

# Aktionärsbrief Nr. 17



**KAMPA**  
KAMPA-HAUS AG

Sehr geehrte Aktionäre,

in den vergangenen Monaten haben wir die Neuausrichtung und Effizienzsteigerung der Kampa-Haus AG weiter energisch vorangetrieben. In der deutschen Bauwirtschaft sind jedoch sowohl die Bauleistung als auch die Auftragseingänge entgegen den Erwartungen seit Beginn des Jahres stark rückläufig. Daher liegt der Schwerpunkt unserer Tätigkeit in der Anpassung der Kapazitäten an die geringere Auslastung sowie in der Entwicklung neuer Hausmodelle. Gleichzeitig wird weiter intensiv an der Umsetzung der Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragskraft gearbeitet. Diese liegt zwar merklich über dem Branchendurchschnitt, ist aber noch lange nicht zufrieden stellend. Allerdings erzielen wir im Inland – im Gegensatz zu vielen anderen Baufirmen, die Verluste schreiben – Gewinne.

Wie in den beiden Vorjahren, soll auch für das Geschäftsjahr 2000 eine Dividende (ohne Bonus) von 1,80 DM je Aktie ausgeschüttet werden.

### Umfeld

Der im April überraschend eingetretene Nachfragerückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat bis Ende August 2000 in diesem Segment zu einer Abnahme der Baugenehmigungen um 11,6% auf 126.000 Wohneinheiten geführt. Obwohl das Minus bei Mehrfamilienhäusern in den ersten acht Monaten mit -20% noch deutlich höher ausfiel, hat der Eigenheimbau damit seine Funktion als Stütze des Wohnungsbaus eingebüßt. Für das Gesamtjahr rechnet das ifs Institut für Städtebau, Berlin, mit einem Rückgang der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser um 7,4%. Die gesamten Wohnungsbaugenehmigungen sollen um 13% auf 380.000 zurückgehen – das ist der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung.

Die weiterhin vorhandenen Überkapazitäten haben den Wettbewerb in der Baubranche nochmals verstärkt.

Dieser wird insbesondere über den Preis ausgetragen, was dazu führt, dass die Gewinnmargen unter zunehmendem Druck stehen.

### Umsatz

Der Konzernumsatz der Kampa-Haus AG verringerte sich in den ersten neun Monaten 2000 um 13,2% auf 141,2 Mio Euro. Das Volumen aller Hausprogramme, also ohne den Hotel- und Gewerbebau, ermäßigte sich um 9,4% auf 140,2 Mio Euro.

Während die Umsätze bei „Creaktiv“-Ausbauhäusern um 3,7% auf 27,4 Mio Euro zulegen, nahmen die Erlöse der anderen Geschäftsbereiche bis auf Novy-Haus ab.

Kampa-Hausmodelle steuerten 82,5 Mio Euro zum Konzernumsatz bei. Dies bedeutet einen Rückgang gegenüber dem dritten Quartal 1999 um 6,7%. Gegenüber dem Halbjahr zeigt sich die Erlösentwicklung bei den Kampa-Hausreihen damit stabil. Positiv zu vermerken ist der Erfolg der neuen Hausmodelle „Studio“, „Chalet“ und „Trendy“, die bereits 22% zum Volumen dieses Geschäftsbereiches beitrugen.

Das Fertiggeller-Programm erzielte 7,4 Mio Euro nach 9,8 Mio Euro im Vorjahr.

Bei der Tochtergesellschaft Libella konnte der Umsatzrückgang, der zum Halbjahr noch 51% betragen

hatte, nach neun Monaten auf 39% gemindert werden. Insgesamt erzielten die Mitbauhäuser von Libella ein Volumen von 18,4 Mio Euro.

Die österreichische Tochtergesellschaft Novy-Haus, die erstmals in den Neunmonatszahlen konsolidiert wird, entwickelte sich unverändert positiv und erzielte 4,5 Mio Euro.

Im Hotel- und Gewerbebau wurden während der ersten neun Monate Erlöse von 1,0 Mio Euro erzielt, der entsprechende Vorjahreswert betrug 7,9 Mio Euro. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass einige größere Projekte mit einem Volumen von rund 9 Mio Euro erst zum Jahresende fertiggestellt werden.

### Auftragseingang

Weiterhin belastend wirkte der im April überraschend eingetretene Rückgang der Baugenehmigungen für Eigenheime, den Kampa-Haus auch im dritten Quartal mit geballter Kraft zu spüren bekam. Insgesamt gingen die Bestellungen um 24,4% auf 150,8 Mio Euro zurück.

