

# Geschäftsbericht 2002



**KAMPA**AG  
DA SIND SIE SICHER

# Kampa auf einen Blick

Kampa-Konzern (in Mio. €)	1998	1999	2000	2001	2002
Gesamtleistung	249,5	243,3	202,1	146,9	171,5
Außenumsatz	246,4	242,3	199,4	142,6	163,4
Auftragseingang brutto	302,8	283,6	206,5	210,0	328,7
Auftragseingang netto <sup>1)</sup>					282,3
Auftragsbestand brutto	308,6	266,1	187,5	174,2	260,5
Auftragsbestand netto <sup>1)</sup>					224,2
Investitionen	23,5	11,6	10,8	6,0	8,5
Abschreibungen	10,0	8,1	8,5	10,0	9,0
Bilanzsumme	163,8	156,8	132,4	112,0	117,9
Eigenkapital	89,7	92,0	88,7	70,8	62,8
in % der Bilanzsumme	54,8	58,7	67,0	63,2	53,3
EBIT	26,6	24,6	8,7	-9,9	-6,6
EBITDA	36,5	32,8	17,2	0,1	2,2
Ergebnis vor Steuern	27,1	25,0	9,6	-9,7	-6,8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	14,3	14,6	6,6	-9,8	-7,7
ohne Anteile Dritter	13,8	14,0	6,9	-8,9	-7,3
Netto-Umsatzrendite (in %)	5,8	6,0	3,3	-6,9	-4,7
Ergebnis nach DVFA	12,7	12,6	6,0	-9,4	-6,5
Ergebnis nach DVFA je Aktie in €	1,27	1,26	0,60	-0,94	-0,65
KGV <sup>2)</sup>	16,7	9,4	14,5	Verlust	Verlust
Cashflow nach DVFA	23,5	24,3	14,2	-0,6	2,5
Cashflow nach DVFA je Aktie in €	2,35	2,43	1,42	-0,06	0,25
ROCE <sup>3)</sup> (in %)	28,4	26,7	10,8	-13,0	-10,1
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (Ganztagsbasis einschließlich Auszubildende)	1.525	1.527	1.426	1.143	1.103

<sup>1)</sup> ab 2002 Ausweis netto (ohne gesetzliche Mehrwertsteuer)

<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 AG (in Mio. €)	1998	1999	2000	2001	2002
Bilanzsumme	116,1	118,7	106,9	92,6	88,2
Grundkapital	25,6	26,0	26,0	26,0	26,0
Rücklagen	51,3	55,0	55,0	55,0	39,3
Bilanzgewinn/-verlust	14,7	15,2	11,8	-5,4	3,6
<b>Eigenkapital</b>	91,6	96,2	92,8	75,6	68,9
in % der Bilanzsumme	78,9	81,0	86,8	81,6	78,1
<b>Verwendung des Jahresüberschusses/-fehlbetrages</b>					
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	12,6	13,8	6,9	-8,2	-6,7
Gewinn- / Verlustvortrag	6,1	5,5	4,9	2,8	-5,4
Rücklagenentnahme	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7
Rücklagenzuführung	-4,0	-4,1	0,0	0,0	0,0
<b>Bilanzgewinn/-verlust</b>	14,7	15,2	11,8	-5,4	3,6
Dividendensummen	-9,2	-10,2	-9,0	0,0	0,0
Verbleibender Bilanzgewinn/-verlust	5,5	5,0	2,8	-5,4	3,6

# Inhalt

## 2 Kampa auf einen Blick

## 6 Vorwort des Vorstands

## 8 Bericht des Aufsichtsrats

9 - Erklärung zum  
Corporate Governance Kodex

## 10 Die Kampa-Aktie

## 12 Lagebericht

- 12 - Umfeld- und Marktentwicklung
- 13 - Besonderheiten im Geschäftsjahr 2002
- 15 - Auftrags-, Umsatz- und  
Bauleistungsentwicklung
- 15 - Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 16 - Risikomanagement
- 16 - Mitarbeiter und Organisation
- 17 - Entwicklung und Umweltschutz
- 18 - Beschaffung
- 19 - Abhängigkeitsbericht
- 19 - Ausblick

## 20 Personalentwicklung

## 24 Die Kampa-Gruppe im Markt

- 24 - Bedeutung und Präsenz im Markt steigen
- 26 - Die Kampa AG und ihre Marken
- 27 - Unsere Leistungen
- 29 - www.kampa.de – Die Markenwelt
- 30 - Kampa-Haus
- 32 - Libella
- 34 - Creaktiv
- 36 - ExNorm
- 38 - Novy

## 42 Jahresabschlüsse

- 42 - Jahresabschluss/Kampa AG
- 46 - Jahresabschluss/Kampa-Konzern

## 50 Anhang / Kampa AG & Konzern

## 66 Standorte

## 67 Termine 2003/2004



## Vorwort des Vorstands

Die Bauindustrie in Deutschland befindet sich im achten Jahr in Folge im Rückwärtsgang. Der anfänglich ungeschorene Fertigteilbau ist in den letzten drei Jahren um 30% eingebrochen.

Folgen der gesamten Entwicklung waren und sind ein erhöhter Preisdruck, fallende Renditen, halsbrecherische Kämpfe um Bauvorhaben und Marktanteile, Überkapazitäten und steigende Insolvenzen im Baugeschäft.

Betroffen von dieser Entwicklung waren besonders die mittelständischen Firmen mit einem hohen Eigenleistungsanteil am Bau und ohne wesentliches Auslandsgeschäft.

Die Kampa AG konnte sich dieser negativen Entwicklung nicht entziehen und hat einen schmerzhaften Anpassungsprozess hinter sich gebracht, der gekennzeichnet war durch die Schließung von drei Produktionsstätten und die Reduzierung der Aktivitäten im Hotel- und Industriebau aufgrund mangelnder Aufträge sowie erhebliche Wertberichtigungen auf nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

Verbunden damit war ein starker Personalabbau von 1999 bis 2002 um 28% der Mitarbeiter. Insgesamt haben die mit den Schließungen verbundenen Kosten und der Aufwand für die Personalreduzierungen unser Ergebnis in 2001 und 2002 stark belastet.

Organisatorisch haben all diese Veränderungen sowie die notwendigen gesellschaftsrechtlichen Vereinfachungen und die Integration von ExNorm praktisch keinen Arbeitsplatz unberührt gelassen.

Erschwerend kam hinzu, dass die ungereimten Entwicklungen an den Finanzmärkten und die allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten die Investitionsneigungen stark gedämpft haben, so dass wir von der Marktseite her keine Entlastung bekamen.

Mit dem Ende des Jahres 2002 wurden die Restrukturierungsmaßnahmen im Wesentlichen abgeschlossen: Die gesellschaftsrechtlichen Strukturen sind jetzt übersichtlich und transparent, die Neupositionierung unserer Marken ist in der Umsetzung begriffen, die Integration von ExNorm ist weitgehend vollzogen, die positive Entwicklung im operativen Ergebnis und Cashflow spiegeln die beginnende Wirksamkeit der Veränderungen wider.

Unser Augenmerk richtet sich jetzt auf die Verstärkung unserer Marktbe-  
arbeitung in neuen Vertriebskanälen und Vertriebsgebieten und die  
weitere Verbesserung unserer Kostenstrukturen.

Wir sind zuversichtlich, in 2003 weiter an Stärke zu gewinnen und wieder  
schwarze Zahlen zu schreiben. Die solide Finanzierung des Unterneh-  
mens und das Wissen, Können und Engagement unserer Mitarbeiter wird  
uns dabei helfen.

Dr. Bernd F. Pelz

Hans-Jörg Binöder

Martin Steffes-Mies



### Vorstand (von links nach rechts)

Martin Steffes-Mies

Dr. Bernd F. Pelz  
Vorsitzender

Hans-Jörg Binöder

# Bericht des Aufsichtsrats

## Aufsichtsrat

Wilfried Kampa, Minden  
Vorsitzender

Michael Busch, Berlin  
Stellv. Vorsitzender

Dr. Bernd F. Pelz, Bornheim  
(bis 30.03.2002)

Dr. Harald Link, Bielefeld

Dr. Erich Mager, Hövelhof  
(seit 21.06.2002)

Wilfried Kranepuhl\*, Linthe

Franz Siegl\*, Beilngries  
(bis 20.06.2002)

Ralf Müller\*, Bexbach  
(seit 01.09.2002)

\* Arbeitnehmervertreter

Ehrenmitglied  
Walter Watermann, Minden

Die Bauwirtschaft in der Bundesrepublik befindet sich weiterhin in einer schlechten Verfassung. Das Geschäftsjahr 2002 war deshalb gekennzeichnet durch weitergehende, tiefgreifende strukturelle Anpassungen in der Kampa AG und im Kampa-Konzern.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich in fünf Sitzungen mit dem Vorstand und durch Teilnahme an verschiedenen Gesprächen mit Geschäftsführern der Beteiligungsgesellschaften von der Sinnhaftigkeit der strukturellen Veränderungen und den zur Ergebnisverbesserung eingeleiteten Maßnahmen überzeugt. Es wurden ferner sämtliche Angelegenheiten, die der Zustimmung des Gremiums bedürfen, besprochen. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat durch mündliche und schriftliche monatliche Berichte des Vorstands unterrichten lassen.

Schwerpunkte der Diskussion und Beratung waren der Erwerb und die Integration von ExNorm, die Vereinfachung der rechtlichen Strukturen im Konzern, die Neupositionierung der Marken der Kampa-Gruppe, der Erwerb der restlichen Anteile an den Kellerbauwerken, die Maßnahmen zur Ergebnisverbesserung und Intensivierung der Marktbearbeitung, die Reduzierung der Aktivitäten im Hotel- und Industriebau sowie Verbesserungen in den Datensystemen und der internen Berichterstattung. Hinzu kamen Fragen des Corporate Governance Kodex, der Aktienmarktsegmentierung und der Veräußerung nichtbetriebsnotwendigen Vermögens.

Die Dr. Stückmann und Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Bielefeld, hat den Jahresabschluss der Kampa AG und des Konzerns für 2002 sowie den zusammengefassten Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und am 6. März 2003 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Anschließend wurden dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts vorgelegt, von ihm geprüft und auf der Bilanzsitzung am 8. April 2003 eingehend mit dem Vorstand und dem anwesenden Abschlussprüfer erörtert.

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

Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Danach sind die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig; bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften war die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch. Nach dem Bericht des Vorstands haben im Geschäftsjahr keine berichtspflichtigen Maßnahmen vorgelegen. Es sprechen keine Umstände für eine andere Beurteilung als die durch den Vorstand. Der Aufsichtsrat hat den Bericht auch selbst geprüft. Er erhebt nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung keine Einwendungen gegen die Schlusserklärung des Vorstands und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

Angesichts des Verlustes 2002 unterstützt der Aufsichtsrat die Empfehlung des Vorstands, der Hauptversammlung vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2002 keine Dividende auszuschütten.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand, Betriebsrat und Mitarbeitern dafür, dass sie in dem schweren Jahr 2002 vertrauensvoll und engagiert zusammengearbeitet haben.

Minden, im April 2003

Der Aufsichtsrat



Wilfried Kampa (Vorsitzender)

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

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

Ziffer 3.8.: Selbstbehalt bei D&O Versicherungen

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

Ziffer 4.2.3.: Variable Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung

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

Ziffer 5.1.2.: Altersgrenze für Vorstandsmitglieder

Für die Mitglieder des Vorstands existiert gegenwärtig keine Altersgrenze.

Ziffer 7.1.1.: Rechnungslegung nach IFRS/IAS

Die Umstellung auf IFRS/IAS erfolgt erstmals in 2003 und als vergleichende Berichterstattung dann in 2004.

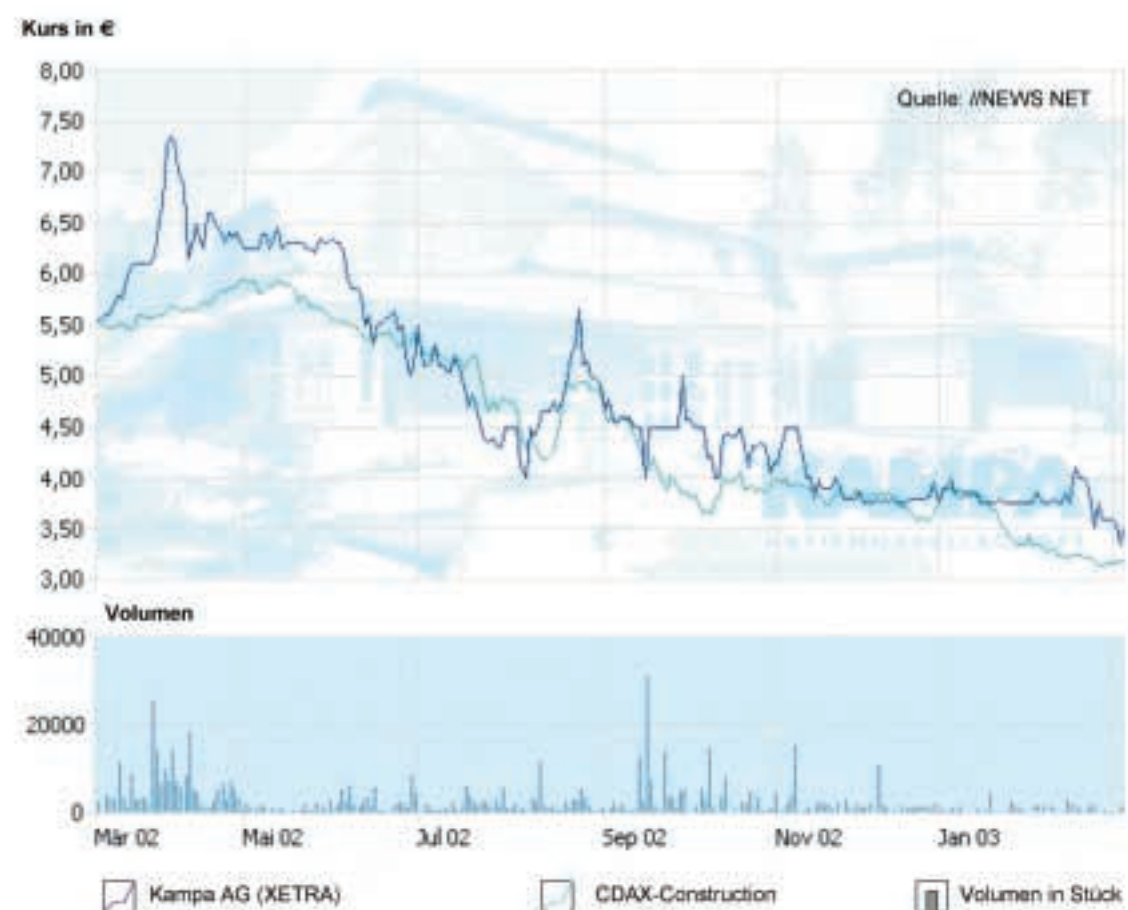
# Die Kampa-Aktie

Die Kampa AG verfügt über ein Grundkapital in Höhe von 26 Mio. €, welches in zehn Millionen nennwertlose Inhaber-Stückaktien eingeteilt ist. Notiert werden die Aktien im Amtlichen Handel der Börsen Frankfurt, Düsseldorf und Berlin sowie im Freiverkehr von Bremen, Hamburg, Stuttgart und München. Sie ist im CDAX-Construction, dem Index für börsennotierte Unternehmen der Baubranche, gelistet.

Wilfried Kampa ist mit einem Anteil von 56% größter Aktionär der Gesellschaft. 5% der Anteile werden gehalten von Julius Baer Multistock, Luxemburg. Die verbleibenden 39% der Anteile sind breit gestreut.

Im Berichtszeitraum nahm der Handel mit Kampa-Aktien im Vergleich zum Vorjahr ab. Der totale Börsenumsatz, der auch Mehrfachzahlungen umfasst, betrug 2002 rund 27 Mio. € nach 50 Mio. € in 2001. Hierbei wechselten 5 Mio. Wertpapiere den Besitzer, das waren 0,8 Mio. weniger als im Vorjahr. In der einfachen Zählweise nach der Orderbuchstatistik stagnierte die Zahl der gehandelten Aktien. Der entsprechende Börsenumsatz betrug 5,8 Mio. € gegenüber 8,9 Mio. €. Neben den verminderten Handelsaktivitäten war der niedrigere Kurs ausschlaggebend für das geringere Gesamtvolumen.

