

**Kampa-Haus AG, Minden/Westfalen,**  
Wertpapier-Kenn-Nummer: 626 910  
**Zwischenbericht per 30. Juni 2000**

- Kampa spürt im ersten Halbjahr 2000 schwierige Baukonjunktur
- Baugenehmigungen für Eigenheime stark rückläufig

Das erste Halbjahr 2000 stand bei der Kampa-Haus AG im Zeichen hohen Margendrucks sowie überraschenderweise rückläufiger Zahlen bei den Baugenehmigungen für Eigenheime. Während Kampa zuversichtlich ist, in diesem Geschäftsjahr die Zielvorgabe bei der Bauleistung zu erreichen, gehen wir auf Grund der Zurückhaltung bei den Eigenheimbestellungen nicht von wesentlichen Steigerungen in 2001 aus.

Entgegen zahlreichen Prognosen hat die verhaltene Entwicklung der Baukonjunktur im zweiten Quartal 2000 auch den Ein- und Zweifamilienhausbau ergriffen. Nachdem die schwierige Lage beim Mehrfamilienhausbau seit längerem bekannt ist, endete im April die bislang positive Entwicklung im Segment Eigenheim abrupt: Die Baugenehmigungen gingen gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres um 21% zurück. Diese deutliche Abschwächung setzte sich im Mai mit -13% und im Juni mit -28% fort. Für die Fertigungsbranche ergibt sich im ersten Halbjahr bei den Baugenehmigungen ein Minus von 12%.

Als Ursache für die negative Entwicklung ist zum einen die Erhöhung der Hypothekenzinsen zu nennen. Die dadurch gestiegenen Finanzierungskosten haben dazu geführt, dass viele Bauinteressenten ihren Traum vom Eigenheim zunächst zurückstellten. Außerdem haben bereits zur Jahresmitte verschiedene Bundesländer die Erteilung von Förderungszusagen eingestellt, da die vorhandenen Mittel für 2000 bereits erschöpft sind. Auch die jüngste Debatte um eine höhere Besteuerung von Immobilienvermögen hat dazu beigetragen, die Attraktivität von Ein- und Zweifamilienhäusern als Kapitalanlage zu schmälern.

Als Folge der Negativentwicklung beim Ein- und Zweifamilienhausbau sind die Kapazitätsüberhänge weiter gestiegen. Regionale Anbieter drängen vermehrt mit so genannten Zimmerer- und Massivhäusern auf den Markt. Der erhöhte Wettbewerb führt zu verstärkten Preiskämpfen und sinkenden Gewinnen, wodurch mittelfristig kapitalschwache Anbieter aus dem Markt ausscheiden.

Um ausreichend Vorsorge für diese wettbewerbsintensiven Zeiten zu treffen, hat die Kampa-Haus AG in den vergangenen Jahren durch die Bildung von Gewinnrücklagen eine solide Eigenkapitalausstattung geschaffen. Hiermit ist sie - im Gegensatz zu zahlreichen Mitbewerbern - stark genug, um von der absehbaren Marktberreinigung zu profitieren und langfristig als einer der Gewinner aus dem Verdrängungswettbewerb hervorzugehen.

**Umsatz** - Der Konzernumsatz der Kampa-Haus AG hat sich im ersten Halbjahr 2000 erwartungsgemäß vermindert. Er lag mit 93,1 Mio Euro um knapp 12% unter dem Vorjahreswert und damit - die unterjährigen Schwankungen berücksichtigt - voll im Plan.

Rückgänge waren bei Kampa-Hausmodellen mit einem Minus um 7,5% auf 53,9 Mio Euro und - infolge verringerter Hausbauzahlen - bei Fertiggellern mit -11% auf 5,8 Mio Euro zu verzeichnen. Bei Libella wirkten die gesunkenen Ordereingänge des Vorjahres nach. Hierdurch ermäßigte sich der Libella-Umsatz im ersten Halbjahr auf 10,2 Mio Euro gegenüber dem sehr guten Geschäftsvolumen von 20,8 Mio Euro in der ersten Jahreshälfte 1999. Die Kooperation mit der Baumarktkette Max Bahr entwickelt sich den Planungen entsprechend erfolgreich.

