

# Geschäftsbericht 2000



**KAMPA**  
KAMPA-HAUS AG

# Inhalt

|  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| Kampa-Kennzahlen                                 | <b>2</b>     |
| Der Vorstand stellt sich vor                     | <b>5</b>     |
| Brief an die Aktionäre                           | <b>8</b>     |
| Bericht des Aufsichtsrats                        | <b>10</b>    |
| Lagebericht                                      |              |
| - Markt  | <b>11</b>    |
| - Umsatz   | <b>13</b>    |
| - Auftragslage                                   | <b>14</b>    |
| - Beschaffung                                    | <b>15</b>    |
| - Ertrag   | <b>15</b>    |
| - Organisation, Verwaltung und Vertrieb          | <b>16</b>    |
| - Investitionen                                  | <b>17</b>    |
| - Mitarbeiter                                    | <b>18</b>    |
| - Forschung und Entwicklung                      | <b>19</b>    |
| - Umweltschutz                                   | <b>19</b>    |
| - Ausblick 2001                                  | <b>20</b>    |
| - Nach Ende des Geschäftsjahres                  | <b>20</b>    |
| - Risikobericht                                  | <b>20</b>    |
| - Bauwirtschaft steckt weiter in Schwierigkeiten | <b>20</b>    |
| - Neuausrichtung wird 2001 abgeschlossen         | <b>21</b>    |
| Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns       | <b>23</b>    |
| Die Kampa-Aktie                                  | <b>26</b>    |
| Finanzierung                                     | <b>28</b>    |
| Neue Kampa-Hausreihen                            | <b>30</b>    |
| Kampa-Info-Park                                  | <b>32</b>    |
| Neuer Internetauftritt                           | <b>34</b>    |
| Strategische Kernaussagen                        | <b>36</b>    |
| Jahresabschlüsse:                                |              |
| - Kampa-Haus AG                                  | <b>40</b>    |
| - Kampa-Haus Konzern                             | <b>44</b>    |
| - Anhang der Kampa-Haus AG<br>und des Konzerns   | <b>48</b>    |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers         | <b>65</b>    |
| Wichtige Termine 2001 /2002                      | <b>68</b>    |

# Kampa-Kennzahlen

| Kampa-Unternehmensgruppe   | 1996              | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  |
|--|-------------------|-------|-------|-------|-------|
|  | - in Mio € -      |       |       |       |       |
| Gesamtleistung   | 249,8             | 220,2 | 249,5 | 243,3 | 202,1 |
| Außenumsatz  | 249,7             | 215,1 | 246,4 | 242,3 | 199,4 |
| Auftragseingang  | 242,2             | 271,6 | 302,8 | 283,6 | 206,5 |
| Auftragsbestand  | 276,1             | 270,3 | 308,6 | 266,1 | 187,5 |
| Investitionen  | 8,2               | 11,4  | 23,5  | 11,6  | 10,8  |
| Abschreibungen   | 7,7               | 7,1   | 10,0  | 8,1   | 8,5   |
| Bilanzsumme  | 148,7             | 143,4 | 163,8 | 156,8 | 132,4 |
| Eigenkapital   | 82,3              | 85,7  | 89,7  | 92,0  | 88,7  |
| in % der Bilanzsumme   | 55,3              | 59,8  | 54,8  | 58,7  | 67,0  |
| EBIT   | 38,4              | 27,4  | 26,6  | 24,6  | 8,7   |
| EBITDA   | 46,0              | 34,4  | 36,5  | 32,8  | 17,2  |
| Ergebnis vor Steuern   | 39,5              | 28,8  | 27,1  | 25,0  | 9,6   |
| Jahresüberschuss   | 20,7              | 15,0  | 14,3  | 14,6  | 6,6   |
| ohne Anteile Dritter   | 19,1              | 14,2  | 13,8  | 14,0  | 6,9   |
| Netto-Umsatzrendite (in %)   | 8,3               | 7,0   | 5,8   | 6,0   | 3,3   |
| Ergebnis nach DVFA   | 18,8              | 14,0  | 12,7  | 12,6  | 6,0   |
| Ergebnis nach DVFA je Aktie in €   | 1,88 <sup>1</sup> | 1,40  | 1,27  | 1,26  | 0,60  |
| KGV <sup>2</sup>   | 13,6              | 18,1  | 16,7  | 9,4   | 14,5  |
| Cash-Flow nach DVFA  | 28,2              | 21,4  | 23,5  | 24,3  | 14,2  |
| Cash-Flow nach DVFA je Aktie in €  | 2,82 <sup>1</sup> | 2,14  | 2,35  | 2,43  | 1,42  |
| ROCE <sup>3</sup> (in %)   | 48,0              | 33,7  | 28,4  | 26,7  | 10,8  |
| Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt<br>(Ganztagsbasis einschließlich<br>Auszubildende) | 1.513             | 1.418 | 1.525 | 1.527 | 1.426 |

<sup>1</sup> bezogen auf 10 Mio Aktien

<sup>2</sup> bezogen auf den Jahresschlusskurs (Xetra) und das DVFA-Ergebnis des jeweiligen Jahres

<sup>3</sup> Berechnung der Eigenkapitalrentabilität ROCE: Ergebnis vor Steuern + langfristiger Zinsaufwand  
bezogen auf Eigenkapital einschließlich langfristiger Kredite

| Kampa-Haus AG                            | 1996              | 1997  | 1998  | 1999        | 2000  |
|--|-------------------|-------|-------|-------------|-------|
|  | - in Mio € -      |       |       |             |       |
| Bilanzsumme                              | 107,2             | 109,3 | 116,1 | 118,7       | 106,9 |
| Grundkapital                             | 20,5              | 25,6  | 25,6  | 26,0        | 26,0  |
| Rücklagen                                | 49,3              | 47,2  | 51,3  | 55,0        | 55,0  |
| Bilanzgewinn                             | 16,9              | 16,4  | 14,7  | 15,2        | 11,8  |
| <b>Eigenkapital</b>                      | 86,7              | 89,2  | 91,6  | 96,2        | 92,8  |
| in % der Bilanzsumme                     | 80,8              | 81,6  | 78,9  | 81,0        | 86,8  |
| <b>Verwendung des Jahresüberschusses</b> |                   |       |       |             |       |
| Jahresüberschuss                         | 18,7              | 13,2  | 12,6  | 13,8        | 6,9   |
| Gewinnvortrag                            | 6,3               | 6,2   | 6,1   | 5,5         | 4,9   |
| Rücklagenzuführung                       | -8,2              | -3,1  | -4,0  | -4,1        | 0,0   |
| <b>Bilanzgewinn</b>                      | 16,8              | 16,3  | 14,7  | 15,2        | 11,8  |
| Dividendensummen                         | -10,6             | -10,2 | -9,2  | -10,2       | -9,0  |
| Verbleibender Bilanzgewinn               | 6,2               | 6,1   | 5,5   | 5,0         | 2,8   |
|  | - in € -          |       |       |             |       |
| Dividende je Aktie                       | 1,06 <sup>1</sup> | 1,02  | 0,92  | 0,92 + 0,10 | 0,90  |
| einschließlich Steuergutschrift          | 1,52 <sup>1</sup> | 1,46  | 1,31  | 1,46        | 1,29  |

<sup>1</sup> bezogen auf 10 Mio Aktien



## Der Vorstand stellt sich vor

**Günter Baum** - Der 1952 geborene Diplom-Ökonom, der 1982 das Examen als Steuerberater ablegte, trat 1989 in die Kampa-Haus AG als kaufmännischer Leiter ein. Zuvor war er in der Revision der Thyssen Handelsunion in Düsseldorf und danach als Leiter des Bereiches Rechnungswesen des Bauunternehmens Emil Bast, Erkrath, tätig. Seit 1990 ist Baum Mitglied des Vorstands der Kampa-Haus AG und dort verantwortlich für die kaufmännischen Belange, für das Ressort Personal und Recht sowie für Investor Relations.



**Hans-Jörg Binöder** wurde 1944 geboren und machte eine Ausbildung zum Holztechniker. Anschließend war er in der Arbeitsvorbereitung und als Assistent in der Montageleitung bei Schwörer Hausbau tätig, bevor er ein Studium der Technik für Betriebswissenschaften absolvierte. Binöder kam 1976 als Ressortleiter Technik zu Kampa und wurde 1985 Geschäftsführer der E. Kampa GmbH & Co. KG. Seit 1999 ist er Vorstand der Kampa-Haus AG und leitet die Bereiche Technik und Produktion Fertigtbau für die Vertriebslinien Kampa-Haus, Libella und Creaktiv.



**Günter Kruse** - Der 1943 geborene Bauingenieur arbeitete zunächst als Planer für verschiedene Consultingunternehmen und war dort unter anderem für den Mittleren und Nahen Osten zuständig. Von 1987 bis 1990 war er Leiter Marketing und Vertrieb Deutschland der PERI GmbH. Seit 1991 gehört Kruse dem Vorstand der Kampa-Haus AG an und verantwortet dort die Bereiche Hotel- und Gewerbebau, TM-Haus und Kellerprogramme.



**Martin Steffes-Mies** - Zum 1. Januar 2001 hat Martin Steffes-Mies den Vorstand der Kampa-Haus AG verstärkt. Der 34-jährige Wirtschaftsingenieur war Bauleiter, trat dann der Unternehmensberatung Roland Berger bei, wo er bereits für Kampa-Haus tätig wurde. Er ist für die Konzern-Beteiligungen zuständig und zurzeit vorrangig mit der Integration der neu erworbenen Tochtergesellschaften Libella und Novy-Haus beschäftigt. Darüber hinaus verantwortet er die Bereiche Internet und Neue Medien.



**Udo Zimmermann** ist seit Juli 1999 im Vorstand der Kampa-Haus AG für Marketing und Vertrieb Fertigtbau zuständig. Der 1950 geborene Zimmermann trat bereits 1972 nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann in die Personal- und Lohnbuchhaltung von Kampa-Haus ein. Von 1977 bis 1985 übernahm er verschiedene leitende Funktionen im Konzern, danach war er Geschäftsführer der Kampa-Haus Vertriebs GmbH.





# Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,

in das vergangene Jahr sind wir gestartet mit dem Ziel, unsere Geschäftsentwicklung zu konsolidieren und die Basis für erneutes Wachstum zu legen. Die Prognosen der Fachinstitute versprachen eine stabile Entwicklung der Baugenehmigungen für den Eigenheimbau. Hiervon wollten wir mit vermehrten Bestellungen partizipieren. Ein gut ausgestattetes Auftragspolster sollte die Grundlage sein, um 2001 wieder Umsatzzuwächse und höhere Gewinne zu erzielen.

Mit einer Bauleistung von 202 Mio € haben wir das angestrebte Ziel von 212 Mio € nicht ganz erreicht. Wie angekündigt hat sich das Konzernvorsteuerergebnis infolge des verringerten Geschäftsvolumens und des zusätzlichen Mittelbedarfs für die laufenden Restrukturierungsmaßnahmen auf 9,6 Mio € ermäßigt. Angesichts der letztmaligen Möglichkeit, das anrechenbare Körperschaftsteuerguthaben unseren Aktionären zugute kommen zu lassen, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat trotz des Ergebnismrückgangs eine Nettodividende von 0,90 € je Aktie vor, zu der für die inländischen Aktionäre eine Steuergutschrift von 0,39 € hinzukommt.

Entgegen allen Voraussagen hat die verhaltene Entwicklung der Baukonjunktur 2000 auch den Ein- und Zweifamilienhausbau ergriffen. Statt wie prognostiziert zu steigen, brach die Nachfrage nach Eigenheimen ab April abrupt und drastisch ein. Dieser Rückgang setzte sich das gesamte restliche Jahr fort und führte dazu, dass 2000 rund 17% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 25% weniger Fertighäuser genehmigt wurden als im Vorjahr. Von dieser Marktentwicklung war auch Kampa-Haus betroffen.

Für die Bemühungen um eine Konsolidierung im Eigenheimsegment ist diese unvorhersehbare Entwicklung ein empfindlicher Rückschlag, der den ganzen Wohnungsbau und damit auch die Kampa-Haus AG trifft. Denn angesichts des verringerten Marktvolumens werden die in der Branche vorhandenen Überkapazitäten um so deutlicher zu Tage treten und der Wettbewerb unter den Anbietern wird weiter zunehmen. Da dieser vor allem über den Preis ausgetragen wird, ist abzusehen, dass der Druck auf die Gewinnmargen vorerst nicht nachlassen wird. Es ist vorhersehbar, dass nicht alle Anbieter unserer Branche dieser Belastung standhalten werden. Die Kampa-Haus AG mit ihren gesunden Bilanzrelationen und einer weit über der Branche liegenden Eigenkapitalquote von konzernweit 67% verfügt über solide Strukturen, um in diesen schwierigen Zeiten ihre Stellung im Markt ausbauen zu können. Es zeigt sich, dass es richtig war, in den guten Zeiten Reserven zu bilden. Diese helfen Kampa-Haus jetzt, sich neu zu positionieren.

Unsere 1999 eingeleitete Neuausrichtung haben wir im vergangenen Jahr fortgesetzt und angesichts der schwierigeren Rahmenbedingungen intensiviert. Vor dem Hintergrund der schwächeren Nachfrage nach Eigenheimen und der gesunkenen Auftragseingänge liegt der Schwerpunkt 2001 allerdings in der Anpassung der Kapazitäten an das verkleinerte Markt- und Auftragsvolumen. Der 2000 fortgesetzte Personalabbau wird auch im laufenden Jahr anhalten.

Die zeit- und personalintensive Einführung der neuen betrieblichen Standardsoftware wurde im Berichtszeitraum weitestgehend abgeschlossen. 2001 sind noch weitere Feinabstimmungen notwendig, um die Möglichkeiten der EDV voll ausschöpfen zu können. Bei unserer Ausbauhauslinie Creaktiv wurde eine Reihe von Maßnahmen im Vertrieb in die Wege geleitet, um verlorenes Terrain zurückzugewinnen und an die großen Erfolge der Vergangenheit wieder anzuknüpfen. Die Optimierung von Verwaltungs- und Produktionsprozessen bei Libella sowie der Produktrelaunch zeigen bereits erste Erfolge. Wir sind zuversichtlich, das Unternehmen bereits in diesem Jahr wieder auf den Gewinnkurs zurückzuführen.

Auch die Internationalisierung haben wir vorangetrieben. Noch im Dezember wurde auf Österreichs größter Musterhausausstellung, der „Blauen Lagune“ in Wien, ein Kampa-Haus der exklusiven „Palais“-Reihe eröffnet. Zusätzlich wurden Verkaufsbüros in den absatzstärksten Regionen des Landes errichtet. Unser Tochterunternehmen Novy-Haus konnte von Wien aus in 2000 weiter stark wachsen und wird zukünftig auch in andere österreichische Regionen expandieren. Nachdem die anfänglichen bürokratischen Hindernisse überwunden werden konnten, macht auch unsere Expansion in Polen weitere Fortschritte. Im Zentrum von Warschau haben wir ein Kampa-Haus-Verkaufsbüro eröffnet und in Posen ein Grundstück für das erste Musterhaus erworben.

Begleitet werden diese vielfältigen Aktivitäten durch eine Erweiterung der Kampa-Haus-Angebotspalette um eine Reihe moderner Hausentwürfe, wie beispielsweise „Trend“, „Maisonette“, „Solair“ und „Arondo“, die wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht kurz vorstellen.

Wir sind davon überzeugt, dass es auch möglich ist, in einem wettbewerbsintensiven Markt mit sinkendem Volumen respektable Gewinne zu erzielen, wenn zum einen die Kapazitäten den veränderten Rahmenbedingungen angepasst sind, und zum anderen die Unternehmensstrategie konsequent und zielgerecht umgesetzt wird. Den strategischen Kernaussagen und operativen Maßnahmen haben wir einen eigenen Abschnitt gewidmet. Eine besondere Bedeutung erlangt in diesem Zusammenhang die Steigerung des Unternehmenswertes, bei der wir uns als mittelfristiges Ziel eine Eigenkapitalverzinsung von 15% gesetzt haben.

Um die Belastung der Ertragslage zu verringern, werden wir 2001 allerdings teilweise auf nicht auskömmliche Aufträge verzichten. Vor dem problematischen Branchenhintergrund rechnen wir im laufenden Jahr mit einer Gesamtleistung in Höhe von rund 160 Mio €. Die zu erwartende Ergebnisverbesserung bei Libella und die bereits erzielten Erfolge der Restrukturierung dürften verhindern, dass sich das Konzernergebnis stärker als die Bauleistung ermäßigt. Sollte die aktuelle Diskussion um die private Altersvorsorge zu dem sinnvollen Ergebnis führen, selbst genutzte Immobilien als förderungswürdig anzuerkennen, sind zusätzliche positive Impulse für den Wohnungsbau, insbesondere eine erhöhte Nachfrage nach Eigenheimen, zu erwarten.

## Der Vorstand

Günter Baum  
Hans-Jörg Binöder  
Günter Kruse  
Martin Steffes-Mies  
Udo Zimmermann

# Bericht des Aufsichtsrats

## Aufsichtsrat

Dietrich Walther,  
Unternehmer,  
Iserlohn,  
Vorsitzender

Wilfried Kampa,  
Architekt und Unternehmer,  
Minden,  
stellv. Vorsitzender

Wilfried Koschorreck,  
Ministerialrat i.R.,  
Wilhelmshorst

Dr. Harald Link,  
Rechtsanwalt,  
Bielefeld

Wilfried Kranepuhl \*,  
Montageinsatzleiter,  
Linthe

Torsten Michaelis \*,  
(bis 15.06.2000)  
Zimmerer,  
Minden

Franz Siegl \*,  
(ab 16.06.2000)  
Maurer,  
Beilngries

\* Arbeitnehmervertreter

Ehrenmitglied  
Walter Watermann,  
Notar a.D.,  
Minden

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat der Kampa-Haus AG hat sich 2000 laufend über Geschäftsverlauf, Strategie und Investitionen des Unternehmens informiert. Dies geschah durch regelmäßige mündliche und monatlich schriftliche Berichte des Vorstands. Daneben hat der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum in fünf ordentlichen Sitzungen getagt. Hierbei wurden alle wichtigen Entscheidungen und Vorgänge, die der Zustimmung des Gremiums bedürfen, besprochen.

Themen der Sitzungen waren neben der laufenden Geschäftsentwicklung insbesondere die Neuausrichtung und die hiermit verbundenen organisatorischen sowie personellen Maßnahmen. Auch die Untersuchungsergebnisse der Unternehmensberatung Roland Berger bei der Tochtergesellschaft Libella nahmen einen breiten Raum in den Diskussionen ein. Weitere Schwerpunkte waren die Markterschließung in Polen und Österreich sowie die Berufung von Herrn Martin Steffes-Mies zum 1. Januar 2001 in den Vorstand der Kampa-Haus AG.

Der Jahresabschluss der Kampa-Haus AG und des Konzerns für 2000 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der Allgemeinen Treuhand- und Revisions-GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Bielefeld, geprüft und am 19. Februar 2001 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Anschließend wurden dem Aufsichtsrat die Prüfungsunterlagen vorgelegt und auf der Bilanzsitzung am 11. April 2001 eingehend mit dem Vorstand und dem Wirtschaftsprüfer erörtert.

Nach eigener Prüfung der Unterlagen hat der Aufsichtsrat keine Einwände erhoben und stimmt dem Prüfungsbericht zu. An der Jahresabschlussitzung des Aufsichtsrats hat der Abschlussprüfer teilgenommen. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und damit festgestellt.

Dem Vorschlag des Vorstands, der Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von 0,90 € vorzuschlagen, stimmt der Aufsichtsrat ebenfalls zu.

Die Neuausrichtung der Kampa-Haus AG führt zu weit reichenden Veränderungen innerhalb der gesamten Unternehmensgruppe. Der Aufsichtsrat ist sich bewusst, dass die mitunter schmerzhaften, aber notwendigen Vorhaben von allen Beteiligten ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft und Flexibilität verlangen. Für ihr großes Engagement im Jahr 2000 sowie für das Verständnis und die Unterstützung der erforderlichen Maßnahmen dankt der Aufsichtsrat Vorstand, Betriebsrat und allen Mitarbeitern.

Minden, im April 2001  
Der Aufsichtsrat  
Dietrich Walther  
Vorsitzender

# Lagebericht

## Baukonjunktur setzt Talfahrt fort

Während sich die Bauwirtschaft 2000 weiterhin in einer schwierigen Lage befand, verlief das vergangene Jahr für die deutsche Wirtschaft vor allem auf Grund steigender Exporte insgesamt gut. Die Summe aller im Inland geschaffenen Produkte und Dienstleistungen – das Bruttoinlandsprodukt - nahm gegenüber dem Vorjahr um real 3,1% zu, der Anstieg war damit annähernd doppelt so hoch wie 1999. Zu diesem Wirtschaftswachstum trug allerdings die Bauwirtschaft nicht bei, denn die Wertschöpfung ging zum sechsten Mal in Folge zurück und war um 3,8% geringer als 1999.

