

Geschäftsbericht 2004



KAMPAAG
DA SIND SIE SICHER

KAMPA-Konzern auf einen Blick

	HGB	HGB	HGB	HGB	IFRS	IFRS
in Mio. €	2000	2001	2002	2003	2003	2004
Ergebnis						
Umsatz	199,4	142,6	163,4	169,3	169,3	169,5
Gesamtleistung	202,1	146,9	171,5	173,9	173,9	173,1
EBIT	8,7	-9,9	-6,6	3,6	3,9	2,0
Ergebnis vor Steuern	9,6	-9,7	-6,8	3,5	3,8	2,3
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	6,6	-9,8	-7,7	3,1	2,2	1,0
ohne Anteile Dritter	6,9	-8,9	-7,3	3,1	2,1	0,9
Abschreibungen	8,5	10,0	9,0	7,3	6,8	5,3
Cashflow	14,2	-0,6	2,5	9,4	9,3	6,2
Auftragslage						
Auftragseingang brutto	206,5	210,0	328,7			
Auftragseingang netto (1)			282,3	262,8	172,6	169,5
Auftragsbestand brutto	187,5	174,2	260,5			
Auftragsbestand netto (1)			224,2	247,9	119,1	115,7
Bilanz						
Bilanzsumme	132,4	112,0	117,9	110,6	115,6	111,0
Investitionen	10,8	6,0	8,5	2,3	6,3	4,4
Eigenkapital	88,7	70,8	62,8	64,3	68,9	66,9
Eigenkapitalquote in %	67,0	63,2	53,3	58,1	59,6	60,3
Eigenkapitalrendite in %	7,4	-13,8	-12,3	4,8	3,2	1,5
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	1.426	1.143	1.103	1.021	1.021	992

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

Inhalt

2 KAMPA-Konzern auf einen Blick
6 Vorwort des Vorstands
8 Bericht des Aufsichtsrats
9 - Erklärung zum Corporate Governance Kodex
10 Die KAMPA-Aktie
12 Lagebericht KAMPA-Konzern
12 - Umfeld- und Marktentwicklung
13 - Die KAMPA-Gruppe im Markt
13 - Auftrags-, Umsatz- und Bauleistungsentwicklung
14 - Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
14 - Risikomanagement
14 - Mitarbeiter und Organisation
16 - Entwicklung und Umweltschutz
17 - Beschaffung
18 - Abhängigkeitsbericht
18 - Ausblick
22 Die Qualität ist das Maß aller Dinge
22 - Was bedeutet eigentlich Qualität?
23 - Wege zum Erreichen eines hohen Qualitätsstandards
24 - Wie sieht die Qualitätssicherung nun im Detail aus?
26 - Qualität ist unser höchster Anspruch
27 Hebel Haus – die bekannteste Marke für massive Häuser unter dem Dach der KAMPA AG
27 - Vielseitiges Hausprogramm
28 - Eigenleistung – auf einer soliden Basis
28 - Die Marke Hebel Haus heute
28 - Die Hebel Haus GmbH
32 Konzernabschluss
36 Konzernanhang
54 Standorte
55 Termine 2005





ExNorm, Kundenhaus „Saphir-Classic“

Vorwort des Vorstands

Die allgemeine Lage lässt sich mit folgenden Aussagen zutreffend beschreiben: Die Baupreise sind stabil, die Hypothekenzinsen sind so günstig wie nie, die Notwendigkeit für das Alter vorzusorgen ist größer denn je, fast die Hälfte der Bundesbürger spart für Wohneigentum und trotzdem sinkt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen weiter.

Wir führen dies zurück auf die schlechte Lage am Arbeitsmarkt und die Verunsicherung der privaten Haushalte durch die schlecht erklärten Reformen der Bundesregierung. Der Aufruf der Politiker, angesichts der demografischen Entwicklung mehr für die private Altersvorsorge zu tun, äußert sich aufgrund der Reduzierung der Anreize zum Bau oder Erwerb eines eigenen Heimes in einer steigenden Sparquote.

Da jetzt aufgrund der geopolitischen Situation auch noch die Rohstoffpreise zu steigen beginnen und sich wegen des damit verbundenen Kostendruckes der Wettbewerb weiter verschärft, kann man in der Tat davon sprechen, dass die unternehmerischen Herausforderungen zunehmen.

Nicht zuletzt auch durch eine Flut von neuen Gesetzen und Gesetzesentwürfen, die den unternehmerischen Alltag nicht produktiver gestalten. Genannt seien hier nur das Bilanzkontrollgesetz, das Bilanzrechtsreformgesetz, das Gesetz zur Unternehmensintegrität und Modernisierung des Anfechtungsrechts, das Kapitalmarktinformationsgesetz, das Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz, das Anlegerschutzverbesserungsgesetz mit der Wertpapierhandelsanzeige- und Insiderverzeichnisverordnung, die umfangreichen Änderungen im Umsatzsteuergesetz, Kinderberücksichtigungs-, Alterseinkünfte-, Schwarzarbeiter-, Arbeitnehmerüberlassungs-, Teilzeit- und Befristungsgesetz und im Datenschutzgesetz. In den letzten fünf Monaten haben wir ca. 2.000 Seiten mit Änderungen für unsere Gesetzessammlung erhalten.

Hinzu kommen noch die laufenden Anpassungen in den International Financial Reporting Standards.

Was das Thema Eigenheimförderung angeht, liegt die Halbwertszeit von Gesetzesänderungen und von politischer Verlässlichkeit gegenwärtig bei nicht einmal mehr einem halben Jahr.

In einer solchen Situation heißt es, einen klaren Kopf zu behalten, und den Blick für das Machbare nicht zu verlieren. Wir denken, dass uns dies im Jahr 2004 gelungen ist. In enger Abstimmung mit unseren Führungskräften haben wir eine Reihe von wichtigen Maßnahmen beschlossen und durchgeführt.

Besonders hervorzuheben sind:

- a) Die Gründung der KAMPA Baulogistik GmbH, der seit Mai 2004 die Koordination aller Bauausführungen der Marken der KAMPA-Gruppe obliegt. Entgegen dem Trend in der Branche zum Outsourcing der Bauausführung haben wir uns zum Erhalt von Arbeitsplätzen und der Beibehaltung von Sicherheit und Qualität in der Bauausführung und damit verbunden, der Reduzierung der Kosten entschieden.
- b) Die Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit nach Ungarn und Polen durch den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an dem führenden Fertighaushersteller TrendHaus in Sopron (Ungarn) und der Gründung eines Joint Ventures unter



Vorstand

Dr. Bernd F. Pelz (Vorsitzender), Hans-Jörg Binöder
(von links nach rechts)

dem Namen KAMPA-BUDIZOL in Wloclawek (Polen) zur Produktion und zum Vertrieb von Fertighäusern in Polen.

- c) Die Entscheidung zum Erwerb von Hebel Haus, bekannt als innovativer und qualitätsbewusster Hersteller von schlüsselfertigen Massivhäusern aus Porenbeton. Mit dieser Entscheidung festigen wir unsere Position als führender Hersteller von Eigenheimen und weiten unsere Angebotspalette auf den Bereich Massivbau aus.

Das Geschäftsjahr 2004 haben wir mit einer Bauleistung von 168,7 Mio. € und einem Konzernergebnis von 1,0 Mio. € abgeschlossen.

Wir sind zuversichtlich, diese Zahlen in 2005 trotz erschwerter Umfeldbedingungen zu übertreffen.

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

Bericht des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat

Wilfried Kampa, Minden
Vorsitzender

Michael Busch, Berlin
Stellv. Vorsitzender

Dr. Erich Mager, Hövelhof

Professor Dipl.-Ing.
Thomas Ackermann, Altlußheim

Wilfried Kranepuhl*, Linthe

Ralf Müller*, Bexbach

* Arbeitnehmervertreter

Ehrenmitglied
Walter Watermann, Minden

Der Aufsichtsrat hat in 2004 den Vorstand im Sinne einer kooperativen Kontrolle mit Rat und Tat unterstützt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich in vier regulären Sitzungen und in mehreren ergänzenden Besprechungen über den Geschäftsverlauf informiert und beraten. Der Aufsichtsrat wurde u.a. auch durch Präsentationen der Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaften über besondere Maßnahmen und den Geschäftsverlauf informiert.

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 Gründung der KAMPA Bau Logistik GmbH, der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an TrendHaus (Ungarn), die Gründung der Casa Libella (Italien) und die Geschäftsausweitung in Polen durch die Gründung des Gemeinschaftsunternehmens KAMPA-BUDIZOL in Wloclawek (Polen) sowie personelle und kostenmäßige Anpassungsmaßnahmen.

Herr Martin Steffes-Mies, Vorstand Marketing und Vertrieb, hat sich im Laufe des Jahres entschlossen, durch Übernahme des väterlichen Betriebes eine eigene unternehmerische Tätigkeit aufzunehmen. Der Aufsichtsrat hat diesem Wunsch entsprochen und mit ihm eine entsprechende Vertragsauflösung vereinbart.

Die Suche nach einem Nachfolger ist sofort eingeleitet und inzwischen auch erfolgreich abgeschlossen worden.

Mit Wirkung vom 1. April 2005 wird Herr Elmar Schmidt in das Unternehmen eintreten und die Verantwortung für den Bereich Marketing, Vertrieb und Dienstleistungen übernehmen.

Die Dr. Stückmann und Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Bielefeld, hat den Jahresabschluss der KAMPA AG und des KAMPA-Konzerns für 2004 sowie den zusammengefassten Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und am 16. Februar 2005 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Anschließend wurden dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts vorgelegt, von ihm geprüft und auf der Bilanzsitzung am 16. März 2005 eingehend mit dem Vorstand und dem anwesenden Abschlussprüfer erörtert.

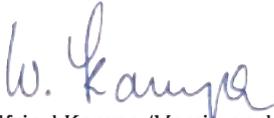
Da sich für den Aufsichtsrat keine Einwände ergeben haben, hat er dem Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts in der Bilanzsitzung zugestimmt. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss vom Aufsichtsrat gebilligt und festgestellt.

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 positiven Ergebnisentwicklung in 2004 schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2004 eine Dividende in Höhe von 20 Cent pro Aktie auszuschütten.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand, Betriebsrat und Mitarbeitern für den engagierten und ergebnisorientierten Einsatz in 2004.

Minden, im März 2005



Wilfried Kampa (Vorsitzender)

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.

Die KAMPA-Aktie

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

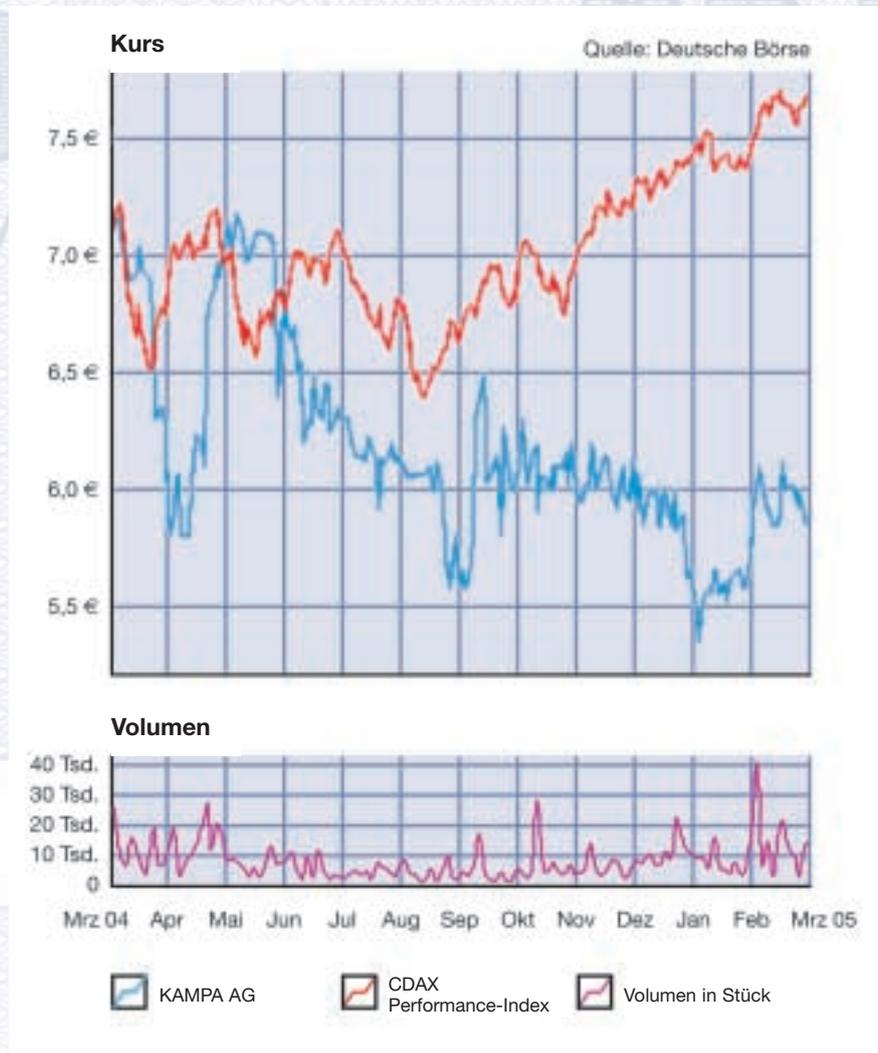
Notiert werden die Aktien im Amtlichen Handel (General Standard) der Börsen Frankfurt, Düsseldorf und Berlin sowie im Freiverkehr von Bremen, Hamburg, Stuttgart und München.

