



2009

Geschäftsbericht

BIEN-ZENKER Konzern auf einen Blick

	IFRS 2009 Mio. EUR	IFRS 2008 Mio. EUR	IFRS 2007 Mio. EUR	IFRS 2006 Mio. EUR	IFRS 2005 Mio. EUR
Auftragseingänge	113,7	123,1	128,8	129,2	159,1
Auftragsbestand	74,2	76,9	66,9	62,5	98,8
Umsatzerlöse	109,2	111,8	123,9	163,8	144,8
Eigenkapital	17,8	26,7	34,7	40,6	40,1
Bilanzsumme	62,4	70,8	86,9	100,0	100,5
Investitionen	1,3	2,6	4,6	2,2	2,2
Abschreibungen	2,5	2,6	6,9	4,5	5,0
Jahresergebnis	-8,9	-8,0	-5,4	0,6	0,1
EBITDA	-6,2	-6,1	2,4	5,7	6,8
EBIT	-8,7	-8,7	-4,5	1,2	1,8
EBT	-9,0	-9,0	-5,5	0,1	0,2
Mitarbeiter zum 31. Dezember	562	611	715	770	772
Anzahl der Aktien	2.460.000	2.460.000	2.460.000	2.460.000	2.460.000

Inhalt



Brief des Vorstandsvorsitzenden	3
Bericht des Aufsichtsrats	6–8
Sonderthema „Architektur und Wohnen“	9–11
Zusammengefasster Lagebericht BIEN-ZENKER AG und Konzern	12–31
Risikobericht	34–36
Abhängigkeits- und Nachtragsbericht	37–38
Corporate-Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung	39–43
Prognosebericht	44–49
Konzernabschluss der BIEN-ZENKER AG	50
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	52
Konzerngesamtergebnisrechnung	53
Eigenkapitalveränderungsrechnung	53
Kapitalflussrechnung	54
Anhang	56
Entwicklung immaterielle Vermögenswerte 2009	62
Entwicklung immaterielle Vermögenswerte 2008	64
Bestätigungsvermerk	89
Jahresabschluss der BIEN-ZENKER AG	92
Bilanz	92
Gewinn- und Verlustrechnung	94
Anhang	95
Anlagevermögen	96
Bestätigungsvermerk	107
Finanzkalender 2010	108



Vorstand



Günter Baum
Vorstandsvorsitzender

Gerhard Baumann

Wolfgang Fuchs

Philipp S. Mühlbauer

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Carl-Heinz Heuer
Aufsichtsratsvorsitzender (bis 10.07.2009)

Thomas Jünger
Aufsichtsratsvorsitzender (seit 10.07.2009)

Gerhard Schuller
Aufsichtsratsmitglied (bis 10.07.2009)

Josef Kleebinder
Aufsichtsratsmitglied (seit 10.07.2009)

Horst Ziesing
Arbeitnehmervertreter



BIEN-ZENKER AG
Am Distelrasen 2
36381 Schlüchtern
Tel.: 06661/980

**Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Geschäftsfreunde,**

Schlüchtern, im April 2010

die Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich 2009 auch auf die Geschäftsentwicklung von BIEN-ZENKER ausgewirkt. Während die Auslandsmärkte stärker von der Krise betroffen waren, hat sich der Inlandsmarkt besser behaupten können. Die Auftragszugänge verminderten sich im Konzern um 7,6 % auf EUR 113,7 Mio. Die Umsätze verfehlten mit EUR 109,2 Mio. das Vorjahresergebnis nur um 2,3 %. Weiterhin unbefriedigend ist die Ertragslage. Der Jahresfehlbetrag vor Sonderaufwendungen betrug EUR 6,1 Mio. Die Sondereffekte beliefen sich auf rund EUR 3,3 Mio. und betrafen im Wesentlichen Restrukturierungsaufwendungen. Die stillgelegte Werksanlage in Michelstadt konnte Ende 2009 veräußert werden.

Auch wenn die Ertragsziele in 2009 noch nicht erreicht wurden, so hat sich die Finanzlage im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Durch die Mittelzuflüsse aus der betrieblichen Tätigkeit und der Investitionstätigkeit bestanden zum Bilanzstichtag Netto-Bankguthaben von EUR 3,1 Mio. nach einer Netto-Bankverschuldung in 2008 von EUR 6,7 Mio.

In 2009 haben sich sowohl Veränderungen auf der Gesellschafterebene als auch im Vorstand der BIEN-ZENKER AG ergeben. Herr Kommerzialrat Johann Weichselbaum hat seine Anteile an der ELK Fertighaus AG an eine mehrheitlich seinem Sohn zuzurechnende Gesellschaft übertragen. Die Familie Weichselbaum ist seit Anfang November 2009 nicht mehr in der operativen Geschäftsführung vertreten. Im Zuge dieser Veränderungen wurde BIEN-ZENKER wieder eine größere Eigenständigkeit im Marktauftritt und der strategischen Ausrichtung eingeräumt. Durch diese Veränderungen können Entscheidungsprozesse flexibler und transparenter gestaltet werden.

Die Baugenehmigungen sind im zweiten Halbjahr 2009 wieder deutlich angestiegen, nachdem zuvor historische Tiefststände erreicht waren. In 2010 wird BIEN-ZENKER seine erfolgversprechenden Kooperationen mit BoKlok (IKEA) und der Mainzer Bausparkasse weiter ausbauen. Zum 40. Geburtstag von OBI im Frühjahr 2010 werden wir ein neues Hausprogramm auflegen. Wir sind sehr zuversichtlich, dass die neuen Kooperationen und unsere Auslandsstrategie zum Umsatz- und Ertragswachstum von BIEN-ZENKER in den nächsten Jahren beitragen werden. Ebenso erwarten wir von der anziehenden Bautätigkeit in Deutschland etwas Rückenwind. Voraussetzung hierfür wird sein, dass sich die Wirtschaftslage wieder aufhellt, sich die Zuversicht bei den Bauinteressenten wieder verbessert und sich ein selbsttragender Wirtschaftsaufschwung festigt.

Das Hauptziel für 2010 lautet jedoch, die Verluste erheblich abzubauen und ab 2011 wieder in die Gewinnzone zu gelangen. Bereits zu Beginn dieses Jahres haben wir zwei größere Projekte ins Leben gerufen, um dieses vorrangige Ziel zu erreichen. Neben einem umfangreichen Kostensenkungsprogramm werden wir BIEN-ZENKER auch strategisch neu ausrichten, um das Unternehmen für die Zukunft noch wettbewerbsfähiger zu machen.

Umsatzwachstum zum einen und gleichzeitige Kostensenkung zum anderen werden zu einer signifikanten Ergebnisverbesserung führen und BIEN-ZENKER wieder auf die Erfolgsspur bringen.

Der Aktienkurs von BIEN-ZENKER hat im Laufe des Jahres 2009 zwar an Wert verloren, aber nach der Bekanntgabe der Kooperation mit BoKlok (IKEA) hat sich der Kurs Ende März 2010 wieder erholt und bewegt sich auf dem Niveau von Anfang 2009. Die schwierige Geschäftslage erlaubt noch keine Dividendenzahlung, aber wir sind davon überzeugt, dass wir auf dem richtigen Weg sind und die vor uns liegenden Herausforderungen lösen werden.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns auch weiterhin Ihr Vertrauen schenken. Bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken wir uns für die erbrachten Leistungen und den großen Einsatz für das Unternehmen.

Mit den besten Grüßen
Ihr

Günter Baum
Vorsitzender des Vorstands

Kaum etwas ist individueller als ein Haus. BIEN-ZENKER Fertighäuser erfüllen die Wünsche nach Individualität. Das zeigt sich bei der architektonischen Vielfalt des Hausprogramms. Jedes Haus hat seine Raumaufteilung. Jedes Haus hat seine Haustechnik und seine Vorgaben an die Energieeffizienz. Das hat BIEN-ZENKER schon über 70.000-mal unter Beweis gestellt.





ue

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2009 die ihm nach Gesetz, Satzung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahr. Es fanden im letzten Geschäftsjahr zwei Sitzungen im ersten Halbjahr und drei Sitzungen im zweiten Halbjahr statt. Alle Aufsichtsratsmitglieder nahmen an diesen Sitzungen teil. Darüber hinaus stand der Aufsichtsrat auch in Einzelgesprächen mit dem Vorstand in Kontakt. Aufsichtsratsausschüsse wurden gemäß der abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nicht gebildet.

Der Vorstand berichtete regelmäßig mündlich und schriftlich ausführlich über alle wesentlichen Vorgänge der Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und des Konzerns sowie über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik einschließlich der strategischen und organisatorischen Weiterentwicklung.

Alle entscheidungsrelevanten Themen wurden mit dem Vorstand ausführlich erörtert und beraten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat umfassend über die aktuelle Geschäftslage und die Perspektiven des Unternehmens unterrichtet. Zu den Berichten und den Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach eingehender Beratung, soweit dies nach Gesetz und Satzung erforderlich war, abgestimmt.

Die Schwerpunkte der Beratung betrafen in 2009:

- den Verkauf der Betriebsliegenschaft Michelstadt,
- den Abschluss der Vertriebskooperationsvereinbarung der Mainzer Bausparkasse,
- Verabschiedung der Unternehmensplanung 2010,
- den Abschluss des Lizenzvertrages mit BoKlok,
- Stellungnahme zum Pflichtangebot der D.E.I.N. Haus Holding GmbH an die Aktionäre der BIEN-ZENKER AG.

