

Geschäftsbericht 2005



KAMPAAG
DA SIND SIE SICHER

KAMPA-Konzern auf einen Blick

	HGB	HGB	HGB	IFRS	IFRS	IFRS
in Mio. €	2001	2002	2003	2003	2004	2005
Ergebnis						
Umsatz	142,6	163,4	169,3	169,3	169,5	193,6
Gesamtleistung	146,9	171,5	173,9	173,9	173,1	200,9
EBIT	-9,9	-6,6	3,6	3,9	2,0	2,4
Ergebnis vor Steuern	-9,7	-6,8	3,5	3,8	2,3	2,6
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-9,8	-7,7	3,1	2,2	1,0	2,3
ohne Anteile Dritter	-8,9	-7,3	3,1	2,1	0,9	2,3
Abschreibungen	10,0	9,0	7,3	6,8	5,3	5,4
Cashflow	-0,6	2,5	9,4	9,3	6,2	8,4
Auftragslage						
Auftragseingang brutto	210,0	328,7				
Auftragseingang netto (1)		282,3	262,8	172,6	169,5	197,4
Auftragsbestand brutto	174,2	260,5				
Auftragsbestand netto (1)		224,2	247,9	119,1	115,7	156,3
Bilanz						
Bilanzsumme	112,0	117,9	110,6	115,6	111,0	131,0
Investitionen	6,0	8,5	2,3	6,3	4,4	10,7
Eigenkapital	70,8	62,8	64,3	68,9	66,9	67,2
Eigenkapitalquote in %	63,2	53,3	58,1	59,6	60,3	51,3
Eigenkapitalrendite in %	-13,8	-12,3	4,8	3,2	1,5	3,4
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	1.143	1.103	1.021	1.021	992	1.041

⁽¹⁾ Ab 2002 Ausweis netto (ohne gesetzliche Mehrwertsteuer), ab 2003 IFRS-Ausweis nur angezahlte Aufträge.

Nach der EU-Verordnung zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards haben kapitalmarktorientierte Unternehmen ab 2005 EU-weit ihre Konzernabschlüsse nach Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufzustellen. Dementsprechend richten sich unsere Rechenwerke jetzt und in Zukunft auf den kapitalmarktorientierten Konzernabschluss nach IFRS aus.

Inhalt

2 KAMPA-Konzern auf einen Blick
6 Vorwort des Vorstands
8 Bericht des Aufsichtsrats
10 Corporate Governance Bericht
14 Die KAMPA-Aktie
16 Lagebericht KAMPA-Konzern
16 - Umfeld- und Marktentwicklung
18 - Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
18 - Auftrags-, Umsatz- und Bauleistungsentwicklung
19 - Nachtragsbericht
19 - Risikomanagement
19 - Mitarbeiter und Organisation
20 - Entwicklung und Umweltschutz
21 - Beschaffung
22 - Abhängigkeitsbericht
22 - Prognosebericht
26 MB Keller- und Massivbau Brück GmbH
26 - Warum ein Haus mit Keller bauen?
27 - Rechnet sich ein Keller?
28 - Welche Details sind bei der Kellerplanung zu beachten?
29 - Haus und Keller aus einer Hand
31 Die KAMPA-Innovationsabteilung: Zentrales Wissensmanagement garantiert die höchste Qualität
31 - KAMPA-Marken bündeln ihre Kompetenz
32 - Innovation am Beispiel energieeffizienter Haustechnik
33 - Innovation beginnt im Detail
36 Konzernabschluss
40 Konzernanhang
58 Standorte
59 Termine 2006





Libella, Musterhaus „Oslo“ in Mülheim-Kärlich

Vorwort des Vorstands

In schwierigen Zeiten hilft nicht Jammern, sondern Anpacken. Das haben wir getan und wir denken, die Entwicklung der KAMPA-Gruppe kann sich sehen lassen. Auch, wenn wir unser Ergebnisziel von 6% vor Steuern noch nicht erreicht haben. Von 1995 bis 2001 war die Gesamtleistung des Unternehmens als Resultat vor allem aufgrund eines dramatischen Markteinbruchs von 302 auf 147 Mio. € zurückgegangen. Die Mitarbeiterzahl hatte sich von 1.581 auf 1.143 reduziert, die Nettoumsatzrendite war von 8,2% auf – 6,9% gefallen. Die Antwort darauf war die Restrukturierung und zugleich die Erweiterung durch Akquisition. 2005 liegt der Umsatz bei 194 Mio. €, die Mitarbeiterzahl beträgt 1.037, die Nettoumsatzrendite ist seit 2003 wieder positiv und beträgt 1,2%. Die Bilanz weist eine Eigenkapitalquote von 51,3% aus. Das Unternehmen hat praktisch keine Bankverbindlichkeiten. Die Position der KAMPA-Gruppe im Markt hat sich deutlich verbessert. Die Weichen für die geplanten Ergebnisverbesserungen sind gestellt. Leicht wird dies allerdings nicht werden, da der Markt in 2005 ein neues Rekordtief erreicht hat. Die Baugenehmigungen in 2005 liegen über 10% unter dem Vorjahr und deuten auf einen noch grimmigeren Wettbewerb in 2006 hin. Steigende Materialpreise und Energiekosten werden verschärfend dazu beitragen.

Ohne eine Belebung des Wohnungsbaus kann es unserer Meinung nach keinen Aufschwung in Deutschland geben. Wohneigentum muss wieder als gleichberechtigte Form der Altersvorsorge berücksichtigt werden. Die Abschaffung der Eigenheimzulage ist ein wirtschaftlich und politisch falscher Schritt.

Die Integration des zum Jahresanfang übernommenen renommierten Massivhausherstellers Hebel Haus hat gute Fortschritte gemacht und wird uns zu einer echten Alleinstellung im Eigenheimmarkt verhelfen. Auch unser Gemeinschaftsunternehmen in Polen ist ohne Probleme angelaufen und wir erwarten die ersten positiven Ergebnisbeiträge dazu in 2006. Die Zusammenfassung der Bauausführung aller Marken in der KAMPA Bauleistung hat sich zwar komplizierter gestaltet als erwartet, die erwünschten Synergien stellen sich aber bereits ein. Vor allem konnte die Bauqualität nochmals verbessert werden. Aufgrund unserer guten Liquidität haben wir den Erwerb der Immobilie für ExNorm in Steinheim und die Verpflichtungen aus der Liquidation des Hotel- und Industriebaus sowie die Übernahme der Mehrheit an der VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft in Berlin gut verkraftet.

Die Umstellung auf internationale Rechnungslegung (IFRS) haben wir mit zusätzlichem Aufwand geschafft, auch wenn sich IFRS als wandernde Zielscheibe darstellt und wir Interpretationsschwierigkeiten und ständige Veränderungen nur mit externer Beratung bewältigen können.

Aus unseren Gesprächen mit Finanzanalysten und Investoren haben wir den Eindruck gewonnen, dass gegenüber Bauunternehmen nach wie vor große Skepsis herrscht. Erstaunlich fanden wir die Meinung, dass wir zuviel Eigenkapital hätten und wir dieses zur Verbesserung unserer Kapitalrendite verringern sollten. Solange der Markt in keiner besseren Verfassung ist, werden wir diesem Rat nicht folgen und der Stabilität des Unternehmens den Vorrang geben. Andererseits hat uns die Bewertung eines neuen Bauunternehmens im „Entry Standard“ der Frankfurter Börse doch erstaunt. Hier scheinen andere Regeln zu gelten.



Vorstand Dr. Andreas Konietzko, Elmar Schmidt, Hans-Jörg Binöder, Dr. Bernd F. Pelz (Vorsitzender)
(von links nach rechts)

Jedes fünfte börsennotierte, mittelständische Unternehmen erwägt gegenwärtig daher, sich von der Börse zurückzuziehen. Wir tun das nicht, weil wir in Zukunft diesen Weg zum Kapitalmarkt brauchen werden. Was den Aufwand für die Börsennotierung angeht, so können jedoch auch wir sagen, dass sich aufgrund der ausufernden gesetzlichen und behördlichen Auflagen der zeitliche Aufwand und die Kosten in den letzten fünf Jahren mehr als verdoppelt haben.

Das Jahr 2005 steht auch für den eingeleiteten Verantwortungsübergang auf einen neuen Vorstand. Im April ernannte der Aufsichtsrat Elmar Schmidt zum Vorstand Marketing, Vertrieb, Dienstleistung und im Oktober Dr. Andreas Konietzko zum designierten Vorstand Technik, so dass sich im Jahr 2006 Hans-Jörg Binöder und Dr. Bernd F. Pelz aus dem aktiven Geschäft werden zurückziehen können. Dr. Bernd F. Pelz und Hans-Jörg Binöder werden der Hauptversammlung zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Sie sollen die weitere Entwicklung des Unternehmens als Aufsichtsräte mit Rat und Tat unterstützen.

KAMPA AG. Da sind Sie sicher. Diesem Motto fühlen wir uns im Sinne unserer Kunden, Mitarbeiter und Aktionäre verpflichtet.

Dr. Bernd F. Pelz

Hans-Jörg Binöder

Elmar Schmidt

Dr. Andreas Konietzko

Bericht des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat

Wilfried Kampa, Minden
Vorsitzender

Michael Busch, Berlin
Stellv. Vorsitzender

Dr. Erich Mager, Hövelhof
(verstorben 29.03.2005)

Professor Dipl.-Ing.
Thomas Ackermann, Altlußheim

Wilfried Kranepuhl*, Linthe

Ralf Müller*, Bexbach
(bis 31.08.2005)

Michael Böhs*, Steinheim
(ab 08.12.2005)

* Arbeitnehmervertreter

Ehrenmitglied
Walter Watermann, Minden

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im Geschäftsjahr 2005 im Sinne einer kooperativen Kontrolle mit Rat und Tat unterstützt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich in vier regulären Sitzungen und ergänzenden Besprechungen mit dem Vorstand und durch Präsentationen der Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaften über den Geschäftsverlauf und besondere Maßnahmen informiert und darüber beraten. Es wurden ferner alle Angelegenheiten, die der Zustimmung des Gremiums bedürfen, besprochen. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat durch mündliche und schriftliche monatliche Berichte des Vorstands unterrichten lassen.

Schwerpunkte der Diskussion und Beratung waren – neben der Verfolgung der Geschäftsentwicklung der Marken – die Fortschritte in der Entwicklung der KAMPA Baulogistik GmbH, bei der Hebel Haus GmbH, der TrendHaus Hungária Kft. (Ungarn), der Casa Libella Vertriebsgesellschaft (Italien) und dem neu gegründeten Gemeinschaftsunternehmen KAMPA-BUDIZOL in Wloclawek (Polen) sowie personelle und kostenmäßige Anpassungsmaßnahmen. Von besonderer Bedeutung waren auch die Besprechungen und Entscheidungen zu den Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat der KAMPA AG.

Hans-Jörg Binöder, Vorstand Technik, hat sich im Laufe des Jahres 2005 entschlossen, in 2006 in den Ruhestand zu gehen. Der Aufsichtsrat hat diesem Wunsch entsprochen und mit ihm eine entsprechende Vertragsauflösung vereinbart. Die Suche nach einem Nachfolger wurde sofort eingeleitet und erfolgreich abgeschlossen. Zum 1. Oktober 2005 ist Dr. Andreas Konietzko in das Unternehmen eingetreten. Nach seiner Einarbeitung wird er vom 25. April 2006 an die Verantwortung für den Bereich Technik der KAMPA-Gruppe übernehmen. Als Nachfolger für den im Herbst 2004 ausgeschiedenen Vorstand Marketing und Vertrieb ist seit 1. April 2005 Elmar Schmidt an Bord. Er ist verantwortlich für die Bereiche Marketing, Vertrieb und zusätzlich die Dienstleistungen der KAMPA-Gruppe. Wie erwartet, hat auch Dr. Bernd F. Pelz den Aufsichtsrat gebeten, ihn in 2006 von seinem Amt zu entbinden. Dr. Bernd F. Pelz war 2002 auf Wunsch des Aufsichtsrats aus dem Aufsichtsrat der KAMPA AG ausgeschieden, um die notwendige Restrukturierung der Gruppe einzuleiten und als Vorstandsvorsitzender durchzuführen. Der Aufsichtsrat hat dem Anliegen von Dr. Pelz entsprochen und wird mit Beendigung der Hauptversammlung am 26. April 2006 Elmar Schmidt den Vorstandsvorsitz übertragen. Was die Wahlen zum Aufsichtsrat angeht, wird der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorschlagen, sowohl Hans-Jörg Binöder als auch Dr. Bernd F. Pelz zur Sicherung der Kontinuität der Unternehmensstrategie in den Aufsichtsrat zu wählen. Bedingt durch das Ausscheiden von Ralf Müller, Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat, trat Michael Böhs durch Beschluss des Amtsgerichts Bad Oeynhausen vom 2. Dezember 2005 als Vertreter der Arbeitnehmer in den Aufsichtsrat ein.

Die Dr. Stückmann und Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Bielefeld, hat den Jahresabschluss der KAMPA AG und des KAMPA-Konzerns für 2005 sowie den zusammengefassten Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und am 17. Februar 2006 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Anschließend wurden dem

Aufsichtsrat der Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts vorgelegt, von ihm geprüft und auf der Bilanzsitzung am 27. Februar 2006 eingehend mit dem Vorstand und dem anwesenden Abschlussprüfer erörtert.

Da sich für den Aufsichtsrat keine Einwände ergeben haben, hat er dem Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts in der Bilanzsitzung zugestimmt. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss vom Aufsichtsrat gebilligt und festgestellt.

Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Danach sind die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig. Es sprechen keine Umstände für eine andere Beurteilung als die durch den Vorstand. Der Aufsichtsrat hat den Bericht auch selbst geprüft. Er erhebt nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung keine Einwendungen gegen die Schlussklärung des Vorstands und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

Angesichts der Ergebnisentwicklung in 2005 und der geplanten weiteren Verbesserungsmaßnahmen schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2005 eine Dividende in Höhe von 20 Cent pro Aktie auszuschütten.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand, Betriebsrat und Mitarbeitern für den engagierten und ergebnisorientierten Einsatz in 2005.

Minden, im März 2006



Wilfried Kampa (Vorsitzender)

Corporate Governance Bericht

Das Transparenz- und Publizitätsgesetz in Verbindung mit § 161 AktG verpflichtet Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft gemeinsam, jährlich einen Corporate Governance Bericht zu erstellen und in einer Entsprechenserklärung die Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) zu der am 02.07.2005 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichten Fassung offen zu legen und diese Entsprechenserklärungen fünf Jahre lang auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich zu halten. Eine Unterzeichnung des Berichts ist nicht gefordert. Wie ein solcher Bericht im Detail aussehen soll, ist mittlerweile Gegenstand zahlreicher Publikationen.

Wir haben uns zu einer pragmatischen Lösung entschieden und berichten relevante Tatsachen und Entwicklungen die Unternehmensstruktur, den Vorstand und den Aufsichtsrat betreffend. Wir berichten über Director's Dealings und Ad-hoc-Mitteilungen, verweisen bezüglich der Details dazu jedoch auf die Internetseiten der KAMPA AG (<http://www.kampa-ag.de/pages/investorrelations/corporategovernance.html>).

Unternehmensstruktur

An der Spitze des Unternehmens steht die KAMPA AG. Die KAMPA AG koordiniert und überwacht die Aktivitäten der operativ tätigen Tochterunternehmen des Hausbaus und der damit zusammenhängenden Dienstleistungsfunktionen der KAMPA-Gruppe durch regelmäßige Gespräche und schriftliche Berichterstattung. Die Leistungen und Kosten der KAMPA AG werden im Rahmen der Jahresplanung mit den Unternehmen der KAMPA-Gruppe abgestimmt und monatlich kontrolliert. Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat über die Entwicklung der KAMPA AG und die Tochterunternehmen erfolgt monatlich. Die Abbildung auf Seite 20 des Geschäftsberichts illustriert das Zusammenwirken der KAMPA AG mit den Tochterunternehmen.

