

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. 01. 2001 bis 30. 09. 2001  
der Firma Kampa-Haus AG nach HGB

	30.09.2001	30.09.2000
Euro	Euro	Euro
1. Außenumsatzerlöse		
Umsatzerlöse	126.515.079,98	199.740.065,83
Innenumsätze	<u>40.408.065,48</u>	<u>58.569.109,41</u>
	86.107.014,50	141.170.956,42
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	9.861.507,10	7.499.032,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.067.081,71	2.728.777,48
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.999.493,30</u>	<u>2.043.043,70</u>
	100.035.096,61	153.441.810,15
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	30.126.866,32	44.478.897,05
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>12.247.945,73</u>	<u>17.781.010,89</u>
	42.374.812,05	62.259.907,94
	<u>57.660.284,56</u>	<u>91.181.902,21</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	27.539.848,76	35.499.052,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>9.359.701,39</u>	<u>12.471.870,21</u>
	36.899.550,15	47.970.922,50
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.951.256,50	6.284.208,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.064.494,07	30.251.335,46
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00)	465.571,02	840.562,74
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen Euro 0,00)	210.088,55	230.635,37
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 5.999.533,69	7.285.363,39
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	+ 121.522,92	2.250.796,89
13. Sonstige Steuern	+ 213.785,65	241.111,38
14. Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 6.091.796,42	4.793.455,12
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	23.810,75	162.091,45
16. Von anderen Gesellschaftern zu tragender Verlust	515.774,13	528.486,32
17. Konzernbilanzgewinnvortrag aus dem Vorjahr	9.599.644,87	12.915.915,99
18. Gewinnausschüttung	<u>9.000.000,00</u>	<u>10.225.837,62</u>
	- 5.000.188,17	7.849.928,36
19. Einstellung aus dem Konzerngewinn in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00
20. Konzernbilanzverlust/-gewinn	<u>- 5.000.188,17</u>	<u>7.849.928,36</u>

5



Kampa-Maison, Kundenhaus



Baustelle Henke Moden, Berlin Kurfürstendamm

## Aktionärsbrief Nr. 18



Kampa-Musterhaus in Poznań/Polen

### Kapitalflussrechnung Kampa-Haus Konzern per 30.09.2001 entsprechend DRS 2

	30.09.2001	30.09.2000
	Euro	Euro
1. Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 5.579.633,67	- 2.078.055,87
2. Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	- 4.568.686,43	- 6.864.935,62
3. Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 8.622.607,98	- 10.501.978,01
4. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>19.821.867,85</u>	<u>36.792.996,01</u>
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>1.050.939,77</u>	<u>17.348.026,51</u>

Sehr geehrte Aktionäre,

den im Halbjahresbericht angekündigten und im Oktober konkretisierten Maßnahmen zur Fortsetzung der Neuausrichtung wurde in der Öffentlichkeit eine hohe Aufmerksamkeit zuteil. Die Ankündigung eines Verlustes für das Gesamtjahr hat zu einer spürbaren und unserer Ansicht nach nicht angemessenen Abwärtsreaktion des Aktienkurses geführt. Bei einem Kurs von etwa 5,50 € wird die Aktie an den Börsen deutlich unter ihrem Buchwert von 7,40 € bewertet.

Auch wenn die Neuausrichtung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, zeigen sich aber bereits erste Erfolge: So haben wir im dritten Quartal ohne Berücksichtigung des außerordentlichen Restrukturierungsaufwandes wieder ein leicht positives Ergebnis erzielt.

Im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses stand bislang überwiegend der Kapazitätsabbau und die hieraus resultierenden Einsparungen von jährlich 7 Mio € ab 2002. Die außerdem geplante stärkere Ausrichtung aller Unternehmensbereiche auf die Kundenbedürfnisse sowie die Intensivierung der Marketing- und Innovationsaktivitäten bei unseren Vertriebslinien sind aus strategischer Sicht sogar noch bedeutungsvoller. Bei unserer Analystenkonferenz am 30. November 2001 in Frankfurt am Main bilden die Maßnahmen zur Neupositionierung ebenfalls einen Schwerpunkt.