## Kursverlauf der Kampa-Aktie 01.03.2002 – 01.03.2003



	1998	1999	2000	2001	2002
Höchstkurs in €	28,38	20,91	15,00	12,76	7,50
Tiefstkurs in €	19,17	11,50	8,70	5,20	3,50
Schlusskurs in €	21,22	11,85	8,70	5,80	3,71
Ergebnis nach DVFA/Aktie	1,27	1,26	0,60	- 0,94	-0,65
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) bei Höchstkurs	22,30	16,60	25,00	Verlust	Verlust
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) bei Tiefstkurs	15,10	9,10	14,50	Verlust	Verlust
Cashflow nach DVFA/Aktie	2,35	2,43	1,42	-0,06	0,25

Mit einem Anteil von 88% konzentrierten sich die Aktiengeschäfte auf den Parketthandel in Frankfurt, gefolgt von Düsseldorf mit 2,2% sowie Stuttgart und dem elektronischen Handelssystem Xetra mit etwa 7%.

Wie aus der Abbildung ersichtlich ist, verlief der Kurs der Kampa-Aktie praktisch wie der Index CDAX für die börsennotierten Unternehmen der Baubranche.

Angesichts des Verlustes in 2002 haben Vorstand und Aufsichtsrat übereinstimmend beschlossen, keine Dividende für das Geschäftsjahr 2002 auszuschütten.

Die Frankfurter Wertpapierbörse hat im Zuge der Aktienmarktsegmentierung die Aktien eingeteilt in solche des Amtlichen Marktes (General Standard) und solche mit weiteren Zulassungspflichten (Prime Standard).

Da wir unsere Abschlüsse erst ab 2003 nach den „International Financial Reporting Standards“ (IFRS/IAS) durchführen werden, haben wir gegenwärtig darauf verzichtet, den Antrag auf Zulassung zum Prime Standard zu stellen.

Der Vorstand:

# Lagebericht

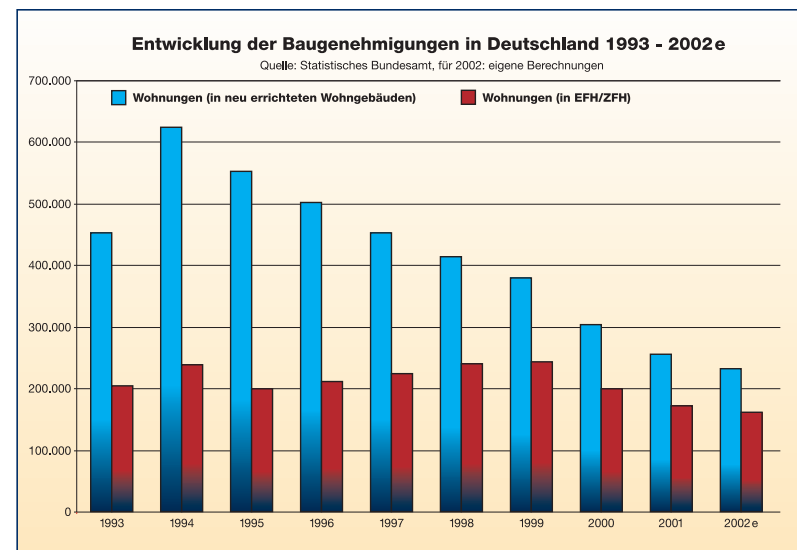
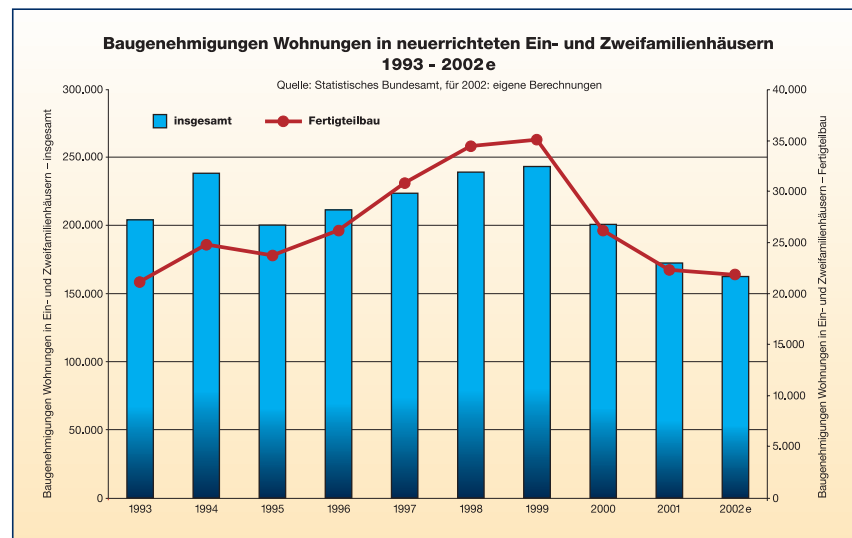
## Umfeld und Marktentwicklung

Seit 1995 gehen die Baugenehmigungen für Wohngebäude in Deutschland, unserem Hauptmarkt, insgesamt zurück. Wurden 1994 noch 242.816 Genehmigungen erteilt, so wird die Zahl in 2002 nur noch bei 150.000 Genehmigungen liegen. Dies entspricht etwa dem Niveau von 1990.

Die Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hielten sich bis 1999 auf hohem Niveau, fielen dann aber deutlich ab. Dieser Rückgang erfolgte trotz der sehr günstigen Entwicklung bei den Hypothekenzinsen und der moderaten Entwicklung bei den Baupreisen. Die Ursachen für diese ungünstige Entwicklung sind zahlreich: Hierzu gehören neben der schwachen Konjunktur die allgemeine Arbeitsplatzunsicherheit, keine oder

nur geringe Einkommenszuwächse, eine gestiegene Sparquote, die 1997 erfolgte Anhebung der Grunderwerbsteuer, die Kürzung von Fördermitteln für eigengenutzte Immobilien in 1999, die Veränderungen der Abschreibungsquoten sowie die Wertverluste durch die Börsen und nicht zuletzt die geopolitischen Unsicherheiten.

Die positive Entwicklung im Fertighausbau brach ebenfalls ab und liegt in 2002 um 30% niedriger als in 1999. Interessant ist, dass die Fertigbauweise ihren Vorjahresmarktanteil von 13,2% in 2002 auf 13,5% leicht steigern konnte.



Aufgrund der hohen Verschuldung der Länder und Kommunen sind von dort keine fördernden Impulse für die Belebung der Bauwirtschaft zu erwarten. Die Investitionsneigung in der Wirtschaft ist äußerst gedämpft, die Zahl der Insolvenzen hat einen bedauerlichen Höchststand erreicht, im gewerblichen und privaten Bereich wird viel vorsichtiger und zögerlicher investiert als in früheren Jahren.

Da eine Besserung der allgemeinen Situation kurzfristig nicht zu erwarten ist, wird sich die Wettbewerbssituation weiter verschärfen.

Der Marktanteil der Kampa-Gruppe außerhalb Deutschlands ist mit Ausnahme von dem in Österreich noch nicht groß genug, um sich von der deutschen Binnenkonjunktur abzukoppeln. In Österreich liegt der Anteil der Fertigbauweise an allen Ein- und Zweifamilienhäusern seit längerem bei mehr als 30%, also mehr als doppelt so hoch wie in Deutschland. Auch wenn die Baugenehmigungszahlen in Österreich leicht zurückgehen, bleibt es ein interessanter Markt, in dem wir mittlerweile mehr als 10% aller unserer Häuser – bei steigender Tendenz – absetzen. Wir richten gegenwärtig unser Augenmerk sowohl auf ein gutes Abschneiden und eine Verbesserung der Ergebnisse im deutschen und im österreichischen Markt, als auch auf neue geschäftliche Möglichkeiten in anderen Ländern. Aktuell führen wir hierzu verschiedene Sondierungsgespräche.

## Besonderheiten im Geschäftsjahr 2002

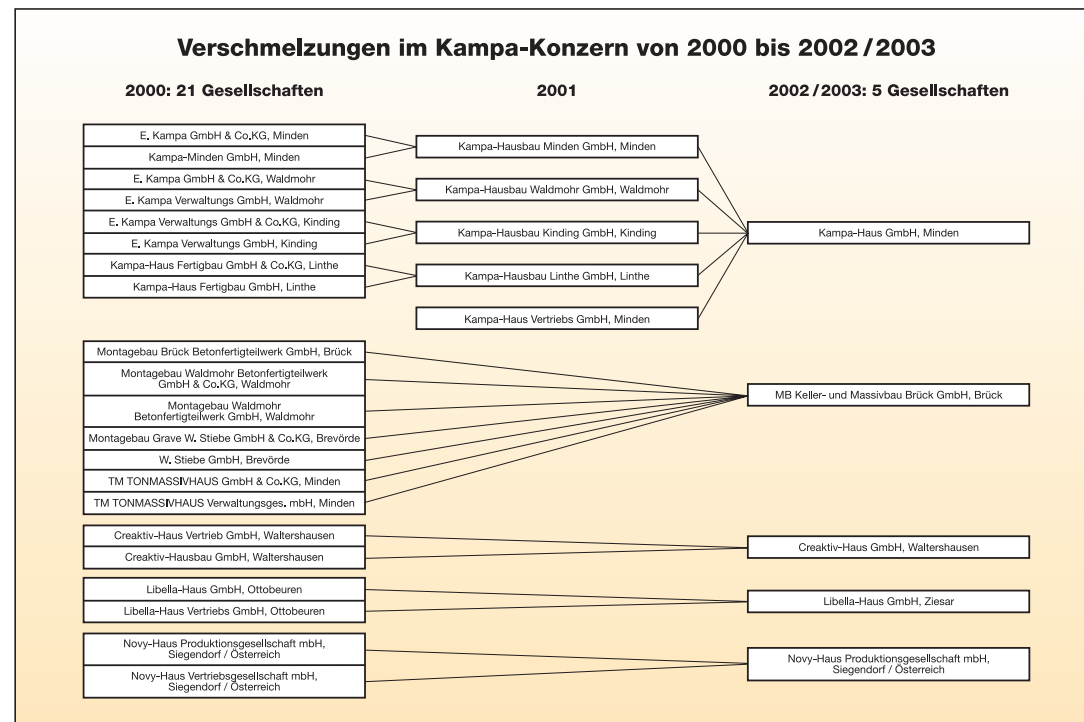
Das Geschäftsjahr war durch die folgenden Besonderheiten geprägt:

- die Vereinfachung der gesellschaftsrechtlichen Strukturen im Konzern
- die Integration von ExNorm
- die ungeplanten Folgekosten der Restrukturierung

Die Zielsetzungen des Vorstands der Kampa AG für die nächste Zeit wurden von uns in der letzten Aktionärsversammlung wie folgt definiert:

- Verbesserung der Ertragslage
- Anpassung der Kostenstrukturen
- Integration und Ausbau von ExNorm
- Flächendeckende Einführung des Erfolgsplanungssystems
- Auffrischung und Regionalisierung der Baureihen
- Intensivere Marktbearbeitung
- Wertsteigerung

Eine Voraussetzung zur Erreichung dieser Ziele ist die Vereinfachung der gesellschaftsrechtlichen Strukturen des Kampa-Konzerns. Hier sind wir einen guten Schritt voran gekommen. Zum Jahreswechsel 2002/2003 wurde durch Verschmelzung die in der Abbildung dargestellte Vereinfachung auf fünf Gesellschaften vollzogen, so dass der Konzern jetzt eine übersichtliche, nach Marken geordnete Struktur besitzt.



Mit dieser Vereinfachung wird sich die Transparenz im Konzern erhöhen und die Kosten werden sich weiter reduzieren. Erste Erfolge daraus sind bereits spürbar.

Zum Jahresende 2001 meldete die ExNorm Haus GmbH in Steinheim/Ost-württemberg Konkurs an. Dies eröffnete der Kampa AG die Chance, eine der bekanntesten Marken im Fertighausbau und eine der modernsten Fertigungsanlagen in Europa zu erwerben. Der Vorstand entschloss sich, diese unternehmerische Chance zu nutzen, obwohl diese Übernahme eine weitere Belastung des sich selbst in der Restrukturierung befindenden Unternehmens bedeutete. Die Verträge zur Übernahme wurden am 22. Februar 2002 unterzeichnet. Da nur die Markenrechte und der Vertrieb sowie die Produktion übernommen wurde, jedoch nicht das gesamte Unternehmen ExNorm, musste ein neuer Name für die neue Gesellschaft gefunden werden: NovEx Hausbau GmbH. Die Produkte der NovEx Hausbau GmbH werden unter der Marke ExNorm vertrieben.

Die organisatorische und die wirtschaftliche Entwicklung der NovEx Hausbau GmbH (ExNorm) verlaufen seit der Übernahme wie geplant. Die Ergebnisbelastungen haben sich gegenüber der Planung jedoch erhöht.

Bei der Planung der Restrukturierung der Kampa-Gruppe waren einige Folgen nicht realistisch eingeschätzt worden. Dies betraf insbesondere die für die nicht mehr benötigten Immobilien zu erzielenden Verkaufspreise. Daraus ergab sich die Notwendigkeit von ergebnisbelastenden Wertberichtigungen.

## Auftrags-, Umsatz- und Bauleistungsentwicklung

Die Auftrags- und Umsatzentwicklung hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Erwerb von ExNorm sowie durch Steigerungen bei Novy in Österreich und im Kellerbau wesentlich verbessert.

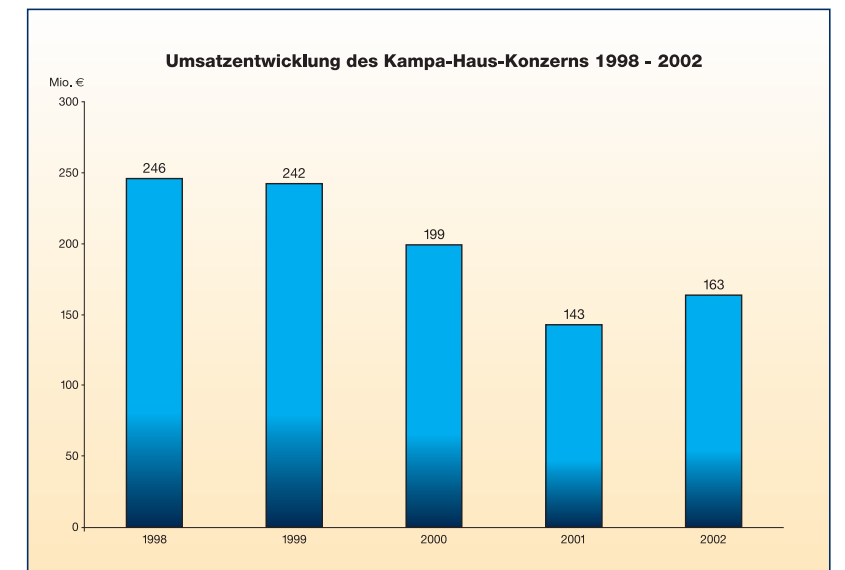
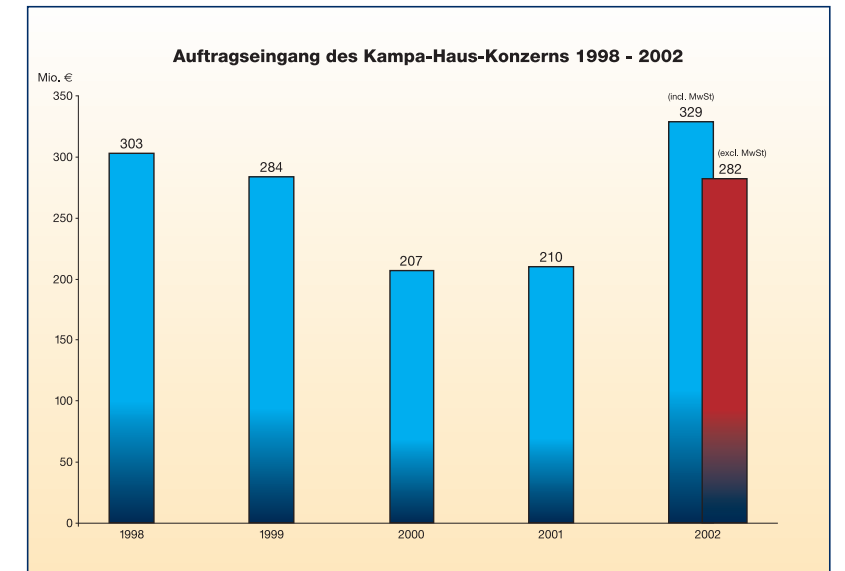
Der Auftragseingang in 2002 hat sich gegenüber dem Vorjahr von 210,0 Mio. € auf 328,7 Mio. € (56,5%) erhöht.

Der Auftragsbestand liegt mit 260,5 Mio. € (49,5%) ebenfalls deutlich über Vorjahr und entspricht einer Kapazitätsauslastung von ca. acht Monaten.

Die Gesamtleistung ist gegenüber dem Vorjahr von 146,9 Mio. € auf 171,5 Mio. € gestiegen.

Die positive Entwicklung des Auftragsbestands wurde insbesondere durch die gesunkene Stornoquote unterstützt.

