

# Aktionärsbrief Nr. 21



**KAMPA**AG  
DA SIND SIE SICHER

Sehr geehrte Damen und Herren,

die allgemeine Lage lässt sich etwa so beschreiben: Die Baupreise liegen auf dem Niveau von vor zehn Jahren, die Hypothekenzinsen sind so günstig wie nie, die Notwendigkeit für das Alter vorzuzorgen, ist größer denn je, fast die Hälfte der Bundesbürger spart für Wohneigentum und trotzdem sinkt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen weiter. Diesem Trend folgend, ist auch bei uns die Zahl der Bauaufträge leicht zurückgegangen.

Leider deuten die vorliegenden Prognosen für 2005 auf keine Besserung, sondern einen weiteren Rückgang der Baukonjunktur hin.

Wie Sie wissen, haben wir durch die Gründung der KAMPA Baulogistik im Mai 2004 die Arbeitsplätze für mehr als 200 Mitarbeiter in Deutschland langfristig sichern können. Im Produktionsbereich konnten wir dies nicht tun, wovon besonders der Standort Kinding betroffen war. Wir gehen davon aus, dass in 2005 keine größeren Anpassungsmaßnahmen notwendig sein werden.

Dank der Erfahrung und des Einsatzes aller Mitarbeiter hat sich die Baulogistik trotz der erwarteten Anlaufschwierigkeiten gut entwickelt und wir sind zuversichtlich, dass sich die Überlegenheit gegenüber Subunternehmern noch weiter bestätigt, was Qualität, Kosten und den Umgang mit unseren Kunden angeht.

Die Veröffentlichung unserer Beteiligung an TrendHaus in Ungarn, KAMPA-BUDIZOL in Polen und der Erwerb von Hebel Haus hat überwiegend Zustimmung gefunden, aber natürlich auch Fragen aufgeworfen: Besonders nach der Finanzierbarkeit und einer möglichen Auswirkung auf Arbeitsplätze in der jetzigen KAMPA-Gruppe.

Die Antwort auf diese Fragen ist eindeutig: Der Erwerb der Beteiligungen durch die KAMPA AG geht nicht zu Lasten der anderen Gesell-

schaften und wird die Investitionsfähigkeit der Marken nicht einschränken.

Unser Engagement in Ungarn und Polen dient der Bearbeitung dieser Märkte und nicht der Auslagerung von Produktion dorthin. Wie die praktische Erfahrung der letzten Jahre gezeigt hat, ist ein Export von in Deutschland gefertigten Häusern in diese Länder nicht profitabel, das heißt, wenn wir in diesen Märkten richtig Fuß fassen wollen, müssen wir aus Kostengründen vor Ort produzieren.

Der Erwerb von Hebel Haus hat die Frage aufgeworfen, warum wir uns im Eigenheim-Massivbau engagieren wollen. Die Antwort ist einfach und klar: Der Eigenheimmarkt in Deutschland wird auch in den nächsten Jahrzehnten vom Massivbau beherrscht sein. Selbst, wenn man annimmt, dass die Holzrahmenbauweise an Bedeutung gewinnt und von heute gut 13% Marktanteil auf 20% Marktanteil wachsen wird, werden 80% des Eigenheimbaus weiterhin in Massivbauweise ausgeführt werden.

Durch die Kombination der beiden bekanntesten Marken KAMPA und Hebel Haus werden wir als einziges führendes Unternehmen im Eigenheimbau praktisch jeden Kundenwunsch erfüllen können.

Sie sehen, wir haben uns zukunftsorientiert aufgestellt, und wie Sie unserem nachfolgenden Quartalsbericht entnehmen können, haben wir uns auch in diesem Jahr gut behauptet und beabsichtigen, dies auch im nächsten Jahr zu tun.

Nachfolgend unser

## Bericht zum dritten Quartal 2004:

### Die Unternehmensentwicklung im Dreivierteljahr 2004

#### Markt und Wettbewerb

Da die Baugenehmigungen in den ersten acht Monaten im Vergleich zum Vorjahr weiter rückläufig waren, ist die Markt- und Preissituation sehr angespannt. Steigende Materialpreise werden den Wettbewerb weiter verschärfen, für den sich die KAMPA AG nach Jahren der Restrukturierung und dem Eintritt in neue Märkte gut gerüstet sieht (Beteiligung an TrendHaus, Ungarn, KAMPA-BUDIZOL, Polen, und Erwerb von Hebel Haus, Deutschland).