## Umfeld

Die aktuelle Verfassung der deutschen Bauwirtschaft gibt weiterhin keinen Anlass zur Entwarnung. In den ersten sechs Monaten 2001 wurden knapp 17% weniger Wohnungseinheiten und rund 12% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Auch die Aussichten sind für die Branche weiterhin schwierig: So gingen die Bestellungen für neue Wohnungen bis zum August 2001

um rund 17% zurück und die Genehmigungen für Einfamilienhäuser um 15%. Nach Schätzungen des ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München, werden die Wohnungsbauinvestitionen im laufenden Jahr bundesweit um 8,2% auf 129,4 Mrd. € zurückgehen. Westdeutschland schneidet mit einem Minus von 6,5% im Vergleich zu den neuen Bundesländern noch vergleichsweise gut ab. Dort erwarten die Konjunkturforscher einen Rückgang von 16%.

In den Auslandsmärkten, auf denen wir aktiv sind, ist die Lage unterschiedlich: Während der Wohnungsbau auch in Österreich rückläufig ist, werden in der Schweiz und noch stärker in Polen im europäischen Vergleich überdurchschnittliche Zuwächse erwartet.

## Umsatz

Im dritten Quartal hat sich der Umsatz wie prognostiziert weiter aufgebaut. Nachdem im ersten Vierteljahr 20,2 Mio € und im zweiten Quartal 29,3 Mio € Umsatz erreicht wurden, haben wir in den Monaten Juli bis September ein Abrechnungsvolumen von 36,6 Mio € erzielt. Insgesamt betrug der Konzernumsatz der Kampa-Haus AG in den ersten neun Monaten 86,1 Mio € gegenüber 141,2 Mio € in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Umsatzentwicklung in der gesamt-



Libella-Musterhaus

ten Eigenheimbranche schwierig ist und auch bei unseren Mitbewerbern durch Absatzrückgänge charakterisiert ist. Angesichts des harten Wettbewerbs haben wir allerdings teilweise auch auf Umsätze verzichtet, bei denen kein ausreichender Deckungsbeitrag zu erzielen war.

Nach Segmenten gegliedert, stellt sich die Situation folgendermaßen dar: Der Anteil der Vertriebslinie Kampa-Haus (einschließlich Keller) betrug 50,2 Mio € gegenüber 90,0 Mio € in den ersten drei Quartalen 2000. Ausbauhäuser von Creaktiv und die österreichische Tochtergesellschaft Novy-Haus erzielten zusammen 19,0 Mio € nach 31,9 Mio €. Libella Ausbau- und Bausatzhäuser steuerten einen Umsatz von 13,7 Mio € bei, 4,6 Mio € weniger als ein Jahr zuvor. Der Hotel- und Gewerbebau hat nach erfolgreicher Neuausrichtung auf niedrigem Niveau um 2,2 Mio € auf 3,2 Mio € zugelegt.

## Auftragseingang

Beim Auftragseingang heben wir uns mit einem Plus von 5,7% weiterhin deutlich vom rückläufigen Branchentrend ab. Insgesamt gingen bis Ende September Bestellungen über 159,4 Mio € ein, das entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 8,6 Mio €. Hierzu trugen unter anderem unsere Produktinnovationen in Verbindung mit zusätzlichen Marketingmaßnahmen bei.

Bis auf Libella verzeichneten alle Unternehmenssegmente einen steigenden Bestelleingang. Bei der Tochtergesellschaft gingen Aufträge für 25,8 Mio € ein, 2,6 Mio € weniger als ein Jahr zuvor. Hingegen stiegen die Order bei der Vertriebslinie Kampa-Haus (einschließlich Kellerbau) um 3,7% auf 90,8 Mio €, bei Creaktiv und Novy-Haus um zusammen 5,8% auf 34,8 Mio € und beim Hotel- und Gewerbebau um 6,2 Mio € auf 8,0 Mio €.