Die negative Entwicklung der Baubranche enttäuschte die – nach jahrelanger Rezession - erstmals wieder hoffnungsvollen Prognosen für 2000, die von den Fachleuten noch zu Beginn des Jahres aufgestellt worden waren. In der zweiten Jahreshälfte zeichnete sich jedoch ab, dass diese Erwartungen zu optimistisch waren. Die Bauinvestitionen schrumpften um 2,5%, so deutlich wie zuletzt 1996. Besonders stark betroffen waren die neuen Bundesländer mit einem Rückgang von acht Prozent, wohingegen im alten Bundesgebiet das Minus 0,5% betrug.

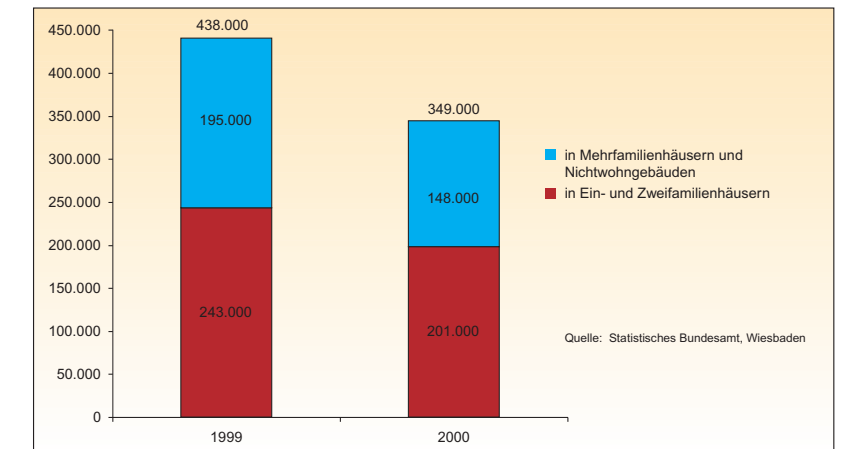
Bei den Bausektoren litt der Wohnungsbau mit einer Abnahme der Investitionen um 2,8% auf 138 Mrd € am stärksten.

## Wohnungsbau unter Druck

In 2000 verzeichnete der für Kampa-Haus wichtige Wohnungsbau eine Abnahme der Auftrageingänge um 16%, die sich aus einem Minus von 13% im Westen und einer Reduzierung um 25% im Osten zusammensetzte. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen verringerte sich 2000 von 438.000 um voraussichtlich rund 20% auf 349.000 Einheiten.

Die entsprechenden Wohnungsfertstellungen ermäßigten sich um rund 12% von 473.000 auf 414.000 Einheiten.

Wohnungsbaugenehmigungen 1999 und 2000



## Zukünftig weniger neue Eigenheime

Während sich der Eigenheimbau seit 1995 stets mit steigenden Genehmigungszahlen positiv vom rückläufigen Mehrfamilienhausbau abhob, griff die negative Entwicklung der Baukonjunktur im Laufe des vergangenen Jahres auch auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser über. Erstmals seit 1995 gingen im vergangenen Jahr auch die Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zurück - nach vorläufigen Angaben mit einem Minus von knapp 17% auf 201.000. Bei Fertighäusern lag der Rückgang 2000 mit voraussichtlich minus 25%, verteilt auf -22% im Westen und -30% im Osten, noch darüber. Hierdurch verringerte sich der Marktanteil von Fertighäusern an den Eigenheimgenehmigungen auf 13,5% nach dem bisherigen Höchstwert von 14,8% in den beiden Vorjahren.

## Vorstand

Günter Baum,  
Minden

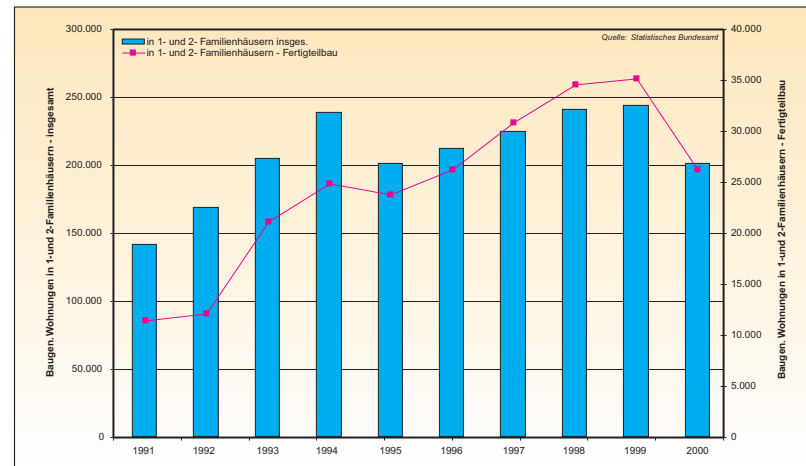
Hans-Jörg Binöder,  
Minden

Günter Kruse,  
Mainz/Minden

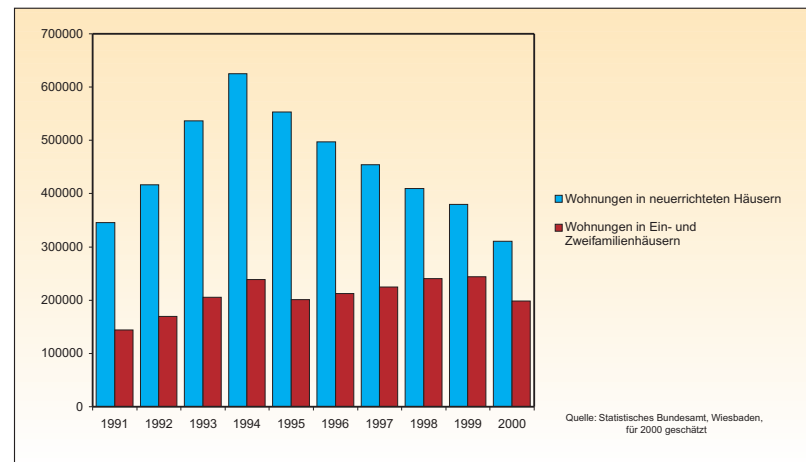
Martin Steffes-Mies,  
(ab 01.01.2001)  
Memmingen

Udo Zimmermann,  
Minden

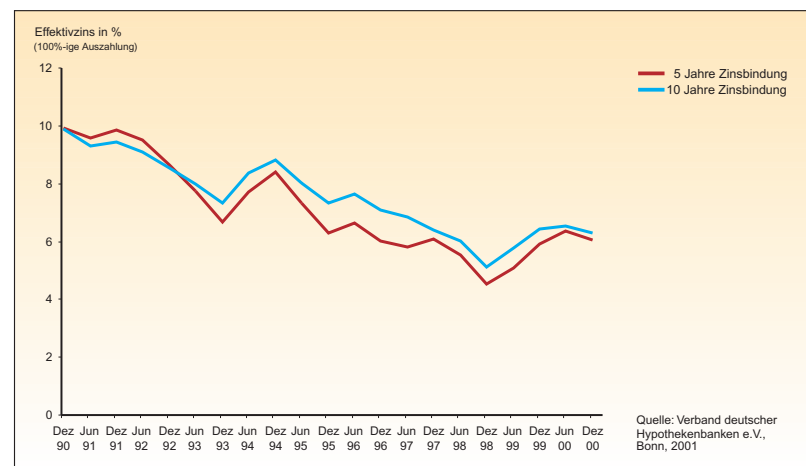
## Baugenehmigungen Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern 1991-2000



## Entwicklung der Baugenehmigungen in Deutschland 1991 - 2000



## Hypothekenzinsen 1991 - 2000



Ursachen waren - neben der geringen Verfügbarkeit bezahlbaren Baulandes - der zwischenzeitliche Anstieg der Hypothekenzinsen im ersten Halbjahr 2000 sowie die Belastung durch die Ökosteuer. Die dadurch gestiegenen Kosten haben dazu geführt, dass viele Schwellenhaushalte ihren Antrag auf ein Eigenheim noch einmal überdacht und vorerst zurückgezogen haben. Die teilweise bereits zur Jahresmitte ausgeschöpften Fördermittel der Länder für den Ein- und Zweifamilienhausbau haben ebenfalls zur weiteren Kaufzurückhaltung beigetragen. Zudem war im Zusammenhang mit dem Aktienboom der vergangenen Jahre eine starke Zunahme von Wertpapierkäufen zu bemerken. So flossen nach Angaben des Deutschen Aktieninstitutes 1998 rund 15,5 Mrd € in Aktien und Aktienfonds, 1999 waren es bereits knapp 25,7 Mrd €. Zwar lagen für 2000 noch keine Werte vor, jedoch stieg die Zahl der Aktionäre gegenüber 1999 um 50% auf 12,3 Millionen. Bei der teilweise rasanten Abwärtsbewegung der Aktienkurse ab dem Frühjahr 2000 dürften Bauinteressenten, die ihr Eigenkapital für den Hausbau an der Börse vermehren wollten, ihren Wunsch nach einem Eigenheim erst einmal zurückgestellt haben.

Zur Verunsicherung zahlreicher Bauwilliger trug daneben die aktuelle Auseinandersetzung um die Förderung von Wohneigentum im Rahmen der privaten Altersvorsorge bei. Nach den zum Jahresbeginn 2001 vorliegenden Entwürfen zur Förderung eines kapitalgedeckten Altersvorsorgevermögens sollen unter anderem individuelle Aufwendungen für eine zusätzliche private Rente finanziell unterstützt werden. Inwieweit selbst genutztes Wohneigentum, das bei vielen Menschen unverändert begehrt ist, im Rahmen der privaten Altersvorsorge gefördert wird, steht noch nicht endgültig fest.

## Eigenheimbau mit Überkapazitäten

Nachdem die im Vergleich zur restlichen Baubranche gute Lage des Ein- und Zweifamilienhausbaus in der Vergangenheit zum Markteintritt zahlreicher Unternehmen und zum Aufbau von Überkapazitäten geführt hat, kommt es angesichts der

zunehmend schwierigen Situation nun zu Marktberichtigungen. Auf Grund der rückläufigen Auftragsentwicklung hat sich der Wettbewerb, der vor allem über den Preis ausgetragen wird, verschärft und weiter massiven Druck auf die Gewinnmargen ausgeübt. So stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Westdeutschland in den ersten drei Quartalen 2000 deutlich weniger als die Inflationsrate. In den neuen Bundesländern sanken sie sogar - im dritten Quartal 2000 um 2,4%. Dort hat sich zwar im ersten Halbjahr 2000 die Zahl der Insolvenzen - bezogen auf das hohe Vorjahresniveau - um 3,8% verringert, im westdeutschen Baugewerbe nahm sie jedoch um 6,5% zu.

## Umsatzentwicklung rückläufig

Die Kampa-Haus-Unternehmensgruppe konnte sich dem verstärkten Wettbewerbsdruck und seinen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung nicht entziehen. Im Berichtszeitraum haben sich der Konzernumsatz um knapp 18% auf 199,4 Mio € und die Bauleistung um nicht ganz 17% auf 202 Mio € verringert. Unverändert den höchsten Anteil am Gesamtvolumen hatten Modelle der Kampa-Baureihen, die 111,2 Mio € beisteuerten und deren Erlösrückgang mit gut zwölf Prozent merklich unter dem Konzerndurchschnitt lag. Als Beleg für die Richtigkeit der innovativen Produktpolitik ist zudem zu werten, dass sich der Anteil der drei jüngsten Hausreihen „Studio“, „Chalet“ und „Trendy“, der 1999 noch rund zehn Prozent betragen hatte, in der Zwischenzeit verdoppelte.

Bei Creaktiv-Ausbauhäusern wurden 2000 auf Grund geringerer Auftragsbestände insgesamt 35,9 Mio € umgesetzt, 4,5 Mio € weniger als 1999. Durch ein Paket an Maßnahmen zur Neuausrichtung des Außendienstes wurde dieser Entwicklung gegengesteuert. Es ist davon auszugehen, dass sich die ungebrochene Attraktivität der Creaktiv-Hausmodelle 2001 wieder in einer verbesserten Nachfrage zeigen wird. Die Ende 1999 erworbene österreichische Tochtergesellschaft Novy-Haus steigerte hingegen ihren Umsatz um 18% auf 6,5 Mio €.

Der deutliche Rückgang bei Fertiggellern ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass viele Bauherren ihr Eigenheim mit einer Bodenplatte gebaut haben, um Kosten zu sparen. In der Sparte Kellerbau wurden im Berichtsjahr Umsätze über 8,3 Mio € erzielt, das waren 5,8 Mio € weniger als 1999.

Bei der Tochtergesellschaft Libella kamen 2000 die im Vorjahr gesunkenen Bestellungen zum Tragen. Diese brachten insbesondere im ersten Halbjahr 2000 einen spürbaren Erlösrückgang, der jedoch in der zweiten Jahreshälfte bereits in Teilen wieder verringert werden konnte. Libella erzielte im Berichtszeitraum mit 26,8 Mio € rund 14,5 Mio € weniger als ein Jahr zuvor.

Im Hotel- und Gewerbebau konnten erwartungsgemäß noch zum Jahresende einige größere Projekte fertiggestellt und abgerechnet werden. Trotzdem lag das Geschäftsvolumen mit 10,7 Mio € um 3,7 Mio € unter dem Vorjahreswert.



Kampa-Studio

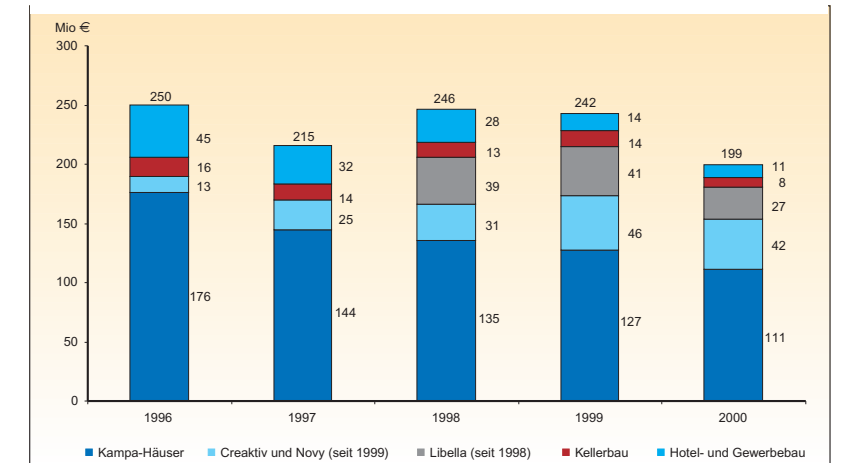


Kampa-Chalet



Kampa-Trendy

## Umsatzentwicklung des Kampa-Haus-Konzerns 1996 - 2000 (in Mio €)





## Auftragslage von Branchenentwicklung geprägt

Der überraschend im April 2000 eingetretene spürbare Rückgang der Baugenehmigungen bei Eigenheimen setzte sich bis zum Jahresende unvermindert fort. Bei Fertighäusern wird die Abnahme nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes wahrscheinlich 25% betragen, wobei insbesondere in Ostdeutschland die Einbußen mit rund 30% gravierend sind.



Kampa Hotel- u. Industriebau

Angesichts dieser Entwicklung und einer weiterhin schwierigen Situation beim Hotel- und Gewerbebau hat die Kampa-Haus AG ihre Prognose steigender Auftragseingänge im Jahresverlauf revidieren müssen. Insgesamt verringerte sich im Berichtszeitraum die Zahl der neuen Order im Konzern um rund 27% auf 206,5 Mio €. Mit 106,8 Mio € entfiel rund die Hälfte aller Bestellungen auf Häuser der Kampa-Reihe, von denen erfreulicherweise gut ein Fünftel neuen Hausmodellen zuzuordnen ist. Bei Libella zeigten die Auftragseingänge 2000 nach einem Rückgang im Vorjahr wieder nach oben: Hier gingen Bestellungen für 37,4 Mio € ein, das war ein leichtes Plus von einem Prozent. Die Auftragseingänge für Fertiggeländer verminderten sich angesichts der geringeren Hausnachfrage zwar ebenfalls, allerdings mit 14% auf 14,7 Mio € unterproportional, so dass wieder ein größerer Anteil an Häusern mit Keller bestellt worden ist.

Die Aufträge für Creaktiv-Eigenheime gingen mit 39% auf 33,6 Mio € deutlich stärker zurück als im Durchschnitt des Gesamtkonzerns. Auf die hierfür ursächliche Vertriebschwäche hat Kampa-Haus reagiert und mit einem Wechsel an der Vertriebspitze eine Neuausrichtung eingeleitet, die das Unternehmen 2001 wieder auf den Erfolgspfad führen wird. Bei Novy-Haus wurden Häuser für 9,4 Mio € bestellt nach 8,7 Mio € 1999.



Novy-Haus

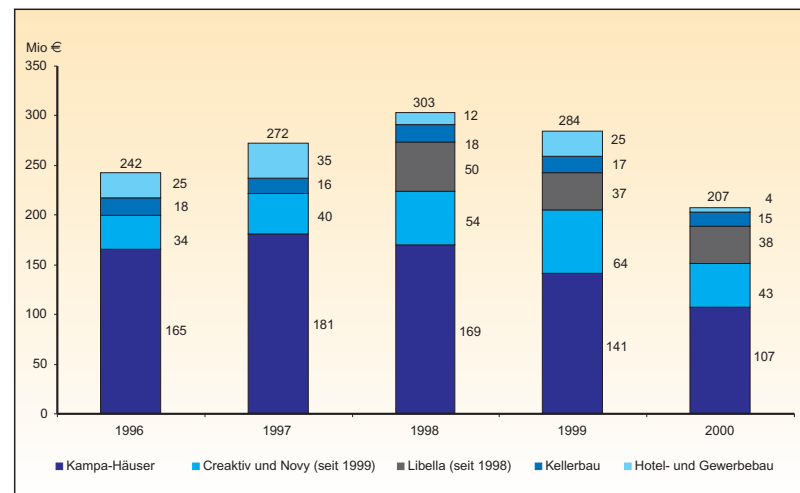
Der Hotel- und Gewerbebau blieb mit Neuaufträgen über 4,3 Mio € weiterhin deutlich hinter dem hohen Vorjahreswert von 25,4 Mio € zurück. Es befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres noch einige größere Objekte in der Akquisitionphase.

Ein weitgehendes Spiegelbild des Auftragseingangs liefert der Orderbestand, dessen Gesamtvolumen sich von 266,1 Mio € auf 187,5 Mio € verminderte.

Bei Kampa-Häusern betrug der Auftragsbestand 96,0 Mio € (Vorjahr: 147,5), bei Creaktiv 26,2 Mio € (Vj.: 45,2) und bei Libella 36,7 Mio € (Vj.: 38,0). Novy-Haus hatte zum Stichtag einen Orderbestand von 6,6 Mio € (Vj. 6,2), und bei Fertiggeländern übertraf das Volumen mit 11,7 Mio € den Vorjahreswert um 0,2 Mio €. Im Hotel- und Gewerbebau betrug das Auftragspolster 10,1 Mio € (Vj. 17,7).

Die Reichweite der vorliegenden Bestellungen hat sich von elf Monaten im Vorjahr auf rund acht Monate vermindert. Im Vergleich hierzu betragen die Bestände des Bauhauptgewerbes für den Wohnungsbau im dritten Quartal 2000 sowohl im Westen als auch im Osten Deutschlands nur 2,1 Monate.

Auftragseingang des Kampa-Haus-Konzerns 1996-2000  
(in Mio €, inkl. MwSt.)



## Beschaffung

Die Baustoffpreise gingen in den ersten neun Monaten 2000 in Deutschland um rund ein Prozent zurück. Preiserhöhungen für Kampa-Haus gab es insbesondere bei Folien und Dämmstoffen auf Grund gestiegener Ölpreise, bei kupferhaltigen Materialien sowie – bedingt durch den hohen US-Dollar-Kurs – bei Zedernhölzern. Insgesamt konnten aber über alle Warengruppen gesehen die Baustoffpreise im Vergleich zum Vorjahr leicht gesenkt werden.

Das im letzten Geschäftsjahr aktualisierte Lieferantenbewertungssystem wurde 2000 auf alle wichtigen Zulieferer angewandt. Mit denjenigen Lieferanten, welche die vereinbarten Vorgaben nicht erfüllen konnten, wurden Gespräche geführt, in wenigen Ausnahmefällen musste die Geschäftsbeziehung beendet werden.

In der Produktion wurde für Verbindungs- und Befestigungssysteme ein „Kanban“-System eingeführt, um Materialbestellungen zu reduzieren und Verwaltungsarbeiten zu minimieren.