Im Bereich Hotel- und Industriebau fiel der Auftragseingang so stark ab, dass der Vorstand beschloss, die Anzahl der Mitarbeiter auf die zur Abwicklung der existierenden Aufträge notwendige zu beschränken und die geschäftlichen Aktivitäten zu minimieren.



## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Übernahme von ExNorm hatte aufgrund der Anlaufverluste, der Einmalaufwendungen für Werbung und der Finanzierung durch die Kampa AG eine deutliche Auswirkung auf den Jahresabschluss.

Einschließlich der nicht geplanten Folgekosten der Restrukturierung, den Aufwendungen für ExNorm sowie den Verlusten im Hotel- und Industriebau belief sich das Ergebnis auf -6,8 Mio. € (Vorjahr -9,7 Mio. €). Das um die nicht-operativen Kosten bereinigte Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit war mit -0,3 Mio. € besser als im Vorjahr (-1,6 Mio. €).

Eliminiert man die Sondereffekte der ExNorm-Übernahme, so war das um die nicht-operativen Kosten bereinigte Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bereits mit 1,0 Mio. € wieder positiv (Vj. -1,6 Mio. €).

Der Jahresfehlbetrag im Konzern belief sich auf -7,7 Mio. € (Vj. -9,8 Mio. €), das nach DVFA bereinigte Ergebnis betrug -6,5 Mio. € (Vj. -9,4 Mio. €), das sind -0,65 € pro Aktie. Eliminiert man die Auswirkungen der ExNorm-Übernahme, beträgt der Jahresfehlbetrag -0,41 € pro Aktie. In der Kampa AG betrug das Ergebnis vor Steuern -6,4 Mio. € nach -8,5 Mio. € im Vorjahr.





Kampa-Haus, Kundenhaus „Atelier“

Die Investitionen im Konzern beliefen sich auf 8,5 Mio. € (Vj. 6,0 Mio. €), die überwiegend für ExNorm aufgewendet wurden.

Die Abschreibungen beliefen sich auf 9,0 Mio. € und wurden im Wesentlichen aufgewandt für Gebäude.

Der Cashflow nach DVFA betrug 0,25 € pro Aktie gegenüber -0,06 € im Vorjahr.

Die Bilanz spiegelt die ungebrochene Solidität des Unternehmens wider. Die Eigenkapitalquote beträgt 53,3%, die Bankverbindlichkeiten für den gesamten Konzern lagen bei 2,5 Mio. € (Vorjahr 2,7 Mio. €).

## Risikomanagement

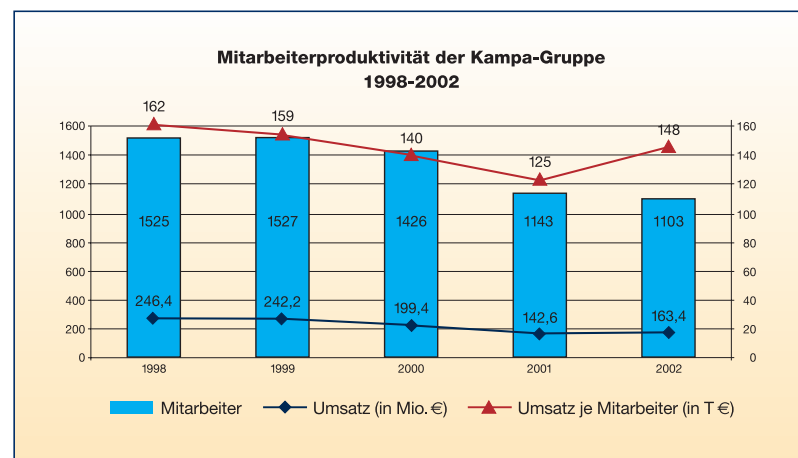
Aufgrund der gravierenden organisatorischen Veränderungen im Unternehmen wurden im vergangenen Jahr die Risiken der im Rahmen der Planung 2003 neu entstandenen Organisationseinheiten ermittelt, mit den Geschäftsführern der Gesellschaften besprochen und durch das Controlling dokumentiert. Die größten Risiken liegen gegenwärtig in der allgemeinen Wirtschafts- und Marktentwicklung. Existenzgefährdende Risiken für das Unternehmen wurden nicht identifiziert.

Die Verfolgung der definierten Risikobereiche erfolgt durch das Controlling im Rahmen der Monatsberichte an Vorstand und Aufsichtsrat.

## Mitarbeiter und Organisation

Die Anzahl der Mitarbeiter reduzierte sich in der Kampa-Gruppe von durchschnittlich 1.143 im Vorjahr auf durchschnittlich 1.103 (bzw. 943 ohne ExNorm), wobei ein Großteil des vorgenommenen Kapazitätsabbaus durch die Übernahme von ExNorm wieder aufgefangen wurde.

Durch den mit den drei Werksschließungen und Firmen-Verschmelzungen verbundenen Personalabbau seit 1999 von 1.527 auf 943 Mitarbeiter und die Integration von durchschnittlich 160 Mitarbeitern von ExNorm wurden in Verbindung mit den organisatorischen Einschnitten sehr viele Mitarbeiter mit neuen oder geänderten Aufgaben betraut. Insgesamt haben wir diese massi-



ven Veränderungen gut bewältigt und wieder geordnete betriebliche Abläufe hergestellt.

Im Zuge der so genannten Rentenreform haben Arbeitnehmer in Deutschland seit 01.01.2002 einen Rechtsanspruch auf Entgeltumwandlung. Nach Beratung und Ausschreibung erfolgt die Entgeltumwandlung in Form einer Kampa-Pensionskasse. Die Pensionskasse finanziert sich über Arbeitnehmerentgelte und ist bilanzneutral.

Im Jahr 2002 befanden sich 68 Mitarbeiter in einem Ausbildungsverhältnis als Zimmerer, Bauzeichner/in oder Industriekaufmann/-frau. Elf Auszubildende konnten im Geschäftsjahr in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen werden.

## Entwicklung und Umweltschutz

Die Entwicklung im Kampa-Konzern wurde im Jahr 2002 durch die enge Verzahnung der Bereiche Marketing und Innovation neu aufgestellt. Sie konzentriert sich auf:

- Steigerung von Ertrag und Umsatz durch Entwicklung von neuen bzw. durch Verbesserung von vorhandenen Produkten und Verfahren
- Ausweitung des Markterfolges der einzelnen Marken und der Gruppe durch Maßnahmen zur Markenpflege und Bekanntheitssteigerung sowie durch innovative Vermarktungsformen

Für die Marke Kampa-Haus wurde eine neue, auf flexiblen Baureihen gegründete Produktstrategie erarbeitet. Sie wird ergänzt durch verschiedene Serviceelemente im Bereich des exklusiven Bauens, die den Bauherren eine stressfreie Abwicklung garantieren.

Für ExNorm standen im Jahr 2002 im Vordergrund: Der Ausbau der Kooperation mit dem Versandhaus Quelle durch die Entwicklung eines Hausangebotes, welches auf das Quelle-Kundenklientel abgestimmt, ein breites Spektrum an Variationen bietet, die der Interessent spielerisch im Internet an einer speziell hierfür konzipierten Anwendung abrufen kann. In den Bereichen Verfahrenstechnik/Produktionssteuerung haben wir durch Erweiterung von CIM-Bausteinen die Basis geschaffen, im gesamten Konzern die Vorteile der modernen ExNorm-Produktionsanlage zu nutzen.

Für Libella haben wir mit der Innovationsserie 2002 einen Haustyp entwickelt und eingeführt, der speziell auf die Anforderungen des Bauens auf kleinen, kompakten Grundstücken in Ballungsräumen abgestimmt ist. Die Einführung von neuen architektonischen Elementen mit großen Glasflächen

ExNorm, Kundenhaus



beflügelten vor allem in Süddeutschland und Österreich das Vertriebsergebnis nachhaltig.

Bei Creaktiv haben wir eine neue Putzfassade mit noch besserem Wärmeschutz und als Produkt für den gemeinsamen Vertrieb mit der Kampa-Organisation das Pluspunkt-Haus entwickelt und präsentiert. Dieses zeichnet sich unter anderem durch seine neue, äußerst einfache und transparente Verkaufsmethodik aus.

Mit dem Projekt „Konzernkonstruktion“ haben wir einen wesentlichen Schritt für die Zukunft der Gruppe eingeleitet. Kostensynergien in Beschaffung, CAD-Systemen und Konstruktionsdetails, verbesserte Qualität, Flexibilität der Produktionsstandorte bis hin zur Verkürzung umweltbelastender Transportwege werden die Effekte sein.

Unter dem Aspekt des Umweltschutzes wurden für die gesamte Kampa-Gruppe Öko-Energiesparkomponenten wie z. B. Solar- und Lüftungsanlagen konzipiert, die alle Marken durchgängig in die Lage versetzen, energieoptimierte Häuser auf dem geförderten KfW 60-Niveau anzubieten. Hierdurch sinkt der Jahresheizwärmebedarf dieser optimierten Einfamilienhäuser gegenüber dem gesetzlich geforderten Niveau um durchschnittlich 30%, was eine entsprechende Reduzierung an CO<sub>2</sub> und anderen Schadstoffen mit sich bringt.

Wir verbessern die Umweltverträglichkeit unserer Häuser kontinuierlich. Derartige Anstrengungen, die durch das „TOXPROOF“-Siegel (TÜV Rheinland) dokumentiert werden, helfen dem Kampa-Konzern, verkaufsschädliche Berührungspunkte zum Thema Baugifte zu vermeiden, wie sie immer wiederkehrend in der Presse auftauchen.

## Beschaffung

Im Interesse unserer Kunden arbeiten wir gemeinsam mit unseren Lieferanten für einen optimalen Materialeinsatz. Im Vordergrund steht hierbei die Verwendung von ökologisch einwandfreien Werkstoffen. Zum Erhalt des „TOXPROOF“-Zeichens müssen alle Innenausbauaterialien den Prüfkriterien der TÜV Produkt und Umwelt GmbH entsprechen.

Mit einem Einkaufsvolumen von 86.770 T€ (50,6% der Gesamtleistung) übernimmt die Beschaffung eine große Verantwortung für den wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmensgruppe. Der Einsatz von modernster Informationstechnologie, die frühzeitige Einbindung unserer Lieferanten in die Produktentwicklung, die Bündelung gemeinsamer Bedarfe aller Werke, eine offene Kommunikation, höchstmöglicher Einsatz von Gleichteilen, klare und faire vertragliche Regelungen sind einige unserer Werkzeuge um unseren hochqualifizierten und zuverlässigen Lieferanten eine für beide Seiten zufriedenstellende Preisgestaltung zu ermöglichen.

Die heutigen Hauptaufgaben unserer Beschaffungsorganisation liegen nicht mehr in der Abwicklung von Bestellungen. Das frühzeitige Erkennen von Marktentwicklungen, Aufspüren neuer Produktentwicklungen, eine klare Übersicht der entsprechenden Beschaffungsmärkte, die Kommunikation mit internen Kunden und Lieferanten geben heute Schwerpunkte für die Arbeit unserer Einkäufer.



Kampa-Haus, Kundenhaus „Atelier“

## Abhängigkeitsbericht

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

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

## Ausblick

Mit der Schließung von drei Betriebsstätten und der Reduzierung der rechtlichen Einheiten im Konzern von 31 im Jahr 2000 über 24 in 2001 auf 13 zum Jahresanfang 2003 ist die Neustrukturierung – bis auf die Reduzierung des nicht betriebsnotwendigen Vermögens – im Wesentlichen abgeschlossen.

Unter der Annahme, dass der Baumarkt insgesamt nicht weiter einbricht, gehen wir deshalb davon aus, dass wir im Jahr 2003 trotz sich weiter verschärfenden Wettbewerbsbedingungen gewinnbringend arbeiten können.

Nach der Umstellung unserer Rechnungslegung auf „International Financial Reporting Standards“ (IFRS/IAS) in 2003 planen wir für 2004 die Aufnahme in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Die erwartete Verbesserung der Ertragslage sowie die Aufnahme in den Prime Standard wird sich dann auch wieder in einer angemessenen Wertsteigerung unserer Aktie widerspiegeln.

Diese Annahme gründet einmal auf der Tatsache, dass wir trotz aller Belastungen in 2002 mit den von uns durchgeführten Maßnahmen bereits wieder einen deutlich positiven Cashflow und eine wesentliche Verbesserung im operativen Ergebnis erzielt haben und ExNorm mit großer Wahrscheinlichkeit in 2003 ein positives Ergebnis erwirtschaften wird.

Zum anderen ist anzunehmen, dass – begründet auf den Auftragseingängen der ersten zwei Monate in 2003 – die Bauleistung des Jahres 2002, trotz des Wegfalls der Umsätze in der Hotel- und Industriebau GmbH, erreicht werden wird.

Minden, den 05. März 2003

Der Vorstand

  
Dr. Bernd F. Pelz

  
Hans-Jörg Binöder

  
Martin Steffes-Mies



Creaktiv, Kundenhaus „Atrium“

# Personalentwicklung

Auch das Jahr 2002 stand im Zeichen der bereits 2001 eingeleiteten umfangreichen Restrukturierungsmaßnahmen. Insbesondere die Verlagerung der Verwaltungen und Kundenzentren an den Standorten Linthe und Waldmohr der Kampa-Haus GmbH sowie die Rückführung der MP Medienplanung GmbH und die Reduzierung der Kampa Hotel- und Industriebau GmbH haben einen Abbau der Belegschaft zur Folge gehabt. Bis zum Jahresende 2002 sank die Mitarbeiterzahl daher gegenüber dem Vorjahr um 200 auf 943 Arbeitnehmer. Rechnet man die durchschnittlich 160 Arbeitnehmer von ExNorm (NovEx) hinzu, die im Zuge der Übernahme seit Februar 2002 in den Kampa-Konzern eingegliedert wurden, ergibt sich ein Bestand von 1.103 Mitarbeitern, also eine Verringerung um rund 4% gegenüber dem Vorjahr.

Erfreulicherweise ist die Mitarbeiterproduktivität im Vergleich zum Vorjahr um 18% gestiegen.

Durchschnittlicher Personalbestand im Kampa-Konzern:			
	2001	2002	Veränderung:
Angestellte	400	331	-17%
Gewerbliche Arbeitnehmer	658	544	-17%
Auszubildende	85	68	-20%
Gesamt ohne NovEx	1.143	943	-17%
Gesamt mit NovEx		1.103	-4%



Computerunterstützte Arbeitsplätze und qualifizierte Mitarbeiter in der Produktion sorgen für höchste Qualität.

Produktion



Innenausbau



Beratung und Service



Die Kampa-Gruppe übernimmt weiterhin gesellschaftspolitische Verantwortung, auch und gerade im Hinblick auf die allgemein schwierige Beschäftigungssituation in der Wirtschaft. Wir bilden nach wie vor mit erheblichem Aufwand junge Menschen aus, vorwiegend im kaufmännischen Bereich. Insgesamt beschäftigten wir durchschnittlich 68 Auszubildende in den Berufen Industriekaufmann/-frau, Bauzeichner/in und Zimmerer. Von 22 Auszubildenden im dritten Ausbildungsjahr haben 21 Auszubildende ihren Abschluss erreicht.

Im Zuge der so genannten Rentenreform 2001/2002 haben Arbeitnehmer seit Januar 2002 einen Rechtsanspruch auf Entgeltumwandlung. Nach Ausschreibung über zwei Makler und umfassenden Beratungen haben wir als Ergebnis in der Kampa-Gruppe die Entgeltumwandlung in Form einer Kampa-Pensionskasse eingeführt. Die Pensionskasse ist beim AXA-Versicherer platziert. Die weitere Beratung und die Verwaltung der Verträge erfolgt durch die AXA. Aus Arbeitgebersicht wird die Pensionskasse, abgesehen vom Einrichtungsaufwand in den Lohnbuchhaltungen, kostenneutral durchgeführt.

Ein Schwerpunkt im Personal- und Organisationsbereich lag in der Einführung des Erfolgsplanungssystems. Im Zuge dessen wurden die Verantwortungsbereiche im Konzern überprüft und erforderlichenfalls optimiert. Alle Bereiche werden durch messbare Kenngrößen charakterisiert. Durch die Einführung von Zielvereinbarungen sind darüber hinaus die Führungskräfte im Konzern, anhand der Kennzahlen ihrer Verantwortungsbereiche, stärker in die Planung und Zielerreichung der Konzernergebnisse eingebunden.

Auch in 2002 haben zahlreiche Mitarbeiter Weiterbildungsmaßnahmen in Anspruch genommen. Vorwiegend handelt es sich dabei um EDV-Schulungen, Qualifikationen und interne Fortbildungen für Vertragsarchitekten und Fachberater. Der Gesamtaufwand betrug im Berichtszeitraum rund 315 T€.