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 2004 rund 29,5 Mio. € nach 15,0 Mio. € in 2003. Hierbei wechselten 4,6 Mio. Wertpapiere den Besitzer (Vj.: 3,0 Mio.).

Kursverlauf der KAMPA-Aktie 01.03.2004 – 01.03.2005



	HGB	HGB	HGB	HGB	IFRS	IFRS
	2000	2001	2002	2003	2003	2004
Anzahl der Aktien in Tsd.	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Ergebnis je Aktie in €	0,66	- 0,98	- 0,77	0,31	0,22	0,10
Dividende je Aktie in €	0,90	0,00	0,00	0,30	0,30	0,20
Aktienkurs in €						
Höchstkurs	15,00	12,76	7,50	6,50	6,50	7,25
Tiefstkurs	8,70	5,20	3,50	3,00	3,00	5,25
Schlusskurs	8,70	5,80	3,71	6,30	6,30	5,55
Marktkapitalisierung in Mio.€	87,0	58,0	37,1	63,0	63,0	55,5
Dividendenrendite in %						
Höchstkurs	6,0	0,0	0,0	4,6	4,6	2,8
Tiefstkurs	10,3	0,0	0,0	10,0	10,0	3,8
Schlusskurs	10,3	0,0	0,0	4,8	4,8	3,6

In der einfachen Zählweise nach der Orderbuchstatistik betrug der entsprechende Börsenumsatz 6,2 Mio. € gegenüber 3,0 Mio. € im Vorjahr.

Der Kursverlauf bis zum Jahresende 2004 entspricht nach unserer Meinung weder der soliden Bilanz noch der Performance der Gesellschaft.

Wir werden dem durch verstärkte IR-Aktivitäten in 2005 Rechnung tragen.

Mit einem Anteil von 94,2 % konzentrierten sich die Aktiengeschäfte auf den Parquetthandel in Frankfurt, gefolgt von Stuttgart mit 2,7 % sowie Düsseldorf (1,9 %) und dem elektronischen Handelssystem Xetra (1,2 %).

Vorstand und Aufsichtsrat haben übereinstimmend beschlossen, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2004 in Höhe von 0,20 € vorzuschlagen.

Der Vorschlag zur Gewinnverwendung basiert auf dem handelsrechtlichen Jahresüberschuss der KAMPA AG in Höhe von 2,26 Mio. € (Vorjahr 0,92 Mio. €).

Der Vorstand:

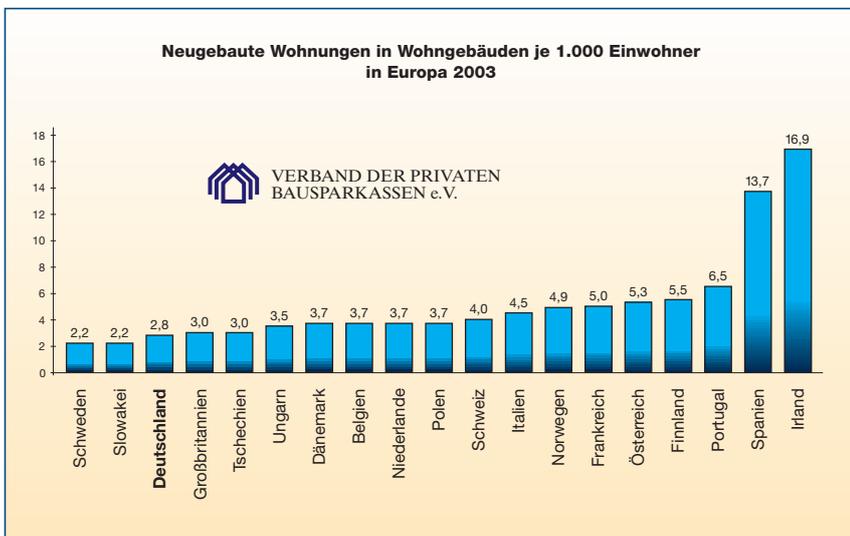
Lagebericht KAMPA-Konzern

Umfeld und Marktentwicklung

Aus unseren Kundenbefragungen wissen wir, dass neben dem Wunsch zum besseren Wohnen seit Jahren die Altersvorsorge unverändert ein Hauptgrund für den Bau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung ist.

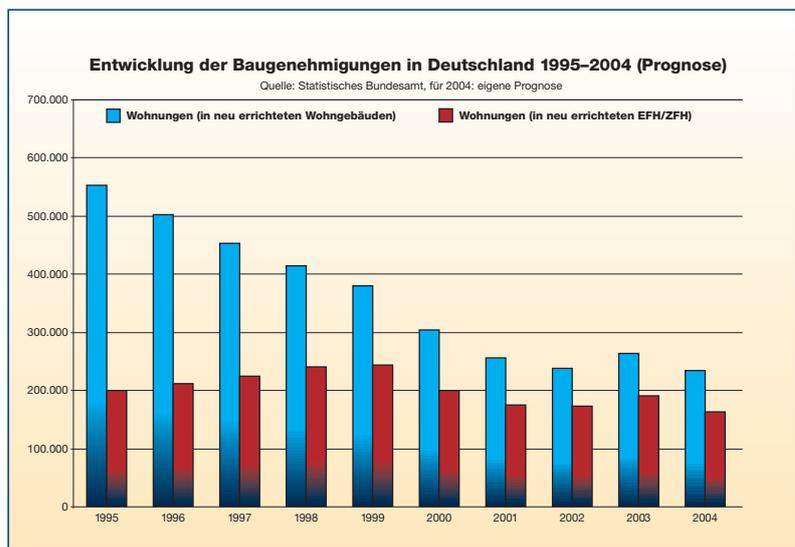
Trotzdem durchläuft die Wohnungsbautätigkeit in Europa und besonders in Deutschland schon seit einigen Jahren eine ungewöhnlich hartnäckige Schwächephase. Für 2005 wird ein weiterer Rückgang der Fertigstellungszahlen prognostiziert. Für 2006 geht man von einer Stagnation auf dem dann erreichten Niveau aus.

Eine konjunkturelle Änderung erwarten wir erst, wenn wohnungspolitisch wieder klare Verhältnisse und Planungssicherheit herrschen und selbstgenutztes Wohneigentum als sicherste und effizienteste Form der privaten Altersvorsorge und die Bedeutung der Wohnungswirtschaft für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung von der Politik nicht länger ignoriert wird.



Die Wettbewerbsbedingungen werden daher im Bau und in den baunahen Bereichen, wie in den letzten Jahren, unverändert hart sein. Die Zahl der Insolvenzen und Betriebsübernahmen wird besonders in Deutschland weiter steigen.

Mit 2,8 neu gebauten Wohnungen je 1.000 Einwohner lag die Bundesrepublik 2003 am Ende aller europäischen Länder und damit unter dem Durchschnitt aller europäischen mit 4,8 und aller westeuropäischen Länder mit 5,1 neu gebauten Wohnungen je 1.000 Einwohner.



Die KAMPA-Gruppe im Markt

Angesichts der anhaltenden Krise im Bau war unser Hauptziel in 2004, unseren Umsatz auf Vorjahresniveau zu halten. Dieses Ziel haben wir erreicht.

Eine weitere wichtige Zielsetzung für uns war, unsere Marktposition im deutschsprachigen Raum zu stärken und uns gleichzeitig als europäisches Unternehmen zu positionieren.

Mit dem Abschluss des Vertrages zum Erwerb von Hebel Haus, der Mehrheitsbeteiligung an dem ungarischen Fertighaushersteller TrendHaus, dem Abschluss der Verträge zur Gründung eines 50:50 Joint Ventures in Polen zur Produktion und zum Vertrieb von qualitativ hochwertigen Häusern in Holzrahmenbauweise in Polen sowie der Gründung der Casa Libella Vertriebsgesellschaft in Italien, haben wir unserem Anspruch, der attraktivste Eigenheim-Anbieter in Europa zu werden, deutlich Ausdruck verliehen.

Den Erwerb von Hebel Haus (siehe dazu Seite 27) betrachten wir als unternehmerische Chance und Herausforderung zugleich. Mit über 30.000 in Porenbetonbauweise gebauten Häusern ist Hebel Haus in Deutschland die bekannteste Adresse für Fertighäuser in Massivbauweise. Der Erwerb bedeutet für die KAMPA AG die Erweiterung des Kompetenzbereichs auf den Bau von Eigenheimen in Massivbauweise. Die KAMPA AG ist damit in der Lage, nahezu allen Bauwilligen – ob in Holzrahmen- oder Massivbauweise – ein attraktives Angebot für ihr Haus zu machen.

Zusätzlich wird es uns in der Zukunft in die Lage versetzen, die Vorteile beider Bauweisen zu kombinieren.

Mit der Entscheidung zur Zusammenfassung aller Montageeinheiten der KAMPA-Gruppe zur KAMPA Baulogistik haben wir lange gerungen und uns nicht für das Outsourcing der Montageleistung entschlossen, sondern für den Erhalt von über 200 Arbeitsplätzen in der KAMPA-Gruppe und damit verbunden, die Betonung der Qualität und Sicherheit in der Bauabwicklung.

Auftrags-, Umsatz- und Bauleistungsentwicklung

Der Umsatz belief sich in 2004 auf 169,5 Mio. €, das sind + 0,1 % gegenüber dem Vorjahr (169,3 Mio. €).



Der qualifizierte Auftragseingang zum Jahresende betrug 169,5 Mio. €.

Der Auftragsbestand belief sich auf 115,7 Mio. €, das entspricht einer Auslastung von ca. 7 Monaten.

Mit der Umstellung auf internationale Rechnungslegungsstandards berichten wir ab 2004 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.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Aufgrund unserer verstärkten Auslandsaktivitäten, der Anlaufkosten der Baulogistik, der Kosten für die Integration unserer Datensysteme sowie der Personalanpassungsmaßnahmen hat sich der Jahresüberschuss nach IFRS von 2,2 Mio. € auf 1,0 Mio. € reduziert. Der Jahresüberschuss nach HGB betrug im Jahr 2004 2,3 Mio. € (Vorjahr 3,1 Mio. €)

Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach IFRS sank von 3,8 Mio. € auf 2,3 Mio. €. Nach HGB belief sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 3,3 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau (Vorjahr 3,5 Mio. €).

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 5,1 Mio. € im Vergleich zu 8,7 Mio. € im Vorjahr.

Die Investitionen verringerten sich von 6,3 Mio. € auf 4,4 Mio. €. Im Wesentlichen wurde in Musterhäuser und in die Informationstechnologie investiert.

Die Abschreibungen in Höhe von 5,3 Mio. € (Vorjahr 6,8 Mio. €) betrafen überwiegend die Gebäude.

Die Bilanz spiegelt weiterhin die Solidität des Unternehmens wider. Die Eigenkapitalquote hat sich im Jahr 2004 auf 60,3 % (Vorjahr 59,6 %) verbessert. Die Bankverbindlichkeiten haben sich im Jahr 2004 von 2,3 Mio. € auf 0,5 Mio. € reduziert. Die liquiden Mittel sind aufgrund der Dividendenzahlung und der Verringerung der Bankverbindlichkeiten von 13,9 Mio. € auf 11,5 Mio. € gesunken.

