

KAMPAAG

DA SIND SIE SICHER.

KAMPA AG, Minden/Westfalen

Wertpapier-Kenn-Nummer: 626 910

Zwischenmitteilung gemäß § 37x WpHG

- **Nach wie vor hoher Auftragseingang**
- **Restrukturierungsbedingte Sonderaufwendungen belasten das Ergebnis des 3. Quartals**
- **Zahlungen des Sozialplans aus dem Jahr 2007 sind abgeschlossen**
- **Jahresergebnis wird restrukturierungsbedingt negativ ausfallen**

Minden, 19. November 2008

Die Unternehmensentwicklung im Überblick

Markt und Wettbewerb

Die Baugenehmigungszahlen für den Ein- und Zweifamilienhausbereich in Deutschland sind im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr erneut rückläufig. So wurden bis einschließlich September dieses Jahres insgesamt 62.182 (Vorjahr: 65.644) Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgesprochen. Dies bedeutet einen Rückgang von 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei schnitt der Fertigbau in diesem Betrachtungszeitraum geringfügig besser ab. Insgesamt wurden 9.400 (Vorjahr: 9.686) Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise genehmigt. Dies bedeutet einen Rückgang von 3,0 % gegenüber dem Vorjahr.

In den anderen europäischen Auslandsmärkten der KAMPA-Gruppe werden die Baugenehmigungszahlen nicht wie in Deutschland berichtet. Die dort führenden Prognoseinstitute gehen jedoch für die Märkte Schweiz, Italien und Ungarn von einem rückläufigen Markt aus. Die Märkte in Slowenien und Österreich werden als stabil angesehen.

Für deutliche Verunsicherung im Markt sorgt die aktuelle Finanzkrise. Einerseits sind potentielle Bauherren über die wirtschaftlichen Folgen der Finanzkrise verunsichert, andererseits sind die Banken zögerlicher in der Vergabe von Immobilienfinanzierungen. Positiv auf die Nachfrage speziell im Fertighausbereich wirken sich die hohen Energiepreise und die nun wieder relativ niedrigen Bauzinsen aus.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Absatz und Umsatz sind auch im 3. Quartal noch durch die Umorganisationsmaßnahmen im Konzern belastet worden. Weil eine ausreichende Kapazitätsleistung, insbesondere im Hauptwerk in Steinheim, erst zum Ende des 3. Quartals hergestellt werden konnte, verlagern sich wesentliche Teile der Jahresumsatzleistung in das 4. Quartal.

Im 3. Quartal wurden 229 Häuser abgerechnet, der Umsatz belief sich auf 43,0 Mio. €. Der Umsatz nach den ersten neun Monaten des Jahres liegt mit 96,5 Mio. € um 5,6 % unter dem Vorjahreswert von 102,3 Mio. €. Die Bauleistung zum 3. Quartal liegt mit 110,4 Mio. € um 8,3 % hinter dem Vorjahr. Somit liegen Umsatz und Bauleistung des 3. Quartals unter den Erwartungen und es verschieben sich ca. 20 Mio. € Umsatzvolumen des 3. Quartals in das 4. Quartal 2008.

Die Auftragsentwicklung verläuft weiterhin positiv. So betrug der Auftragseingang nach dem 3. Quartal 135,1 Mio. €, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum (128,4 Mio. €) eine Steigerung von 5,2 % bedeutet. Der Auftragsbestand zum 30. September 2008 beläuft sich auf 170,6 Mio. €, was gegenüber dem Vorjahr (152,8 Mio. €) ein Plus von 11,7 % bedeutet. Somit hat der KAMPA-Konzern - trotz rückläufigem Markt - Marktanteile hinzugewinnen können.

Ertragslage

In Folge der geringeren Absatz- und Umsatzleistung sowie aufgrund der Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von ca. 9 Mio. € ergab sich auch per 30. September 2008 ein Verlust. Das Ergebnis liegt mit -15,7 Mio. € um 26,6 % unter dem Vorjahreswert von -12,4 Mio. €.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme per 30. September 2008 liegt bei 91,5 Mio. €. Das Eigenkapital liegt bei 36,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 39,5 %.

Finanzlage

Die liquiden Mittel weisen per 30. September 2008 einen Bestand von 1,1 Mio. € (Vorjahr 7,8 Mio. €) aus. Die Investitionen beliefen sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2008 auf 1,3 Mio. € (Vorjahr per 30.09.2008: 2,0 Mio. €). Größere Positionen beziehen sich im Wesentlichen auf Grundstücke und Musterhäuser.

