjahr 2017 erwartete Mindestgröße in Höhe von 258,1 Millionen Euro wurde sogar um 5 Prozent unterschritten. Was waren die Gründe hierfür und wie sehen die Planungen und Prognosen für das laufende und die kommenden Jahre aus?

Gerrit Janssen

Die Nachfrage nach den Produkten der HELMA-Gruppe war auch im Geschäftsjahr 2017 unverändert hoch. Im Bauträgergeschäft lassen sich jedoch nur solche Einheiten verkaufen, für welche das Stadium des Vertriebsstarts bereits erreicht ist. Der wesentliche Grund für den Rückgang des Auftragseingangs war daher, dass es aufgrund der begrenzten Kapazitäten der Ämter, Fachplaner und Generalunternehmer bei der HELMA Wohnungsbau GmbH zu weniger Vertriebsstarts gekommen ist als ursprünglich geplant. Diese Projekte sind jedoch nicht weg, sondern erfolgen lediglich zu einem späteren Zeitpunkt. Wir gehen davon aus, dass wir in den kommenden Jahren wieder ein spürbares Wachstum erzielen werden.

traderforum.de

Ein Schlüssel zum Erfolg ist sicherlich der Zugang zu Bauerwartungsland. Was sind die Kriterien für die HELMA Eigenheimbau AG bei dem Erwerb von Bauland? Welche Städte im Allgemeinen und welche Bereiche dieser Städte im Speziellen sind von Interesse und was ist die Obergrenze hinsichtlich Preis pro Quadratmeter die Sie bereit sind zu zahlen?

Gerrit Janssen

Der regionale Schwerpunkt unserer Tochtergesellschaft HELMA Wohnungsbau GmbH liegt auf den Städten Berlin, Hamburg, Hannover, Leipzig, München und Potsdam. Wir erwerben Grundstücke sowohl innerhalb dieser Städte als auch in deren Speckgürteln, wobei eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein besonders wichtiges Kriterium für uns ist. Beim Grundstückskauf ist uns ferner wichtig, dass das angestrebte Baurecht entweder bereits vorliegt oder für uns zeitlich absehbar ist. Die Kaufverträge sind dabei grundsätzlich so ausgestaltet, dass der wesentliche Kaufpreisanteil erst dann zur Zahlung fällig wird, wenn das angestrebte Baurecht gesichert ist. Dadurch können wir die finanziellen Risiken, welches das Bauträgergeschäft für gewöhnlich mit sich bringt, maßgeblich reduzieren. Eine feste allgemeine Preisobergrenze gibt es nicht. Vielmehr wird projektbezogen kalkuliert, so dass hieraus für das jeweilige einzelne Projekt erkennbar wird, wie hoch der maximale Kaufpreis sein darf, damit wir mit diesem Projekt unsere angestrebte Marge erzielen können.





traderforum.de

Nachdem sich die Immobilienpreise in Deutschland jahrelang nicht bewegt haben, scheint es vielen (unter anderem auch mir so), dass das Ende der Fahnenstange nun langsam erreicht sein sollte. Preise von 10.000 Euro pro Quadratmeter beim Kauf von Immobilien scheinen doch kaum noch überbietbar zu sein. Was ist Ihre Meinung hierzu?

Gerrit Janssen

In den Kernregionen der HELMA Wohnungsbau GmbH werden Quadratmeterpreise von 10.000 Euro höchstens in Hamburg und München erzielt. In den Regionen Berlin, Hannover, Leipzig und Potsdam liegen wir noch unterhalb der Hälfte davon. Gleichwohl ist es richtig, dass die Preise in den letzten Jahren, teilweise auch sehr deutlich, angezogen haben. Die aktuellen Preise resultieren aus der anhaltend hohen Nachfrage bei einem Angebot, welches dieser Nachfrage seit Jahren nicht gerecht wird.

traderforum.de

Karl-Heinz Maerzke, Mitgründer und Vorstandsvorsitzender der HELMA Eigenheimbau AG beabsichtigt in den Aufsichtsrat zu wechseln. Findet bei der HELMA Eigenheimbau AG derzeit ein Generationswechsel statt? Was passiert mit den Aktien von Herrn Maerzke? Er ist mit einem Anteil von knapp 40 Prozent am Grundkapital der mit Abstand größte Aktionär. Könnte dieses Aktienpaket eventuell Interesse bei großen Mitbewerbern erwecken?