Der Aufsichtsrat hat am 5. März 2010 gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und dargelegt, welche Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht angewendet wurden oder werden. Der Corporate Governance Bericht befindet sich im Lagebericht (Erklärung zur Unternehmensführung).

Im Geschäftsjahr 2009 gab es sowohl Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats als auch des Vorstands. Turnusgemäß fanden in der Hauptversammlung am 10.07.2009 die Wahlen der Vertreter der Aktionäre zum Aufsichtsrat statt. Herr Thomas Jünger und Herr Josef Kleebinder wurden jeweils mit großer Mehrheit in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung nach der Hauptversammlung wurde Herr Thomas Jünger zum Vorsitzenden und Herr Josef Kleebinder zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Herr Kommerzialrat Johann Weichselbaum hat am 12.02.2009 sein Vorstandsmandat bei der BIEN-ZENKER AG niedergelegt. Am 10.07.2009 wurde er wieder zum Vorstandsvorsitzenden bestellt und nach Übertragung seiner Anteile an der ELK Fertighaus AG hat er sein Vorstandsmandat am 10.12.2009 niedergelegt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 25.11.2009 wurden die Vorstandsverträge für die Herren Günter Baum, Gerhard Baumann und Wolfgang Fuchs verlängert. Herr Günter Baum wurde zum Vorstandsvorsitzenden bestellt.

Anhand der mündlichen und schriftlichen Berichte des Vorstands hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung der Gesellschaft laufend überwacht. Der Aufsichtsrat sah keine Veranlassung, Einsicht in Bücher und Schriften gemäß § 111 Abs. 2 AktG zu nehmen.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2009 für die BIEN-ZENKER AG wie auch für den Konzern der von der Hauptversammlung gewählten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH, Frankfurt, gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erteilt.

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss 2009 der BIEN-ZENKER AG nach den Vorschriften des HGB auf. Der Konzernabschluss 2009 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Gemäß der Befreiungsvorschrift nach § 315a HGB wurde darauf verzichtet, einen Konzernabschluss nach HGB aufzustellen.

Der Jahresabschluss der BIEN-ZENKER AG und des Konzerns für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 einschließlich des gemeinsamen Lageberichts wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Bilanzsitzung vom Abschlussprüfer die Prüfungsberichte.

Der Abschlussprüfer nahm an den Beratungen des Aufsichtsrats in der Bilanzsitzung am 19. April 2010 teil, berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfungen und beantwortete alle an ihn gerichteten Fragen umfassend. Dabei ging er auch ausführlich sowohl auf den Risiko- als auch auf den Abhängigkeitsbericht ein.

Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen. Er hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss, den gemeinsamen Lagebericht für die BIEN-ZENKER AG und den Konzern im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geprüft, mit dem Abschlussprüfer erörtert und erhebt keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 19. April 2010 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss der BIEN-ZENKER AG gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss der BIEN-ZENKER AG festgestellt.

In der Bilanzsitzung am 19. April 2010 wurde auch die Tagesordnung mit den Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 verabschiedet.

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen erstellt und den hierzu vom Abschlussprüfer erstatteten Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat hierin folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- a) die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- b) bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
- c) bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Die Überprüfung dieses Berichts durch den Aufsichtsrat gab zu Beanstandungen keinen Anlass; der Aufsichtsrat schließt sich somit dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen die Erklärung des Vorstands über Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre hohe Leistungsbereitschaft und großen Einsatz.

Schlüchtern, den 19. April 2010

BIEN-ZENKER AG
Der Aufsichtsrat

Thomas Jünger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Josef Kleebinder

Horst Ziesing

Sonderthema: Architektur und Wohnen:

Die Phantasie des Menschen scheint grenzenlos zu sein. Dieses wird beim Thema Wohnen offensichtlich. Jedes Haus hat seine eigene Architektur, seinen individuellen Zuschnitt. Dabei werden die Wohntrends für die Zukunft auch von externen Faktoren bestimmt.

BIEN-ZENKER verfolgt diese Trends aufmerksam und intensiv, um sein Hausbauprogramm aktuell auf neue Kundenwünsche abzustimmen.



1 Jung ans Alter denken: Das Thema Altersvorsorge gewinnt weiter an Bedeutung. Aber das bedeutet auch, dass das verfügbare Einkommen in jüngeren Jahren sinkt. Daher werden erschwinglichere Wohnkonzepte gefordert, die auch im Alter nutzbar sind. Denn eine Studie des BAT Freizeitinstituts hat bereits vor einiger Zeit den Befund bestätigt, dass 86 % der Deutschen mit ihrem Partner in ihrem Haus alt werden wollen.

2 Nebenkosten können zu Hauptkosten werden: Die Wohnnebenkosten werden steigen. Nur die Kosten für die Energiequellen und die Energienutzung lassen sich für eine Wohnung über das Verbrauchsverhalten und eine energiesparende Bauweise selbst bestimmen. Effiziente Energiekonzepte für den Hausbau sind daher zwingend.

Anfangen von der Außenisolierung der Gebäudehülle über das Warmwasser- und Heizungssystem bis hin zur Stromgewinnung.

3 Natur ist Zukunft: Das Thema Umweltschutz bzw. Nachhaltigkeit hat alle Lebensbereiche erreicht. Eine umfassende Neuorientierung ist Voraussetzung für die Balance des ökologischen Gleichgewichtes. An den Hausbau werden dabei besonders hohe Anforderungen gestellt. Nachhaltiges, ressourcenschonendes Wirtschaften wird für den gesamten Fertigungsprozess einschließlich der verwendeten Materialien erwartet. Fertighäuser haben naturgemäß viele gute Argumente für nachhaltiges und umweltbewusstes Bauen.

Aufstellfläche
Feuerwehr

Grünfläche



4 Urban Village: Kommunikation mit der Stadt ist das Ziel eines Townhouse. Große Fenster und Loggien zum urbanen Platz ausgerichtet, ermöglichen Wohnen und Arbeiten in der Stadt. Ein Gartenhof mit dezentem Stadtanschluss sorgt für ruhiges Wohnen in zentraler Lage.

5 My home is my castle: Vielen Menschen erscheint die Welt unsicher. Sie ziehen sich in überschaubare Lebensbereiche zurück. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten tun ein Übriges. Wie eine aktuelle Studie der GfK bestätigte, wird das Zuhause mehr und mehr der Mittelpunkt sozialer Aktivitäten werden. „Homing“ heißt das neue Schlagwort, das diesen Trend umschreibt. Die Konzentration auf die eigenen vier Wände wird die Veränderungen der Raumnutzungskonzepte, die heute schon augenfällig sind, weiter verstärken.

6 Neue Ideen für den Raum: Seit Jahrhunderten ändern sich die Wohnansprüche, die ideellen Werte vom Wohnraum und die Freizeitgestaltung. War früher die Küche ein abgeschlossener Raum, so wird sie heute mehr und mehr integraler, offener Bestandteil des Wohnzimmers. Der weitverbreitete Wellness-Gedanke führt zu größeren, lichtdurchfluteten Badezimmern mit Sauna und vermehrt zu

Architektur und Wohnen: Urbane Reihen und dörfliche Höfe. Bürgerliche Stadthäuser können abgeschottete Idyllen sein, aber auch ihr Umfeld bereichern.

separaten Fitnessräumen. Die Veränderungen in der Arbeitswelt lenken oftmals den Wunsch auf ein zusätzliches, abgeschlossenes zweites Arbeitszimmer.

7 Zuhause das große Kino: Nach einer Studie des Allensbacher Demoskopie-Institutes wollen zwar nur noch 15 % aller Deutschen über 14 Jahre mindestens einmal pro Monat ins Kino gehen, aber immer mehr Befragte interessieren sich für Kinofilme (61 %). Die Folge: Die Kinofilme werden zuhause auf immer größeren Bildschirmen angeschaut. Sie wiederum verlangen mit zunehmender Bildschirmgröße auch größere Betrachtungsabstände, also auch größere Räume für das – wie die Unterhaltungsindustrie sagt – Home Theatre.

8 Mit neuen Materialien geht mehr: wie zum Beispiel mit Glas. Die hohe Wärmeisolierung neuer Fenster erlaubt völlig neue, großflächige Aussichten. Oder die Weiterentwicklung der Bauteile für Fertighäuser. Die ökologische Holz-

Ziegel Massivwand® ist nach dem Schichten-Prinzip aufgebaut. Jede Schicht erfüllt hierbei eine spezifische Aufgabe. In Summe entsteht so eine Wand, die einen besonderen Wohnkomfort ermöglicht.



9 Funkgesteuerte BUS-Systeme bieten über eine spezielle Software die Möglichkeit, alle elektrischen Systeme im Haus zentral und individuell zu steuern. Dadurch werden sich alle Aufgaben und Anforderungen, die unter dem Oberbegriff Hausautomation gefasst werden, verändern. So können zum Beispiel mit diesen Systemen von jedem Punkt der Erde per Internet oder Mobiltelefon alle in der Anlage integrierten Komponenten (Alarmanlage, Heizung, Jalousien, Beleuchtung, Elektrogeräte) zuhause ferngesteuert werden.