Risikomanagement

Wie im vergangenen Jahr wurden die Risiken im Rahmen der Planung der Gesellschaften für das Jahr 2005 überprüft und durch das Controlling dokumentiert. Die größten Risiken liegen nach wie vor in der allgemeinen, unbefriedigenden Wirtschafts- und Marktentwicklung.

Sollte der Markt weiter schrumpfen, müsste mit Kapazitätsanpassungen reagiert werden. Der Erwerb von Hebel Haus und die Beteiligung in Polen wird eher als Chance denn als Risiko gesehen.

Es wurden keine den Bestand des Unternehmens gefährdenden Risiken identifiziert.

Mitarbeiter und Organisation

Die "Hausmarken" KAMPA, Libella, CreAKTIV, ExNorm, NOVY und TrendHaus kümmern sich um die Marktbearbeitung. Sie werden dabei unterstützt von unserer Hausbau-Finanzierungs-Gesellschaft, den Kellerbauwerken, der KAMPA Baulogistik sowie den markenübergreifend arbeitenden Funktionen in der AG.

Die zahlenmäßig größte personelle Veränderung innerhalb der KAMPA-Gruppe war die Zusammenfassung der Montage-Mitarbeiter der einzelnen Hausmarken in der



CreAKTIV, Kundenhaus „Domizil“



KAMPA-Haus, Kundenhaus „Bungalow“

zum 1. Mai 2004 neu gegründeten KAMPA Baulogistik GmbH. Die KAMPA Baulogistik GmbH beschäftigte zum 31.12.2004 insgesamt 237 Mitarbeiter, davon 183 gewerbliche Arbeitnehmer, 52 Angestellte und 2 Auszubildende.

Die Anzahl der Mitarbeiter in der KAMPA-Gruppe betrug im Durchschnitt 992 (Vorjahr: 1.021), davon 64 Auszubildende (Vorjahr 72).

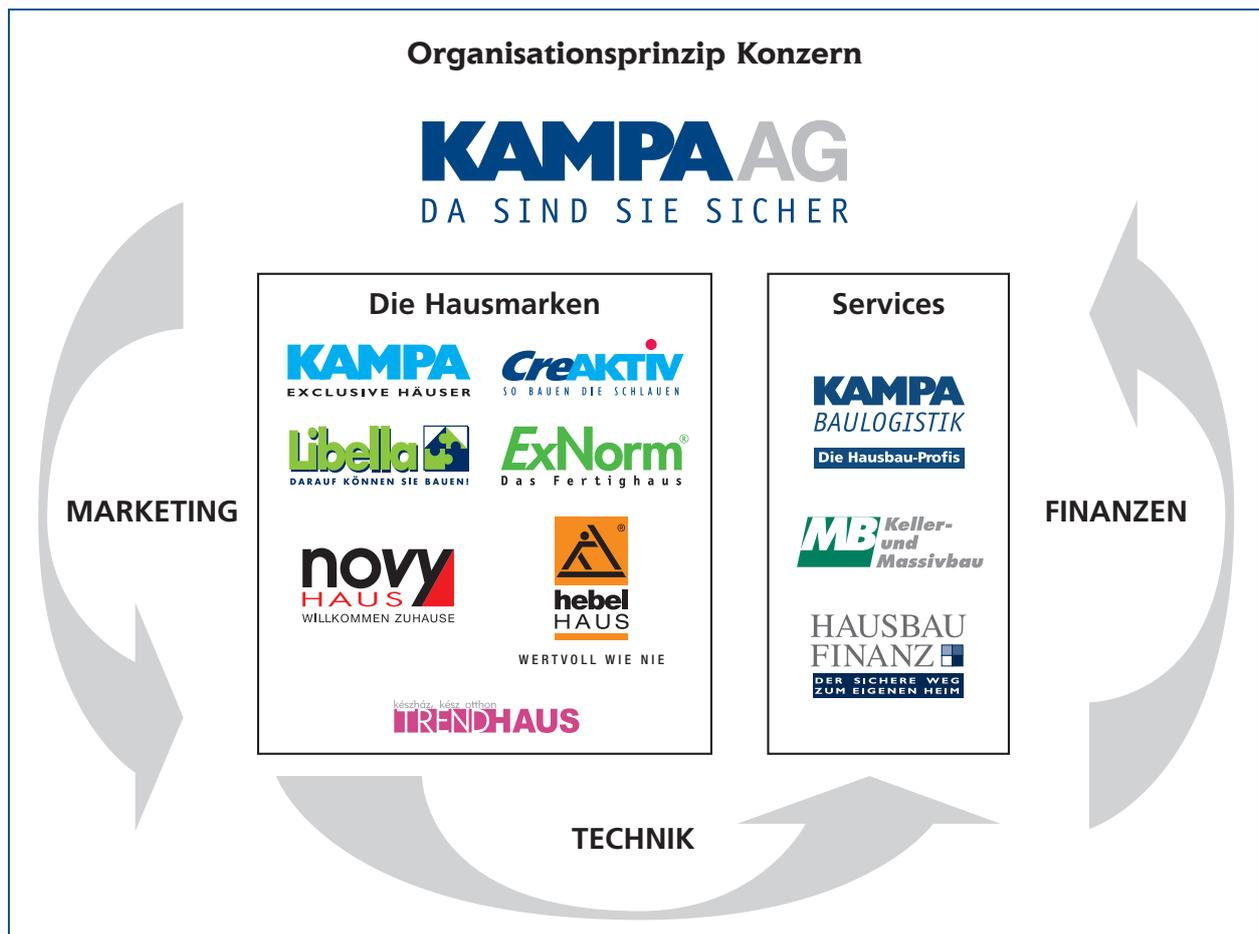
3 Auszubildende konnten im Geschäftsjahr in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen werden, weitere 7 Auszubildende wurden im Anschluss an ihr Ausbildungsverhältnis befristet eingestellt.

Wir engagieren uns auch weiterhin in überdurchschnittlich hohem Maße für Ausbildungsplätze. Erstens bilden wir seit Jahren über unseren eigenen Bedarf hinaus aus, zweitens engagieren wir uns ferner im Z.A.M. e.V., einer regionalen überbetrieblichen Initiative zur Schaffung zusätzlicher Ausbildungsplätze für junge Menschen.

Auch im Geschäftsjahr 2004 wurde die Erfolgsplanung als Führungssystem vertieft. Die Definition von Verantwortungen ist auf die zweite Ebene ausgedehnt worden.

Für die Führungskräfte des Unternehmens wurde die variable Vergütung, die auf der Erfolgsplanung basiert, im Wege von Zielvereinbarungen zum zweiten Mal turnusgemäß durchgeführt. Die Kostenstellenverantwortlichkeit und entsprechende Kostenplanung im Konzern ist durchgängig eingeführt.

Die Mitarbeiterproduktivität verbesserte sich 2004 erneut. Bei einem Gesamtumsatz in der Gruppe von 169,5 Mio. € und 992 Mitarbeitern ergibt sich ein Umsatz pro Mitarbeiter von 171 T€, gegenüber 166 T€ im Vorjahr.



Die zum Jahresende 2002 eingeführte Pensionskasse, die für alle Mitarbeiter der KAMPA-Gruppe offen ist, ist mit einer Wertentwicklung von 9,2 % im Jahr 2003 und 5,7 % im Jahr 2004 gestartet. Rund 12 % der Belegschaft nutzen die Pensionskasse im Wege der Entgeltumwandlung für ihre Altersvorsorge. Wir unterstützen dies unter anderem mit einem pauschalen Arbeitgeberzuschuss aus den ersparten Arbeitgeber-Sozialversicherungsanteilen.

Durch die EDV-Umstellung der Personalbereiche auf SAP-Personalwirtschaft (HR) wurden in weiten Bereichen Jahresarbeitszeitmodelle eingeführt, die Zutrittskontrollen und die Auswertungsmöglichkeiten von Personaldaten verbessert.

Entwicklung und Umweltschutz

Die Innovationsschwerpunkte 2004 des KAMPA-Konzerns lagen auf den Themen

- Design
- Energieoptimierte Produkte
- Reduzierung von Herstellungs- und Montagekosten

Im Rahmen des Themas Design wurden für die Kernmarke KAMPA-Haus neue Häuser entworfen. Mit dem Entwurf Pulheim, der auch auf der dortigen Ausstellung gebaut wurde, wurden die Chalet-Häuser mit Pfettendach um eine moderne Variante ergänzt, die speziell durch die moderne Fenstergestaltung und anmutende Farbgebung besticht. In Mülheim-Kärlich wurde ein KAMPA-Klassiker für eine gehobene Käuferschicht neu interpretiert, während auf der Ausstellung in Ulm die Einsteigerserie KAMPA Villa Eden in modernem Outfit präsentiert wurde. Zur Unterstreichung der exklusiven Positionierung wurden für KAMPA-Haus neue Entwürfe zum Palais, eine neue Stadtvilla mit Zeltdach sowie Häuser im mallorquinischen Stil präsentiert.



KAMPA-Haus, Musterhaus in Ulm
„KAMPA Villa Eden“

Für Libella, die Marke die sich durch besonders moderne Architektur auszeichnet, wurde ein erfolgreicher Haustyp komplett überarbeitet und als Haus Stuttgart neu eingeführt. Dieser Entwurf besticht durch seine strenge Anordnung von freistehenden Wandscheiben, in Verbindung mit Glaselementen. Speziell zur Betonung der Marken-Positionierung wurden für die ausländischen Märkte Italien und Österreich sehr interessante, aber auch mutige Häuser mit Pult- und Tonnendächern sowie sehr variantenreicher Fassadengestaltung gebaut.



NOVY, Konzept-Haus „Life-Star“

Bei der Marke ExNorm wurde die erfolgreich Ende 2003 eingeführte Produktlinie Casa Viva durch Bungalows, Doppelhäuser und Häuser mit zwei Wohneinheiten ergänzt. Als konsequente Neuentwicklung wurde im September ein neues Pultdachhaus mit moderner Haustechnik präsentiert, das dem KfW-40-Förderstandard entspricht und in diesem Bereich die Kompetenz der Marke betonen soll. Zur Abrundung der Produktpalette wurde das neue Systemhaus Compact vorgestellt, das mit verschiedenen Extras ein sehr günstiges Angebot in der Einsteigerklasse darstellt.

Dem Trend folgend, dass immer mehr Wohnraum in Ballungsräumen nachgefragt werden wird, wurden bei CreAKTIV verschiedene Doppel- und Reihenhäuser für extrem schmale Grundrisse und ähnlich geschnittene Geldbörsen entworfen.

Für NOVY wurde in Wien auf der Musterhausausstellung „Blaue Lagune“ das neue Muster-Konzept-Haus „Life-Star“ mit großem Erfolg präsentiert. Diese zweistöckige Hauskonzeption lässt das Bauen auf sehr kleinen Grundstücken mit trotzdem beachtlichem Raumangebot und mit der speziellen Option der Bauweise als Kleingartenhaus zu. Darüber hinaus wurde ein neues Multimediapakete für dieses Produkt im Markt eingeführt.

Zum Thema ‚Energieoptimierte Produkte‘ werden die Erfahrungen bzw. Erkenntnisse weiter ausgebaut. Dabei wurde bei Libella die gesamte Angebotspalette auf die sogenannte 3-Liter-Haus-Technik umgestellt. Um diesen Standard nachhaltig im Konzern gewährleisten zu können, wurden sowohl einzelne Typenberechnungen zum 3-Liter-Haus bei Libella als auch sämtliche Wärmebrücken der Konstruktion aller Marken von der MFPA Leipzig zertifiziert.

Ebenfalls wurde sowohl für ExNorm als auch Libella ein darüber hinaus gehendes Paket entworfen, das den wirtschaftlichen Bau von KfW-40-Häusern ermöglicht. Im Rahmen dieser Anstrengungen wurden parallel bei den Marken moderne Heizsysteme mit Wärmepumpen eingeführt, die speziell die tatsächlichen Energieverbrauchskosten beachtlich beeinflussen. Mit diesen modernen Heizmedien kann durch neu eingeführte Heizflächen der werkseitige Vorfertigungsgrad wesentlich verbessert werden.

Der erreichte Nutzen für die Bauherren in Form von niedrigen Betriebskosten unterstreicht auch die Bemühungen der KAMPA-Gruppe zum Thema Umweltschutz. Hier wurde speziell im Jahr 2004 durch die erhöhte Zahl von Bauvorhaben mit Pellets- oder Wärmepumpenheizungen ein beachtlicher Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Ausstoß geleistet.