CreAktiv-Haus

## Neuausrichtung belastet Ergebnis

Im Berichtszeitraum hat Kampa-Haus zahlreiche Maßnahmen umgesetzt und eingeleitet, um die Kostenseite weiter zu entlasten. Die Ertragslage stand von verschiedenen Seiten unter Druck, wobei das verringerte Umsatzvolumen, der Verlust bei Libella und der Aufwand für die weitere Umstrukturierung der Unternehmensgruppe als besonders wichtige Faktoren zu nennen sind. Außerdem zwang der scharfe Wettbewerb mit seinen harten Preiskämpfen Kampa-Haus dazu, im Rahmen von Verkaufaktionen weiterhin Sonderausstattungen oder zusätzliche Mehrleistungen vergünstigt abzugeben. Im Ergebnis waren ferner die Entwicklungskosten für neue Hausmodelle zu berücksichtigen.

Beim Materialaufwand und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren Rückgänge infolge des verringerten Geschäftsvolumens zu verzeichnen, wohingegen eine merkliche Entlastung der Ertragslage durch geringere Personalaufwendungen erst mit einem zeitlichen Verzug im kommenden Jahr spürbar wird. Bereits positiv auf das Zinsergebnis im Konzern ausgewirkt haben sich 2000 zum einen der Abbau der Schulden, die im Rahmen des Anteilerwerbs von Libella übernommen werden mussten sowie zum anderen die höheren Zinserträge für Geldanlagen.

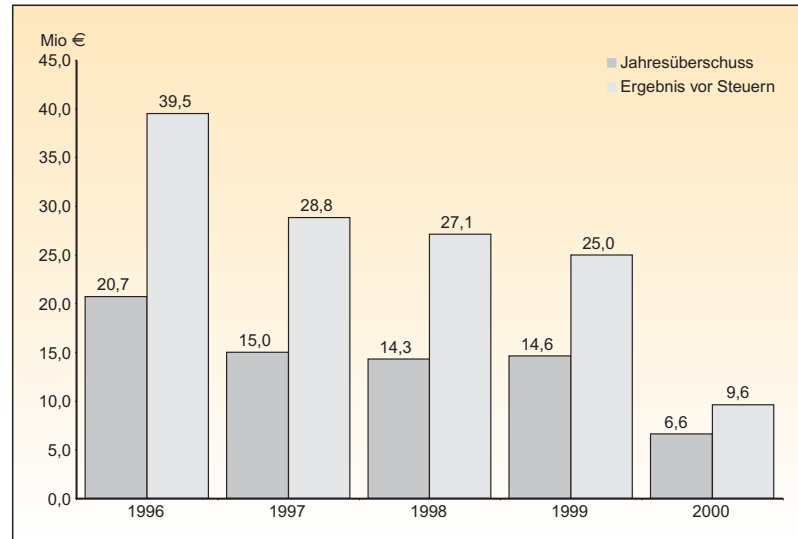
Trotz konsequenter Einsparungen war erwartungsgemäß 2000 ein weiterer Rückgang der Erträge hinzunehmen. Während sich die Ergebnisbeiträge bei Kampa-Hausmodellen, Creaktiv und im Kellerbau infolge des Umsatzrückgangs verringerten, zeigte sich beim Hotel- und Gewerbebau der Erfolg der Restrukturierung in einem verbesserten Ergebnis, obwohl auch hier das Geschäftsvolumen deutlich zurückgegangen ist. Bei Libella darf davon ausgegangen werden, dass mit den eingeleiteten Maßnahmen ebenfalls kurzfristig eine Ertragswende zu erreichen ist, so dass im laufenden Jahr wieder mit einem Gewinn gerechnet wird.

Insgesamt verminderte sich im Berichtszeitraum das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf 9,6 Mio € nach 25,0 Mio € im Vorjahr, der Jahresüberschuss ermäßigte sich von 14,6 Mio € auf 6,6 Mio €.

In der Kampa-Haus AG betragen das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 7,6 Mio € (Vorjahr 19,7) und der Jahresüberschuss 6,9 Mio € (Vorjahr 13,8).

Die konzernweiten Umsatzrenditen beliefen sich 2000 auf brutto 4,8% und netto 3,3%. Damit ist die Ertragslage der Kampa-Haus-Unternehmensgruppe, deren Gewinne überwiegend aus dem Inland stammen, weiterhin deutlich besser als im

**Ertragsentwicklung des Kampa-Haus-Konzerns 1996-2000  
(in Mio €)**



Durchschnitt der Baubranche. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass deutsche Baukonzerne ihre Gewinne überwiegend im Ausland erzielen, ist das Ergebnis von Kampa-Haus noch akzeptabel, aber keineswegs zufrieden stellend. Gemessen an den Zielvorgaben der Eigenkapitalverzinsung für die Unternehmensgruppe bewegen sich die Renditen deutlich unter den Erwartungen.

**Effizienzsteigerung in Verwaltung und Vertrieb**

Ihre 1999 begonnene Neuausrichtung hat die Kampa-Haus AG im Berichtszeitraum fortgesetzt und noch intensiviert.

Ein Schwerpunkt war die 1999 in die Wege geleitete Einführung der betriebswirtschaftlichen Standardsoftware SAP R/3, mit dem Ziel, den konzerninternen Informationsfluss zu beschleunigen und die Kostentransparenz zu verbessern. In allen Konzernunternehmen bis auf Libella und die ausländischen Beteiligungsgesellschaften wurden bis zum Jahresende die Module Materialwirtschaft, Produktionsplanung, Projektsteuerung, Finanzbuchhaltung und Controlling eingeführt. Unter Einsatz hoher personeller Ressourcen wurden die zeitintensive Implementierung abgeschlossen und das System erfolgreich gestartet. Zur Optimierung sind weitere Feinabstimmungen im laufenden Jahr vorgesehen. Gleichzeitig wird das Berichtswesen unter Einsatz der neuen Software neu aufgebaut. Zusammen mit dem Jahr-2000-Wechsel wurde zum 1. Januar 2000 die Umstellung auf den Euro im gesamten Konzern durchgeführt.

Die Restrukturierung bei Creaktiv wurde mit einer neuen Führungsmannschaft in die Wege geleitet. Diese hat ein ganzes Bündel von Maßnahmen ergriffen, um wieder an die großen Erfolge der Jahre bis 1999 anzuknüpfen. Hierzu zählen unter anderem der Aufbau eines neuen, multifunktionalen Internetauftritts mit integriertem Grundstücksservice und Anbindung der Fachverkäufer, ein verbessertes Kundenbetreuungsmanagement, Aufwertungen bei den Modellreihen und ein intensiveres Marketing.

Ende 2000 wurde auch mit der Realisierung der neuen Internetpräsenz der Kampa-Haus-Unternehmensgruppe begonnen. Unter „www.kampa-haus.de“ finden künftig alle Interessenten einen umfassenden Überblick über den Eigenheimbau, die Hausangebote der Kampa-Gruppe und das Unternehmen. Erneuert werden in diesem Zusammenhang ebenfalls die Investor Relations- und Presseseiten. Durch die Neugestaltung sollen die Kundennähe erhöht und der Informationsfluss verbessert werden. Im Geschäftsbericht ist ein eigener Abschnitt der neuen Homepage gewidmet.

Bei Libella wurde das Beratungsprojekt zur strategischen Neuausrichtung und Kostensenkung im Berichtszeitraum planmäßig beendet. Durch die Verschmelzung

von ehemals vier Gesellschaften auf zwei wurde Libella schlanker und flexibler gestaltet, wovon zukünftig Synergiewirkungen und mehr Transparenz zu erwarten sind. Mit Hochdruck wird momentan an der Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung gearbeitet, mit dem auf den im Berichtszeitraum abgeschwächten Geschäftsverlauf reagiert wurde. Erste Erfolge bei der Prozessoptimierung in Produktion und Verwaltung zeichnen sich ab. Hierzu sollen ergänzende regionale Marketingaktivitäten die Marktnähe erhöhen und weitere Kundenkreise erschließen. Außerdem verstärkt ein zusätzliches Musterhaus in Eugendorf bei Salzburg seit Anfang des laufenden Jahres die Präsenz in Österreich. Es ist zu erwarten, dass die Erfolge der Restrukturierung ohne großen Zeitverzug eintreten und das Unternehmen in diesem Jahr wieder auf den Gewinnkurs zurückkehrt.

Auch die Internationalisierung des Kampa-Vertriebs konnte im Berichtszeitraum wieder ein gutes Stück vorangetrieben werden. Auf der größten Fertighaus-Ausstellung in Österreich, der „Blauen Lagune“ in Wien hat Kampa-Haus im Dezember 2000 ein Musterhaus der exklusiven „Palais“-Baureihe erstellt. Zusätzlich wurden Verkaufsbüros in Klagenfurt für die Region Kärnten und in Leoben mit Zuständigkeit für die Steiermark eingerichtet. Von dem Standort Passau werden zudem die Verkaufsgebiete Linz und Salzburg betreut, so dass Kampa-Haus in den absatzstärksten Regionen Österreichs vertreten ist.



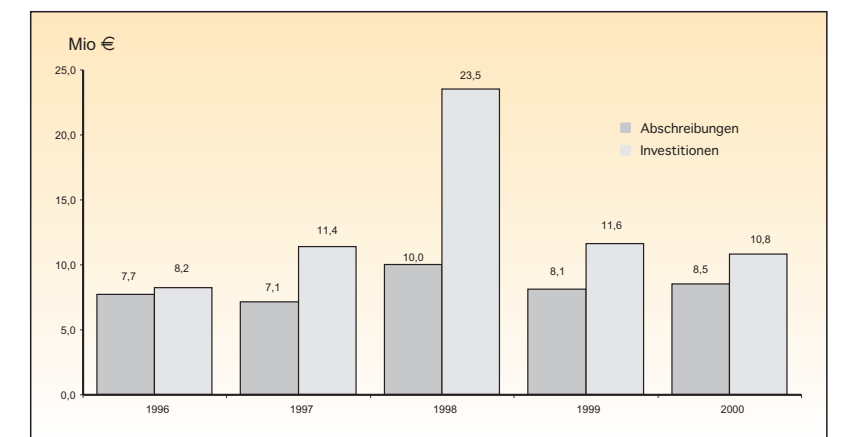
Kampa-Palais in Wien

Nach anfänglichen Schwierigkeiten schreitet mittlerweile auch die Expansion in Polen voran. Im Zentrum von Warschau wurde 2000 ein Verkaufsbüro eröffnet und das Vertriebsteam hat auch bereits erste Verkäufe getätigt. Nach etlichen Verzögerungen konnte im November inzwischen auch das Grundstück für ein Musterhaus in Posen erworben werden. Dort wird im Frühjahr 2001 ein repräsentatives Kampa-Haus errichtet.

**Investitionen aus dem Cash-Flow finanziert**

Der Kampa-Konzern hat 2000 insgesamt 10,8 Mio € investiert. Das waren 0,8 Mio € weniger als im Vorjahr. Die Investitionen setzten sich zusammen aus 0,8 Mio € auf immaterielle Vermögensgegenstände – im Wesentlichen Lizenzgebühren – und 10,0 Mio € für Sachanlagen. Hiervon entfielen 5,7 Mio € auf Musterhäuser, gefolgt von Maschinen und Geschäftsausstattung mit 2,2 Mio €, dem Fuhrpark mit 1,2 Mio € und Geschäftsbauten mit 0,9 Mio €. Finanzanlagen wurden 2000 keine getätigt.

**Investitionen und Abschreibungen im Kampa-Haus-Konzern 1996-2000**



Die Investitionen in der Kampa-Haus AG gingen von 12,8 Mio € im Vorjahr auf 9,4 Mio € im Berichtszeitraum zurück. Nachdem 1999 der Anteilserwerb an Novy-Haus und die Aufstockung der Beteiligung an Libella enthalten war, hat sich das Volumen 2000 wieder auf ein normales Niveau verringert.

Aus dem Cash-Flow in Höhe von 14,2 Mio € konnte 2000 der Investitionsbedarf wie im Vorjahr vollkommen finanziert werden. Je Aktie errechnet sich ein Wert von 1,42 € nach 2,43 € im Vorjahr. Ausschlaggebend für den Rückgang waren neben dem geringeren Konzernjahresüberschuss die verringerten langfristigen Rückstellungen – insbesondere für Garantiefälle – die dem verminderten Geschäftsvolumen angepasst wurden.

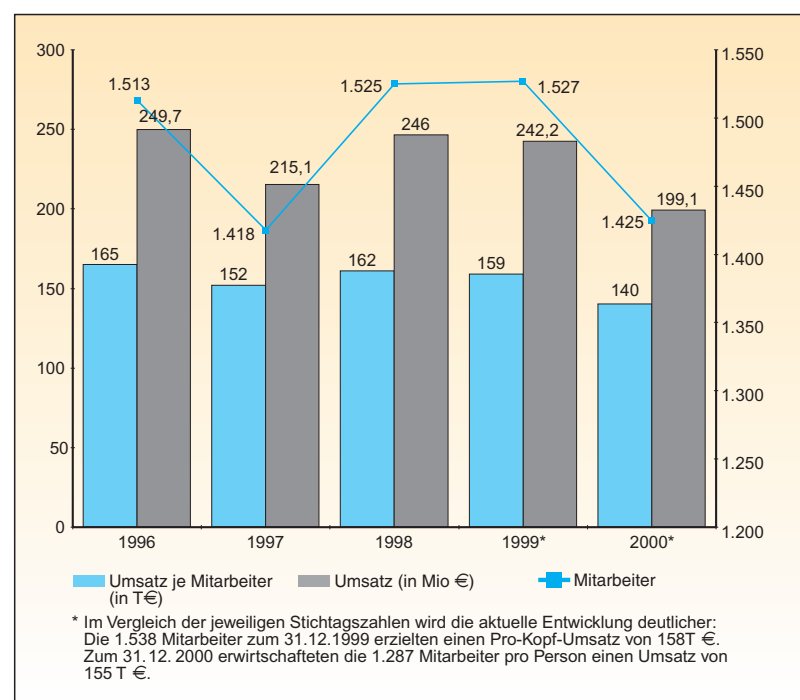
#### Herleitung des Cash-Flow nach DVFA/SG (in Mio €)

|  | 1999   | 2000   |
|--|--------|--------|
| Jahresüberschuss Konzern                                   | 14,6   | 6,6    |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens       | + 8,2  | + 8,5  |
| ± Zunahme (+)/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen | + 1,5  | - 0,9  |
| = Cash-Flow nach DVFA                                      | 24,3   | 14,2   |
| Cash-Flow nach DVFA je Aktie                               | 2,43 € | 1,42 € |

#### Belegschaft verringert

Im Zuge umfassender Kosteneinsparungen musste die Kampa-Haus-Unternehmensgruppe die Belegschaft an das verringerte Geschäftsvolumen anpassen. Um diesen wirtschaftlich notwendigen Personalabbau sozial verträglich zu gestalten, wurde die Arbeitnehmervertretung bereits frühzeitig in die Planungen einbezogen. Im Jahresdurchschnitt 2000 ging die Zahl der Beschäftigten um 101 auf 1.426 zurück. Bezogen auf den Stichtag 31. Dezember war diese Differenz deutlicher: Die Größe der Belegschaft nahm um 251 auf 1.287 Mitarbeiter ab. Betroffen waren alle Unternehmen der Kampa-Haus-Gruppe. Da bei den Entlassungen naturgemäß Kündigungszeiten einzuhalten sind und möglichst die natürliche Fluktuation genutzt wird, kommt der Entlastungseffekt verständlicherweise erst mit einer zeitlichen Verzögerung. Hierdurch sank 2000 der Personalaufwand im Konzern lediglich um 1,9 Mio € auf 63,3 Mio €. Eine spürbar größere Abnahme ist im laufenden Jahr zu erwarten.

#### Mitarbeiterproduktivität im Kampa-Haus-Konzern 1996-2000



Unverändert steht die Kampa-Haus-Gruppe zu ihrer Verpflichtung, jungen Menschen eine Berufsausbildung zu ermöglichen. Insgesamt befanden sich 102 junge Erwachsene in einer kaufmännischen Ausbildung oder erlernten den Beruf des Bauzeichners oder Zimmerers.

Auch die Angebote zur beruflichen Fort- und Weiterbildung wurden im Berichtszeitraum ausgeweitet. Schwerpunkte hierbei waren vertriebsunterstützende Schulungen für Fachberater und Architekten, EDV-Seminare und Veranstaltungen zum Qualitätsmanagement. Mit einem Volumen von 0,7 Mio € lag der Aufwand um mehr als 50% über dem des Vorjahres.

#### Hohe Qualität durch ständige Weiterentwicklung

Nach wie vor sind die Entwicklung neuer und die Verbesserung bestehender Hausmodelle sowie die Gewährleistung und Optimierung der hohen Qualitätsmaßstäbe die Schwerpunkte der Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten von Kampa-Haus.

Das Kampa-Haus-Projektteam zur Entwicklung neuer Hausmodelle hat mit den Modellen „Maisonette“, „Trend“, „Arondo“ sowie „Solair“ vier moderne Entwürfe entwickelt, die im Kapitel „Neue Kampa-Hausreihen“ vorgestellt werden. Die Hausreihen „Arondo“ und „Solair“ sind auch als 3-Liter-Haus erhältlich. Daneben arbeiten die Kampa-Fachleute mit dem Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen der Fachhochschule Bielefeld, Abteilung Minden, bei der Entwicklung eines Passivhauses zusammen.

Auch die aktuellen Hausreihen werden ständig überarbeitet und weiterentwickelt, um sie den veränderten Anforderungen anzupassen. In diesem Sinne wurden unter anderem bei Kampa-Haus Verbesserungen bei der Sicherheits- und Hausleitertechnik, der Wärmedämmung, der Nutzung der Sonnenenergie und der Systeme zur kontrollierten Be- und Entlüftung eingeführt. Außerdem wurden neu ein Tonnendach und ein Haus mit Pultdach vorgestellt. Für die Creaktiv-Haustypen wurden neue Giebel, Erker und Dachgauben sowie ein neuer Haustyp entwickelt.

In Zusammenarbeit mit dem Labor für Schall- und Wärmemesstechnik in Rosenheim haben Techniker die Schalldämmung von Außenwänden und Geschossdecken in Kampa- und Creaktiv-Häusern untersucht und verbessert. Das Brandschutzverhalten der Hausreihen stand bei Untersuchungen in Zusammenarbeit mit der Materialprüfanstalt in Braunschweig im Zentrum des Interesses. Daneben werden die Hausmodelle sowie die Produktionsverhältnisse zwei mal jährlich im Rahmen der Zugehörigkeit zur Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigung (QDF) turnusmäßig überprüft.

Bei der Tochtergesellschaft Libella wurden sechs neue Haustypen entwickelt und mehrere Hausreihen überarbeitet. Zudem wurden etliche attraktive Anbauteile entworfen und die Konstruktion verbessert. Weitere Schwerpunkte der Entwicklungsarbeit bei Libella betrafen die Luftdichtigkeit der Häuser und die Konzeption eines 3-Liter-Hauses.

Um Synergieeffekte aus der Integration der neuerworbenen Gesellschaften in den Kampa-Haus-Konzern ausschöpfen zu können, wurden zudem die Vereinheitlichung von Baumaterialien und -systemen sowie die hierfür notwendigen technischen Anpassungen in die Wege geleitet.

In der gesamten Kampa-Haus-Gruppe waren 2000 wie im Vorjahr rund 20 Personen überwiegend mit Aufgaben der Forschung & Entwicklung beschäftigt.

#### Mit Holz die Umwelt schützen

Im Sinne eines umfassenden Umweltschutzes werden bei den Unternehmen der Kampa-Haus AG die bei der Produktion und bei der Hausmontage anfallenden Reststoffe fachgerecht sortiert und durch Spezialfirmen dem Recycling-Kreislauf zugeführt. Durch die überwiegende Verwendung von Holz als Baustoff ist die Entsorgung problemlos. Zudem verfügt Holz über gute Verarbeitungseigenschaften und eine hervorragende Öko-Bilanz, da die Be- und Verarbeitung dieses natürlichen und nachwachsenden Rohstoffes im Vergleich zu anderen Baustoffen weniger Energie verbraucht.

Alle von Kampa-Haus verwendeten Materialien sind zudem gesundheitlich unbedenklich, was das TOXPROOF-Zertifikat des TÜV Rheinland bestätigt. Entsprechende Technologien garantieren, dass der Energieverbrauch der Häuser möglichst gering ist. Dadurch wird zum einen die Umwelt geschützt, und zum anderen spart der Bauherr Heizkosten.



CreAktiv-Haus



Libella-Haus

# Ausblick 2001

## Nach Ende des Geschäftsjahres

Zum 1. Januar 2001 wurde Martin Steffes-Mies in den Vorstand der Kampa-Haus AG berufen. Der 34-jährige Wirtschaftsingenieur war Bauleiter und trat später der Unternehmensberatung Roland Berger bei, wo er bereits für Kampa-Haus tätig war. Er ist vorrangig für die Integration der neu erworbenen Tochtergesellschaften Libella und Novy-Haus zuständig sowie für die Bereiche Internet und Neue Medien.