Für Häuser der Kampa-Modellreihen wurden Aufträge über 76,7 Mio Euro erteilt, das waren 27,8% weniger als im Neunmonatszeitraum 1999. Positiv zu vermerken ist der Erfolg der neuen Häuser, deren Anteil sich bereits auf 27,8% belief. Die Bestellungen für Eigenheime von „Creaktiv“ gingen um 41,0% auf 25,5 Mio Euro



zurück. Mit einer Rückkehr auf den Wachstumspfad ist im neuen Jahr nach Abschluss der Neuausrichtung des Vertriebs zu rechnen. Entsprechend den niedrigeren Hausverkaufszahlen verringerte sich die Nachfrage nach Fertiggellern um 21,5% auf 10,6 Mio Euro.

Im Hotel- und Gewerbebau blieben die Auftragsgänge mit 1,8 Mio Euro weiterhin spürbar hinter dem Vorjahreswert von 8,2 Mio Euro zurück. Größere Order über 3 Mio Euro wurden im Oktober erteilt.

Für Häuser von Libella gingen vermehrt Aufträge ein, so dass der Bestelleingang um 0,7% auf 28,5 Mio Euro anstieg. Ebenfalls positiv entwickelt sich unsere Tochtergesellschaft Novy-Haus, für die neue Order über 7,4 Mio Euro verbucht wurden.

### Auftragsbestand

Die vorliegenden Aufträge beliefen sich am 30. September 2000 auf 215,0 Mio Euro. Das waren 25,1% weniger Bestellungen als ein Jahr zuvor. Die Entwicklung des Orderbestandes entspricht im Wesentlichen dem bereits bei den Auftragsgängen geschilderten Verlauf.

### Ertragslage

Trotz konsequenter Kosteneinsparungen hat sich das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in den ersten neun Monaten um 60,3% auf 7,3 Mio Euro ermäßigt, der Konzernjahresüberschuss verminderte sich um 55,1% auf 4,8 Mio Euro. Obwohl mit einer Bruttoumsatzrendite von 5,2% gegenüber dem ersten Halbjahr eine Verbesserung der Ertragskraft erzielt wurde, ist die Entwicklung nach wie vor sehr unbefriedigend.

Ausschlaggebend für den Gewinnrückgang war neben dem verringerten Umsatzvolumen zum einen der hohe Wettbewerb. In seiner Folge standen in allen Geschäftsbereichen Preise und Margen weiter unter

Druck. Zum anderen wurden erhöhte Marketingaufwendungen notwendig. Belastend wirkten sich außerdem die Umstellung auf SAP R/3, die Neuausrichtung der Gruppe und die Internationalisierung aus. Bei Libella schlug wegen der stark verringerten Umsätze zudem ein Verlust von 2,1 Mio Euro (Vorjahresgewinn: 0,3) zu Buche. Daher werden bei der Tochtergesellschaft noch im laufenden Jahr Maßnahmen zur Prozessoptimierung in Produktion und Verwaltung umgesetzt.

Die Sparte Kampa-Häuser leistete mit 4,2 Mio Euro (Vorjahr: 6,9) den größten Beitrag zum Konzernergebnis, gefolgt von den Geschäftsbereichen „Creaktiv“ mit 2,1 Mio Euro (Vj.: 2,8) und „Fertiggeller“ mit 0,6 Mio Euro (Vj.: 0,9). Beim Hotel- und Gewerbebau wurde gegenüber dem Verlust im September 1999 von 0,2 Mio Euro ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

Das um Sonderfaktoren bereinigte Ergebnis nach DVFA belief sich auf 4,6 Mio Euro oder 0,46 Euro je Aktie. In den ersten drei Quartalen 1999 waren es 9,5 Mio Euro beziehungsweise 0,95 Euro je Aktie.

In der Kampa-Haus AG ging das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 14,5 Mio Euro auf 5,4 Mio Euro und der Jahresüberschuss von 10,0 Mio Euro auf 4,7 Mio Euro zurück.

### Investitionen

Eine rege Investitionstätigkeit begleitet die Neuausrichtung der Kampa-Haus AG. Mit 7,9 Mio Euro übertraf das Volumen der ersten drei Quartale 2000 den Vorjahreswert um 41,1%. Hieraus wurden 0,6 Mio Euro für Software-Lizenzen verwendet, 7,3 Mio Euro flossen in Sachanlagen – überwiegend Musterhäuser, Maschinen und Geschäftsausstattung sowie den Fuhrpark.

Die Abschreibungen lagen mit 6,3 Mio Euro um 12,5% über denen der ersten neun Monate 1999. Der

Cash-Flow betrug 10,5 Mio Euro (Vj.: 16,8). Das waren 1,05 Euro je Aktie nach 1,68 Euro im Vorjahr.