Nachtragsbericht

Nach dem 30. September 2008 sind keine wesentlichen Geschäftsvorfälle eingetreten bzw. keine Entscheidungen getroffen worden, die für die Beurteilung der weiteren Geschäftsentwicklung von Bedeutung sein könnten.

Zu verschiedenen Tagesordnungspunkten der Hauptversammlung vom 7. Mai 2008 haben einige Aktionäre Anfechtungsklagen erhoben. Am 7. November 2008 fand hierzu beim Landgericht Bielefeld die mündliche Verhandlung statt. Ein Ergebnis steht noch aus. Betroffen sind die Tagesordnungspunkte Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Verschmelzung, genehmigtes Kapital und Ermächtigung zum Rückkauf einzelner Aktien.

Risikobericht

Die Risikolage hat sich gegenüber den grundsätzlichen Ausführungen im letzten Konzernabschluss nicht verändert. Wir verweisen auf die Anmerkungen in unserem Geschäftsbericht 2007.

Mitarbeiter

Zum 30. September 2008 waren 781 Mitarbeiter beschäftigt. Zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres waren es 960 Mitarbeiter. Der Personalabbau ist abgeschlossen, die Zahlungsverpflichtungen aus den Sozialplänen sind im 3. Quartal fast vollständig erledigt worden.

Organisation

Mit Gesellschafterbeschluss vom 21. August 2008 ist die Libella Bau Holding GmbH, Ziesar, als bisherige Komplementärin der Libella Bau Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG, Ziesar, als Gesellschafterin mit sofortiger Wirkung ausgeschieden. Damit ist die Libella Bau Holding GmbH & Co Beteiligungs KG erloschen. Das gesamte Gesellschaftsvermögen – darunter die 100%ige Beteiligung an der KAMPA Haus GmbH, Steinheim – ist im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge auf die KAMPA AG übergegangen.

Am 22. August 2008 wurde der Vertrag über die Verschmelzungen der Unternehmen KAMPA Exclusive Häuser GmbH, Minden, NovEx Hausbau GmbH, Steinheim, und CreAKTIV-Haus GmbH, Waltershausen, rückwirkend zum 1. Januar 2008 auf die KAMPA Haus GmbH Steinheim beurkundet.

Prognosebericht

Die Gesellschaft geht von einem Jahresumsatz 2008 in Höhe von gut über 170 Mio. € aus. Aufgrund des hohen Umsatzvolumens, welches im 4. Quartal zur Abrechnung kommt, geht die Gesellschaft nach wie vor davon aus, dass im 2. Halbjahr insgesamt ein deutlich positives Ergebnis erreicht wird und der Quartalsverlust des 3. Quartals somit durch das positive Ergebnis des letzten Quartals überkompensiert wird. Jedoch kann das Ergebnis des 2. Halbjahres nicht mehr den Verlust des 1. Halbjahres aufholen, so dass die Gesellschaft aus heutiger Sicht von einem Fehlbetrag im Jahr 2008 ausgeht. Ohne die in diesem Fehlbetrag enthaltenen hohen restrukturierungsbedingten Sonderaufwendungen im Wert von ca. 9 Mio. € hätte die KAMPA AG bereits im Jahr 2008 ein positives Ergebnis erreicht.

Aufgrund des nachhaltig guten Auftragseingangs und des somit hohen Auftragsbestandes, der dann auch zum Jahresende noch vorhanden sein wird, geht die Gesellschaft für das Jahr 2009 von einem deutlich besseren Geschäftsverlauf aus. Die finanziellen Auswirkungen aus den Restrukturierungsprozessen hat die Gesellschaft inzwischen verarbeitet. Insbesondere in Folge der Kapitalerhöhung hat das Unternehmen weiterhin eine starke Eigenkapitalbasis, die deutlich über dem durchschnittlichen Branchenwert liegt.

