



BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Wertpapier-Kenn-Nummer: 522 810
Zwischenmitteilung gemäß § 37x WpHG

Schlüchtern, 16. November 2007

Konjunkturelle Entwicklung

Nach dem Anfang November 2007 veröffentlichten Gutachten des Sachverständigenrates befindet sich die Deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2007 weiterhin in einer guten Verfassung. Die leichte Abschwächung der Wirtschaftsdynamik auf voraussichtlich 2,6% (Vj.: 2,9%) sei auf die Umsatzsteuererhöhung und die Verunsicherung an den internationalen Finanzmärkten zurückzuführen. Sie deute nicht auf einen zum Erliegen kommenden Aufschwung hin. Gleichzeitig werden von der Bundesregierung weitere Reformschritte eingefordert, um das Wirtschaftswachstum nicht zu gefährden.

Die privaten Konsumausgaben werden in 2007 voraussichtlich um -0,1% gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgehen. Die Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte zeigt sich insbesondere bei den langlebigen Konsumgütern. Neben dem Wohnungsbau war davon unter anderem auch die Fahrzeugindustrie mit nachlassenden PKW-Neuzulassungen im Inland betroffen.

Von den guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den leicht gestiegenen, aber immer noch günstigen Zinsen, konnte der Eigenheimbau nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage nicht profitieren. Der Wohnungsneubau koppelte sich seitdem von der allgemeinen positiven Wirtschaftsentwicklung ab.

Marktentwicklung Eigenheimbau

Die schwierige Marktsituation im Eigenheimbau setzte sich auch im dritten Quartal fort, obwohl sich die Rückgänge der letzten Monate im Vergleich zum Vorjahreszeitraum etwas abschwächten. In den ersten sieben Monaten dieses Jahres liegen die von den statistischen Ämtern herausgegebenen Baugenehmigungen um 44 % unter den Vergleichswerten des Vorjahreszeitraums. Auf Jahressicht werde für 2007 ein Rückgang von rund 25 % erwartet. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Gebäuden vermindert sich damit voraussichtlich auf etwa 110.000 Wohneinheiten (Vj.: 145.800).

Der Geschäftsklimaindex des ifo-Instituts im Bereich Einfamilien-Fertighäuser gab im Oktober 2007 deutlich nach. Dies gilt sowohl für die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage als auch hinsichtlich der Aussichten für die kommenden 6 Monate. Diese Beurteilung wird durch die rückläufigen Besucherzahlen auf den Fertighausausstellungen gestützt, die auch im dritten Quartal keine Trendwende erkennen ließen.

Auftragslage

Die Auftragseingänge lagen in den ersten neun Monaten dieses Jahres mit 90,0 Mio. EUR um 5,3 % unter dem entsprechenden Vorjahreswert. Im Segment Fertighausbau betrug das Bestellvolumen 75,8 Mio. EUR (Vj.: 80,5 Mio. EUR). Unsere Marktpräsenz verstärkten wir im dritten Quartal mit den neu eröffneten Musterhäusern auf der Fertighauswelt in Hannover-Langenhagen und der Expo in Suhr, Schweiz.

Das Hausprogramm ON TOP wurde zudem komplett überarbeitet. Künftig wird es als besonders energieeffiziente Hausserie KfW 40 plus angeboten, die bereits in der Grundausstattung eine Lüftungsheizung mit Kühlfunktion enthält.

Im Segment Wohnbau, dem Bauträgergeschäft, konnte der Rückgang bei den Verkaufszahlen im dritten Quartal erheblich reduziert werden. Hierzu trug insbesondere der gute Verkaufsstart des Projektes in Wiesbaden-Auringen bei. Aber auch in den anderen Projekten war ein kontinuierlicher Verkauf zu verzeichnen. Der Auftragszugang in dieser Sparte belief sich in der Berichtsperiode auf 14,2 Mio. EUR (Vj.: 14,6 Mio. EUR). Die Verhandlungen mit einem Investor für das Projekt Köln-Hürth, über die Errichtung von 28 Eigentumswohnungen, sind noch nicht abgeschlossen.

Der Auftragsbestand erhöhte sich im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres auf 74,7 Mio. EUR (Vj.: 62,5 Mio. EUR).

Umsätze

Die bereits seit Mitte 2006 rückläufige Nachfrage nach Eigenheimen wirkte sich wie erwartet in der Bauleistung und einem geringeren Abrechnungsvolumen aus. Auf Grund nicht ausreichender Kapazitätsauslastung in Deutschland wurden hier im dritten Quartal 2007 auch Häuser für die österreichische Tochtergesellschaft gefertigt.

Die Außenumsätze im Konzern beliefen sich auf 72,8 Mio. EUR (Vj.: 99,0 Mio. EUR). Im Berichtszeitraum wurden 493 Häuser an Kunden übergeben (Vj.: 680 Häuser). Die Umsätze entfallen mit 69,2 Mio. EUR auf den Fertighausbau und mit 3,6 Mio. EUR auf den Wohnbau. In Folge der Fertigstellungen zahlreicher Objekte zum Jahresende, werden sich die Umsätze im Wohnbau erst in den letzten beiden Monaten dieses Jahres erhöhen.