Vorstand

Der Vorstand der KAMPA AG wurde in 2005 zur Sicherstellung einer effektiven Nachfolge von zwei auf vier Mitglieder erhöht. Mit dem Ausscheiden von Dr. Bernd F. Pelz und Hans-Jörg Binöder in 2006 wird er wieder ein zweiköpfiger Vorstand sein.

Elmar Schmidt trägt dann die Verantwortung für die Bereiche Marketing, Vertrieb, Dienstleistungen und Investor Relations. Dr. Andreas Konietzko wird verantwortlich sein für die Bereiche Produktion und Bauausführung. Details zu den Vorständen findet man auf den Internetseiten der KAMPA AG (<http://www.kampa-ag.de/pages/investorrelations/corporategovernance/vorstand.html>).

Die Vorstände führen das Unternehmen nach dem System der Erfolgsplanung. Details dazu sind auf den Internetseiten der KAMPA AG publiziert (<http://www.kampa-ag.de/pages/investorrelations/strategieundziele/erfolgsplanung.html>).

Die Vorstände werden sowohl fix als auch variabel vergütet. Bei Planerfüllung beträgt das Verhältnis der fixen zur variablen Vergütung 70:30 Prozent der Gesamtvergütung. Durch besonders gute Leistung kann der variable Anteil bis auf 80% wachsen. Die Ziele für die variable Vergütung werden jährlich im Rahmen der Jahresplanung mit dem Aufsichtsrat vereinbart. Sie sind an die jährlich wechselnden Anforderungen des Geschäfts angepasst. Die Zielerfüllung wird im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten für den Aufsichtsrat vom Wirtschaftsprüfer überprüft. Entgegen den Empfehlungen des DGCK ist nicht geplant, bei nur zwei Vorständen die Vorstandsbezüge individuell anzugeben.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der KAMPA AG besteht – entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen – aus vier, in der Regel von der Hauptversammlung gewählten, Anteilseignervertretern und zwei von den Mitarbeitern gewählten Arbeitnehmervertretern. Auf-

grund der geringen Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats ist eine Bildung von Ausschüssen, mit Ausnahme eines Personalausschusses, bis jetzt als nicht notwendig erachtet worden. Details zur Funktionsweise sowie der fixen und variablen Vergütung des Aufsichtsrats finden sich in der Satzung der KAMPA AG, die auf den Internetseiten der KAMPA AG veröffentlicht ist (<http://www.kampa-ag.de/pages/investorrelations/corporategovernance/satzung.html>).

Der Aufsichtsrat wird in der Hauptversammlung 2006 neu gewählt. Entgegen den Empfehlungen des DCGK wird vorgeschlagen, die beiden ausscheidenden Vorstände Hans-Jörg Binöder und Dr. Bernd F. Pelz in den Aufsichtsrat zu wählen. Dies geschieht, um die Erfahrungskontinuität zu sichern.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte (Director's Dealings)

Im Geschäftsjahr 2005 sind nur von Dr. Pelz und seiner Frau Aktienkäufe im Wert von 15.450 Euro mitgeteilt worden.

Ad-hoc-Mitteilungen

Im Geschäftsjahr 2005 sind zwei Ad-hoc-Meldungen publiziert worden, eine am 17.03.2005 zum Jahresabschluss 2004 und eine am 27.09.2005 zum Eintritt von Dr. Andreas Konietzko in den Vorstand und zum Erwerb der Mehrheit an der VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Berlin. Die Texte finden sich auf den Internetseiten der KAMPA AG (<http://www.kampa-ag.de/pages/investorrelations/aktuellemitteilungen.html>).

Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der KAMPA AG zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der KAMPA AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit folgenden Abweichungen entsprochen wird:

Ziffer 3.8.: Selbstbehalt bei D & O-Versicherungen

Die KAMPA AG ist nicht der Meinung, dass die Verantwortung, mit der die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt wesentlich verbessert werden kann. Der existierende D & O-Versicherungsvertrag wurde deshalb nicht geändert.

Ziffer 4.2.3.: Variable Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung

Die Verträge der Vorstände enthalten an den geschäftlichen Erfolg gebundene Komponenten. Sie werden vom Aufsichtsrat jährlich der Situation entsprechend angepasst. Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind gegenwärtig nicht vertraglich vereinbart.

Ziffer 4.2.4.: Individualisierte Ausweisung der Vergütung der Vorstandsmitglieder

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird gegenwärtig nur gesamthaft ausgewiesen.

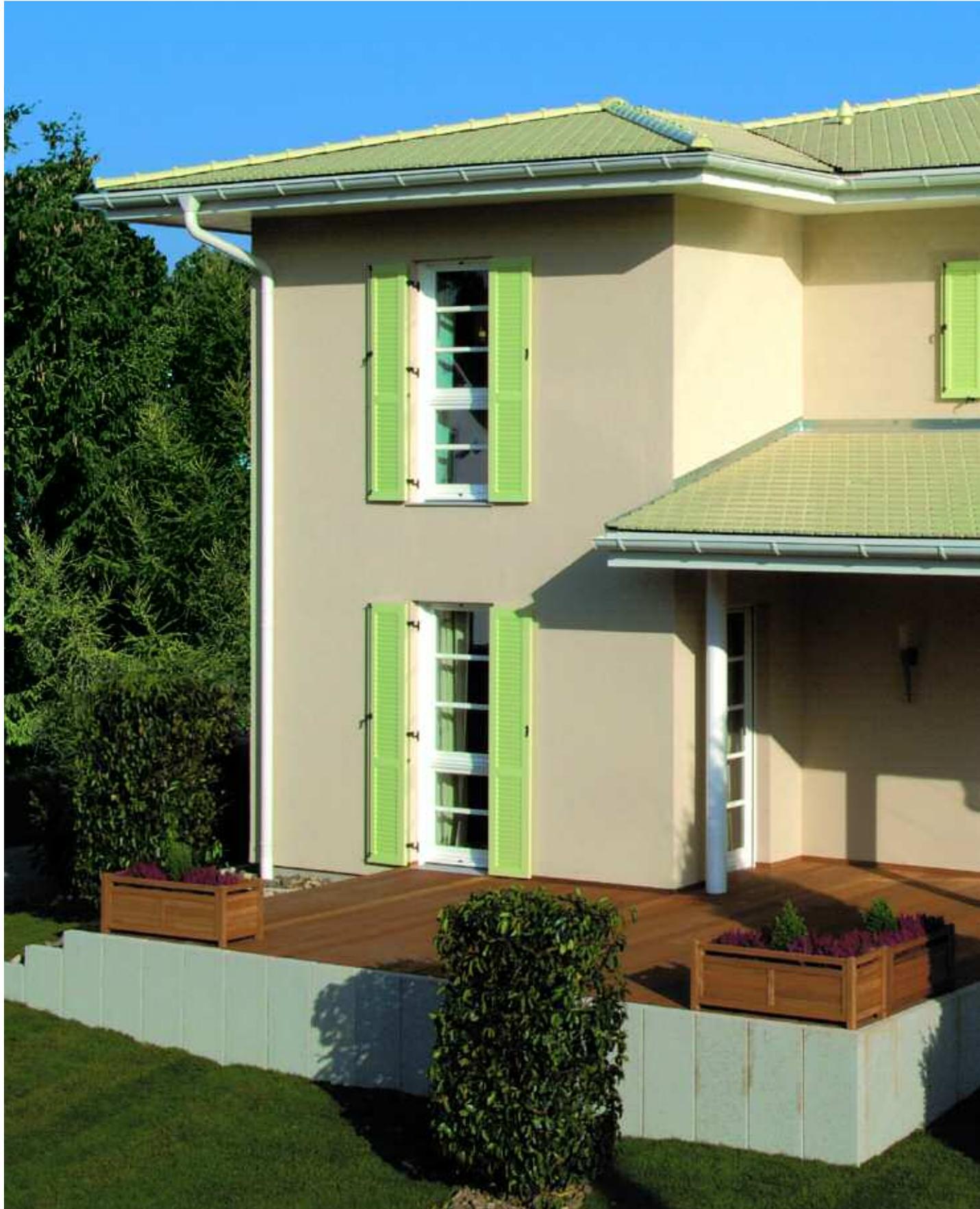
Ziffer 5.1.2.: Altersgrenze für Vorstandsmitglieder

Für die Mitglieder des Vorstands existiert gegenwärtig keine Altersgrenze.

Ziffer 5.4.7.: Individualisierte Ausweisung der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats ist in unserer Satzung §16 dargestellt. Die Satzung ist einsehbar unter „<http://www.kampa-ag.de/pages/investorrelations/corporategovernance/satzung.html>“.

Ziffer 6.6.: Besitz von Aktien der Gesellschaft von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern
Angaben hierzu sind im Anhang des Geschäftsberichts ersichtlich, sowie im Internet unter „<http://www.kampa-ag.de/pages/investorrelations/corporategovernance/meldepflichtigewertpapiergeschaeft.html>“ einsehbar.





KAMPA-Haus, neues Musterhaus „Stadtvilla“ in Bad Vilbel (3-Liter-Haus)

Die KAMPA-Aktie

Die KAMPA AG verfügt über ein Grundkapital in Höhe von 26 Mio. €, welches in zehn Millionen nennwertlose Inhaber-Stückaktien eingeteilt ist.

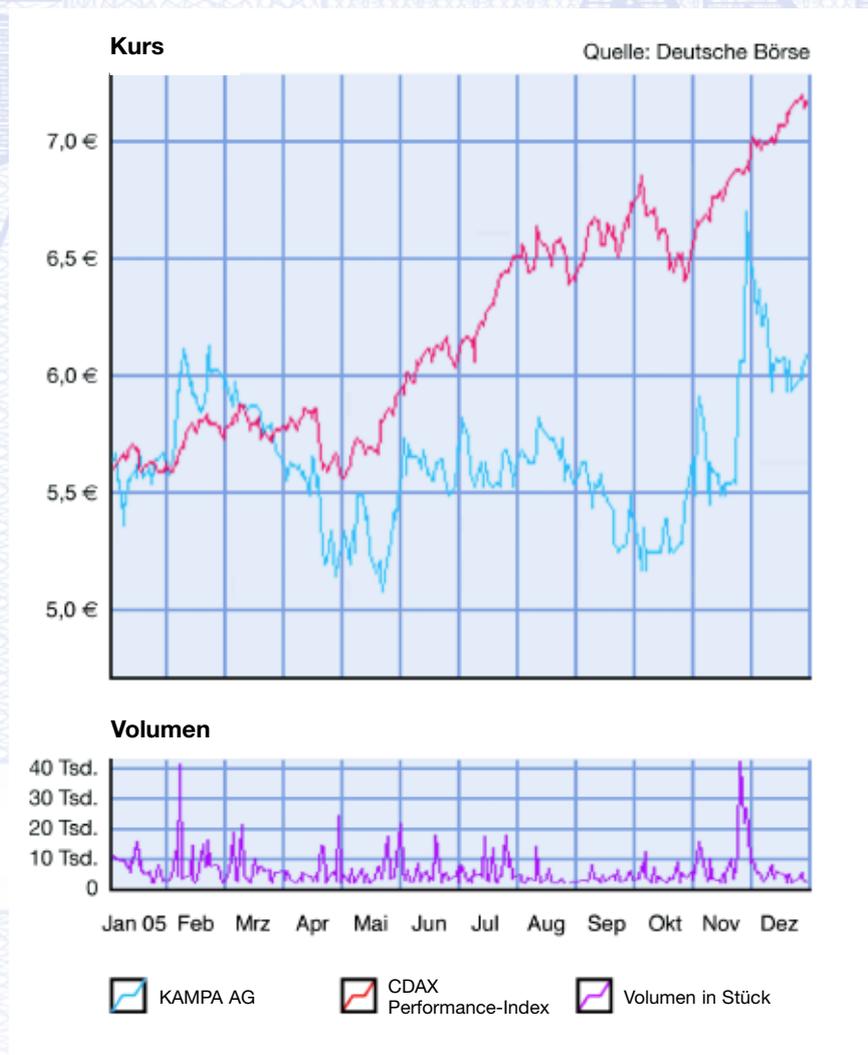
Notiert werden die Aktien im Amtlichen Handel (General Standard) der Börsen Frankfurt, Düsseldorf und Berlin sowie im Freiverkehr von Bremen, Hamburg, Stuttgart und München.

Die Aktie ist im CDAX-Construction, dem Index für börsennotierte Unternehmen der Baubranche, gelistet.

Wilfried Kampa ist mit einem Anteil von 56% größter Aktionär der Gesellschaft. Die verbleibenden 44% der Anteile sind breit gestreut.

Der totale Börsenumsatz, der auch Mehrfachzahlungen umfasst, betrug 2005 rund 40,8 Mio. € nach 29,5 Mio. € in 2004. Hierbei wechselten 7,1 Mio. Wertpapiere den Besitzer (Vj.: 4,6 Mio.).

Kursverlauf der KAMPA-Aktie 01.01.2005 – 31.12.2005



	HGB	HGB	HGB	IFRS	IFRS	IFRS
	2001	2002	2003	2003	2004	2005
Anzahl der Aktien in Tsd.	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Ergebnis je Aktie in €	- 0,98	- 0,77	0,31	0,22	0,09	0,23
Dividende je Aktie in €	0,00	0,00	0,30	0,30	0,20	0,20
Aktienkurs in €						
Höchstkurs	12,76	7,50	6,50	6,50	7,25	6,40
Tiefstkurs	5,20	3,50	3,00	3,00	5,25	4,92
Schlusskurs	5,80	3,71	6,30	6,30	5,55	5,60
Marktkapitalisierung in Mio.€	58,0	37,1	63,0	63,0	55,5	56,0
Dividendenrendite in %						
Höchstkurs	0,0	0,0	4,6	4,6	2,8	3,1
Tiefstkurs	0,0	0,0	10,0	10,0	3,8	4,1
Schlusskurs	0,0	0,0	4,8	4,8	3,6	3,6

In der einfachen Zählweise nach der Orderbuchstatistik betrug der entsprechende Börsenumsatz 6,9 Mio. € gegenüber 6,2 Mio. € im Vorjahr.

Auch wenn sich der Kurs zum Jahresende hin leicht erholt hat, spiegelt das erreichte Niveau nach unserer Meinung weder die unverändert gute Substanz der Gesellschaft noch die in 2005 erzielten Ergebnisse wieder.

Die Firma 886 GmbH in Bad Vilbel wurde im Januar 2006 mit der Wahrnehmung eines designated sponsorings beauftragt.

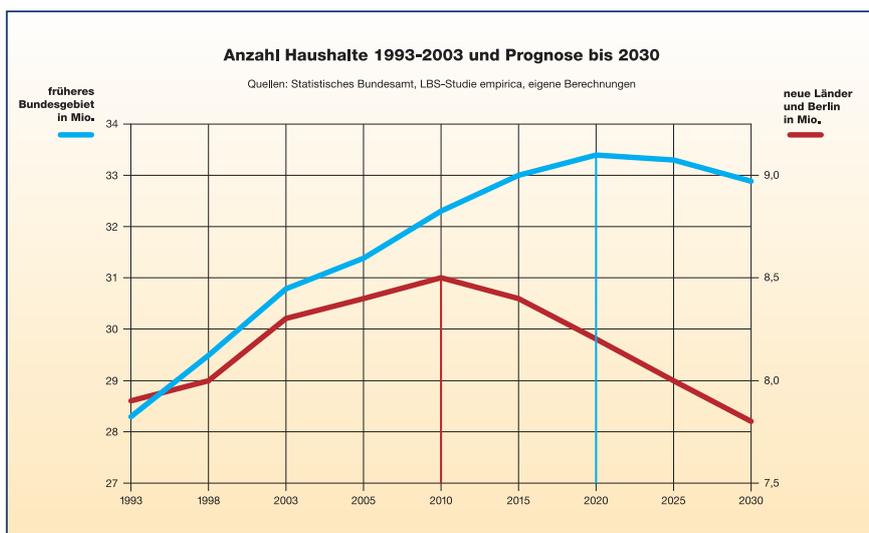
Mit einem Anteil von 92,7% konzentrierten sich die Aktiengeschäfte auf den Parquetthandel in Frankfurt, gefolgt von Stuttgart mit 2,8% und München (1,9%), dem elektronischen Handelssystem Xetra (1,5%), Düsseldorf (0,8%), Hamburg (0,2%) sowie Berlin (0,1%).