# Die Kampa-Gruppe im Markt

## Bedeutung und Präsenz im Markt steigen

Die Verkaufszahlen der Kampa-Gruppe sind in 2002 gegen den Markttrend deutlich gestiegen. Nach 191,4 Mio. € in 2001 hat sich unser Auftragseingang im Bereich der Häuser (inkl. Keller) um 66,9% auf 319,4 Mio. € erhöht. Der Auslandsanteil betrug hierbei wertmäßig 9,8%, bezogen auf die Stückzahlen an Häusern 12,6%. Auch mit der Anzahl unserer in 2002 fertiggestellten Häuser konnten wir gegen den Markt zulegen: nach 1.000 Bauvorhaben in 2001 haben wir im abgelaufenen Jahr 1.071 Häuser (+ 7,1%) an unsere Kunden übergeben können (davon 15% im Ausland).

Während die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland gegenüber 2001 voraussichtlich um 5,2% zurückgingen (bei den Fertighäusern war ein Rückgang um 1,3% zu verzeichnen), hat sich der Auftragseingang der Kampa-Gruppe hier gegenüber dem Vorjahr von 170,7 Mio. € auf 288,0 Mio. € um 68,7% erhöht. Dies ist eine sehr erfreuliche Entwicklung, mit der es gelingen sollte, unseren Marktanteil in der nächsten Zukunft deutlich zu steigern. Bei den fertiggestellten Häusern lagen wir mit unseren 910 Hauseinheiten (Vorjahr 873) in Deutschland bei einem Marktanteil von 0,58% (Vorjahr 0,56%). Bezogen auf das Segment der Fertighäuser betrug der Anteil der Kampa-Gruppe ca. 4,4% (4,3%).

Ein ähnliches Bild zeigt sich in Österreich: der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist hier bei den Baugenehmigungen wie bei den Fertigstellungen

leicht zurückgegangen. Wir konnten hingegen in Österreich mit unseren Verkäufen um 51,6% zulegen, von 20,7 Mio. € auf 31,4 Mio. €. Mit unseren 161 fertiggestellten Häusern lagen wir 2002 im Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Marktanteil von ca. 1,0% (Vorjahr 127 Häuser und 0,7%). Im Segment der Fertighäuser stieg unser Anteil auf 2,8%, nach 2,2% im Vorjahr.

Diese positiven Entwicklungen verdanken wir einerseits dem zusätzlichen Volumen durch unsere jüngste Marke ExNorm, andererseits unserer neuen, stärker den Kundenbedürfnissen zugewandten Marketing- und Vertriebsorganisation, einer intensiveren und innovativen Marktbearbeitung sowie den erfolgreichen Produkt-Neu- und Weiterentwicklungen. Einfluss auf unseren absoluten Verkaufszuwachs hatte in den letzten Monaten des Jahres 2002 sicherlich auch die Ankündigung der deutschen Bundesregierung, die Eigenheimförderung ab 2003 deutlich einzuschränken. Auch von dieser kurzfristigen Sonderkonjunktur konnten wir stärker profitieren als der Wettbewerb.

Die Marktanteile der Kampa-Gruppe außerhalb Deutschlands und Österreichs sind noch nicht groß genug, um sich von den Binnenkonjunkturen dieser beiden Länder abzukoppeln und um bereits als bedeutend gewertet zu werden. In Polen und der Schweiz bemühen wir uns aktuell darum, unsere Positionen auszubauen. Darüber hinaus sind wir dabei, unsere Strategie für Engagements in anderen europäischen Ländern zu gestalten. Momentan führen wir hierzu verschiedene Sondierungsgespräche.

Kampa-Haus, Kundenhaus „Palais“ in Österreich



## Die Kampa AG und ihre Marken

Der Name Kampa steht in der deutschen Baulandschaft und ebenso über die Landesgrenzen hinaus als Inbegriff des Eigenheimbaus für Qualität, Vertrauen, Sicherheit und Kompetenz. Es ist insbesondere die Kompetenz, die ganz persönlichen Bau- und Wohnbedürfnisse des Kunden zu erkennen und sie gezielt und ganzheitlich zu erfüllen, die uns auszeichnet. In Zeiten, in denen das Vertrauen in die Qualität von Marken immer wichtiger wird, werden wir unsere von keinem Wettbewerber erreichte Bekanntheit und das exzellente Image unseres Unternehmens immer intensiver als Plattform für eine Angebotsvielfalt nutzen, wie sie im Markt beispiellos ist. Kampa führt mit 33% gestützter Bekanntheit das Ranking aller deutschen Eigenheimanbieter an (Stern-Studie 02/2003). Dieses Ergebnis sehen wir als Folge unserer über Jahrzehnte geleisteten Arbeit für unsere Kunden an, die in ihrer Vielzahl sowie mit ihrer Zufriedenheit unsere besten Werbeträger sind. Mehr als 100 Jahre Bauerfahrung, in denen unsere Gruppe über 60.000 Häuser errichtet hat, und selbst in einem rezessiven Jahr wie 2002 annähernd 1.100 fertiggestellte Bauvorhaben – die Kampa-Gruppe gehört zu den führenden Anbietern von Eigenheimen.

Unsere Strategie der Marktbearbeitung nutzt hierzu die Vielfalt unserer Gruppe: wir stärken die Einzelmarken in ihrer Identität, ihrer Profilschärfe und Wahrnehmbarkeit und nutzen die Kampa AG mit ihrem Namen als den Qualitätsgaranten, als Klammer, die eine Basis des Vertrauens und der Sicherheit für alle unsere Marken stiftet. „Kampa AG. Da sind Sie sicher“. Dieser Claim wird auf allen Werbemitteln unserer Marken erscheinen. Es geht um das sorgenfreie Bauen, um die Sicherheit, dass das Hausbauvorhaben bei uns in guten Händen ist und dass der Bauherr sich auf die wesentlichen Dinge seines Lebens konzentrieren kann. Jede unserer Marken steht dabei für spezifische Segmente von Kundenbedürfnissen, die heute beinahe so zahlreich und unterschiedlich sind, wie die Kunden selbst.

KAMPA AG. DA SIND SIE SICHER



ExNorm, Musterhaus „Turmalin“ in Erfurt



Marken und Services der Kampa AG

Die vollständige Marktabdeckung erreichen wir beim ständig steigenden Anspruch an Individualität nicht durch Konzentration auf eine einzige Marke und deren immer weiter betriebene Diversifizierung. Dies wäre aus Authentizitätsgründen problematisch. Wer heute behauptet, alles zu können, wird sehr schnell dem Vorwurf der Beliebigkeit ausgesetzt sein und verlieren. Unsere spezialisierten Einzelmarken überzeugen ihre Kunden im Gegenteil durch sehr spezifische Angebote, dadurch, dass sie ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche erkennen und erfüllen. Als Mehrmarkenkonzern haben wir eine Vielzahl von Marktzugangsmöglichkeiten: durch unsere separaten Vertriebsorganisationen und nicht zuletzt durch unsere Attraktivität für externe Kooperationspartner. Mit dieser Konzeption sind wir in der Lage, mit finanzierbarer und profitabler Vielfalt auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse der Bauinteressenten einzugehen und nachhaltigen Markterfolg zu erzielen. Dass die Gruppe für weitere Marken mit besonderen Spezifika offen ist, liegt auf der Hand.

## Unsere Leistungen – Service und Sicherheit aus einer Hand

Unser Angebot ist so kundenfreundlich und im Wettbewerbsvergleich überlegen, weil wir es mit starken Zusatzleistungen komplettieren. Die Unterstützung bei der Grundstückssuche des Kunden ist eine lokale Aktivität, die unsere Vertriebe sehr professionell leisten. Die Produkte unserer zum Jahresanfang 2003 zu einer schlagkräftigen Einheit verschmolzenen Kellerbauwerke (MB Keller- und Massivbau Brück GmbH) gehören mittlerweile zum Standardangebot unserer Hausmarken. Selbstverständlich stehen unsere Häuser auf einer Kampa-Gründung - Fundamentplatte oder Keller - und der Kunde nimmt gar nicht mehr wahr, dass hier verschiedene Gewerke zusammenkommen. Unser Wohnkeller hat als Sandwichkeller eine gedämmte, zweischalige Außenwand mit innenliegender Wärmedämmschicht. Mit einer lichten Raumhöhe von 2,50 m und dem ausgezeichneten Wohnklima, bietet er eine Nutzungsvielfalt für z. B. Hobbyräume, Gästezimmer oder eine Einliegerwohnung.

Mit der Kompletterstellung von Keller und Haus differenzieren wir uns von den meisten Marktteilnehmern. Das deutliche Wachstum unseres Kellerbaus sowie zahlreiche Kaufanfragen von anderen Fertighausunternehmen zeigen uns, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind. Der neue Internetauftritt von MB Keller- und Massivbau ([www.kellerundmassivbau.de](http://www.kellerundmassivbau.de)) wird das Interesse an unseren Produkten weiter erhöhen.

Novy, Kundenhaus „City Star“



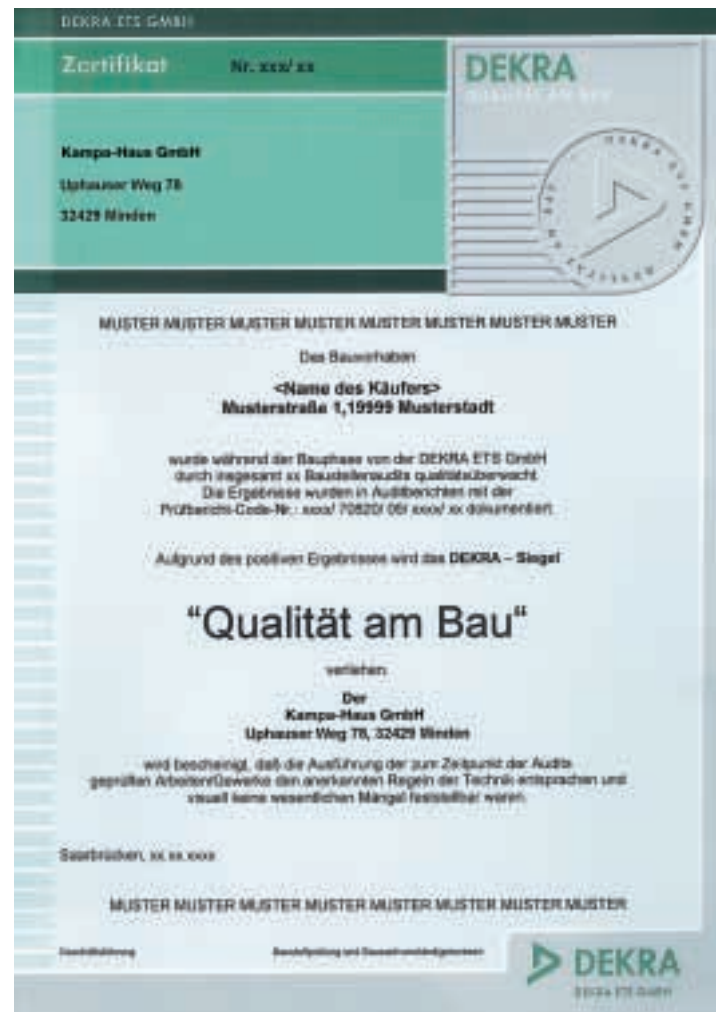
Kampa-Haus, Kundenhaus „Maison“



Homepage Keller- und Massivbau

Unsere Hausbau-Finanz GmbH bietet professionelle Finanzierungsberatung und Vermittlung von kostengünstigen Hypothekenfinanzierungen an, die auf den Bauherren und das Projekt genau abgestimmt sind. Der Kunde wird über die gesamte Bauphase hinweg persönlich betreut. Durch die starke Spezialisierung der Hausbau-Finanz auf die Beratung und Vermittlung von Immobilienfinanzierungen ist es gelungen, dem Bauherrn die persönliche Betreuung einer Privatbank zur Verfügung zu stellen, zu Preisen wie bei einer Direktbank.

Die intensive Verbesserung der Kommunikation zwischen den einzelnen Hausvertrieben und den Finanzierungsberatern, insbesondere durch Einsatz neu geschaffener elektronischer Anfrage- und Kreditprüfungsverfahren, haben zur starken Geschäftsbelebung bei unserer Finanzierungstochter in 2002 beigetragen. Das Betreuungskonzept sieht vor, dass die Wünsche und finanziellen Möglichkeiten unserer Kunden bereits zu Beginn der Planungsphase berücksichtigt werden und in die Auftragsgestaltung mit einfließen. So wird dem Sicherheitsbedürfnis des Kunden auch in finanzieller Hinsicht in vollem Umfang Rechnung getragen. Gemeinsame Aktionen der einzelnen Marken mit Hausbau-Finanz haben außerdem dazu beigetragen, die Aufmerksamkeit von Interessenten auf die speziellen Stärken unserer Unternehmensgruppe zu lenken. So konnten die Bauherren des Aktionshauses „Summertime“ für ein Jahr von allen Zinszahlungen komplett freigestellt und die Startphase im neuen Haus entsprechend erleichtert werden.



DEKRA-Urkunde

Im Dezember 2002 wurden die Grundlagen für eine weitere Verbesserung von Service und Leistungsfähigkeit der Hausbau-Finanz gelegt. Durch die Kooperation mit einer der führenden Immobilienbanken Deutschlands ist unsere Finanzierungstochter nun selbst als Bankagentur tätig und kann auf dem Wege des online-Rating die Machbarkeit von Darlehensfällen prüfen und – ähnlich einer Bankfiliale – Darlehensverträge zeitnah selbst zeichnen. Bearbeitungs- und Bewilligungszeiten werden für unsere Kunden dadurch noch einmal erheblich verkürzt.

Ein ganz anderer und in der Baulandschaft besonderer Service ist die Möglichkeit, das Kampa-Haus-Bauvorhaben von einem unabhängigen DEKRA-Sachverständigen prüfen und zertifizieren zu lassen. Der Kunde hat so in jeder Bauphase die Sicherheit einer fachgerechten und neutralen Beurteilung aller ausgeführten Arbeiten. Gerade in Zeiten mit gehäuften Meldungen über Baumängel, über unkoordinierte Abwicklung und Pfusch, ist dies unsere offensive Antwort: Kampa AG. Da sind Sie sicher.

Neue Internet-Homepage der Kampa AG



### www.kampa.de – Die Markenwelt

Mit der Gesamtmarke Kampa schaffen wir ein durchgängiges Markenerlebnis, eine Identifikationsklammer für alle Kunden und Mitarbeiter. Wir können über alle Einzelmarken hinweg Ideen und Botschaften kommunizieren, die unsere herausragende Stellung im Markt unterstreichen.

In 2003 ist es unser Ziel, das Gefüge aus Einzelmarken und AG-Klammer bis ins Detail zu gestalten und auszubauen sowie den Markt damit zu durchdringen. Das Corporate Design der Gruppe wird in Kürze alle Werbemittel vom Internetauftritt über die Prospekte bis hin zur Anzeige durchziehen. Jede unserer Marken übersetzt dann in ihrem Marktsegment die Attribute der Gruppe: Qualität, Sicherheit, Kompetenz und Vertrauen.

Das neugestaltete Kampa-Portal gibt vom Sommer 2003 an zum einen den Überblick über die Gruppe, ihre Leistungen und Produkte. Es unterstützt darüber hinaus auch den Interessenten, der bei Kampa unabhängig von einer bestimmten Marke sein Traumhaus sucht. Der Kunde wird mit unserem „Traumhaus-Finder“ durch einen gezielten Dialog genau zu dem Haus und der Marke geführt, das oder die am besten zu ihm passt.

Darüber hinaus hält unsere Website immer mehr Informationen bereit, die nicht nur unsere Kompetenz, unsere Qualität, Modernität, ökologische Verantwortung und unsere Vielseitigkeit belegen. Der Interessent findet hier stets unsere Neuheiten, neue Hausentwürfe, neue Bauteile, neue Ausstattungskomponenten. Aber es sind auch die ganz normalen wissenswerten Dinge rund um den Hausbau, eine Anleitung vom ersten Schritt bis zum Einzug, die der Kunde bei uns erfährt. Die reale Welt unserer Häuser ist somit verbunden mit der virtuellen, informativen und anregenden Welt des Internets.



Kampa-Haus ist die Hausmarke, die Maßstäbe setzt – sie bietet exklusive Häuser mit einem einzigartigen Komplettservice bei der Planung, in der Bau-phase und nach dem Einzug an. Die Häuser beeindrucken durch ihre stilvolle Architektur und edle Wertanmutung, die sich in der optimierten massiven Wandkonstruktion und der hochwertigen Außen- und Innenausstattung zeigt. Die Häuser spiegeln den Anspruch des Bauherrn auf Exklusivität wider.