#### Absatz und Umsatz

In den ersten neun Monaten des Jahres haben wir mit 831 Stück 15 Häuser weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum fertiggestellt und abgerechnet.

Der Umsatz liegt mit 3% unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (114,7 zu 118,7 Mio. €), da der witterungsbedingte große Vorlauf von im Bau befindlichen Häusern aus dem ersten Halbjahr noch nicht ganz abgebaut werden konnte. Die Hausbauleistung (abgerechnete und im Bau befindliche Häuser) in Höhe von rund 122 Mio. € liegt dementsprechend 2% über dem Vorjahr.



### Auftragsentwicklung

Der qualifizierte Auftragseingang liegt inklusive des im ersten Quartal erworbenen ungarischen Unternehmens TrendHaus mit 111,9 Mio. € rund 3% unter dem Vorjahr (115,7 Mio. €) und hat sich aufgrund der schwachen Sommermonate verhaltener entwickelt als zu Jahresbeginn erwartet.

Der qualifizierte Auftragsbestand liegt mit 114 Mio. € auf Vorjahresniveau und repräsentiert eine Auslastung von über sieben Monaten.

### Ertragslage und Cashflow (nach IFRS)

Im dritten Quartal konnte - wie erwartet - ein deutliches Plus erwirtschaftet werden, so dass der Jahresüberschuss per 30.09.2004 auf 0,6 Mio. € verbessert werden konnte (gegenüber -2,2 Mio. € zum Halbjahr). Aufgrund unserer verstärkten Auslandsaktivitäten (Erwerb von TrendHaus, Ungarn, Joint Venture mit BUDIZOL, Polen, Gründung von Casa Libella, Italien), den Anlaufkosten der Baulogistik sowie dem erhöhten Bestand an unfertigen Bauten, den Kosten für die Integration unserer Datensysteme sowie für Personalanpassungsmaßnahmen, ist der Jahresüberschuss gegenüber den ersten neun Monaten des Vorjahres um rund 1,1 Mio. € schlechter ausgefallen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im dritten Quartal gegenüber dem 30.06.2004 um 4,0 Mio. € verbessert. Er liegt - bedingt durch die beschriebenen Vorlaufkosten -

noch 2,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Der Cashflow wird sich zum Jahresende hin weiter verbessern.

### Investitionen

Die Investitionen im Dreivierteljahr beliefen sich auf 2,4 Mio. € gegenüber 1,2 Mio. € im Vorjahr. Im Wesentlichen wurde in Musterhäuser, Fahrzeuge und Datentechnik investiert.

### Mitarbeiter und Organisation

Aufgrund der rückläufigen Marktentwicklung waren wir gezwungen, am Standort Kinding organisatorische und personelle Anpassungen vorzunehmen. Hierzu wurde mit dem zuständigen Betriebsrat ein Sozialplan vereinbart, dessen voraussichtliche Kosten bereits als Rückstellung berücksichtigt sind.

Des Weiteren war das dritte Quartal geprägt durch die Optimierung der Abläufe zwischen den Hausmarken und der KAMPA Baulogistik, die in den ersten fünf Monaten seit der Gründung im Mai bereits mehr als 500 Montagen übernommen hat. Der jetzt möglich gewordene effizientere Einsatz der Montagegruppen wird unsere Kostenstrukturen weiter verbessern.

Darüber hinaus wurde die Integration unserer SAP-Systeme mit den Vorsystemen zur Angebotserstellung und zur Verkaufspreisfindung vorangetrieben. Diese Verknüpfung von CAD und Standardsoftware ist im September bei der ersten Marke erfolgreich an den Start gegangen.

Die Anzahl der Mitarbeiter zum 30.09.2004 betrug 1.021 im Vergleich zu 1.036 im Vorjahr (-2%).