Vorstand und Aufsichtsrat haben übereinstimmend beschlossen, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2005 in Höhe von 20 Cent vorzuschlagen.

Lagebericht KAMPA-Konzern

Umfeld und Marktentwicklung

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die Anzahl der Haushalte, die der wesentliche Treiber für die Nachfrage nach Wohnraum ist, in den alten Bundesländern noch bis 2020, in den neuen Bundesländern bis 2010 ansteigt. Ein zweiter das Bauvolumen beeinflussender Parameter ist der Flächenbedarf pro Haushalt, der seit Jahren ebenfalls kontinuierlich steigt. Auch wenn die Anzahl der Haushalte nach

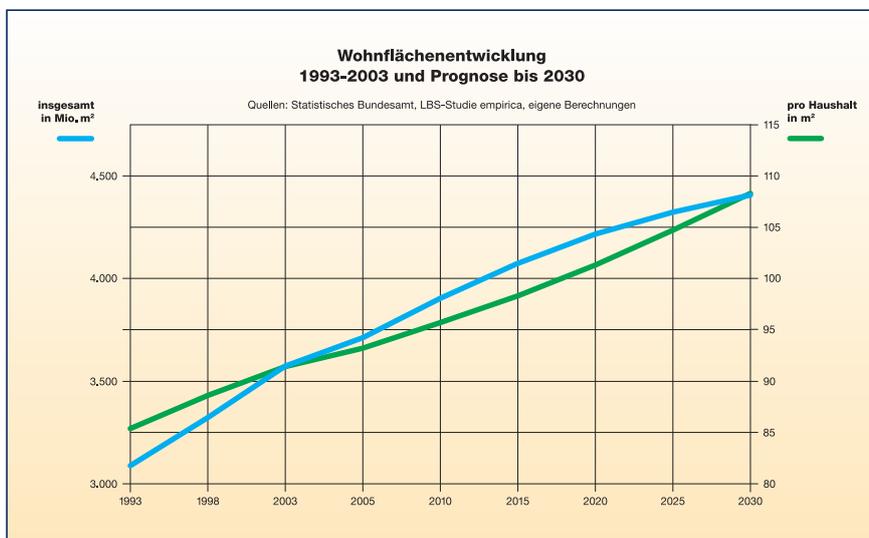


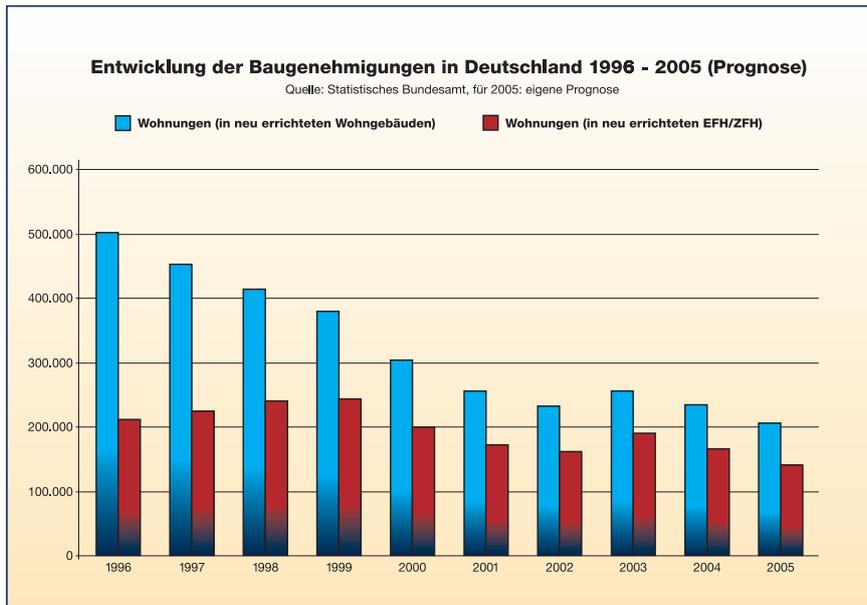
CreAKTIV, Kundenhaus „Atrium“



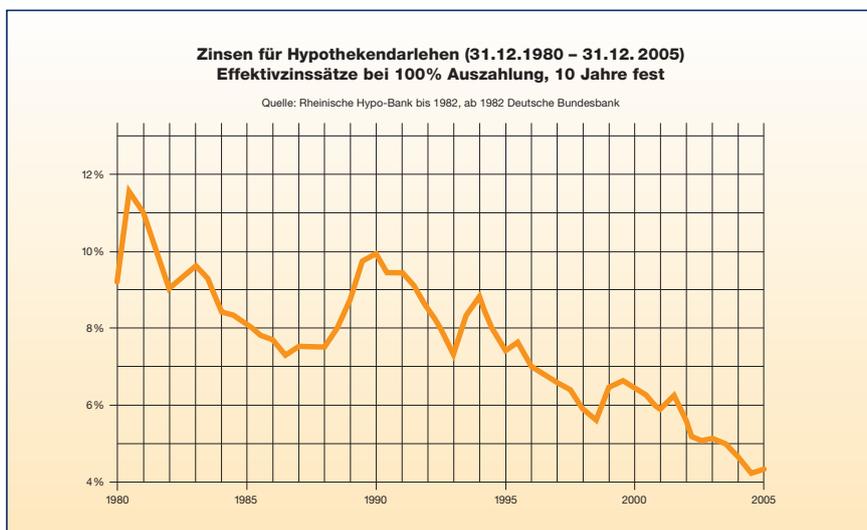
ExNorm, Kundenhaus „Achat“

2020 zurückgehen wird, steigen die benötigten Wohnflächen insgesamt weiterhin, weil eine zunehmende Wohnungsgröße den Haushaltsrückgang überkompensiert. Aufgrund dieser Entwicklungen und unter Berücksichtigung der jährlich durch Abriss oder Umnutzung aus dem Bestand fallenden Einheiten wird der aktuelle jährliche Neubaubedarf auf 330.000 Wohnungen und Häuser geschätzt. In 2004 standen dem 280.000 tatsächlich gebaute Einheiten gegenüber. Es besteht derzeit also eine rechnerische Unterdeckung von 50.000 Bauvorhaben pro Jahr. Und es ist damit eine Frage der Zeit, bis die Verknappung des Wohnraums über anziehende Mieten wieder zu steigender Bautätigkeit führt.





Die Wirklichkeit des Jahres 2005 trug dem nicht Rechnung. Die Baugenehmigungen gingen um über 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück und haben einen neuen Tiefstand erreicht. Mittlerweile werden in ganz Deutschland zusammen weniger Wohnungen und Häuser gebaut als in Westdeutschland vor der Wende 1990. Und der Ausblick auf 2006 ist nur insofern besser, als durch die beschlossene Mehrwertsteuererhöhung um 3 Prozentpunkte zum 1. Januar 2007 bereits beschlossene Bauvorhaben beschleunigt abgewickelt werden. Die vorzeitig gebauten und abgerechneten Häuser werden aber dann in 2007 fehlen und dem Markt einen weiteren Rückgang bescheren.



Der Marktanteil des Fertigbaus stieg in 2005 um 1 Prozentpunkt auf jetzt 14%. Mit 86% Anteil dominiert in Deutschland aber nach wie vor der Massivbau. Unabhängig von der Bauart gewinnt die Energieeffizienz der Häuser vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Energiekosten an Bedeutung.



KAMPA-Haus, Kundenhaus „Atelier“

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

In Summe hat sich trotz der Aufnahme unserer Auslandstätigkeiten in Italien und Polen, der Integration von Hebel Haus, der Übernahme der Mehrheit an der VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft in Berlin, der Verfehlung unserer geplanten Umsätze und verschiedener Personalanpassungsmaßnahmen der Konzernjahresüberschuss nach IFRS von 1,0 Mio. € im Vorjahr vor allem durch Effekte aus der Investitionstätigkeit auf 2,3 Mio. € erhöht.

Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach IFRS stieg von 2,3 Mio. € im Vorjahr auf 2,6 Mio. €.

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 7,6 Mio. € nach 5,1 Mio. € im Vorjahr.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags betrug der handelsrechtliche Bilanzgewinn in der KAMPA AG 2,5 Mio. € gegenüber 3,8 Mio. € im Vorjahr, wovon wir 2,0 Mio. € – das sind 20 Cent pro Aktie – zur Ausschüttung vorschlagen.

Die Investitionen stiegen von 4,4 Mio. € auf 10,7 Mio. €. Die Steigerung beruhte vor allem auf dem Erwerb der Immobilie unserer Produktionsstätte NovEx in Steinheim, dem Aufbau der Produktion bei KAMPA-BUDIZOL in Polen sowie dem Bau von Musterhäusern.

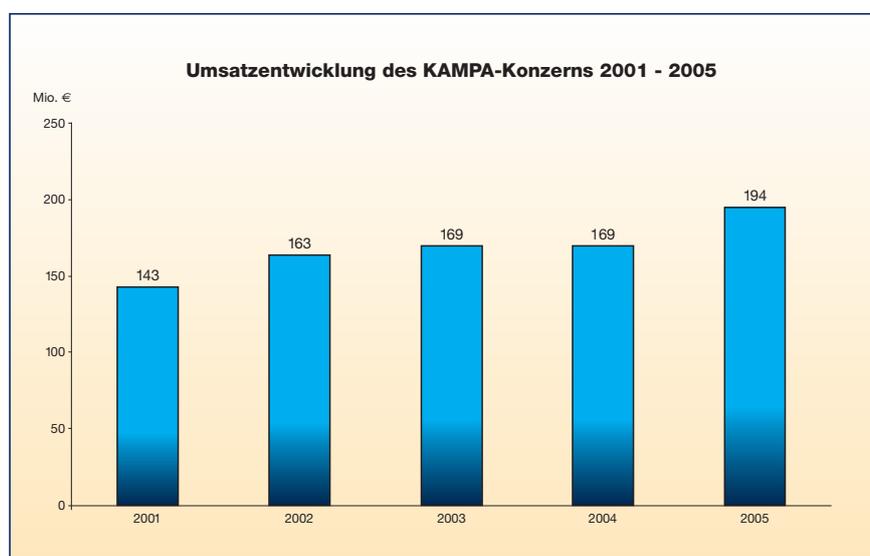
Die Abschreibungen in Höhe von 5,4 Mio. € (Vorjahr 5,3 Mio. €) betrafen überwiegend Gebäude.

Auch in 2005 konnte die solide Vermögenslage erhalten bleiben. Die Eigenkapitalquote veränderte sich infolge der Akquisition von Hebel Haus und dem Erwerb der Immobilie in Steinheim von 60,3% auf 51,3%.

Auftrags-, Umsatz- und Bauleistungsentwicklung

Der Umsatz belief sich in 2005 auf 193,6 Mio. €, das sind +14,2% gegenüber dem Vorjahr (169,5 Mio. €). Die Umsätze außerhalb Deutschlands betragen 26,5 Mio. € gegenüber 24,3 Mio. € im Vorjahr; dies entspricht 13,7% vom Gesamtumsatz.

Der qualifizierte Auftragseingang zum Jahresende betrug 197,4 Mio. € (Vj. 169,5 Mio. €). Der Auftragsbestand belief sich auf 156,3 Mio. € (Vj. 115,7 Mio. €), das entspricht einer Auslastung von ca. 7 Monaten.



Mit der Umstellung auf internationale Rechnungslegungsstandards in 2004 berichten wir nur noch diejenigen Kaufverträge, auf die eine Anzahlung geleistet wurde. Mit dieser werthaltigeren Zählweise erhalten wir eine bessere Planungsgrundlage und geringere Differenzen zwischen dem Auftragseingangs- und dem Umsatzwert eines Jahres.

Nachtragsbericht

Seit dem 01.01.2006 sind bis zur Drucklegung des Geschäftsberichts keine Ereignisse eingetreten, deren Kenntnis eine grundsätzlich andere Einschätzung der Lage nahelegen würde.

Risikomanagement

Im Rahmen des Planungsprozesses für das Jahr 2006 wurden erneut die Risiken in den Gesellschaften ermittelt, bewertet und dokumentiert. Wesentliche Risiken liegen unverändert in der schwer einschätzbaren Auswirkung von Steuererhöhung und Wegfall der Eigenheimzulage auf die Nachfrage.

Auf einen Einbruch bei der Nachfrage müsste mit einer weiteren Anpassung der Kapazitäten reagiert werden.

Darüber hinaus wurden keine den Bestand des Unternehmens gefährdenden Risiken identifiziert.

Mitarbeiter und Organisation

Die Marktbearbeitung erfolgt über eine Mehrmarkenstrategie: KAMPA, Libella, Cre-AKTIV, ExNorm und Hebel Haus bearbeiten den deutschen Markt und sind darüber hinaus in einzelnen Exportmärkten tätig. NOVY produziert und baut in Österreich, KAMPA-BUDIZOL in Polen. TrendHaus bearbeitet den ungarischen Markt und Casa Libella den italienischen. Sie werden unterstützt von der Hausbau-Finanz, unserer Finanzierungsgesellschaft, den Kellerbauwerken und der Baulogistik sowie den markenübergreifend arbeitenden Funktionen in der KAMPA AG. Seit dem 1. Oktober 2005 gehört die VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mehrheitlich zur KAMPA-Gruppe. Auch sie unterstützt die Marken durch Entwicklung und Vermarktung baureifer Grundstücke.

Die Anzahl der Mitarbeiter in der KAMPA-Gruppe ist durch den Kauf von Hebel Haus und durch die Einbeziehung der Mitarbeiter von Casa Libella und KAMPA-BUDIZOL gestiegen und betrug im Durchschnitt 1.041 (Vorjahr 992), davon 76 Auszubildende (Vorjahr 64).

Auch im Geschäftsjahr 2005 wurde die Erfolgsplanung als Führungssystem weiter vorangetrieben. Mittlerweile ist sie für alle Führungskräfte im Konzern eingeführt. Darüber hinaus wurden für die mitarbeiterstärkste Gesellschaft – die KAMPA Baulogistik – weitere Führungsinstrumente eingeführt. So wurden die Stellenbeschreibungen und Verantwortlichkeiten vertieft, ein Kennzahlenindex zur Qualitätssteuerung eingeführt, Arbeitsabläufe analysiert und optimiert und die Basis für eine gezielte Personalentwicklung gelegt.

Die Mitarbeiterproduktivität verbesserte sich 2005 erneut. Bei einem Gesamtumsatz in der Gruppe von 193,6 Mio. € und im Schnitt 1.041 Mitarbeitern ergibt sich ein Umsatz pro Mitarbeiter von 186 T€, gegenüber 171 T€ im Vorjahr.



Hebel Haus, extravagante Stadtvilla im Bauhaus-Stil



KAMPA-Haus, Kundenhaus „Atelier“

Organisationsprinzip Konzern

KAMPA AG
DA SIND SIE SICHER



Unsere Altersvorsorgeoption für Mitarbeiter entwickelt sich weiter überdurchschnittlich gut. Die vor Jahresende 2002 eingeführte Pensionskasse, die für alle Mitarbeiter der KAMPA-Gruppe zur Entgeltumwandlung offen steht, hat nach einer Wertentwicklung von 9,18% im Jahr 2003 und von 5,71% im Jahr 2004 im vergangenen Jahr einen erfreulichen Zuwachs von 13,6% erzielt. Rund 12% der Belegschaft nutzen die Pensionskasse im Wege der Entgeltumwandlung für ihre Altersvorsorge. Wir unterstützen dies unter anderem mit einem pauschalen Arbeitgeberzuschuss aus ersparten Arbeitgeber-Sozialversicherungsanteilen.

Entwicklung und Umweltschutz

Ein Entwicklungsschwerpunkt in 2005 waren wirtschaftliche Heizungssysteme, die angesichts stark steigender Energiekosten ein wichtiges Nutzungsargument für den Bauherrn darstellen. Professor Hausladen von der TU München, Ordinarius für Haustechnik, hat speziell für unsere Wärmepumpensysteme Simulationsrechnungen für alle Standorte in Deutschland durchgeführt und testiert, dass sich die Außenluftwärmepumpe der KAMPA AG innerhalb von 3,5 bis 5,5 Jahren – je nach Standortbedingung – amortisiert.