Positiv zeigten sich nach wie vor Creaktiv mit einem Plus von 22% auf 19,8 Mio Euro und die österreichische Neuerwerbung Novy-Haus, die per 30. Juni 2,5 Mio Euro zum Konzernumsatz beisteuerte.

Im Hotel- und Gewerbebau ging das Abrechnungsvolumen auf 0,9 Mio Euro zurück.

**Auftragsentwicklung-** Die unerwartet rückläufige Entwicklung der Baugenehmigungen für Eigenheime im zweiten Quartal hat den intensiven Bemühungen um steigende Auftragseingänge einen empfindlichen Rückschlag versetzt. Insgesamt erhielt Kampa im ersten Halbjahr Bestellungen für 103,4 Mio Euro, das entspricht gegenüber dem 30. Juni 1999 einem Minus von 23%.

Für Modelle der Kampa-Hausreihen gingen Order über 51,7 Mio Euro ein, 27% weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die neuen Hausmodelle „Studio“, „Chalet“ und „Trendy“ wurden den Erwartungen entsprechend am Markt aufgenommen. Creaktiv hatte wie im Vorquartal mit einem Minus von 40% auf 16,8 Mio Euro zu kämpfen. Dies hatte zur Folge, dass die Vertriebsleitung neu besetzt wurde. Es ist davon auszugehen, dass sich der Verkauf wieder verbessert und der Rückstand bis zum Jahresende verringert werden kann. Der Fertiggeller-Verkauf verminderte sich parallel zu den Hausverkaufszahlen um 25% auf 7,7 Mio Euro. Da im projektbezogenen Hotel- und Gewerbebau keine größeren Aufträge akquiriert wurden, blieb der Bestelleingang mit 1,6 Mio Euro unter dem Vorjahreswert von 5,9 Mio Euro zurück.

Erfreulich verlief der Verkauf in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres bei Libella. Die Gesellschaft hat ihre Ordereingänge um 1,5% auf 20,4 Mio Euro gesteigert. Unverändert positiv verhielt sich ebenfalls Novy-Haus in Österreich mit Auftragseingängen im Volumen von 4,9 Mio Euro.

Die Entwicklung beim Auftragsbestand vollzog sich überwiegend ähnlich wie bei den Bestelleingängen. Das Volumen von 237,7 Mio Euro lag um 20% unter dem des Vorjahreszeitraums. Beim Hotel- und Gewerbebau können aus dem vorhandenen Auftragsbestand von 18,4 Mio Euro - nach 10,2 Mio Euro im Vorjahr - in der zweiten Jahreshälfte noch verschiedene größere Einzelobjekte realisiert und abgerechnet werden.

**Ertragslage** - Die Ertragslage im Kampa-Haus-Konzern wurde in der ersten Jahreshälfte sowohl von dem verringerten Umsatzvolumen als auch von den Kosten für die Umstrukturierung - vor allem für Beratung und die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen - beeinflusst. In der Ergebnissituation sind ferner die Entwicklungskosten für neue Hausmodelle berücksichtigt. Unvorhergesehen stark war zudem der Margendruck infolge der harten Preiskämpfe, durch den sich auch Kampa gezwungen sah, im Rahmen von Verkaufsaktionen Sonderausstattungen oder Mehrleistungen preisgünstiger abzugeben. Dies belastete das Ergebnis im ersten Halbjahr zusätzlich und machte damit die Einsparerfolge infolge der Restrukturierung teilweise wieder zunichte.

Insgesamt verminderte sich im Konzern das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 11,6 Mio Euro auf 4,0 Mio Euro, der Jahresüberschuss ermäßigte sich von 6,8 Mio Euro auf 2,7 Mio Euro. Das bereinigte Ergebnis nach DVFA belief sich auf 0,28 Euro je Aktie gegenüber 0,60 Euro per 30. Juni 1999.