Gerrit Janssen

Der Wechsel von Herrn Maerzke in den Aufsichtsrat der Gesellschaft ist in den vergangenen Jahren sorgfältig vorbereitet worden, so dass zwar der Altersdurchschnitt der Vorstandsmitglieder sinken wird, jedoch sicher nicht mit einem abrupten Strategie- und/oder Kulturwandel einhergehen wird. Herr Maerzke beabsichtigt auch zukünftig größter Anteilseigner zu bleiben.

traderforum.de

Welche börsennotierten Unternehmen sind am ehesten mit der HELMA Eigenheimbau AG vergleichbar und wie teuer bzw. günstig ist die HELMA Eigenheimbau AG im direkten Vergleich?

Gerrit Janssen

Es gibt kein börsennotiertes Unternehmen, welches eine weitreichende Deckung mit dem Geschäftsmodell der HELMA-Gruppe aufweist, so dass eine Vergleichsmöglichkeit mit Unternehmen aus der peer group nicht wirklich gegeben ist. Am ehesten mit HELMA vergleichbar sind die börsennotierten Unternehmen Bonava und Instone Real Estate.

traderforum.de

Was sind die wichtigsten Vorhaben / Projekte der HELMA Eigenheimbau AG für die kommenden drei bis fünf Jahre? Welchen Umsatzanstieg halten Sie in diesem Zeitfenster für realistisch und welche Margen sind dabei möglich?

Gerrit Janssen

Ziel des HELMA-Konzerns ist es, durch ein weiteres organisches Wachstum die eigene Marktposition auszubauen, zusätzliche Marktanteile zu gewinnen und die Profitabilität zu steigern.





Das Baudienstleistungsgeschäft soll dabei mittelfristig bei Erzielung solider Margen einen Umsatzbeitrag von mindestens 100 Mio. Euro jährlich zum Konzern-Umsatz liefern.

Für das Bauträgergeschäft ist es uns in den vergangenen Jahren erfolgreich gelungen, eine Vielzahl von attraktiven Grundstücken anzukaufen. Das hieraus resultierende Umsatzpotenzial beläuft sich zum 31.12.2017 auf rund 1,2 Mrd. Euro. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil hiervon innerhalb der nächsten 5 Jahre realisiert werden kann. Darüber hinaus ist auch zukünftig geplant, weitere Grundstücke mit dem Ziel der profitablen Geschäftsausweitung zu erwerben. Für das Bauträgergeschäft wird mittelfristig daher eine kontinuierliche Umsatzsteigerung bei Erzielung überdurchschnittlicher Margen angestrebt.

traderforum.de

Könnte eine geografische Expansion Sinn machen und wenn ja, welches wären die richtigen Länder für die HELMA Eigenheimbau AG?

Gerrit Janssen

Der deutsche Markt bietet uns in den kommenden Jahren noch ausreichende Wachstumspotenziale, so dass eine Expansion ins Ausland aktuell nicht angedacht ist. Langfristig betrachtet, könnten der deutschsprachige Teil der Schweiz sowie Österreich weitere attraktive Absatzmärkte für unsere Produkte werden.

traderforum.de

Nennen Sie uns doch abschließend drei gute Gründe für ein Investment in Aktien der HELMA Eigenheimbau AG. Sie selber sind in den vergangenen Wochen ja immer wieder als Käufer aufgetreten, wie man den Directors Dealings entnehmen kann. Was ist demnach Ihr persönliches Kursziel und wie weit würden Sie Ihren Anteil am Unternehmen gerne erhöhen?

Gerrit Janssen

HELMA ist ein bereits seit vielen Jahren dynamisch wachsendes Unternehmen, welches auch zukünftig zweistellig prozentuale Steigerungsraten beim Gewinn erwirtschaften möchte und eine attraktive Dividendenrendite aufweist. Mein persönlicher Anlagehorizont ist langfristig. Ein persönliches Kursziel verfolge ich daher nicht, sondern arbeite gemeinsam mit meinen Kolleginnen und Kollegen daran, jedes Jahr mehr Kunden von HELMA zu begeistern, so dass diese uns mit Freude weiterempfehlen. Sofern uns dies gelingt, werden auch unser wirtschaftlicher Erfolg und unsere Aktienperformance überdurchschnittlich gut ausfallen.





