



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

Schlüchtern, 15. November 2013

### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Das Bruttoinlandsprodukt ist im dritten Quartal 2013 nach Angaben des Statistischen Bundesamts um 0,3 % zum Vorquartal gestiegen. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat im zweiten Quartal 2013 mit 0,7 % deutlich zugelegt nach einem schwächeren Start ins Jahr 2013. Begünstigt wird die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin durch die zunehmende Binnennachfrage und die witterungsbedingten Nachholeffekte bei den Bauinvestitionen. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter positiv und die Zahl der Erwerbstätigen lag Ende September 2013 erstmals seit der Wiedervereinigung wieder über der 42 Millionen-Marke. Die Verbraucherpreise sind im September 2013 im Vergleich zum Vorjahresmonat nur um 1,4 % gestiegen und liegen damit unter dem langjährigen Durchschnitt der Inflationsrate. Der Preisrückgang bei den Mineralölprodukten (-6,5 %) dämpfte dabei die Teuerungsrate. Im Gegensatz dazu waren die Strompreise insbesondere durch die EEG-Umlage um 11,5 % teurer als im Vorjahr.

### **Marktentwicklung Wohnungsbau**

Der Wohnungsbau unterstützt unverändert die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Die niedrige Arbeitslosigkeit, Reallohnsteigerungen und weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen sind gute Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft.

Die Auftragseingänge im Wohnungsbau sind in Deutschland in den ersten acht Monaten des Jahres um 5,7 % gestiegen im Vergleich zu dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die baugewerblichen Umsätze nahmen wegen dem witterungsbedingt schwächeren ersten Quartal mit 4,0 % etwas langsamer zu als die Auftragseingänge.

Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden erhöhten sich in den ersten acht Monaten um 12,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt wurden für 156.264 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt (Vj.: 139.013). Auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen 75.901 Baugenehmigungen (+3,3 % zum Vorjahr) und auf die Mehrfamilienhäuser 80.363 Einheiten (+22,6 % zum Vorjahr). Der Geschoßwohnungsbau konnte damit seine dynamische Entwicklung seit 2011 fortsetzen.

Der für Bien-Zenker relevante Fertighausmarkt schnitt in den ersten acht Monaten besser ab als der Gesamtmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Baugenehmigungen für den Fertighausmarkt erhöhten sich im Berichtszeitraum um 7,7 % auf 10.717 Einheiten. Der Marktanteil für den Fertighausbau nahm im Jahresverlauf leicht auf 15,6 % zu.

## Geschäftsentwicklung Bien-Zenker

Die Tochtergesellschaft ZENKER HAUSBAU GmbH, Veitsch/Österreich, wurde im Juli 2013 an die D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien/Österreich (90 %) und Herrn Erich Weichselbaum, Wien/Österreich (10 %) verkauft. Die ZENKER HAUSBAU GmbH war wiederum zu 95 % an der sich in Liquidation befindlichen BIEN-ZENKER HAUSBAU Hungaria Kft., Budapest/Ungarn, beteiligt. Beide Gesellschaften wurden im dritten Quartal entkonsolidiert. Die nachfolgenden Erläuterungen der Geschäftsentwicklung umfassen für die ZENKER HAUSBAU GmbH, Veitsch, und für die BIEN-ZENKER HAUSBAU Hungaria Kft., Budapest/Ungarn, nur noch die Geschäftstätigkeit der ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres. Die Vorjahreszahlen umfassen den Zeitraum Januar – September 2012; teilweise wurden zur besseren Vergleichbarkeit die ZENKER HAUSBAU GmbH und die BIEN-ZENKER HAUSBAU Hungaria Kft. nur für das erste Halbjahr 2012 in die Vorjahreszahlen einbezogen.

Im Mai 2013 haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, das Rundholzsägewerk zum 31. Dezember 2013 stillzulegen, da in der Vergangenheit hohe Verluste im Sägewerk erzielt wurden und auch keine Zukunftsperspektive für die nächsten Jahre gesehen wird. In diesem Zusammenhang wurden bereits im Juni 2013 Rückstellungen für Personalaufwand in Höhe von EUR 0,8 Mio. gebildet.

## Auftragslage

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres wurden im Konzern Auftragseingänge in Höhe von EUR 123,5 Mio. nach EUR 133,8 Mio. im Vorjahr erzielt (-7,7 %). Der Rückgang der Verkaufszahlen steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Verkauf der ehemaligen Tochtergesellschaft in Österreich. Berücksichtigt man die Auftragseingänge der ZENKER HAUSBAU GmbH, Veitsch, auch für den Vorjahreszeitraum nur für die ersten sechs Monate, dann liegen die Auftragseingänge bei EUR 123,5 Mio. nach EUR 127,1 Mio. im Vorjahr.