Kampa-Hausmodelle lieferten mit einem Jahresüberschuss von 3,3 Mio Euro - trotz einer Abnahme um 1,5 Mio Euro - nach wie vor den größten Spartenbeitrag. Auch bei Fertiggellern ging - mit dem ermäßigten Umsatz - der Jahresüberschuss um 0,2 Mio Euro auf 0,4 Mio Euro zurück. Der Geschäftsbereich Creaktiv, zu dem auch Novy-Haus gerechnet wird, erzielte 1,6 Mio Euro. Das waren 0,1 Mio Euro mehr als im Vorjahr. Hingegen steuerte Libella auf Grund der stark rückläufigen Umsätze einen Fehlbetrag von 2,6 Mio Euro bei nach einem positiven Jahresüberschuss von 0,3 Mio Euro im ersten Halbjahr 1999. Auf das Gesamtjahr 2000 gesehen, wird sich dieser Fehlbetrag jedoch nicht weiter erhöhen. Der wieder verbesserte Auftragseingang zeigt, dass Libella seine Schwierigkeiten überwunden und die Trendwende geschafft hat.

Erfolgreich gegriffen haben die Umstrukturierungsmaßnahmen im Hotel- und Gewerbebau. Dort wurde nach einem Fehlbetrag per 30. Juni 1999 von 0,4 Mio Euro in der ersten Jahreshälfte 2000 ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

**Investitionen** - In den erstensechs Monaten wurden Investitionen mit einem Volumen von 4,9 Mio Euro vorgenommen gegenüber 2,1 Mio Euro per 30. Juni 1999. Bis auf 0,1 Mio Euro für Software-Lizenzen handelte es sich ausschließlich um Investitionen in Sachanlagen. Größter Einzelposten waren Musterhäuser, gefolgt von Maschinen und Geschäftsausstattung sowie dem Fuhrpark.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen 4,3 Mio Euro nach 3,8 Mio Euro. Je Aktie wurde ein Cash-Flow von 0,66 Euro erzielt. Im Vorjahr waren es 1,05 Euro.

**Mitarbeiter** - Im Zuge der Restrukturierung wurden im ersten Halbjahr weitere Stellen abgebaut. Zum Stichtag 30. Juni beschäftigte Kampa im Konzern 1.449 Mitarbeiter, 34 weniger als ein Jahr zuvor. Unter Herausrechnung der Mitarbeiter von Novy-Haus waren es 75 weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den Personaleinsparungen waren alle Unternehmensbereiche bis auf den Kampa-Vertrieb und Creaktiv betroffen.

Der Personalaufwand lag mit 33,1 Mio Euro um 2,2 Mio Euro über dem vergleichbaren Vorjahreswert. Der Anstieg trotz rückläufiger Belegschaftszahl erklärt sich insbesondere aus der Konsolidierung der Novy-Haus sowie erhöhten Lohnkosten bei Creaktiv auf Grund der in dieser Sparte gestiegenen Bauleistung. Die Kostenentlastungen aus den Stellenreduzierungen werden zeitverzögert im zweiten Halbjahr einsetzen.

**Ausblick** - Während sich die Rahmenbedingungen für die Fertighausbranche wieder verschlechtert haben, hat Kampa seine Anstrengungen zur Neuausrichtung konsequent fortgesetzt.

Die im Zuge der Restrukturierung vorgesehene Implementierung der betrieblichen Standardsoftware SAP R/3 im Kampa-Konzern vollzieht sich planmäßig. Seit dem 1. Juli wird das neue System bereits in den wichtigsten Kern- und Unternehmensbereichen eingesetzt. In den übrigen Unternehmenssparten sowie in der Produktionsplanung werden zurzeit die Vorbereitungen für die Umstellung getroffen.

Die Tochtergesellschaften von Libella wurden durch die Verschmelzung von vormals vier Gesellschaften auf zwei schlanker und flexibler gestaltet. Hierdurch sind zukünftig Synergiewirkungen zu erwarten. Das Beratungsprojekt zur strategischen Neuausrichtung und Kostensenkung wurde im ersten Halbjahr bei Libella planmäßig abgeschlossen. Zurzeit wird mit Nachdruck an der Umsetzung der zahlreichen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung gearbeitet. Die ersten Erfolge werden sich bereits in der zweiten Jahreshälfte einstellen.