Kampa-Haus, Kundenhaus „Chaler“



Bereits bei der Planung erhält der Kunde einen Eindruck vom umfassenden KAMPA-Service: Grundstücksbeschaffung, Finanzierungsberatung sowie individuelle Haus- und Grundrissplanung sind die ersten Schritte auf dem Weg ins eigene Domizil. Es folgen wichtige Eckpunkte wie der Bauantrag, das Bodengutachten, Vermessungs- und Erdarbeiten, die Kellererstellung usw. In allen Phasen ist KAMPA der Partner, der beauftragt, überwacht, koordiniert und dem Bauherren mit Rat und Tat zur Seite steht - auch nach der Schlüsselübergabe und dem Einzug. Ob Behördengänge, Gestaltung der Außenanlagen oder der Inneneinrichtung bis hin zum Lichtdesign: auf Wunsch nimmt KAMPA dem Bauherrn all dieses ab. Besondere Küchen, exklusive Möbel, Carport oder Garage, ein Schwimmbad mit Sauna im Wellnessbereich, Kamin oder Pellet-Ofen – es sind keine Grenzen gesetzt.

Der Kunde hat mit seinem KAMPA-Kundenbetreuer einen einzigen persönlichen kompetenten Begleiter, der berät, unterstützt und koordiniert. Alles aus einer Hand ist hier umgesetzte Realität. Dazu werden wir unseren Kunden im Internet einen besonderen Service bieten: in einem geschützten Bereich kann sich der Bauherr über den jeweiligen Stand seines Projektes informieren und sämtliche relevanten Daten jederzeit einsehen.

Erstklassig ist bei KAMPA natürlich auch die Haustechnik. Die bekannte massive Thermo-Energiesparwand bietet einen hervorragenden Schallschutz und sorgt durch die Hinterlüftung für ein angenehmes Raumklima. Im Sommer angenehm kühl, gemütlich warm im Winter. Die Isolierung besteht aus einer Dämmschicht vor und in dem Holzgefach und trägt dazu bei, die Heizkosten niedrig zu halten. Innovative Heizsysteme, Instabus-Technik, Solaranlagen, Photovoltaik oder Lüftungsanlagen stellen einen kleinen Ausschnitt des gesamten Leistungsspektrums dar. Selbstverständlich werden ausschließlich Produkte namhafter Hersteller wie Siemens, Vaillant oder Villeroy & Boch verwendet.

**A**ußergewöhnlich und innovativ.

Erleben und genießen Sie neue Wohndimensionen.

Ja, wir möchten weitere Informationen.  
Bitte senden Sie uns das kostenlose KAMPA-Häusermagazin mit dem gesamten KAMPA-Hausprogramm und umfangreichen Infos auf 64 Seiten.

Kampa-Haus GmbH - ABT: BV/3/04  
Uphäuser Weg 78 - 32429 Minden  
Tel.: 05 71 / 9 55 72 50 - Fax: 05 71 / 9 55 74 10  
Internet: www.kampa-haus.de - e-mail: haus@kampa.de

**KAMPA**  
EXCLUSIVE HÄUSER

KAMPA - DA SIND SIE SICHER

Image-Anzeige  
Kampa-Haus  
in Fachzeitschrift

Jedes KAMPA-Haus kann als Einfamilienhaus, Doppelhaus für Ballungsräume oder auch mit einer Einliegerwohnung gebaut werden. Auch eine Anpassung des Hauses an die sich verändernde persönliche Lebenssituation ist ohne weiteres möglich. Bereits heute bauen wir viele Häuser barrierefrei: breite Türöffnungen, der Verzicht auf Stufen und hohe Duschtassen sowie eine gute Erreichbarkeit von Armaturen werden bei der Planung bereits berücksichtigt. Das Wohnen im hohen Alter läuft bei KAMPA ohne Hindernisse ab.



Kampa-Haus,  
neues Doppelhaus  
im Musterhaus-  
zentrum Wuppertal  
(Eröffnung Juli 2003)

Gebaut wird natürlich immer nach dem neuesten Stand der Technik, geprüft von neutralen Instituten wie der DEKRA. Dazu unterziehen wir uns regelmäßig den strengen Prüfkriterien des TÜV Rheinland und erhalten dafür seit Jahren das „TOXPROOF-Siegel“ für gesundheitsunbedenkliche Baumaterialien.





Neue Anbauteile und Ausstattungsdetails sorgen für frischen Wind: attraktive Eingangsüberdachungen, Zwerch- und Friesengiebel oder Treppen mit Galerie sind nur einige Beispiele für die Innovationsfreude unserer Architekten. Dies gilt auch bei der Berücksichtigung von regional-typischen Anforderungen: eine Vielzahl von Dachneigungen mit oder ohne Kniestock sowie unterschiedlichste Putz- oder Klinkervariationen im Außenbereich werden von KAMPA realisiert. Durch flexible Giebelbreiten kann jedes KAMPA-Haus den Grundstücksvoraussetzungen vor Ort ohne weiteres angepasst werden. Applikationen aus Kupfer, Gauben in Trapez-, Dreiecks- oder Tonnenform, großzügige Fensterelemente in Kombination mit vielfältigsten Erkern geben jedem KAMPA-Haus ein unverwechselbares Gesicht. Von klassischer Bauart bis hin zum modernen, designorientierten Haus: bei KAMPA werden architektonische Wünsche durch Holz, Stein, Glas und Stahl umgesetzt.

Entwurf von Kampa-Haus

Kampa-Häuser werden mittlerweile in Deutschland, Österreich, der Schweiz und in Polen vertrieben. Ein besonderes Bauvorhaben konnten wir 2002 in Spanien errichten; es steht auf Mallorca. In weiteren europäischen Ländern führen wir zur Zeit Sondierungsgespräche, um über zusätzliche Engagements zu entscheiden.



Libella baut qualitativ hochwertige, individuelle Häuser in moderner und ästhetischer Architektur mit klaren Linien und Aufteilungen. Die Individualität beschränkt sich nicht auf die äußere, vielfach ausgeprägt regionaltypische Gestaltung des Hauses, sondern erstreckt sich auch auf die bauherrenspezifisch abgestimmten Niedrigenergiekomponenten sowie auf die Bauausführung: Libella baut bereits seit vielen Jahren individuell gestaltete 3-Liter-Häuser und bietet ein attraktives Mitbau-Haussystem an, bei welchem der Bauherr schon bei der Hausmontage Eigenleistung erbringen kann.



Libella, Musterhaus „Faakersee“ in Wien



Libella, Musterhaus „Laguna“ in Graz



Besonderen Wert legt Libella auf moderne und attraktive Detaillösungen, da sie es vor allem sind, die dem Objekt seinen unverwechselbaren Charakter geben. Eine spezielle Metall-Holz-Verbindung, eine besondere Terrassenüberdachung oder auch die zahlreichen lichtdurchfluteten Anbauteile sind Beispiele dafür. Die jüngste Produktentwicklung ist die Pultdachhausserie „New Generation“, entworfen für moderne Individualisten, die sich in ihrem Haus verwirklichen wollen und können.

Ein zweites Standbein Libellas stellen die attraktiven Doppel- und Reihenhäuser dar, die insbesondere in stadtnahen Gebieten als verdichtete Bauform platzsparend und preisgünstig sind.

Im Jahr 2002 feierte Libella 40-jähriges Firmenjubiläum. Mit verschiedenen Aktionen, speziellen Angeboten und Events konnten insbesondere in Süddeutschland und Österreich beeindruckende Markterfolge erzielt werden. Alleine in Bayern, Baden-Württemberg und in Österreich gelang eine Steigerung der Auftragseingänge gegenüber dem Vorjahr um mehr als 70%.

In Österreich kooperiert Libella seit einigen Jahren mit dem führenden Baumarktunternehmen bauMax. Der mittlerweile flächendeckende gemeinsame Werbeauftritt der beiden Unternehmen dokumentiert den Erfolg und das gegenseitige Vertrauen dieser Partnerschaft.



Libella, Kundenhaus „Doppelhaus“



Libella, Entwurf „New Generation“

Creaktiv hat das Hauskonzept für Macher. Es ist die Marke für Bauherren mit Geschick und Ideen, die durch ihre Eigenleistung den Preis konkurrenzlos niedrig halten können. Creaktiv wendet sich an eine breite Altersschicht von Kunden, die eher über untere bis mittlere Einkommen verfügt. Sie haben oft etwas mehr Wünsche, als finanziell eigentlich darstellbar wären und schaffen es durch ihre Eigeninitiative und Einsatz, sich diese trotzdem zu verwirklichen. Creaktiv passt ideal in die heutige Discountlandschaft, wie sie von den „smart shoppern“ frequentiert wird, die für gute Qualität den niedrigsten Preis suchen.

Creaktiv bietet seinen Interessenten eine breite Produktpalette mit Häusern zwischen 77 und 187 m<sup>2</sup> an. Zum Programm gehören Häuser für Familien ohne Kinder, diverse größere Häuser für Familien mit Kindern, Zweigenerationenhäuser, Doppelhäuser und Winkelbungalows. Eine besondere Stärke von Creaktiv ist das alternative Angebot mehrerer Ausbaustufen. Angefangen vom geschlossenen Rohbau bis hin zum „Fast-Fertig-Haus“ hat der Bauherr alle Möglichkeiten, eigene Leistungen je nach Geldbeutel und Fähigkeiten einzusetzen. Auf Wunsch liefert Creaktiv die notwendigen Materialpakete und schult die Bauherren in der betriebseigenen Bauherrenakademie im

thüringischen Waltershausen. Jeder Interessent bekommt bei Hauslieferung einen komplett ausgestatteten Werkzeugkoffer und ein Mobiltelefon für den direkten Draht zu seinem Bauleiter.

Die Creaktiv-Häuser werden aktuell in ihrer Optik überarbeitet, um so noch mehr an Attraktivität zu gewinnen. Das Angebot umfasst mittlerweile mehrfarbige und strukturierte Fassaden, die Haus-Accessoires sind um ansprechende Eingangsbereiche und zusätzliche moderne Anbauteile erweitert: Gutes muss eben nicht teuer sein.



Creaktiv

Creaktiv präsentiert sich zunehmend auch als Spezialist für die kostengünstige, verdichtete Form des Bauens. Gerade in Ballungsgebieten ist das Interesse an Häusern für kleine Grundstücke sehr hoch. Mehr als 50 Reihenhäuser wurden seit 2000 in zweieinhalbgeschossiger Bauweise gebaut, davon alleine 38 im Großraum Frankfurt/Main. Von diesem Segment versprechen wir uns mittelfristig weiteres Wachstum.



Creaktiv-Reihenhäuser



Creaktiv, Musterhaus „Sonnenhaus“ in Werl

Ein besonderer Höhepunkt 2002 war die Eröffnung des neuen Musterhauses im westfälischen Werl – ein Sonnenhaus mit Friesengiebel. Damit ist Creaktiv nun auch in Nordrhein-Westfalen mit einem Musterhaus präsent. Durch seine exponierte Lage und nicht zuletzt wegen seiner besonders attraktiven Erscheinung hat dieses Musterhaus bereits heute die höchste Kundenfrequenz aller Creaktiv-Musterhäuser.

Der bemerkenswerteste Erfolg von Creaktiv im Jahr 2002 war die gemeinsame Aktion mit der zur Tengelmann-Gruppe gehörenden Einzelhandelskette Plus. Plus feierte 30-jähriges Firmenjubiläum und wollte mit besonderen, aufmerksamkeitsregenden Angeboten an den Markt: „Hauskauf im Supermarkt“ lautete die Idee, und sie war erfolgreich. Von September bis zum Jahresende wurden mehr als 50 Häuser verkauft, die Wirkung in der Öffentlichkeit war weit größer, als man erwarten durfte. Bei dieser innovativen Form kooperativen Marketings wurde die Plus-Kompetenz, in kürzester Zeit ein Millionenpublikum anzusprechen und für Qualität zu günstigsten Preisen zu bürgen mit der Creaktiv-Fähigkeit kombiniert, ein TOP-Produkt professionell zu beraten und zu realisieren. Das Medieninteresse von Wirtschaftsredaktionen, Marketingorganen, überregionalen und lokalen Zeitungen war beeindruckend. Viele große Fernsehsender und Radiostationen haben über diese Aktion berichtet. Schon heute steht fest, dass Plus und Creaktiv das Thema Haus in 2003 in abgewandelter Form weiterführen werden.

Wir werden den Weg des Co-Marketing auch an anderer Stelle weiterverfolgen. Gerade wir als Kampa-Gruppe sind mit unserer Bekanntheit und dem positiven Image ein attraktiver Partner für Unternehmen anderer Branchen.

Plakat zur Pluspunkt-Haus-Aktion

Die Integration der NovEx Hausbau GmbH mit ihrer Marke ExNorm in die Kampa AG konnte außerordentlich schnell realisiert werden. Das 2002er Rumpfbjahr – die Übernahme erfolgte Ende Februar aus der Insolvenz heraus – reichte aus, Prozesse und Arbeitsweisen anzugleichen, erwartete Synergien zu realisieren, die Marke innerhalb unseres Konzerns dort zu positionieren, wo sie uns am besten ergänzt und vor allem, Mitarbeitern und Vertriebspartnern wieder die Sicherheit und Zuversicht zu geben, die man für den Erfolg im Markt braucht.



Die Marktbearbeitung durch ExNorm wies in 2002 vier Besonderheiten auf: erstens musste der Vertrieb gegen Abwerbungsversuche und Verunglimpfungen des Wettbewerbs zusammengehalten werden. Zweitens galt es, möglichst viele Kunden der ehemaligen ExNorm dazu zu bewegen, ihren Vertrag auf die neue NovEx umzuschreiben, was bei dem erlittenen Vertrauensverlust häufig ein neuerliches Verkaufen bedeutete. Drittens führte die breit angelegte Kooperation mit dem Versandhaus Quelle anlässlich seines 75-jährigen Firmenjubiläums dazu, unser Image nach den Insolvenzwirren aufzupolieren und unseren Bekanntheitsgrad weiter zu steigern. Und schließlich wurde das Thema der geplanten Änderung der Eigenheimzulage von ExNorm konsequent und offensiv in die Werbung aufgenommen. Der verstärkte Absatzerfolg im letzten Quartal des Jahres lag weit über dem Branchendurchschnitt.

Die Ausrichtung an den Bedürfnissen junger Familien wird sich bei ExNorm in der Entwicklung der Produkte, im gesamten kommunikativen Auftritt und auch in der Belegung kundenrelevanter Themen wie beispielsweise „Sicherheit im Haushalt“ weiter fortsetzen. Die Preisgestaltung bleibt am für Familien Sinnvollen orientiert, mit der Maßgabe, zu einem angemessenen Preis eine sehr gute Grundausstattung bieten zu können, und – in der Grundausstattung – „überflüssigen Luxus“ auszuklammern.

Die besondere Verpflichtung für die Bedürfnisse und Probleme der Familien erfordert es, dass ExNorm seinen Kunden nicht nur ein Haus verkauft, bei dem „alles aus einer Hand“ kommt, sondern sich auch Gedanken um die gesamte Lebenssituation der Familien macht und hierfür entsprechende Konzepte anbietet. Ein Beispiel ist unser Sorglos-Paket „Family Protect“, die Antwort ExNorms auf die aktuelle Diskussion der Eigenheimzulage, die jüngsten Abgabenerhöhungen sowie Verunsicherung und Angst vor Arbeitslosigkeit aufgrund der herrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der Bauherr wird hiermit für einen Zeitraum von fünf Jahren finanziell gegen die Risiken unverschuldeter Arbeitslosigkeit abgesichert.

Wichtiger Bestandteil der Strategie von ExNorm sind Kooperationen für Produktentwicklung, Kommunikation und das Erschließen alternativer Absatzwege. Quelle bleibt der bedeutendste Partner, mit dem die gemeinsame Vermarktung eines Kataloghauses vorangetrieben wird, das ganz speziell auf die Bedürfnisse von Quelle-Kunden zugeschnitten ist. Kundengerechte Produkte, die konsequente Positionierung und eine der modernsten und effizientesten Produktionsanlagen für Fertighäuser in Europa werden ExNorm in den folgenden Jahren zu einem wesentlichen Leistungsträger im Kampa-Konzern machen.