KAMPA AG

Konzernbilanz

Aktiva

	30.09.2008	31.12.2007
	T€	T€
A. Langfristige Vermögenswerte		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten	16.185	16.592
2. Grundstücke mit Musterhäusern	4.476	4.508
3. Grundstücke ohne Bauten	1.736	1.627
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.843	5.379
5. Technische Anlagen und Maschinen	999	1.178
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.636	1.759
7. Fahrzeuge	779	937
8. Anlagen im Bau	250	0
II. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.773	4.088
III. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.377	1.641
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	1.301	1.301
IV. Finanzielle Vermögenswerte	14	4.489
V. Sonstige Vermögenswerte		
1. Steuererstattungsansprüche	6.245	6.245
2. Sonstige Vermögenswerte	116	116
VI. Latente Steueransprüche	4.347	4.347
	48.077	54.207
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	3.465	3.513
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	32.149	19.025
3. Vorratsgrundstücke	10.318	9.211
4. Handelswaren	0	16
5. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-36.210	-19.826
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.630	10.273
2. Geleistete Anzahlungen	5.826	3.628
3. Steuererstattungsansprüche	1.796	1.691
4. Sonstige Vermögenswerte	4.941	3.560
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.050	7.806
IV. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7.421	9.013
	43.386	47.910
	91.463	102.117

Passiva

	30.09.2008	31.12.2007
	T€	T€
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	35.749	28.599
II. <u>Kapitalrücklage</u>	17.718	17.768
III. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. Gesetzliche Rücklage	648	648
2. Andere Gewinnrücklagen	26.304	26.360
IV. <u>Konzernbilanzverlust</u>	-44.282	-28.657
	36.137	44.718
B. <u>Langfristige Schulden</u>		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.614	1.614
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	223	341
3. Garantierückstellungen	6.611	7.296
	8.448	9.251
C. <u>Kurzfristige Schulden</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.323	4.000
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.206	11.139
3. Sonstige kurzfristige Schulden	5.686	6.893
4. Kurzfristige Finanzschulden	390	520
5. Steuerrückstellungen	20	177
6. Sonstige Rückstellungen	12.253	25.419
	46.878	48.148
	91.463	102.117

KAMPA AG

Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung

	Januar - September	Januar - September	3. Quartal	3. Quartal
	2008	2007	2008	2007
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	96.512	102.253	42.954	41.926
Bestandsveränderung	13.709	18.015	5.731	3.968
Andere aktivierte Eigenleistungen	134	111	134	103
Sonstige betriebliche Erträge	7.117	3.253	1.071	1.145
	117.472	123.632	49.890	47.142
Materialaufwand	71.018	71.012	31.727	26.796
Rohrertrag	46.454	52.620	18.163	20.346
Personalaufwand	29.084	33.416	10.037	10.992
Abschreibungsaufwand	2.572	3.492	844	1.173
Sonstige betriebliche Aufwendungen	29.919	27.548	11.134	10.391
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	395	713	25	131
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.043	177	146	-220
Ergebnis vor Steuern	-15.769	-11.300	-3.973	-1.859
Ertragssteuern	-88	1.110	-97	3.372
Jahresfehlbetrag	-15.681	-12.410	-3.876	-5.231
<u>Darstellung Ergebnisanteile</u>				
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-56	-56	-18	-12
Ergebnisanteil der Aktionäre der KAMPA AG	-15.625	-12.353	-3.859	-5.221
<u>Ergebnis je Aktie</u>				
Unverwässert bezogen auf das den Aktionären der KAMPA AG zurechenbare Periodenergebnis	-1,28	-1,16	-0,25	-0,48
Verwässert bezogen auf das den Aktionären der KAMPA AG zurechenbare Periodenergebnis	-1,28	-1,16	-0,25	-0,48
<u>Überleitung zum Konzernbilanzverlust</u>				
Ergebnisanteil der Aktionäre der KAMPA AG	-15.625	-12.353	-3.859	-5.221
Konzernbilanzvortrag aus dem Vorjahr	-28.657	5.900	0	0
Konzernbilanzverlust	-44.282	-6.453	-3.859	-5.221

KAMPA AG

Konzern - Kapitalflussrechnung

	30.09.2008	30.09.2007
	T€	T€
Periodenergebnis	-15.682	-12.410
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-23.167	-11.269
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.107	-1.995
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.304	7.365
Veränderung des Finanzmittelbestands	-6.756	-5.899
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.806	17.160
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.050	11.261

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

Angaben in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Konzern-Bilanzgewinn/-verlust	Anteile Fremder	Konzern-Eigenkapital
Stand am 01.01.2007	26.000	13.092	-15	648	26.739	5.900	-65	72.299
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-34.557	-64	-34.621
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendenausschüttung	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	2.599	4.676	15	0	-379	0	129	7.040
Stand am 31.12.2007	28.599	17.768	0	648	26.360	-28.657	0	44.718
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-15.625	-56	-15.681
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendenausschüttung	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	7.150	-50	0	0	-56	0	56	7.100
Stand am 30.09.2008	35.749	17.718	0	648	26.304	-44.282	0	36.137