### Mitarbeiter

Angesichts der verringerten Bauleistung und der rückläufigen Auftragsgänge wurde der Personalbedarf im gesamten Konzern überprüft. Notwendige, teilweise drastische Anpassungen sind bereits umgesetzt worden. Insgesamt sank die Zahl der Beschäftigten zum Stichtag 30. September auf 1.414. Dies entspricht einem Rückgang um 98 Personen. Ohne die zusätzlichen Mitarbeiter, die durch die Einbeziehung von Novy-Haus hinzugekommen sind, beträgt die Reduzierung 140 Beschäftigte.

Betroffen von dem Personalabbau waren insbesondere die Kampa-Werke sowie Libella, „Creaktiv“ und der Kellerbau. Trotz der Entlassungen stieg der Personalaufwand um 3,0% auf 48,0 Mio Euro an. Ursächlich hierfür sind vor allem die erstmalige Einbeziehung von Novy-Haus sowie einmalige Abfindungszahlungen. Eine deutliche Kostenentlastung ist für das kommende Jahr absehbar.

### Internationalisierung

Zügig voran schreitet die Expansion in Österreich und – nach anfänglichen Schwierigkeiten – mittlerweile auch in Polen. Das Grundstück für ein Musterhaus in Posen konnte im November nun endlich erworben werden. Nach Abschluss der Vorbereitungen wird im Frühjahr 2001 ein repräsentatives Gebäude errichtet. Gleichzeitig hat das Kampa-Vertriebsteam in Polen bereits die ersten Verkäufe getätigt.

Auch in Österreich entwickelt sich die Kampa-Präsenz hervorragend. Die neue Vertriebsmannschaft in Wien akquiriert bereits erfolgreich Kunden. Unterstützt wird sie in grenznahen Regionen von einem Verkaufsteam aus Passau. Noch im Dezember wird ein „Palais“-Musterhaus in Wien eröffnet.

## Internet

Eine größere Kundennähe versprechen wir uns von einem neuen Internetauftritt, mit dem wir in Kürze an die Öffentlichkeit treten werden. Unter der Adresse „www.kampa.de“ finden Interessenten und Kunden ausführliche und reich bebilderte Informationen rund um den Eigenheimbau und das Hausangebot von Kampa. Parallel hierzu wird ebenfalls das Angebot für Anleger und Journalisten wesentlich erweitert. Ziel ist es, die Möglichkeiten des Mediums Internet auch für eine zeitnahe und interaktive Investor Relations- und Pressearbeit zu nutzen.



## Ausblick

Die verschlechterten Rahmenbedingungen in der Baubranche und die unbefriedigende Geschäftsentwicklung zeigen deutlich die Notwendigkeit der begonnenen Neuausrichtung und der bereits eingeleiteten Anpassungsmaßnahmen.

Während wir bei der Konzeption dieser Maßnahmen jedoch noch von steigenden Baugenehmigungen ausgegangen waren, mussten wir die Planungen zwischenzeitlich dem verschlechterten Umfeld anpassen. Denn angesichts des drastischen Rückgangs der Baugenehmigungen auf den niedrigsten Stand der vergangenen zehn Jahre kann von einer sich abzeichnenden Erholung im

Wohnungsbau nicht mehr gesprochen werden.

Daher lässt sich das Vorhaben, 2001 den Konzernumsatz zu steigern, nicht weiter aufrecht erhalten. Statt dessen reagiert die Kampa-Haus AG auf das verringerte Marktvolumen und den steigenden Wettbewerb mit Maßnahmen zur spürbaren Verbesserung der Kostenstruktur. Damit soll die im Branchenvergleich hohe Ertragskraft gesichert werden.

Zu einer höheren Kostentransparenz und einer verbesserten konzerninternen Kommunikation trägt die momentane Einführung der betriebli-

chen Standardsoftware SAP R/3 bei. In den vergangenen Monaten wurden bereits die Kampa- und „Creaktiv“-Werke erfolgreich umgestellt. Noch in diesem Jahr sollen die verbleibenden Kampa-Konzerngesellschaften an das System angeschlossen werden. 2001 findet das Projekt mit der Umstellung bei Libella seinen Abschluss.

Bei der süddeutschen Tochtergesellschaft wollen wir durch zahlreiche Projekte die notwendige Ertragsverbesserung erreichen. Ansatzpunkte gibt es vor allem im Vertrieb und in der Produktion. Ergänzende regionale Marketingaktivitäten und die gezielte Ansprache junger Familien sollen die Marktnähe erhöhen und weitere Kundenkreise erschließen. im

Ein zusätzliches Musterhaus in Eugendorf bei Salzburg verstärkt ab Anfang 2001 die Präsenz in Österreich.