Ergänzend dazu wurden gemeinsam mit Lieferanten Photovoltaik-Systeme für die Marken der KAMPA-Gruppe konzipiert, die entweder die Wärmepumpen mit Strom versorgen oder soviel Stromertrag erwirtschaften, dass die Betriebskosten der Außenluftwärmepumpe 20 Jahre lang bestritten werden können.

Das Know-how im Bereich der Energietechnologien wurde im Jahr 2005 mit der Minergie Technologie in der Schweiz ausgebaut und bereits in Verkaufserfolge umgesetzt.

Verbunden mit dieser Konzentration auf Energiekonzepte wurden die Voraussetzungen für die Vorinstallation der Komponenten im Werk verbessert. Einzelne Baureihen werden mittlerweile mit der kompletten Elektroinstallation samt Schalter und Steckdosen vorinstalliert. Selbst Flächenheizungen werden im Werk komplett vorkonfektioniert und in die Wände eingebaut.

Flankierend wurden für alle Marken der KAMPA AG Energiesparwände entwickelt, die mit einem U-Wert von $0,140 \text{ W/m}^2\text{K}$ fast die Werte der Passivhaustechnologie erreichen.

Neben diesen Verbesserungen, die hauptsächlich die Energiebilanz der Häuser beeinflussen, wurde für die Marke KAMPA-Haus eine komplett neue Grundkonstruktion für Wände, Dach und Decke ausgearbeitet, die für die Zukunft ein breiteres Produktspektrum unter wirtschaftlich optimierten Bedingungen zulässt. Dazu gehört auch, dass jetzt am Standort Steinheim für alle Satteldachhäuser komplette Dachelemente mit einem höchstmöglichen Vorfertigungsgrad samt Haustechnik hergestellt werden können.

Zur Vermarktung dieser neuen Energietechnologien wurden für KAMPA-Haus neue Musterhäuser in Bad Vilbel und Nunkirchen gebaut. Speziell in dem Musterhaus in Bad Vilbel (siehe Bild Seite 12/13) wurde perfekte Energietechnik mit anspruchsvoller Architektur verbunden.

Für Libella wurden – ebenfalls mit dem Schwerpunkt Energie – Musterhäuser in Wuppertal, Mülheim-Kärlich, Hechingen und Graz in Österreich sowie in Udine in Italien gebaut. Auch für unsere Marke NOVY in Österreich wurden neue Musterhäuser in Wien und Graz mit moderner Wärmepumpentechnik erstellt.

Mit all diesen Anstrengungen wird auch ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet, da die neuen Energietechnologien zu einer Reduzierung der CO_2 -Emissionen führen. Darüber hinaus wurden neue Konzepte zur Vermeidung von Restmüll entwickelt und eingeführt.

In den kommenden Jahren werden die Themen Umweltschutz, Energieoptimierung und wirtschaftliches Bauen immer mehr zusammenwachsen, da an dieser Stelle maßgebend der Ressourcenverbrauch und damit die Kosten beeinflusst werden. Aus diesem Grund hat die KAMPA-Gruppe schon vor einigen Jahren ihre Entwicklungskapazitäten in einer zentralen Innovationsabteilung gebündelt, um im Eigenheimbau über Technologieführerschaft kompetente Lösungen für alle Marken entwickeln zu können.

Beschaffung

Durch Konzentration auf leistungsstarke Partner konnte die Baustellenbelieferung für weitere Gewerke eingeführt und eine Optimierung der laufenden Prozesse bei bereits eingeführten Direktbelieferungen erreicht werden. Eine Herausforderung stellt die Komplexität der einzelnen Gewerke verbunden mit immer kürzer werdenden Vorlaufzeiten dar. Die erforderliche partnerschaftliche Zusammenarbeit mit unseren Lieferanten zur gemeinsamen Entwicklung von praktikablen und wirtschaftlichen Lösungen ist uns gelungen. Hier zeigt sich, dass unser Ansatz der ganzheitlichen Betrachtung der ineinander greifenden Prozesse zu besseren Ergebnissen führt als die isolierte Optimierung einzelner Prozesselemente.



KAMPA-Haus, Kundenhaus „Solair“



CreAKTIV „Premium“

Im Materialeinkauf konnten weitere Bündelungseffekte durch die Einbindung von Hebel Haus erreicht werden. Auch für 2006 sehen wir hier noch Potential.

Die durch die Innovation eingeführte gemeinsame Konstruktionsplattform für alle Marken hat zu der erwarteten Teilerduzierung geführt. Hervorzuhebende Vorteile zeigen sich auch bei der Abbildung konfigurierbarer Materialien in SAP. Dies hilft uns, in Zukunft noch schneller auf Änderungen in unseren Absatzmärkten zu reagieren.

Abhängigkeitsbericht

Da Herr Wilfried Kampa zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 56 % des Grundkapitals der KAMPA AG gehalten hat und zwischen ihm und der KAMPA AG kein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag besteht, hat der Vorstand der KAMPA AG gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erstellen, den so genannten Abhängigkeitsbericht.

Im Abhängigkeitsbericht wird erklärt, dass die KAMPA AG bei allen Rechtsgeschäften mit verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Andere Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse von verbundenen Unternehmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. Der Abhängigkeitsbericht ist vom Abschlussprüfer geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.



Individuelle Hausplanung von Libella

Prognosebericht

Nach dem Wachstumsschub in 2005 durch die Akquisition von Hebel Haus steht in 2006 die Stärkung der gruppeninternen Prozesse im Vordergrund. Dazu zählen die Optimierung der Produktions-, Montage- und Logistikprozesse sowie die weitere Nutzung von Synergien in der Materialwirtschaft. Auf der Marktseite werden wir uns auf die konsequente Umsetzung der Zielgruppenstrategien unserer Marken konzentrieren und dabei die Chancen nutzen, die in der Bündelung der Gruppenkompetenzen in einem attraktiven Gesamtangebot liegen.

Nachdem der Markt in Deutschland voraussichtlich auch in 2006 nicht wachsen wird, sehen wir bei der zu erwartenden Verschärfung des Preiswettbewerbs nur geringe Chancen, werthaltig Zusatzumsatz zu generieren. Zwar erwarten wir, dass unser Geschäft im Ausland weiter wächst, aber aufgrund des noch relativ geringen Anteils wird dies die Entwicklung nicht grundsätzlich verändern.

Wir gehen daher davon aus, dass wir bei einem insgesamt stabilen Umsatz in 2006 durch die vielen Programme zur Effizienzsteigerung im Konzern weitere Ergebnisverbesserungen erreichen werden.

Minden, den 17. Februar 2006

Der Vorstand

Dr. Bernd F. Pelz

Hans-Jörg Binöder

Elmar Schmidt

Dr. Andreas Konietzko

Projektentwicklung

Am ungarischen Ufer des Neusiedlersees planten und bauten unsere Marken NOVY und TrendHaus reetgedeckte Ferienhäuser.



Projekt „Seecottage“, Neusiedlersee Ungarn

Die VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft erschließt und entwickelt Grundstücke. Daneben werden auch Renovierungsprojekte realisiert.



Projekt „Haus am Koppeldeich“, Ostseebad Dierhagen







MB Keller- und Massivbau Brück GmbH

Der Keller-Spezialist unter dem Dach der KAMPA AG

Warum ein Haus mit Keller bauen?

Wer heute baut, fragt sich angesichts der anhaltenden Konjunkturschwäche und der Sorge um den eigenen Arbeitsplatz, wieviel Haus er sich leisten kann. Dabei treten vor allem zwei Überlegungen in den Vordergrund: Was braucht ein Haus, um über viele Jahre den verschiedenen Phasen des Familienlebens gewachsen zu sein? Worauf kann man im Zweifelsfall verzichten, ohne langfristig Lebensqualität einzubüßen?

Der Keller spielt in diesem Entscheidungsprozess eine zentrale Rolle. Von außen oft nicht zu sehen, mit dem Vorurteil dunkler, feuchter Räume und Mehrinvestitionen von 20.000 bis 25.000 Euro belastet, stellen sich viele Bauherren die Frage, ob sie ihr Haus nicht auch ohne Unterkellerung bauen können.

Eine Antwort auf diese Frage gibt nur eine gründliche Analyse der heutigen und zukünftig geplanten Wohnsituation. Denn im Gegensatz zum Erd- oder Dachgeschoss, die auch zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut oder erweitert werden können, ist der Keller das einzige Gebäudeteil, das nachträglich nicht mehr errichtet werden kann. Folgende Punkte spielen bei der Grundsatzentscheidung für oder gegen einen Keller eine entscheidende Rolle:

1. Wie hoch sind die Kosten für Bauland?

Die Lage des Grundstücks gilt nach wie vor als wichtigster Faktor bei der Entscheidung für den Bau eines Hauses. Doch gerade in den attraktiven Ballungsräumen und Speckgürteln der Wirtschaftszentren steigen die Preise für Bauland seit Jahren kontinuierlich an. Um nicht einen großen Teil der Baukosten für den Grundstückserwerb auszugeben, ist eine flächensparende Bauweise gefragt. Mit einem Keller erhält ein Haus mehr Wohn- oder Nutzfläche bei gleicher Grundfläche, da statt in die Breite in die Tiefe gebaut werden kann.

2. Wieviel zusätzlicher Raum wird benötigt?

Heizung, Waschmaschine, Trockner, Lebensmittel, Fahrräder, Gartengeräte – die Liste der Gegenstände, die in einem Haus untergebracht werden müssen, ist lang. Auch Hobbys wie Sauna, Fitness oder Heimwerken beanspruchen Raum, den ein nicht unterkellertes Haus nur mit einer großen Grundfläche bieten kann. Vor der Entscheidung für oder gegen einen Keller empfiehlt sich für Baufamilien deshalb eine genaue Analyse, ob der benötigte Stauraum mit den zur Verfügung stehenden Stellflächen in Einklang zu bringen ist.

Technik-Keller



Wellness-Keller



Fitness-Keller

3. Ist eigenständiger Wohnraum für Kinder, Großeltern oder zur Vermietung geplant?

Durch die Möglichkeit hochwertiger Abdichtung und Wärmedämmung in Verbindung mit einer optimalen Belichtung hat der Keller in den vergangenen Jahren auch als vollwertiger Wohnraum immer mehr an Bedeutung gewonnen. Die daraus entstandene Nutzungsvielfalt bietet dem Bauherrn die Möglichkeit, wertvolle Wohnfläche zur Vermietung oder Eigennutzung zu gewinnen. Erzielte Mieteinnahmen einer Einliegerwohnung können die Finanzierung erleichtern oder Familienmitglieder erhalten einen eigenen Wohnbereich.

Rechnet sich ein Keller?

Auf die Nutzungsbedarfsanalyse folgt in der Regel die Kostenanalyse: Mit Baukosten von rund 500 € pro Quadratmeter ist Wohn- und Nutzfläche im Keller nicht einmal halb so teuer wie im Erdgeschoss. Abzüglich der Kosten, die auch bei einem Kellerverzicht für die Bodenplatte und eine frostsichere Gründung des Hauses anfallen, können im Idealfall mit 5% höheren Baukosten 35% zusätzliche Wohn- und Nutzfläche geschaffen werden. Und auch bei einem späteren Wiederverkauf des Hauses erweist sich der Keller langfristig als lohnende Investition: Immobilienexperten schätzen den Werterhalt eines unterkellerten Hauses deutlich höher ein als den eines nicht unterkellerten Hauses.

Angesichts der Entwicklung des Ölpreises und den damit verbundenen Mehrkosten für Heizung und Warmwasser nimmt der zukünftige Energieverbrauch des neuen Hauses während der Entscheidungsphase des Bauherren eine zentrale Rolle ein. Spätestens durch die Einführung der neuen Energie-Einsparverordnung, die heute mindestens das bisher für Niedrigenergiehäuser gültige Dämmniveau verlangt, gilt es Wärmebrücken zu vermeiden, die am Übergang zwischen Haus und Erdreich entstehen. Mit einem Keller, der wärme gedämmt ist, können Bauherren den in der EnEV (Energieeinsparverordnung) geforderten Jahres-Primärenergiebedarf ihres Hauses wesentlich einfacher einhalten: steht die Heizungsanlage in einem gedämmten Gebäudeteil, heizt ihre Abwärme das Haus zusätzlich mit, statt nach außen zu entweichen. Die Energie-Effizienz des Hauses wird dadurch deutlich verbessert.

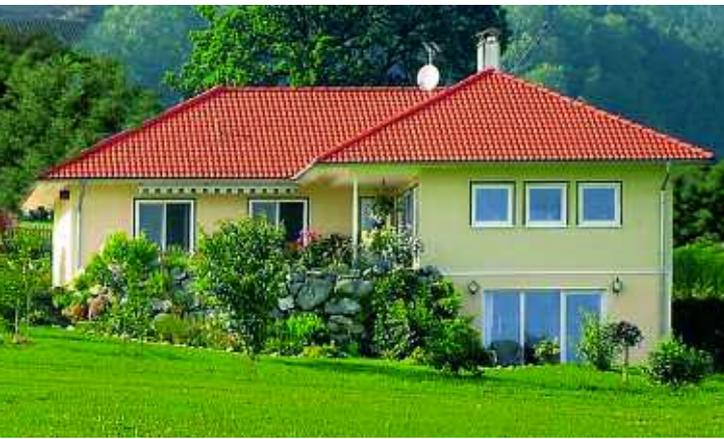


Ein absolut wasserdichter Keller an einem Tag.



Welche Details sind bei der Kellerplanung zu beachten?

Hat sich ein Bauherr generell für die Errichtung eines Kellers entschieden, gilt es die erforderlichen Voraussetzungen für einen Kellerbau zu klären. So muss der Lageplan des Grundstücks geprüft werden, ebenso der Bebauungsplan, der Kanalplan und die Beschaffenheit des Baugrunds. Im Detail gilt es dabei folgende Fragen zu klären:



- Wie ist die Grundstückssituation?
- Handelt es um einen Baugrund in einem Bergsenkungsgebiet?
- Befindet sich das Grundstück in einer Erdbebenzone?
- Ist ein Bodengutachten erforderlich?
- Wie hoch ist der Grundwasserstand?
- Wie gut kann Regen- und Sickerwasser abfließen?
- Wie ist der Kanalanschluss herzustellen?
- Liegt der Bauherrenwunsch innerhalb der Richtlinien des Bebauungsplans?
- Kann ein ausreichender Kranstandplatz eingerichtet werden?
- Ist eine Zufahrt für Schwerlastfahrzeuge möglich?



Wohnkeller nutzen die Hausfläche optimal.

Diese technischen Fragen und die sich daraus ableitenden Konsequenzen hinsichtlich der Erdarbeiten, Dämmung und Abdichtung eines Kellers bilden für Bauherren die Grundlage, um die zahlreichen Angebote der verschiedenen Hersteller objektiv vergleichen zu können.

Auf Qualität achten

Aber wie findet man einen Partner, der hinsichtlich Qualität in Planung, Beratung und Bauausführung den Ansprüchen genügt? Der Markt ist voll von kleinen Baufirmen, die sich im harten Wettbewerb gegenseitig im Preis unterbieten. Gespart wird dabei in erster Linie an zwei Dingen: am Material, am Lohn oder an beidem. Darunter leidet dann die Qualität mit gravierenden Konsequenzen.

Besonders der Keller ist dabei auffällig oft von Baumängeln betroffen: Eine Analyse des Verbandes privater Bauherren ergab, dass allein 87 Prozent der begutachteten Keller mangelhaft ausgeführt und unzureichend abgedichtet sind. Problematisch ist, dass in der momentan schwierigen wirtschaftlichen Situation immer mehr Bauunternehmen Insolvenz anmelden. Und hier fängt der Ärger für den Bauherrn erst richtig an: Falls er bereits Vorauszahlungen geleistet hat, kann er sein Geld abschreiben.