Der bei Creaktiv eingetretene Rückstand beim Ordereingang soll in den kommenden Monaten durch intensive Marktbearbeitung vermindert werden.

Im Hotel- und Gewerbebau kann auf Grund der Fertigstellung größerer Aufträge in der zweiten Jahreshälfte mit einem erhöhten Abrechnungsvolumen gerechnet werden.

Konzentriert wird die Internationalisierung vorangetrieben. In Österreich ist inzwischen mit dem Bau eines Kampa-„Palais“ in der Musterhausanlage „Blaue Lagune“ bei Wien begonnen worden. Gleichzeitig findet die Schulung der angeworbenen Außendienstmitarbeiter für den Vertrieb von Kampa-Häusern statt. Das polnische Kampa-Büro in Warschau konnte bereits eröffnet werden, mit der Auswahl eines neuen Grundstücks in Posen soll der Bau des ersten Musterhauses in Polen beschleunigt werden.

Angesichts der überraschend abnehmenden Nachfrage nach Eigenheimen wird erneut deutlich, dass Kampa seine umfangreiche Umstrukturierung keinen Tag zu früh eingeleitet hat. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ist die Dividendenkontinuität weiter gewährleistet.

Minden, im August 2000  
Kampa-Haus AG  
Der Vorstand

Kapitalflussrechnung  
per 30.06.2000  
der Firma Kampa-Haus AG

---

	<b>30.06.2000/ 31.12.1999 Euro</b>	<b>30.06.1999/ 31.12.1998 Euro</b>
<b><u>Kapitalflussrechnung</u></b>		
1. Mittelabfluss/Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	- 2.536.672,47	+ 9.606.088,43
2. Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 4.591.692,59	- 3.488.982,07
3. Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 10.043.833,59	- 14.793.215,72
4. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ <u>36.792.996,01</u>	+ <u>40.433.567,50</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>19.620.797,36</u>	<u>31.757.458,14</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2000 bis 30.06.2000  
der Firma Kampa-Haus AG

	Euro	30.06.2000 Euro	30.06.1999 Euro
I. Außenumsatzerlöse			
Umsatzerlöse		131.738.681,24	131.158.045,56
Innenumsätze		<u>38.612.472,87</u>	<u>25.729.616,66</u>
		93.126.208,37	105.428.428,90
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		7.531.680,35	4.252.062,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.615.151,68	445.066,67
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>1.139.789,29</u>	<u>977.630,29</u>
		103.412.829,69	111.103.187,99
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebs- stoffe und für bezogene Waren	30.615.217,88		31.804.884,82
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>11.575.503,16</u>		12.970.766,92
		<u>42.190.721,04</u>	<u>44.775.651,74</u>
		61.222.108,65	66.327.536,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	24.438.324,37		22.893.731,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung Euro 113.353,12)	<u>8.663.042,84</u>		8.027.819,63
		33.101.367,21	30.921.551,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.302.057,59	3.771.474,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		20.194.957,70	20.191.020,47
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00)		528.717,15	514.554,33
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen Euro 0,00)		150.960,70	330.845,08
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.001.482,60	11.627.199,25
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.183.981,98	4.626.931,68
13. Sonstige Steuern		<u>143.208,67</u>	<u>151.238,20</u>
14. Jahresüberschuss		2.674.291,95	6.849.029,37
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		115.005,46	372.832,03
16. Von anderen Gesellschaftern zu tragender Verlust		648.094,54	770,95
17. Konzernbilanzgewinnvortrag aus dem Vorjahr		12.900.761,26	12.156.734,84
18. Gewinnausschüttung		<u>10.225.837,63</u>	<u>9.203.253,86</u>
19. Konzernbilanzgewinn		<u><u>5.882.304,66</u></u>	<u><u>9.430.449,27</u></u>