

Aktionärsbrief Nr. 15 per 30. September 1999

Sehr geehrte Aktionäre,

die Kampa-Haus AG. hat in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres vor allem durch Umsatzrückgänge im Hotel- und Gewerbebau sowie mit höherpreisigen Kampa-Häusern einen leichten Rückgang des Geschäftsvolumens zu verzeichnen. Trotz des schwierigen Umfeldes in der Bauwirtschaft konnten wir ein Ergebnis in etwa auf dem Niveau des Vorjahres erreichen.

Die im ersten Halbjahr 1999 begonnene Umsetzung des Umstrukturierungsprogramms zur strategischen Neuausrichtung und Effizienzsteigerung haben wir im dritten Quartal konsequent fortgesetzt und können bereits erste Erfolge verzeichnen.

Umfeld - Die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser haben in Deutschland bis Ende August 1999 um 1,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zugenommen. Während in Westdeutschland ein deutlicher Anstieg von 3,6% erzielt wurde, gingen die Baugenehmigungen in Ostdeutschland jedoch um 4,5% zurück.

Gleichzeitig ist zu beobachten, dass sich in Westdeutschland 1999 endlich ein Ende der Baurezession abzeichnet. In Ostdeutschland ist dagegen die Bautätigkeit weiterhin rückläufig. Hiervon betroffen ist auch der Wohnungsbau. Prognosen zufolge werden die Wohnungsbauinvestitionen in Ostdeutschland im laufenden Jahr um 3% und im nächsten Jahr um 2% abnehmen. Erfreulicher zeigt sich dagegen die Bautätigkeit in Westdeutschland: Hier wird mit einem leichten Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen im laufenden Jahr um 0,5% und im Jahr 2000 um 1% gerechnet.

Umsatz - Der konsolidierte Umsatz der Kampa-Haus-Gruppe ist in den ersten neun Monaten 1999 gegenüber der vergleichbaren Vorjahresperiode um 5,2% auf 318,2 Mio DM (Vj.: 335,6) zurückgegangen. Hierzu trugen insbesondere die Abnahme im Bereich Hotel- und Gewerbebau auf 15,5 Mio DM (Vj.: 35,5) sowie der Rückgang bei höherpreisigen Kampa-Häusern auf 172,9 Mio DM (Vj.: 187,9) bei.

Weiterhin positiv entwickelten sich dagegen die Hausmodelle „Creaktiv“ und Libella. Der Umsatz mit „Creaktiv“-Häusern kletterte um 26,7% auf 51,7 Mio DM (Vj.: 40,8), das Volumen bei Libella nahm auf 59,0 Mio DM zu und lag damit um 11,7% über dem Vorjahreswert von 52,8 Mio DM.

Ebenfalls leicht zulegen konnten Fertiggeller. Hier stieg das Umsatzvolumen um 3,2% auf 19,1 Mio DM (Vj.: 18,5).

Betrachtet man den Ein- und Zweifamilienhausbau zusammen, so hat sich das Abrechnungsvolumen insgesamt auf 302,7 Mio DM (Vj.: 300,0) leicht erhöht.

Auftragseingang -Der Auftragseingang im Konzern hat sich vom 1. Januar bis 30. September 1999 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 8,0% auf 390,1 Mio DM (Vj.: 424,0) verringert. Ursache hierfür waren Rückgänge bei den Bestellungen für Kampa- und Libella-Häuser sowie für den Hotel- und Gewerbebau.

Die Ordereingänge für Modelle der Kampa-Reihe nahmen auf 207,8 Mio DM ab und lagen damit um 10,2% unter dem Vorjahreswert von 231,3 Mio DM. Im Hotel- und Gewerbebau sind Bestellungen über 16,0 Mio DM (Vj.: 18,8) eingegangen. Die Erteilung eines größeren Auftrages zur Errichtung einer Wohnanlage in Höhe von rund 12 Mio DM wird in Kürze erwartet.

Die Abnahme der Auftragseingänge bei Libella um 29,4% auf 55,3 Mio DM (Vj.: 78,3) resultierte vor allem aus dem Ausfall eines Vertriebspartners und ist in diesem Jahr - entgegen unserer Annahme zum Halbjahr - nicht mehr vollständig aufzuholen.