Die Zahlen belegen, welche Bedeutung der sorgfältigen Auswahl des Baupartners zukommt. Um sicher zu gehen, einen Kellerbauer zu finden, der die versprochenen Leistungen hinsichtlich Produktqualität, Ausführungsstandards und Garantien auch einhalten kann, sollten sich Bauherren die folgenden Fragen stellen:

- Wie groß ist die Erfahrung des Baupartners?
- Welche Referenzen kann der Baupartner aufweisen?
- Wie steht es um die Finanzkraft des Baupartners?
- Bietet der Baupartner Haus und Keller aus einer Hand an?
- Kann der Baupartner zugesagte Garantien auch einhalten?
- Bietet der Baupartner eine DIN-gerechte Ausführung der Arbeiten?
- Welche Leistungen (Statik, Erdarbeiten, Entwässerung, Drainage, Abdichtung gegen drückendes Wasser, Anfüllschutz, Kanalarbeiten, Rückstausicherung, Lichtschächte, Kellertreppen, Wärmedämmung) werden angeboten und sind im Preis enthalten?

Haus und Keller aus einer Hand

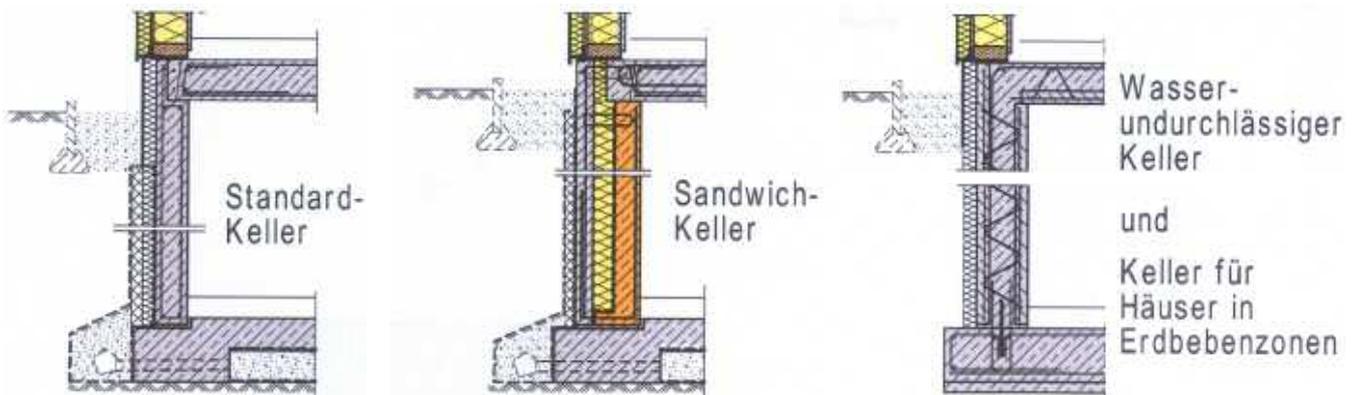
Aufgrund der besonderen Bedeutung des Kellers als Fundament eines Hauses haben wir von KAMPA uns schon vor mehr als 15 Jahren dazu entschieden, Haus und Keller aus einer Hand anzubieten. Denn wir begreifen ein Haus als Einheit, bei der alle Gewerke Hand in Hand geplant und realisiert werden sollten. Mit unseren konzern-eigenen Kellerwerken, der MB Keller- und Massivbau Brück GmbH, können wir unseren Bauherren eine optimal aufeinander abgestimmte Gebäudeplanung garantieren.

Vom ersten Tag der Hausplanung an arbeiten Fachberater und Architekten unserer Hausmarken eng mit den konzern-eigenen MB-Kellerbauern zusammen. So entsteht eine transparente Ablaufsteuerung, bei der jeder weiß, was wann und wie zu tun ist. Kundenwünsche können auf diese Weise präzise ermittelt und eine frühzeitige gemeinsame Abstimmung aller technischen und die Ausstattung betreffenden Fragen erreicht werden. Im Rahmen des Bauberatungsgesprächs wird abhängig von den Nutzungswünschen des Bauherrn und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks geklärt, welches Kellerbausystem das Richtige ist: eine Kellerwand mit außen aufgebrachtem Wärmedämmverbundsystem oder eine sogenannte Sandwichwand mit innenliegender Dämmung für den Wohnkeller, eine sogenannte Filigranwand mit Doppelwandelementen und wasserundurchlässiger Sohle für hohes Grundwasser und Erdbebenzonen oder eine ungedämmte Standardwand für den Nutzkeller. Auch Terminprobleme oder teure Nacharbeiten an den schwierigen Schnittstellen von Haus und Keller werden durch die gemeinsame Planung von Haus- und Kellerbauern verhindert. Das verringert nicht nur die Bauzeit des Hauses, sondern auch die finanzielle Doppelbelastung von Miete und Hausfinanzierung für den Bauherrn.



Qualität als höchster Anspruch

Die Leistungsversprechen der Hausbauunternehmen der KAMPA-Gruppe sind auch der qualitative Maßstab für unsere Kellerwerke. Vom Aushub der Baugrube bis zur Schlüsselübergabe werden sämtliche Koordinationsprozesse laufend überprüft und optimiert. Ein durchgängiges Qualitätssystem mit einheitlichen Messgrößen und Kontrollmechanismen bewertet jeden einzelnen Bearbeitungsschritt, um die beste Qualität sicherzustellen. Als freiwilliges Mitglied im Güteschutz der Beton- und Fertigteilwerke lässt die MB Keller- und Massivbau Brück GmbH die Qualität ihrer Produkte auch durch externe Experten überwachen, um hohe Qualitätsstandards garantieren zu können.



Entsprechend der Produktion sämtlicher Häuser setzt KAMPA auch bei der Kellerfertigung auf die Vorteile witterungsunabhängiger und computergesteuerter Produktionsabläufe im Werk. Die maßgefertigten Wand- und Deckenelemente aus Stahlbeton, bereits im Werk mit Dämmung, Leerrohren und sämtlichen Vorinstallationen ausgestattet, können auf der Baustelle innerhalb von acht Stunden errichtet werden und weisen nur etwa fünf Prozent der Fugen eines gemauerten Kellers auf. Damit ist der Fertigteilkeller wesentlich sicherer im Bezug auf eintretende Nässe.

Die MB Keller- und Massivbau Brück GmbH



*Produktion und Verwaltung
der MB Keller- und Massivbau
Brück GmbH in Brück*



Mit mehr als 10.000 gebauten Kellern und Fundamentplatten zählt die MB Keller- und Massivbau Brück GmbH deutschlandweit zu den führenden Anbietern von Betonfertigteilkellern. Das 2003 in seiner heutigen Form gegründete Unternehmen mit Hauptsitz im brandenburgischen Brück hat seinen Ursprung in der 1972 gegründeten Montagebau Grave W. Stiebe GmbH und Co. KG und bündelt die Erfahrung und Kompetenz von mehr als 30 Jahren erfolgreicher Markt-tätigkeit.

Im Zuge der Neuorientierung zum Komplettanbieter aller Gewerke rund um den Hausbau wurde die KAMPA-Gruppe im

Jahr 1988 Exklusivpartner des Unternehmens, ehe KAMPA 1994 die Mehrheitsanteile übernahm. Heute produziert die MB Keller- und Massivbau Brück GmbH mit der Erfahrung von über 30 Jahren Bautätigkeit und mehr als 120 Mitarbeitern an den Produktionsstandorten Brück, Waldmohr (Rheinland-Pfalz) und Grave (Niedersachsen) jährlich über 700 Keller und Fundamentplatten. Dank der Leistungsfähigkeit und Kompetenz als erfahrener und verlässlicher Partner bauen nicht nur die Hausmarken der KAMPA AG auf die soliden Fundamente der MB Keller- und Massivbau Brück GmbH. Auch für konzernfremde Unternehmen auf dem freien Markt bietet MB maßgeessene Lösungen.

Zukunftssicherheit durch Innovation

Angesichts der aktuellen Ölpreisentwicklung und den gestiegenen Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) gelten für den Kellerbau die gleichen Bedingungen wie für den Hausbau: Qualität und Innovation werden zukünftig von immer größerer Bedeutung sein. Neben einer ständigen Weiterentwicklung des Materials für die verschiedenen Wand- und Deckenelemente gilt das Hauptaugenmerk der Vermeidung von Wärmebrücken an den Übergangsstellen von Haus und Keller. Die MB Keller- und Massivbau Brück GmbH arbeitet in diesen Bereichen eng mit der Gesellschaft für Materialforschung und Prüfungsanstalt für das Bauwesen Leipzig mbH zusammen, die im Jahr 2005 die Entwicklung eines neuen wärmebrückenoptimierten Kellers zertifiziert hat. So ist sichergestellt, dass ein MB-Keller zusammen mit dem Haus ein Gesamtpaket bildet, das höchsten Qualitätsstandards gerecht wird – jetzt und in Zukunft.

Die KAMPA-Innovationsabteilung: Zentrales Wissensmanagement garantiert die höchste Qualität

Nur wenige Investitionsgüter sind von Innovationen geprägt wie ein Haus. Zeitgemäßes Bauen wird längst nicht mehr ausschließlich über architektonische Trends definiert. Stattdessen rücken angesichts explosionsartig steigender Brennstoff-Preise die Energieeffizienz des Hauses und die Nutzung regenerativer Energien in den Mittelpunkt des Bauherrn-Interesses. Doch längst nicht alles, was theoretisch möglich ist, ist sinnvoll. Viele Innovationen stecken im Detail. Innovativ zu bauen bedeutet für die Unternehmen der KAMPA AG deshalb vor allem eins: das Haus mit dem größten Kundennutzen zu bauen.

KAMPA-Marken bündeln ihre Kompetenz

Um neuen Markttrends, Technologien und individuellen Kundenwünschen gerecht zu werden, setzt man bei der KAMPA AG auf ein präzise vernetztes Wissensmanagement. Dafür wurde im Jahr 2002 eine zentrale Innovationsabteilung gegründet, die im engen Zusammenspiel mit den Hausentwicklungsteams der einzelnen Marken KAMPA-Haus, Hebel Haus, ExNorm, Libella, CreAKTIV und Novy neue Ideen entwickelt, prüft und realisiert. Um sich erfolgreich mit spezifischen Entwicklungsthemen auseinandersetzen zu können, werden bei KAMPA projektbezogene Expertenteams aus Ingenieuren, Planern, Technikern und Architekten gebildet, die eng mit externen Partnern aus Industrie und Wissenschaft zusammenarbeiten. Kooperationen mit renommierten Forschern, zum Beispiel der Technischen Universität München sowie führenden Herstellern und Lieferanten von Baumaterialien, ermöglichen eine zielgerichtete und effiziente Projektarbeit.



ExNorm, Solarhaus „Solution 138“

Durch diese Bündelung von Kompetenz entsteht ein Wissensvorsprung, der sich in der Qualität der KAMPA-Häuser niederschlägt. Dank der Vielfalt der KAMPA-Marken und der daraus resultierenden Erfahrung in den verschiedensten Segmenten des Hausbaus entstehen innovative Systeme, die dem Kunden sowohl unter ökonomischen wie ökologischen Gesichtspunkten maximale Sicherheit bieten.

Innovation am Beispiel energieeffizienter Haustechnik

Am Beispiel der Energieeffizienz hoch wärmedämmter Einfamilienhäuser, wie sie mit dem zertifizierten System der KAMPA AG gebaut werden, wird deutlich, dass ein Unternehmen, das mehr als 1.300 Häuser im Jahr baut, seinen Kunden mehr bieten kann als ein kleiner Anbieter. War die Energieeffizienz eines Gebäudes lange Zeit nur ein Thema von vielen, ist sie heute – vor dem Hintergrund der Energiepreisentwicklung – zu einem der wichtigsten Entscheidungskriterien der Bauherren geworden. Sie bestimmt nicht nur über die Unterhaltskosten einer Immobilie, sondern zu einem großen Teil auch deren Werthaltigkeit. Das gilt besonders vor dem Hintergrund der Einführung des Energiebedarfsausweises für Wohngebäude.

Bei den passiven Energiesparkomponenten kommt der Konstruktion der Gebäudehülle – und hier vor allem ihrer Dichtigkeit – zentrale Bedeutung zu. Die steigenden Anforderungen an diese Bauteile erfordern Konstruktionen mit millimetergenauer Ausführung, wie sie nur durch einen hohen Grad an Vorfertigung zu erreichen ist. Mit Hilfe neuester Simulationsmethoden werden bei der KAMPA AG alle Verbindungen der Konstruktion geprüft. Durch ihre laufende Optimierung gelingt es, Wärmebrücken auszuschließen und die Lebensdauer eines derart konstruktiv verbesserten Gebäudes deutlich zu verlängern. Für den Bauherrn wirkt sich eine optimal gedämmte Gebäudehülle gleich mehrfach positiv aus: Finanziell durch geringere Betriebskosten, Wertbeständigkeit und staatliche Fördergelder, persönlich durch ein ruhigeres und gesünderes Wohnumfeld.

Optimal gedämmte Häuser erfordern effiziente Heizungs- und Lüftungssysteme, die einen automatischen und kontrollierten Austausch von Frischluft und verbrauchter Raumluft ermöglichen. Im Gegensatz zur herkömmlichen Fensterlüftung kann unnötiger Verlust von Heizenergie vermieden werden, ohne dass die Bewohner Einbußen beim Raumklima hinnehmen müssen. Die kontrollierten Be- und Entlüftungsanlagen in den energieoptimierten Häusern der KAMPA-Gruppe sind perfekt auf den jeweiligen Dämmstandard des Hauses abgestimmt und ermöglichen so die maximalen Energie-Einspareffekte bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnkomforts.



Solarfassade beim NOVY „Sun Star“



Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Solaranlage

- ① Zentralgerät mit Wärmeaustauscher und Wasserspeicher
- ② Abluftansaugung
- ③ Frischluftansaugung
- ④ Verbrauchte Fortluft
- ⑤ Fußbodenheizung
- ⑥ Warmes Brauchwasser
- ⑦ Solaranlage

Kontrollierte Be- und Entlüftungssysteme können mit klassischen Heizmedien wie Öl- / Gasheizungen oder auch mit modernen Wärmepumpen- oder Pelletsheizungen kombiniert werden. Oder der Bauherr entscheidet sich für eine Spezialform dieser Technik in Form einer Lüftungsheizung, bei der spezielle Wärmepumpen die nötige Heizenergie bereitstellen. Aufgrund des geringen Heizwärmebedarfs der optimierten KAMPA-Konstruktion gehen derartige Wärmepumpen sparsam mit Strom um. Sie gelten trotz der deutlich gestiegenen Preise für elektrische Energie als die günstigste Heizungsvariante überhaupt. Die ökonomisch wirkungsvollste Variante dieser Wärmepumpenheizungen ist eine Außenluftwärmepumpe mit Flächenheizung (Wand- und Bodenheizflächen), die in der Lage ist, die Beheizung und Warmwasserbereitung ohne die Verbrennung von Öl oder Gas vollständig zu übernehmen. Dieser Haustechnik-Kombination – die bereits in vielen Häusern der KAMPA-Gruppe installiert ist – wurde durch den Energieexperten Professor Hausladen von der Technischen Universität München die maximale Effizienz getestet.

Mit einer zusätzlichen Photovoltaik-Anlage, die Strom aus Sonnenenergie gewinnt, können KAMPA-Bauherren selbst zu Stromerzeugern werden. Dank des Energieeinspargesetzes der Bundesregierung vom August 2004 rechnet sich diese Technologie dergestalt, dass Hausbesitzer ihren gewonnenen Strom in das öffentliche Netz einspeisen können und zu einem gesetzlich festgeschriebenen, attraktiven Preis vergütet bekommen. Gleichzeitig wird für den Eigenbedarf der Strom zu einem günstigeren Preis aus dem Netz entnommen. Diese langfristige Gewinn-Situation gibt zukünftigen Bauherren Sicherheit für ihre Investition.



Halterung für die mobile Zentralsteuerung der Haustechnik (Instabus)

Neue Systeme in der Elektrotechnik eröffnen weitere Perspektiven für die Steigerung des Wohnkomforts. Dazu zählt die zentrale und mobile Steuerung von Heizung, Rollläden, Sauna oder Alarmanlage. Effektiven Schutz vor ungebetenen Gästen bieten Anwesenheitssimulationsprogramme, die das Haus während des Urlaubs bewohnt erscheinen lassen. Auch solche Systeme zu prüfen und im Zusammenspiel zu testen ist Aufgabe der KAMPA-Innovationsabteilung.