Im ersten Quartal 2001 werden die Kampa-Werke, Creaktiv und Montagebau Brück, die die Rechtsform der „GmbH & Co. KG“ haben, auf die jeweilige „Komplementär-GmbH“ verschmolzen. Durch diese Maßnahmen soll zum einen die Anzahl der Konzernunternehmen reduziert und zum anderen ein Beitrag zur Kostensenkung geleistet werden. In einem zweiten Schritt sollen mit diesen Tochtergesellschaften Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen werden.

## Risikobericht

Die Kampa-Haus AG und die mit ihr verbundenen Gesellschaften sind naturgemäß einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Diese sind verständlicherweise Bestandteil aller Entscheidungen, da unternehmerisches Handeln in einem steten Abwägen von Chancen und Wagnissen besteht.

Um die jeweiligen Risiken dieser Aktivitäten möglichst beizeiten und umfassend erkennen zu können, hat die Kampa-Haus AG in Einklang mit den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Frühwarnsystem geschaffen. Soweit erkennbare Gefahren bestehen, ist durch entsprechende Versicherungen eine geeignete Vorsorge getroffen worden.

Aus heutiger Sicht sind allerdings Risiken, die den Fortbestand des Konzerns gefährden oder die künftige wirtschaftliche Lage negativ beeinträchtigen können, nicht erkennbar.

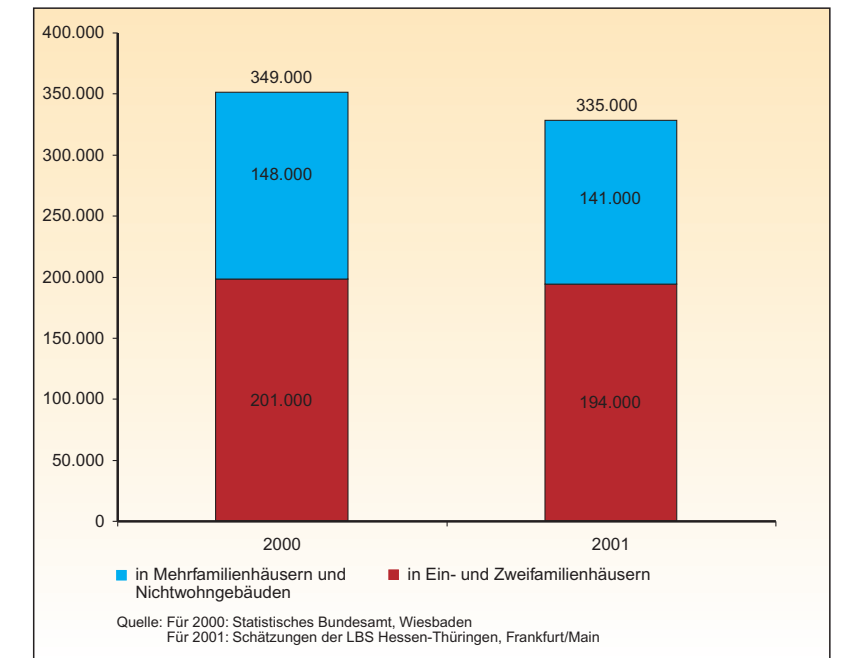
## Bauwirtschaft steckt weiter in Schwierigkeiten

Angesichts der im vergangenen Jahr verringerten Auftragseingänge und Baugenehmigungen muss für 2001 in der deutschen Bauwirtschaft mit einem weiteren Rezessionsjahr gerechnet werden. Nach Prognosen des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sollen die Bauinvestitionen 2001 nochmals um 0,5% zurückgehen. Die LBS Hessen-Thüringen schätzt, dass die Baugenehmigungen für Eigenheime im laufenden Jahr das jetzt erreichte niedrige Niveau erneut unterschreiten und sich bei etwa 194.000 einpendeln. Dies bedeutet einen Rückgang um 50.000 Genehmigungen gegenüber Ende der 90er Jahre. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gibt die „BBR-Wohnungsprognose 2015“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung bis 2005 mit jährlich ebenfalls rund 195.000 an.

Die rückläufigen Baugenehmigungszahlen des Vorjahres geben für 2001 noch keine Entwarnung, eine Trendwende ist weiterhin nicht absehbar. Stattdessen wird sich der Bau von Eigenheimen auch in diesem Jahr um rund 15% reduzieren und in den kommenden Jahren auf dem dann erreichten, niedrigen Niveau bewegen. Diese Marktentwicklung wird Anpassungen der Kapazitäten in der gesamten Branche zur Folge haben.

Abhängig ist die Entwicklung des Eigenheimbaus nicht zuletzt auch von den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Es ist zu hoffen, dass die aktuelle Diskussion um die private Altersvorsorge mit dem Ergebnis abgeschlossen wird, selbst genutztes Wohneigentum als förderungswürdig anzuerkennen. Hiervon würden spürbare positive Impulse für die Bauwirtschaft ausgehen, insbesondere den Wohnungsbau und dort natürlich entsprechend auch für das Segment der Eigenheime.

Wohnungsbaugenehmigungen 2000-2001e



## Neuaustrichtung wird 2001 abgeschlossen

Unabhängig von den Resultaten dieser Auseinandersetzung wird die Kampa-Haus AG ihren Kurs der Neuaustrichtung und Anpassung im laufenden Geschäftsjahr mit Nachdruck fortsetzen. Im Rahmen der Einführung von SAP R/3 wird 2001 die Feineinstellung vorgenommen, mit der die Transparenz und Effizienz der Arbeitsabläufe gesteigert werden soll. Außerdem werden die Module Service- und Qualitätsmanagement eingeführt. Die Implementierung bei Libella wurde vorerst auf 2002 verschoben.

Mit der erfolgreichen Restrukturierung des Unternehmensbereiches Hotel- und Gewerbebau hat Kampa-Haus 2000 bewiesen, dass es auch in einem hart umkämpften Markt mit schrumpfendem Volumen möglich ist, Gewinne zu erzielen, wenn das Leistungsangebot entsprechend strukturiert und die Kapazitäten den Gegebenheiten angepasst werden. Ähnlich ausgerichtete Maßnahmen werden 2001 in allen inländischen Konzerngesellschaften umgesetzt, begleitet von einer Intensivierung des Marketings. Planmäßig wird zudem der Vertrieb in Österreich und Polen weiter aufgebaut und damit begonnen, diese Märkte zielgerichtet zu erschließen. Bei der Neuaustrichtung folgt die Kampa-Haus AG klar formulierten strategischen Vorgaben, die im Kapitel „Strategische Kernaussagen“ zusammengefasst sind.

Verbunden sind mit der Anpassung im Inland sowohl weitere Personalentlassungen als auch erstmals eine Neuverteilung der Aufgaben zwischen den verschiedenen Produktionsstandorten. Im Zuge dieser neuen und flexibleren Arbeitsteilung werden die Kampa-Werke im rheinland-pfälzischen Waldmohr und im brandenburgischen Linthe verschlankt und ab sofort vorrangig die Produktionskapazitäten an den Standorten im bayerischen Kinding und in Minden ausgelastet. Zukünftig werden von Kinding aus vorrangig Bayern und Thüringen sowie Österreich beliefert, Minden ist für den Norden und Nordwesten Deutschlands zuständig. Von der Aufgabenverteilung und der damit zusammenhängenden Personalanpassung ist mittelfristig eine deutliche Senkung der Fixkosten zu erwarten.

Der Vertrieb des so genannten „TM“-Hauses, einer Modellreihe mit Ton als wichtigstem Zuschlagstoff, soll in Zukunft vollständig von einem externen Partner übernommen werden, der alle hiermit verbundenen Aufgaben in eigener Regie betreut. Durch die Ausgliederung der Vertriebsaktivitäten sollen die Absatzzahlen verbessert und Kosten eingespart werden. Die Produktion bleibt unverändert bei den Betonwerken der Kampa-Haus-Gruppe angesiedelt.

Es ist davon auszugehen, dass bei Creaktiv die genannten Vorhaben zur Umstrukturierung des Vertriebs in den kommenden Monaten wieder zunehmende Bestellungen zur Folge haben. Die Tochtergesellschaft Libella setzt – unterstützt durch ein externes Ingenieurbüro – zurzeit mit Hochdruck eine Reihe von Maßnahmen zur Effizienzsteigerung um. Die bereits erkennbaren Fortschritte bei der Prozessoptimierung in Produktion und Verwaltung stimmen optimistisch, größere Kostensenkungen erzielen zu können.

Mit neuen modernen Hausreihen zeigt die Kampa-Haus-Gruppe ihre Innovationskraft und passt ihre Angebotspalette laufend den sich ändernden Bedürfnissen an. Angesichts des hohen Wettbewerbs und den damit verbundenen scharfen Preiskämpfen wird Kampa-Haus 2001 allerdings teilweise auf nicht auskömmliche Aufträge und damit auf Umsätze verzichten, um eine weitere Belastung der Ertragslage so weit wie möglich zu vermeiden. Insgesamt ist vor dem schwierigen Branchenhintergrund im laufenden Jahr mit einer Gesamtleistung von rund 160 Mio € zu rechnen.

Um die Ertragskraft zu verbessern, wird 2001 mit vollem personellen Engagement und unter Einsatz weiterer erheblicher finanzieller Mittel an der Umsetzung der zahlreichen Anpassungsmaßnahmen gearbeitet. Die Ertragslage wird aus heutiger Sicht zum einen durch das verringerte Geschäftsvolumen und durch die Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit Personaleinsparungen belastet. Allerdings werden die zu erwartenden Ergebnissteigerungen bei Libella und die Erfolge der Restrukturierungsmaßnahmen aus heutiger Sicht verhindern, dass sich das Konzernergebnis stärker als die Bauleistung ermäßigt. Kampa-Haus ist davon überzeugt, nach Abschluss der Neuausrichtung und der Anpassung der Kapazitäten an das geringere Marktvolumen wieder höhere Renditen zu erzielen. Zugute kommt der Unternehmensgruppe hierbei die in der Vergangenheit geschaffene Eigenkapitalausstattung.

Da auch beim Hauskauf zunehmend emotionale Aspekte Beachtung finden, wird die Kampa-Haus AG ab Ende 2001 den ersten „Kampa-Info-Park“ rund um das Thema Bauen und Wohnen errichten. Hierbei handelt es sich um eine reizvoll gestaltete Landschaft, in der die Kampa-Haus-Gruppe ihre gesamte Hauspalette präsentiert, Ausstellungen sowie Workshops anbietet und dem Bauinteressenten jede erdenkliche Form von Beratung und Unterstützung für sein Traumhaus offeriert. Weitere „Kampa-Info-Parks“ sollen in den kommenden Jahren an anderen Werksstandorten der Unternehmensgruppe entstehen.

Minden, den 19. Februar 2001

Der Vorstand

Günter Baum

Hans-Jörg Binöder

Günter Kruse

Martin Steffes-Mies

Udo Zimmermann

## Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Aus dem Jahresüberschuss der Kampa-Haus AG in Höhe von 6.878.600,36 € und dem Gewinnvortrag von 4.938.445,52 € aus dem Vorjahr ergab sich für das Geschäftsjahr 2000 ein Bilanzgewinn von 11.817.045,88 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, hieraus eine Summe von 9,0 Mio € an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 2.817.045,88 € auf neue Rechnung vorzutragen. Damit ergibt sich eine Dividende von 0,90 € je Stückaktie zuzüglich der anteiligen Körperschaftsteuer in Höhe von 0,39 € für die inländischen Aktionäre.



# Die Kampa-Aktie

Das Grundkapital der Kampa-Haus AG beträgt 26 Mio € und ist eingeteilt in zehn Mio auf den Inhaber lautende Stückaktien mit der Wertpapierkennnummer 626910. Gehandelt wird das Papier im Amtlichen Handel der Börsen Frankfurt am Main, Düsseldorf und Berlin sowie im Freiverkehr der Handelsplätze Bremen, Hamburg, Stuttgart und München. Die Kampa-Haus-Aktie gehört seit seiner Gründung dem neuen Qualitätssegment der Deutschen Börse AG für Nebenwerte, dem SMAX an und ist - als einer der umsatzstärksten Werte in diesem Index - auch Mitglied im SDAX. Zudem wird sie im CDAX-Construction, dem Branchenindex für börsennotierte Bau- und Baunebenwerte geführt.

Großaktionär der Gesellschaft ist Wilfried Kampa, der knapp 56% der Anteile hält. Die restlichen 44% sind breit gestreut.

Der totale Börsenumsatz (einschließlich Mehrfachzahlungen) der Kampa-Aktien betrug 2000 rund 80,2 Mio €. In insgesamt 31.400 Geschäften wechselten hierbei rund 6,5 Mio Anteilscheine den Besitzer. Im Vorjahr waren es 12,9 Mio Aktien für rund 208 Mio € gewesen. Nach der einfach zählenden Orderbuchstatistik belief sich die Anzahl der 2000 gehandelten Kampa-Aktien auf knapp 1,6 Mio Stück (Vorjahr 2,9) mit einem Gesamtvolumen von 20,5 Mio € (Vorjahr 36,0).

## DAX erstmals seit 1994 mit Verlust

Das vergangene Jahr hat der Deutsche Aktienindex DAX erstmals seit 1994 wieder mit einem Minus beendet. Er schloss am letzten Handelstag mit 6.434 Punkten und verlor damit auf das Gesamtjahr bezogen 7,5%, womit er den Verlust von 1994 in Höhe von 7,1% sogar überbot. Auch der Neue Markt erfüllte nicht die in ihn gesetzten hohen Erwartungen: Zwar stiegen die entsprechenden Indices im Frühjahr 2000 steil auf ihre jeweiligen Allzeithochs, doch verlor der Gesamtmarkt gegenüber dem Jahresanfang 40%, der Index der 50 stärksten Werte, der Nemax-50, gab 43,6% nach. Gemessen an dem Höchststand von 9.665 Punkten betrug der Verlust bei den 50 größten Unternehmen am Neuen Markt bis zum 30. Dezember 2000 sogar 70%.

## Nebenwerte überwiegend besser

Positiver entwickelten sich Werte der so genannten zweiten Reihe nach dem DAX. So schloss der MDAX der 70 mittelgroßen Gesellschaften mit einem Gewinn von 13,9% auf 4.675 Punkten. Auch die kleineren, im SMAX-All-Share zusammengefassten Nebenwerte konnten zulegen, wenn auch mit 3,8% auf 286 Punkte in geringerem Umfang. Bei den im SDAX geführten 100 größten SMAX-Titeln war die Performance im Durchschnitt besser, der Index stieg um 6,4% auf 3073 Punkte.

Bauaktien gelang es allerdings vor dem Hintergrund der schwierigen Rahmenbedingungen nicht, bei der positiven Kursentwicklung mitzuhalten, so dass der Branchenindex CDAX-Construction über das Jahr hinweg 26,5% verlor.

## Kampa-Haus-Aktie in Bewegung

Im Kurs der Kampa-Haus-Aktie kamen 2000 deutlich die weiter getrübbten Aussichten der Baubranche und die verschlechterte Situation beim Eigenheimbau zum Ausdruck. Nach einem Start mit knapp über 12 € geriet das Papier im Januar und Februar in eine Abwärtsbewegung, nahm dann aber ab März wieder Fahrt auf und stieg auf 14,95 €. Im weiteren Jahresverlauf verbilligte sich die Aktie im Sog der allgemeinen Baisse an den Börsen kontinuierlich bis auf das Allzeittief von 8,70 € am 28. Dezember 2000. Der Start 2001 gelang besser. Beflügelt von verschiedenen positiven Presseberichten über das hohe Potenzial der Kampa-Haus-Aktie stieg der Kurs in wenigen Wochen auf zeitweise bis zu 12,75 € und legte damit gegenüber dem Jahresabschluss zeitweilig um 47% zu. Ende März wurde das Papier mit 11,55 € bewertet.

Angesichts der weiterhin ungünstigen Situation der deutschen Bauwirtschaft ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Bauaktien auch im laufenden Jahr allgemein eher zurückhaltend sein wird. Von diesem Klima wird voraussichtlich auch das Interesse an der Kampa-Haus AG geprägt sein, obwohl das Unternehmen zu den wenigen Gesellschaften seiner Branche zählt, das trotz der ungünstigen Rahmenbedingungen im Inland Jahr für Jahr Gewinne erzielt. Mit der Neuausrichtung setzt Kampa-Haus 2001 den Fokus darauf, sich einem schrumpfenden Markt anzupassen, die Ertragskraft in diesem Umfeld zu stabilisieren, und so ein solides Fundament für zukünftiges Wachstum zu legen. Mit dem Gelingen dieses Vorhabens sollten wieder verstärkt Anleger von den Perspektiven eines Engagements in Kampa-Haus-Aktien zu überzeugen sein.

## Aktienkennzahlen im Überblick

|  | 1996              | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  |
|--|-------------------|-------|-------|-------|-------|
| Höchstkurs in Euro                             | 35,23             | 33,23 | 28,38 | 20,91 | 15,00 |
| Tiefstkurs in Euro                             | 24,54             | 20,25 | 19,17 | 11,50 | 8,70  |
| Schlusskurs in Euro                            | 25,46             | 25,31 | 21,22 | 11,85 | 8,70  |
| Ergebnis nach DVFA/Aktie                       | 1,88 <sup>1</sup> | 1,40  | 1,27  | 1,26  | 0,60  |
| Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) bei Höchstkurs    | 18,70             | 23,70 | 22,30 | 16,60 | 25,00 |
| Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) bei Tiefstkurs    | 13,10             | 14,50 | 15,10 | 9,10  | 14,50 |
| Cash-Flow nach DVFA/Aktie                      | 2,82 <sup>1</sup> | 2,14  | 2,35  | 2,43  | 1,42  |
| Kurs-Cash-Flow-Verhältnis (KCV) bei Höchstkurs | 12,50             | 15,50 | 12,10 | 8,60  | 10,60 |
| Kurs-Cash-Flow-Verhältnis (KCV) bei Tiefstkurs | 8,70              | 9,50  | 8,20  | 4,70  | 6,10  |

<sup>1</sup> bezogen auf 10 Mio Aktien

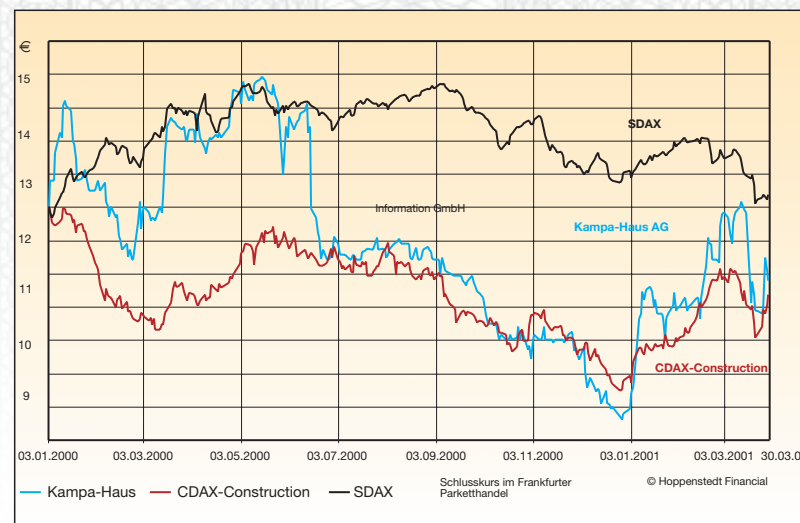
## 2001: Kampa-Haus ist 15 Jahre an der Börse

Vor 15 Jahren, am 27. Mai 1986, wurden Aktien der Kampa-Haus AG erstmals im Freiverkehr der Rheinisch-Westfälischen Börse notiert. Vorausgegangen war 1985 die Umwandlung der Kampa-Haus GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft. In den Handel gebracht wurden damals 100.000 Aktien im Nominalwert von 50,- DM zu einem Emissionspreis von 360,- DM. Als „etwas verunglückt“ bezeichnete ein Anlegermagazin anfangs die Börseneinführung des „weißen Raben auf dem Bau-sektor“, nachdem der erste Kurs identisch mit dem Ausgabepreis war und später noch nachgab. Jedoch wurde das Papier, das sich bald erholte und 1994 vom „Manager Magazin“ zur besten Aktiengesellschaft des Jahres gekürt wurde, allgemein und unter besonderer Betonung der Rendite zum Kauf empfohlen. Im Vergleich zum Boom der Neuemissionen der letzten Jahre waren die Zeiten 1986 beschaulicher: damals gingen lediglich 27 Unternehmen an die Börse, das Emissionsvolumen betrug rund 2,5 Mrd €. In 2000 wurden hingegen 151 Unternehmen erstmals an der Börse notiert, sie erzielten einen Emissionserlös von über 21 Mrd €.