Die Reduzierung der Herstell- und Montagekosten wurde durch konsequente Umsetzung von vereinheitlichten Konstruktionsstandards bzw. einer Gleichteilestrategie begonnen und mit ersten, konkreten Maßnahmenplänen umgesetzt.

Aufgrund der allgemeinen bauwirtschaftlichen Situation und den zu erwartenden Materialpreisteigerungen werden diese Maßnahmen in 2005 intensiviert werden.



ExNorm, Kundenhaus „Bergkristall“



Libella, Haus-Entwurf „Stuttgart“

Beschaffung

Mit der Zielsetzung, die Kosten für Materialhandling und Lagerhaltung zu minimieren und den Fixkostenblock zu reduzieren, werden werthaltige Materialien, die auf unseren Baustellen verarbeitet werden, nicht mehr über die einzelnen KAMPA-Läger geliefert. Für die einzelnen Gewerke wurden Logistikkonzepte mit den Partnerfirmen entwickelt, die eine kommissionsbezogene Anlieferung der Materialien zum Bedarfszeitpunkt auf den Baustellen ermöglichen.

Mit der Einführung der KAMPA Bau Logistik wurde eine neue Struktur für die Bauabwicklung geschaffen. Wir konzentrieren uns heute auf einen qualitativ hochwertig arbeitenden, eigenen festen „Nachunternehmerstamm“. Durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit unseren Partnern werden wir die Kundenzufriedenheit nochmals erhöhen.

Die fortschreitenden Verbesserungen im Einsatz von SAP werden uns deutlich bessere Prozessabläufe bringen. In Zukunft werden unsere Organisationskosten wesentlich von der Qualität der Datenbereitstellung im Vorfeld abhängen. Für die zentrale Materialstammpflege aller Kaufteile der KAMPA-Gruppe wurde daher in der Materialwirtschaft ein neuer Bereich „Zentrale Materialstammpflege“ eingerichtet.

Die Wachstumsentwicklungen speziell im asiatischen Raum haben in 2004 zu einer Stahlpreisexplosion geführt, die auch uns getroffen hat. Für 2005 rechnen wir in dieser Materialgruppe mit ungeplanten Preisteigerungen von rund 750 T€. In 2005 erwarten wir speziell in Materialgruppen mit energieintensiver Produktion starke Preisbewegungen.

Im nächsten Geschäftsjahr gilt es, die neuen Logistikkonzepte zu verfeinern, Schwachstellen zu ermitteln und durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen. Ein weiterer Schwerpunkt wird die Realisierung von Synergieeffekten mit unserer neuen Marke Hebel Haus sein.

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.

Ausblick

Für die Herausforderungen des Jahres 2005 sind wir gut gewappnet. Unsere Kostenstruktur ist prinzipiell in Ordnung mit weiteren Kostenreduzierungspotentialen in den Bereichen Einkauf und Baulogistik.

Chancen zur Absatzsteigerung sehen wir sowohl in den deutschsprachigen als auch in anderen europäischen Märkten. Die neu erworbenen Beteiligungen werden uns dabei zugute kommen.

Die Marktentwicklung insgesamt ist jedoch schwierig zu prognostizieren, so dass wir vorsichtig planend von einem Umsatz in der Größenordnung von 210 Mio. € (einschließlich Hebel Haus) ausgehen und einem insgesamt weiter verbesserten Ergebnis.

Minden, den 16. Februar 2005

Der Vorstand



Dr. Bernd F. Pelz



Hans-Jörg Binöder



Libella, Musterhaus „Königssee“ in Eugendorf (Österreich)



KAMPA-Haus, Kundenhaus „Atelier“







Die Qualität ist das Maß aller Dinge

Was bedeutet eigentlich Qualität?

Wer ein Haus baut, muss vor allem eines wollen: Qualität. Denn ein Haus ist noch viel mehr als die größte Investition des Lebens: Es ist das neue Zuhause für viele Jahre, es ist ein Heim für die Familie.

Doch Qualität kann man nicht messen. Qualität lässt sich nur mit Hilfe von Indikatoren bestimmen. Viele Kriterien sind technischer Natur, können deshalb geprüft und verglichen werden, um Grundlage für eine objektive Bewertung zu sein. Andere Kriterien sind subjektiv, sind persönliches Empfinden und Erleben. Sie drücken sich zum Beispiel aus im Grad der Zufriedenheit mit dem neuen Heim.

Qualität hat bei einem Haus viele Dimensionen: Da ist zum einen die Beratungsqualität. Die ist in der Planungsphase gefragt. Hier gilt es auszuwählen und zu gewichten, hier müssen die Erwartungen und Erfordernisse in Qualitätsmerkmale umgesetzt werden. In der nachfolgenden Realisierungsphase sind Produkt- und Prozessqualität von Bedeutung, um alle Anforderungen erfüllen zu können. In der Nutzungsphase zeigt sich, ob das Ziel – die gewünschte Funktionsqualität – erreicht ist. Über allem aber steht die Anbieterqualität, also die Fähigkeit des Bauunternehmens, ein Qualitätshaus zu bauen.

Wie jedoch soll der Bauherr vor der Entscheidung für einen Hausanbieter wissen, worauf er sich in Bezug auf Qualität einlässt? Es gibt im Hausbau keine allgemeingültigen Standards für Qualität. Es gibt keine vergleichbaren Kriterien für die Anwendungs-, sprich Bewohn- oder Benutzungsfreundlichkeit von Häusern. Es gibt keine Internetseiten, die unmittelbare Qualitätsvergleiche der unterschiedlichen Hausanbieter und ihrer Produkte zulassen.

Zwar gibt es Normen und Regeln, auch verschiedene Gütesiegel (wie zum Beispiel „TOXPROOF“ für schadstoffgeprüfte Baumaterialien), oder den „Stand der Technik“. Nicht zu vergessen Bauordnungen, Überwachungen und Pflicht-Abnahmen, die der Gesetzgeber für Materialien und Verarbeitungsweisen im Eigenheimbau vorschreibt.

Die Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigbau (QDF), in der KAMPA Gründungsmitglied ist, stellt eine darüber hinausgehende Selbstverpflichtung mit hohem Kundennutzen dar: Die QDF-Unternehmen leisten weit mehr, als Mindeststandards festlegen. Oder unterschreiten Maximalgrenzen dort deutlich, wo es der Qualität zu Gute kommt.

Aber mehr als 90 Prozent aller Eigenheime werden von Baufirmen errichtet, die nicht dem QDF oder vergleichbaren Einrichtungen angehören. Und so genügt all das, was auf dem Gebiet der Qualitätszertifizierung und -dokumentation bis heute existiert, nicht wirklich für eine verlässliche Vorab-Beurteilung der Hausanbieter. Mangelnde Qualität kostet Nerven und Geld. Fast jeder kennt Bauherren, die mit dem Bau ihres „Traumhauses“ Schiffbruch erlitten haben, weil es nicht so lief, wie gewünscht oder versprochen.

Wie dringend es ist, mehr Qualität einzufordern, belegen Zahlen: Das Bundesbauministerium und der TÜV schätzen allein die jährlichen



Bauschäden auf einen Wert zwischen fünf und zehn Milliarden Euro ein. Offen ist, wie viel Geld eingespart werden könnte, wenn Fehler bei der Planung und bei der Ausführung konsequent vermieden würden. Mangelnde Qualität kostet viel Geld.

Doch damit nicht genug: 20 Prozent aller privaten Bauvorhaben enden vorzeitig mit der Pleite überwiegend kleiner Baufirmen, schätzen Verbraucherschützer. So kostet mangelnde Qualität des Anbieters im Zweifelsfall den Traum vom eigenen Haus. Hier zeigt sich, wie wichtig es ist, den Baupartner sorgsam auszuwählen. Leistungsfähige Unternehmen mit Erfahrung, besten Referenzen und vor allem einer soliden Finanzkraft sind vorzuziehen. Die Sicherheiten eines Hausbauers zu prüfen, ist ein Muss für jede Baufamilie.

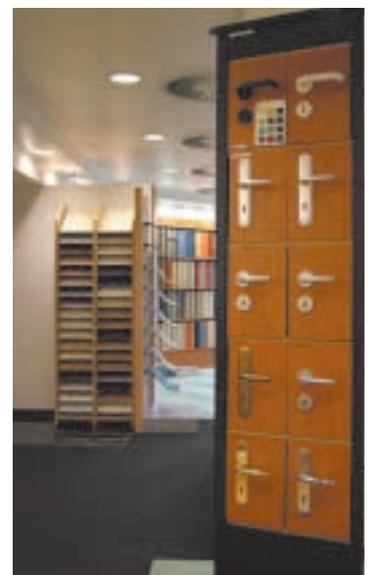
Während die Dachverbände der Bauwirtschaft, die Gewerkschaft und die Bundesministerien noch – zum zweiten Mal seit 2002 – die Eckpunkte eines nationalen Qualifizierungssystems diskutieren, sind wir bei KAMPA schon einige Schritte weiter. Wir haben für uns alle Dimensionen von Qualität definiert. Wir kontrollieren und messen. Und wir entwickeln weiter, um auch künftig vorn zu sein. Denn wir von KAMPA wollen, dass unsere Kunden das Beste für ihr Geld bekommen.

Wege zum Erreichen eines hohen Qualitätsstandards

Zur Herstellung von Qualität – gerade in einem solch komplexen Vorgang wie dem Bau eines Hauses – gehört eine transparente Ablaufsteuerung, bei der jeder Beteiligte weiß, an welcher Stelle sich das Vorhaben gerade befindet und welche Rolle welcher Beteiligte spielt. Wir bei KAMPA machen vor Beginn des Hausbaus deutlich, welche Schritte von der Vertragsunterzeichnung bis zum Einzug unternommen werden müssen, wie lange sie dauern, welche Abhängigkeiten bestehen und wer sie verantwortet. Auch der Part des Kunden ist also eindeutig definiert.

Fünf im Sinne von Qualitätssicherung besonders wichtige Phasen beim Hausbau mit KAMPA sind:

1. Die präzise Ermittlung der Wünsche und des Bedarfs eines Bauherren oder einer Baufamilie: Hier gilt es, Raum- und Flächenbedürfnisse abzufragen, technische und gestalterische Möglichkeiten aufzuzeigen, Wünsche zu notieren und auch Finanzrahmen abzustecken. Und oft genug gehört auch dazu, unterschiedliche Vorstellungen einer Kundenfamilie miteinander abzugleichen. Am Ende dieser ersten Phase, dem Verkaufsberatungsgespräch, ist der Kundenwunsch definiert.
2. Die frühzeitige gemeinsame Abstimmung und Klärung aller technischen, grundstücksbezogenen und die Ausstattung betreffenden Fragen zum Bauvorhaben findet im Bauberatungsgespräch (BBG) statt. Hier kommen der Lageplan, Bodengutachten, der Bebauungsplan und vieles andere auf den Tisch. Es erfolgt der Abgleich zwischen Wunschhaus und dem, was auf diesem Grundstück gebaut werden darf und kann. Am Ende dieser Phase steht das „baubare Haus“.
3. Anschließend – im Rahmen der Bemusterung – erfolgt die Auswahl vieler Ausstattungsdetails durch die Baufamilie. In unseren Design-Centern fallen die Entscheidungen für alle technischen und viele gestalterischen Materialien, für die Haustechnik und für den Wohnkomfort. Am Ende dieser dritten Phase steht das „produzierbare Haus“. Damit sind alle Einzelpunkte definiert.
4. Jetzt kann es in die Vorbereitung und Durchführung der Produktion gehen: Der abgestimmte Kundenwunsch wird übersetzt in Fertigungspläne, Materiallisten und Arbeitspläne. Im Anschluss werden die Wand-, Decken- und Dachelemente





inklusive Fenster, Rollläden, Elektro-, Heizungs- und Sanitär-Vorinstallation witterungsgeschützt in einem unserer Werke hergestellt. Ergebnis dieser Phase ist das „vorgefertigte Haus“.

5. Jetzt folgt die Errichtung des Hauses auf dem Grundstück des Kunden: Zunächst entsteht der Keller, dann kann das vorgefertigte Haus montiert und ausgebaut werden. Die Qualität dieses Prozesses wird in vielen Einzelschritten durch erfahrene Bauleiter überwacht: Das Ergebnis wird im Abnahme- und Übergabeprotokoll dokumentiert.