Stromerzeugung auf dem Dach, Photovoltaik-Elemente anstelle von Dachpfannen.

Innovation beginnt im Detail

Der Umgang mit Innovationen in der Hauskonstruktion und auch in der Gebäudetechnik ist ein Beispiel dafür, wie bei KAMPA Wissensmanagement mit aktuellem Praxisbezug umgesetzt wird. Markenübergreifende Organisation und die Erfahrung aus mehr als 100 Jahren befähigen das Unternehmen – zusammen mit spezialisierten Partnern – innovative Ideen Realität werden zu lassen. Auf diese Weise werden gewünschte Ergebnisse zuverlässig erreicht und durch die optimale Abstimmung von Planung und Ausführung wirtschaftlich ausgeführt.

Im Mittelpunkt aller Entwicklungen steht dabei immer der Kundennutzen. Deshalb definieren wir Innovation nicht ausschließlich über die Einführung technischer Neuheiten, sondern auch über laufende Prozessoptimierungen. Dazu zählt ein verbesserter Grad der industriellen Vorfertigung ebenso wie der Einkauf hochwertiger Materialien oder die Koordination von Montageteam und Bauleiter. Kernelement dieser ständigen Optimierungen ist die KAMPA-Qualitätssicherung, ein durchgängiges Qualitätssystem mit einheitlichen Messgrößen und Kontrollmechanismen, das gegenüber dem Kunden eine maximale Qualität sicherstellt. Auch das ist eine Innovation, die dem Kunden den maximalen Nutzen sichert.

KAMPA AG. Da sind Sie sicher.





KAMPA-Haus, Kundenhaus 50plus „Villa Sevilla“

KAMPA AG

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva

	Anhang	31.12.2005 €	31.12.2004 €
A. Anlagevermögen	V.1.		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	V.2.		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.265.257,40	2.268.274,50
2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung		1.576.108,91	1.576.108,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten		33.541.856,75	27.937.841,03
2. Grundstücke mit Musterhäusern		8.149.691,12	9.179.813,27
3. Grundstücke ohne Bauten		3.542.956,37	3.494.353,62
4. Bauten auf fremden Grundstücken		6.721.913,15	5.680.014,22
5. Technische Anlagen und Maschinen		1.404.993,00	1.330.601,40
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.126.902,84	1.519.695,74
7. Fahrzeuge		676.050,79	665.313,97
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		131.215,98	837.654,79
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	V.3.	0,00	182.359,18
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	809.982,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		13.777,16	13.777,16
		60.150.723,47	55.495.789,79
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	V.4.		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		3.506.426,31	3.720.116,86
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		19.452.571,07	12.977.098,06
3. Vorratsgrundstücke		9.713.974,35	4.835.306,77
4. Handelswaren		39.699,25	63.873,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	V.5.		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11.266.705,87	9.289.314,72
2. Geleistete Anzahlungen		4.164.698,09	3.568.798,02
3. Sonstige Vermögensgegenstände		3.440.281,13	1.515.717,73
III. Wertpapiere	V.6.	4.449.200,00	4.000.000,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.651.174,97	11.537.861,56
		66.684.731,04	51.508.087,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Aktive latente Steuern	V.7.	4.102.273,00	3.935.833,00
2. Sonstige		90.169,51	68.276,91
		131.027.897,02	111.007.987,35

Passiva

	Anhang	31.12.2005 €	31.12.2004 €
A. <u>Eigenkapital</u>	V.8.		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		26.000.000,00	26.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		13.092.162,92	13.092.162,92
III. <u>Eigene Anteile</u>		-16.958,00	-6.806,91
IV. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage		647.744,44	647.744,44
2. Andere Gewinnrücklagen		26.738.642,35	26.738.642,35
V. <u>Konzernbilanzgewinn</u>		345.839,22	7.548,58
VI. <u>Anteile anderer Gesellschafter</u>	V.9.	380.981,77	454.048,60
		67.188.412,70	66.933.339,98
B. <u>Langfristige Verbindlichkeiten</u>			
1. Rückstellungen für Pensionen	V.10.	1.549.874,00	755.456,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	V.11.	606.307,55	482.856,61
3. Garantierückstellungen	V.10.	7.788.187,00	4.971.387,00
		9.944.368,55	6.209.699,61
C. <u>Kurzfristige Verbindlichkeiten</u>			
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	V.11.	22.552.176,61	13.908.986,32
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	V.11.	10.896.514,05	6.114.819,31
3. Sonstige Verbindlichkeiten	V.11.	6.504.107,53	7.081.319,20
4. Steuerrückstellungen	V.10.	296.101,74	586.388,24
5. Sonstige Rückstellungen	V.10.	13.642.455,21	10.170.917,50
		53.891.355,14	37.862.430,57
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		3.760,63	2.517,19
		131.027.897,02	111.007.987,35

KAMPA AG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005

	Anhang	2005 €	2004 €
1. Umsatzerlöse	VI.1.	193.556.374,85	169.457.237,12
2. Bestandsveränderung		-5.064.985,84	- 2.091.945,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	VI.2.	2.212.263,25	1.316.017,53
4. Sonstige betriebliche Erträge	VI.3.	10.191.437,45	4.437.806,31
5. Gesamtleistung		200.895.089,71	173.119.115,72
6. Materialaufwand	VI.4.	102.570.284,60	81.465.981,80
7. Rohertrag		98.324.805,11	91.653.133,92
8. Personalaufwand	VI.5.	49.738.152,71	47.835.537,01
9. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände		5.411.131,97	5.188.573,00
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	VI.6.	40.758.929,76	36.533.248,40
11. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		0,00	- 104.839,30
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	VI.7.	930.834,77	414.935,76
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	VI.8.	730.428,64	114.634,10
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.616.996,80	2.291.237,87
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	VI.9.	50.189,89	1.050.889,74
16. Sonstige Steuern		301.188,74	219.639,97
17. Jahresüberschuss		2.265.618,17	1.020.708,16
18. Ergebnisanteil anderer Gesellschafter		72.087,07	- 103.517,02
19. Konzernbilanzgewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.548,58	2.135.890,38
20. Dividendenzahlung		-1.999.414,60	- 3.000.000,00
21. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		0,00	- 45.532,94
22. Konzernbilanzgewinn		345.839,22	7.548,58



Libella, Musterhaus „Lausanne“ in Wuppertal



Hebel Haus, Flachdach-Villa am Glienicker See in Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2005 der KAMPA AG, Minden

I. Rechtliche Grundlagen

Die KAMPA AG ist im Handelsregister in Bad Oeynhausen unter der Nummer HRB 4978 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist in 32429 Minden, Uphausener Weg 78. Die Satzung besteht in der Fassung vom 27. Mai 2004. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft des KAMPA-Konzerns. Gegenstand des Konzerns ist die Herstellung und der Vertrieb von Häusern, Industrie- und Gewerbebauten, die Renovierung und Erstellung von Hotelanlagen sowie alle weiteren mit dem Baufach zusammenhängenden Geschäfte bis zur schlüsselfertigen Einrichtung.

II. Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss der KAMPA AG wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der International Accounting Standards (IAS) und der Auslegungen des International Financial Interpretation Committee (IFRIC) beziehungsweise Standing Interpretations Committee (SIC) aufgestellt.

Dabei wurden alle für das Geschäftsjahr 2005 verbindlichen Standards und Auslegungen angewandt.

Der vorliegende Konzernabschluss enthält folgende, vom deutschen Handelsrecht abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

- Bewertung von Finanzinstrumenten
- Bewertung von Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung
- Aktivierung von latenten Steueransprüchen aus steuerlichen Verlustvorträgen
- Bewertung von Pensionsrückstellungen
- Abzinsung von langfristigen Rückstellungen
- Bilanzierung von zukünftigen Abbruchverpflichtungen

Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) angegeben. Die Bilanz wird in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Zusammensetzung einzelner Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird nachfolgend erläutert.

III. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

a) Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller in- und ausländischen Tochterunternehmen, die unter rechtlicher Kontrolle der KAMPA AG stehen, sind in den Konzernabschluss einbezogen und werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Firma KAMPA-BUDIZOL wird im Rahmen der Quotenkonsolidierung erfasst.

Die Konsolidierungsmethoden sind bei gleichem Sachverhalten gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt worden.



ExNorm, Musterhaus „CasaViva 122“ in Estenfeld



b) Konsolidierungskreis

KAMPA AG, Minden

KAMPA-Haus GmbH, Minden

CreAKTIV-Haus GmbH, Waltershausen

Hebel Haus GmbH, Alzenau

MB Keller- und Massivbau Brück GmbH, Brück

Libella Bau Holding GmbH, Ziesar

Libella Bau Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG, Ziesar

Libella-Haus GmbH, Ziesar

Casa Libella s.r.l., Bozen (Italien)

NovEx Hausbau GmbH, Steinheim

NOVY-Haus Produktionsgesellschaft m.b.H., Siegendorf (Österreich)

TrendHaus Hungária Kft., Sopron (Ungarn)

KAMPA Baulogistik GmbH, Minden

Hausbau-Finanz Gesellschaft für Vermittlung von Baufinanzierungen, Baudarlehen, Bausparverträgen, Versicherungen und Wertpapieren mbH, Minden

KAMPA Beteiligungsgesellschaft mbH, Minden

KAMPA-BUDIZOL Sp.z o.o., Wloclawek (Polen)

KAMPA-Haus Verwaltung s.r.o., Prag (Tschechien)

KAMPA-Haus Bohemia k.s., Prag (Tschechien)

VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Berlin, Berlin

Die Anteile an der Firma Hebel Haus GmbH wurden zu 100% zum 01.01.2005 zu einem symbolischen Kaufpreis erworben. Im Rahmen der Kaufpreisallokation sind für Rückstellungen unter Berücksichtigung latenter Steuern 1.138 T€ anzusetzen. Hebel Haus hat im Jahr 2005 einen Ergebnisbeitrag von – 815 T€ geleistet.

An der Firma KAMPA Polska Sp.z o.o. hat ein Fremdgesellschafter aus Polen 50% der Anteile zum Buchwert mit Wirkung zum 01.01.2005 übernommen. Der Name des Joint Ventures wurde in KAMPA-BUDIZOL Sp.z o.o. geändert.

Die 50 %-ige Beteiligung der KAMPA AG, Minden, an der VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Berlin, Berlin wurde per 01.10.2005 durch Kauf der Anteile zum Buchwert auf 92,5 % aufgestockt.

Die Liquidation der HIB Hotel- und Industriebau GmbH i.L. wurde in 2005 mit der Vermögensverteilung abgeschlossen.

Die MP Medien-Planung Werbungs- und Anzeigenvermittlung GmbH und die NovEx Hausbau GmbH wurden mit Wirkung zum 01.01.2005 durch Verschmelzung zusammengeführt.

c) Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. zum Zeitpunkt der Gründung der Beteiligung. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem anteiligen Eigenkapital wird als Firmenwert aktiviert. Planmäßige Abschreibungen wurden bis 2002 vorgenommen. Sofern sich eine objektive Minderung des Firmenwertes im laufenden Geschäftsjahr ergibt, wird dies durch eine außerplanmäßige Abschreibung berücksichtigt. Die nicht dem Mutterunternehmen zustehenden Anteile am Eigenkapital der Tochtergesellschaften werden als „Anteile anderer Gesellschafter“ als gesonderter Posten im Eigenkapital ausgewiesen.

d) Schuldenkonsolidierung

Forderungen und Verbindlichkeiten der verbundenen Unternehmen werden miteinander aufgerechnet.

e) Aufwands- und Ertragskonsolidierung

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Erträge werden eliminiert. Berechnungen innerhalb der verbundenen Unternehmen erfolgen auf Basis von Selbstkosten. Zwischengewinne werden daher nicht zu eliminieren.

f) Währungsumrechnung

Alle in fremder Währung erstellten Jahresabschlüsse der ausländischen Tochtergesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung umgerechnet. Da alle Tochtergesellschaften ihr Geschäft finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch selbstständig betreiben, ist dies die jeweilige Landeswährung. Die Vermögenswerte und Schulden werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge zum Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit den historischen Kursen bewertet. Umrechnungsdifferenzen, die aus diesen abweichenden Umrechnungskursen in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung resultieren, werden im Eigenkapital verrechnet.

IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Der Bilanzstichtag der einbezogenen Unternehmen entspricht dem Konzernbilanzstichtag. Die nach den landesspezifischen Vorschriften erstellten Abschlüsse werden an die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der KAMPA AG angepasst, soweit die Bewertungsabweichungen wesentlich sind.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden gegenüber dem Vorjahr stetig angewandt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Festlegung von wirtschaftlichen Nutzungsdauern, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie auf die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

a) Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene sonstige immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen linear mit einer Nutzungsdauer von bis zu 10 Jahren. Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden nicht planmäßig abgeschrieben und unterliegen jährlich dem Niederstwerttest. Dabei wird der Buchwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit mit dem erzielbaren Betrag verglichen. Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert und wird als Barwert zukünftiger Cashflows ermittelt. Die zukünftigen Cashflows werden aus der Planung des KAMPA-Konzerns abgeleitet. Der Planung liegt ein Detailplanungszeitraum bis zum Geschäftsjahr 2008 zu Grunde. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte liegen nicht vor.

b) Sachanlagevermögen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Abschreibungen werden entsprechend dem Nutzungsverlauf nach der linearen Methode vorgenommen. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 15 Jahren. Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Eine Neubewertung des Sachanlagevermögens erfolgte nicht. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien liegen nicht vor. Bei Musterhäusern auf fremdem Grund und Boden wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren bzw. ab 2000 eine Nutzungsdauer von 25 Jahren unterstellt. Alle anderen Gebäude werden linear mit einer Nutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.

c) Finanzanlagen und derivative Finanzinstrumente

Zur Verbesserung der Renditen aus liquiden Mitteln werden auch derivative Finanzinstrumente wie Rohstoffoptionen und Zinsswaps eingesetzt. Dabei ist die KAMPA AG einem Risiko ausgesetzt, das dadurch minimiert wird, dass Geschäfte nur mit Vertragspartnern erstklassiger Bonität und zu Konditionen mit einer festgelegten Bandbreite abgeschlossen werden. Alle derivativen Finanzinstrumente werden zu Marktwerten bilanziert, und zwar unabhängig davon, zu welchem Zweck oder in welcher Absicht sie abgeschlossen werden. Die Rohstoffoption wird mit dem Terminkurs am Bilanzstichtag bewertet und unter den Wertpapieren ausgewiesen. Sich zum kontrahierten Terminkurs ergebene Kursdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Abschluss und Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten erfolgen ausschließlich durch Entscheidungen des Vorstands, der die Berichterstattung und die Kontrollen verbindlich festlegt.

d) Vorräte

Die bilanzierten Vorräte sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem geringeren beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei den Beständen an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen wird die Durchschnittsmethode angewandt. Fremdkapitalkosten werden grundsätzlich nicht aktiviert. Sofern die voraussichtlich zu realisierenden Erlöse aus dem Verkauf der Vorräte niedriger als die Buchwerte ausfallen, werden individuelle Bewertungsabschläge vorgenommen.

Von Kunden geleistete Anzahlungen werden passiviert.

e) Forderungen und liquide Mittel

Forderungen und liquide Mittel werden mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nominalwert angesetzt. Erkennbare Ausfallrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

f) Rückstellungen

Eine Rückstellung wird gebildet, wenn eine gegenwärtige Verpflichtung gegenüber Dritten entstanden ist, die zu einem zuverlässig schätzbaren Abfluss von Ressourcen führt. Es wird jeweils der wahrscheinlichste Erfüllungsbetrag zurückgestellt. Die Ermittlung erfolgt auf Vollkostenbasis. Rückstellungen, deren Restlaufzeit länger als ein Jahr ist, werden zu marktüblichen Konditionen abgezinst. Der Wertansatz der Rückstellung wird zu jedem Bilanzstichtag neu überprüft. Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet, wobei ein Rechnungszins von 4,2 % (Vorjahr: 5,4 %) zur Anwendung gekommen ist. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden erst dann erfolgswirksam verrechnet, wenn sie außerhalb einer Bandbreite von zehn Prozent des Verpflichtungsumfangs liegen. Die Verteilung erfolgt über die zukünftige durchschnittliche Restdienstzeit der Mitarbeiter.

g) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Nennwert, der dem Marktwert entspricht, angesetzt. Aus abgeschlossen Zinsswap-Verträgen ergeben sich zum Bilanzstichtag Verpflichtungsüberhänge. Diese werden unmittelbar im Ergebnis berücksichtigt und sind unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

h) Latente Steuern

Latente Steuern sind auf die gegenüber der Steuerbilanz abweichenden Bilanzansätze nach IFRS in einem gesonderten Abgrenzungsposten erfasst. Ein latenter Steueranspruch für den Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste wird in dem Umfang aktiviert, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

i) Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn die Leistungen erbracht worden sind. Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. als Ertrag erfasst. Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruches auf Zahlung vereinnahmt.