## Dividende

Mit Blick auf die Änderung des Körperschaftsteuerrechts schlugen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung trotz des Ergebnismrückgangs eine Nettodividende von 0,90 € je Aktie vor. Damit nutzt die Kampa-Haus AG für ihre Aktionäre letztmalig die Gelegenheit, die anrechenbare Körperschaftsteuer von 0,39 € in Anspruch zu nehmen.

Kursverlauf der Kampa-Aktie 03.01.2000 – 30.03.2001



# Finanzierung

Angesichts eines verringerten Jahresüberschusses hat sich das um Sondereinflüsse bereinigte DVFA-Ergebnis in annähernd gleichem Umfang von 12,6 Mio € auf insgesamt 6,0 Mio € - das sind 0,60 € je Aktie - ermäßigt.

## Kapitalflussrechnung (in Mio €)\*

|   | 31. 12. 1999 | 31. 12. 2000 |
|---|--------------|--------------|
| 1. Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 24,6         | 3,2          |
| 2. Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit    | - 10,7       | - 9,0        |
| 3. Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit   | - 17,5       | - 11,2       |
| 4. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode      | 40,4         | 36,8         |
| = Finanzmittelbestand am Ende der Periode         | 36,8         | 19,8         |

\* Eine ausführliche Fassung der Kapitalflussrechnung befindet sich im Anhang.

## Bilanz und

### Kapitalflussrechnung

In der Vermögensübersicht hat sich das verminderte Geschäftsvolumen in Form einer um 15,6% auf 132,4 Mio € verkürzten Bilanzsumme niedergeschlagen. Diese Entwicklung zeigt sich ebenfalls in der Kapitalflussrechnung in einem auf 3,2 Mio € ermäßigten „Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit“. Hierzu beigetragen hat neben der Ergebnisverminderung der Abbau der Rückstellungen sowie die stärkere Rückführung der kurzfristigen Verbindlichkeiten im Vergleich zum Rückgang des kurzfristig gebundenen Umlaufvermögens.

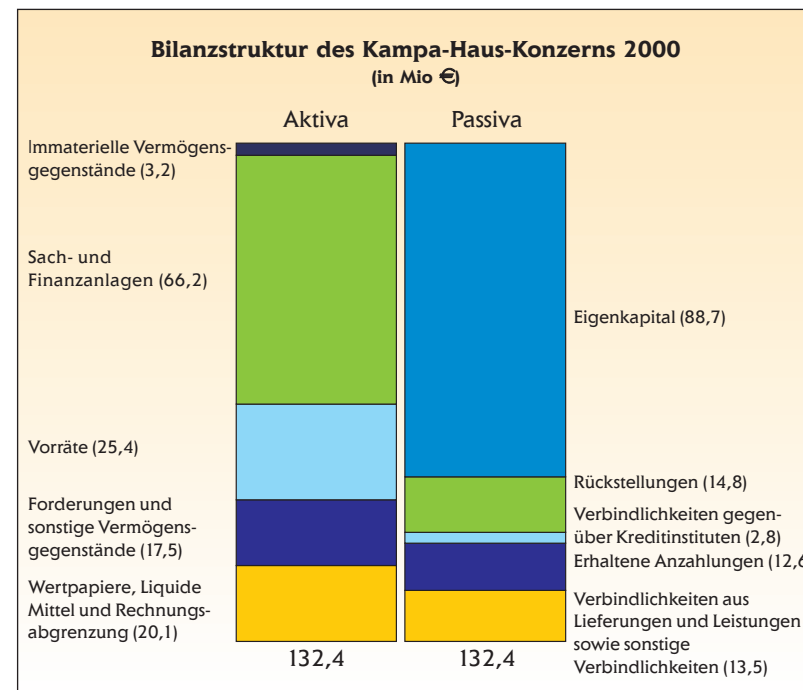
Während 2000 das Anlagevermögen um 3,1 Mio € auf 69,4 Mio € leicht zunahm, verringerte sich das Umlaufvermögen, das in unmittelbarer Abhängigkeit vom Umsatzvolumen steht, auf 62,7 Mio €. Hierbei gingen insbesondere die Bilanzpositionen „Vorräte“ und „Forderungen“ zurück.

Auf Grund des rückläufigen Geschäftsvolumens und des mit der Neuausrichtung verbundenen, erhöhten Finanzierungsbedarfs sind die Bestände an liquiden Mitteln und Wertpapieren des Umlaufvermögens zurückgegangen. Dies zeigt sich in der Kapitalflussrechnung auch in einem gegenüber dem Jahresanfang um 17 Mio € gesunkenen „Finanzmittelbestand am Ende der Periode“.

Auf der Passivseite der Bilanz ist der gegenüber dem Vorjahr geringere Bilanzgewinn erkennbar: Hierdurch nahm das Eigenkapital um 3,5%

auf 88,7 Mio € ab. In Zusammenhang mit dem ermäßigten Geschäftsvolumen konnten sowohl die Steuerrückstellungen als auch die entsprechenden Garantierückstellungen reduziert werden. Auf die gleiche Ursache ist zurückzuführen, dass sich die erhaltenen Anzahlungen und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringert haben.

Im Zuge des Abbaus der beim Libella-Erwerb übernommenen Bankschulden wurden 2000 die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1,2 Mio € (Vorjahr 4,0 Mio €) zurückgefahren. Da in 2000 keine nennenswerten Anteile von Fremdgesellschaftern übernommen wurden, hat sich der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit um 6,4 Mio € verbessert.



## Weitere Finanzkennzahlen

|   | 2000  | 1999  |
|---|-------|-------|
| Eigenkapitalquote = $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$ %  | 67,0  | 58,7  |
| Anlagendeckung = $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}^*}$ %  | 132,2 | 138,7 |
| Anlagenintensität = $\frac{\text{Anlagevermögen}^*}{\text{Gesamtvermögen}}$ %                                     | 50,7  | 42,3  |
| Finanzierungsquote = $\frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Investitionen}}$ %                                       | 78,6  | 70,3  |
| Working capital = $\frac{\text{Kurzfristiges Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiges Fremdkapital}}{\text{Mio €}}$ | 19,9  | 26,6  |

\* ohne Umgliederung aus Umlaufvermögen

## Kampa-Haus-Konzern: Wertschöpfung 2000

Im Berichtszeitraum nahm die Wertschöpfung im Zuge der verminderten Unternehmensleistung um 17,7 Mio € auf 73,2 Mio € ab. Allerdings blieb ihr Anteil an der Gesamtleistung mit 36,2% nach 37,4% im Vorjahr relativ stabil, da die Summe der Vorleistungen bis auf die leicht gestiegenen Abschreibungen dem verringerten Geschäftsvolumen angepasst werden konnte.

Bei der Verwendung kam es zu einer Verschiebung zu Lasten der Öffentlichen Hand, denn für den geringeren Gewinn waren deutlich weniger Steuern zu zahlen. Der Personalaufwand nahm mit 86,5% einen etwas größeren Anteil als im Vorjahr in Anspruch, da die Anpassung der Belegschaft an die verringerte Bauleistung erst zeitlich verzögert wirkt. Positiv ist der geringere Zinsaufwand für Kredite zu bewerten. Die Aktionäre erhielten mit 12% ungefähr den gleichen Anteil an der Wertschöpfung wie 1999.

## Herkunft (in Mio €)

|                       | 1999  | %     | 2000  | %     |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|
| Unternehmensleistung  | 243,2 | 100,0 | 202,1 | 100,0 |
| - Materialaufwand     | 98,5  | 40,5  | 82,2  | 40,7  |
| - Abschreibungen      | 8,1   | 3,3   | 8,5   | 4,2   |
| - andere Aufwendungen | 45,7  | 18,8  | 38,2  | 18,9  |
| = Summe Vorleistungen | 152,3 | 62,6  | 128,9 | 63,8  |
| Wertschöpfung         | 90,9  | 37,4  | 73,2  | 36,2  |

## Verwendung der Wertschöpfung (in Mio €)

|   | 1999 | %     | 2000 | %     |
|---|------|-------|------|-------|
| Wertschöpfung                                   | 90,9 | 100,0 | 73,2 | 100,0 |
| Mitarbeiter (Personalaufwand)                   | 65,2 | 71,7  | 63,3 | 86,5  |
| öffentliche Hand (Steuern)                      | 10,4 | 11,4  | 3,0  | 4,1   |
| Darlehensgeber (Kredite)                        | 0,7  | 0,8   | 0,3  | 0,4   |
| Aktionäre (Dividende) und andere Gesellschafter | 10,8 | 11,9  | 8,8  | 12,0  |
| Unternehmen                                     | 3,8  | 4,2   | -2,2 | -3,0  |



# Neue Kampa-Hausreihen

## Kampa-Haus



Kampa-Trend



Kampa-Maisonette

Im vergangenen Jahr hat die Kampa-Haus-Gruppe ihre Angebotspalette wiederum erweitert und neue Hausreihen für unterschiedliche Ansprüche und Kundenwünsche entwickelt. Die Modelle „Trend“, „Maisonette“ und „Arondo“ sind bereits der Öffentlichkeit vorgestellt worden.

„Trend“ ist ein Angebot, das sich an junge Bauherren mit einem schmalen Budget richtet. Bei einer bebauten Fläche von knapp unter einhundert Quadratmetern kann der Hausraum auch auf einem kleinen Grundstück verwirklicht werden. Je nach Dachneigung sind Wohnflächen von 84 Quadratmetern bis zu 122 Quadratmetern möglich. Bei geringerem Platzbedarf kann auf das Obergeschoss verzichtet werden, der Bauherr kann aber den Dachausbau auch auf später verschieben.

Ein großflächiger Bungalow mit heller Kuppel ist „Maisonette“. Das Licht fällt in das Atelier im Obergeschoss, welches turmartig über dem Zentrum des Hauses thront. Von dort wird es in das weitläufige Erdgeschoss weitergeleitet. Der direkte Lichteinfall von oben in die Mitte des Hauses bewirkt ein helles und harmonisches Ambiente; um den Lichtkegel, der den Mittelpunkt des Gebäudes bildet, sind die einzelnen Wohnräume angeordnet. Der säulengestützte Eingangs- und Terrassenbereich unterstreicht den exklusiven und luxuriösen Eindruck. Die Wohnfläche von „Maisonette“ ist selbst in der eingeschossigen Variante mit rund 135 Quadratmetern großzügig angelegt. Diese lässt sich bei höherem Raumbedarf sogar bis auf knapp 193 Quadratmeter erweitern.

Mit „Arondo“ stellt Kampa-Haus eine zweigeschossige Entwurfsreihe vor, die ebenfalls viel Wohnraum bietet. Das neue und modern gestaltete Modell zeichnet sich durch zahlreiche Dachvarianten aus, zwischen denen der Kunde wählen kann. So ist die Gestaltung mit einem Tonnendach und Metalleindeckung ebenso möglich wie mit einem pfannengedeckten Satteldach. Balkone und Terrassen gewähren von verschiedenen Stellen Zutritt nach Draußen. Durch die große Wohnfläche eignet sich „Arondo“ ideal für zwei Familien oder für das Zusammenwohnen von mehreren Generationen unter einem Dach.

Als vierte Produktinnovation entwickelte Kampa-Haus das Modell „Solair“. Markantes äußeres Kennzeichen ist ein Pultdach mit einer integrierten Solaranlage, die im Grundpreis des Hauses enthalten ist. Diese Entwurfsreihe ist in 1 1/2- und 2 1/2-geschossiger Bauweise sowie als Einfamilien- und Doppelhaus erhältlich.

## Creaktiv



CreAktiv-Haus

Bei Creaktiv wurde zum Jahresende ein neuer Haustyp mit der Bezeichnung „Premium“ vorgestellt. Dieses Modell hat einen quadratischen Grundriss und ist 1 1/2-geschossig mit einem Satteldach oder 2-geschossig mit einem Zeltdach lieferbar. Es beruht auf der Grundidee eines hinsichtlich Himmelsrichtung, Erschließung und Topographie universell einsetzbaren Gebäudes. Auch die örtlichen städtebaulichen Vorgaben können mit diesem Haus besser berücksichtigt werden.

Angesichts des wenig verfügbaren und häufig teuren Baulandes ist gerade in Ballungsräumen das Interesse an Häusern für kleine Grundstücke sehr hoch. In Dietzenbach im Großraum Frankfurt hat Creaktiv seit 1999 insgesamt 19 Reihenhäuser in 2 1/2-geschossiger Bauweise gebaut. Weitere sieben Häuser sind in der Planung. Die Grundrisse der Hausmodelle sind besonders für sehr schmale Grundstücke geeignet. Wie bei Creaktiv üblich, kann der Kunde auch bei diesen Häusern die Baukosten durch Eigenleistungen spürbar senken.



Kampa-Arondo



Kampa-Solair



Libella-Haus

### Libella-Haus

Libella bietet neben individuell konzipierten Eigenheimen auch weitgehend vorgeplante Systemhäuser im unteren und mittleren Marktsegment an. Bei den Systemhäusern kann der Bauherr durch verschiedene Anbauten und Grundrissvarianten seine individuellen Wünsche und Vorstellungen verwirklichen. Alle Häuser werden in Niedrigenergiebauweise und auf Wunsch des Kunden als 3-Liter-Haus angeboten.

Für Bauherren, die junges und modernes Bauen und Wohnen bevorzugen, sind mehrere neue attraktive Architekturvorschläge entwickelt worden. Diese Häuser zeichnen sich besonders durch ihre interessante Architektur, farblich variable Fassadengestaltung und individuelle Planungsmöglichkeiten aus.

### Hotel- und Industriebau

Im letzten Geschäftsjahr wurde für einen unserer Auftraggeber eine „Enthospitalisierungs-Wohnanlage“ mit 35 Pflegewohnungen in Berlin, Rudower Felder, fertiggestellt. Der Betreiber, der Verein für Integrative Angebote e.V., Berlin/Brandenburg, nutzt diese neu konzipierte Einrichtung als Angebot für pflegebedürftige Menschen, um den Übergang vom Krankenhaus zum eigenständigen Wohnen zu erleichtern. In dieser Anlage sind Therapieräume und Pflegebäder mit ärztlicher Versorgung vorhanden.

Nach einer kurzen Bauzeit von nur 14 Monaten wurde 2000 eine komplette Wohnanlage mit 52 Eigentumswohnungen, 70 Stellplätzen im Tiefgeschoss sowie einer Arztpraxis schlüsselfertig in Berlin gebaut. Das Objekt hat eine Wohn- und Gewerbefläche von 4.718 Quadratmetern.



Enthospitalisierungs-Wohnanlage



Wohnanlage Walldürner Weg, Berlin  
52 Eigentumswohnungen

## Kampa-Info-Park

Um intensiver auf das große Informationsbedürfnis von Bauinteressenten zu den Themen „Bauen, Wohnen, Leben“ einzugehen, den emotionalen Aspekten des Hauskaufs stärker Rechnung zu tragen und zusätzliche Käuferschichten zu erschließen, wird die Kampa-Haus AG während der kommenden Jahre eine Reihe von „Kampa-Info-Parks“ an den Werksstandorten errichten. Hierbei handelt es sich um landschaftlich reizvoll gestaltete Themenparks rund um das Bauen und Wohnen, mit denen Kampa-Haus informieren und beraten will. Interessenten können dort das gesamte Hausangebot der Unternehmensgruppe mit den verschiedenen Marken besichtigen und miteinander vergleichen. Das umfangreiche Beratungsangebot zu allen Fragen des Hausbaus, wie z. B. Bauplanung, Finanzierung, Grundstücksservice, Innenausbau und -einrichtung sowie Gartengestaltung, soll ergänzt werden durch eine Ausstellung namhafter Zuliefererfirmen, Seminare für den Bauherren und Eventveranstaltungen, zu denen auch ehemalige Kunden eingeladen werden.

Die „Kampa-Info-Parks“ ermöglichen den Bauinteressenten, die bislang vor Ort nur ausgewählte Kampa-Musterhäuser besichtigen konnten, einen umfassenden Überblick über die gesamte Angebotspalette zu bekommen. Durch Spiel- und Unterhaltungsmöglichkeiten für Kinder sowie einer Cafeteria wird eine entspannte Atmosphäre geschaffen, bei der die Eltern alle Aspekte rund um einen geplanten Hausbau mit fachkundigen Beratern in Ruhe erörtern können. Angesichts des umfassenden Hausangebots lohnt sich ein ein- oder sogar zweitägiger Ausflug auch für Familien mit einer etwas längeren Anreise. Für Ausbauhauskunden werden Selbstbauseminare veranstaltet.



## KAMPA - INFO - PARK



LAGEPLAN M. 1/250

# Neuer Internetauftritt:

## Mehr Informationen schneller verfügbar



www.kampa-haus.de



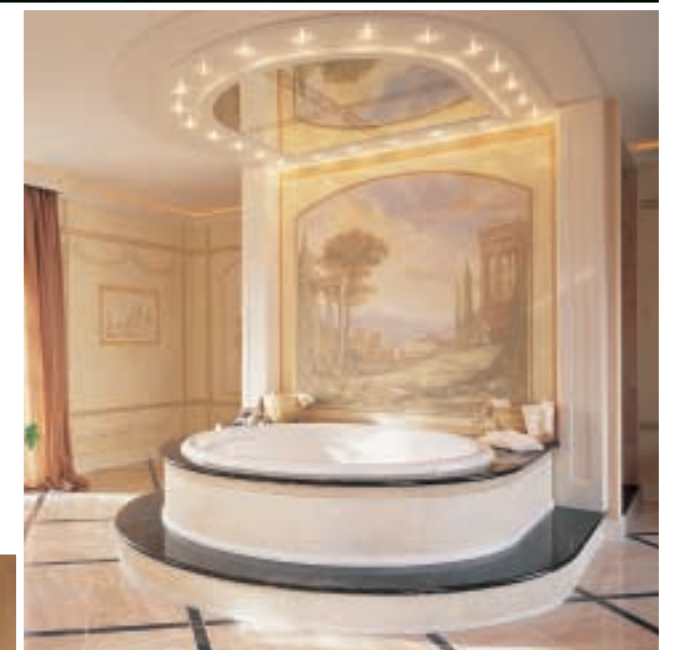
www.kampa-ag.de

Neu gestaltet wurde in den vergangenen Monaten der Internetauftritt von Kampa-Haus. Bauinteressenten finden unter „www.kampa-haus.de“ umfangreiche Informationen rund um die gesamte Produktpalette. Vorgestellt werden nicht nur sämtliche Haustypen mit den verschiedenen Entwurfsreihen, sondern auch die Ausstattungsdetails von Dächern, Fenstern und Türen bis hin zu Kaminen und Erkern. Der individuelle Grundrissplaner ermöglicht, das eigene Heim zu Hause am Bildschirm zu gestalten. Ebenfalls mit einem „Klick“ können der Fachberater ermittelt, ein Gesprächswunsch geäußert und weitere Unterlagen bestellt werden.

Aber nicht nur Bauinteressenten finden auf dem neuen Internetauftritt ein überarbeitetes Angebot. Auch die Presse- und Investor Relations-Seiten wurden neu gestaltet. Über „www.kampa-ag.de“ ist der direkte Zugriff möglich. Das Informationsangebot ist erweitert worden, wichtige Daten können zudem schneller bereit gestellt werden. Interessante Fakten zum Eigenheimmarkt sind ebenso zu finden wie Informationen über die Kampa-Haus-Unternehmensgruppe. Daneben sind Vorträge für Finanzanalysten ohne Einschränkung auch für Privatanleger abrufbar. Zudem kann sich jeder Interessent in eine Mailingliste eintragen, aktuelle Informationen der Kampa-Haus AG werden ihm dann unmittelbar per Email zugesandt, so dass er nicht erst auf die Zeitung des nächsten Tages warten muss, um die neuesten Nachrichten von Kampa-Haus zu erfahren.



Kampa-Palais in Wien



# Strategische Kernaussagen

Im Zuge ihrer Neuausrichtung positioniert sich die Kampa-Haus AG neu. Die von ihr angestrebten Ziele und die hierbei umgesetzte Strategie sind klar und deutlich formuliert. Sie sollen an dieser Stelle erstmals veröffentlicht werden.