Auftragseingang nach Segmenten				
	1-9/2013 Mio. EUR	1-9/2012* Mio. EUR	Veränderung	
			Mio. EUR	%
Fertighausbau	118,4	120,8	-2,4	-2,0
Projektbau	5,1	6,3	-1,2	-19,0
	<b>123,5</b>	<b>127,1</b>	<b>-3,6</b>	<b>-2,8</b>

\* ZENKER HAUSBAU GmbH Jan. - Juni 2012

Im Segment Fertighausbau verminderten sich die Auftragseingänge von EUR 120,8 Mio. auf EUR 118,4 Mio. Der Rückgang entfällt mit EUR 1,6 Mio. auf die Tochtergesellschaft in Österreich sowie in Höhe von EUR 0,9 Mio. auf verringerte Schnittholzverkäufe des Sägewerks. In unserem Kerngeschäft im Fertighausbau Deutschland hingegen lagen die Verkaufszahlen in den ersten neun Monaten mit EUR 101,0 Mio. auf Vorjahresniveau (Vj.: EUR 100,9 Mio.).

Im Segment Projektbau verminderten sich die Auftragseingänge in den ersten neun Monaten von EUR 6,3 Mio. auf EUR 5,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (-19,0 %). Im Projektbau hat sich der Vertriebsstart eines größeren Reihenhausprojektes wegen der noch ausstehenden Baugenehmigung verzögert.

Der Auftragsbestand zum 30. September 2013 verbesserte sich um 10,4 % auf EUR 137,7 Mio. (Vj.: EUR 124,7 Mio.).

## Umsätze

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Konzern in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres von EUR 79,4 Mio. auf EUR 83,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (+5,6 %). Berücksichtigt man die Vorjahresumsätze der ZENKER HAUSBAU GmbH, Veitsch, ebenfalls nur für die ersten sechs Monate, dann haben sich die Umsätze um 14,8 % von EUR 73,0 Mio. auf EUR 83,8 Mio. erhöht. In der Berichtsperiode wurden 412 Häuser an die Kunden übergeben.

Umsätze nach Segmenten				
	1-9/2013 Mio. EUR	1-9/2012*	Veränderung	
		Mio. EUR	Mio. EUR	%
Fertighausbau	77,7	71,6	6,1	8,5
Projektbau	6,1	1,4	4,7	>100,0
	<b>83,8</b>	<b>73,0</b>	<b>10,8</b>	<b>14,8</b>

\* ZENKER HAUSBAU GmbH Jan. - Juni 2012

Im Segment Fertighausbau erhöhten sich die Umsätze um 8,5 % von EUR 71,6 Mio. auf EUR 77,7 Mio.

Im Projektbau konnten in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres mehr Objekte fertiggestellt und an die Kunden übergeben werden als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Umsatzerlöse erhöhten sich ausgehend von dem niedrigen Vorjahreswert deutlich von EUR 1,4 Mio. auf EUR 6,1 Mio. Die fertiggestellten Objekte betrafen im Wesentlichen die restlichen Wohneinheiten in Darmstadt-Kranichstein.

## Investitionen

Die Investitionsausgaben beliefen sich im Dreivierteljahr auf EUR 2,4 Mio. nach EUR 1,9 Mio. im Vorjahr. Sie entfallen im Wesentlichen auf den Bau von Musterhäusern und die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Ende September wurde das Musterhaus auf der neu eröffneten Fertighauswelt in Wuppertal eröffnet. Bei dem Musterhaus handelt es sich um ein PlusEnergie-Haus aus der Baureihe Concept-M. Die Investitionen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung betrafen hauptsächlich den Fuhrpark.

Die Abschreibungen beinhalten eine außerplanmäßige Abschreibung von EUR 0,7 Mio. und liegen bei EUR 2,1 Mio. (Vj.: EUR 1,4 Mio.).

## Personal

Die Beschäftigungszahl belief sich zum 30. September 2013 in Deutschland auf 454 Mitarbeiter. Die Anzahl der Beschäftigten erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 26 Personen. Der Personalaufbau entfällt im Wesentlichen auf gewerbliche Mitarbeiter und technische Angestellte. Die Anzahl der Auszubildenden hat sich im Vergleich zum Vorjahr um zwei Auszubildende auf 23 junge Mitarbeiter erhöht.

Die Personalaufwendungen belaufen sich in den ersten neun Monaten auf EUR 22,1 Mio. nach EUR 22,0 Mio. im Vorjahr. Berücksichtigt man die Personalaufwendungen der ZENKER HAUSBAU GmbH und der BIEN-ZENKER HAUSBAU Hungaria Kft., Budapest/Ungarn, im Vorjahr auch nur für die ersten sechs Monate, dann haben sich die Personalaufwendungen um EUR 2,3 Mio. erhöht. Im Personalaufwand enthalten sind in Höhe von EUR 0,8 Mio. die Aufwendungen für den Sozialplan im Sägewerk.

