



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

Schlüchtern, 14. November 2008

Konjunkturelle Entwicklung

Im dritten Quartal 2008 hat sich weltweit die Konjunktur als Folge der internationalen Finanzkrise deutlich abgeschwächt. Die führenden Wirtschaftsnationen – allen voran die Vereinigten Staaten von Amerika – mussten mit bisher in ihrem Ausmaß nicht bekannten Rettungsaktionen ihre Finanzinstitute stützen. Auch die Bundesregierung sah sich veranlasst, einen Sonderfonds zur Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) in Höhe von 480 Milliarden EUR für die Banken einzurichten, welcher in kürzester Zeit von den parlamentarischen Gremien verabschiedet wurde. Mit dem raschen Eingreifen des Staates sollte zum einen die Geld- und Kreditversorgung sichergestellt und zum anderen die Auswirkungen auf die Realwirtschaft möglichst klein gehalten werden.

Die bereits seit August stark rückläufigen Auftragseingänge des verarbeitenden Gewerbes und die angekündigten Produktionseinschränkungen der Industrie für das letzte Quartal 2008 sind eindeutige Frühindikatoren für den Rückgang der Binnenkonjunktur. Die Lage am Arbeitsmarkt erweist sich dank der Reformen in den letzten Jahren noch als stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm im dritten Quartal 2008 um knapp 400.000 zu.

Für das Jahr 2008 halten die Konjunkturoperaten trotz der gegenwärtigen Krise an ihrer Wachstumsprognose des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 % im Vergleich zum Vorjahr fest.

Marktentwicklung Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen im Wohnungsbau verlagern sich in den letzten Jahren immer stärker zu Gunsten der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Form von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. energetische Gebäudesanierung). Während die Bauinvestitionen Ende der neunziger Jahre zwischen Neubau und Modernisierung noch annähernd gleich verteilt waren, beträgt der Anteil des Wohnungsneubaus aktuell nur noch ein Viertel der gesamten Investitionen im Wohnungsbau.

Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden haben sich im Vergleich zum Vorjahr in den ersten 8 Monaten 2008 von 107.000 auf 103.400 Genehmigungen reduziert, nachdem bereits im Vorjahr ein starker Rückgang von 27 % zu verzeichnen war. Der Rückgang der Baugenehmigungen entfällt in diesem Jahr insbesondere auf den Ein- und Zweifamilienhausbau. Im Eigenheimbau ermäßigten sich die Bewilligungen im Vergleich zum Vorjahr von 63.800 auf 60.800 Einheiten. Für das gesamte Jahr 2008 werden aus heutiger Sicht nur noch Baugenehmigungen von rund 90.000 (Vj.: 94.700) für den Ein- und Zweifamilienhausbau erwartet.

Die Baufertigstellungen bei den Eigenheimen werden sich in diesem Jahr im Vorjahresvergleich von 124.000 auf voraussichtlich rund 106.000 Einheiten reduzieren.

Geschäftsentwicklung BIEN-ZENKER

Auftragslage

Der Bestelleingang im Konzern belief sich in den ersten neun Monaten auf 86,3 Mio. EUR nach 90,0 Mio. EUR im Vorjahr (- 4,1 %). Im Segment Fertighausbau steigerte sich der Auftragszugang leicht von 75,8 Mio. EUR auf 76,3 Mio. EUR. Erfreulich ist, dass sich die Auftragsgänge im Fertighausbau Deutschland trotz der schwierigen Marktverhältnisse um 15,1 % im Vergleich zum Vorjahr erhöhten. Die Zuwächse stammen im Wesentlichen aus dem gehobenen Kundensegment, das neben einer anspruchsvollen Architektur auch dem energiesparenden Bauen eine besondere Bedeutung beimisst. Mit den BIEN-ZENKER KfW 40 PLUS Häusern sprechen wir genau dieses Klientel an. Im Bereich der Ausbauhäuser lagen die Verkaufszahlen auf dem Niveau des Vorjahres. Auf Grund der Überkapazitäten im Markt ist der Preiswettbewerb äußerst scharf.

Der Rückgang bei unserer österreichischen Tochtergesellschaft ist auf einen im Vorjahr erhaltenen größeren Auftragseingang zur Errichtung von 44 Reihenhäusern zurückzuführen.

Im Segment Wohnbau ermäßigte sich der Auftragseingang von 14,2 Mio. EUR auf 10,0 Mio. EUR. Das ermäßigte Auftragsvolumen resultiert vornehmlich aus dem geringeren Grundstückangebot. Im Projekt Wiesbaden-Auringen sind von 51 Reihen- und Doppelhäusern inzwischen 37 Einheiten verkauft.

Der Auftragsbestand im BIEN-ZENKER Konzern bewegt sich mit 74,6 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahres (74,7 Mio. EUR).

Umsätze

Die Umsätze im Konzern sind im Dreivierteljahresvergleich um 8,5 % von 72,8 Mio. EUR auf 79,0 Mio. EUR gestiegen. Die Anzahl der an die Kunden übergebenen Häuser beläuft sich auf 482 Einheiten nach 493 im Vorjahr. Der durchschnittliche Umsatz pro Einheit erhöhte sich von 148 TEUR auf 164 TEUR. Im Segment Fertighausbau betragen die Umsätze 68,7 Mio. EUR nach 69,2 Mio. EUR im Vorjahr. Im Umsatz enthalten sind 9 Bausatzhäuser, die nach Russland exportiert wurden.