Aufstellfläche
Feuerwehr

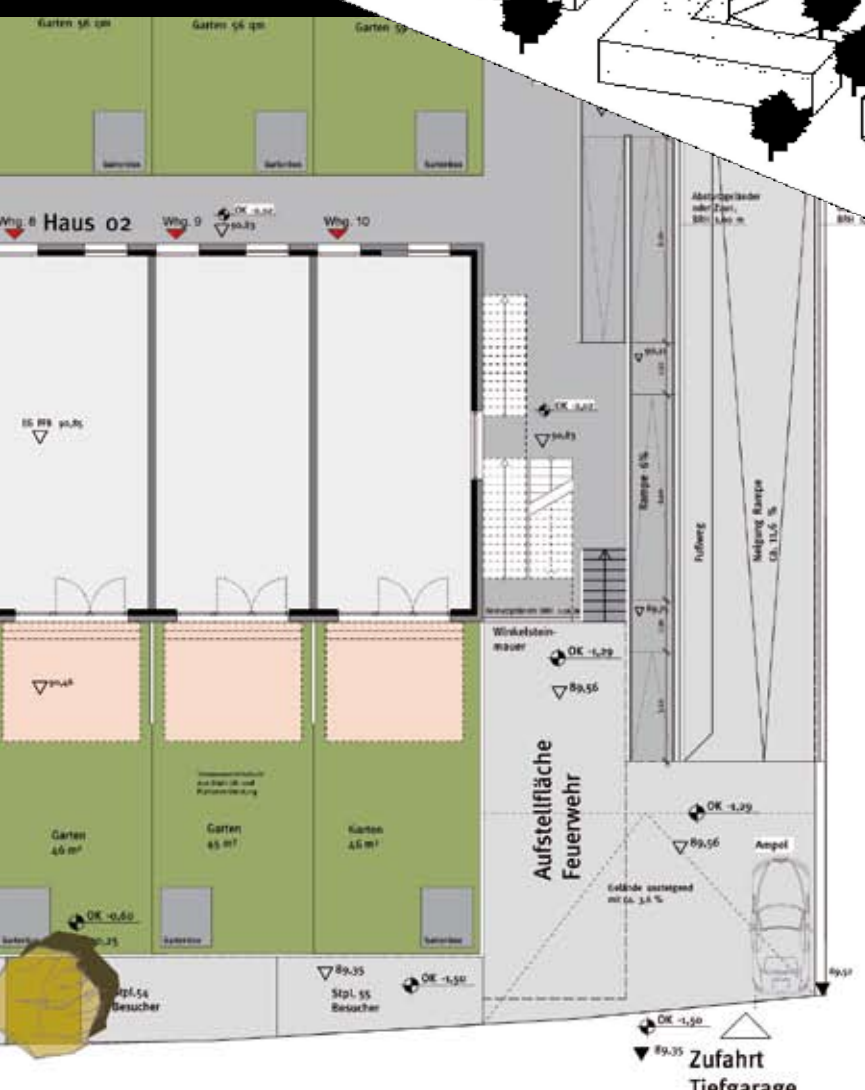
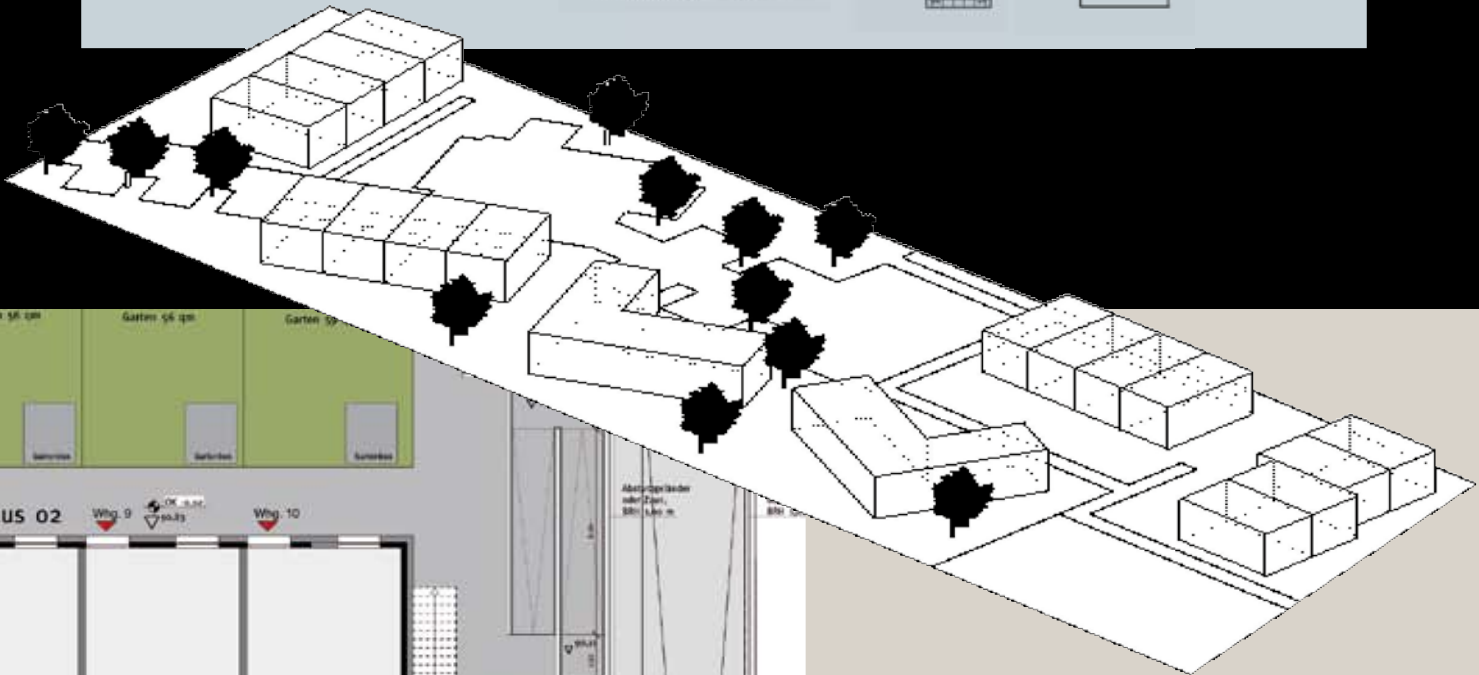
▽ #9,35 OK -1,00

Stpl. 51
Besucher/
behindertengerecht

Stpl. 52
Besucher

Stpl. 53
Besucher

je 2 Stpl. = 1 Baum mit



Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 BIEN-ZENKER KONZERN UND BIEN-ZENKER AG

ZUSAMMENFASSUNG VON KONZERN UND MUTTERUNTERNEHMEN BEI DER LAGEDARSTELLUNG

Die BIEN-ZENKER AG übt die strategische Leitungsfunktion im Konzern aus. Daneben wickelt sie hauptsächlich das operative Geschäft in Deutschland ab und stellt ihren Tochtergesellschaften Serviceleistungen im Rahmen von Dienstleistungsverträgen zur Verfügung.

Da der Geschäftsverlauf, die wirtschaftliche Lage sowie die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der BIEN-ZENKER AG nicht wesentlich von dem Geschäftsverlauf, der wirtschaftlichen Lage sowie den Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Konzerns abweichen, wurde der Lagebericht der BIEN-ZENKER AG gemäß § 315 Abs. 3 HGB mit dem des Konzerns zusammengefasst. Der Jahresabschluss basiert – anders als der IFRS-Konzernabschluss – auf dem deutschen Handelsgesetzbuch (HGB), ergänzt durch das deutsche Aktiengesetz (AktG).

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD UND BRANCHENENTWICKLUNG

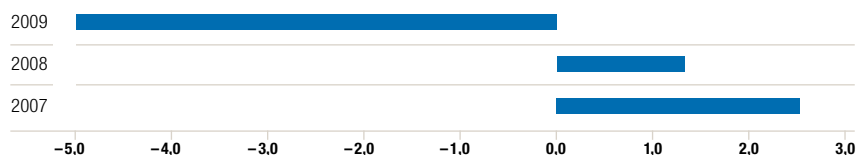
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland

In 2009 ist die Wirtschaftsleistung weltweit infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise drastisch eingebrochen. Die deutsche Wirtschaft war wegen ihrer starken Exportabhängigkeit vom Wirtschaftsabschwung besonders betroffen. Das Bruttoinlandsprodukt schrumpfte um 5 %, nachdem es in 2008 noch um 1,3 % gewachsen war. Dies war der stärkste Rückgang der Wirtschaftsleistung seit Bestehen der Bundesrepublik. Die aufgelegten großen staatlichen Konjunkturprogramme haben einen noch stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung verhindert.

Entwicklung Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt)

– Veränderung zum Vorjahr in % –



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Exporte sind in 2009 erheblich eingebrochen und Deutschland hat seine Position als Exportweltmeister an China abgeben müssen. Sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Konsumausgaben des Staates haben sich in 2009 weitgehend stabil entwickelt und die konjunkturelle Entwicklung unterstützt.



Durch die mangelnde Auslastung der Kapazitäten der Unternehmen ist die Anzahl der Kurzarbeiter in 2009 sprunghaft angestiegen und hat im Jahresdurchschnitt über 1 Mio. gelegen. Trotz der starken Rezession zeigte sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2009 als robust. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren 3,4 Mio. Menschen arbeitslos und damit nur 155.000 mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote nach ILO-Definition (International Labour Organization) belief sich im Durchschnitt auf 7,6 % und nahm im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte zu.

Das Staatsdefizit erhöhte sich in Deutschland unter anderem durch die zusätzlichen Ausgaben für die Kurzarbeit und die aufgelegten Konjunkturprogramme in 2009 auf EUR 79,3 Mrd. und hat mit 3,3 % bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt den Referenzwert des Maastricht-Vertrages – wie in fast allen EU-Staaten – nicht eingehalten.

Die Lebenshaltungskosten haben sich bei rückläufigen Energiekosten mit 0,4 % im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Das Zinsniveau war in 2009 sowohl im Kurzfrist- als auch im Langfristbereich niedrig, auch wenn die günstigen Zinsen im Kreditgeschäft häufig nicht bei den nachfragenden Unternehmen und Verbrauchern ankamen.