## Auftragsbestand

Die Auftragsbücher weisen mit 207,6 Mio € einen um 7,4 Mio € noch unter dem entsprechenden Vorjahreswert liegenden Stand aus.

## Ertragslage

Die Ertragslage ist weiterhin geprägt von einem verringerten Geschäftsvolumen, dem branchenweit großen Mandendruck und den zusätzlichen Kosten für die Neuausrichtung. Allerdings haben wir im dritten Quartal einen wichtigen Schritt nach vorne gemacht: Rechnet man die Restrukturierungsaufwendungen heraus, war das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bereits wieder leicht positiv.

Bis Ende September erzielten wir vor Steuern und Restrukturierungsaufwand ein Ergebnis von -3,5 Mio € (mit Restrukturierungsaufwand -6,0 Mio €) gegenüber 4,8 Mio € im gleichen Zeitraum 2000. Im Sonder-

aufwand von 2,5 Mio € sind bereits Rückstellungen für Personal- und Sozialplanmaßnahmen sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude und Maschinen enthalten. Hinzu kommen Aufwendungen für Beratung, den Umzug im Rahmen der Produktionseinstellungen und die Anpassung der EDV.

Der Jahresfehlbetrag nach Restrukturierungsaufwand erhöhte sich gegenüber dem Halbjahr um 370 T€ auf 6,1 Mio € nach einem Jahresüberschuss von 4,8 Mio € in den ersten drei Quartalen 2000.

Bereinigt nach DVFA erzielte der Kampa-Haus-Konzern im dritten Quartal einen Gewinn von 0,1 Mio €. Der Verlust in den ersten drei Quartalen 2001 hat sich dadurch auf 5,7 Mio € (0,57 € je Aktie) leicht verringert. Im Vorjahr erzielten wir einen Gewinn von 4,6 Mio € (0,46 € je Aktie).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich in der Kampa-Haus AG auf -5,1 Mio € (Vorjahr +5,3 Mio €), der Jahresfehlbetrag auf 4,9 Mio € (Vorjahresüberschuss 4,7 Mio €).

## Investitionen

Die Investitionen wurden konzernweit planmäßig um 38% auf 4,9 Mio € gesenkt, die bis auf 0,3 Mio € für immaterielle Vermögensgegenstände in Sachanlagen flossen. Neben den kontinuierlichen Erhaltungsinvestitionen in unsere Muster-



häuser und der Erneuerung des Fuhrparks wurden im Zuge der Vertriebsreorganisation auch die Ausstellungsräume der Kunden-Service-Centren an den vier Kampa-Haus-Standorten Minden, Linthe, Waldmohr und Kinding neu gestaltet. Außerdem haben wir die Produktionsanlagen bei Novy-Haus erweitert, um die Fertigungstiefe zu erhöhen. So werden wir Dachstühle und Deckenelemente künftig selbst produzieren und damit eine größere Wertschöpfung bei Novy-Haus erzielen.

Die Abschreibungen verringerten sich in den ersten neun Monaten um 0,3 Mio € auf 6,0 Mio €. Gleichsam zurück ging der Cash-Flow, wobei der Sonderaufwand für die Neuausrichtung in Höhe von 2,5 Mio € zu einem negativen Wert von 0,8 Mio € (0,08 € je Aktie) führte, nach 10,5 Mio € (1,05 €) in der entsprechenden Vorperiode.

## Mitarbeiter

Im Zuge des Kapazitätsabbaus sank die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter zum 30. September 2001 um 293 – das sind 20% - auf 1.159 Beschäftigte. Den Personalaufwand konnten wir trotz hoher Einmalbelastungen für Abfindungen um 23% auf 36,9 Mio € verringern. Dies entspricht einer Kostensenkung von insgesamt 11,1 Mio €.