## Finanz- und Ertragslage

Die Finanz- und Ertragslage hat sich in der Berichtsperiode im Konzern im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurde ein Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit von EUR 3,2 Mio. erzielt (Vj.: Mittelabfluss EUR 0,8 Mio.). Die Erhöhung des Mittelzuflusses erklärt sich im Wesentlichen mit der geringeren Mittelbindung im Working Capital. Aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von EUR 0,6 Mio. nach EUR 1,7 Mio. in der entsprechenden Vorjahresperiode. Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthalten ist der Mittelzufluss aus dem Verkauf und der damit einhergehenden Entkonsolidierung der ZENKER HAUSBAU GmbH, Veitsch, sowie der BIEN-ZENKER HAUSBAU Hungaria Kft., Budapest/Ungarn, in Höhe von EUR 1,7 Mio. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war in den ersten neun Monaten fast ausgeglichen, während im Vorjahr ein Mittelabfluss von EUR 1,0 Mio. zu verzeichnen war. Im Dreivierteljahr haben sich die liquiden Mittel insgesamt um EUR 2,6 Mio. im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag erhöht (Vj.: EUR -3,5 Mio.). Der Finanzmittelbestand betrug am 30. September 2013 EUR 13,3 Mio. nach EUR 6,5 Mio. im Vorjahr.

Die Gesamtleistung erhöhte sich im Konzern in den ersten neun Monaten von EUR 96,3 Mio. auf EUR 100,6 Mio. (+4,5 %). Berücksichtigt man die Vorjahreszahlen der beiden entkonsolidierten Gesellschaften nur für das erste Halbjahr 2012, so beträgt die Erhöhung der Gesamtleistung knapp 10,0 %. Das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) betrug in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres EUR 0,1 Mio. (Vj.: EUR -1,6 Mio.). Im Ergebnis enthalten sind das Entkonsolidierungsergebnis der beiden ausländischen Gesellschaften in Höhe von EUR 1,8 Mio., der angefallene Verlust der ZENKER HAUSBAU GmbH, Veitsch, für das erste Halbjahr 2013 von EUR 0,6 Mio. sowie der Aufwand für den Sozialplan im Sägewerk von EUR 0,8 Mio. Das EBITDA belief sich auf EUR 2,2 Mio. nach EUR -0,2 Mio. in der entsprechenden Vorjahresperiode.

## Ausblick

Für das vierte Quartal 2013 erwarten die Konjunkturoperaten eine leichte Beschleunigung der Wirtschaftsentwicklung und ein Jahreswachstum von rund 0,6 %. Die Stabilisierung der Wirtschaftslage im Euroraum und das erwartete Anziehen der Konjunktur in den USA verbessern die Exportaussichten der Unternehmen in Deutschland und werden in Folge wieder zu steigenden Ausrüstungsinvestitionen führen. Die solide wachsende Binnennachfrage und die anziehende Investitionstätigkeit der Unternehmen werden wesentliche Beiträge zum Wirtschaftswachstum in 2014 leisten. Am Arbeitsmarkt wird sich der Beschäftigungsaufbau fortsetzen und die Reallohnsteigerungen sind eine gute Basis für die zunehmende Nachfrage nach Konsumgütern. Für 2014 wird mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet (gemäß Jahresgutachten 2013/2014 des Sachverständigenrats).

Der Wohnungsbau wird auch im kommenden Jahr einen wichtigen Beitrag zum Wirtschaftswachstum leisten. Das ifo Institut erwartet in seiner aktualisierten Prognose aus September für 2013 105.000 und für 2014 110.000 fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Der BDF (Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V.) rechnet für 2013 mit 15.500 in Fertigbauweise erteilten Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und mit einem leicht erhöhten Marktanteil des Fertigbaus auf 15,5 %.

Für das Geschäftsjahr 2013 hält Bien-Zenker an seiner Prognose fest, Umsatzerlöse in Höhe von EUR 126,0 Mio. und einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3,5 Mio. zu erzielen.

## **Aktie**

Der Kurs der Bien-Zenker-Aktie belief sich am 30. September 2013 auf EUR 14,75 und steht aktuell bei EUR 15,12. Die der ADCURAM Group AG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile betragen laut Bekanntmachung der ADCURAM Fertigtechnik Holding AG, München, gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) vom 8. November 2013 rund 90,0 %, des unter Berücksichtigung von § 71b AktG reduzierten effektiv stimmberechtigten Grundkapitals der BIEN-ZENKER AG (Grundkapital abzüglich eigene Aktien der BIEN-ZENKER AG).

## **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