V. Angaben zur Konzernbilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2005 ist im Anlagenspiegel für die einzelnen Positionen dargestellt (siehe Seite 46/47).

2. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten neben dem Geschäfts- und Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung hauptsächlich EDV-Software. Eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Geschäfts- und Firmenwert war im Berichtszeitraum nicht erforderlich.

3. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Aufgrund der Übernahme weiterer Anteile an der VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Berlin, Berlin und der daraus resultierenden Vollkonsolidierung entfällt der bisherige Ausweis als Beteiligung.

4. Vorräte

Die Erhöhung der Vorratsbestände um 11.116 T€ resultiert hauptsächlich aus der Einbeziehung der in 2005 erstmals konsolidierten Gesellschaften.

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 1.977 T€ gestiegen. Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Wertberichtigungen wurden im Berichtszeitraum ausreichend vorgenommen. Die Marktwerte der Forderungen entsprechen den bilanzierten Werten.

Die geleisteten Anzahlungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Sie betreffen hauptsächlich Vorauszahlungen an Fachberater.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind bis auf 434 T€ (Vorjahr 419 T€) innerhalb eines Jahres fällig. Sie setzen sich überwiegend aus Forderungen an Fachberater sowie Ansprüchen aus Rückdeckungslebensversicherungen und debitorischen Kreditoren zusammen.

6. Wertpapiere

Das als kurzfristige Anlage gehaltene Schuldscheindarlehen ist mit einer Rohstoffoption verbunden, die mit dem Zeitwert zum Bilanzstichtag ausgewiesen wird.

7. Aktive latente Steuern

Bei den aktiven latenten Steuern werden die am Bilanzstichtag geltenden Steuersätze zur Berechnung herangezogen. Aktive latente Steuern werden nur in der Höhe bilanziert, in der voraussichtlich mittelfristig steuerpflichtige Ergebnisse zur Nutzung der Verlustvorräte bzw. von temporären Differenzen herangezogen werden können.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in T€	31.12.2005	31.12.2004
Sachanlagen	153	211
Sonstige Rückstellungen	386	0
Steuerliche Verlustvorräte	3.563	3.725
Gesamt	4.102	3.936

Aktive latente Steuern werden wertberichtigt, wenn unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren ein ausreichend hohes Einkommen mittelfristig nicht erwartet werden kann. Die vorgenommene Einschätzung kann in Abhängigkeit von künftigen Entwicklungen Änderungen unterliegen. Die steuerlichen Verlustvorräte betragen für Gewerbesteuer 20,4 Mio. € und für Körperschaftsteuer

12,4 Mio. € (Vorjahr insgesamt 17,1 Mio. €), von denen 8,4 Mio. € für Gewerbesteuer und 4,8 Mio. € für Körperschaftsteuer (Vorjahr insgesamt 7,6 Mio. €) nicht berücksichtigt wurden.

KAMPA AG

Konzern-Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2005

Angaben in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2005
	Stand 01.01.2005	Zugänge	Veränderung im Konsolidie- rungskreis	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.608.431,97	470.642,52	857.633,55	72.490,77	0,00	7.864.217,27
2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung	4.742.363,26	0,00	0,00	0,00	0,00	4.742.363,26
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	11.350.795,23	470.642,52	857.633,55	72.490,77	0,00	12.606.580,53
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten	60.025.085,32	5.382.255,49	2.720.477,40	0,00	54.868,91	68.182.687,12
2. Grundstücke mit Musterhäusern	15.686.165,69	369.206,80	3.100.033,42	3.945.500,58	19.170,54	15.229.075,87
3. Grundstücke ohne Bauten	3.825.605,39	24.389,09	0,00	122.243,48	201.457,14	3.929.208,14
4. Bauten auf fremden Grundstücken	17.903.578,52	2.102.559,04	596.051,03	1.605.292,12	0,00	18.996.896,47
5. Technische Anlagen und Maschinen	11.453.595,59	455.229,89	0,00	499.063,94	229.201,96	11.638.963,50
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.793.898,89	1.362.014,27	2.576.903,31	1.117.849,93	-6.075,63	17.608.890,91
7. Fahrzeuge	7.217.301,79	421.381,14	40.213,34	909.095,42	-228.452,79	6.541.348,06
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.207.633,33	93.491,17	0,00	616.696,98	-270.170,13	414.257,39
Summe Sachanlagen	132.112.864,52	10.210.526,89	9.033.678,50	8.815.742,45	0,00	142.541.327,46
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	287.198,48	0,00	0,00	258.763,71	0,00	28.434,77
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.022.583,76	0,00	0,00	809.982,00	0,00	212.601,76
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	14.455,52	0,00		0,00	0,00	14.455,52
Summe Finanzanlagen	1.324.237,76	0,00	0,00	1.068.745,71	0,00	255.492,05
Summe Anlagevermögen	144.787.897,51	10.681.169,41	9.891.312,05	9.956.978,93	0,00	155.403.400,04

Abschreibungen						Buchwert	
kumuliert 01.01.2005	Geschäftsjahr	Veränderung im Konsolidie- rungskreis	Abgänge	Umbuchungen	kumuliert 31.12.2005	Stand 31.12.2005	Stand 31.12.2004
4.340.157,47	513.650,96	815.400,50	70.249,06	0,00	5.598.959,87	2.265.257,40	2.268.274,50
3.166.254,35	0,00	0,00	0,00	0,00	3.166.254,35	1.576.108,91	1.576.108,91
7.506.411,82	513.650,96	815.400,50	70.249,06	0,00	8.765.214,22	3.841.366,31	3.844.383,41
32.087.244,29	1.677.043,37	873.246,72	0,00	3.295,99	34.640.830,37	33.541.856,75	27.937.841,03
6.506.352,42	431.314,67	2.338.849,14	2.197.131,48	0,00	7.079.384,75	8.149.691,12	9.179.813,27
331.251,77	0,00	0,00	0,00	55.000,00	386.251,77	3.542.956,37	3.494.353,62
12.223.564,30	1.295.416,11	274.679,03	1.518.676,12	0,00	12.274.983,32	6.721.913,15	5.680.014,22
10.122.994,19	504.572,20	0,00	393.595,89	0,00	10.233.970,50	1.404.993,00	1.330.601,40
13.274.203,15	836.145,59	2.462.454,51	1.090.815,18	0,00	15.481.988,07	2.126.902,84	1.519.695,74
6.551.987,82	152.989,07	40.213,34	879.892,96	0,00	5.865.297,27	676.050,79	665.313,97
369.978,54	0,00	0,00	28.641,14	-58.295,99	283.041,41	131.215,98	837.654,79
81.467.576,48	4.897.481,01	5.989.442,74	6.108.752,77	0,00	86.245.747,46	56.295.580,00	50.645.288,04
104.839,30	0,00	0,00	76.404,53	0,00	28.434,77	0,00	182.359,18
212.601,76	0,00	0,00	0,00	0,00	212.601,76	0,00	809.982,00
678,36	0,00	0,00	0,00	0,00	678,36	13.777,16	13.777,16
318.119,42	0,00	0,00	76.404,53	0,00	241.714,89	13.777,16	1.006.118,34
89.292.107,72	5.411.131,97	6.804.843,24	6.255.406,36	0,00	95.252.676,57	60.150.723,47	55.495.789,79

8. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2005 unverändert 26.000 T€. Das Grundkapital ist eingeteilt in 10.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien, die einen rechnerischen Nennwert von jeweils 2,60 € haben.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2008 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 10.000.000,00 € durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Inhaberaktien (Stückaktien) gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Hierbei kann das Bezugsrecht zum Ausgleich von Spitzenbeträgen ausgeschlossen werden.

Außerdem ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2008 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 3.000.000,00 € durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Inhaberaktien (Stückaktien) gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Hierbei kann das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit nicht ausgeschütteten Ergebnisse. Die im Rahmen der erstmaligen Anwendung von IFRS in 2004 erforderlichen Anpassungen wurden erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

Bedingt durch den Erwerb eigener Anteile ist das Eigenkapital um die Anschaffungskosten von 16.958,00 € (Vorjahr 6.806,91 €) zu mindern. Der Minderungsbetrag wird als gesonderter Posten ausgewiesen. Der Anteil dieser Aktien am Grundkapital beträgt 7.610,20 € (Vorjahr 2.860,00 €) bzw. 0,03 % (Vorjahr 0,01 %).

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der KAMPA AG bildet die Basis für die Gewinnverwendung des Geschäftsjahres.

Die KAMPA AG weist im Geschäftsjahr 2005 einen Bilanzgewinn in Höhe von 2.491.623,90 € aus. Der Vorstand der KAMPA AG schlägt der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2005 eine Dividende in Höhe von 20 Cent pro Aktie auszuschütten.

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

Angaben in €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile
Stand am 01.01.2004	26.000.000,00	13.092.162,92	0,00
Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00
Dividendenausschüttung	0,00	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	-6.806,91
Stand am 31.12.2004	26.000.000,00	13.092.162,92	-6.806,91
Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00
Dividendenausschüttung	0,00	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	-10.151,09
Stand am 31.12.2005	26.000.000,00	13.092.162,92	-16.958,00

9. Anteile anderer Gesellschafter

Neben dem anteiligen Kapital werden die Ergebniskonten der Fremdgesellschafter ausgewiesen. Die Anteile werden gesondert im Eigenkapital gezeigt.

10. Rückstellungen

	Stand 01.01.2005 €	Zuführung €	Verbrauch €	Auflösung €	Stand 31.12.2005 €
Rückstellungen für Pensionen	755.456,00	798.330,00	3.912,00	0,00	1.549.874,00
Steuerrückstellungen	586.388,24	611.101,74	586.037,13	315.351,11	296.101,74
Garantierückstellungen	4.971.387,00	4.383.405,00	1.444.408,36	122.196,64	7.788.187,00
Personalrückstellungen	3.738.387,24	4.430.491,90	3.820.099,82	113.427,14	4.235.352,18
Sonstige Rückstellungen	6.432.530,26	13.758.329,93	8.766.576,85	2.017.180,31	9.407.103,03
Gesamt	16.484.148,74	23.981.658,57	14.621.034,16	2.568.155,20	23.276.617,95

Der Bilanzansatz bei den Pensionsrückstellungen gibt den Umfang der aus den gegebenen Pensionszusagen bestehenden Verpflichtungen vollständig wieder. Bei der Ermittlung auf Basis versicherungsmathematischer Methoden wurden folgende Parameter unterstellt:

	2005	2004
Rechnungszins	4,20	5,40
Gehaltsdynamik	0,00	0,00
Rentendynamik	1,75	1,75
Fluktuation	0,00	0,00

Da die abgeschlossenen Pensionszusagen unabhängig von zukünftigen Gehaltssteigerungen sind, wurde keine Gehaltsdynamik berücksichtigt.

Die Rückstellung entfällt zum überwiegenden Teil auf ausgeschiedene Vorstandsmitglieder der KAMPA AG bzw. sonstige, ehemalige Mitarbeiter des Konzerns.

Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Konzern-Bilanzgewinn	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-Eigenkapital
647.744,44	26.693.109,41	2.135.890,38	340.652,58	68.909.559,73
0,00	0,00	917.191,14	103.517,02	1.020.708,16
0,00	45.532,94	-45.532,94	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-3.000.000,00	0,00	-3.000.000,00
0,00	0,00	0,00	9.879,00	3.072,09
647.744,44	26.738.642,35	7.548,58	454.048,60	66.933.339,98
0,00	0,00	2.337.705,24	-72.087,07	2.265.618,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-1.999.414,60	0,00	-1.999.414,60
0,00	0,00	0,00	-979,76	-11.130,85
647.744,44	26.738.642,35	345.839,22	380.981,77	67.188.412,70

Die Veränderung der Pensionsrückstellung, bestehend aus Dienstzeitaufwendungen, Zinsaufwand sowie versicherungsmathematischen Ergebniseffekten ist im Personalaufwand erfasst.

Die Steuerrückstellungen enthalten sowohl Aufwand für das Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres als auch für Feststellungen von in 2005 durchgeführten steuerlichen Außenprüfungen. Garantierückstellungen haben zum Teil eine Laufzeit von mehr als 12 Monaten, die entsprechend abgezinst werden.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus am Abschlussstichtag noch bestehenden Urlaubsansprüchen von Mitarbeitern, Rechtsstreitigkeiten, Jahresabschlusskosten sowie Kosten für noch durchzuführende Arbeiten und ausstehende Rechnungen. Die sonstigen Rückstellungen werden innerhalb von 12 Monaten realisiert.

11. Verbindlichkeiten

	2005 in €			2004 in €		
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 1 – 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 1 – 5 Jahre
Kreditinstitute	606.307,55		606.307,55	482.856,61		482.856,61
Erhaltene Anzahlungen	22.552.176,61	22.552.176,61		13.908.986,32	13.908.986,32	
Lieferungen und Leistungen	10.896.514,05	10.896.514,05		6.114.819,31	6.114.819,31	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.504.107,53	6.504.107,53		7.081.319,20	7.081.319,20	
davon aus Steuern	(3.162.814,25)			(4.210.676,12)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.373.332,49)			(1.336.147,30)		
Gesamt	40.559.105,74	39.952.798,19	606.307,55	27.587.981,44	27.105.124,83	482.856,61

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte auf Vorratsgrundstücke abgesichert.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten ist insbesondere auf die neu zu konsolidierenden Gesellschaften zurückzuführen.

12. Haftungsverhältnisse

Aus Bürgschaftsverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 2.432 T€ (Vorjahr: 833 T€).

Die Gewährleistung in Bezug auf den Avalkreditrahmen beträgt 1.055 T€ (Vorjahr: 1.522 T€).

Die Avalkreditlinie in Höhe von 2.287 T€ (Vorjahr: 340 T€) ist durch Grundpfandrechte gesichert.

13. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bei den finanziellen Verpflichtungen handelt es sich im Wesentlichen um Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen. Die Verträge beinhalten zum Teil Verlängerungsoptionen.

Der Konzern nutzt Leasing hauptsächlich im Rahmen des Kraftfahrzeugleasings. Dies wird als Operating Leasing eingestuft. Die Aktivierung erfolgt beim Leasinggeber. Die Gebühren gehen als laufende Kosten in die Gewinn- und Verlustrechnung des Leasingnehmers ein.