Positiv entwickelte sich weiterhin „Creaktiv“. Hier verzeichneten wir ein Plus bei den Ordereingängen von 22,3% auf 84,6 Mio DM (Vj.: 69,2). Die Auftragseingänge bei Fertiggellern blieben mit 26,4 Mio DM gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Auftragsbestand - Die Entwicklung des Auftragsbestandes spiegelt im Wesentlichen den Verlauf der Auftragseingänge wider. Insgesamt lag zum Stichtag ein Volumen von 561,1 Mio DM vor, das damit um 12,5% unter dem Vorjahresniveau von 641,4 Mio DM lag. Auch hier konnten unsere kostengünstigen „Creaktiv“-Modelle um 14,2% auf 104,6 Mio DM (Vj.: 91,6) zulegen, während Kampa-Häuser einen Rückgang um 9,1% auf 330,5 Mio DM (Vj.: 363,4) und Libella um 32,3% auf 85,4 Mio DM (Vj.: 126,2) verzeichnen mussten.

Das vorliegende Bestellvolumen für Fertiggeller reduzierte sich um 3,4% auf 25,9 Mio DM (Vj.: 26,8). Für Hotel- und Gewerbebauten lag es mit 14,7 Mio DM um 56,0% unter Vorjahr (Vj.: 33,4).

Ertragslage - Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist im Konzern in den ersten neun Monaten 1999 gegenüber dem Vorjahr um 3,2% auf 36,0 Mio DM (Vj.: 37,2) gesunken. Damit fiel der Rückgang unterproportional zur Umsatzverringerung aus. In der AG nahm das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 8,1% auf 28,3 Mio DM (Vj.: 30,8) ab.

Der anteilige Jahresüberschuss stieg aufgrund der geänderten Steuergesetzgebung im Konzern um 5,5% auf 21,0 Mio DM (Vj.: 19,9) und in der AG um 0,5% auf 19,6 Mio DM (Vj.: 19,5).

Das Konzernergebnis nach DVFA verbesserte sich auf 18,7 Mio DM (Vj.: 18,0) oder 1,87 DM/Aktie (Vj.: 1,80).

Belastend auf die Ertragslage haben sich die Kosten für die Unternehmensberatung sowie erhöhte Werbe- und Marketingkosten durch verstärkte Vertriebsaktionen oder kostenlose Zusatzleistungen für den Kunden ausgewirkt. Positiv haben sich dagegen die gesunkenen Lohnkosten und die moderate Preisentwicklung beim Wareneinkauf niedergeschlagen.

Den größten Beitrag zum Konzernergebnis leistete im Berichtszeitraum erneut die Sparte Kampa-Häuser mit 13,5 Mio DM (Vj.: 14,9).

Im Hotel- und Gewerbebau wurde ein Ergebnis von minus 0,4 Mio DM erzielt, nach einem Überschuss von 0,1 Mio DM im Vorjahr.

Überproportional zur jeweiligen Umsatzsteigerung erhöhten sich dagegen die Jahresüberschüsse bei „Creaktiv“ und Libella. „Creaktiv“ steigerte das Ergebnis um 2,3 Mio DM auf 5,6 Mio DM und Libella um 0,3 Mio DM auf 0,5 Mio DM.

Mit Fertiggellern wurde ein Ergebnis von 1,8 Mio DM erzielt. Das sind 0,3 Mio DM mehr als im Vorjahr.

Investitionen- Die Investitionen wurden im Berichtszeitraum deutlich zurückgenommen, wobei der hohe Wert des Vorjahres aus dem damaligen Anteilsverkauf an Libella resultierte.

Im Konzern verringerten sich die Investitionen auf 11,0 Mio DM und lagen damit um 73,8% unter dem Niveau der ersten neun Monate 1998. Auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände entfielen 10,5 Mio DM nach 42,0 Mio DM in 1998. Das ist ein Rückgang um 75,0%. Der Großteil der Mittel floss in den Aufbau von Musterhäusern sowie in die Anschaffung von Maschinen und Geschäftsausstattung.

Die Investitionen in Finanzanlagen beliefen sich im Konzern auf 0,5 Mio DM.