Österreich

Die österreichische Wirtschaft hat sich im Vergleich zu den anderen Ländern im EU-Raum in den Jahren vor der Krise besser entwickelt und befand sich daher vor Ausbruch der weltweiten Rezession in einer besseren Ausgangslage. Aber auch Österreich konnte sich dem massiven Wirtschaftseinbruch im letzten Jahr nicht entziehen. Nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB) wird das Bruttoinlandsprodukt in 2009 voraussichtlich um 3,6 % im Vergleich zum Vorjahr schrumpfen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg in 2009 kräftig von 3,8 % auf 5,5 %, wenngleich Österreich die zweitniedrigste Arbeitslosenquote in Europa hat. Die Inflationsrate betrug nach Auslaufen des Basiseffektes bei den Energiekosten 0,5 %. Ähnlich wie in Deutschland haben der Exportrückgang und die deutlich rückläufige Investitionstätigkeit zu dem Rückgang der Wirtschaftsleistung geführt. Das Staatsdefizit wird in 2009 rund 5 % des Bruttoinlandsprodukts betragen.

Entwicklung Wohnungsmarkt

Deutschland

Der Rückgang der Baugenehmigungen für neu errichtete Wohngebäude konnte in 2009 gestoppt werden, nachdem bereits im Vorjahr ein historisch niedriges Genehmigungsvolumen erreicht war. In 2009 wurde ein Plus von 3,8 % bei den erteilten Baugenehmigungen mit insgesamt 157.396 bewilligten Wohneinheiten erzielt. Auf die Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen davon 90.057 Genehmigungen.

Baugenehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden:

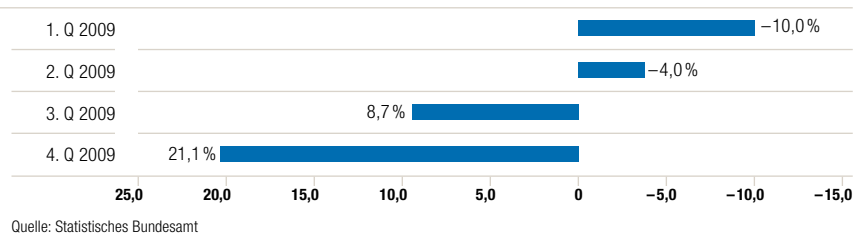
	2009	2008	Veränderung	
Ein- und Zweifamilienhäuser	90.057	88.307	+1.750	+2,0 %
Mehrfamilienhäuser	67.339	63.334	+4.005	+6,3 %
Insgesamt	157.396	151.641	+5.755	+3,8 %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Entwicklung der Baugenehmigungen weist jedoch im ersten und zweiten Halbjahr 2009 einen unterschiedlichen Verlauf aus.

Baugenehmigungen

– Veränderung zum Vorjahresquartal in % –



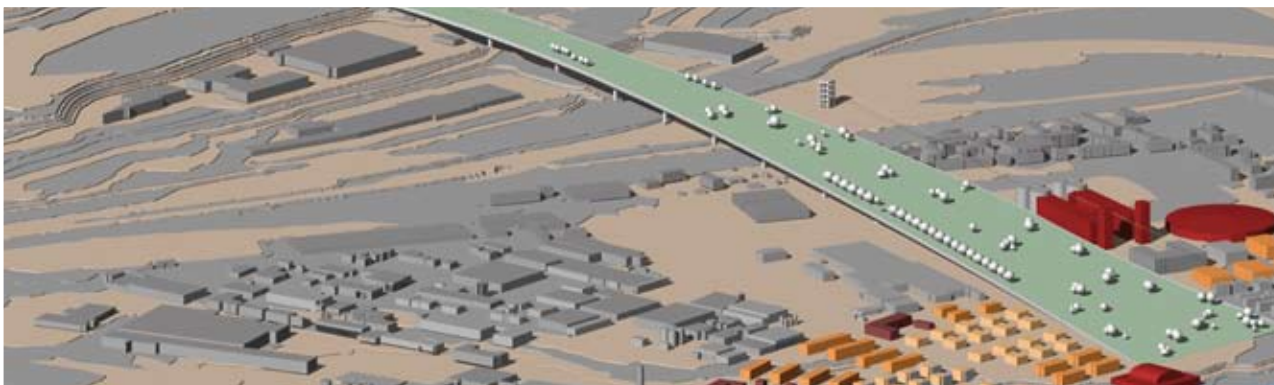
In den ersten beiden Quartalen 2009 war mit $-10,0\%$ und $-4,0\%$ im Vergleich zum Vorjahr noch ein deutlicher Rückgang des Genehmigungsvolumens zu verzeichnen. Die Marktentwicklung hat sich dann in den letzten beiden Quartalen wieder gefestigt und konnte um jeweils $8,7\%$ und $21,1\%$ wieder erheblich zulegen, wobei die entsprechenden Vorjahreswerte bereits äußerst gering waren. Ob die seit dem zweiten Halbjahr 2009 festzustellende anziehende Nachfrage nachhaltig sein wird und eine Trendwende bei der Bautätigkeit darstellt, hängt im Wesentlichen davon ab, wie sich die Beschäftigung und die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in 2010 und den Folgejahren entwickeln werden.

Der Marktanteil des Fertighausbaus verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von $15,0\%$ auf $14,6\%$. Die Bundesländer mit einem hohen Marktanteil für Fertighäuser von über 20% sind Baden-Württemberg ($23,7\%$), Hessen ($23,8\%$) und Rheinland-Pfalz ($23,6\%$). Die Flächenländer mit einem niedrigen Marktanteil des Fertighausbaus von unter 10% sind Nordrhein-Westfalen ($9,2\%$) und Sachsen-Anhalt ($9,6\%$) sowie Niedersachsen ($6,2\%$).

Der Wohnungsbau hat trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im letzten Jahr zur Stabilisierung der Wirtschaftsentwicklung in Deutschland beigetragen. Das belegen die Bruttoanlageinvestitionen in Wohnbauten, die laut Statistischem Bundesamt nur um rund 2% in den ersten neun Monaten des letzten Jahres zurückgegangen sind. Das Gleiche gilt für die baugewerblichen Umsätze, die jedoch neben dem Wohnungsbau auch die anderen Bausektoren umfassen, die zwar einen Rückgang von $4,1\%$ aufweisen, der jedoch im Vergleich zu dem übrigen produzierenden Gewerbe wesentlich geringer ausgefallen ist.

In 2008 wurden 155.820 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt. Die Fertigstellungszahlen für 2009 vom Statistischen Bundesamt liegen noch nicht vor. Es werden für das letzte Jahr nur noch rund 150.000 fertig gestellte Wohnungen in neu errichteten Gebäuden erwartet. Damit dürfte die Bodenbildung bei den Fertigstellungen erreicht sein.

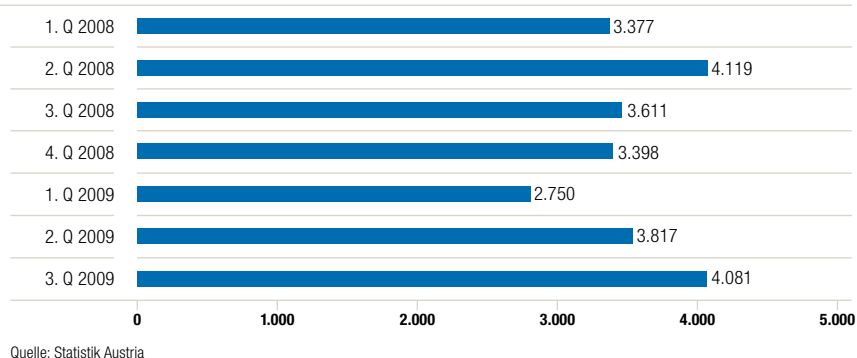
Im Herbst 2009 trat die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) in Kraft, die den Jahres-Primärenergiebedarf der Häuser um rund 30% gesenkt hat, und auch die Förderstruktur der KfW-Effizienzhäuser wurde mit den Förderstufen für energieeffizientes Bauen KfW 85, KfW 70 und KfW 55 neu geregelt. Zudem trat bereits zu Beginn des Jahres 2009 das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in Kraft. Die vorgenannten Vorschriften haben zum Ziel, den Klimaschutz (CO_2 -Verbrauch) zu verbessern, den Verbrauch fossiler Ressourcen zu verringern und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern.



Österreich

Österreich ist für BIEN-ZENKER der wichtigste Auslandsmarkt. Nachdem in Österreich die Baubewilligungen für Eigenheime bereits in 2008 um 8 % auf 14.505 Einheiten zurückgegangen sind, verminderten sich die Genehmigungszahlen in den ersten drei Quartalen 2009 nochmals um 4,2 % zum Vorjahr. Nach einem schwachen ersten Quartal konnten die Baubewilligungen ab dem zweiten Quartal 2009 wieder zulegen und steigerten sich im dritten Quartal um 13 % auf 4.081 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr.

Bewilligte Einfamilienhäuser nach Quartalen lt. Statistik Austria



Die Umsätze sind in 2009 in Österreich im Baubereich um 2,6 % und die Auftragseingänge deutlich um rund 10,0 % zurückgegangen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG BIEN-ZENKER

WETTBEWERBSPOSITION

Die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auch ihre Spuren in der Geschäftsentwicklung bei BIEN-ZENKER hinterlassen. Die Rezession hat sich dabei in unseren Absatzmärkten unterschiedlich ausgewirkt. In unserem wichtigsten Markt in Deutschland konnten die Absatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt gehalten werden, während sie in Österreich und Ungarn recht deutlich schrumpften. In Deutschland zählt BIEN-ZENKER mit einem Marktanteil von 3,5 % zu den führenden Fertighausherstellern. Im Segment Wohnbau verfügt das Unternehmen im Bauträger- und Generalunternehmergeschäft im Rhein-Main-Gebiet über eine starke Marktposition.