ExNorm, Musterhaus „Easyway 138“ in Wuppertal



<p><b>Den Eiche(l)n sollst Du weiche(l)n...</b> Eigenheimzulage gestrichen ab 01.01.03!</p> <p>Beispiel: Familie mit 2 Kindern jetzt noch: ab 01.01.03: <b>32.723,- € 19.200,- €</b></p> <p>Wir zeigen Ihnen, wie Sie sich Ihren vollen Anspruch sichern können! Spezielle Aktionshäuser für Familien!</p> <p><b>ExNorm®</b> Das Fertighaus Ein Unternehmen der KAMPA-Gruppe Tel. 02 02/26 66 50 auch Sa. + So.</p>	<p><b>Eichelheimzulage statt Eigenheimzulage?</b></p> <p>Beispiel: Familie mit 2 Kindern jetzt noch: ab 01.01.03: <b>32.723,- € 19.200,- €</b></p> <p>Wir zeigen Ihnen, wie Sie sich Ihren vollen Anspruch sichern können! Spezielle Aktionshäuser für Familien!</p> <p><b>ExNorm®</b> Das Fertighaus Ein Unternehmen der KAMPA-Gruppe Tel. 06 21/41 97 80 oder 01 71/2 70 74 71 auch Sa. + So.</p>	<p><b>Haben Sie 6 Kinder?</b> Glückwunsch: Sie erhalten 335,-€ mehr Förderung!</p> <p>Haben Sie 2 Kinder? Schade! Sie erhalten 13.523,-€ weniger Förderung!</p> <p>Wir zeigen Ihnen, wie Sie sich Ihren vollen Anspruch der Eigenheimzulage sichern können!</p> <p><b>ExNorm®</b> Das Fertighaus Ein Unternehmen der KAMPA-Gruppe Tel. 0 37 41/14 75 43 oder 01 72/8 60 02 54 auch Sa. + S</p>
---	---	--

Anzeigen zur Eigenheimzulage in Tageszeitungen

ExNorm ist unsere Familienmarke. Junge Familien sind die größte Zielgruppe für unsere Branche und haben sehr spezielle Anforderungen. ExNorm hat sich zum Ziel gesetzt, die Bedürfnisse junger Familien besser als irgend jemand sonst zu verstehen – und zu erfüllen. Die Familie findet hier das richtige Haus und Ausstattungspaket für jeden Wohnbedarf, variabel nach Lebensphase und Familiensituation. Die helle lichtdurchflutete Architektur in solider Bauweise gibt den Kunden Geborgenheit und ist Grundlage für ein glückliches Familienleben. Markante architektonische Kennzeichen der ExNorm-Häuser sind der geradlinige Stil, hochwertige Pfettendächer und ganz besonders der integrierte Wintergarten. Die überwiegende Anzahl unserer Häuser ist mit einer solchen verglasten Wohnraumerweiterung ausgestattet; ExNorm hat hier einen Trend gesetzt.

Novy, Kundenhaus „Novy Star“



**novy**  
**HAUS**  
WILLKOMMEN ZUHAUSE

Novy ist unsere österreichische Marke mit Sitz im burgenländischen Siegen-  
dorf, die ihre Häuser güteüberwacht nach guter alter Handwerkstradition  
herstellt. Der Kunde erhält hier Handwerksqualität mit sorgfältiger, ökolo-  
gisch orientierter Materialauswahl zum fairen Preis, "made in Austria". Alles  
was Novy tut, ist geprägt vom persönlichen Kontakt zum Kunden, wovon ins-  
besondere Familien – junge wie ältere – begeistert sind.

Die Mitte 2001 eingeleitete Neupositionierung – weg vom fruchtlosen Preis-  
wettbewerb hin zum konsequenten Angebot von Qualität und Wertigkeit –  
und die konsequente Umsetzung der Marketingziele trägt Früchte: gegen  
den österreichischen Markttrend gelang es Novy bei den gebauten Häusern  
in 2002 zweistellig zu wachsen und den eigenen Marktanteil deutlich zu stei-  
gern. Die Verkaufszahlen erhöhten sich gegenüber 2001 sogar um 76%, was  
dem attraktiven Marketingmix, den erfolgreichen Verkaufsförderungsaktio-  
nen und einer Forcierung des Engagements in Richtung West-Österreich  
zuzuschreiben ist.



Novy, Kundenhaus „Austro Star“



Novy, Wohnanlage „Wien-Hinterbrühl“

Die Novy-Produktpalette reicht vom sogenannten Kleingartenwohnhaus  
auf maximal 50 Quadratmeter Grundfläche, über Bungalows und andert-  
halb- bis zweigeschossige Eigenheime bis hin zur Realisierung ganzer Wohn-  
anlagen, beispielsweise als Gruppierung von Doppelhäusern. Der architek-  
tonische Stil variiert dabei vom traditionellen Landhaus bis zu modernsten  
Entwürfen. Das neugeplante Musterhaus für die Ausstellung in Wien dürfte  
für Aufsehen sorgen; es ist optisch überzeugend und erfüllt darüber hinaus  
alle Kriterien der Förderfähigkeit in Österreich.

Zu Novy gehört ein breitangelegtes soziales Engagement. Neben der Be-  
teiligung an der österreichweit bedeutenden Weihnachtsaktion „Licht ins  
Dunkel“, bei der Novy durch eine Hausspende zugunsten einer jungen Witwe  
und ihres Sohnes mitwirkte – der Vater kam durch einen tragischen Unfall ums  
Leben, die Familie stand unmittelbar vor der Errichtung eines Novy-Hauses –,  
ist Novy Partner von „SOS-Kinderdörfer“. Von jedem in 2003 verkauften  
Haus kommen dieser Einrichtung 500 € zugute.



Postkarte SOS-Kinderdörfer



# Jahresabschluss / Kampa AG

## Kampa AG, Minden Bilanz zum 31. Dezember 2002

### Aktiva

	Stand am 31.12.2002 €	Stand am 31.12.2001 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.210.164,00	1.341.216,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten	15.179.238,46	16.117.740,21
2. Grundstücke mit Musterhäusern	9.427.428,88	10.485.178,46
3. Grundstücke ohne Bauten	686.987,97	509.292,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	5.139.842,00	6.140.713,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	158.780,00	224.011,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.032.048,00	1.456.287,00
7. Fahrzeuge	204.602,00	683.176,00
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	855.721,64	907.135,42
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.923.034,48	25.236.646,20
2. Beteiligungen	255.645,94	255.645,94
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	809.982,00	1.022.583,76
	56.883.475,37	64.379.624,99
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Vorratsgrundstücke	840.608,14	799.686,75
2. Handelswaren	3.026,78	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	140.586,51	22.306,29
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.953.302,66	22.212.687,47
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.123.130,92	1.354.005,43
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	7.104.707,22	3.679.692,56
	31.165.362,23	28.068.378,50
<b>C. Aktive latente Steuer</b>	111.591,71	114.370,00
	88.160.429,31	92.562.373,49

Minden, den 05. März 2003  
Kampa AG – Der Vorstand

### Passiva

	Stand am 31.12.2002 €	Stand am 31.12.2001 €
<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	25.536.350,53	41.251.817,39
<b>IV. Bilanzgewinn/-verlust</b>	3.608.983,80	-5.431.711,58
	68.885.241,69	75.560.013,17
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	569.856,00	529.886,00
2. Steuerrückstellungen	117.236,11	117.236,11
3. Sonstige Rückstellungen	1.069.153,82	1.452.396,66
	1.756.245,93	2.099.518,77
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.587,82	253.915,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.644.901,01	13.511.099,88
3. Sonstige Verbindlichkeiten	3.654.452,86	1.137.826,19
	17.518.941,69	14.902.841,55
	88.160.429,31	92.562.373,49

# Jahresabschluss / Kampa AG

## Kampa AG, Minden – Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2002

	2002	2001
	€	€
1. Umsatzerlöse	19.157.675,14	21.932.734,98
2. Sonstige betriebliche Erträge	911.361,23	312.692,37
	<b>20.069.036,37</b>	<b>22.245.427,35</b>
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für verkaufte Grundstücke	80.591,47	275.614,43
	<b>19.988.444,90</b>	<b>21.969.812,92</b>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.742.971,02	5.052.843,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	664.572,45	830.296,43
	<b>3.407.543,47</b>	<b>5.883.139,77</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.048.128,45	5.170.595,94
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.746.622,61	4.392.719,68
7. Erträge aus Ergebnisabführung	389.641,97	562.957,05
8. Erträge aus Beteiligungen	600.584,53	259.055,78
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.881.149,11	1.330.585,16
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	5.792.850,83	3.488.957,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.054.138,25	828.302,63
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	11.189.617,86	12.819.569,32
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<b>-6.379.080,96</b>	<b>-8.460.874,26</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	244.733,53	-248.031,47
15. Sonstige Steuern	50.956,99	35.914,67
16. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	<b>-6.674.771,48</b>	<b>-8.248.757,46</b>
17. Verlust- / Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5.431.711,58	11.817.045,88
18. Gewinnausschüttung	0,00	9.000.000,00
19. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	15.715.466,86	0,00
20. Bilanzgewinn / -verlust	<b>3.608.983,80</b>	<b>-5.431.711,58</b>



# Jahresabschluss / Kampa-Konzern

## Kampa AG, Minden

### Konzernbilanz zum 31. Dezember 2002

#### Aktiva

	Stand am 31. 12. 2002 €	Stand am 31. 12. 2001 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.946.658,39	1.471.432,24
2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung	1.530.610,92	795.431,92
3. Geleistete Anzahlungen	5.112,92	5.112,92
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten	31.149.091,44	33.090.046,21
2. Grundstücke mit Musterhäusern	12.103.400,08	13.198.566,24
3. Grundstücke ohne Bauten	3.684.095,93	3.449.995,96
4. Bauten auf fremden Grundstücken	6.517.975,03	7.070.755,50
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.157.419,61	816.130,37
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.991.023,37	2.316.613,38
7. Fahrzeuge	688.040,67	1.227.071,32
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.172.730,94	1.334.299,70
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	285.628,20	282.510,43
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	809.982,00	1.022.583,76
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.176,70	9.701,02
	<b>64.054.946,20</b>	<b>66.090.250,97</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.120.474,16	4.710.258,34
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	16.086.105,29	12.529.114,23
3. Vorratsgrundstücke	5.644.539,26	6.730.900,70
4. Handelswaren	7.190,33	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.931.114,13	10.077.651,49
2. Geleistete Anzahlungen	3.725.475,47	2.593.293,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.472.179,46	4.752.616,85
<b>III. Kassenbestand, Postgiro Guthaben und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	8.658.895,96	4.272.242,33
	<b>53.645.974,06</b>	<b>45.666.077,17</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Aktive latente Steuer	116.060,00	122.198,00
2. Sonstige	73.778,17	117.991,98
	<b>117.890.758,43</b>	<b>111.996.518,12</b>

#### Passiva

	Stand am 31. 12. 2002 €	Stand am 31. 12. 2001 €
<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	21.250.089,68	36.836.310,99
<b>IV. Konzernbilanzgewinn / -verlust</b>	0,00	-8.385.949,67
<b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>	1.837.520,00	2.560.916,00
	<b>62.827.517,04</b>	<b>70.751.184,68</b>
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	46.926,15	49.028,00
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	569.856,00	529.886,00
2. Steuerrückstellungen	262.362,02	202.996,82
3. Garantie-Rückstellungen	6.921.506,00	5.483.389,00
4. Sonstige Rückstellungen	8.707.471,91	9.644.218,40
	<b>16.461.195,93</b>	<b>15.860.490,22</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.474.482,03	2.653.257,60
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	16.196.027,66	10.661.238,14
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.203.687,51	6.176.074,40
4. Sonstige Verbindlichkeiten	8.678.940,83	5.837.356,67
	<b>38.553.138,03</b>	<b>25.327.926,81</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.981,28	7.888,41
	<b>117.890.758,43</b>	<b>111.996.518,12</b>

Minden, den 05. März 2003  
Kampa AG – Der Vorstand



# Jahresabschluss / Kampa-Konzern

## Kampa AG, Minden Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2002

	2002 €	2001 €
1. Außenumsatzerlöse		
Umsatzerlöse	201.168.265,79	201.774.364,30
Innenumsätze	37.787.973,44	59.211.489,49
	163.380.292,35	142.562.874,81
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	4.517.128,10	-60.966,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	349.395,07	2.148.676,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.278.675,36	2.322.153,97
	171.525.490,88	146.972.738,55
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	43.930.637,67	43.882.246,54
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	42.839.175,54	21.420.952,92
	86.769.813,21	65.303.199,46
	84.755.677,67	81.669.539,09
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	36.724.052,00	39.829.998,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.035.585,90	12.648.356,38
	48.759.637,90	52.478.354,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.771.216,25	10.004.790,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	33.571.371,49	29.137.454,57
9. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	3.117,77	12.779,23
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	149.298,45	533.305,23
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	212.601,76	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	397.907,09	264.256,28
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-6.804.640,60	-9.669.232,89
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	509.968,11	-104.957,29
15. Sonstige Steuern	365.304,94	245.835,09
16. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-7.679.913,65	-9.810.110,69
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	231.910,67	57.363,50
18. Von anderen Gesellschaftern zu tragender Verlust	584.408,98	950.747,60
19. Konzernbilanzgewinn- / verlustvortrag aus dem Vorjahr	-8.385.949,67	9.599.644,87
20. Gewinnausschüttung	0,00	9.000.532,38
	-15.713.365,01	-8.317.614,10
21. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	15.715.466,86	0,00
22. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	2.101,85	68.335,57
23. Konzernbilanzgewinn / -verlust	0,00	-8.385.949,67



# Anhang / Kampa AG & Konzern zum 31. Dezember 2002

## I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Jahresabschlüsse der Firma Kampa AG und des Konzerns sind nach den handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Der Jahresabschluss der Kampa 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.

## II. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Neben der Firma Kampa AG als Mutterunternehmen wurden deren 19 Tochtergesellschaften (Hinweis auf IV. 3. Finanzanlagen) sowie die eine von der Firma Libella Bau Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG gehaltene Beteiligung 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 sechs als GmbH geführte Tochterunternehmen auf andere Tochterunternehmen verschmolzen.

Am 22.02.2002 wurden sämtliche Anteile der Fa. NovEx Hausbau, Steinheim, übernommen.

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

Die Kampa AG hält als Holding, bis auf 1.837.520,00 € als Kommanditbeteiligung, alle Anteile an den Gesellschaften zu 100%. In ihrer Holdingfunktion nimmt sie Managementaufgaben für die rechtlich selbstständigen Unternehmen wahr, so weit hinsichtlich des Zentraleinkaufs, der zentralen IT-Abteilung, des Controllings, des zentralen Cash-Managements, der Entwicklungsarbeit, der Fertigungsverfahren und der Organisation gemeinsame Interessen der Firmengruppe vorliegen. Außerdem überlässt die Kampa AG zwei Produktionsfirmen für Fertighäuser mit Betriebsstätten in Minden, Kinding und Waltershausen mietweise das gesamte Anlagevermögen. Die Musterhäuser werden als Vertriebsstützpunkte an die Kampa-Haus GmbH vermietet.

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

Bei der Kapitalkonsolidierung wurden die Anschaffungswerte der Beteiligungen mit den auf sie entfallenden Eigenkapitalanteilen zum Erwerbszeitpunkt verrechnet (Buchwertmethode). Der Unterschiedsbetrag wurde durch Umgliederung als immaterieller Vermögensgegenstand ausgewiesen und auf die Nutzungsdauer verteilt abgeschrieben. Soweit notwendig, wurden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Bei den in 1998 von der Firma Kampa 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 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 werden 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 wird mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen vorgenommen.

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

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

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

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil enthält unversteuerte Investitionsfreibeträge.

Die Pensionsrückstellung ist nach versicherungsmathematischen Methoden mit dem Teilwert auf Basis eines Zinssatzes von 6% errechnet worden.

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Sie sind in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Verbindlichkeiten werden mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

## IV. Angaben zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Verlorene Investitionszuschüsse nach der Gemeinschaftsaufgabe und Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz, die direkt von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt wurden, führten zu stillen Reserven. Ende 2001 betrug das wirtschaftliche Reservekapital 3.224 T€, davon entfielen auf die Kampa AG 987 T€.

Im Berichtsjahr ist ein vollständiger Verbrauch durch entsprechend ersparte Normalabschreibung und außerplanmäßige Abschreibung eingetreten.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2002 ist im Anlagenspiegel der Kampa AG und des Konzerns für die einzelnen Positionen dargestellt.