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in T€	31.12.2005	31.12.2004
Fälligkeit im Folgejahr	2.158,7	1.982,1
Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren	2.605,3	2.613,9
Fälligkeit über 5 Jahre	1.283,3	0,0
Gesamt	6.047,3	4.596,0

14. Kapitalflussrechnung

	2005 €	2004 €
Periodenergebnis	2.265.618,17	1.020.708,16
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.411.131,97	5.293.412,30
Veränderung latenter Steuern	495.960,00	397.562,00
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	241.687,00	- 529.471,00
Cashflow	8.414.397,14	6.182.211,46
Sonstige zahlungswirksame Erträge	-1.854.225,00	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-314.548,18	- 316.079,67
Veränderung Vorräte	-87.040,02	1.370.973,15
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.217.181,90	- 2.051.593,65
Veränderung Sonstige Aktiva	1.580.827,64	251.273,74
Veränderung der übrigen Rückstellungen	-5.400.497,79	1.155.737,28
Veränderung Erhaltene Anzahlungen	-11.077.921,23	- 825.522,67
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-51.276,35	- 1.637.462,44
Veränderung Sonstige Passiva	-1.799.728,99	1.009.669,60
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.627.169,12	5.139.206,80
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	4.016.120,75	1.618.183,77
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.681.169,41	- 4.337.296,24
Einzahlungen aus kurzfristigen Finanzanlagen	4.000.000,00	0,00
Auszahlungen für kurzfristige Finanzanlagen	-4.000.000,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.665.048,66	- 2.719.112,47
Erwerb eigener Anteile	-10.151,09	- 6.806,91
Dividendenauszahlung an Gesellschafter	-1.999.414,60	- 3.000.000,00
Veränderung der Finanzkredite	123.450,94	- 1.777.235,86
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.886.114,75	- 4.784.042,77
Veränderung des Finanzmittelbestands	-923.994,29	- 2.363.948,44
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	11.537.861,56	13.901.810,00
Liquiditätswirksame Veränderung der Finanzmittel	37.307,70	0,00
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.651.174,97	11.537.861,56

VI. Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Der Umsatz im Jahr 2005 liegt mit 193.556 T€ mit 14,2 % deutlich über dem Vorjahr (169.457 T€). Davon wurden 26.464 T€ (Vorjahr: 24.312 T€) im Ausland erzielt. Dieses entspricht einem Auslandsanteil von 13,7 % (Vorjahr 14,3 %). Von dem Anstieg entfallen auf die neu konsolidierten Gesellschaften 37.107 T€.

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen im Wesentlichen den Neubau von Musterhäusern.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Hiervon entfallen 1.862 T€ auf die Auflösung des Badwills aus der Kapitalkonsolidierung und 2.568 T€ auf die Auflösung von Rückstellungen sowie 1.630 T€ auf die Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

4. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich aus dem Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in Höhe von 43.033 T€ (Vorjahr: 43.378 T€) und den bezogenen Leistungen mit 59.537 T€ (Vorjahr: 38.088 T€) zusammen. Der Anstieg der bezogenen Leistungen ist auf die Einbeziehung der neu zu konsolidierenden Gesellschaften zurückzuführen.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand umfasst die Löhne und Gehälter mit 38.353 T€ (Vorjahr: 36.181 T€) und die sozialen Abgaben mit 11.385 T€ (Vorjahr: 11.655 T€). Die darin enthaltenden Aufwendungen für Altersversorgung betragen 172 T€ (Vorjahr: 109 T€).

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist eine Erhöhung auf 40.759 T€ zu verzeichnen, die durch die Berücksichtigung der neu zu konsolidierenden Gesellschaften begründet ist. Die größten Posten betreffen hierbei den Provisions- und Werbeaufwand, die Gebäudekosten, die Reisekosten, die Fahrzeugkosten sowie die allgemeinen Verwaltungskosten. Die Leasingkosten betragen 897 T€ gegenüber 831 T€ im Vorjahr.

Die Gesellschaften der KAMPA-Gruppe haben in den Geschäftsjahren 2005 und 2004 folgende Dienstleistungen von der als Konzernabschlussprüfer bestellten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Anspruch genommen:

Art der Honorare (Angaben in T€)	2005	2004
Abschlussprüfung	249	235
Sonstige Bestätigungs- und Beratungsleistungen	84	114
Steuerberatungsleistungen	232	242

Der Posten Abschlussprüfung enthält die gesamten Honorare für die Abschlussprüfung der Konzernrechnungslegung sowie die Prüfungen der Abschlüsse der KAMPA AG und ihrer inländischen verbundenen Unternehmen.

In der Position sonstige Bestätigungs- und Beratungsleistungen werden Honorare für die prüferische Durchsicht der Zwischenabschlüsse erfasst.

Die Position Steuerberatungsleistungen umfasst Honorare für Steuerberatungsleistungen bei laufenden und geplanten Transaktionen.

7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aufgrund der in 2005 höheren flüssigen Mittel hat sich der Zinsertrag um 516 T€ auf 931 T€ verbessert.

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Durch den erweiterten Konsolidierungskreis sind die Zinsaufwendungen von 115 T€ auf 730 T€ angestiegen.

9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Angaben in T€	2005	2004
Laufende Steuern	216,6	799,5
Latente Steuern	-166,4	251,4
Gesamt	50,2	1.050,9

Der anzuwendende Steuersatz zur Ermittlung des zu erwartenden Steueraufwandes beträgt unter Berücksichtigung von Gewerbeertragsteuer und Solidaritätszuschlag unverändert 38,8 %. Die Steuersätze im Ausland liegen zwischen 19 % und 25 %.

Im Geschäftsjahr 2005 wird ein Ertragsteueraufwand von 50 T€ (Vorjahr 1.051 T€) ausgewiesen, der um 848 T€ unter dem erwarteten Ertragsteueraufwand liegt, der sich bei Anwendung des gültigen inländischen Steuersatzes von 38,8 % auf Konzernebene ergeben würde.

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlich ausgewiesenen Ertragsteueraufwand.

Angaben in T€	2005	2004
Konzernjahresüberschuss vor Ertragsteuern	2.315,8	2.071,6
Theoretischer Ertragsteueraufwand	898,5	803,6
Steuerliche Auswirkung folgender Effekte:		
Steuerminderungen aufgrund steuerfreier Erträge	- 906,5	- 62,5
Steuermehrungen aufgrund steuerlich nicht abzugsfähiger Aufwendungen	35,9	99,3
Steueraufwendungen für Vorjahre	0,0	148,8
Steuersatzbedingte Abweichungen	52,2	84,3
Sonstige Anpassungen	- 29,9	- 22,6
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	50,2	1.050,9
Ertragsteuerbelastung	2,2 %	50,7 %

10. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie beträgt in 2005 0,23 € (Vorjahr 0,09 €). Bezugsgröße für die Ermittlung ist das Konzernergebnis nach Abzug des Ergebnisanteils anderer Gesellschafter. Die Aktienanzahl beträgt 2005 9.997.073 und 2004 9.998.900. Die Veränderung beruht auf dem Kauf von 1.827 Aktien durch die Gesellschaft. Damit hält die Gesellschaft 2.927 Aktien. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind identisch.

VII. Sonstige Angaben

1. Personalstand

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter hat sich wie folgt entwickelt:

	2005	2004
Angestellte	484	402
Gewerbliche Arbeitnehmer	481	526
Auszubildende	76	64
Gesamt	1.041	992

Die Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende betrug:

	31.12.2005	31.12.2004
Angestellte	479	403
Gewerbliche Arbeitnehmer	476	512
Auszubildende	82	68
Gesamt	1.037	983

2. Gesellschaftsorgane

a) Aufsichtsrat

Wilfried Kampa, Minden
Architekt und Unternehmer
Vorsitzender

Herr Kampa hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Michael Busch, Berlin
Dipl.-Kaufmann
Stellvertretender Vorsitzender

Herr Busch ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der RINOL AG, Renningen und Mitglied des Aufsichtsrats der STO AG, Stühlingen und der WashTec AG, Augsburg.

Dr. Erich Mager, Hövelhof (verstorben am 29.03.2005)
ehemals Mitglied des Vorstands der Benteler AG, Paderborn

Ehrenmitglied: Walter Watermann, Minden, Notar a.D.

Professor Dipl.-Ing. Thomas Ackermann, Altlußheim
Professor für Bauphysik und Baukonstruktion
Herr Professor Ackermann hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Wilfried Kranepuhl*, Linthe
Montageeinsatzleiter bei der Firma
KAMPA Baulegistik GmbH
Herr Kranepuhl hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Ralf Müller*, Bexbach (bis 31.08.2005)

Michael Böhs*, Steinheim (ab 08.12.2005)
Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechniker bei der NovEx
Hausbau GmbH.

Herr Böhs hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

* Arbeitnehmersvertreter

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Berichtsjahr 81.000,00 € (Vorjahr 88.975,00 €) und enthalten keine erfolgsabhängige Vergütung (Vorjahr 975,00 €).

Für persönlich erbrachte Leistungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrats in 2005 wie auch im Vorjahr keine Vergütungen erhalten.

b) Vorstand

Dr. Bernd F. Pelz, Bornheim (bis 26.04.2006)
Vorstandsvorsitzender
Vorstand Unternehmensentwicklung, Investor-Relations,
Public Relations
Markenvorstand Hebel Haus, KAMPA-BUDIZOL
Herr Dr. Pelz ist Mitglied im Aufsichtsrat der RINOL AG,
Renningen

Elmar Schmidt, Leutkirch (ab 01.04.2005)
Vorstand Marketing und Vertrieb für alle Hausmarken,
Innovation, Dienstleistungen, Hausbau-Finanz

Hans-Jörg Binöder, Minden (bis 25.04.2006)
Vorstand Technik, Markenvorstand Massiv- und Keller-
bau, KAMPA Baulegistik

Dr. Andreas Konietzko, Bensheim (ab 01.10.2005)
Vorstand Technik, Markenvorstand Massiv- und Keller-
bau, KAMPA Baulegistik

Die Vorstandsmitglieder – außer Herrn Dr. Pelz – haben keine Aufsichtsratsmandate.

Die Bezüge des Vorstands betragen 855.724,30 € (Vorjahr 844.383,67 €). Darin enthalten sind im Jahr 2005 erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von 172.463,14 € (Vorjahr 226.511,45 €). Von den Gesamtbezügen entfallen auf ehemalige Vorstandsmitglieder 48.502,15 €.

Von der Rückstellung für Pensionen entfallen auf ausgeschiedene Vorstandsmitglieder 792.917,00 € (Vorjahr 755.456,00 €).

3. Aktienbesitz der Gesellschaftsorgane

Herrn Wilfried Kampa in Minden gehört die Mehrheit der Anteile gemäß § 16 AktG. Insgesamt werden vom Aufsichtsrat 5.588.463 Aktien gehalten. Im Besitz des Vorstands befinden sich 18.001 Aktien.

4. Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Gesellschaft ist nach § 17 AktG von Herrn Wilfried Kampa, Minden, abhängig. Zwischen der Gesellschaft und Herrn Kampa wurden Lieferungen und Leistungen erbracht, wobei die Geschäfte zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen wurden.

5. Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Bericht zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG für das Geschäftsjahr 2005 abgegeben. Dieser ist sowohl im Geschäftsbericht abgebildet als auch auf der Firmeninternetseite verfügbar.

Minden, den 17. Februar 2006

Der Vorstand der KAMPA AG

Dr. Bernd F. Pelz

Hans-Jörg Binöder

Elmar Schmidt

Dr. Andreas Konietzko

VIII. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der KAMPA AG, Minden, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bielefeld, den 17. Februar 2006

Dr. Stückmann und Partner, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Hüttemann
(Wirtschaftsprüfer)

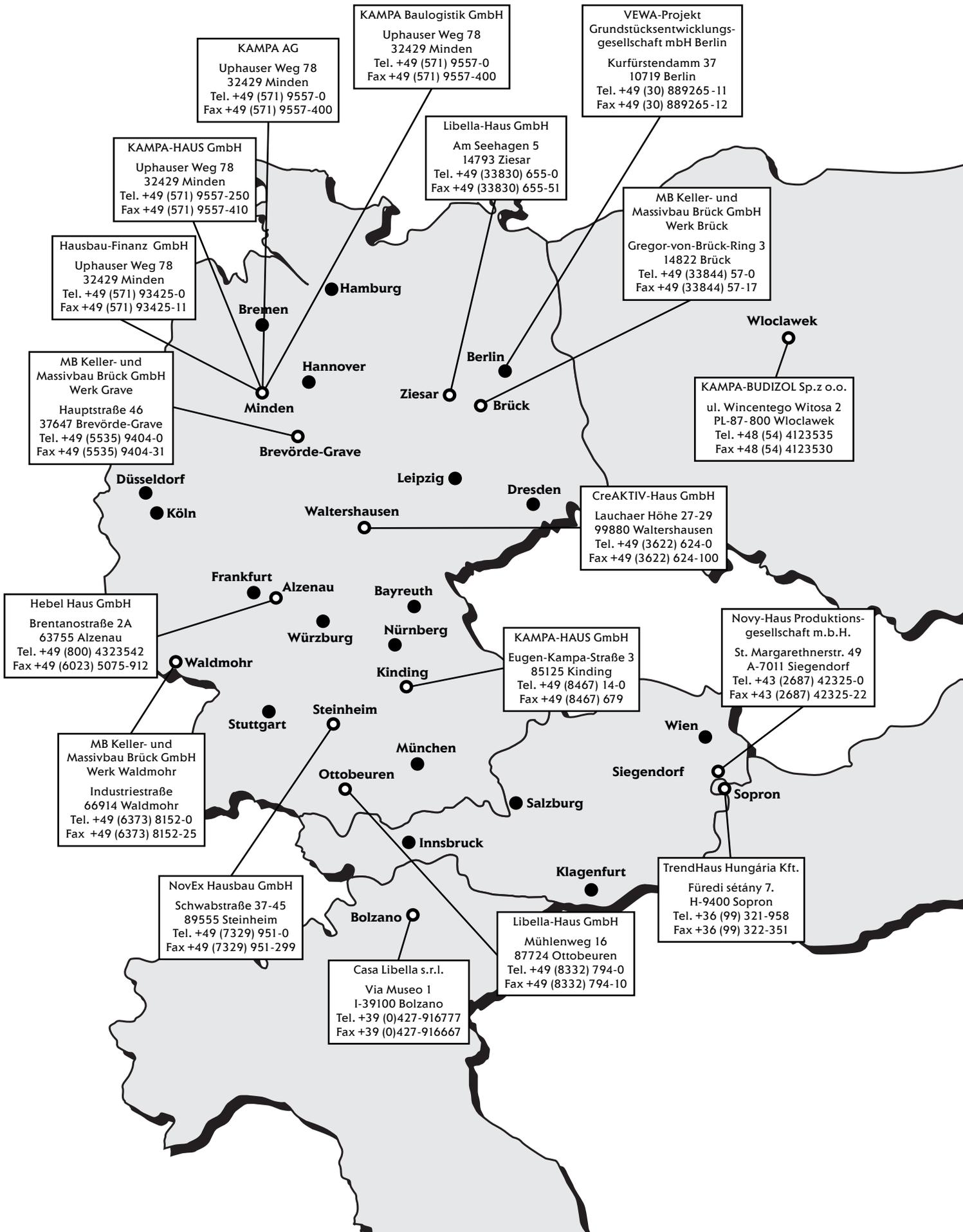
Geheis
(Wirtschaftsprüferin)





Hebel Haus, Kundenhaus „Domus 215“

Standorte der KAMPA-Gruppe



Wichtige Termine 2006

Bilanzpressekonferenz:	02.03.2006
Analystenkonferenz:	02.03.2006
Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2005:	02.03.2006
Hauptversammlung:.....	26.04.2006
Veröffentlichung der Zahlen zum I. Quartal 2006:	11.05.2006
Veröffentlichung der Zahlen zum II. Quartal 2006:	22.08.2006
Analystenkonferenz:	16.11.2006
Veröffentlichung der Zahlen zum III. Quartal 2006: ...	16.11.2006



KAMPA-Haus, Musterhaus „KAMPA Villa Eden“ in Wadern-Nunkirchen

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
UM HÄUSER BESSER.

Das persönliche Haus –
fair, ökologisch, Made in Austria

ExNorm[®]
Das Fertighaus

Das Familienhaus –
variable Konzepte für jede Lebensphase und Familiensituation

készház, kész otthon
TRENDAUS

Neues Wohnen –
Fertighäuser in Ungarn



hebel
HAUS

WERTVOLL WIE NIE

Das Massivbau-Haus –
Komplettes Bausystem aus Porenbeton vom Keller bis zum First aus einem Guss

KAMPA
budizol
EKSKLUZYWNE DOMY

Exclusive Häuser
für den polnischen Markt

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
BAULOGISTIK

Die Haubau-Profis –
termingerechte Fertigstellung durch gut organisierte Planung



Die Grundstücksentwickler
KAMPA – Sicherheit von Anfang an

KAMPA AG · Postfach 40 02 61 · 32400 Minden
Telefon 05 71/9 55 70 · Fax 05 71/9 55 74 00
www.kampa-ag.de, e-mail: investor-relations@kampa.de

KAMPA AG. DA SIND SIE SICHER