### Die Aktie

Der Börsenwert unserer Aktie liegt trotz der positiven Unternehmensentwicklung immer noch leicht unter dem bilanziellen Eigenkapital des Konzerns. Aufgrund unserer guten Kapitalstruktur, der Finanzlage und den getroffenen Expansionsmaßnahmen verfügt unsere Aktie über weiteres Steigerungspotenzial.

### Ausblick

Aufgrund des Bestands an im Bau befindlichen Häusern gehen wir für das Jahr 2004 von einer Hausbauleistung von etwa 165 Mio. € aus.

Bedingt durch einen Forderungsverzicht gegenüber KAMPA Polska (wegen des Joint Ventures mit BUDIZOL), dem Sozialplan zur Personalanpassung am Standort Kinding und der Rückstellungen aufgrund von Altlasten aus dem Bereich HIB Hotel- u. Industriebau GmbH i. L. werden wir zwar ein positives, aber unter dem prognostizierten Vorjahreswert liegendes Jahresergebnis erreichen.

Minden, im November 2004

KAMPA AG  
Der Vorstand



# KAMPA-Konzern

## Konzernbilanz zum 30. September 2004 nach IFRS

### Aktiva

	Stand am 30. 09. 2004 €	Stand am 31. 12. 2003 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.997.487,07	1.362.212,33
2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung	1.576.108,91	1.535.626,91
3. Geleistete Anzahlungen	5.112,92	5.112,92
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten	28.222.540,77	29.492.804,23
2. Grundstücke mit Musterhäusern	9.020.936,37	9.918.635,47
3. Grundstücke ohne Bauten	3.564.678,69	3.494.812,35
4. Bauten auf fremden Grundstücken	5.816.816,65	6.208.900,64
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.410.556,98	1.604.111,64
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.513.861,00	1.575.720,07
7. Fahrzeuge	627.781,09	418.232,81
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.027.799,47	1.002.882,94
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	287.154,02	287.198,48
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	809.982,00	809.982,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.777,16	13.777,16
	55.894.593,10	57.730.009,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.126.608,60	3.292.330,27
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	21.797.116,09	14.758.178,63
3. Vorratsgrundstücke	4.673.212,14	4.875.621,11
4. Handelswaren	21.748,87	41.238,76
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.571.702,78	7.237.721,07
2. Geleistete Anzahlungen	4.016.236,04	4.069.977,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.254.667,15	839.580,24
<b>III. Wertpapiere</b>		
1. Sonstige Wertpapiere	7.434.144,12	4.000.000,00
<b>IV. Kassenbestand, Postgiro Guthaben und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	3.638.901,20	13.901.810,00
	56.534.336,99	53.016.457,39
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Aktive latente Steuer	3.865.203,00	4.333.395,00
2. Sonstige	75.017,38	75.111,85
	116.369.150,47	115.154.974,19

## Passiva

	Stand am 30. 09. 2004 €	Stand am 31. 12. 2003 €
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		
<b>I. <u>Gezeichnetes Kapital</u></b>	26.000.000,00	26.000.000,00
<b>II. <u>Kapitalrücklage</u></b>		
Agio	13.092.162,92	13.092.162,92
<b>III. <u>Gewinnrücklagen</u></b>		
1. Gesetzliche Rücklage	647.744,44	647.744,44
2. Andere Gewinnrücklagen	26.693.109,41	26.693.109,41
<b>IV. <u>Konzernbilanzverlust/-gewinn</u></b>	-323.568,00	2.135.890,38
	<b>66.109.448,77</b>	<b>68.568.907,15</b>
<b>B. <u>Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</u></b>	384.092,63	340.652,58
<b>C. <u>Sonderposten mit Rücklageanteil</u></b>	45.532,94	45.532,94
<b>D. <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	313.173,00	313.173,00
2. Steuerrückstellungen	187.356,64	247.269,38
3. Garantie-Rückstellungen	5.063.135,00	5.523.744,00
4. Sonstige Rückstellungen	8.998.801,49	9.330.299,08
	<b>14.562.466,13</b>	<b>15.414.485,46</b>
<b>E. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	2.260.092,47
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.739.256,50	14.734.508,99
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.427.448,25	7.752.281,75
4. Sonstige Verbindlichkeiten	6.078.503,03	6.017.304,30
	<b>35.245.207,78</b>	<b>30.764.187,51</b>
<b>F. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	22.402,22	21.208,55
	<b>116.369.150,47</b>	<b>115.154.974,19</b>