In der AG wurden Investitionen in Höhe von 14,9 Mio DM getätigt - 40,6% weniger als im Vorjahr mit 25,1 Mio DM. Für Finanzanlagen wurden 8,0 Mio DM verwendet und damit um 59,2% unter dem Vorjahreswert von 19,6 Mio DM. Die Mittel wurden vor allem für die Aufstockung der Anteile an Libella auf 76% verwendet. Die Investitionen in Sachanlagen nahmen dagegen um 25,5% auf 6,9 Mio DM (Vj.: 5,5) zu.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beliefen sich im Konzern auf 11,0 Mio DM. Damit lagen sie um 13,4 % unter dem Vorjahreswert von 12,7 Mio DM. Der Cash-Flow je Aktie (nach DVFA) kletterte auf 3,30 DM (Vj.: 3,16).

Mitarbeiter - Die Kampa-Haus AG. beschäftigte in den ersten drei Quartalen des laufenden Geschäftsjahres im Konzern 1.491 Mitarbeiter und damit 32 weniger als im Vorjahr. Der Personalabbau betraf neben der Anpassung an das verminderte Geschäftsvolumen im Rahmen der Umstrukturierungsmaßnahmen auch den Hotel- und Gewerbebau sowie den Verwaltungsbereich. Personal aufgestockt wurde lediglich bei „Creaktiv“ und Libella.

Aufgrund der insgesamt gesunkenen Mitarbeiterzahl konnte der Personalaufwand um 2,5% auf 91,1 Mio DM (Vj.: 93,4) verringert werden.

Umstrukturierungsprogramm Das bereits im ersten Halbjahr eingeführte Umstrukturierungsprogramm zur strategischen Neuausrichtung und Effizienzsteigerung haben wir konsequent fortgeführt.

Wir haben den weiteren Ausbau unserer regionalen Servicezentren vorangetrieben und die unternehmensweite Umrüstung auf die betriebliche Standardsoftware SAP R/3 fortgesetzt. Dieser Prozess wird Ende des nächsten Geschäftsjahres komplett abgeschlossen sein.

Im Industriebau haben wir uns inzwischen auf auskömmlichere Aufträge aus dem Mehrfamilienhausbau und Gewerbebau konzentriert, wo wir vermehrt in der kostengünstigen Modul- und Systembauweise arbeiten. Hier können wir auch auf selbst hergestellte Bauteile und eigenes Personal zurückgreifen, um Kostenvorteile zu erzielen. Erste Aufträge in der genannten Bauweise konnten wir bereits realisieren. Außerdem intensivieren wir in diesem Bereich die Zusammenarbeit mit dem Kampa-Außendienst, um Synergieeffekte zu realisieren.

Ein weiterer Punkt des Umstrukturierungsprogramms ist die Senkung der Personalkosten und die Steigerung der Mitarbeiterproduktivität. Hierzu haben wir flexiblere Arbeitszeiten und bei Libella ein Prämienlohnsystem eingeführt. Ebenfalls Kosten sparend wird sich die Optimierung der Organisation unserer Montageteams auswirken.

Ausblick Unsere Ziele für die Zukunft sind eine nachhaltige Umsatz- und Ertragssteigerung bei gleichzeitiger Entlastung der Kostenseite. Wir werden das Geschäftsvolumen über unser ausgeweitetes Produktportfolio erhöhen, das wir derzeit zum einen auf den Trend zum kostengünstigen Bauen sowie zum anderen auf die exklusiven schlüsselfertigen Kampa-Häuser ausgerichtet haben. Hier erwarten wir uns vor allem durch unser im Oktober eingeführtes Modell „Trendy“ und das TM-Haus sowie unsere noch jungen Entwurfsreihen „Chalet“ und „Studio“ steigende Umsatzbeiträge. „Trendy“ ist innerhalb der Kampa-Reihe eher im unteren Preissegment angesiedelt und richtet sich vor allem an junge Familien.

Ein weiterer Schwerpunkt wird das exklusive schlüsselfertige Bauen von Kampa-Häusern sein. Hier werden wir verstärkt jene Kundengruppe ansprechen, die aufgrund ihrer Vermögenssituation von den Aufgaben im Zusammenhang mit dem Eigenheimbau weitestgehend befreit sein möchte.

Ebenfalls ausbauen werden wir unser umfangreiches Dienstleistungsangebot, um auch hier attraktiv für Neukunden zu bleiben.

Umsatzimpulse erwarten wir darüber hinaus von unserem Umstrukturierungsprogramm und unserer bereits begonnenen Internationalisierung. Der Erwerb der österreichischen Novy-Haus im Oktober war sicherlich ein weiterer Schritt in diese Richtung.