Das Kernelement auf dem Weg zur TOP-Qualität ist unsere „KAMPA-Qualitätssicherung“, ein durchgängiges Qualitätssystem mit einheitlichen Messgrößen und Hilfsmitteln sowie Kontrollmechanismen über jeden einzelnen der Bearbeitungsschritte. Wir messen unsere Qualität an jeder Stelle mit objektiven (und auch mit subjektiven) Kriterien, um unseren Kunden gegenüber die beste Qualität sicherzustellen.

Wie sieht die Qualitätssicherung nun im Detail aus?

Eine Qualität des Ganzen entsteht durch die Qualität seiner Einzelelemente. Um jeden einzelnen Bearbeitungsschritt fehlerfrei durchzuführen, müssen die jeweiligen Inhalte und Ergebnisse eindeutig definiert werden. Jedem gewollten Ergebnis werden Qualitätsmessgrößen und Kennzahlen zugeordnet, zum Beispiel Durchlaufzeit, Fehlerquote, usw. Die erreichten Ist-Werte werden mit den Sollwerten verglichen. So werden temporäre oder punktuelle Schwachstellen schnell erkannt. Mängel können frühzeitig mit geeigneten Maßnahmen abgestellt werden.

Wir unterstützen die Qualitätsverantwortung jedes Mitarbeiters, indem wir Checklisten an die Hand geben, in denen auch die besonders sensiblen und schwierigen Punkte aufgeführt sind. Anhand der Checkliste überprüfen die Mitarbeiter die eigene Ausführungsqualität im Sinne einer Null-Fehler-Prüfung. Die – wo immer dies möglich ist – computergestützten Checklisten werden regelmäßig den Gegebenheiten angepasst, zum Beispiel bei Einführung von neuen Konstruktionen, Materialien oder Abläufen.

Trotz aller Sorgfalt lassen sich dort, wo Menschen arbeiten, Fehler nicht vermeiden. Aber ihre Zahl lässt sich deutlich reduzieren: An jedem Kontrollschritt werden Mängel, die im Vorfeld gemacht wurden, in Fehlerprotokollen erfasst. Diese Hilfsmittel sind so aufgebaut und mit Codeschlüsseln versehen, dass die Daten einfach im Computer verarbeitet werden können. Mit einem Auswertprogramm werden Analysen vorgenommen. Dann können die Führungskräfte die Protokolle gemeinsam mit den Mitarbeitern auswerten und auch gemeinsam mit ihnen die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung der Fehler entwickeln.

Wie das System der Qualitätssicherung bei KAMPA funktioniert, sei hier an zwei Beispielen aufgezeigt:

1. Das Bauberatungsgespräch (BBG):

Ziel des Bauberatungsgesprächs ist es, frühestmöglich Klarheit zu haben über alles, was das zu bauende Haus und die begleitenden Gegebenheiten beschreibt. Um das BBG durchführen zu können, müssen gewisse Voraussetzungen gegeben sein. So muss der Lageplan des Grundstücks geprüft werden, ebenso der Bebauungsplan und der Kanalplan. Wir benötigen weiterhin zur Vorbereitung des Gesprächs mit den Bauherren Aussagen über den Baugrund, idealerweise ein Gutachten.

Erst wenn alle notwendigen Informationen vorliegen – im Detail wird dies anhand einer ersten Checkliste geprüft – findet das eigentliche BBG statt: Die Kunden, unsere Fachberater, unser Architekt, unser Kellerbauer und ein Mitarbeiter unseres Kundenservicecenters sind an diesem Klärungsprozess beteiligt.



Der Themenkatalog des BBG umfasst folgende Fragen (Auszug):

- Wie ist die Grundstückssituation?
- Welche Beschaffenheit hat der Baugrund?
- Werden besondere Abdichtungsmaßnahmen für den Keller benötigt?
- Sind Hindernisse für eine Kranmontage vorhanden (Überlandleitung oder Baumbestand)?
- Kann ein ausreichender Kranstandplatz eingerichtet werden?
- Wie ist die Zufahrt für Schwerlastfahrzeuge möglich?
- Wie soll das Haus auf dem Grundstück platziert werden?
- Stehen dem Baulasteintragungen entgegen?
- Liegt der Kundenwunsch innerhalb der Richtlinien des Bebauungsplans?
- Wie ist der Kanalanschluss herzustellen?
- Soll und kann der Baukörper um Erker, Balkone, Gauben oder sonstige Bauteile ergänzt werden?
- Welche Anforderungen werden an die Haustechnik gestellt: Soll die Beheizung mit Öl oder Gas oder Holzpellets erfolgen? Sollen zur Warmwasserbereitung eine Wärmepumpe oder Solarkollektoren genutzt werden? Wird ein Schornstein benötigt? Sind Heizkörper oder eine Fußbodenheizung gewünscht? Soll das Haus über eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung verfügen?
- Genügt dem Kunden eine normale Elektroinstallation oder will er Rollläden, Markisen, Licht und anderes zentral steuern (BUS-Anlage)?

Neben technischen Fragen sind uns aber menschliche Aspekte besonders wichtig: Wird unsere Baufamilie auch in zehn Jahren noch mit ihren heutigen Entscheidungen zufrieden sein? Gibt es kritische Einzelpunkte, wo wir als Beratungsprofis auf Alternativen drängen sollten oder gar müssen? An dieser Stelle ist die besondere Erfahrung unserer Fachberater gefragt. An dieser Stelle spielen auch subjektive Eindrücke für die Qualitätssicherung des Ganzen eine Rolle.

Wenn alle Details definiert sind, können alle Kostenauswirkungen aus den abgeprüften und geklärten Positionen ermittelt werden. Am Ende stehen die Gesamtkosten des Bauvorhabens fest. Hieran schließt sich – sofern die Bauherren es wünschen – eine solide Finanzierungsberatung an.

Die gesamte Arbeit des Bauberatungsgesprächs wird durch ein logisches Protokoll unterstützt, bei dem die Abfrage- und Auswahlmöglichkeiten computergestützt vorgegeben sind, um Fehler und Lücken zu vermeiden. Das Ergebnisprotokoll wird nochmals mit Hilfe von Checklisten auf seine Vollständigkeit geprüft.

Letztendlich ist das zu bauende Haus definiert. Es kann nun in die weitere Realisierungsphase gehen. Nach der Vorproduktion im Werk erfolgen

2. Montage und Ausbau:

Der krönende und für den Kunden unmittelbar erlebbare Schritt ins eigene Heim ist die Montage des Hauses. Hier wird die handwerkliche Ausführung, hier werden auch die exakte Planung und Produktion der Bauteile sichtbar.

Um höchstmögliche Qualität der Montage und des Ausbaus aller Häuser in der KAMPA-Gruppe zu garantieren, wurde die KAMPA Baulogistik gegründet. Hierin sind alle Monteure und Bauleiter, die bisher deutschlandweit nur für jeweils eine unserer Hausmarken gearbeitet haben, zusammengefasst. Jetzt arbeiten unsere





Handwerker markenübergreifend in ihrer Region. Kürzere Anfahrten bedeuten mehr Zeit auf der Baustelle (und auch mehr Zeit bei der Familie daheim). Auch der Bauleiter hat jetzt kürzere Wege, hat so – noch mehr als bisher – Zeit für seine qualitätssichernden und qualitätsüberwachenden Aufgaben.

Ein wichtiges Element der Qualitätssicherung in dieser Entstehungsphase ist es, dass in der KAMPA Baulogistik eigene und bestens geschulte Monteure arbeiten. Diese langjährige Erfahrung hilft sehr deutlich, Fehler bei der Montage zu vermeiden. Nur in Spitzenzeiten werden Partner-Unternehmen für die Montage hinzugezogen. Aber auch diese müssen mit den hohen Qualitätsansprüchen der KAMPA-Marken bestens vertraut sein.

Auch die Baulogistik arbeitet nach dem KAMPA-eigenen Qualitätssystem. Für alle Gewerke und Teilschritte sind Checklisten und Protokolle geschaffen worden, anhand derer jeder Mitarbeiter seine Arbeit auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüfen kann und muss. Auch die Montageleiter sichern die Qualität der einzelnen Gewerke und Teilgewerke wiederum mit Hilfe von Checklisten. Der Bauleiter nimmt abgeschlossene Gewerke ab und protokolliert das Ergebnis. Alle Gewerke, wie beispielsweise Keller, Estrich, Fliesen, Elektro, Heizung, Sanitär und der Innenausbau werden in gleicher Weise geprüft, unabhängig davon, ob die Arbeiten von eigenen Spezialisten oder Partnerunternehmen ausgeführt werden. Die Checklisten und Protokolle werden in der bereits beschriebenen Weise ebenfalls computerbasiert erfasst und ausgewertet. Die Endabnahme des fertigen Hauses erfolgt gemeinsam durch unseren Bauleiter und die Baufamilie.

Qualität ist unser höchster Anspruch

Qualität ist der Maßstab. Wir verpflichten uns diesem Ziel und stellen die Qualität in das Zentrum unserer Anstrengungen. Auf dem Weg zur Perfektion sind wir schon weit gekommen. Wir von KAMPA wissen als Experten, wie gut die Häuser, die wir bauen, schon heute sind: Deshalb bieten wir unseren Kunden gern die Möglich-

keit, ihren Hausbau vom Qualitäts- und Sicherheitsdienstleister DEKRA überwachen und abnehmen zu lassen. Und wir werden weiter daran arbeiten, diesen Vorsprung weiter auszubauen. Weil ein Haus eben mehr ist als die Summe seiner Einzelteile.

**Ihr Zuhause
liegt uns am Herzen!**

KAMPA baut Häuser mit einem Qualitäts-Standard auf höchstem Niveau.
Überzeugen Sie sich selbst.
Lassen Sie Ihr Bauvorhaben von unabhängigen DEKRA-Sachverständigen prüfen. So haben Sie in jeder Bauphase die Sicherheit einer fachgerechten und neutralen Beurteilung aller ausgeführten Arbeiten.

KAMPA
EXCLUSIVE HÄUSER

KAMPA AG, DA SIND SIE SICHER

Hebel Haus – die bekannteste Marke für massive Häuser unter dem Dach der KAMPA AG!

Hebel Haus, bundesweit bekannt als führender Anbieter von Massivhäusern, baut seit über 30 Jahren konsequent im kompletten Porenbeton-Bausystem und hat sich dabei den Ruf als „Innovationsträger“ für diesen zukunftssicheren Baustoff erworben.

Über 30.000 Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser dokumentieren die hohe Qualität und Solidität dieser Bauweise, die kurze Bauzeiten, angenehmes Raumklima, hervorragenden Wärmeschutz und stilsichere Architektur garantieren.

Sicherheit für den Bauherrn durch ein perfektes System, moderne Energiekonzepte und einen umfassenden Service – das zeichnet Hebel Haus aus.

Die Leistungsfähigkeit und die Kompetenz als erfahrener und verlässlicher Partner mit Tradition, Bauerfahrung und innovativen Lösungen haben Hebel Haus zu einer starken Marke auf dem Hausbau-Markt gemacht. Die konsequente Weiterentwicklung dieser Merkmale wird auch zukünftig die Marke Hebel Haus am Markt festigen.



Hebel Haus, Kundenhaus „Domus“

Hebel Haus ist heute: Das Fertighaus in Massivbauweise, das die Vorteile der klassisch-konventionellen Bauweise kombiniert mit industriell vorbereitetem Bauen.

Vielseitiges Hausprogramm

Mit seinem breiten Angebot kann Hebel Haus nahezu jeden Bauherrenwunsch erfüllen. In den beiden Programmlinien **Basic** und **Domus** können Bauherren ihre individuellen Ansprüche an Architektur, Grundriss und Größe verwirklichen. Mit den Passiv Hebel Häusern haben Bauherren die Möglichkeit, sich für zukunftsorientierte, richtungsweisende Energiekonzepte zu entscheiden.

Produktlinie Basic: Vorgeplant und individuell

Die Linie Basic setzt auf ein überzeugendes Konzept: Hier werden 23 vorgeplante Häuser in allen Größen und mit unterschiedlichsten Wohn- und Architekturkonzepten angeboten. Die Vorteile der Vorplanung erlauben: Marken-Qualität zu attraktiven Preisen.