# KAMPA-Konzern

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar 2004 bis 30. September 2004 nach IFRS

	Stand am 30.09.2004 €
1. Außenumsatzerlöse	114.692.810,47
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	6.794.036,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	422.182,33
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.511.358,96
	125.420.388,01
5. Materialaufwand	
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	32.675.610,72
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	25.898.584,25
	58.574.194,97
	66.846.193,04
6. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	27.395.419,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	8.596.320,49
	35.991.740,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.165.435,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	25.513.049,37
9. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	130.716,90
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	104.741,23
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.201.944,12
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	460.470,21
15. Sonstige Steuern	167.371,24
16. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	574.102,67
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-51.689,85
18. Von anderen Gesellschaftern zu tragender Verlust	18.128,80
19. Konzernbilanzgewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.135.890,38
20. Gewinnausschüttung	-3.000.000,00
	-323.568,00
21. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	0,00
22. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	0,00
23. Konzernbilanzverlust	-323.568,00

## Kapitalflussrechnung Konzern zum 30. September 2004 nach IFRS

	€
<b>Periodenergebnis</b>	574.102,67
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.165.435,22
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.000.000,00
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-460.609,00
<b>Cashflow</b>	3.278.928,89
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	51.166,90
Veränderung Vorräte	-7.651.316,93
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-333.981,71
Veränderung Sonstige Aktiva	-1.893.059,17
Veränderung der übrigen Rückstellungen	-391.410,33
Veränderung Erhaltene Anzahlungen	5.004.747,51
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.675.166,50
Veränderung Sonstige Passiva	62.392,40
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	-197.365,94
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	1.083.412,73
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.464.598,00
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	-1.381.185,27
Erwerb der Anteile von Fremdgesellschaftern	0,00
Dividendenauszahlung an Gesellschafter	-3.000.000,00
Auszahlungen an Fremdgesellschafter	9.879,00
Veränderung der Finanzkredite	-2.260.092,47
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	-5.250.213,47
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	-6.828.764,68
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	17.901.810,00
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	11.073.045,32

**KAMPA**  
EXCLUSIVE HÄUSER

Das exclusive Premiumhaus –  
Komplett-Service und hochwertige Ausstattung

**CreAKTIV**  
SO BAUEN DIE SCHLAUEN

Das Ausbauhaus für Selbermacher –  
eigene Ideen und konkurrenzlos niedrige Preise

**Libella**  
DARAUF KÖNNEN SIE BAUEN!

Das moderne Haus –  
zukunftsweisende Architektur und Energietechnik

**novy**  
HAUS  
WILLKOMMEN ZUHAUSE

Das persönliche Haus –  
fair, ökologisch, Made in Austria

**ExNorm**<sup>®</sup>  
Das Fertighaus

Das Familienhaus –  
variable Konzepte für jede Lebensphase und Familiensituation

kész ház, kész otthon  
**TRENDAUS**

Neues Wohnen –  
Fertighäuser in Ungarn

**KAMPA**  
BAULOGISTIK

Die Hausbau-Profis –  
termingerechte Fertigstellung durch gut organisierte Planung

**MB** Keller-  
und  
Massivbau

Der passende (Wohn-)Keller zum Haus –  
einfach für den Bauherrn, mit bester Passgenauigkeit und Qualität

HAUSBAU  
FINANZ  
DER SICHERE WEG  
ZUM EIGENEN HEIM

Professionelle, persönliche Finanzberatung –  
abgestimmt auf Bauherrn und Projekt

**Kampa AG · Postfach 40 02 61 · 32400 Minden**  
Telefon 05 71/9 55 70 · Fax 05 71/9 55 74 76  
[www.kampa.de](http://www.kampa.de), e-mail: [investor-relations@kampa.de](mailto:investor-relations@kampa.de)

**KAMPA** AG. DA SIND SIE SICHER