# Anlagenspiegel

## Anlagenspiegel der Kampa AG, Minden zum 31. Dezember 2002

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01. 01. 2002 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 31. 12. 2002 €	Kumulierte Abschreibungen 01. 01. 2002 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abgänge Umbuchung (U) €	Kumulierte Abschreibungen 31. 12. 2002 €	Buchwert 31. 12. 2002 €
<b>A. Anlagevermögen</b>										
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	3.603.276,47	176.912,44 326.370,00 *	105.305,35	0,00	4.001.253,56	2.262.060,47	627.432,44	98.403,35	2.791.089,56	1.210.164,00
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.603.276,47</b>	<b>503.282,44</b>	<b>105.305,35</b>	<b>0,00</b>	<b>4.001.253,56</b>	<b>2.262.060,47</b>	<b>627.432,44</b>	<b>98.403,35</b>	<b>2.791.089,56</b>	<b>1.210.164,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten	35.322.372,78	192.553,25	0,00	- 325.331,08	35.189.594,95	19.204.632,57	1.057.108,00	- 251.384,08 (U)	20.010.356,49	15.179.238,46
2. Grundstücke mit Musterhäusern	19.400.099,45	9.859,81	1.539.064,52	325.331,08	18.196.225,82	8.914.920,99	359.731,36	757.239,49 + 251.384,08 (U)	8.768.796,94	9.427.428,88
3. Grundstücke ohne Bauten	786.992,00	167.071,01	0,00	10.624,96	964.687,97	277.700,00	0,00	0,00	277.700,00	686.987,97
4. Bauten auf fremden Grundstücken	15.647.789,28	6.735,93	0,00	0,00	15.654.525,21	9.507.076,28	1.007.606,93	0,00	10.514.683,21	5.139.842,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	6.112.051,50	6.403,07	79.390,54	0,00	6.039.064,03	5.888.040,50	71.634,07	79.390,54	5.880.284,03	158.780,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.438.955,55	99.481,93	87.469,79	0,00	7.450.967,69	5.982.668,55	523.720,93	87.469,79	6.418.919,69	1.032.048,00
7. Fahrzeuge	8.929.202,89	24.910,72	1.743.696,64	0,00	7.210.416,97	8.246.026,89	400.894,72	1.641.106,64	7.005.814,97	204.602,00
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	919.072,55	0,00	40.788,82	- 10.624,96	867.658,77	11.937,13	0,00	0,00	11.937,13	855.721,64
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>94.556.536,00</b>	<b>507.015,72</b>	<b>3.490.410,31</b>	<b>0,00</b>	<b>91.573.141,41</b>	<b>58.033.002,91</b>	<b>3.420.696,01</b>	<b>2.565.206,46 0,00 (U)</b>	<b>58.888.492,46</b>	<b>32.684.648,95</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.818.799,50	2.266.637,35	0,00	0,00	34.085.436,85	6.582.153,30	5.580.249,07	0,00	12.162.402,37	21.923.034,48
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, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	1.022.583,76	0,00	0,00	0,00	1.022.583,76	0,00	212.601,76	0,00	212.601,76	809.982,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>33.097.029,20</b>	<b>2.266.637,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.363.666,55</b>	<b>6.582.153,30</b>	<b>5.792.850,83</b>	<b>0,00</b>	<b>12.375.004,13</b>	<b>22.988.662,42</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>131.256.841,67</b>	<b>3.276.935,51</b>	<b>3.595.715,66</b>	<b>0,00</b>	<b>130.938.061,52</b>	<b>66.877.216,68</b>	<b>9.840.979,28</b>	<b>2.663.609,81</b>	<b>74.054.586,15</b>	<b>56.883.475,37</b>

\*) Zuschreibung aufgrund Betriebsprüfung

## Konzern-Anlagenspiegel der Kampa AG, Minden zum 31. Dezember 2002

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01. 01. 2002 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31. 12. 2002 €	Kumulierte Abschreibungen 01. 01. 2002 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen 31. 12. 2002 €	Buchwert 31. 12. 2002 €
<b>A. Anlagevermögen</b>										
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.329.059,20	1.263.361,71 *	129.240,04	0,00	5.463.180,87	2.857.626,96	777.640,66	118.745,14	3.516.522,48	1.946.658,39
2. Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung	3.404.143,92	1.177.721,35	0,00	0,00	4.581.865,27	2.608.712,00	442.542,35	0,00	3.051.254,35	1.530.610,92
3. Geleistete Anzahlungen	5.112,92	0,00	0,00	0,00	5.112,92	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>7.738.316,04</b>	<b>2.441.083,06</b>	<b>129.240,04</b>	<b>0,00</b>	<b>10.050.159,06</b>	<b>5.466.338,96</b>	<b>1.220.183,01</b>	<b>118.745,14</b>	<b>6.567.776,83</b>	<b>3.482.382,23</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten	58.922.534,44	1.278.085,74 **	0,00	- 325.331,08	59.875.289,10	25.832.488,23	3.145.093,51	251.384,08	28.726.197,66	31.149.091,44
2. Grundstücke mit Musterhäusern	22.493.156,74	668.315,42	1.998.077,43	240.909,57	21.404.304,30	9.294.590,50	554.623,15	548.309,43	9.300.904,22	12.103.400,08
3. Grundstücke ohne Bauten	3.727.695,96	275.071,01	37.724,23	10.624,96	3.975.667,70	277.700,00	13.871,77	0,00	291.571,77	3.684.095,93
4. Bauten auf fremden Grundstücken	17.559.712,05	694.655,99	26.599,90	50.550,66	18.278.318,80	10.488.956,55	1.276.980,67	5.593,45	11.760.343,77	6.517.975,03
5. Technische Anlagen und Maschinen	9.778.947,72	2.051.260,47	173.653,75	0,00	11.656.554,44	8.962.817,35	709.384,67	173.067,19	9.499.134,83	2.157.419,61
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.854.338,66	795.604,14	1.234.203,58	84.421,51	14.500.160,73	12.537.725,28	1.182.406,50	1.210.994,42	12.509.137,36	1.991.023,37
7. Fahrzeuge	10.590.539,59	329.554,32	2.134.055,79	0,00	8.786.038,12	9.363.468,27	668.672,97	1.934.143,79	8.097.997,45	688.040,67
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.346.236,83	0,00	100.393,14	- 61.175,62	1.184.668,07	11.937,13	0,00	0,00	11.937,13	1.172.730,94
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>139.273.161,99</b>	<b>6.092.547,09</b>	<b>5.704.707,82</b>	<b>0,00</b>	<b>139.661.001,26</b>	<b>76.769.683,31</b>	<b>7.551.033,24</b>	<b>4.123.492,36</b>	<b>80.197.224,19</b>	<b>59.463.777,07</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	282.510,43	3.117,77	0,00	0,00	285.628,20	0,00	0,00	0,00	0,00	285.628,20
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	1.022.583,76	0,00	0,00	0,00	1.022.583,76	0,00	212.601,76	0,00	212.601,76	809.982,00
3. Wertpapiere des Anlage- vermögens	10.355,66	3.475,68	0,00	0,00	13.831,34	654,64	0,00	0,00	654,64	13.176,70
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.315.449,85</b>	<b>6.593,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.322.043,30</b>	<b>654,64</b>	<b>212.601,76</b>	<b>0,00</b>	<b>213.256,40</b>	<b>1.108.786,90</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>148.326.927,88</b>	<b>8.540.223,60</b>	<b>5.833.947,86</b>	<b>0,00</b>	<b>151.033.203,62</b>	<b>82.236.676,91</b>	<b>8.983.818,01</b>	<b>4.242.237,50</b>	<b>86.978.257,42</b>	<b>64.054.946,20</b>

\* davon Zuschreibung aufgrund Betriebsprüfung € 326.370,00

\*\* davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen € 1.010.515,19

## 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 Abschreibungen.

## 3. Finanzanlagen

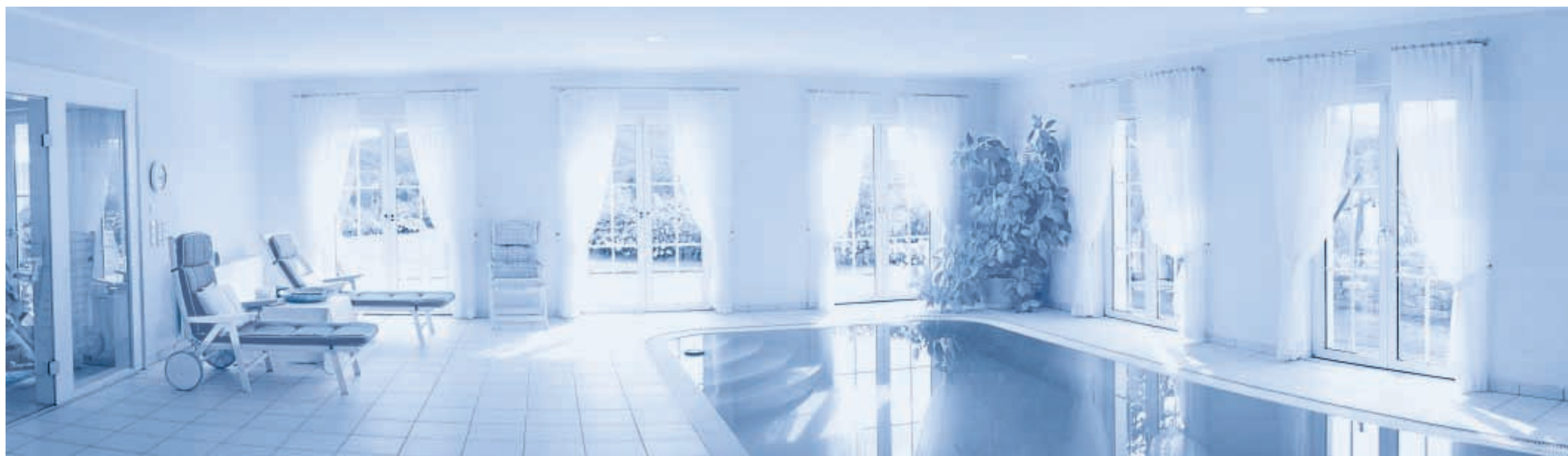
Die Aufstellung des Anteilbesitzes wird gemäß § 287 HGB beim Amtsgericht in Minden (Handelsregister) unter Nr. HRB 1122 eingereicht.

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

Die in 1997 erworbene Beteiligung an der Firma VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Berlin in Berlin wird im Konzern at equity nach der Buchwertmethode gemäß § 312 I 1 Nr. 1 HGB erfasst. Der Anteil am Stammkapital von 102.258,38 € beträgt 51.129,19 €.

Die unter (2) bis (3), (14) und (17) 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. Die Befreiung wird von den Tochtergesellschaften nur bezüglich der Offenlegung genutzt.

	Kommandit-/ Stammkapital €	Höhe der Anteile €
(1) Kampa-Haus GmbH, Minden	2.719.400,00	2.719.400,00
(2) Montagebau Grave W. Stiebe GmbH & Co. KG, Brevörde	104.000,00	104.000,00
(3) Montagebau Waldmohr Betonfertigteilwerk GmbH & Co. KG, Waldmohr	104.000,00	104.000,00
(4) Montagebau Brück Betonfertigteilwerk GmbH, Brück	2.106.000,00	2.106.000,00
(5) Creaktiv-Haus GmbH, Waltershausen	3.692.000,00	3.692.000,00
(6) W. Stiebe GmbH, Brevörde	26.000,00	26.000,00
(7) Montagebau Waldmohr Verwaltungsgesellschaft mbH, Waldmohr	26.000,00	26.000,00
(8) Kampa-Haus Verwaltung s.r.o., Prag	25.564,59	25.564,59
(9) Kampa Hotel- und Industriebau GmbH, Minden	1.100.000,00	1.100.000,00
(10) Grundstücksverwertungsgesellschaft Minden mbH, Minden	600.000,00	600.000,00
(11) MP Medien-Planung Werbungs- und Anzeigenvermittlungs GmbH, Minden	26.000,00	26.000,00
(12) Hausbau-Finanz Gesellschaft für Vermittlung von Baufinanzierungen, Baudarlehen, Bausparverträgen, Versicherungen und Wertpapieren mbH, Minden	26.000,00	26.000,00
(13) P+B Beteiligungsgesellschaft mbH, Minden	2.600.000,00	2.574.000,00
(14) Libella Bau Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG, Ziesar	7.700.000,00	6.326.320,00
(15) Libella Bau Holding GmbH, Ziesar	60.000,00	60.000,00
(16) NOVY-Haus Produktionsgesellschaft m.b.H., Siegendorf (Österreich)	100.000,00	100.000,00
(17) TM TONMASSIVHAUS GmbH & Co. KG, Minden	500.000,00	500.000,00
(18) TM TONMASSIVHAUS Verwaltungsgesellschaft mbH, Minden	26.000,00	26.000,00
(19) NovEx Hausbau GmbH, Steinheim	1.000.000,00	1.000.000,00
	<b>22.540.964,59</b>	<b>21.141.284,59</b>



#### 4. Vorräte

Die Vorräte sind in der Konzernbilanz um 1.888 T€ gestiegen. Die Veränderung resultiert hauptsächlich aus erhöhten Beständen an Unfertigen Erzeugnissen.

#### 5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Konzern innerhalb eines Jahres fällig und um 853 T€ erhöht.

Die geleisteten Anzahlungen des Umlaufvermögens von 3.725 T€ (Vorjahr 2.593 T€) sind ebenfalls innerhalb eines Jahres fällig. Von den sonstigen Vermögensgegenständen von 4.472 T€ im Konzern haben bis auf 381.830,86 € (Vorjahr 354.113,28 €) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Gegenüber anderen Gesellschaftern werden im Konzern Forderungen von 1.469.298,61 € (Vorjahr 1.453.548,76 €) ausgewiesen.

#### 6. Flüssige Mittel

Die Geldmittel im Konzern werden mit 8.659 T€ gegenüber dem Vorjahr um 4.387 T€ erhöht ausgewiesen. Für die Investitionen im Konzern wurden keine zweckgebundenen Fremdmittel in Anspruch genommen.

#### 7. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Aktivierung der latenten Steuer erfolgt im Zusammenhang mit dem steuerlichen Abzinsungsgebot für langfristige Verbindlichkeiten.

#### 8. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Firma Kampa beträgt 26.000.000,00 €, das in zehn Millionen nennwertlose Stückaktien eingeteilt ist. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

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). Hierbei kann das Bezugsrecht zum Ausgleich von Spitzenbeträgen ausgeschlossen werden.

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 13.092.162,92 € der Kapitalrücklage zugeführt.

#### 10. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen zeigen folgende Entwicklung:

	Kampa AG €	Konzern €
a) Gesetzliche Rücklage		
unveränderter Ausweis	647.744,44	647.744,44
b) Andere Gewinnrücklagen		
Vortrag 01.01.2002	41.251.817,39	36.836.310,99
Entnahme aus dem Jahresüberschuss	-15.715.466,86	-15.715.466,86
Einstellung aus dem Jahresüberschuss	0,00	2.101,85
Umgliederung	0,00	127.143,70
Stand 31.12.2002	<u>25.536.350,53</u>	<u>21.250.089,68</u>

#### 11. Bilanzgewinn

Bei der Kampa AG beträgt der Jahresfehlbetrag	€	6.674.771,48
zusammen mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr	€	5.431.711,58
und nach Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	€	<u>15.715.466,86</u>
den ausgewiesenen Bilanzgewinn	€	<u>3.608.983,80</u>

Im Konzern beträgt der Jahresfehlbetrag	€	7.679.913,65
Davon entfielen auf Gewinnanteile fremder Gesellschafter	€	231.910,67
bzw. von fremden Gesellschaftern zu tragender Verlustanteil	€	<u>584.408,98</u>
	€	7.327.415,34

Konzernbilanzverlustvortrag aus dem Vorjahr	€	8.385.949,67
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	€	15.715.466,86
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€	<u>2.101,85</u>
Ausgewiesener Konzernbilanzgewinn	€	<u>0,00</u>

#### 12. Sonderposten mit Rücklageanteil

Im Konzern werden unbesteuerter Rücklagen der österreichischen Tochter ausgewiesen.

#### 13. Rückstellungen

Der Bilanzansatz bei den Pensionsrückstellungen gibt den Umfang der aus den gegebenen Pensionszusagen bestehenden Verpflichtungen vollständig wieder. Es bestehen keine Fehlbeträge.

Den unveränderten Steuerrückstellungen in der Kampa AG stehen im Konzern um 59 T€ erhöhte Beträge gegenüber. Bei den übrigen Rückstellungen im Konzern fallen die pauschal auf den Umsatz bezogenen Garantieverpflichtungen mit 6.922 T€ neben den sonstigen Rückstellungen mit 8.707 T€ besonders ins Gewicht. Die sonstigen Rückstellungen der Kampa AG sowie auch des Konzerns betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus am Abschlussstichtag noch bestehenden Urlaubsansprüchen von Mitarbeitern, Rechtsstreitigkeiten, Jahresabschlusskosten sowie Kosten für noch durchzuführende Arbeiten und ausstehende Rechnungen.

#### 14. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 2.474.482,03 € (Vorjahr 2.619.707,63 €) gesichert. Gegenüber anderen Gesellschaftern werden im Konzern Verbindlichkeiten von 82.494,30 € (Vorjahr 144.829,94 €) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten im Konzern	2002 in €			2001 in T€	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre		
Kreditinstitute	2.474.482,03	216.178,98	2.258.303,05	2.653	2.455
Erhaltene Anzahlungen	16.196.027,66	16.196.027,66	0,00	10.661	0
Lieferungen und Leistungen	11.203.687,51	11.203.687,51	0,00	6.176	0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.678.940,83	8.678.940,83	0,00	5.837	0
davon aus Steuern	(1.797.232,98)			(2.337)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.718.573,95)			(1.661)	
	<u>38.553.138,03</u>	<u>36.294.834,98</u>	<u>2.258.303,05</u>	<u>25.327</u>	<u>2.455</u>

#### Haftungsverhältnisse

Gegenüber einem Tochterunternehmen hat die Kampa AG eine Patronatserklärung abgegeben.