AUFTRAGSEINGANG IM KONZERN

Die Auftragseingänge sind im Konzern in 2009 im Vergleich zum Vorjahr um 7,6 % zurückgegangen. Sie ermäßigten sich von EUR 123,1 Mio. im Vorjahr auf EUR 113,7 Mio. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 680 Häuser verkauft, von denen knapp 500 Häuser auf den deutschen Markt und rund 180 Häuser auf die Auslandsmärkte entfallen.

Auftragseingang nach Segmenten im Konzern

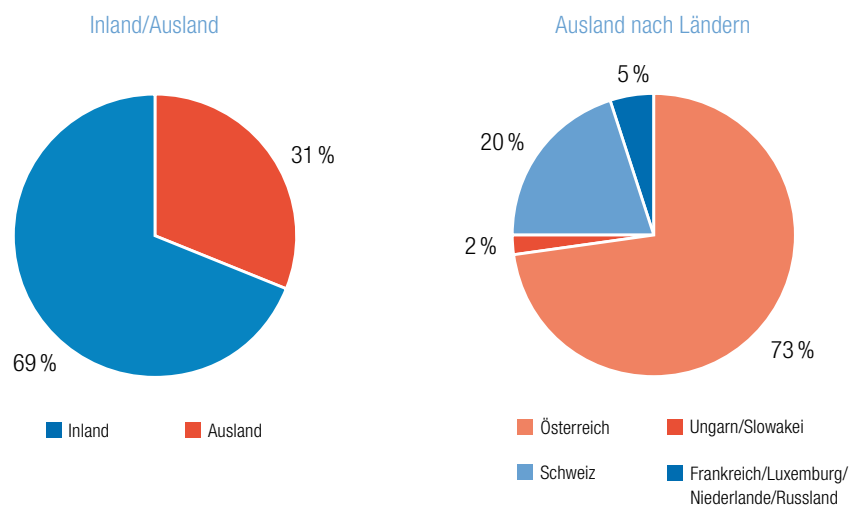
	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR	Veränderung	
			Mio. EUR	%
Fertighausbau	93,6	106,2	-12,6	-11,9
Wohnbau	20,1	16,9	3,2	18,9
	113,7	123,1	-9,4	-7,6

Segment Fertighausbau

Im Fertighausbau hat BIEN-ZENKER in Schlüchtern und in Veitsch (Österreich) zwei Produktionsstandorte, in denen Fertighäuser in Holztafelbauweise produziert werden. Das Sägewerk in Birstein versorgt im Wesentlichen die Fertighauswerke mit Wand-, Dach- und Deckenholz.

Im Segment Fertighausbau ermäßigten sich die Bestelleingänge der Kunden um 11,9 % von EUR 106,2 Mio. auf EUR 93,6 Mio. Die auf den deutschen Markt entfallenden Anteile am Auftragszugang erhöhten sich im Gegensatz zu der Entwicklung in den Vorjahren wieder von 63 % auf 69 %.

Auftragseingänge Fertighausbau 2009



Österreich ist für BIEN-ZENKER weiterhin mit Abstand der wichtigste Auslandsmarkt. Auf ihn entfallen 73 % der Auslandsaufträge. Hier verkaufen wir nicht nur Häuser, sondern bauen sie auch für die Märkte in Österreich, Ungarn und der Slowakei. Die Absatzmärkte in diesen Ländern sind durch die Wirtschaftskrise stärker eingebrochen als der Inlandsmarkt. Unsere Tochtergesellschaften in diesen drei Ländern mussten im abgelaufenen Geschäftsjahr kräftige Rückgänge bei den Verkaufszahlen hinnehmen. Die Auftragszugänge verminderten sich von EUR 30,7 Mio. auf EUR 21,9 Mio.

Segment Wohnbau

Im Segment Wohnbau erbringen wir schlüsselfertige Bauleistungen sowohl auf eigenen als auch auf fremden Grundstücken. Neben Doppel- und Reihenhäusern werden auch mehrgeschossige Gebäude in massiver Bauweise errichtet. Die Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel in Fertigbauweise hergestellt. Eine Kernkompetenz liegt im Segment Wohnbau in der Projektentwicklung und in der Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen.

Im Wohnbau verbesserte sich die Auftragslage im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Die Auftragseingänge erhöhten sich in 2009 kräftig um 18,9 % von EUR 16,9 Mio. auf EUR 20,1 Mio. Die Bestelleingänge entfallen im Wesentlichen auf die Projekte in Köln-Hürth mit EUR 6,0 Mio., Wiesbaden, Künstlerviertel II mit EUR 5,8 Mio. und Wiesbaden-Auringen mit EUR 3,1 Mio. In den Projekten Kelkheim, Hauptstraße, Wiesbaden, Richard-Wagner-Straße sowie Hanau-Steinheim wurden in 2009 die letzten Einheiten verkauft. Diese drei Maßnahmen sind damit vollständig abgeschlossen.

Im Objekt Wiesbaden-Künstlerviertel I hat das Verwaltungsgericht für 16 Reihenhäuser einen Baustopp verfügt und den Bebauungsplan für das gesamte Künstlerviertel für rechtswidrig erklärt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird jetzt den Bebauungsplan für das Künstlerviertel neu aufstellen müssen. Für die vom Baustopp betroffenen Kunden wird die Stadt Wiesbaden voraussichtlich die Rechte und Pflichten aus den Grundstückskaufverträgen übernehmen. BIEN-ZENKER erwartet über den aus dem Baustopp bereits entstandenen und im Jahresabschluss berücksichtigten Aufwendungen keine weiteren nennenswerten Belastungen.

Mit BoKlok, einem Gemeinschaftsunternehmen von IKEA und Skanska, wurde ein Lizenzvertrag abgeschlossen. BoKlok hat ein eigenes Wohnkonzept entwickelt, welches ab 2010 auf dem deutschen Markt vertrieben werden soll. Auf dem Grundstück der IKEA-Zentrale in Hofheim-Wallau wurde Anfang 2010 ein Musterhaus für dieses skandinavische Wohnkonzept erstellt. Vertriebsstart wird dann im April 2010 sein. BoKlok heißt auf Deutsch sinngemäß „Wohne clever“. Mit diesem preiswerten Wohnkonzept sollen insbesondere Zielgruppen angesprochen werden, die sich bisher kein Wohneigentum leisten konnten.

Im letzten Geschäftsjahr wurde in der Sparte Wohnbau der erste größere Auftrag zur energetischen Gebäudesanierung mit Dachaufstockung in Wiesbaden akquiriert und ausgeführt. In zwei Mehrfamilienhäusern aus den 70er Jahren wurden die Fassaden wärme gedämmt, Fahrstuhlschächte angebaut und zusätzlich wurden zwei Penthäuser auf der Dachfläche errichtet.

Auftragsbestand im Konzern

Im Konzern haben sich die Auftragsbestände im Vergleich zum Vorjahr von EUR 76,9 Mio. auf EUR 74,2 Mio. leicht reduziert. Die vorhandenen Aufträge lasten die Kapazitäten von knapp sechs Monaten aus. Auf das Segment Fertighausbau entfallen 409 Häuser und auf den Wohnbau 70 Einheiten.



AUFTRAGSEINGANG UND AUFTRAGSBESTAND IN DER BIEN-ZENKER AG

Auftragseingang nach Segmenten in der BIEN-ZENKER AG

	2009	2008	Veränderung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Fertighausbau	71,7	75,4	-3,7	-4,9
Wohnbau	20,1	16,9	3,2	18,9
	91,8	92,3	-0,5	-0,5

In der BIEN-ZENKER AG reduzierten sich die Auftragszugänge um 0,5 % von EUR 92,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 91,8 Mio. Im Fertighausbau waren Rückgänge von EUR 3,7 Mio. und im Wohnbau Zuwächse von EUR 3,2 Mio. zu verzeichnen.

Der Auftragsbestand hingegen erhöhte sich in der BIEN-ZENKER AG um EUR 2,8 Mio. von EUR 58,2 Mio. auf EUR 61,0 Mio.

UMSATZENTWICKLUNG

Die Umsatzerlöse verminderten sich im Geschäftsjahr 2009 trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit 2,3 % im Vergleich zu anderen Branchen nur geringfügig. Im Konzern reduzierten sich die Umsätze von EUR 111,8 Mio. auf EUR 109,2 Mio. Die Anzahl der übergebenen Häuser betrug 658 nach 683 Einheiten im Jahr zuvor.

Umsätze nach Segmenten im Konzern

	2009	2008	Veränderung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Fertighausbau	93,1	96,4	-3,3	-3,4
Wohnbau	16,1	15,4	0,7	4,5
	109,2	111,8	-2,6	-2,3

Segment Fertighausbau

Die im Fertighausbau in 2009 erzielten Umsatzerlöse beliefen sich auf EUR 93,1 Mio. nach EUR 96,4 Mio. in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Umsatzrückgang im Fertighausbau betrifft das Auslandsgeschäft, das im letzten Geschäftsjahr um EUR 7,4 Mio. zurückgegangen ist. Ähnlich der Entwicklung beim Auftragseingang waren die Umsätze in den Märkten Österreich und Ungarn rückläufig. Die auf das Inland entfallenden Umsätze hingegen erhöhten sich um EUR 4,1 Mio. Sie konnten aber die Rückgänge im Auslandsgeschäft nicht kompensieren.