Die im Zuge des Kapazitätsabbaus angekündigten 183 Entlassungen wurden bis Ende Oktober 2001 ausgesprochen. Angesichts zum Teil langer Betriebszugehörigkeiten und entsprechender Kündigungsfristen wird die Zielgröße von 900 Mitarbeitern im Konzern voraussichtlich im Mai 2002 erreicht sein.

## Neuausrichtung

Die wichtigsten Einsparungen wird die Kampa-Haus AG durch die verschiedenen Maßnahmen zur Kapazitätsanpassung erzielen. Planmäßig werden wir die Produktion in den Kampa-Haus-Werken Waldmohr und

Linthe sowie im Libella-Werk Ollarzried zum Ende des Jahres einstellen. Die Kostenreduzierungen im Personalbereich werden sich trotz hohem Sonderaufwand in diesem Jahr auf rund 12 Mio € belaufen. Zusammen mit den zusätzlichen 7 Mio €, die ab nächstes Jahr durch die weiteren Kapazitätsanpassungen erzielt werden, rechnen wir ab 2002 mit Einsparungen von 19 Mio € gegenüber 2000.



CreAKTIV-Musterhaus

Mit einem ganzen Paket weiterer Maßnahmen werden wir die Neuausrichtung der Kampa-Haus AG in den kommenden Monaten vorantreiben.

Hierzu gehören:

- Eine verbesserte Arbeitsorganisation (stärkere Prozessorientierung), mit der wir die Auftragsbearbeitungszeiten vor allem in der Verwaltung im Sinne unserer Kunden deutlich verkürzen werden. Von den Vorhaben erwarten wir uns eine günstigere Kostenstruktur und ein verbessertes Dienstleistungsangebot.

- Zu Kosteneinsparungen und einer größeren Transparenz soll zusätzlich eine Verschlankung der Organisationsstruktur beitragen. Deshalb werden im kommenden Jahr verschiedene Tochtergesellschaften zusammengefasst.

- Der intensiveren Marktdurchdringung dient die geplante regionale Vertriebsorganisation. Zurzeit ent-

stehen daher an den Standorten Minden, Linthe, Waldmohr und Kinding Kunden-Service-Centren, die eine effektivere Kundenbetreuung ermöglichen. An diesen Standorten sind auch die regionalen Vertriebsleitungen angesiedelt.

- Zur Verbesserung der Produktentwicklung werden die Marketingaktivitäten ausgeweitet und eine

menden Jahre erwarteten hohen Wachstumsraten im Wohnungsbau richtig. Auch der weitere Aufbau einer eigenen Vertriebsstruktur in Österreich schreitet voran und in der Schweiz verfügen wir ebenfalls mittlerweile über ein Informationsbüro.

## Ausblick

In den verbleibenden Wochen arbeiten wir mit Hochdruck daran, das Ziel einer Bauleistung von 150 Mio € noch zu erreichen. Im letzten Quartal werden wir voraussichtlich erneut ein vor Restrukturierungsaufwand positives Ergebnis erzielen, so dass wir 2001 auf ein Ergebnis vor Steuern und Restrukturierung von rund -2,4 Mio € steuern. Einschließlich der Sonderaufwendungen erwarten wir einen Verlust von rund 6,6 Mio €.

Der Auftragseingang wird Ende 2001 mit voraussichtlich 206 Mio € auf Vorjahreshöhe liegen, was angesichts der stark rückläufigen Branchenentwicklung positiv zu bewerten ist. Damit werden wir zwar 2002 keine Umsatzsteigerung erreichen können, aber angesichts der verringerten Kapazitäten und angepassten Kosten erwarten wir wieder einen Gewinn.

Minden, im November 2001

Kampa-Haus AG  
Der Vorstand

Fortgesetzt wird daneben die begonnene Internationalisierung. Mittlerweile konnte unser Musterhaus in Posen eröffnet werden, so dass wir über ein Referenzobjekt verfügen, wodurch die Marktbearbeitung deutlich erleichtert wird. Auch wenn sich bisher einige Verzögerungen ergeben haben, so ist das Engagement in Polen angesichts der für die kom-