**Die Kampa-Haus AG tritt auf dem Markt mit einer klar umrissenen Kernbotschaft an, mit der sie ihre unternehmerischen Ziele umschreibt: Sie stellt die größte Kompetenz zum Thema „Bauen, Wohnen, Leben“ dar und will der führende Anbieter für individuelles Wohnen in allen Segmenten und Märkten in Deutschland und ausgesuchten Nachbarländern sein.**

**Um diese Vision zu verwirklichen, hat die Kampa-Haus AG eine Reihe von strategischen Kernaussagen formuliert, die Selbstverpflichtung und Handlungsmaßstab sind. Hieran wollen sich die Unternehmen des Kampa-Haus-Konzerns und ihre Mitarbeiter messen lassen. Die wichtigsten Punkte sind:**

- ▶ **Der Kampa-Haus-Konzern verpflichtet sich den Interessen seiner Kunden, Aktionäre, Mitarbeiter und der Gesellschaft.**
- ▶ **Als Marktführer für individuelles, maßgeschneidertes und zukunftsweisendes Bauen und Wohnen schafft die Kampa-Haus AG Mehrwert für ihre Kunden und Aktionäre.**
- ▶ **Die wesentlichen Schlüssel für den Erfolg bilden die hochqualifizierten und -motivierten Mitarbeiter, das Potenzial der erfolgreichen Marken des Konzerns sowie die besten Produkte und Dienstleistungen.**
- ▶ **Qualitätsführerschaft, höchste Zuverlässigkeit im und Orientierung am Service sowie operative Exzellenz bilden mit der Breite des Angebots aller Konzernprodukte die entscheidenden Wettbewerbsvorteile.**

Im operativen Geschäft folgt die Kampa-Haus AG bei der Umsetzung der Strategie folgenden Grundsätzen:

- Das Unternehmensimage ist eine zentral bedeutende und erfolgsentscheidende Größe.
- Die Attraktivität des Unternehmens entscheidet über Qualität von Bewerbern und Mitarbeitern sowie über das Interesse bei Kunden und Aktionären.
- Die Steigerung des Unternehmenswertes der Kampa-Haus AG ist Gradmesser aller Aktivitäten und Entscheidungen. Daraus abgeleitetes Ziel ist für die nächsten Jahre eine Eigenkapitalverzinsung von 15% p. a.
- Eine klare und marktgerechte Produktpolitik sowie die zu intensivierende Schlüsselfunktion „Marketing“ sind kritische Erfolgsfaktoren.
- Eine schlanke und eindeutige Organisation erhöht das Verantwortungsbewusstsein der Mitarbeiter und die Wettbewerbsfähigkeit.
- Das Alleinstellungsmerkmal „Mehr-Markenkonzern“ ist strategischer und operativer Wettbewerbsvorteil.
- Ziel ist es, durch unsere Geschäftsaktivitäten Wettbewerbsstandards zu setzen – Differenzierung erfolgt auch durch schnelleres und effizienteres Handeln als beim Wettbewerb.
- Kontinuierliche Produktivitätsverbesserungen bei allen eingesetzten Ressourcen sowie die ständige Optimierung von Prozessen und Kostenpositionen werden verfolgt.

- Die Mitarbeiter sind das wichtigste Potenzial des Unternehmens – die Förderung talentierter Mitarbeiter, die Aufwertung des betrieblichen Vorschlagswesens, Arbeitszufriedenheit und Identifikation der Mitarbeiter sind dauerhafte Ziele des Konzerns.
- Strategische Ziele müssen klar kommuniziert werden und messbar sein. Zur Umsetzung der Strategie werden die Finanzkennzahlen um qualitative Zielmessgrößen für z. B. „interne Geschäftsprozesse“, „Kunden“ und „Innovation/Mitarbeiter“ erweitert.
- Zur Realisierung von Synergien wird die Integration zwischen den Marken und Produktionsstandorten sowie der Technologietransfer vorangetrieben.
- Internationalisierung, Aufbau von Partnerschaften und Allianzen gehören zu den Kernaktivitäten.





# Jahresabschluss / Kampa-Haus AG

## Kampa-Haus AG, Minden – Bilanz zum 31. Dezember 2000

### Aktiva

|   | Stand am<br>31. 12. 2000<br>€ | Stand am<br>31. 12. 1999<br>€ |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                               |                               |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                               |                               |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte                     | 1.546.523,00                  | 1.400.330,19                  |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                               |                               |
| 1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten                                   | 15.393.006,47                 | 15.774.003,50                 |
| 2. Grundstücke mit Musterhäusern  | 11.215.388,28                 | 10.360.463,87                 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten  | 786.992,00                    | 812.264,59                    |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken  | 7.076.375,00                  | 5.463.440,28                  |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen   | 314.874,00                    | 409.525,26                    |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                       | 1.495.649,00                  | 1.081.648,67                  |
| 7. Fahrzeuge  | 1.336.351,00                  | 1.419.114,27                  |
| 8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 1.153.339,90                  | 1.060.233,43                  |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                               |                               |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 29.572.098,48                 | 28.430.557,49                 |
| 2. Beteiligungen  | 255.645,94                    | 255.645,94                    |
| 3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                | 1.020.187,08                  | 985.259,46                    |
|   | 71.166.430,15                 | 67.452.486,95                 |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                               |                               |
| <b>I. Vorräte</b>   |                               |                               |
| 1. Vorratsgrundstücke   | 932.186,75                    | 734.718,46                    |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                    |                               |                               |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00) | 47.600,30                     | 11,00                         |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00)   | 20.693.575,96                 | 22.518.607,30                 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 312.673,13)        | 2.076.842,76                  | 1.385.644,56                  |
| <b>III. Wertpapiere</b>   |                               |                               |
| 1. Sonstige Wertpapiere   | 4.350.981,94                  | 6.856.144,93                  |
| <b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                     | 7.491.677,68                  | 19.597.822,80                 |
|   | 35.592.865,39                 | 51.092.949,05                 |
| <b>C. Aktive latente Steuer</b>   | 92.373,00                     | 122.262,16                    |
|   | 106.851.668,54                | 118.667.698,16                |

### Passiva

|  | Stand am<br>31. 12. 2000<br>€ | Stand am<br>31. 12. 1999<br>€ |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                               |                               |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>   | 26.000.000,00                 | 26.000.000,00                 |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>   |                               |                               |
| 1. Agio  | 13.092.162,92                 | 13.092.162,92                 |
| <b>III. Gewinnrücklagen</b>  |                               |                               |
| 1. Gesetzliche Rücklage  | 647.744,44                    | 647.744,44                    |
| 2. Andere Gewinnrücklagen  | 41.251.817,39                 | 41.251.817,39                 |
| <b>IV. Bilanzgewinn</b>  | 11.817.045,88                 | 15.164.283,13                 |
|  | 92.808.770,63                 | 96.156.007,88                 |
| <b>B. Rückstellungen</b>   |                               |                               |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen   | 540.502,50                    | 484.986,43                    |
| 2. Steuerrückstellungen  | 3.847,10                      | 780.723,48                    |
| 3. Sonstige Rückstellungen   | 1.046.309,82                  | 2.295.128,92                  |
|  | 1.590.659,42                  | 3.560.838,83                  |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>  |                               |                               |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Restlaufzeit bis zu einem Jahr)   | 426.060,81                    | 864.409,86                    |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Restlaufzeit bis zu einem Jahr)  | 11.202.180,40                 | 16.786.421,62                 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 389.741,23 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 111.574,12 (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) | 823.997,28                    | 1.298.446,11                  |
|  | 12.452.238,49                 | 18.949.277,59                 |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | 0,00                          | 1.573,86                      |
|  | 106.851.668,54                | 118.667.698,16                |

Minden, den 19. Februar 2001

Kampa-Haus AG – Der Vorstand

Günter Baum

Hans-Jörg Binöder

Günter Kruse

Martin Steffes-Mies

Udo Zimmermann

# Jahresabschluss / Kampa-Haus AG

## Kampa-Haus AG, Minden – Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2000

|  | 2000                 | 1999                 |
|--|----------------------|----------------------|
| €  | €                    | €                    |
| 1. Umsatzerlöse  | 24.459.195,97        | 25.433.973,40        |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge   | 408.943,43           | 317.988,52           |
|  | <b>24.868.139,40</b> | <b>25.751.961,92</b> |
| 3. Materialaufwand   |                      |                      |
| a) Aufwendungen für verkaufte Grundstücke  | 596.312,71           | 550.395,41           |
|  | <b>24.271.826,69</b> | <b>25.201.566,51</b> |
| 4. Personalaufwand   |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter  | 4.908.706,97         | 5.848.917,27         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 161.393,80) | <u>982.620,33</u>    | 972.301,42           |
|  | 5.891.327,30         | 6.821.218,69         |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                              | 4.894.406,29         | 4.512.621,35         |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 7.527.929,09         | 6.018.597,05         |
| 7. Erträge aus Ergebnisabführung (davon aus verbundenen Unternehmen € 339.071,64)  | 339.071,64           | 259.260,45           |
| 8. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 5.000.531,94)  | 5.000.531,94         | 14.116.263,64        |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 683.095,67)                                 | 1.594.755,75         | 1.172.591,60         |
| 10. Abschreibungen auf Finanzanlagen   | 0,00                 | 443.290,06           |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen € 837.078,65)                                      | 859.865,54           | 975.100,52           |
| 12. Aufwendungen aus Verlustübernahme (davon an verbundene Unternehmen € 4.383.124,32)                                   | 4.383.124,32         | 2.273.227,46         |
| 13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   | <b>7.649.533,48</b>  | <b>19.705.627,07</b> |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   | 724.305,41           | 5.891.125,11         |
| 15. Sonstige Steuern   | 46.627,71            | 49.807,17            |
| 16. Jahresüberschuss   | <b>6.878.600,36</b>  | <b>13.764.694,79</b> |
| 17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr  | 4.938.445,52         | 5.489.923,39         |
| 18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen   | 0,00                 | 4.090.335,05         |
| 19. Bilanzgewinn   | <b>11.817.045,88</b> | <b>15.164.283,13</b> |



# Jahresabschluss / Kampa-Haus Konzern

## Kampa-Haus AG, Minden – Konzernbilanz zum 31. Dezember 2000

### Aktiva

|   | Stand am<br>31. 12. 2000<br>€ | Stand am<br>31. 12. 1999<br>€ |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                               |                               |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                               |                               |
| 1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten      | 1.734.175,62                  | 1.646.800,81                  |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung   | 1.476.065,43                  | 1.944.526,61                  |
| 3. Geleistete Anzahlungen   | 5.112,92                      | 0,00                          |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                               |                               |
| 1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten   | 32.415.215,58                 | 33.544.338,55                 |
| 2. Grundstücke mit Musterhäusern  | 13.409.233,43                 | 12.774.856,64                 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten  | 3.800.625,46                  | 1.055.922,21                  |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken  | 7.693.899,03                  | 6.452.317,69                  |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen   | 1.063.657,36                  | 1.422.169,03                  |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 2.727.744,58                  | 2.521.298,44                  |
| 7. Fahrzeuge  | 1.861.353,26                  | 1.927.202,52                  |
| 8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 1.940.572,53                  | 1.736.508,73                  |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                               |                               |
| 1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen  | 269.731,20                    | 260.935,92                    |
| 2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                                | 1.020.187,08                  | 985.259,46                    |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens  | 9.460,78                      | 9.460,78                      |
|   | 69.427.034,26                 | 66.281.597,39                 |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                               |                               |
| <b>I. Vorräte</b>   |                               |                               |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe  | 4.984.097,04                  | 5.656.155,85                  |
| 2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen  | 11.475.606,59                 | 17.079.527,04                 |
| 3. Vorratsgrundstücke   | 8.904.484,81                  | 10.242.097,30                 |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>  |                               |                               |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00) | 9.387.641,41                  | 10.735.336,04                 |
| 2. Geleistete Anzahlungen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 95.168,00)                | 2.908.507,16                  | 4.699.836,60                  |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 317.325,89)        | 5.194.111,93                  | 4.915.891,25                  |
| <b>III. Wertpapiere</b>   |                               |                               |
| 1. Sonstige Wertpapiere   | 4.350.981,94                  | 6.856.144,93                  |
| <b>IV. Kassenbestand, Postgiro Guthaben und Guthaben bei Kreditinstituten</b>                               |                               |                               |
|   | 15.470.885,91                 | 29.936.851,08                 |
|   | 62.676.316,79                 | 90.121.840,09                 |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                               |                               |
| 1. Aktive latente Steuer  | 158.820,42                    | 172.168,43                    |
| 2. Sonstige   | 155.636,96                    | 176.087,89                    |
|   | 132.417.808,43                | 156.751.693,80                |

Minden, den 19. Februar 2001

Kampa-Haus AG – Der Vorstand

Günter Baum    Hans-Jörg Binöder    Günter Kruse    Martin Steffes-Mies    Udo Zimmermann

### Passiva

|  | Stand am<br>31. 12. 2000<br>€ | Stand am<br>31. 12. 1999<br>€ |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                               |                               |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>   | 26.000.000,00                 | 26.000.000,00                 |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>   |                               |                               |
| 1. Agio  | 13.092.162,92                 | 13.092.162,92                 |
| <b>III. Gewinnrücklagen</b>  |                               |                               |
| 1. Gesetzliche Rücklage  | 647.744,44                    | 647.744,44                    |
| 2. Andere Gewinnrücklagen  | 36.767.975,42                 | 36.764.584,00                 |
| <b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>   | 9.599.644,87                  | 12.900.761,26                 |
| <b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>  | 2.560.916,00                  | 2.554.116,28                  |
|  | 88.668.443,65                 | 91.959.368,90                 |
| <b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>  | 120.629,57                    | 75.516,23                     |
| <b>C. Rückstellungen</b>   |                               |                               |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen   | 540.502,50                    | 484.986,43                    |
| 2. Steuerrückstellungen  | 1.122.631,83                  | 2.319.152,87                  |
| 3. Garantie-Rückstellungen   | 6.229.004,00                  | 7.248.656,78                  |
| 4. Sonstige Rückstellungen   | 6.892.057,40                  | 8.791.051,89                  |
|  | 14.784.195,73                 | 18.843.847,97                 |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>  |                               |                               |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 181.440,16)  | 2.808.927,44                  | 4.023.753,73                  |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (Restlaufzeit bis zu einem Jahr)   | 12.556.654,76                 | 22.530.578,79                 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Restlaufzeit bis zu einem Jahr)   | 6.817.757,24                  | 9.498.578,06                  |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 2.299.579,24 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.740.710,64 (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) | 6.601.809,37                  | 9.791.709,16                  |
|  | 28.785.148,81                 | 45.844.619,74                 |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | 59.390,67                     | 28.340,96                     |
|  | 132.417.808,43                | 156.751.693,80                |



# Jahresabschluss / Kampa-Haus Konzern

## Kampa-Haus AG, Minden – Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2000

|  | 2000<br>€             | 1999<br>€             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. Außenumsatzerlöse   |                       |                       |
| Umsatzerlöse   | 276.500.577,11        | 335.631.422,38        |
| Innenumsätze   | 77.059.400,39         | 93.354.885,35         |
|  | <u>199.441.176,72</u> | <u>242.276.537,03</u> |
| 2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen  | 4.597.457,28          | 3.710.088,97          |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen   | 3.958.935,89          | 2.717.319,84          |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge   | 3.267.907,36          | 1.990.487,19          |
|  | <u>202.070.562,69</u> | <u>243.274.255,09</u> |
| 5. Materialaufwand   |                       |                       |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren   | 56.606.183,19         | 68.199.662,69         |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen  | <u>25.622.410,61</u>  | <u>30.347.495,92</u>  |
|  | 82.228.593,80         | 98.547.158,61         |
| 6. Personalaufwand   |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter  | 47.573.338,33         | 48.234.120,79         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 220.233,44) | <u>15.745.670,02</u>  | <u>17.003.381,28</u>  |
|  | 63.319.008,35         | 65.237.502,07         |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                              | 8.495.716,15          | 8.138.290,82          |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 39.299.836,18         | 46.679.144,23         |
| 9. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen  | 8.795,28              | 3.454,25              |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00)                                      | 1.251.254,31          | 995.702,55            |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen € 0,00)  | 340.639,73            | 673.382,98            |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   | <u>9.646.818,07</u>   | <u>24.997.933,18</u>  |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   | 2.679.643,63          | 10.077.493,07         |
| 14. Sonstige Steuern   | 336.127,61            | 298.572,88            |
| 15. Jahresüberschuss   | 6.631.046,83          | 14.621.867,23         |
| 16. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn   | 152.274,08            | 581.235,61            |
| 17. Von anderen Gesellschaftern zu tragender Verlust   | 449.339,91            | 0,00                  |
| 18. Konzernbilanzgewinnvortrag aus dem Vorjahr   | 12.900.761,26         | 12.156.734,84         |
| 19. Gewinnausschüttung   | 10.225.837,63         | 9.203.253,87          |
|  | <u>9.603.036,29</u>   | <u>16.994.112,59</u>  |
| 20. Einstellung aus dem Konzerngewinn in andere Gewinnrücklagen  | 3.391,42              | 4.093.351,33          |
| 21. Konzernbilanzgewinn  | <u>9.599.644,87</u>   | <u>12.900.761,26</u>  |



# Anhang / Kampa-Haus AG & Konzern zum 31. Dezember 2000

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Kampa-Haus AG und der Konzernabschluss werden gemäß § 298 Abs. 3 Satz 1 HGB im folgenden zusammen erläutert; wenn nicht besonders vermerkt, gelten die Erläuterungen für beide Abschlüsse.

Die Jahresabschlüsse der Kampa-Haus AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2000 sind nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

## II. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Neben der Firma Kampa-Haus AG als Mutterunternehmen wurden deren 31 Tochtergesellschaften (Hinweis auf IV. 3. Finanzanlagen) sowie die zwei von der Firma Libella Bau Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG gehaltenen Beteiligungen und die zwei von der Firma P + B Beteiligungsgesellschaft mbH gehaltenen ausländischen Beteiligungen in den Konzern einbezogen. Die Firma P + B Beteiligungsgesellschaft mbH, Minden, fungiert als Zwischenholding für die ausländischen Gesellschaften:

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

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

Im Berichtsjahr wurden jeweils zwei Tochterunternehmen der Firma Libella Bau Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG, Ottobeuren, verschmolzen. Die Firmen der aufnehmenden Gesellschaften wurden geändert in:

Libella-Haus GmbH, Ottobeuren

Libella-Haus Vertriebs GmbH, Ottobeuren

In 2000 wurden die Firmen TM TONMASSIVHAUS GmbH & Co. KG und TM TONMASSIVHAUS Verwaltungsgesellschaft mbH gegründet.

Die Kampa Unterstützungskasse e.V., Minden, wurde gemäß § 295 Absatz 1 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Eine kapitalmäßige Beteiligung besteht nicht.

Die Kampa-Haus AG hält als Holding, bis auf € 2.543.136,00 für drei Kommanditbeteiligungen und bis auf € 17.780,00 für Anteile am Stammkapital von zwei Gesellschaften, alle Anteile an den Gesellschaften zu 100%. In ihrer Holdingfunktion nimmt sie Managementaufgaben für die rechtlich selbstständigen Unternehmen wahr, soweit hinsichtlich des Auftragswesens, des Zentraleinkaufs, des Controllings, der Bauantragserstellung, der Entwicklungsarbeit, der Fertigungsverfahren und der Organisation gemeinsame Interessen der Firmengruppe vorliegen. Außerdem überlässt die Kampa-Haus AG den fünf Produktionsfirmen für Fertighäuser in Minden, Waldmohr, Kinding, Linthe und Waltershausen mietweise das gesamte Anlagevermögen. Die Musterhäuser werden als Vertriebsstützpunkte an die Kampa-Haus Vertriebs GmbH vermietet.

Die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach den folgenden Grundsätzen erstellt:

Bei der Kapitalkonsolidierung (Purchase-Methode) wurden die Anschaffungswerte der Beteiligungen mit den auf sie entfallenden Eigenkapitalanteilen zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Der Unterschiedsbetrag wurde als immaterieller Vermögensgegenstand ausgewiesen und auf die Nutzungsdauer verteilt abgeschrieben. Bei den in 1998 von der Firma Kampa-Haus AG erworbenen Anteilen wurde der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung, so weit er auf den Firmenwert entfällt, mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Für die in 1997 erworbene Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wurde die Kapitalkonsolidierung nach der Equity-Methode auf Buchwertbasis angewandt.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften sind gegeneinander aufgerechnet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns wurden Innenumsätze und Zinsen verbundener Unternehmen verrechnet sowie Positionen der Einzelabschlüsse auf die aus Konzernsicht zutreffenden Positionen umgegliedert.

## III. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Abschlüsse der einzelnen Tochterunternehmen wurden in den Konzernabschluss entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einheitlich nach den bei der Kampa-Haus AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einbezogen.

Die ausländischen Tochtergesellschaften wurden nach der modifizierten Stichtagskursmethode in Euro umgerechnet.

Die von den Konzerngesellschaften erbrachten Leistungen für das Anlagevermögen wurden als andere aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

Hinsichtlich der Bewertungsmethoden bestanden zwischen den einzelnen Jahresabschlüssen keine Unterschiede.

Erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten und die EDV-Software wurden als immaterielle Vermögensgegenstände zu Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. In die eigenen Herstellungskosten sind neben den direkt zurechenbaren Kosten auch anteilige Gemeinkosten und Abschreibungen einbezogen. Die Wirtschaftsgüter wurden mit den steuerlich höchstzulässigen Beträgen abgeschrieben. Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach § 4 Fördergebietsgesetz wurden in den Vorjahren in voller Höhe genutzt.