Die Fremdumsätze des Sägewerks, die im Segment Fertighausbau erfasst sind, gingen in 2009 um 9,4 % zurück. Laut HDH (Hauptverband der Deutschen Holz- und Möbelindustrie) verminderten sich die Umsätze der deutschen Sägeindustrie von Januar bis November 2009 um 13,0 %. Im Vergleich zum Gesamtmarkt hat das Sägewerk in Birstein besser abgeschnitten.

Segment Wohnbau

Im Segment Wohnbau erhöhten sich die Umsätze um 4,5 % von EUR 15,4 Mio. auf EUR 16,1 Mio. Die an die Kunden übergebenen Häuser betreffen im Wesentlichen die Projekte in Köln-Hürth, Wiesbaden-Auringen und Wiesbaden-Künstlerviertel. In 2009 konnten nach kurzer Bauzeit bereits die Doppelhäuser im Künstlerviertel an die Kunden übergeben werden.

Umsätze nach Segmenten in der BIEN-ZENKER AG

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR	%
Fertighausbau	66,8	63,2	3,6	5,7
Wohnbau	16,1	15,4	0,7	4,5
	82,9	78,6	4,3	5,6

Im Einzelabschluss der BIEN-ZENKER AG nahmen die Umsätze um 5,6 % von EUR 78,6 Mio. auf EUR 82,9 Mio. zu. In beiden Segmenten konnten die Umsätze gesteigert werden. Im Segment Fertighausbau erhöhten sich die Umsätze um EUR 3,6 Mio. und im Wohnbau um EUR 0,7 Mio. jeweils im Vergleich zum Vorjahr. Im Vergleich zum Gesamtmarkt haben sich die Umsätze im Einzelabschluss in beiden Segmenten besser entwickelt.

ERTRAGSLAGE

Im Konzern ergab sich in 2009 ein Jahresfehlbetrag von EUR 8,9 Mio. nach EUR 8,0 Mio. im Vorjahr. Im Ergebnis enthalten sind Aufwendungen aus Sondereinflüssen von rund EUR 3,3 Mio. nach EUR 2,3 Mio. im Jahr zuvor.

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR
Restrukturierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Produktionsstilllegung Michelstadt und Verlagerung nach Schlüchtern	0,5	1,3
Verlust Verkauf und Umwidmung Werksgrundstück in Michelstadt	1,2	0,0
Außerplanmäßige Abschreibungen und Abgangsverluste	0,9	0,5
Abfindungen und Abfertigungsaufwand	0,7	0,5
	3,3	2,3



Die einmaligen Aufwendungen aus Sondereinflüssen in Bezug auf Michelstadt betreffen den Verkauf und die Nutzungsänderung des dortigen Werksgeländes sowie die Kosten aus der Verlagerung und Konzentration der Produktion und der Verwaltung auf den Standort Schlüchtern. Die Abschreibungen und Verluste aus Anlagenverkäufen entfallen im Wesentlichen auf Immobilien. Die Abfindungen und Abfertigungsaufwendungen betreffen überwiegend den Personalabbau der Tochtergesellschaft in Österreich.

Die Ertragslage ist in beiden Segmenten unbefriedigend. Die Hauptursachen für den Jahresfehlbetrag sind die zu geringe Auslastung der Werke in Schlüchtern, Birstein und Veitsch, der äußerst harte Preiswettbewerb unter den Anbietern, der lange Winter und die zu komplexen innerbetrieblichen Prozesse.

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
EBITDA	-6,2	-6,1	-0,1
Abschreibungen	-2,5	-2,6	0,1
Aufwendungen aus Sondereinflüssen	3,3	2,3	1,0
Erträge aus Anlagenabgängen	-0,5	-0,9	0,4
= EBIT vor Sondereinflüssen	-5,9	-7,3	1,4
Zinsergebnis	-0,2	-0,3	0,1
= Jahresergebnis vor Sondereinflüssen und Steuern	-6,1	-7,6	1,5

Das um Sondereinflüsse bereinigte ordentliche EBIT verbesserte sich im Konzern von EUR -7,3 Mio. auf EUR -5,9 Mio. Im Segment Fertighausbau verbesserte sich das ordentliche Ergebnis um EUR 1,8 Mio. Im Segment Wohnbau hingegen verschlechterte sich das Ergebnis um EUR 0,4 Mio. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass aufgrund des Baustopps in Wiesbaden-Künstlerviertel das Abrechnungsvolumen deutlich hinter den Erwartungen zurückblieb und außerdem die Margen aufgrund der Verlagerung vom Bauträgersgeschäft zum reinen Baugeschäft niedriger waren.

In der BIEN-ZENKER AG betrug das Ergebnis EUR -12,6 Mio. nach EUR -8,3 Mio. im Vorjahr. Im Ergebnis 2009 enthalten ist eine Abschreibung auf einen Beteiligungsbuchwert in Höhe von EUR 6,0 Mio. wegen voraussichtlicher dauerhafter Wertminderung. Der Jahresfehlbetrag der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich hingegen von EUR -8,4 Mio. im Vorjahr auf EUR -6,5 Mio.

INTERNES STEUERUNGSSYSTEM

Zur monatlichen Berichterstattung über Ist- und Planzahlen wird ein internes, auf die Anforderungen des Unternehmens zugeschnittenes Managementinformationssystem eingesetzt. Die Standardberichte mit Soll-Ist-Vergleich werden monatlich vom Controlling erstellt und den einzelnen Verantwortungsbereichen vorgelegt.

Regelmäßig finden Bereichsleiterbesprechungen statt, in denen operative und strategische Themen erörtert werden. Vorstandssitzungen werden in der Regel alle 14 Tage durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2009 lagen aufgrund der wirtschaftlichen Situation die Schwerpunkte in der Reduzierung des im Working Capital gebundenen Kapitals sowie in Maßnahmen zur Kostenreduzierung und Effizienzsteigerung. Die Reduzierung des Working Capitals hat im letzten Jahr erheblich zum positiven operativen Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beigetragen. Als wesentliche Kennzahlen gelten die Größen EBIT und EBITDA sowie die EBIT-Marge. Außerdem wird das Verhältnis von Working Capital zum Umsatz betrachtet.

Für die Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird auf die Kennzahl ROCE (Return on Capital Employed) abgestellt, das neben dem Working Capital das betrieblich genutzte Anlagevermögen umfasst.

Das EBIT im Verhältnis zum Capital Employed soll unter normalen wirtschaftlichen Verhältnissen über den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten liegen.

Für die Freigaben von Investitionen gelten höhere Anforderungen als in der Vergangenheit. Hierbei gilt das Kriterium, dass ein möglichst schneller Kapitalrückfluss gewährleistet sein muss.

INVESTITIONEN

Die Investitionen wurden in Anbetracht der schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung im letzten Jahr zurückgefahren. Im Konzern betragen die Investitionen EUR 1,3 Mio. nach EUR 2,6 Mio. im Vorjahr und lagen damit auch deutlich unter den Abschreibungen in Höhe von EUR 2,5 Mio.

Investitionen und Abschreibungen im Konzern

	2009	2008	Veränderung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Investitionen	1,3	2,6	-1,3	-50,0
Abschreibungen	2,5	2,6	-0,1	-3,8

Der Schwerpunkt der Investitionen betraf wie in der Vergangenheit den Musterhausbereich. Insgesamt wurden vier neue Musterhäuser eröffnet, drei davon im Passivhausstandard. Im letzten Geschäftsjahr wurden im Rahmen des Kostensenkungsprogramms insgesamt 24 Musterhäuser verkauft.

Die Abschreibungen liegen mit EUR 2,5 Mio. nur unwesentlich unter dem Niveau des Vorjahres. In den Abschreibungen enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen von EUR 0,3 Mio.



Investitionen und Abschreibungen in der BIEN-ZENKER AG

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR	Veränderung	
			Mio. EUR	%
Investitionen	1,0	2,1	-1,1	-52,4
Abschreibungen	1,5	1,5	0,0	0,0

Im Einzelabschluss sind die Investitionen von EUR 2,1 Mio. auf EUR 1,0 Mio. zurückgegangen. In den Investitionen des letzten Jahres sind Ausgaben für Finanzanlagen von EUR 0,1 Mio. enthalten. Die Abschreibungen haben sich mit EUR 1,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

PERSONAL UND ORGANISATION

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich im Konzern zum 31. Dezember 2009 im Vergleich zum Vorjahr um 49 auf 562 Mitarbeiter vermindert. Die Belegschaft reduzierte sich damit um 8,0%.

Personalstand im Konzern

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung %	
Angestellte	215	231	-16	-6,9
Gewerbliche Mitarbeiter	334	361	-27	-7,5
Auszubildende	13	19	-6	-31,6
	562	611	-49	-8,0

Der Rückgang bei den Auszubildenden betrifft im Wesentlichen die Tochtergesellschaft in Österreich. Die Personalkosten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 10,2% von EUR 31,1 Mio. auf EUR 27,9 Mio. Im Zusammenhang mit den Personalkostenreduzierungen ist zu berücksichtigen, dass die Fremdkosten für die Personaldienstleister um EUR 1,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind. Saldiert ermäßigten sich die Personalaufwendungen um EUR 1,9 Mio.