Zur Steigerung unseres Ertrags arbeiten wir auch weiter an der Integration von Libella und ihre allmähliche Annäherung an das Produktivitätsniveau von Kampa. Wir rechnen damit, dass dies in den nächsten beiden Jahren erreicht sein wird.

Für 1999 werden die im Zusammenhang mit der Neustrukturierung verbundenen Aufwendungen das Ergebnis belasten. Wir erwarten bei einem Geschäftsvolumen im Konzern von rund 450 Mio DM (Vj.: 481,9) ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von etwa 48 Mio DM (Vj.: 52,9). Damit werden wir erneut eine über dem Branchendurchschnitt liegende Bruttoumsatzrendite von etwa 11% erreichen.

Aufgrund der geänderten Besteuerung wird der Jahresüberschuß 1999 nur geringfügig unter dem Vorjahr liegen.

Bereits die Zahlen zum 30. September ermöglichen eine Dividendenzahlung auf Vorjahresniveau.

Nachdem das Jahr 2000 ein Jahr der Konsolidierung wird, rechnen wir damit, dass unser Umstrukturierungsprogramm und unsere Umsatz- und Ertragsstrategie im darauffolgenden Jahr zu nachhaltigen Erfolgen führen werden. Für 2001 gehen wir daher von einem leichten Umsatzzanstieg auf etwa 500 Mio DM bei einem verbesserten Ergebnis aus.

GuV per 30.9.1999 liegt an

Kapitalflussrechnung per 30.9.1999 liegt an

Minden, im November 1999

Kampa-Haus AG.

Der Vorstand

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.1999 bis 30.09.1999
der Firma Kampa-Haus AG.**

	<u>DM</u>	<u>30.09.1999 DM</u>	<u>30.09.1998 DM</u>
1. Außenumsatzerlöse			
Umsatzerlöse	395.552.393,67		410.604.438,47
Innenumsätze	<u>77.334.679,01</u>		<u>75.069.674,79</u>
		318.217.714,66	335.534.763,68
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		9.294.808,48	18.818.043,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.717.985,93	3.585.375,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>2.476.331,20</u>	<u>4.574.828,17</u>
		332.706.840,27	362.513.010,95
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	95.607.673,35		101.650.758,97
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>38.050.735,64</u>		57.138.189,14
		<u>133.658.408,99</u>	<u>158.788.948,11</u>
		199.048.431,28	203.724.062,84
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	67.568.780,77		69.253.815,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung DM 280.014,50)	<u>23.526.776,63</u>		24.110.124,90
		91.095.557,40	93.363.940,20
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.028.331,48	12.733.496,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		61.461.138,32	60.850.373,55
9. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		0,00	3.830,44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen DM 0,00)		1.467.811,62	1.923.089,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen DM 0,00)		967.593,86	1.518.691,72
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>35.963.621,84</u>	<u>37.184.480,85</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.565.898,36	16.869.105,96
14. Sonstige Steuern		<u>419.949,47</u>	<u>386.754,01</u>
15. Jahresüberschuß		20.977.774,01	19.928.620,88
16. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		782.470,26	788.520,02
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Verlust		1.412,08	2.654,18
18. Konzernbilanzgewinnvortrag aus dem Vorjahr		23.776.506,70	24.791.250,36
19. Gewinnausschüttung		<u>18.000.000,00</u>	<u>20.000.000,00</u>
20. Konzernbilanzgewinn		<u>25.973.222,53</u>	<u>23.934.005,40</u>
		=====	=====

Kapitalflußrechnung Konzern Kampa-Haus AG.

**Die Kapitalflußrechnung entsprechend der Stellungnahme Nr. 1/95 des
Institutes der Wirtschaftsprüfer**

	30.09.1999/ 31.12.1998		30.09.1998/Als-ob 31.12.1997
	DM		DM
Finanzmittelbestand am Ende der Periode			
1. Mittelzufluß aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 19.788.844,22	+	8.757.985,19
2. Mittelabfluß aus der Investitionstätigkeit	- 12.566.080,01	-	13.846.086,90
3. Mittelabfluß aus der Finanzierungstätigkeit	- 33.924.394,69	-	25.814.943,27
4. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ <u>79.081.184,33</u>	+	<u>81.521.333,43</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>52.379.553,85</u>		<u>50.618.288,45</u>
	=====		=====