Das Finanzanlagevermögen wurde mit den Anschaffungskosten, vermindert um gegebenenfalls planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen vorgenommen.

Die Vorräte wurden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen bewertet. In die Herstellungskosten wurden außer den direkt zurechenbaren Material-, Lohn- und Sondereinzelkosten auch anteilige Gemeinkosten und Abschreibungen eingerechnet.



Kampa-Haus



Kampa-Haus

Der Ausweis der Forderungen sowie der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte mit dem Nominalwert. Den erkennbaren Einzelrisiken und dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch angemessene Abwertungen Rechnung getragen.

Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten bzw. zu niedrigeren Börsenkurswerten bilanziert.

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### IV. Bilanzerläuterungen

##### 1. Anlagevermögen

Die empfangenen Investitionszuschüsse nach der Gemeinschaftsaufgabe führten zu einer Kürzung des Anlagevermögens im Konzern in 1991 bis 1998 um T€ (Tausend Euro) 4.253. Die Sonderabschreibungen der noch vorhandenen Vermögensgegenstände betragen insgesamt T€ 14.772. Im Berichtsjahr konnten wie im Vorjahr keine Sonderabschreibungen mehr in Anspruch genommen werden.

Im Anlagevermögen des Konzerns sind danach durch öffentliche Fördermaßnahmen und Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz stille Reserven entstanden. Diese Reserven wurden in dem Maß abgebaut wie die degressiven Abschreibungen – gerechnet von den nicht um den Zuschuss verminderten Anschaffungs- oder Herstellungskosten – die vorgenommenen Abschreibungen übersteigen. Bei den Sonderabschreibungen des unbeweglichen Anlagevermögens tritt ein Verbrauch – soweit kein Zuschuss gewährt wurde – erst nach Ablauf des fünfjährigen Begünstigungszeitraums ein.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2000 ist im Anlagenspiegel der Kampa-Haus AG und des Konzerns für die einzelnen Positionen dargestellt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2000 ist im Anlagenspiegel der Kampa-Haus AG und des Konzerns für die einzelnen Positionen dargestellt.

Im Konzernanlagenspiegel ist die Umgliederung eines unbebauten Grundstücks aus dem Umlaufvermögen in Höhe von € 2.351.240,96 als Zugang dargestellt.

##### 2. Immaterielle Vermögensgegenstände

Bei den gewerblichen Schutzrechten und ähnlichen Rechten und Werten sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten handelt es sich ausschließlich um erworbene Vermögensgegenstände. Der im Konzern ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung betrifft den Unterschiedsbetrag zwischen Anschaffungskosten und übernommenen Buchwerten zum Zeitpunkt des Erwerbs der Beteiligungen unter Berücksichtigung von planmäßigen Abschreibungen.

|  |             |
|--|-------------|
| Empfangene Investitionszuschüsse   | T€ 4.253    |
| Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen                                 | T€ 14.772   |
| zusammen   | T€ 19.025   |
| Verbrauch durch Berücksichtigung entsprechender ersparter Abschreibungen | - T€ 13.662 |
| Wirtschaftliches Reservekapital 31.12.2000                               | T€ 5.363    |

# Anlagenspiegel

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2000 der Firma Kampa-Haus AG, Minden

|  | Anschaffungs-,<br>Herstellungs-<br>kosten<br>01. 01. 2000<br>€ | Zugänge<br>€        | Abgänge<br>€        | Umbuchungen<br>€ | Anschaffungs-,<br>Herstellungs-<br>kosten<br>31. 12. 2000<br>€ | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>01. 01. 2000<br>€ | Abschreibungen<br>Geschäftsjahr<br>€ | Abgänge<br>€        | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>31. 12. 2000<br>€ | Buchwert<br>31. 12. 2000<br>€ |
|--|--|---------------------|---------------------|------------------|--|---|--------------------------------------|---------------------|---|-------------------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |  |                     |                     |                  |  |   |                                      |                     |   |                               |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |  |                     |                     |                  |  |   |                                      |                     |   |                               |
| 1. Konzessionen, gewerbliche<br>Schutzrechte und ähnliche Rechte<br>und Werte        | 3.434.930,56   | 727.999,17          | 87.893,27           | 0,00             | 4.075.036,46   | 2.034.600,37                                      | 572.239,36                           | 78.326,27           | 2.528.513,46                                      | 1.546.523,00                  |
| <b>Summe immaterielle<br/>Vermögensgegenstände</b>                                   | <b>3.434.930,56</b>  | <b>727.999,17</b>   | <b>87.893,27</b>    | <b>0,00</b>      | <b>4.075.036,46</b>  | <b>2.034.600,37</b>                               | <b>572.239,36</b>                    | <b>78.326,27</b>    | <b>2.528.513,46</b>                               | <b>1.546.523,00</b>           |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |  |                     |                     |                  |  |   |                                      |                     |   |                               |
| 1. Grundstücke mit Geschäfts-,<br>Fabrik- und anderen Bauten                         | 32.854.169,56  | 692.306,61          | 0,00                | 0,00             | 33.546.476,17  | 17.080.166,06                                     | 1.073.303,64                         | 0,00                | 18.153.469,70                                     | 15.393.006,47                 |
| 2. Grundstücke mit Musterhäusern   | 18.537.373,72  | 1.353.650,89        | 854.435,70          | 469.797,21       | 19.506.386,12  | 8.176.909,85                                      | 515.990,94                           | 401.902,95          | 8.290.997,84                                      | 11.215.388,28                 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten   | 812.264,59   | 3.400,10            | 66.263,29           | 37.590,60        | 786.992,00   | 0,00  | 0,00                                 | 0,00                | 0,00  | 786.992,00                    |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken   | 13.533.446,73  | 2.589.550,36        | 327.472,15          | 13.838,10        | 15.809.363,04  | 8.070.006,45                                      | 974.580,06                           | 311.598,47          | 8.732.988,04                                      | 7.076.375,00                  |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen  | 6.095.497,21   | 92.355,74           | 82.079,59           | 0,00             | 6.105.773,36   | 5.685.971,95                                      | 187.005,98                           | 82.078,57           | 5.790.899,36                                      | 314.874,00                    |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs-<br>und Geschäftsausstattung                             | 6.910.258,47   | 959.745,17          | 39.210,93           | 181.463,13       | 8.012.255,84   | 5.828.609,80                                      | 726.586,26                           | 38.589,22           | 6.516.606,84                                      | 1.495.649,00                  |
| 7. Fahrzeuge   | 9.617.056,42   | 813.982,59          | 1.280.525,92        | 0,00             | 9.150.513,09   | 8.197.942,15                                      | 844.700,05                           | 1.228.480,11        | 7.814.162,09                                      | 1.336.351,00                  |
| 8. Geleistete Anzahlungen<br>und Anlagen im Bau                                      | 1.072.170,56   | 968.605,28          | 172.809,77          | -702.689,04      | 1.165.277,03   | 11.937,13   | 0,00                                 | 0,00                | 11.937,13   | 1.153.339,90                  |
| <b>Summe Sachanlagen</b>   | <b>89.432.237,26</b>   | <b>7.473.596,74</b> | <b>2.822.797,35</b> | <b>0,00</b>      | <b>94.083.036,65</b>   | <b>53.051.543,39</b>                              | <b>4.322.166,93</b>                  | <b>2.062.649,32</b> | <b>55.311.061,00</b>                              | <b>38.771.975,65</b>          |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |  |                     |                     |                  |  |   |                                      |                     |   |                               |
| 1. Anteile an verbundenen<br>Unternehmen   | 30.100.843,25  | 1.141.540,99        | 0,00                | 0,00             | 31.242.384,24  | 1.670.285,76                                      | 0,00                                 | 0,00                | 1.670.285,76                                      | 29.572.098,48                 |
| 2. Beteiligungen   | 255.645,94   | 0,00                | 0,00                | 0,00             | 255.645,94   | 0,00  | 0,00                                 | 0,00                | 0,00  | 255.645,94                    |
| 3. Ausleihungen an Unternehmen,<br>mit denen ein Beteiligungs-<br>verhältnis besteht | 985.259,46   | 34.927,62           | 0,00                | 0,00             | 1.020.187,08   | 0,00  | 0,00                                 | 0,00                | 0,00  | 1.020.187,08                  |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>   | <b>31.341.748,65</b>   | <b>1.176.468,61</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>32.518.217,26</b>   | <b>1.670.285,76</b>                               | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>         | <b>1.670.285,76</b>                               | <b>30.847.931,50</b>          |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>  | <b>124.208.916,47</b>  | <b>9.378.064,52</b> | <b>2.910.690,62</b> | <b>0,00</b>      | <b>130.676.290,37</b>  | <b>56.756.429,52</b>                              | <b>4.894.406,29</b>                  | <b>2.140.975,59</b> | <b>59.509.860,22</b>                              | <b>71.166.430,15</b>          |

## Konzern-Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2000 der Firma Kampa-Haus AG, Minden

|   | Anschaffungs-,<br>Herstellungskosten<br>01. 01. 2000<br>€ | Zugänge<br>€         | Abgänge<br>€        | Umbuchungen<br>€ | Anschaffungs-,<br>Herstellungskosten<br>31. 12. 2000<br>€ | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>01. 01. 2000<br>€ | Abschreibungen<br>Geschäftsjahr<br>€ | Abgänge<br>€        | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>31. 12. 2000<br>€ | Buchwert<br>31. 12. 2000<br>€ |
|---|---|----------------------|---------------------|------------------|---|---|--------------------------------------|---------------------|---|-------------------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |   |                      |                     |                  |   |   |                                      |                     |   |                               |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |   |                      |                     |                  |   |   |                                      |                     |   |                               |
| 1. Gewerbliche Schutzrechte und<br>ähnliche Rechte und Werte sowie<br>Lizenzen an solchen Rechten und<br>Werten | 4.315.512,89  | 748.373,40           | 190.215,00          | 0,00             | 4.873.671,29  | 2.668.712,08                                      | 650.395,49                           | 179.611,90          | 3.139.495,67                                      | 1.734.175,62                  |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der<br>Kapitalkonsolidierung  | 3.357.426,32  | 46.053,73            | 0,00                | 0,00             | 3.403.480,05  | 1.412.899,71                                      | 514.514,91                           | 0,00                | 1.927.414,62                                      | 1.476.065,43                  |
| 3. Geleistete Anzahlungen   | 0,00  | 5.112,92             | 0,00                | 0,00             | 5.112,92  | 0,00  | 0,00                                 | 0,00                | 0,00  | 5.112,92                      |
| <b>Summe immaterielle<br/>Vermögensgegenstände</b>  | <b>7.672.939,21</b>                                       | <b>799.540,05</b>    | <b>190.215,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>8.282.264,26</b>                                       | <b>4.081.611,79</b>                               | <b>1.164.910,40</b>                  | <b>179.611,90</b>   | <b>5.066.910,29</b>                               | <b>3.215.353,97</b>           |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |   |                      |                     |                  |   |   |                                      |                     |   |                               |
| 1. Grundstücke mit Geschäfts-,<br>Fabrik- und anderen Bauten  | 53.985.320,62   | 698.959,72           | 25.046,81           | -46.363,46       | 54.612.870,07   | 20.440.982,07                                     | 1.756.672,42                         | 0,00                | 22.197.654,49                                     | 32.415.215,58                 |
| 2. Grundstücke mit Musterhäusern  | 21.253.245,06   | 1.783.467,51         | 1.483.937,53        | 478.204,08       | 22.030.979,12   | 8.478.388,42                                      | 592.970,20                           | 449.612,93          | 8.621.745,69                                      | 13.409.233,43                 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten  | 1.055.922,21  | 2.478.821,11 *       | 66.263,29           | 334.675,43       | 3.803.155,46  | 0,00  | 2.530,00                             | 0,00                | 2.530,00  | 3.800.625,46                  |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken  | 15.174.070,59   | 2.573.390,73         | 461.311,39          | -48.578,20       | 17.237.571,73   | 8.721.752,90                                      | 1.206.128,42                         | 384.208,62          | 9.543.672,70                                      | 7.693.899,03                  |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen   | 9.782.108,45  | 228.621,51           | 186.034,40          | 172.241,21       | 9.996.936,77  | 8.359.939,42                                      | 611.786,91                           | 38.446,92           | 8.933.279,41                                      | 1.063.657,36                  |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung  | 14.396.363,29   | 1.987.815,04         | 965.090,08          | 76.921,57        | 15.496.009,82   | 11.875.064,85                                     | 1.964.432,86                         | 1.071.232,47        | 12.768.265,24                                     | 2.727.744,58                  |
| 7. Fahrzeuge  | 11.204.917,13   | 1.210.179,33         | 1.604.550,32        | 0,00             | 10.810.546,14   | 9.277.714,61                                      | 1.196.284,94                         | 1.524.806,67        | 8.949.192,88                                      | 1.861.353,26                  |
| 8. Geleistete Anzahlungen und<br>Anlagen im Bau   | 1.748.445,86  | 1.351.928,10         | 180.763,67          | -967.100,63      | 1.952.509,66  | 11.937,13   | 0,00                                 | 0,00                | 11.937,13   | 1.940.572,53                  |
| <b>Summe Sachanlagen</b>  | <b>128.600.393,21</b>                                     | <b>12.313.183,05</b> | <b>4.972.997,49</b> | <b>0,00</b>      | <b>135.940.578,77</b>                                     | <b>67.165.779,40</b>                              | <b>7.330.805,75</b>                  | <b>3.468.307,61</b> | <b>71.028.277,54</b>                              | <b>64.912.301,23</b>          |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |   |                      |                     |                  |   |   |                                      |                     |   |                               |
| 1. Beteiligungen an assoziierten<br>Unternehmen   | 260.935,92  | 8.795,28             | 0,00                | 0,00             | 269.731,20  | 0,00  | 0,00                                 | 0,00                | 0,00  | 269.731,20                    |
| 2. Ausleihungen an Unternehmen,<br>mit denen ein Beteiligungs-<br>verhältnis besteht                            | 985.259,46  | 34.927,62            | 0,00                | 0,00             | 1.020.187,08  | 0,00  | 0,00                                 | 0,00                | 0,00  | 1.020.187,08                  |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens  | 10.091,06   | 0,00                 | 0,00                | 0,00             | 10.091,06   | 630,28  | 0,00                                 | 0,00                | 630,28  | 9.460,78                      |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>  | <b>1.256.286,44</b>                                       | <b>43.722,90</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>1.300.009,34</b>                                       | <b>630,28</b>                                     | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>         | <b>630,28</b>                                     | <b>1.299.379,06</b>           |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>   | <b>137.529.618,86</b>                                     | <b>13.156.446,00</b> | <b>5.163.212,49</b> | <b>0,00</b>      | <b>145.522.852,37</b>                                     | <b>71.248.021,47</b>                              | <b>8.495.716,15</b>                  | <b>3.647.919,51</b> | <b>76.095.818,11</b>                              | <b>69.427.034,26</b>          |

\* davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen € 2.351.240,96

### 3. Finanzanlagen

Die Aufstellung des Anteilbesitzes wird gemäß § 287 HGB beim Amtsgericht in Minden (Handelsregister) unter Nr. HRB 1122 eingereicht.

Bei den Finanzanlagen der Kampa-Haus AG an verbundenen Unternehmen handelt es sich um die Anschaffungskosten von Kommandit- und GmbH-Beteiligungen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

|  | Kommandit-/<br>Stammkapital<br>€ | Höhe der<br>Anteile<br>€ |
|--|----------------------------------|--------------------------|
| (1) Eugen Kampa GmbH & Co. KG Fertighausbau, Minden, als Kommanditistin                                | 520.000,00                       | 494.000,00               |
| (2) E. Kampa GmbH & Co. KG, Waldmohr, als Kommanditistin   | 520.000,00                       | 494.000,00               |
| (3) E. Kampa Verwaltungs GmbH & Co. Fertighaus KG, Kinding, als Kommanditistin                         | 520.000,00                       | 494.000,00               |
| (4) Kampa-Haus Fertighbau GmbH & Co. KG, Linthe, als Kommanditistin                                    | 1.049.360,00                     | 1.023.360,00             |
| (5) Montagebau Grave W. Stiebe GmbH & Co. KG, Brevörde, als Kommanditistin                             | 130.000,00                       | 53.040,00                |
| (6) Montagebau Waldmohr Betonfertigteilwerk GmbH & Co. KG, Waldmohr, als Kommanditistin                | 104.000,00                       | 83.824,00                |
| (7) Montagebau Brück Betonfertigteilwerk GmbH & Co. KG, Brück, als Kommanditistin                      | 2.080.000,00                     | 2.080.000,00             |
| (8) Creaktiv-Hausbau GmbH & Co. KG, Waltershausen, als Kommanditistin                                  | 1.040.000,00                     | 1.040.000,00             |
| (9) Creaktiv-Haus Vertrieb GmbH & Co. KG, Waltershausen, als Kommanditistin                            | 2.600.000,00                     | 2.600.000,00             |
| (10) Kampa Minden GmbH, Minden, Stammkapital € 26.000,00   | (unter 1)                        | 26.000,00                |
| (11) E. Kampa Verwaltungs GmbH, Waldmohr, Stammkapital € 26.000,00                                     | (unter 2)                        | 26.000,00                |
| (12) E. Kampa Verwaltungs GmbH, Kinding, Stammkapital € 26.000,00                                      | (unter 3)                        | 26.000,00                |
| (13) Kampa-Haus Fertighbau GmbH, Linthe, Stammkapital € 26.000,00                                      | (unter 4)                        | 26.000,00                |
| (14) W. Stiebe GmbH, Brevörde, Stammkapital € 26.000,00  | (unter 5)                        | 13.260,00                |
| (15) Montagebau Waldmohr Verwaltungsgesellschaft mbH, Waldmohr, Stammkapital € 26.000,00               | 26.000,00                        | 20.960,00                |
| (16) Montagebau Brück Betonfertigteilwerk Verwaltungsgesellschaft mbH, Brück, Stammkapital € 26.000,00 | 26.000,00                        | 26.000,00                |
| (17) Creaktiv-Hausbau Verwaltungsgesellschaft mbH, Waltershausen, Stammkapital € 26.000,00             | 26.000,00                        | 26.000,00                |
| (18) Kampa-Haus Verwaltung s.r.o., Prag, Stammkapital € 25.564,59                                      | 25.564,59                        | 25.564,59                |
| Überträge:   | 8.666.924,59                     | 8.578.008,59             |

Die in 1997 erworbene Beteiligung an der Firma VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Berlin in Berlin wird im Konzern nach der Equity-Methode erfasst. Der Anteil am Stammkapital von € 102.258,38 beträgt € 51.129,19. Im Berichtsjahr wurden von einem Fremdgesellschafter weitere Anteile erworben.

Die unter (1) bis (9), (26) und (30) genannten Personenhandelsgesellschaften sind gemäß § 264 b HGB befreit von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses, zur Prüfung und Offenlegung nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

|  | Kommandit-<br>Stammkapital<br>€ | Höhe der<br>Anteile<br>€ |
|--|---------------------------------|--------------------------|
| Überträge:   | 8.666.924,59                    | 8.578.008,59             |
| (19) Creaktiv-Haus Vertrieb Verwaltungsgesellschaft mbH, Waltershausen, Stammkapital € 26.000,00   | 26.000,00                       | 26.000,00                |
| (20) Kampa Hotel- und Industriebau GmbH, Minden, Stammkapital € 1.100.000,00   | 1.100.000,00                    | 1.100.000,00             |
| (21) Grundstücksverwertungsgesellschaft Minden mbH, Minden, Stammkapital € 600.000,00  | 600.000,00                      | 600.000,00               |
| (22) Kampa-Haus Vertriebs GmbH, Minden, Stammkapital € 110.000,00  | 110.000,00                      | 110.000,00               |
| (23) MP Medien-Planung Werbungs- und Anzeigenvermittlung GmbH, Minden, Stammkapital € 26.000,00  | 26.000,00                       | 26.000,00                |
| (24) Hausbau-Finanz Gesellschaft für Vermittlung von Baufinanzierungen, Baudarlehen, Bausparverträgen, Versicherungen und Wertpapieren mbH, Minden, Stammkapital € 26.000,00 | 26.000,00                       | 26.000,00                |
| (25) P + B Beteiligungsgesellschaft mbH, Minden, Stammkapital € 2.600.000,00   | 2.600.000,00                    | 2.574.000,00             |
| (26) Libella Bau Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG, Ottobeuren, als Kommanditistin  | 10.300.000,00                   | 7.828.000,00             |
| (27) Libella Bau Holding GmbH, Ottobeuren, Stammkapital € 60.000,00  | 60.000,00                       | 60.000,00                |
| (28) NOVY-Haus Produktionsgesellschaft mbH, Siegendorf (Österreich), Stammkapital € 100.000,00   | 100.000,00                      | 100.000,00               |
| (29) Novy-Haus Vertriebsgesellschaft mbH, Siegendorf (Österreich), Stammkapital € 40.000,00  | 40.000,00                       | 40.000,00                |
| (30) TM TONMASSIVHAUS GmbH & Co. KG, Brück, als Kommanditistin   | 500.000,00                      | 500.000,00               |
| (31) TM TONMASSIVHAUS Verwaltungsgesellschaft mbH, Brück, Stammkapital € 26.000,00   | 26.000,00                       | 26.000,00                |
|  | 24.180.924,59                   | 21.594.008,59            |



Kampa-Haus

#### 4. Vorräte

Die Vorräte sind in der Konzernbilanz um rd. T€ 7.614 vermindert. Dabei haben sich die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um T€ 672, die Vorratsgrundstücke um T€ 1.338 und die im Bau befindlichen Projekte um T€ 5.604 reduziert. Die Bestandsminderung bei den Vorratsgrundstücken beruht auf der Umgliederung eines Grundstücks in das Anlagevermögen wegen Nutzungsänderung.