Parallel hierzu wird die Produktion bei Libella optimiert. Ziel ist es, vorhandene Rationalisierungspotenziale zu realisieren und die Produktivität der Mitarbeiter auf das hohe Niveau im Kampa-Konzern zu heben.

In den anderen Gesellschaften des Kampa-Haus-Konzerns wollen wir vor allem die Personalkosten weiter spürbar senken. Bei „Creaktiv“ wird die Neuausrichtung des Vertriebes zügig zu Ende gebracht, um möglichst bald wieder an die hohen Auftragseingänge und Umsätze der Vergangenheit anzuknüpfen. Hoffnungsvoll entwickeln sich die neuen Entwürfe Maison und Castell aus der Kampa-Hausreihe. Obwohl Musterhäuser erst in der Planung bestehen, konnten bereits die ersten Häuser verkauft werden.

Ab dem 1. Januar 2001 wird Herr Martin Steffes-Mies, 33, den Vorstand der Kampa-Haus AG verstärken. Steffes-Mies kommt von der Unternehmensberatung Roland Berger. Er wird vorrangig für die neuerworbenen Tochtergesellschaften Libella und Novy-Haus, für deren Integration in den Konzern sowie für Neue Medien, insbesondere Internet, zuständig sein.

Für das laufende Geschäftsjahr zeichnet sich ab, dass die erwartete Bauleistung von 212 Mio Euro im Konzern voraussichtlich leicht unterschritten wird. Die Dividende in Höhe von 1,80 DM für das Geschäftsjahr 2000 bleibt jedoch gesichert.

Minden, im November 2000

Kampa-Haus AG  
Der Vorstand

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. 01. 2000 bis 30. 09. 2000 der Firma Kampa-Haus AG nach HGB

	Euro	30.09.2000 Euro	30.09.1999 Euro
<b>1. Außenumsatzerlöse</b>			
Umsatzerlöse	199.740.065,83		227.807.991,19
Innenumsätze	<u>58.569.109,41</u>		<u>65.105.857,30</u>
		141.170.956,42	162.702.133,89
<b>2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>		7.499.032,55	4.752.360,09
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		2.728.777,48	1.389.684,13
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<u>2.043.043,70</u>	<u>1.266.127,87</u>
		153.441.810,15	170.110.305,98
<b>5. Materialaufwand</b>			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	44.478.897,05		48.883.427,22
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>17.781.010,89</u>		19.455.032,30
		<u>62.259.907,94</u>	<u>68.338.459,52</u>
		91.181.902,21	101.771.846,46
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	35.499.052,29		34.547.369,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung Euro 156.406,40)	<u>12.471.870,21</u>		12.029.049,87
		47.970.922,50	46.576.418,90
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		6.284.208,23	5.638.696,30
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		30.251.335,46	31.424.581,03
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> (davon aus verbund. Unternehmen Euro 0,00)		840.562,74	750.480,13
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> (davon an verbundene Unternehmen Euro 0,00)		230.635,37	494.722,90
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		7.285.363,39	18.387.907,46
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		2.250.796,89	7.447.425,56
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<u>241.111,38</u>	<u>214.715,93</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		4.793.455,12	10.725.765,97
<b>15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn</b>		162.091,45	400.070,69
<b>16. Von anderen Gesellschaftern zu tragender Verlust</b>		528.486,32	721,99
<b>17. Konzernbilanzgewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		12.915.915,99	12.156.734,84
<b>18. Gewinnausschüttung</b>		<u>10.225.837,62</u>	<u>9.203.253,87</u>
<b>19. Konzernbilanzgewinn</b>		<u>7.849.928,36</u>	<u>13.279.898,24</u>

## Kapitalflussrechnung Konzern Kampa-Haus AG per 30.09.2000

Die Kapitalflussrechnung entsprechend DRS 2

	30.09.2000 Euro	30.09.1999 Euro
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 2.078.055,87	+ 10.117.875,39
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 6.864.935,62	- 6.424.934,69
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 10.501.978,01	- 17.345.267,58
4. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>+ 36.792.996,01</u>	<u>+ 40.433.567,50</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>17.348.026,51</u>	<u>26.781.240,62</u>



Print Design, Minden  
Druckerei



Kölling + Simon Glas, Bückeberg  
Verwaltung mit 6000 m<sup>2</sup> Produktionshalle

**Kampa-Haus AG · Postfach 40 02 61 · 32400 Minden**  
Telefon 05 71/9 55 70 · Fax 05 71/9 55 74 00  
[www.kampa-ag.de](http://www.kampa-ag.de), e-mail: [haus@kampa.de](mailto:haus@kampa.de)