



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

Schlüchtern, 16. Mai 2008

Konjunkturelle Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im ersten Quartal 2008 positiv entwickelt, wenngleich sich das Wirtschaftswachstum wie erwartet verlangsamt hat. Die konjunkturelle Entwicklung zeigte sich trotz einiger dämpfender Faktoren als recht robust. Neben den Auswirkungen der internationalen Finanzkrise haben der starke Euro sowie die erheblichen Verteuerungen von Erdöl und Nahrungsmitteln die konjunkturelle Dynamik beeinträchtigt. Dennoch erwarten Konjunkturoperaten kein Abgleiten der deutschen Wirtschaft in eine Rezession. Für 2008 wird ein Wirtschaftswachstum von 1,8 % prognostiziert.

Während sich die internationale Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft auf der einen Seite weiter verbessert hat, bleibt andererseits der private Konsum der Schwachpunkt des Aufschwungs. Die Inflationsrate stieg im ersten Quartal insbesondere wegen den Preiserhöhungen bei Rohstoffen auf 3,1 %. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hat sich – begünstigt durch den milden Winter – auch im ersten Quartal fortgesetzt. Die Arbeitslosenquote belief sich – in der Abgrenzung der Bundesagentur für Arbeit – im März 2008 auf 7,8 % (Vj.: 9,3 %).

Marktentwicklung Wohnungsbau

Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden befinden sich seit dem zweiten Halbjahr 2006 nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage und der Mehrwertsteuererhöhung auf einem äußerst niedrigen Niveau. Die für Januar 2008 vorliegenden Genehmigungszahlen lassen aber noch keine Besserung oder Trendwende erkennen. Mit 11.100 genehmigten Wohnungen in neu errichteten Gebäuden lag das Genehmigungsvolumen nochmals um 5,5 % unter den niedrigen Vorjahreswerten. Ähnlich war die Entwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Anzahl der genehmigten Gebäude verringerte sich in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr von 6.103 auf 5.900 Einheiten (- 3,3 %).

Der starke Rückgang der Baugenehmigungen im Wohnungsneubau um 27 % in 2007 wird in 2008 zu weiter rückläufigen Fertigstellungszahlen in 2008 führen.

Die niedrige Bautätigkeit im Wohnungsbau in den letzten Jahren und – im Gegensatz dazu – die steigende Anzahl an Haushalten wird in vielen Regionen zu einer Wohnraumverknappung und zu steigenden Mietpreisen führen.

Geschäftsentwicklung BIEN-ZENKER

Auftragslage

Der Auftragseingang im Konzern betrug in den ersten drei Monaten 29,0 Mio. EUR nach 30,1 Mio. EUR im Vorjahr. Der Rückgang um 1,1 Mio. EUR resultiert daraus, dass im Vorjahr im Fertighausbau-Ausland ein größerer Auftrag über die Errichtung von 46 Reihenhäusern im Wert von 4,4 Mio. EUR im Auftragszugang enthalten war. In Deutschland erhöhten sich hingegen die Auftragseingänge im Fertighausbau von 16,1 Mio. EUR auf 19,4 Mio. EUR und im Wohnbau (Bausträgergeschäft) von 3,1 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR. Erfreulich ist, dass im unserem Kerngeschäft in Deutschland das Verkaufsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 20,7 % zunahm. Insbesondere die B.O.S.-Häuser, die wir über die OBI-Baumärkte vertreiben, konnten im Verkauf kräftig zulegen, aber auch bei der neuen OnTop-Hausserie waren Zuwächse zu verzeichnen. Eine nachlassende Nachfrage war im Wesentlichen im mittleren Preissegment festzustellen.

Der Auftragbestand im Konzern verbesserte sich ebenfalls um 5,8 % von 70,4 Mio. EUR auf 74,4 Mio. EUR.

Mit unseren neu entwickelten Energiesparhäusern KfW 40 plus, die sehr energieeffizient sind und nur eine geringe CO₂-Emission haben, unterschreiten wir nicht nur die Förderanforderungen, sondern übererfüllen bereits jetzt die geplanten gesetzlichen Vorgaben deutlich. Der Kunde erhält damit ein BIEN-ZENKER-Haus, welches zum einen nur einen geringen Energieverbrauch hat und zum anderen aufgrund seiner guten Dämmeigenschaften zur Wertsteigerung des Hauses beiträgt.

Umsätze

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im ersten Quartal von 18,0 Mio. EUR auf 21,2 Mio. EUR. Davon entfallen auf den Fertighausbau 19,4 Mio. EUR (Vj.: 17,1 Mio. EUR) und auf das Segment Wohnbau 1,8 Mio. EUR (Vj.: 0,9 Mio. EUR). Der Umsatzanstieg ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass im letzten Jahr das Abrechnungsvolumen aufgrund der Teilabrechnungen Ende 2006 sehr gering war und die Durchschnittspreise in der Berichtsperiode stark gestiegen sind. Abgerechnet wurden 125 Häuser nach 131 Einheiten im Vorjahr.