Das Werk in Michelstadt wurde zum 30. September 2008 geschlossen und in 2009 wurden erstmals alle BIEN-ZENKER Häuser für den Fertighausbau Deutschland am Standort in Schlüchtern gefertigt. Neben der Produktion wurde auch die vollständige technische Ausarbeitung der Häuser nach Schlüchtern verlagert. Darüber hinaus wurden der Einkauf und der Kundendienst in Schlüchtern angesiedelt und komplett neu aufgebaut. Da die individuellen Kundenhäuser in der Vergangenheit verstärkt in Michelstadt gefertigt wurden, war die Verlagerung der Produktion eine besondere Herausforderung, die einmalige zusätzliche Kosten in Höhe von rund TEUR 500 in 2009 verursacht hat.

Personalstand in der BIEN-ZENKER AG

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung %	
Angestellte	144	148	-4	-2,7
Gewerbliche Mitarbeiter	210	173	37	21,4
Auszubildende	9	11	-2	-18,2
	363	332	31	9,3

Die Beschäftigtenzahl hat sich in der BIEN-ZENKER AG um 9,3 % von 332 auf 363 Mitarbeiter erhöht. Der Anstieg im gewerblichen Bereich ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in 2009 die restlichen Mitarbeiter in Michelstadt von der BIEN-ZENKER AG übernommen wurden. Die Übernahme betraf im Wesentlichen den Montage- und Kundendienstbereich.

Im Einzelabschluss erhöhten sich die Personalkosten durch die Personalübernahme von EUR 15,2 Mio. auf EUR 16,7 Mio.

BESCHAFFUNG UND UMWELTSCHUTZ

Das Beschaffungsvolumen der BIEN-ZENKER AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr bei den Innenausstattungsproduktgruppen und im Bereich der Haustechnik deutlich erhöht. Dies ist zurückzuführen auf ein größeres Produktangebot und ein verändertes Käuferverhalten, welches verstärkt Wert legt auf schlüsselfertige und hochwertige Leistungen sowie energieeffiziente Anlagentechnik. Mit der Umgestaltung und Erweiterung des Produktangebots im Innovationszentrum in Mülheim-Kärlich haben wir diesem Trend Rechnung getragen.

Mit Ausnahme bei energie- und erdölabhängigen Rohstoffen konnte im vergangenen Jahr eine stabile Preisentwicklung verzeichnet werden. Die Rundholzpreise haben sich auf Jahressicht nicht erhöht, wobei jedoch in den letzten Monaten des Geschäftsjahres ein Anziehen der Holzpreise zu verzeichnen war. Durch die in 2008 begonnene Lieferantenkonzentration wurde die Anzahl der Lieferanten reduziert. Ebenfalls wurde im Bereich der Nachunternehmer eine Straffung durchgeführt und der Leistungsumfang neu definiert, um die Prozesse auf der Baustelle zu vereinfachen.

Die Entwicklung der Preise auf den Rohstoff- und Energiemärkten muss genau beobachtet werden, da trotz sinkender Nachfrage die Preise vereinzelt anziehen. Durch den zu niedrigen Holzeinschlag und den hohen Bedarf an Sägewerksrandprodukten, wie zum Beispiel durch die Cellulose- und Pelletsfabriken, kann die Holzwerkstoffplattenindustrie nur zu teuren Konditionen beliefert werden. Durch diese Umverteilung bzw. Verknappung werden auch unsere Beschaffungsmärkte tangiert. Durch den Einsatz neuer technisch hochwertiger Produkte konnte nicht nur der Materialeinsatz und die Beschaffungskosten optimiert, sondern auch die Qualität und Langlebigkeit der eingesetzten Bauteile erhöht werden.

Bei der Beschaffung unserer Rohstoffe achten wir neben den ökonomischen Vorteilen vor allem auch auf die ökologische Beschaffenheit der Produkte. Produkte und Lieferanten werden regelmäßig geprüft und gegebenenfalls gegen bessere Materialien oder leistungsfähigere Lieferanten ausgetauscht. Auch die Kunden achten bei ihrer Kaufentscheidung verstärkt auf diese Merkmale. Müllvermeidung, Ökosiegel, TÜV-Empfehlungen und VOC-freie (lösungsmittelfreie) Produkte haben



oberste Priorität. BIEN-ZENKER ist sowohl Mitglied der Qualitätsgemeinschaft DEUTSCHER FERTIGBAU als auch der Bundesgütegemeinschaft Montagebau und Fertighäuser e. V.

Die Qualitätsgemeinschaft ist Vorreiter in Sachen gesundes Wohnen und nachhaltiges Bauen. Neben der Eigenüberwachung unterliegen unsere Leistungen einer regelmäßigen Fremdüberwachung.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Der sinnvolle Einsatz regenerativer Energieressourcen reduziert nicht nur den Verbrauch fossiler Brennstoffe und damit den CO₂-Ausstoß, sondern fördert auch die Unabhängigkeit vom internationalen Gas- und Öl-Markt. Dieses Thema steht nach wie vor im Zentrum der Entwicklungsaktivitäten von BIEN-ZENKER.

Konsequente Zukunftsorientierung durch Ausstattung aller Produkte mit modernster Anlagentechnik

Heizen, Kühlen, Lüften, Warmwasseraufbereitung – es werden mittlerweile Multitalente in Sachen Energie in allen Produktlinien eingesetzt – sorgen damit bei BIEN-ZENKER-Kunden für nachhaltiges Wohlbefinden und Wohnkomfort. Neben der stetigen Weiterentwicklung der gut gedämmten Gebäudehülle legt BIEN-ZENKER auch Wert auf modernste technische Gebäudeausrüstungen. Auf kleinstem Raum und mit ansprechendem Design wurde mit der in 2009 in alle Hausprodukte integrierten neuen Anlagentechnikgeneration noch mehr Komfort und Lebensqualität eingeführt.

Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung – eine Investition in die Zukunft

Durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verringert sich der Energieverbrauch deutlich. Durch den Entzug der Abluftwärme und Wiedereinspeisung über den Wärmetauscher in die Frischluftzufuhr können die Energiekosten um ca. 30 bis 40 % reduziert werden. Neben der Energieeffizienz wird des Weiteren immer mehr Wert auf eine gesundheitlich notwendige, permanente Versorgung mit Frischluft gelegt. Bei allen BIEN-ZENKER Effizienzhäusern wird auf einen nutzerunabhängigen Feuchteschutz geachtet. Daher werden die neuen BIEN-ZENKER Hausprogramme serienmäßig mit Lüftungsanlagen ausgestattet. Die Staub- und Pollenfilter sind weitere wichtige Aspekte, insbesondere für Allergiker.

Zum Lüften brauchen keine Fenster mehr geöffnet zu werden. Die in die Häuser integrierte Lüftungsanlage oder die Lüftungsheizung übernimmt diese Aufgabe viel wirkungsvoller als jeder Nutzer. Die Anlagen sorgen ohne Zutun der Hausbesitzer zu jeder Tages- und Nachtzeit, bei jedem Wetter und zu jeder Jahreszeit immer für frische Luft und optimale Raumluftqualität. BIEN-ZENKER-Kunden sparen somit in jeder Heizperiode eine Menge Energie und leisten somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

In Kombination mit optionalen Erdwärmetauschern ist die Anlagentechnik auch später erweiterbar. Zur Vortemperierung der Außenluft wird wirkungsvoll die Wärme aus dem Erdreich mitgenutzt. Gleichzeitig werden über das Lüftungsgerät bis zu 95 % der Wärmeenergie aus der Abluft zurückgewonnen und an die Zuluft übergeben. Das System der Wärmepumpe ist ein gutes Beispiel für den sinnvollen Umgang mit knappen Ressourcen. Mehr noch: Gewinnung und Verbrauch sind nur mit minimalem CO₂-Ausstoß verbunden. Das macht die Wärmepumpentechnologie zu einer umweltfreundlichen Lösung.

Innovation im Mittelstand – weiterer Ausbau der Entwicklungsnetzwerke

Die Kooperation von BIEN-ZENKER mit Hochschulen und Instituten bietet Vorteile, um neue technische Entwicklungen und Innovationen schnell und rechtzeitig umzusetzen. Mit dem Ausbau der Partnerschaften zu Forschungsinstituten und Hochschulen entstehen wichtige Wissensnetzwerke.

Der zukünftige Erfolgsfaktor besteht in der Nutzung dieser Vernetzung und ermöglicht somit die Entwicklung von Produkten und Prozessen, welche in dieser Form so noch nicht existieren. Im Rahmen dieser Entwicklungspartnerschaften können neue Trends aufgegriffen und geschaffen werden. Von dieser wissenschaftsnahen und auf Grundlagenforschung basierenden Forschung und Entwicklung kann somit BIEN-ZENKER wirtschaftlich sinnvoll partizipieren.

Dies bedeutet letztendlich eine Ressourcenoptimierung im Forschungs- und Entwicklungsbereich mit Zugriff auf neue Technologien und eine schnelle Umsetzung von neuen Technologien in Markterfolge.

FINANZLAGE

Die Cashflows haben sich im letzten Jahr trotz der schwierigen Rahmen- und Geschäftsbedingungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Hierzu haben im Wesentlichen die Zurückhaltung bei den Investitionsausgaben, der Verkauf von Liegenschaften sowie die Reduzierung der Mittelbindung im Working Capital beigetragen.