Produktlinie Domus: Frei geplant – schlüsselfertig gebaut

Hebel Haus Domus ist das Angebot für den Bauherrn, sein Haus individuell zu planen, verbunden mit den Vorteilen des schlüsselfertigen Bauens zum Festpreis. Anregungen hierzu findet der Bauherr in unserer Domus-Broschüre.



Hebel Haus „Basic“

Eigenleistung – auf einer soliden Basis

Bauen mit nur einem Partner, der sich vom Ausheben der Baugrube bis zum Einzug um alles kümmert, ist der große Vorteil des „schlüsselfertigen Bauens“ mit Hebel Haus. Aber auch für die aktiven Bauherren gibt es die passende Angebotsform: Das „Ausbauhaus“. Alle Häuser der Produktlinie Basic gibt es in der Leistungsstufe: außen fertig und wetterfest, bereit zum Ausbau in Eigenleistung - zu jeder Jahreszeit.

Die Marke Hebel Haus heute

Für Kunden und Interessenten ist der „Hebel Haus Park“ in Alzenau bei Frankfurt/Main schon seit über 30 Jahren eine gute Adresse, wenn es um Planen, Bauen und Wohnen geht.

Hier können fünf attraktive Musterhäuser besichtigt werden und in der großen Hebel Haus Galerie findet man alles für die Außen- und Innengestaltung seines Hauses. Diese Ausstellung zu Massivbau und Wohnqualität steht grundsätzlich jedem offen.

Die Verantwortung für den Vertrieb sowie die technische und kaufmännische Abwicklung ist zentral in Alzenau. Die kundennahen Prozesse Verkauf und Bauleitung sind regional organisiert.

Mit der Präsenz von Musterhäusern in Fertighausausstellungen wird der regionale Verkauf unterstützt und das positive Markenimage nachhaltig gefördert.

Die gute Qualität, der perfekte Service sowie große Zuverlässigkeit wird Hebel Haus im Rahmen von regelmäßigen Befragungen bestätigt.

Mit gezielt eingesetzten Werbeaktivitäten sowie konsequenter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit wurde die Marke Hebel Haus nachhaltig aufgebaut. In Umfragen erreicht Hebel Haus bei der ungestützten Markenbekanntheit hinter KAMPA und Weber Rang 3, in der Marken-Kaufbereitschaft liegt Hebel Haus – fast gleichauf mit KAMPA und Weber – ebenfalls auf Rang 3.

Die Hebel Haus GmbH

Die heutige Hebel Haus GmbH – hervorgegangen aus dem Geschäftsbereich Schlüsselfertiger Wohnbau der ehemaligen Hebel Alzenau GmbH & Co. – wurde im April 1996 als Hebel Haus GmbH & Co. gegründet und im März 1999 in eine Kapitalgesellschaft umgewandelt. Der Firmensitz ist in Alzenau / Unterfranken.



Hebel Haus „Domus“



Hebel Haus „Passiv“



Hebel Haus, Bau- und Ausstattungsgalerie in Alzenau





KAMPA-Haus, Kundenhaus „Maisonette“

KAMPA AG

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2004

Aktiva

	Anhang	31.12.2004 €	31.12.2003 €
A. Anlagevermögen	VI.1.		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.268.274,50	1.362.212,33
2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung	VI.2.	1.576.108,91	1.535.626,91
3. Geleistete Anzahlungen		0,00	5.112,92
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten		27.937.841,03	29.492.804,23
2. Grundstücke mit Musterhäusern		9.179.813,27	9.918.635,47
3. Grundstücke ohne Bauten		3.494.353,62	3.494.812,35
4. Bauten auf fremden Grundstücken		5.680.014,22	6.208.900,64
5. Technische Anlagen und Maschinen		1.330.601,40	1.604.111,64
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.519.695,74	1.575.720,07
7. Fahrzeuge		665.313,97	418.232,81
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		837.654,79	1.002.882,94
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	VI.3.	182.359,18	287.198,48
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		809.982,00	809.982,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		13.777,16	4.013.777,16
		55.495.789,79	61.730.009,95
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte	VI.4.		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		3.720.116,86	3.292.330,27
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		12.977.098,06	14.758.178,63
3. Vorratsgrundstücke		4.835.306,77	4.875.621,11
4. Handelswaren		63.873,93	41.238,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	VI.5.		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.289.314,72	7.237.721,07
2. Geleistete Anzahlungen		3.568.798,02	4.069.977,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände		1.515.717,73	1.252.682,24
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere	VI.6.	4.000.000,00	0,00
IV. Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		11.537.861,56	13.901.810,00
		51.508.087,65	49.429.559,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Aktive latente Steuer	VI.7.	3.935.833,00	4.333.395,00
2. Sonstige		68.276,91	75.111,85
		111.007.987,35	115.568.076,19

Passiva

	Anhang	31.12.2004 €	31.12.2003 €
A. <u>Eigenkapital</u>	VI.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
1. Agio			
III. <u>Eigene Anteile</u>		- 6.806,91	0,00
IV. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage		647.744,44	647.744,44
2. Andere Gewinnrücklagen		26.738.642,35	26.693.109,41
V. <u>Konzernbilanzgewinn</u>		7.548,58	2.135.890,38
VI. <u>Anteile anderer Gesellschafter</u>	VI.9.	454.048,60	340.652,58
		66.933.339,98	68.909.559,73
B. <u>Langfristige Verbindlichkeiten</u>			
1. Rückstellungen für Pensionen	VI.10.	755.456,00	726.275,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	VI.11.	482.856,61	0,00
3. Garantierückstellungen	VI.10.	4.971.387,00	5.523.744,00
		6.209.699,61	6.250.019,00
C. <u>Kurzfristige Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	VI.11.	0,00	2.260.092,47
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	VI.11.	13.908.986,32	14.734.508,99
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	VI.11.	6.114.819,31	7.752.281,75
4. Sonstige Verbindlichkeiten	VI.11.	7.081.319,20	6.062.837,24
5. Steuerrückstellungen	VI.10.	586.388,24	247.269,38
6. Sonstige Rückstellungen	VI.10.	10.170.917,50	9.330.299,08
		37.862.430,57	40.387.288,91
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		2.517,19	21.208,55
		111.007.987,35	115.568.076,19

KAMPA AG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

	Anhang	2004 €	2003 €
1. Umsatzerlöse	VII.1.	169.457.237,12	169.327.094,09
2. Bestandsveränderung		- 2.091.945,24	- 1.294.114,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	VII.2.	1.316.017,53	927.782,29
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.437.806,31	4.954.537,90
5. Gesamtleistung		173.119.115,72	173.915.299,60
6. Materialaufwand	VII.3.	81.465.981,80	79.676.126,25
7. Rohertrag		91.653.133,92	94.239.173,35
8. Personalaufwand	VII.4.	47.835.537,01	48.648.037,21
9. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände		5.188.573,00	6.824.324,25
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	VII.5.	36.533.248,40	34.822.178,79
11. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		- 104.839,30	1.570,28
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	VII.6.	414.935,76	169.465,58
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	VII.7.	114.634,10	269.068,36
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.291.237,87	3.846.600,60
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	VII.8.	1.050.889,74	1.383.009,38
16. Sonstige Steuern		219.639,97	268.019,21
17. Jahresüberschuss		1.020.708,16	2.195.572,01
18. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		- 103.517,02	- 58.741,90
19. Konzernbilanzgewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.135.890,38	0,00
20. Dividendenzahlung		- 3.000.000,00	0,00
21. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		- 45.532,94	- 939,73
22. Konzernbilanzgewinn		7.548,58	2.135.890,38



KAMPA-Haus, Kundenhaus „Landhaus“



CreAKTIV, Kundenhaus „Chalet“

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004 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, Uphauer Weg 78. Die Satzung besteht in der Fassung vom 27. Mai 2004. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Gegenstand des Unternehmens sind 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. Die Gesellschaft kann Dienstleistungen für verbundene Unternehmen erbringen sowie ihr gehörenden Grundbesitz und anderes Anlagevermögen verwalten, nutzen und verwerten.

II. Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss der KAMPA AG wurde erstmalig 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 2004 verbindlichen Standards und Auslegungen angewandt. Die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2003 wurden nach denselben Grundsätzen ermittelt.

Die Voraussetzungen des § 292 a HGB für eine Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung und Offenlegung eines Konzernabschlusses nach deutschem Handelsrecht sind erfüllt. Die Beurteilung dieser Voraussetzungen basiert auf dem vom Deutschen Standardisierungsrat veröffentlichten Deutschen Rechnungslegungsstandard 1 (DRS 1). Alle Angaben und Erläuterungen, die über die Vorschriften des IASB hinaus zur Erzielung der Gleichwertigkeit mit einem nach dem Handelsgesetzbuch aufgestellten Konzernabschluss erforderlich sind, wurden gemacht.

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

- Bewertung von Finanzinstrumenten
- Bewertung 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. Überleitungsrechnungen aufgrund IFRS 1

1. Überleitung des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2002

Eigenkapital nach HGB zum 31. Dezember 2002	62.827.517,04 €
Veränderung Anlagevermögen	320.275,00 €
Bewertung von Pensionsrückstellungen	- 100.295,00 €
Veränderung Garantierückstellung	412.462,00 €
Veränderung sonstiger Rückstellungen	- 582.000,00 €
Auswirkung latenter Steuern	5.472.725,00 €
Eigenkapital nach IFRS zum 1. Januar 2003	68.350.684,04 €

2. Überleitung des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2003

Eigenkapital nach HGB zum 31. Dezember 2003	64.319.201,59 €
Veränderung Anlagevermögen	814.583,14 €
Bewertung von Pensionsrückstellungen	- 176.503,00 €
Veränderung Garantierückstellung	386.013,00 €
Veränderung sonstiger Rückstellungen	- 621.000,00 €
Auswirkung latenter Steuern	4.187.265,00 €
Eigenkapital nach IFRS zum 31. Dezember 2003	68.909.559,73 €

3. Überleitung des Ergebnisses nach HGB auf IFRS für 2003

Jahresüberschuss nach HGB für das Geschäftsjahr 2003	3.128.380,87 €
Veränderung Firmenwert	514.783,14 €
Veränderung Anlagevermögen	- 59.475,00 €
Bewertung von Pensionsrückstellungen	- 76.208,00 €
Veränderung Garantierückstellung	- 26.449,00 €
Auswirkung latenter Steuern	- 1.285.460,00 €
Jahresüberschuss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2003	2.195.572,01 €

IV. 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.

b) Konsolidierungskreis

KAMPA AG, Minden

KAMPA-Haus GmbH, Minden

CreAKTIV-Haus GmbH, Waltershausen

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

MP Medien-Planung Werbungs- und Anzeigenvermittlungs GmbH, Minden

HIB Hotel- und Industriebau GmbH i.L., Minden

Hausbau-Finanz Gesellschaft für Vermittlung von Baufinanzierungen, Baudarlehen,

Bausparverträgen, Versicherungen und Wertpapieren mbH, Minden

KAMPA Beteiligungsgesellschaft mbH, Minden

KAMPA Polska Sp.z.o.o., Posen (Polen)

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

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

VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin

Die 50%-Beteiligung der KAMPA AG, Minden, an der VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, (assoziiertes Unternehmen) wurde nach der Equity-Methode (Buchwertmethode) bilanziert.

Im Geschäftsjahr wurden die P+B Beteiligungsgesellschaft mbH in die KAMPA Beteiligungsgesellschaft mbH und die Grundstücksverwertungsgesellschaft Minden mbH in die KAMPA Baulogistik GmbH umbenannt.

An der TrendHaus Hungária Kft. wurden 80 % der Anteile in 2004 erworben. Die Firma Casa Libella s.r.l. wurde in 2004 neu gegründet.

IAS 27 wird in der überarbeiteten Fassung 2003 vor dem grundsätzlichen Inkrafttreten freiwillig angewandt. Auf die Angabe der Anteile sowie Stimmrechte aller konsolidierten Gesellschaften sowie der Auswirkungen des Erwerbs von Tochterunternehmen wird demgemäß verzichtet.

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 („Goodwill“) 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 wurden miteinander aufgerechnet.

e) Aufwands- und Ertragskonsolidierung

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

f) Währungsumrechnung

Alle in fremder Währung erstellten Jahresabschlüsse der ausländischen Konzerngesellschaften wurden nach dem Konzept der funktionalen Währung umgerechnet. Da alle Tochtergesellschaften ihr Geschäft finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch selbständig betreiben, ist dies die jeweilige Landeswährung. Die Vermögenswerte und Schulden wurden 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, wurden im Eigenkapital verrechnet.

V. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden 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 3 bis 10 Jahren. Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden nicht planmäßig abgeschrieben und unterliegen jährlich dem Niederstwerttest. Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte liegen nicht vor.

b) Sachanlagevermögen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalkosten sind nicht enthalten. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig unter Zugrundelegung von Nutzungsdauern zwischen drei und fünfzehn Jahren. Bei Musterhäusern auf fremden 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 Wertpapiere

Ausleihungen an assoziierte Unternehmen werden zum Nominalwert angesetzt.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte werden in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

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 bei den vollkonsolidierten Unternehmen nicht aktiviert. Bei der nach der Equity-Methode bilanzierten VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, wurden die Fremdkapitalkosten bis einschließlich Geschäftsjahr 2003 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. Der Wertansatz der Rückstellung wird zu jedem Bilanzstichtag neu überprüft. Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet, wobei ein Rechnungszins von 5,4% (Vorjahr: 5,65%) zur Anwendung gekommen ist. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden erst dann erfolgswirksam verrechnet, wenn sie außerhalb einer Bandbreite von zehn Prozent des Verpflichtungsumfanges liegen. Die Verteilung erfolgt über die künftige durchschnittliche Restdienstzeit der Mitarbeiter. Langfristige Rückstellungen werden zu marktüblichen Konditionen abgezinst.

g) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Nennwert, der in der Regel dem Rückzahlungsbetrag entspricht, angesetzt.

h) Latente Steuern

Latente Steuern auf die gegenüber der Steuerbilanz abweichenden Bilanzansätze nach IFRS sind 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 Rechtsanspruchs auf Zahlung vereinnahmt.

VI. Angaben zur Konzernbilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2004 ist im Anlagenspiegel für die einzelnen Positionen dargestellt (siehe Seite 42/43).

2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung

Eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Geschäfts- und Firmenwert war im Berichtszeitraum nicht erforderlich.

3. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die Veränderung des Beteiligungswertes resultiert aus der Übernahme des Ergebnisses für 2004.

4. Vorräte

Der Rückgang der Vorratsbestände um 1.371 T€ resultiert hauptsächlich aus den verminderten Beständen an fertigen und unfertigen Erzeugnissen.

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 2.052 T€ gestiegen. Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Wertberichtigungen wurden im Berichtszeitraum ausreichend vorgenommen.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind bis auf 419 T€ (Vorjahr 413 T€) innerhalb eines Jahres fällig. Sie setzen sich überwiegend aus Forderungen an Fachberater und debitorischen Kreditoren zusammen.

6. Wertpapiere

Die bis zur Endfälligkeit zu haltenden Wertpapiere wurden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der am 31.12.2004 durchzuführende Wertminderungstest hat nicht zu einer Abwertung geführt. Die Restlaufzeit dieser Wertpapiere beträgt zehn Monate. Sie waren somit zum 31.12.2004 aus dem Finanzanlagevermögen in die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte umzugliedern.

KAMPA AG

Konzern-Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2004

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2004 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €
I. Imaterielle Vermögensgegenstände				
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.510.454,01	1.168.568,48	75.703,44	5.112,92
2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung	4.701.881,26	40.482,00	0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen	5.112,92	0,00	0,00	- 5.112,92
Summe imaterielle Vermögensgegenstände	10.217.448,19	1.209.050,48	75.703,44	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten	60.155.879,09	159.367,83	290.161,60	0,00
2. Grundstücke mit Musterhäusern	17.334.319,01	509.807,98	2.184.866,50	26.905,20
3. Grundstücke ohne Bauten	3.826.064,12	34.979,44	35.438,17	0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	17.680.177,78	689.999,88	667.328,14	200.729,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	11.425.721,79	225.440,39	197.566,59	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.405.475,10	856.309,95	440.980,96	- 26.905,20
7. Fahrzeuge	7.306.065,15	517.372,91	606.136,27	0,00
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.249.394,95	158.967,38	0,00	- 200.729,00
Summe Sachanlagen	133.383.096,99	3.152.245,76	4.422.478,23	0,00
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	287.198,48	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.022.583,76	0,00	0,00	0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.014.455,52	0,00	4.000.000,00	0,00
Summe Finanzanlagen	5.324.237,76	0,00	4.000.000,00	0,00
Summe Anlagevermögen	148.924.782,94	4.361.296,24	8.498.181,67	0,00

	Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 31.12.2004 €	kumuliert 01.01.2004 €	Geschäftsjahr €	Abgänge €	kumuliert 31.12.2004 €	Stand 31.12.2004 €
6.608.431,97	4.148.241,68	261.642,44	69.726,65	4.340.157,47	2.268.274,50	1.362.212,33
4.742.363,26	3.166.254,35	0,00	0,00	3.166.254,35	1.576.108,91	1.535.626,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92
11.350.795,23	7.314.496,03	261.642,44	69.726,65	7.506.411,82	3.844.383,41	2.902.952,16
60.025.085,32	30.663.074,86	1.628.468,83	204.299,40	32.087.244,29	27.937.841,03	29.492.804,23
15.686.165,69	7.415.683,54	468.947,69	1.378.278,81	6.506.352,42	9.179.813,27	9.918.635,47
3.825.605,39	331.251,77	0,00	0,00	331.251,77	3.494.353,62	3.494.812,35
17.903.578,52	11.471.277,14	1.152.233,30	399.946,14	12.223.564,30	5.680.014,22	6.208.900,64
11.453.595,59	9.821.610,15	497.882,49	196.498,45	10.122.994,19	1.330.601,40	1.604.111,64
14.793.898,89	12.829.755,03	851.903,16	407.455,04	13.274.203,15	1.519.695,74	1.575.720,07
7.217.301,79	6.887.832,34	204.028,56	539.873,08	6.551.987,82	665.313,97	418.232,81
1.207.633,33	246.512,01	123.466,53	0,00	369.978,54	837.654,79	1.002.882,94
132.112.864,52	79.666.996,84	4.926.930,56	3.126.350,92	81.467.576,48	50.645.288,04	53.716.100,15
287.198,48	0,00	104.839,30	0,00	104.839,30	182.359,18	287.198,48
1.022.583,76	212.601,76	0,00	0,00	212.601,76	809.982,00	809.982,00
14.455,52	678,36	0,00	0,00	678,36	13.777,16	4.013.777,16
1.324.237,76	213.280,12	104.839,30	0,00	318.119,42	1.006.118,34	5.110.957,64
144.787.897,51	87.194.772,99	5.293.412,30	3.196.077,57	89.292.107,72	55.495.789,79	61.730.009,95

7. 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 steuerlichen Verlustvorträge bzw. von temporären Differenzen herangezogen werden können.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in T€	31.12.2004	31.12.2003
Sachanlagen	211	0
Sonstige Rückstellungen	0	146
steuerliche Verlustvorträge	3.725	4.187
Gesamt	3.936	4.333

Aktive latente Steuern wurden 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 Verlustvorträge betragen 17,1 Mio € (Vorjahr: 17,9 Mio €), von denen 7,6 Mio € (Vorjahr: 7,1 Mio €) nicht berücksichtigt wurden.

8. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2004 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.

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

Angaben in €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile
Stand am 01.01.2003	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	0,00
Stand am 31.12.2003	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

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

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

Bedingt durch den Erwerb eigener Anteile gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 2 AktG, ist das Eigenkapital um die Anschaffungskosten von 6.806,91 € zu mindern. Der Minderungsbetrag wird als gesonderter Posten ausgewiesen. Der Anteil dieser Aktien am Grundkapital beträgt 2.860,00 € bzw. 0,01 %.

Gewinnverwendungsvorschlag

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

Die KAMPA AG weist im Geschäftsjahr 2004 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.264.468,06 € aus. Der Vorstand der KAMPA AG schlägt der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2004 eine Dividende in Höhe von 20 Cent pro Aktie auszuschütten.

9. Anteile anderer Gesellschafter

Neben dem anteiligen Kapital werden die Ergebnisvortragskonten der Fremdgesellschafter ausgewiesen. Die Anteile sind gesondert unter dem Eigenkapital auszuweisen.

Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Konzern-Bilanzgewinn	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-Eigenkapital
647.744,44	26.692.169,68	0,00	1.918.607,00	68.350.684,04
0,00	0,00	2.136.830,11	58.741,90	2.195.572,01
0,00	939,73	- 939,73	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	- 1.636.696,32	- 1.636.696,32
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

10. Rückstellungen

	Stand 01.01.2004 €	Zuführung €	Verbrauch €	Auflösung €	Stand 31.12.2004 €
Rückstellungen für Pensionen	726.275,00	29.181,00	0,00	0,00	755.456,00
Steuerrückstellungen	247.269,38	586.069,59	246.587,37	363,36	586.388,24
Garantierückstellungen	5.523.744,00	361.043,00	663.400,00	250.000,00	4.971.387,00
Sonstige Rückstellungen	9.330.299,08	7.519.647,28	6.463.224,58	215.804,28	10.170.917,50
Gesamt	15.827.587,46	8.495.940,87	7.373.211,95	466.167,64	16.484.148,74

Der Bilanzansatz bei den Pensonsrückstellungen gibt den Umfang der aus den gegebenen Pensionszusagen bestehenden Verpflichtungen vollständig wieder. Die gesamte Rückstellung entfällt auf ausgeschiedene Vorstandsmitglieder.

Die Steuerrückstellungen enthalten sowohl Aufwand für das Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres als auch aufgrund von Feststellungen einer für die Jahre 2000 bis 2002 durchgeführten steuerlichen Außenprüfung. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

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

	2004 in €			2003 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	482.856,61		482.856,61	2.260.092,47	2.260.092,47	
Erhaltene Anzahlungen	13.908.986,32	13.908.986,32		14.734.508,99	14.734.508,99	
Lieferungen und Leistungen	6.114.819,31	6.114.819,31		7.752.281,75	7.752.281,75	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.081.319,20	7.081.319,20		6.062.837,24	6.062.837,24	
davon aus Steuern	(4.210.676,12)			(3.303.842,89)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.336.147,30)			(1.347.761,52)		
Gesamt	27.587.981,44	27.105.124,83	482.856,61	30.809.720,45	30.809.720,45	0,00

12. Haftungsverhältnisse

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

Die Gewährleistungen in Bezug auf den Avalkreditrahmen betragen 1.522 T€ (Vorjahr: 1.407 T€).

Die Avalkreditlinie in Höhe von 340 T€ (Vorjahr: 0 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 haben Laufzeiten bis zu 5 Jahren und beinhalten zum Teil Verlängerungs- und Kaufoptionen.

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€	31.12.2004	31.12.2003
Zahlungen fällig innerhalb		
eines Jahres	1.982,1	2.345,0
von einem und fünf Jahren	2.613,9	953,3
von mehr als fünf Jahren	0,0	0,0
Gesamt	4.596,0	3.298,3

14. Kapitalflussrechnung

	2004 €	2003 €
Periodenergebnis	1.020.708,16	2.195.572,01
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.293.412,30	6.824.324,25
Veränderung latenter Steuern	397.562,00	1.255.390,00
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	- 529.471,00	- 929.176,00
Cashflow	6.182.211,46	9.346.110,26
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	- 316.079,67	- 908.926,44
Veränderung Vorräte	1.370.973,15	2.890.940,27
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 2.051.593,65	3.693.393,06
Veränderung Sonstige Aktiva	251.273,74	1.235.395,10
Veränderung der übrigen Rückstellungen	1.155.737,28	- 14.658,68
Veränderung Erhaltene Anzahlungen	- 825.522,67	- 1.461.518,67
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 1.637.462,44	- 3.451.405,76
Veränderung Sonstige Passiva	1.009.669,60	- 2.642.409,26
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.139.206,80	8.686.919,88
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	1.618.183,77	3.100.250,58
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 4.337.296,24	- 6.214.866,86
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.719.112,47	- 3.114.616,28
Erwerb eigener Anteile	- 6.806,91	0,00
Erwerb der Anteile von Fremdgesellschaftern	0,00	- 115.000,00
Dividendenauszahlung an Gesellschafter	- 3.000.000,00	0,00
Veränderung der Finanzkredite	- 1.777.235,86	- 214.389,56
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 4.784.042,77	- 329.389,56
Veränderung des Finanzmittelbestands	- 2.363.948,44	5.242.914,04
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13.901.810,00	8.658.895,96
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.537.861,56	13.901.810,00

VII. Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Der Umsatz im Jahr 2004 liegt mit 169.457 T€ leicht über dem Vorjahr (169.327 T€). Davon wurden 24.312 T€ (Vorjahr: 23.082 T€) im Ausland erzielt.