Investitionen

Die Investitionsausgaben erhöhten sich auf 3,0 Mio. EUR (Vj.: 1,4 Mio. EUR). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den Bau von 8 neuen Musterhäusern zurückzuführen.

Personal

Der Personalbestand verminderte sich Ende September 2007 im Vergleich zum Vorjahr um 47 Mitarbeiter. Während sich in Deutschland die Belegschaft um 55 Personen verringerte, erhöhte sie sich im Ausland um 8 Mitarbeiter. Der Personalaufwand im Konzern verminderte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,6 Mio. EUR auf 24,4 Mio. EUR. Auf Grund der Personalfreisetzung im ersten Halbjahr 2007 wird sich der Personalaufwand bis zum Ende des Geschäftsjahres weiter abbauen.

Finanzen

Das Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf – 6,9 Mio. EUR (Vj.: -1,8 Mio. EUR). Das laufende Ergebnis enthält bereits die Auswirkung der Unternehmenssteuerreform 2008, die den latenten Steueraufwand um 0,9 Mio. EUR erhöhte. Der Ergebnisrückgang ergibt sich im Wesentlichen aus dem niedrigeren Abrechnungsvolumen; außerdem haben sich die Kosteneinsparungsmaßnahmen im Berichtszeitraum noch nicht mit ihrer vollen Jahreswirkung in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewirkt.

BIEN-ZENKER verfügte im Berichtszeitraum über eine zufriedenstellende Liquiditätsausstattung. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte waren vollständig langfristig finanziert.

Sonstige Angaben

Die ordentliche Hauptversammlung der BIEN-ZENKER AG wählte am 06. Juli 2007 Herrn Rudolf W Heil als ordentliches Aufsichtsratsmitglied. Der Aufsichtsrat wählte Herrn Heil in seiner Sitzung am 06. Juli 2007 zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Weiterhin beschloss die Hauptversammlung für 2006 eine Dividende von 0,20 EUR pro Aktie auszuschütten. Das entspricht einer Dividendenzahlung von rd. 0,5 Mio. EUR.

Ausblick

Das sale-and-rent-back-Geschäft mit dem BIEN-ZENKER wie bereits berichtet die Betriebsliegenschaft in Schlüchtern verkaufte und langfristig wieder anmietete, wurde Anfang Oktober 2007 durch die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises vollzogen. Mit dieser Transaktion verbesserte sich die Finanz- und Ertragslage im Konzern erheblich. Der Mittelzufluss von 20,1 Mio. EUR wird insbesondere zur Reduzierung der Bankverschuldung verwendet. Er verschafft BIEN-ZENKER darüber hinaus weitere finanzielle Spielräume und damit Möglichkeiten, um das Unternehmen neu auszurichten und an die veränderten Marktbedingungen anzupassen. Mit dieser Maßnahme ist zudem ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von rund 8,0 Mio. EUR verbunden.

Wie Medienberichten zu entnehmen war, stehe eine Einigung innerhalb der Regierungskoalition über die Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die staatliche Förderung der Altersvorsorge (Wohn-Riester) kurz bevor. Demnach sollen künftig sowohl das Sparen zum Erwerb von Wohneigentum als auch Tilgungsleistungen in der Finanzierungsphase durch die Riester-Zulagen oder den Sonderausgabenabzug (Günstigerprüfung) gefördert werden. Die nachgelagerte Besteuerung im Rentenalter würde dann auch für die Häuslebauer zur Anwendung kommen. Bei Rentenbeginn werde ein Wahlrecht bestehen, die gesamte Steuerschuld auf einmal zu tilgen oder in Form von monatlich laufenden Steuerzahlungen. Wir begrüßen es ausdrücklich, wenn diese neue Regelung zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums als Nachfolgeregelung für die Eigenheimzulage schnell verabschiedet werden würde, damit sich die Nachfrage nach Eigenheimen wieder belebt.

BIEN-ZENKER erwartet im letzten Quartal 2007 auf Grund der geplanten Fertigstellungen und Hausübergaben ein höheres Abrechnungsvolumen als in den Vorquartalen. Wir gehen davon aus, dass BIEN-ZENKER die geplanten Umsätze und die erwartete Bauleistung von 130 Mio. EUR sowie ein positives Ergebnis erreichen wird.

BIEN-ZENKER wird neben der Straffung der Kapazitäten seine Export- und Auslandsaktivitäten verstärken, um einen Teil der rückläufigen Nachfrage im Inland zu kompensieren und um neue Märkte zu erschließen. Auf Grund unserer soliden Finanz- und Eigenkapitalausstattung sehen wir uns für die Konsolidierung des Marktes gut vorbereitet.

Disclaimer

Die Zwischenmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlichen Ergebnisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

BIEN-ZENKER AG
Der Vorstand