Disclaimer / Haftungsausschluss

Das traderforum.de „Vorstandsinterview“ ist ein periodisch erscheinender Informationsdienst für Anlagemöglichkeiten in Aktien und Kryptowährungen. Herausgeber ist die aktienfreak.de UG, Emil-Riedel-Str. 21, 80538 München. Verantwortlicher Redakteur: Alexander Coenen (ViSdP) • HRB 237249 des Amtsgerichts München • Tel. 089/237 66 531

Disclaimer: Die in diesem Informationsdienst veröffentlichten Angaben beruhen auf Quellen, die wir als seriös und verlässlich einschätzen. Eine Gewähr hinsichtlich Qualität und Wahrheitsgehalt dieser Informationsquellen kann nicht übernommen werden. Die Einzelanalysen zu bestimmten Wertpapieren oder Kryptowährungen stellen keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von dieser Anlageformen oder derivativen Produkten dar. Der Newsletter darf deshalb nicht als persönliche oder auch allgemeine Beratung aufgefasst werden, da darin lediglich die subjektive Meinung des Autors reflektiert wird. Der Name des jeweiligen Autors erscheint zu Beginn eines jeden Artikels. Leser, die aufgrund der in diesem Informationsdienst veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen, handeln vollständig auf eigene Gefahr und sollten sich in jedem Fall von ihrer Haus- bzw. Depotbank beraten lassen, inwieweit die vorgestellten Anlagen zum persönlichen Risikoprofil passen. Dieser Informationsdienst kann diese Beratungsfunktion nicht übernehmen.

Gemäß §34 WpHG weisen wir darauf hin, das Mitarbeiter und Redakteure jederzeit eigene Geschäfte in den Aktien der vorgestellten Unternehmen erwerben oder veräußern (z.B. Long- oder Shortpositionen) können. Das gilt ebenso für Optionen und Derivate, die auf diesen Wertpapieren basieren. Die daraus eventuell resultierenden Transaktionen können unter Umständen den jeweiligen Aktienkurs des Unternehmens beeinflussen. Die auf den "Webseiten", dem Newsletter oder den Research-Berichten veröffentlichten Informationen, Empfehlungen, Interviews und Unternehmenspräsentationen werden von den jeweiligen Unternehmen oder Dritten (sogenannte "third parties") bezahlt. Zu den "third parties" zählen z.B. Investor Relations- und Public Relations-Unternehmen, Broker oder Investoren. Die aktienfreak.de UG und/oder der jeweilige Autor können teilweise direkt oder indirekt für die Vorbereitung, elektronische Verbreitung und andere Dienstleistungen von den besprochenen Unternehmen oder sogenannten "third parties" mit einer Aufwandsentschädigung entlohnt werden. Auch wenn wir jeden Bericht nach bestem Wissen und Gewissen erstellen, raten wir Ihnen bezüglich Ihrer Anlageentscheidungen noch weitere externe Quellen, wie z.B. Ihre Hausbank oder einen Berater Ihres Vertrauens, hinzuzuziehen. Deshalb ist auch die Haftung für Vermögensschäden, die aus der Heranziehung der hier behandelten Ausführungen für die eigenen Anlageentscheidungen möglicherweise resultieren können, kategorisch ausgeschlossen. Die Depotanteile einzelner Aktien sollten gerade bei Rohstoff- und Explorationsaktien und bei gering kapitalisierten Werten nur so viel betragen, dass auch bei einem Totalverlust das Gesamtdepot nur marginal an Wert verlieren kann.

Alle im Bericht veröffentlichten Informationen beruhen auf sorgfältiger Recherche. Die Informationen stellen weder ein Verkaufsangebot für die besprochenen Aktien, noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Dieser Bericht gibt nur die persönliche Meinung des Autors wider und ist auf keinen Fall mit einer Finanzanalyse gleichzustellen. Bevor Sie irgendwelche Investments tätigen, ist eine professionelle Beratung durch ihre Bank unumgänglich. Den Ausführungen liegen Quellen zugrunde, die der Herausgeber und seine Mitarbeiter für vertrauenswürdig erachten. Für die Richtigkeit des Inhalts kann trotzdem keine Haftung übernommen werden. Für die Richtigkeit der dargestellten Charts und Daten zu den Rohstoff-, Devisen- und Aktienmärkten wird keine Gewähr übernommen.

aktienfreak.de UG | Emil-Riedel-Str. 21 | 80538 München | Deutschland | Kontakt: coenen@capitallounge.de

Unsere Brands:

aktienfreak.de / boersenforum.de / corporate-news.com / i-z-m.info / traderforum.de