#### 5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Konzern innerhalb eines Jahres fällig und um T€ 1.348 vermindert.

Die geleisteten Anzahlungen des Umlaufvermögens von T€ 2.909 (Vorjahr T€ 4.700) sind bis auf T€ 95 innerhalb eines Jahres fällig. Die Vermögensgegenstände im Konzern in Höhe von T€ 5.194 haben bis auf T€ 317 (Vorjahr T€ 385) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Sie enthalten Steuererstattungsansprüche von Konzernfirmen in Höhe von T€ 955, denen unter Steuerrückstellungen korrespondierende Beträge anderer Konzernfirmen in Höhe von T€ 1.123 gegenüberstehen. Gegenüber anderen Gesellschaftern werden Forderungen von T€ 663 (Vorjahr T€ 572) ausgewiesen.

#### 6. Flüssige Mittel

Die Geldmittel im Konzern einschließlich Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit T€ 19.822 gegenüber dem Vorjahr um T€ 16.971 vermindert ausgewiesen. Für die Investitionen im Konzern in Höhe von T€ 10.805 wurden keine zweckgebundenen Fremdmittel in Anspruch genommen. Von den Investitionen in der Kampa-Haus AG entfallen auf immaterielle Vermögensgegenstände T€ 728, auf Sachanlagen T€ 7.474 und auf Finanzanlagen T€ 1.176. Die Geldmittel haben sich dort von T€ 26.454 auf T€ 11.843 vermindert.

#### 7. Rechnungsabgrenzungsposten

Im Rechnungsabgrenzungsposten des Konzerns sind latente Steuern aus den Einzelabschlüssen in Höhe von T€ 159 enthalten. In der Bilanz der Firma Kampa-Haus AG sind für latente Steuern T€ 92 aktiviert. Die Aktivierung erfolgt im Zusammenhang mit dem steuerlichen Abzinsungsgebot für langfristige Verbindlichkeiten.

#### 8. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Firma Kampa-Haus AG beträgt € 26.000.000,00, das in 10 Mio nennwertlose Stückaktien eingeteilt ist. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.



Kampa-Haus

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. Juni 2004 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).

Außerdem ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. Juni 2004 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.

#### 9. Kapitalrücklage

Gemäß § 272 Absatz 2 HGB wurde der bei der Kapitalerhöhung im Jahre 1989 über den Nennbetrag hinaus erzielte Betrag von T€ 13.092 der Kapitalrücklage zugeführt.

#### 10. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen zeigen folgende Entwicklung:

|  | Kampa-Haus AG<br>€   | Konzern<br>€         |
|--|----------------------|----------------------|
| Vortrag 01.01.2000                           | 41.899.561,83        | 37.412.328,44        |
| Einstellung aus dem<br>Jahresüberschuss 2000 | 0,00                 | 3.391,42             |
|  | <u>41.899.561,83</u> | <u>37.415.719,86</u> |

#### 11. Bilanzgewinn

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Bei der Kampa-Haus AG ergibt der Jahresüberschuss | T€ 6.879                |
| einschließlich Gewinnvortrag (Vorjahr T€ 5.490)   | <u>T€ 4.938</u>         |
| den ausgewiesenen Bilanzgewinn                    | <u><u>T€ 11.817</u></u> |

|  |                        |
|--|------------------------|
| Im Konzern beträgt der Jahresüberschuss  | T€ 6.631               |
| Davon entfielen auf Gewinnanteile fremder Gesellschafter<br>bzw. von fremden Gesellschaftern zu tragender<br>Verlustanteil | - T€ 152               |
|  | + T€ 449               |
|  | <u>T€ 6.928</u>        |
| Konzernbilanzgewinn aus dem Vorjahr  | T€ 12.901              |
| Gewinnausschüttung für 1999  | - T€ 10.226            |
| zusammen   | <u>T€ 9.603</u>        |
| Einstellung in andere Gewinnrücklagen  | - T€ 3                 |
| Ausgewiesener Konzernbilanzgewinn  | <u><u>T€ 9.600</u></u> |



Kampa-Haus



Kampa-Haus

## 12. Sonderposten mit Rücklageanteil

Im Konzern werden unbesteuerbare Rücklagen (Investitionsfreibeträge § 10 österreichisches EStG 1988) der beiden österreichischen Töchter in Höhe von T€ 121 ausgewiesen.

## 13. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erhöhten sich sowohl bei der Kampa-Haus AG als auch im Konzern um T€ 56. Bei Berücksichtigung der veränderten Sterbetafeln ergäbe sich eine Erhöhung von T€ 4, die auf maximal drei Jahre verteilt werden kann.

Die Steuerrückstellungen sind bei der Kampa-Haus AG um T€ 777 und im Konzern um T€ 1.197 reduziert. Bei den übrigen Rückstellungen im Konzern fallen die pauschal auf den Umsatz bezogenen Garantieverpflichtungen mit T€ 6.229 neben den sonstigen Rückstellungen mit T€ 6.892 besonders ins Gewicht.

## 14. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Konzern von T€ 4.024 um T€ 1.215 auf T€ 2.809 reduziert. Sie sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 2.781 (Vorjahr T€ 3.694) gesichert.

Im Konzern sind die erhaltenen Anzahlungen um T€ 9.974 und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um T€ 2.681 reduziert. Von den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 6.602 entfallen im Konzern T€ 2.300 (Vorjahr T€ 4.811) auf Steuern, T€ 1.741 (Vorjahr T€ 2.873) auf soziale Sicherheit. Gegenüber anderen Gesellschaftern werden aus Gewinnanteilen und Verrechnungskonten T€ 308 (Vorjahr T€ 1.188) ausgewiesen. Die sonstigen Verbindlichkeiten werden gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.190 niedriger ausgewiesen.

| Verbindlichkeiten im Konzern in T€      | 2000      |                              |                    | 1999      |                              |
|---|-----------|------------------------------|--------------------|-----------|------------------------------|
|   | insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit |                    | insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit |
|   |           | bis 1 Jahr                   | über 1 bis 5 Jahre |           |                              |
| Kreditinstitute                         | 2.809     | 182                          | 2.627              | 4.024     | 3.377                        |
| Erhaltene Anzahlungen                   | 12.557    | 12.557                       | 0                  | 22.531    | 0                            |
| Lieferungen und Leistungen              | 6.818     | 6.818                        | 0                  | 9.498     | 0                            |
| Sonstige Verbindlichkeiten              | 6.602     | 6.602                        | 0                  | 9.792     | 0                            |
| davon aus Steuern                       | (2.300)   |                              |                    | (4.811)   |                              |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | (1.741)   |                              |                    | (2.873)   |                              |
|   | 28.786    | 26.159                       | 2.627              | 45.845    | 3.377                        |

## Haftungsverhältnisse

Die Firma Kampa-Haus AG hat Gewährleistungszusagen in Bezug auf den Avalkreditrahmen von zwei Tochterunternehmen in Höhe von T€ 716 (Vorjahr T€ 307) erteilt.

## Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung entspricht dem Rechnungslegungsstandard DRS 2. Abweichend von den für 1999 veröffentlichten Zahlen wird die Veränderung des Konsolidierungskreises den Verhältnissen des laufenden Jahres angepasst.

## I. Abgrenzung des Finanzmittelfonds

Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten  
Wertpapiere, die kurzfristig veräußerbar  
sind und als Liquiditätsreserve gehalten werden

| 2000<br>€      | 1999<br>€      |
|----------------|----------------|
| 15.470.885,91  | 29.936.851,08  |
| + 4.350.981,94 | + 6.856.144,93 |
| 19.821.867,85  | 36.792.996,01  |

## II. Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

1. Periodenergebnis  
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens  
3. Ab(-)/Zunahme (+) der Rückstellungen  
4. Sonstige zahlungsunwirksame Erträge  
(nicht ausgeschüttete Equity-Ergebnisse)  
5. Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  
6. Abnahme Vorräte  
Abnahme (+)/Zunahme (-)  
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen  
Abnahme Geleistete Anzahlungen,  
Sonstige Vermögensgegenstände einschließlich Abgrenzungsposten  
7. Abnahme Erhaltene Anzahlungen  
8. Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
9. Abnahme Sonstige Verbindlichkeiten  
einschließlich Abgrenzungsposten  
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

|                |                |
|----------------|----------------|
| 6.631.046,83   | 14.621.867,22  |
| + 8.495.716,15 | + 8.138.290,82 |
| - 4.014.538,90 | + 3.104.140,03 |
| - 8.795,28     | - 3.331,51     |
| - 293.566,62   | - 224.442,06   |
| + 27.600,39    | + 43.764,83    |
| + 5.262.350,79 | + 4.389.341,71 |
| + 1.347.694,63 | - 912.612,91   |
| + 1.546.907,70 | + 2.601.971,27 |
| - 9.973.924,03 | - 4.873.141,06 |
| - 2.680.820,82 | - 433.768,55   |
| - 3.158.850,08 | - 1.898.256,98 |
| 3.180.820,76   | 24.553.822,81  |

## III. Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit

1. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens  
2. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen  
3. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen  
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| + 1.781.259,21  | + 1.720.643,44  |
| - 10.761.482,14 | - 12.125.570,64 |
| - 34.927,62     | - 275.841,97    |
| - 9.015.150,55  | - 10.680.769,17 |

## IV. Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit

1. Einzahlung von Fremdgegesellchaftern zur Euroumstellung  
2. Auszahlungen an Fremdgegesellchafter  
3. Dividendenauszahlung an Gesellschafter  
4. Konzernfremden Gesellschaftern zustehender Gewinn bzw. zu tragender Verlust des laufenden Jahres  
5. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten  
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| + 6.799,72      | 0,00            |
| 0,00            | - 2.569.028,36  |
| - 10.225.837,63 | - 9.203.253,86  |
| + 297.065,83    | - 581.235,61    |
| - 1.214.826,29  | - 5.160.107,30  |
| - 11.136.798,37 | - 17.513.625,13 |

## V. Finanzmittelbestand am Ende der Periode

1. Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit  
2. Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit  
3. Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit  
4. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode  
Finanzmittelbestand am Ende der Periode

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| + 3.180.820,76  | +24.553.822,81  |
| - 9.015.150,55  | - 10.680.769,17 |
| - 11.136.798,37 | - 17.513.625,13 |
| +36.792.996,01  | +40.433.567,50  |
| 19.821.867,85   | 36.792.996,01   |



## V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse der Kampa-Haus AG betreffen mit T€ 23.622 Miet- und Leistungserlöse mit verbundenen Unternehmen und mit T€ 837 Erlöse mit Dritten.

Die Außenumsatzerlöse im Konzern sind mit T€ 199.441 gegenüber dem Vorjahr um T€ 42.836 (18 %) vermindert. Bestandsminderungen für unfertige Leistungen, andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge eingerechnet ergeben zusammen T€ 202.071 gegenüber T€ 243.274 im Vorjahr.

Im Konzern ist der Materialaufwand mit T€ 82.229 um T€ 16.318 (17 %) gesunken und der Rohgewinn mit T€ 119.842 um T€ 24.885 (17 %) vermindert.

Bei der Kampa-Haus AG ist der Personalaufwand mit T€ 5.891 um T€ 930 vermindert, die Abschreibungen sind mit T€ 4.894 um T€ 381 erhöht sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von T€ 7.528 um T€ 1.509 erhöht. In der Erhöhung sind T€ 3.000 Verluste aus Beteiligungsgesellschaften enthalten. Die im Personalaufwand der Kampa-Haus AG enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung betragen T€ 161 (Vorjahr T€ 133).

Beim Konzern sind 2000 die Löhne und Abgaben in Höhe von T€ 63.319 um T€ 1.919 vermindert, die Abschreibungen mit T€ 8.496 um T€ 358 gestiegen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit T€ 39.300 um T€ 7.379 reduziert. Die größten Posten betreffen hierbei den Provisions- und Werbeaufwand, die Gebäudekosten sowie die allgemeinen Verwaltungskosten. Die Aufwendungen für Altersversorgung sind beim Konzern von T€ 174 im Vorjahr auf T€ 220 im Jahre 2000 gestiegen.

Bei der Saldierung von Zinsaufwendungen mit Zinserträgen übersteigen die Zinserträge im Konzern die Aufwendungen um T€ 910 (Vorjahr T€ 323). Von den Zinserträgen entfielen bei der Kampa-Haus AG T€ 683 (Vorjahr T€ 430) und von den Zinsaufwendungen T€ 837 (Vorjahr T€ 805) auf verbundene Unternehmen.

Die Kampa-Haus AG weist gegenüber dem Vorjahr für Ergebnisse aus Beteiligung mit T€ 5.001 einen um T€ 9.115 verminderten Ertrag aus. Darüberhinaus wurden Erträge aus Ergebnisabführung mit T€ 339 vereinnahmt (Vorjahr T€ 259). Zusätzlich entstanden Aufwendungen aus Verlustübernahme mit T€ 4.383 (Vorjahr T€ 2.273).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Kampa-Haus AG hat sich von T€ 19.706 um T€ 12.056 auf T€ 7.650 reduziert. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag mit T€ 724 (Vorjahr T€ 5.891) betreffen das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Für latente Steuer ergab sich 2000 ein Ertrag aus der Auflösung der Rückstellung in Höhe von T€ 369 (Vorjahr T€ 550) und aus der Aktivierung ein Aufwand mit T€ 28 (Vorjahr T€ 121 = Ertrag).

Unter Berücksichtigung von Steuern bei einer Dividende von T€ 9.000 und einem Steuersatz von 30% (Vorjahr T€ 10.226) hat sich der Jahresüberschuss der Kampa-Haus AG von T€ 13.765 auf T€ 6.879 vermindert.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern hat sich von T€ 24.998 um T€ 15.351 auf T€ 9.647 reduziert.

Bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag im Konzern mit T€ 2.680 (Vorjahr T€ 10.077) ist der in der Kampa-Haus AG enthaltene latente Steuerertrag aus der Auflösung der Rückstellung außer Ansatz geblieben. Die im Konzern angefallenen Steuern betreffen Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer.

Beim Konzern beträgt der Jahresüberschuss nach Abzug anderen Gesellschaftern zustehenden Ergebnisanteils T€ 6.928 gegenüber T€ 14.041 im Vorjahr. Unter Einbeziehung der Ergebnisvorträge mit T€ 2.675 (Vorjahr T€ 2.953) beträgt der Bilanzgewinn T€ 9.600 bei Rücklagenzuführung in Höhe von T€ 3 gegenüber dem Vorjahr mit T€ 12.901 bei Rücklagenzuführung von T€ 4.093.

Für den Segmentbericht werden die Bereiche in fünf Segmente aufgegliedert. Die Vorjahreszahlen sind in Klammern angegeben.

| (in Mio €)                  | Kampa         | Creativ     | Libella    | Kellerbau  | Gewerbebau  |
|-----------------------------|---------------|-------------|------------|------------|-------------|
| Außenumsatz                 | 111,2 (126,6) | 42,4 (46,0) | 26,8(41,2) | 8,3 (14,1) | 10,7 (14,4) |
| Abschreibungen <sup>1</sup> | 5,6 (5,2)     | 1,1 (0,9)   | 1,3 (1,5)  | 0,4 (0,5)  | 0,1 (0,1)   |
| Jahresüberschuss            | 5,5 (9,5)     | 1,8 (3,2)   | -1,6 (0,7) | 0,6 (1,3)  | 0,4 (0,0)   |
| Investitionen               | 8,0 (7,2)     | 1,5 (1,7)   | 0,4 (2,5)  | 0,9 (0,2)  | 0,0 (0,1)   |
| Bilanzsumme                 | 84,6 (97,3)   | 14,8 (21,2) | 22,6(26,9) | 5,3 (6,5)  | 5,1 (4,9)   |

<sup>1</sup> auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

## VI. Sonstige Pflichtangaben

### 1. Personalstand

Die Anzahl der Mitarbeiter, ohne Auszubildende, betrug im Jahresdurchschnitt

| Kampa-Haus AG            | 2000 | 1999 |
|--------------------------|------|------|
| Angestellte              | 91   | 99   |
| Gewerbliche Arbeitnehmer | -    | -    |
|                          | 91   | 99   |

| Konzern                  | 2000  | 1999  |
|--------------------------|-------|-------|
| Angestellte              | 470   | 474   |
| Gewerbliche Arbeitnehmer | 838   | 951   |
|                          | 1.308 | 1.425 |

### 2. Gesamtbezüge Aufsichtsrat und Vorstand

Für seine Tätigkeit erhielt der Aufsichtsrat der Kampa-Haus AG € 84.000,00 (Vorjahr € 97.500,00). Die Bezüge des Vorstands betragen € 1.027.715,55 (Vorjahr € 1.472.185,25).

### 3. Gesellschaftsorgane

#### a) Aufsichtsrat

Dietrich Walther, Iserlohn  
Unternehmer

Herr Walther ist außerdem Vorsitzender des Aufsichtsrats in folgenden Firmen:

ce Consumer Electronic AG, München

Gerry Weber International AG, Halle (bis 09.06.2000)

Hunzinger Information AG, Frankfurt (bis 02.06.2000)

Mensch und Maschine Software AG, Weßling bei München (bis 22.05.2000)

Porta Systems AG, Porta Westfalica

Schleicher & Co. International AG, Markdorf

Bei der Firma PSI AG, Berlin, ist Herr Walther Mitglied des Aufsichtsrats.

Wilfried Kampa, Minden

Architekt und Unternehmer

Stellvertretender Vorsitzender

Herr Kampa ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Firma

Porta Systems AG, Porta Westfalica.

Wilfried Koschorreck, Wilhelmshorst

Ministerialrat i.R.

Herr Koschorreck hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Dr. Harald Link, Bielefeld

Rechtsanwalt

Herr Dr. Link ist Mitglied des Aufsichtsrats der Firma VSM Vereinigte

Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Hannover.

Wilfried Kranepuhl\*, Linthe

Montageeinsatzleiter bei Firma Kampa-Haus Fertigungsbau GmbH & Co. KG, Linthe

Herr Kranepuhl hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Torsten Michaelis\*, Minden (bis 15.06.2000)

Zimmerer bei der Firma E. Kampa GmbH & Co. Fertighausbau KG, Minden

Herr Michaelis hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Franz Siegl\*, Beilngries (ab 16.06.2000)

Maurer bei Firma E. Kampa Verwaltungs GmbH & Co. KG, Kinding

Herr Siegl hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

\* Arbeitnehmervertreter

Ehrenmitglied

Walter Watermann,

Notar a. D., Minden

#### b) Vorstand

Günter Baum, Minden

Finanzvorstand

Hans-Jörg Binöder, Minden

Technischer Vorstand

Günter Kruse, Mainz/Minden

Vorstandsmitglied für die Bereiche Massivbau sowie Hotel- und Gewerbebau

Martin Steffes-Mies, Memmingen (ab 01.01.2001)

Vorstandsmitglied für Beteiligungen

Udo Zimmermann, Minden

Marketing- und Vertriebsvorstand

#### 4. Anteilsbesitz von Aufsichtsrat und Vorstand

Herrn Wilfried Kampa in Minden gehört die Mehrheit der Anteile gemäß § 16 AktG. Insgesamt werden vom Aufsichtsrat 5.589.425 Aktien gehalten. Im Besitz des Vorstands befinden sich 607 Aktien.

Minden, den 19. Februar 2001

Der Vorstand der Kampa-Haus AG



Günter Baum



Hans-Jörg Binöder



Günter Kruse



Martin Steffes-Mies



Udo Zimmermann

### VII. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Firma Kampa-Haus AG sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2000 bis zum 31. Dezember 2000 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung sowie den von der Gesellschaft aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss und Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bielefeld, den 19. Februar 2001

Allgemeine Treuhand- und Revisions-GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Schmidt  
(Wirtschaftsprüferin)



Zahlmann  
(Wirtschaftsprüfer)