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen im Wesentlichen den Neubau von Musterhäusern.

3. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich aus dem Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in Höhe von 43.378 T€ (Vorjahr: 43.647 T€) und den bezogenen Leistungen mit 38.088 T€ (Vorjahr: 36.029 T€) zusammen.

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand umfasst die Löhne und Gehälter mit 36.181 T€ (Vorjahr: 36.783 T€) und die sozialen Abgaben mit 11.655 T€ (Vorjahr: 11.865 T€). Die darin enthaltenden Aufwendungen für Altersversorgung betragen 109 T€ (Vorjahr: 122 T€).

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist eine Erhöhung auf 36.533 T€ zu verzeichnen. Die größten Posten betreffen hierbei den Provisions- und Werbeaufwand, die Gebäudekosten, die Reisekosten, die Fahrzeugkosten sowie die allgemeinen Verwaltungskosten.

6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aufgrund der in 2004 höheren flüssigen Mittel hat sich der Zinsertrag um 245 T€ auf 415 T€ verbessert.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen zwei in 2004 getilgte Darlehen.

8. Steuern vom Einkommen und von Ertrag

Angaben in €	2004	2003
Laufende Steuern	799.457,74	97.549,38
Latente Steuern	251.432,00	1.285.460,00
Gesamt	1.050.889,74	1.383.009,38

Der anzuwendende Steuersatz zur Ermittlung des zu erwartenden Steueraufwandes beträgt 38,8 % (Vorjahr: 40,0 %). Die Verminderung des Steuersatzes ergibt sich durch die Reduzierung des Körperschaftsteuersatzes von 26,5 % in 2003 auf 25 % in 2004. Die Steuersätze im Ausland liegen zwischen 19 % und 34 %.

Im Geschäftsjahr 2004 wird ein Ertragsteueraufwand von 1.050.889,74 € ausgewiesen, der um 247.316,91 € über dem erwarteten Ertragsteueraufwand liegt, der sich bei Anwendung des im Geschäftsjahr 2004 gültigen inländischen Steuersatzes von 38,8 % (Vorjahr: 40,0 %) auf Konzernebene ergeben würde.

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

Angaben in €	2004	2003
Konzernjahresüberschuss vor Ertragsteuern	2.071.597,90	3.578.581,39
Theoretischer Ertragsteueraufwand	803.572,83	1.431.432,56
steuerliche Auswirkung folgender Effekte:		
Steuerminderungen aufgrund steuerfreier Erträge	- 62.520,60	0,00
Steuermehrungen aufgrund steuerlich nicht abzugsfähiger Aufwendungen	99.270,20	51.379,21
Steueraufwendungen für Vorjahre	148.786,00	0,00
Steuersatzbedingte Abweichungen	84.282,85	- 42.217,42
Sonstige Anpassungen	- 22.501,54	- 57.584,97
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	1.050.889,74	1.383.009,38
Ertragsteuerbelastung	50,7 %	38,6 %

9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie beträgt in 2004 0,09 € (Vorjahr 0,21 €). Bezugsgröße für die Ermittlung ist das Konzernergebnis nach Abzug des Ergebnisanteils anderer Gesellschafter. Die Aktienanzahl beträgt 2004 9.998.900 und 2003 10.000.000. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind identisch.

VIII. Sonstige Angaben

1. Personalstand

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter hat sich wie folgt entwickelt:

	2004	2003
Angestellte	402	406
Gewerbliche Arbeitnehmer	526	543
Auszubildende	64	72
Gesamt	992	1.021

Die Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende betrug:

	31.12.2004	31.12.2003
Angestellte	403	401
Gewerbliche Arbeitnehmer	512	504
Auszubildende	68	73
Gesamt	983	978

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 Mitglied des Aufsichtsrats der STO AG, Stühlingen und der WashTec AG, Augsburg.

Dr. Erich Mager, Hövelhof
ehemals Mitglied des Vorstandes der Benteler AG, Paderborn
Herr Dr. Mager ist Mitglied des Aufsichtsrats 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 Baulogistik GmbH
Herr Kranepuhl hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Ralf Müller*, Bexbach
Lagerist bei der Firma KAMPA-Haus GmbH
Herr Müller hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

* Arbeitnehmersvertreter

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Berichtsjahr 88.975,00 € (Vorjahr: 60.000,00 €) und erhalten eine erfolgsabhängige Vergütung von 975,00 € (Vorjahr: 0,00 €).

Für persönlichen erbrachte Leistungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrats keine Vergütungen (Vorjahr: 11.000,00 €) im Jahr 2004 erhalten.

b) Vorstand

Dr. Bernd F. Pelz, Bornheim
Vorstandsvorsitzender
Vorstand Finanzen
Vorstand Marketing und Vertrieb (ab 01.10.2004)

Martin Steffes-Mies, Hannover (bis 30.09.2004)
Vorstand Marketing und Vertrieb

Hans-Jörg Binöder, Minden
Vorstand Technik

Die Vorstandsmitglieder haben keine Aufsichtsratsmandate.

Die Bezüge des Vorstands betragen 844.383,67 € (Vorjahr: 727.754,05 €). Darin enthalten sind im Jahr 2004 erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von 226.511,45 € (Vorjahr: 141.000,00 €).

Von den Rückstellungen für Pensionen entfallen auf ausgeschiedene Vorstandsmitglieder 755.456,00 € (Vorjahr: 726.275,00 €).

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 15.001 Aktien.

4. Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben eine Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG für das Geschäftsjahr 2004 abgegeben. Diese ist sowohl im Geschäftsbericht abgebildet als auch auf der Firmeninternetseite verfügbar.

Minden, den 16. Februar 2005
Der Vorstand der KAMPA AG



Dr. Bernd F. Pelz



Hans-Jörg Binöder

IX. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der KAMPA AG, Minden, zum 31. Dezember 2004 aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2004 geprüft. Aufstellung und Inhalt des Konzernabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung zu beurteilen, ob der Konzernabschluss den International Financial Reporting Standards (IFRS) entspricht.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist. 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 Nachweise und Angaben für die Wertansätze im Konzernabschluss auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung beinhaltet die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

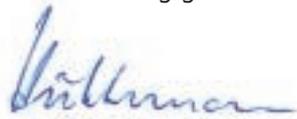
Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie der Zahlungsströme des Geschäftsjahres.

Unsere Prüfung, die sich auch auf den von dem Vorstand für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2004 aufgestellten Konzernlagebericht erstreckt hat, hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Überzeugung gibt der Konzernlagebericht zusammen mit den übrigen Angaben des Konzernabschlusses insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Außerdem bestätigen wir, dass der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2004 die Voraussetzungen für die Befreiung der Gesellschaft von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichtes nach deutschem Recht erfüllen.

Bielefeld, den 16. Februar 2005

Dr. Stückmann und Partner
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Hüttemann
(Wirtschaftsprüfer)



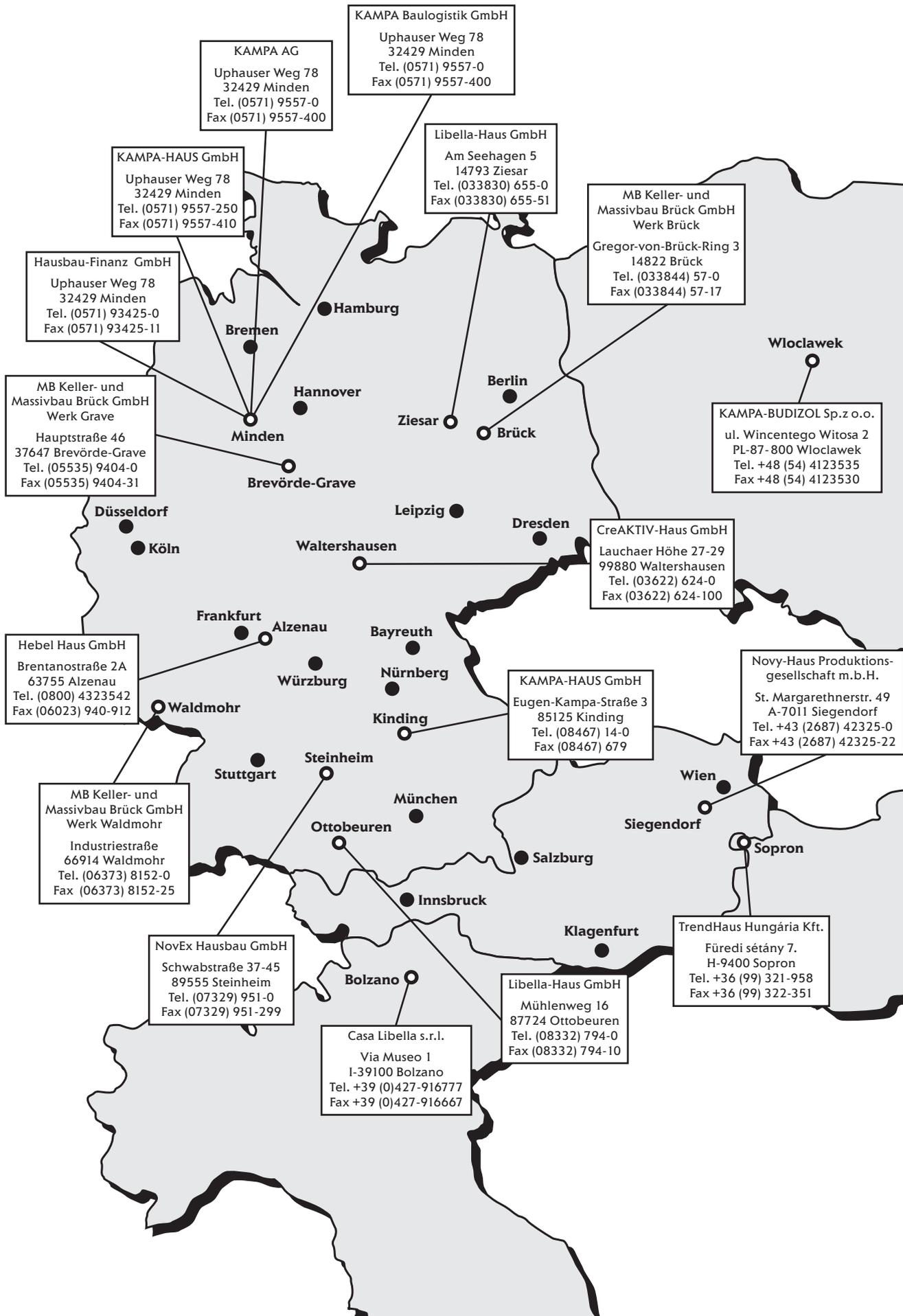
Gehrs
(Wirtschaftsprüferin)





CreAKTIV „Sonnenhaus“

Standorte der KAMPA-Gruppe



Wichtige Termine 2005

Bilanzpressekonferenz:	30.03.2005
Analystenkonferenz:	30.03.2005
Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2004:	30.03.2005
Veröffentlichung der Zahlen zum I. Quartal 2005:	11.05.2005
Hauptversammlung:	12.05.2005
Veröffentlichung der Zahlen zum II. Quartal 2005:	22.08.2005
Analystenkonferenz:	17.11.2005
Veröffentlichung der Zahlen zum III. Quartal 2005:	17.11.2005



ExNorm, Kundenhaus „Diamant-Classic“

KAMPA
EXCLUSIVE HÄUSER

Das exclusive Premiumhaus –
Komplett-Service und hochwertige Ausstattung

CreAKTIV
SO BAUEN DIE SCHLAUEN

Das Ausbauhaus für Selbermacher –
eigene Ideen und konkurrenzlos niedrige Preise

Libella
DARAUF KÖNNEN SIE BAUEN!

Das moderne Haus –
zukunftsweisende Architektur und Energietechnik

novy
HAUS
WILLKOMMEN ZUHAUSE

Das persönliche Haus –
fair, ökologisch, Made in Austria

ExNorm[®]
Das Fertighaus

Das Familienhaus –
variable Konzepte für jede Lebensphase und Familiensituation

kész ház, kész otthon
TRENDHAUS

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

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

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