Die Firma Kampa AG hat Gewährleistungszusagen in Bezug auf den Avalkreditrahmen von zwei Tochterunternehmen in Höhe von 1.407 T€ (Vorjahr 1.816 T€) erteilt.

Aus einem Bürgschaftsvertrag besteht eine Verpflichtung in Höhe von 409 T€.

#### Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung entspricht dem Rechnungslegungsstandard DRS 2.

#### I. Abgrenzung des Finanzmittelfonds

Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten

#### II. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

	2002 €	2001 €
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	8.658.895,96	4.272.242,33
	8.658.895,96	4.272.242,33
<b>I. Abgrenzung des Finanzmittelfonds</b>		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		
<b>II. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
1. Periodenergebnis	- 7.679.913,65	- 9.810.110,69
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 8.983.818,01	+ 10.004.790,79
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 326.370,00	0,00
3. Ab(-)/ Zunahme (+) der Rückstellungen	+ 598.603,86	+ 1.004.692,92
4. Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (nicht ausgeschüttete Equity-Ergebnisse)	- 3.117,77	- 12.779,23
5. Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 305.883,90	- 137.681,19
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 59.229,77	+ 65.813,81
6. Abnahme (+)/ Zunahme (-) Vorräte	- 2.898.550,96	+ 39.974,48
Abnahme (+)/ Zunahme (-) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 853.462,64	- 690.010,08
Abnahme (+)/ Zunahme (-) Sonstige Vermögensgegenstände einschließlich Abgrenzungsposten	- 801.393,04	+ 830.976,41
7. Abnahme (-)/ Zunahme (+) Erhaltene Anzahlungen	+ 5.534.789,52	- 1.895.416,62
8. Abnahme (-)/ Zunahme (+) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	+ 5.027.613,11	- 641.682,84
9. Abnahme (-)/ Zunahme (+) Sonstige Verbindlichkeiten einschließlich Abgrenzungsposten	+ 2.835.677,03	- 815.954,96
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.171.039,34	- 2.057.387,20

#### III. Cashflow aus der Investitionstätigkeit

1. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	+ 1.838.364,49	+ 798.006,35
2. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immateriellen Anlagevermögen	- 7.196.744,96	- 6.024.765,27
3. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 3.475,68	- 2.661,28
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.361.856,15	- 5.229.420,20

#### IV. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

1. Erwerb der Anteile von Fremdgegeschaftern	- 596.252,30	0,00
2. Dividendenauszahlung an Gesellschafter	0,00	- 9.000.532,38
3. Konzernfremden Gesellschaftern zustehender Gewinn bzw. zu tragender Verlust des laufenden Jahres	+ 352.498,31	+ 893.384,10
4. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	- 178.775,57	- 155.669,84
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 422.529,56	- 8.262.818,12

#### V. Finanzmittelbestand am Ende der Periode

1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 10.171.039,34	- 2.057.387,20
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.361.856,15	- 5.229.420,20
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 422.529,56	- 8.262.818,12
4. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 4.272.242,33	+ 19.821.867,85
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	8.658.895,96	4.272.242,33



## V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse der Kampa AG betreffen mit 19.146 T€ Miet- und Leistungserlöse mit verbundenen Unternehmen und mit 12 T€ Erlöse mit Dritten.

Die Außenumsatzerlöse im Konzern sind mit 163.380 T€ gegenüber dem Vorjahr um 20.817 T€ (15%) erhöht. Davon entfallen 19.855,0 T€ (Vorjahr 12.261,1 €) auf Auslandserlöse. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 2.101,85 € aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil enthalten. Die Gesamtleistung ist von 146.973 T€ um 24.553 T€ (17%) auf 171.525 T€ gestiegen.

Im Konzern ist der Materialaufwand auf 86.770 T€ gestiegen, wobei insbesondere die Erhöhung der bezogenen Leistungen ausschlaggebend ist.

Bei der Kampa AG ist der Personalaufwand um 2.476 T€ auf 3.408 T€ gesunken. Die im Personalaufwand der Kampa AG enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung betragen 142.037,43 € (Vorjahr 106.810,04 €). Die Abschreibungen sind von 5.171 T€ auf 9.841 T€ gestiegen. Der sonstige betriebliche Aufwand ist von 4.393 T€ auf 3.747 T€ reduziert.

Im Konzern sind die Löhne und Abgaben von 52.478 T€ auf 48.760 T€ gesunken. Darin enthalten sind Aufwendungen für Personalabbau in Höhe von 905 T€ (Vorjahr 4.340 T€). Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen 174.664,57 € (Vorjahr 145.353,03 €). Die Abschreibungen sind um 1.021 T€ reduziert auf 8.984 T€. Die außerplanmäßigen Abschreibungen im Anlagevermögen betragen 3.665.779,92 €. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist eine Erhöhung auf 33.571 T€ zu verzeichnen. Die größten Posten betreffen hierbei den Provisions- und Werbeaufwand, die Gebäudekosten, die Reisekosten, die Kraftfahrzeugkosten sowie die allgemeinen Verwaltungskosten.

In der AG entfallen von den Erträgen aus Ergebnisabführung 389.641,97 € (Vorjahr 562.957,05 €) und von den Erträgen aus Beteiligungen 600.584,53 € (Vorjahr 259.055,78 €) sowie von den Aufwendungen aus Verlustübernahme 11.189.617,86 € (Vorjahr 12.819.569,32 €) auf verbundene Unternehmen.

In den Zinserträgen sind bei der Kampa AG 1.759.198,16 € (Vorjahr 921.395,93 €) und in den Zinsaufwendungen 852.587,88 € (Vorjahr 772.320,77 €) für verbundene Unternehmen enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in der Kampa AG und im Konzern betreffen das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Für die latente Steuer ergab sich ein Aufwand von 6.138,00 € gegenüber 36.622,42 € im Vorjahr.

Die Bereiche Kampa, Creaktiv und Libella sind nur in dem Segment Ein- und Mehrfamilienhäuser tätig. Bedingt durch Unternehmensverschmelzungen und die im Bereich Marketing, Vertrieb und Personal bestehenden Verflechtungen sind Angaben zu den einzelnen Marken im Gegensatz zum Vorjahr nicht sinnvoll. Die Hotel- und Industriebbau erreicht aufgrund der Verringerung des Geschäftsvolumens nicht mehr einen über 10% liegenden Anteil und stellt somit kein gesondertes Segment mehr dar.

## VI. Sonstige Pflichtangaben

### 1. Personalstand

Die Anzahl der Mitarbeiter im Quartalsdurchschnitt (Ganztagsbasis ohne Auszubildende) betrug:

	Kampa AG		Konzern	
	2002	2001	2002	2001
Angestellte	50	80	410	397
Gewerbliche Arbeitnehmer	-	-	596	652
	50	80	1.006	1.049

### 2. Gesamtbezüge Aufsichtsrat und Vorstand

Für seine Tätigkeit erhielt der Aufsichtsrat der Kampa AG 30.000,00 € (Vorjahr 32.002,38 €). In diesem Betrag sind keine erfolgsabhängigen Vergütungen erhalten.

Für persönlich erbrachte Leistungen erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats Vergütungen in Höhe von 15.175,33 €.

Die Bezüge des Vorstands betragen 685.940,29 € einschließlich 15.000,00 € variable Vergütung (Vorjahr 812.398,80 €). Von der Rückstellung für Pensionen entfallen auf ausgeschiedene Vorstandsmitglieder 569.856,00 € (Vorjahr 166.964,41 €).





### 3. Gesellschaftsorgane

#### a) Aufsichtsrat

Wilfried Kampa, Minden  
Architekt und Unternehmer  
(Vorsitzender)

Herr Kampa ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Firma Porta Systems AG, Porta Westfalica.

Dr. Bernd F. Pelz, Bornheim  
Unternehmensberater

(Stellvertretender Vorsitzender bis 30.03.2002)

Herr Dr. Pelz hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Michael Busch, Berlin

(Stellvertretender Vorsitzender seit 01.04.2002)

Dipl.-Kaufmann

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

Dr. Harald Link, Bielefeld

Rechtsanwalt

Herr Dr. Link ist Mitglied des Aufsichtsrats der Firma VSM Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Hannover.

Dr. Erich Mager (seit 21.06.2002)

ehemals Mitglied des Vorstands der Benteler AG, Paderborn.

Herr Dr. Mager ist Mitglied des Aufsichtsrats der Benteler AG, Paderborn und war bis zum 30.06.2002 Mitglied des Aufsichtsrats der RC Ritzenhoff Cristal AG, Marsberg.

Wilfried Kranepuhl\*, Linthe

Montageeinsatzleiter bei der Firma Kampa-Haus GmbH

Herr Kranepuhl hat keine weiteren

Aufsichtsratsmandate.

Franz Siegl\*, Beilngries (bis 20.06.2002)

Maurer bei der Firma Kampa-Haus GmbH

Herr Siegl hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Ralf Müller\*, Bexbach (seit 01.09.2002)

Lagerist bei der Firma Kampa-Haus GmbH

Herr Müller hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

\* Arbeitnehmervertreter

Ehrenmitglied

Walter Watermann,

Notar a.D., Minden

#### b) Vorstand

Dr. Bernd F. Pelz, Bornheim (ab 01.04.2002)

Vorstandsvorsitzender

Udo Zimmermann, Minden (bis 30.06.2002)

Marketing- und Vertriebsvorstand

Günter Baum, Minden (bis 30.03.2002)

Finanzvorstand

Martin Steffes-Mies, Hannover

Marketing- und Vertriebsvorstand

Hans-Jörg Binöder, Minden

Technischer Vorstand

Die Vorstandsmitglieder haben

keine Aufsichtsratsmandate.

#### 4. Anteilsbesitz von Aufsichtsrat und Vorstand

Herrn Wilfried Kampa in Minden gehört die Mehrheit der Anteile gemäß § 16 AktG. Insgesamt werden vom Aufsichtsrat 5.588.463 Aktien gehalten. Im Besitz des Vorstands befinden sich 12.000 Aktien.

### 5. Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die gemäß § 161 Aktiengesetz vorgeschriebene Erklärung für Kampa AG ist abgegeben worden und wird den Aktionären zugänglich gemacht werden.

Minden, den 05. März 2003

Der Vorstand der Kampa AG

Dr. Bernd F. Pelz

Hans-Jörg Binöder

Martin Steffes-Mies

### VII. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Firma Kampa AG sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2002 bis zum 31. Dezember 2002 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.

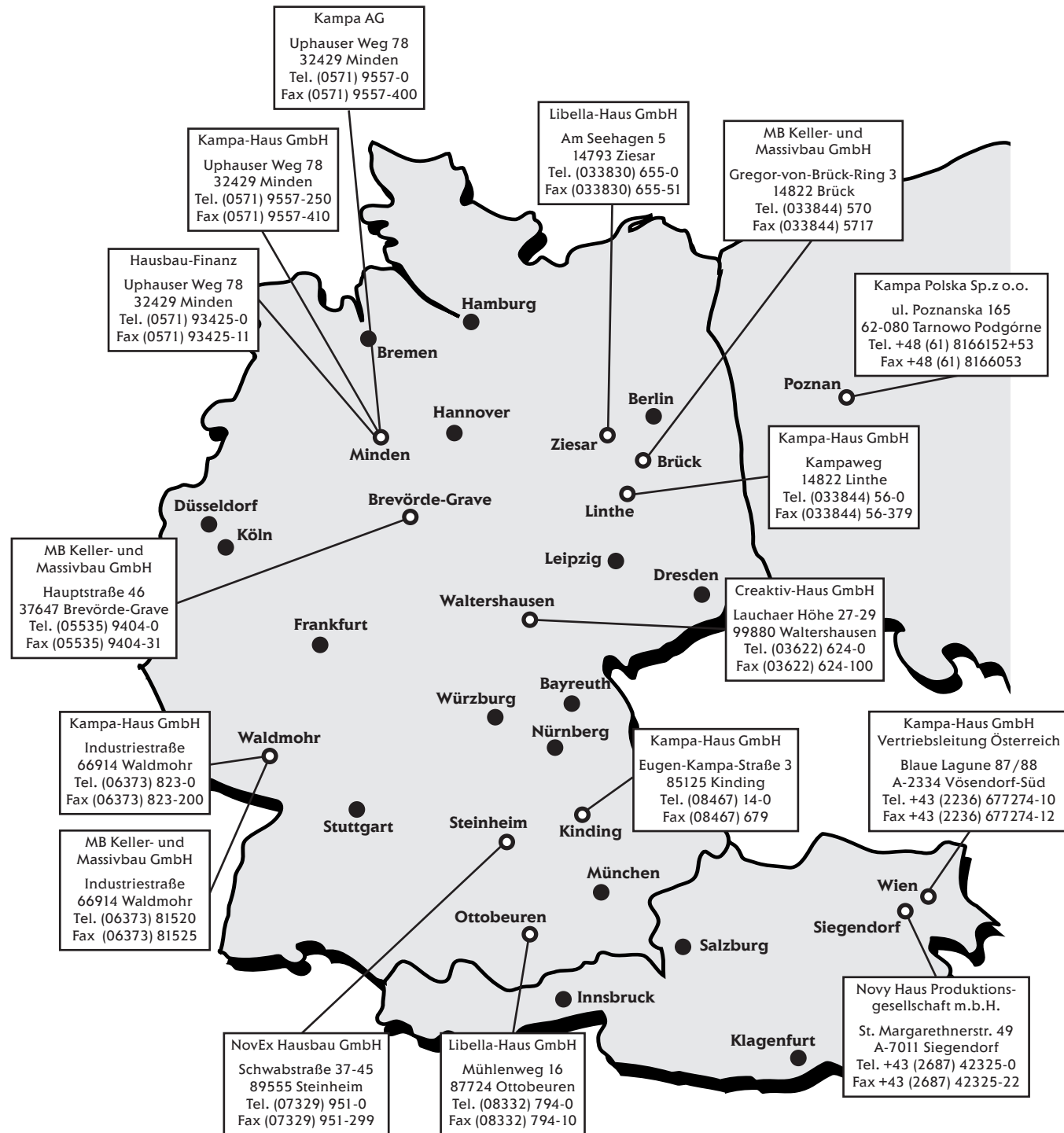
Bielefeld, den 06. März 2003

Dr. Stückmann und Partner  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

(Dr. Hüttemann)  
Wirtschaftsprüfer

(Gehrs)  
Wirtschaftsprüferin

# Standorte der Kampa-Gruppe



# Wichtige Termine 2003/2004

- Bilanzpressekonferenz 2003: .....6. Mai 2003
- Quartalsbericht 1. Quartal 2003 (vorläufig): ....6. Mai 2003
- Hauptversammlung 2003: .....12. Juni 2003
- Quartalsbericht 2. Quartal 2003: .....29. August 2003
- Analystenkonferenz 2003: .....27. November 2003
- Quartalsbericht 3. Quartal 2003: .....27. November 2003
  
- Bilanzpressekonferenz 2004: .....15. April 2004
- Hauptversammlung 2004: .....27. Mai 2004



Kampa-Haus, Musterhaus „Palais“ in Mannheim

**KAMPA**  
EXCLUSIVE HÄUSER

Das exclusive Premiumhaus –  
Komplett-Service und hochwertige Ausstattung

**CreAKTIV**  
SO BAUEN DIE SCHLAUEN

Das Ausbauhaus für Selbermacher –  
eigene Ideen und konkurrenzlos niedrige Preise

**Libella**   
DARAUF KÖNNEN SIE BAUEN!

Das moderne Haus –  
zukunftsweisende Architektur und Energiekonzepte

**novy**  
HAUS  
WILLKOMMEN ZUHAUSE

Das persönliche Haus –  
fair, ökologisch, Made in Austria

**ExNorm**<sup>®</sup>  
Das Fertighaus

Das Familienhaus –  
variable Konzepte für jede Lebensphase und Familiensituation

**MB** Keller-  
und  
Massivbau

Der passende (Wohn-)Keller zum Haus –  
einfach für den Bauherrn, mit bester Passgenauigkeit und Qualität

HAUSBAU  
FINANZ   
DER SICHERE WEG  
ZUM EIGENEN HEIM

Professionelle und persönliche Finanzberatung –  
abgestimmt auf Bauherrn und Projekt

**Kampa AG · Postfach 40 02 61 · 32400 Minden**  
Telefon 05 71/9 55 70 · Fax 05 71/9 55 74 76  
[www.kampa.de](http://www.kampa.de), e-mail: [investor-relations@kampa.de](mailto:investor-relations@kampa.de)

---

**KAMPA AG. DA SIND SIE SICHER**

---