Im Segment Wohnbau erhöhten sich die Umsätze auf Grund der früheren Fertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr von 3,6 Mio. EUR kräftig auf 10,3 Mio. EUR.

Investitionen

Die Investitionsausgaben betragen in der Berichtsperiode 1,9 Mio. EUR nach 3,0 Mio. EUR im Vorjahr. Der Schwerpunkt der Investitionen lag mit 1,2 Mio. EUR wie in der Vergangenheit im Bereich der Musterhäuser. In Deutschland wurden in diesem Jahr drei Musterhäuser (Wuppertal, Bad Vilbel, Offenburg) und in Österreich ein Musterhaus auf der Ausstellung in Haid fertig gestellt. Zum Jahresende wird ein weiteres Musterhaus auf der Ausstellung "FertighausWelt Nürnberg (Erlangen-West)" eröffnet.

Die Abschreibungen ermäßigten sich – hauptsächlich auf Grund des Verkaufs der Liegenschaft in Schlüchtern im letzten Geschäftsjahr – von 2,9 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR.

Personal

Die Personalkosten verringerten sich in den ersten 9 Monaten um 1,0 Mio. EUR auf 23,4 Mio. EUR. Die Anzahl der Beschäftigten hat sich zum 30.09.2008 im Vergleich zum Vorjahr um 68 auf 665 Mitarbeiter vermindert. Die Schließung der Produktion im Werk Michelstadt und die Zentralisierung der Verwaltungsaufgaben wurden planmäßig zum 30.09.2008 vollzogen. In den Personalzahlen sind die Ende September 2008 ausgeschiedenen Mitarbeiter – 48 Arbeitnehmer des Werkes in Michelstadt – noch enthalten. Berücksichtigt man diesen Effekt, so beläuft sich die Belegschaft aktuell auf 617 Mitarbeiter.

Finanzen

Die mangelnde Auslastung der Kapazitäten und die mit der Schließung der Produktionsstätte in Michelstadt verbundenen Kosten haben in der Berichtsperiode zu einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von – 7,2 Mio. EUR (Vj.: – 6,9 Mio. EUR) geführt. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich durch die Verkürzung der Bilanzsumme von 32,7 % auf 37,1 %. Auf Grund der unbefriedigenden Ertragslage befinden sich weitere Maßnahmen zur Kosteneinsparung sowie zur Verschlanung der Prozesse und der Organisation in der Umsetzung.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verbesserte sich in der Berichtsperiode von – 11,2 Mio. EUR auf – 2,7 Mio. EUR. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit verminderte sich von 2,5 Mio. EUR auf 1,4 Mio. EUR. Die Bankverbindlichkeiten reduzierten sich im laufenden Geschäftsjahr um 2,7 Mio. EUR.

Die Nettobankverschuldung verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr erheblich von 24,3 Mio. EUR auf 5,8 Mio. EUR.

Ausblick

Nach dem Herbstgutachten der Wirtschaftsforschungsinstitute wird die deutsche Wirtschaft in 2009 voraussichtlich nur noch um 0,2 % wachsen, aber auch ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,8 % wird in einem Risikoszenario nicht mehr ausgeschlossen. Die Auswirkungen der internationalen Finanzkrise auf den Wohnungsneubau lassen sich aus heutiger Sicht nur schwer einschätzen. Es bleibt zu hoffen, dass die Banken - gegebenenfalls mit Unterstützung des Staates - die Finanzierung von Bauprojekten sicher stellen können. Für den Wohnungsbau bedeutet die erwartete Konjunkturabschwächung eine zusätzliche Belastung, da mit einer Belebung der seit 2007 nachlassenden Bautätigkeit im Wohnungsneubau alsbald noch nicht zu rechnen ist.

Die neue Wohn-Riester-Förderung bietet für die Kunden zu wenig Anreiz, um nachhaltige und kurzfristige Impulse auf die Neubautätigkeit auszulösen. Der Ruf nach besseren Förderungsmaßnahmen wird nicht ausbleiben, da sie für die Existenz des deutschen Wohnungsbaus notwendig sein werden. Die momentane Finanzkrise mag auch eine gute Seite haben, da die Nachfrage nach Sachwerten und sicheren Formen der Altersversorgung künftig wieder einen größeren Stellenwert erreichen wird. Das Wohneigentum zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage bietet in diesem Sinne ideale Voraussetzungen.

Da die Finanzkrise auch Auswirkungen auf die Hausfinanzierung unserer Kunden hat, ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen, dass sich Bauvorhaben aufgrund der erhöhten Auflagen der Banken zeitlich verzögern werden.

BIEN-ZENKER hat mit dem Kapazitätsabbau in Michelstadt einen wichtigen Beitrag zur Ertragsverbesserung geleistet. Die niedrige Bankverschuldung und die recht komfortable Eigenkapitalausstattung sind wichtige Voraussetzungen, um sich in einem schwierigen Marktumfeld und erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen behaupten zu können.

Aktie

Der Kurs der BIEN-ZENKER Aktie belief sich am 30.09.2008 auf 12,19 EUR und steht aktuell bei 7,69 EUR. Die der ELK Fertighaus AG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile an der BIEN-ZENKER AG betragen 87,3 %.

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