Investitionen

Die Investitionsausgaben betrugen im ersten Quartal wie im Vorjahr 0,3 Mio. EUR. Die Investitionen sind zu Beginn des Geschäftsjahres immer gering und betrafen hauptsächlich den Musterhausbereich. Die Abschreibungen reduzierten sich im Konzern von 0,9 Mio. EUR auf 0,6 Mio. EUR.

Personal

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter verminderte sich in der Berichtsperiode um 69 Personen von 767 auf 698 im Vergleich zum Vorjahr. Der Personalaufwand reduzierte sich von 7,7 Mio. EUR auf 7,4 Mio. EUR.

Aufgrund der rückläufigen Marktentwicklung und der Einschätzung, dass sich das Marktvolumen in den nächsten Jahren nicht deutlich erhöhen wird, haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den Produktionsstandort in Michelstadt zu schließen. Ende März 2008 wurde mit den Arbeitnehmervertretern ein Interessenausgleich und Sozialplan abgeschlossen. Die Vereinbarung sieht vor, dass die Produktion im Werk Michelstadt Ende September 2008 stillgelegt wird und 82 Mitarbeiter freigesetzt werden. Die Entlassungen betreffen die Produktionsmitarbeiter und Angestellte in der technischen und kaufmännischen Verwaltung in Michelstadt. Die Kosten des Sozialplans belaufen sich auf 3,0 Mio. EUR und wurden bereits im Jahresabschluss 2007 berücksichtigt. Nach Schließung der Produktion verbleiben in Michelstadt noch die Rohbau- und Kundendienstmonteure sowie das Call-Center und die Vertriebsmitarbeiter im Musterhauszentrum.

Nach Abschluss der Stilllegung des Werkes in Michelstadt werden im Konzern noch rund 625 Mitarbeiter beschäftigt sein.

Finanzen

Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich in den ersten drei Monaten im Vergleich zum Vorjahr von - 4,6 Mio. EUR auf - 3,4 Mio. EUR. Der Mittelabfluss aus der betrieblichen Tätigkeit verminderte sich von 5,5 Mio. EUR im Vorjahr auf 1,1 Mio. EUR in der Berichtsperiode. Die liquiden Mittel haben sich wesentlich verbessert und betragen zum Ende des laufenden Quartals 11,3 Mio. EUR nach 4,4 Mio. EUR im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig von 40,6 % auf 39,4 % verändert.

Ausblick

Die wirtschaftliche Situation im Wohnungsneubau wird auch in 2008 schwierig bleiben. Die Genehmigungszahlen verharren auf einem historisch niedrigen Niveau. Mit der Verabschiedung des Eigenheimrentengesetzes („Wohn-Riester“) wird der Neubau wieder etwas mehr an Dynamik erlangen, aber die neue Förderung stellt keinen Ersatz für die abgeschaffte Eigenheimzulage dar. Nach Auffassung des ifo-Instituts wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bis 2009 bei nur knapp 190.000 Einheiten pro Jahr liegen und erst ab 2010 die 200.000er-Marke wieder übertreffen. Voraussetzung für ein verstärktes Wachstum beim Wohneigentum ist, dass die Arbeitsplatzsicherheit zunimmt und die real verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte wieder steigen.

Die Auswirkungen der Finanz- und Immobilienkrise auf die deutsche Bauwirtschaft und die Bauinteressenten sind nach wie vor nur schwer einzuschätzen. Festzustellen ist aber, dass die Banken bei der Bewilligung von Baudarlehen vorsichtiger vorgehen und zum Teil höhere Risikoaufschläge und mehr Eigenmittel verlangen.

Die Umsatz- und Ergebniszahlen lagen im ersten Quartal 2008 im Plan. Da die Geschäftsentwicklung im Baubereich saisonalen Schwankungen unterliegt, ist das erste Quartal eines jeden Jahres nur bedingt aussagefähig für die Entwicklung des Gesamtjahr.

Mit der Schließung der Produktion in Michelstadt hat BIEN-ZENKER einen wichtigen Schritt getan, um die Ertragslage im Fertighausbau Deutschland nachhaltig zu verbessern. Die Werksstilllegung und die Bündelung der Aufgaben an dem Standort in Schlüchtern werden die Ertragslage in 2008 noch einmal belasten. Die Erfolge des Kapazitätsabbaus werden sich dann ab 2009 zeigen.

Mit dem neu entwickelten Energiesparhaus KfW 40 Plus und dem Ausbau des Exportgeschäfts sowie der erfolgreichen Zweimarkenpolitik – B.O.S. und BIEN-ZENKER - sieht sich BIEN-ZENKER auch in einem schwierigen Marktumfeld gut aufgestellt.

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