Konzernkapitalflussrechnung – Kurzfassung –

	2009	2008
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	4,6	–5,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	5,2	–0,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–5,6	–1,7
Veränderung der Zahlungsmittel	4,2	–6,8
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	4,4	11,2
Flüssige Mittel zum Jahresende	8,6	4,4

Die flüssigen Mittel haben sich zum Jahresende 2009 mit EUR 8,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit war, beeinflusst durch ein striktes Finanzmanagement, mit EUR 4,6 Mio. positiv und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 9,6 Mio. verbessert. Diese Verbesserung ist insbesondere auf die Reduzierung der im Vorratsvermögen gebundenen Mittel und die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen zurückzuführen. Das Working Capital verbesserte sich in 2009 um EUR 10,2 Mio. im Vergleich zum Vorjahr.



Working Capital

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Vorräte	16,7	20,2	-3,5
+ Forderungen Lieferungen und Leistungen	3,6	4,5	-0,9
- erhaltene Anzahlungen	9,8	3,6	6,2
- Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	6,0	6,4	-0,4
= Working Capital	4,5	14,7	-10,2

Aus der Investitionstätigkeit konnten durch die Einzahlungen aus den Verkäufen im Anlagevermögen und durch die Veräußerung der Werksanlage in Michelstadt Mittelzuflüsse von EUR 5,2 Mio. generiert werden. Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit und der Cashflow der Investitionstätigkeit belaufen sich auf insgesamt EUR 9,8 Mio. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 5,6 Mio. resultiert aus der Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten. Zum Jahresende betragen die Netto-Bankguthaben EUR 3,1 Mio. nach einer Netto-Bankverschuldung von EUR 6,7 Mio. im Vorjahr. Die Finanzkennzahlen konnten im Vergleich zum Vorjahr wesentlich verbessert werden. Das Working Capital im Verhältnis zum Umsatz betrug im Konzern 4,1 % nach 13,2 % im Vorjahr.

Kapitalflussrechnung BIEN-ZENKER AG – Kurzfassung –

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	4,4	-4,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3,4	-0,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5,3	-1,4
Veränderung der Zahlungsmittel	2,5	-6,2
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	3,3	9,5
Flüssige Mittel zum Jahresende	5,8	3,3

Aus dem Cashflow der betrieblichen Tätigkeit und aus der Investitionstätigkeit wurden Mittelzuflüsse in Höhe von insgesamt EUR 7,8 Mio. erzielt. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 5,3 Mio. steht im Zusammenhang mit der Tilgung von Darlehen und der Rückführung von Bankverbindlichkeiten im Wohnbau. Die liquiden Mittel haben zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,5 Mio. zugenommen.

VERMÖGENSLAGE

Im Konzern verminderte sich die Bilanzsumme um EUR 8,4 Mio. auf EUR 62,4 Mio. Die langfristigen Vermögenswerte ermäßigten sich im letzten Jahr um EUR 4,9 Mio. Dieser Rückgang ergibt sich aus den Buchwertabgängen im Anlagevermögen von EUR 3,7 Mio. und den Abschreibungen von EUR 2,5 Mio. sowie gegenläufig aus den Investitionen im Anlagevermögen von EUR 1,3 Mio. Der Abbau der Vorräte resultiert hauptsächlich aus der Verringerung der in Ausführung befindlichen Bauaufträge und zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrafen die stillgelegte Produktionsstätte in Michelstadt. Die Liegenschaft in Michelstadt und die wesentlichen Maschinen wurden in 2009 veräußert. Die liquiden Mittel erhöhten sich von EUR 4,5 Mio. auf EUR 8,6 Mio.

Auf der Aktivseite reduzierten sich mit Ausnahme der liquiden Mittel alle Vermögenswerte.

Aktiva Konzern

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	29,6	34,5	-4,9
Vorräte	16,7	20,2	-3,5
Forderungen, sonstige Aktivposten	7,4	7,8	-0,4
Flüssige Mittel	8,6	4,5	4,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände	0,1	3,8	-3,7
Bilanzsumme	62,4	70,8	-8,4

Passiva Konzern

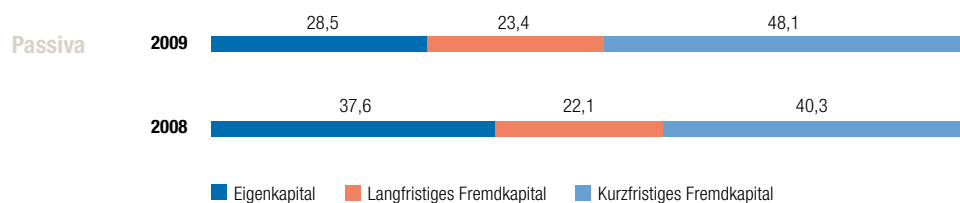
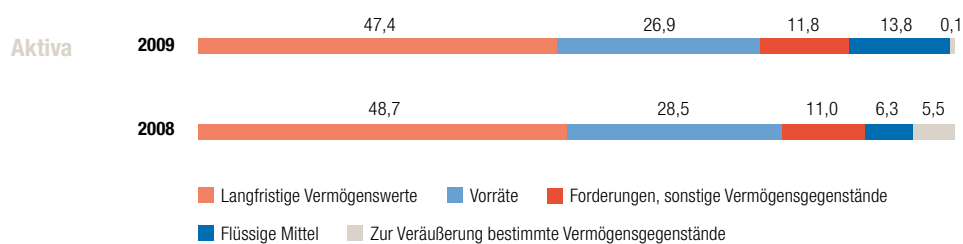
	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Eigenkapital	17,8	26,7	-8,9
Langfristiges Fremdkapital	14,6	15,6	-1,0
Kurzfristiges Fremdkapital	30,0	28,5	1,5
Bilanzsumme	62,4	70,8	-8,4



Auf der Passivseite verminderte sich das Eigenkapital durch den angefallenen Jahresfehlbetrag um EUR 8,9 Mio. und das langfristige Fremdkapital durch die Tilgung der Bankverbindlichkeiten um EUR 1,0 Mio. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich hingegen um EUR 1,5 Mio. Hierzu hat im Wesentlichen die Rückführung der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten um EUR 4,6 Mio. und gegenläufig die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen der Kunden mit EUR 6,2 Mio. beigetragen.

Vermögens- und Kapitalstruktur im Konzern

– in % –



In Relation zur Bilanzsumme haben sich die langfristigen Vermögenswerte und die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte um insgesamt 6,7 % und das Vorratsvermögen um 1,6 % im Vergleich zum Vorjahr vermindert. In der Struktur der Aktiva sind die liquiden Mittel deutlich von 6,3 % auf 13,8 % und die Forderungen leicht um 0,8 % gestiegen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 28,5 %. Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals um 7,8 % steht im Zusammenhang mit der starken Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen. Saldiert man die Anzahlungen mit den im Bau befindlichen Aufträgen, dann verkürzt sich die Bilanzsumme auf EUR 53,4 Mio. und die Eigenkapitalquote steigt auf 33,3 % nach 39,3 % im Vorjahr.

Die langfristigen Mittel decken das Anlagevermögen und rund 17 % des Vorratsvermögens.

Im Einzelabschluss der BIEN-ZENKER AG hat sich die Bilanzsumme um EUR 10,7 Mio. verkürzt und betrug zum Bilanzstichtag EUR 49,8 Mio.

Aktiva Einzelabschluss

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Anlagevermögen	21,4	30,8	-9,4
Vorräte	15,4	19,1	-3,7
Forderungen, sonstige Aktivposten	7,2	7,3	-0,1
Liquide Mittel	5,8	3,3	2,5
Bilanzsumme	49,8	60,5	-10,7

Passiva Einzelabschluss

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Eigenkapital	18,2	30,8	-12,6
Rückstellungen	6,6	5,8	0,8
Verbindlichkeiten	25,0	23,9	1,1
Bilanzsumme	49,8	60,5	-10,7



Der Rückgang im Anlagevermögen ergibt sich im Wesentlichen aus der Abschreibung eines Beteiligungsbuchwertes in Höhe von EUR 6,0 Mio. sowie aus den Buchwertabgängen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens. Auch im Einzelabschluss hat sich das Working Capital reduziert und zu der Verbesserung der liquiden Mittel um EUR 2,5 Mio. beigetragen.

Der Rückgang des Eigenkapitals um EUR 12,6 Mio. resultiert aus dem Jahresfehlbetrag, der auch die Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes beinhaltet. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,5 % nach 50,9 % im Vorjahr. Saldiert man die Kundenanzahlungen mit den im Bau befindlichen Aufträgen, verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 44,0 % nach 53,4 % im Jahr zuvor.

Die Rückstellungen erhöhten sich um EUR 0,8 Mio. und die Verbindlichkeiten um EUR 1,1 Mio. Während sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 5,3 Mio. verminderten, erhöhten sich andererseits die erhaltenen Anzahlungen in fast der gleichen Größenordnung.





nt



Eine weitere starke Marke von BIEN-ZENKER sind die B.O.S. Fertighäuser. Es gibt dieses innovative Ausbauhaus-Programm in den OBI-Baumärkten, die auch alle notwendigen Ausbau-Materialien dazu liefern. Das Haus baut BIEN-ZENKER innerhalb von zwei Tagen auf. Aber der Kunde macht den Innenausbau in Eigenleistung. Eine patente Idee für patente Bauherren.

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS

Das interne Kontrollsystem der BIEN-ZENKER AG und des BIEN-ZENKER Konzerns beinhaltet die Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Effizienz (Wirtschaftlichkeit) und Effektivität (Wirksamkeit) der Geschäftstätigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung von maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Unser Risikofrüherkennungssystem überwacht im Wesentlichen folgende Risikofelder im Finanz- und Rechnungswesen: Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, Unterschlagungsrisiken, Buchungsrisiken, Mahnwesen und Steuerrisiken. Diesen Risiken begegnen wir mit einer Vielfalt an Maßnahmen. Von Seiten der IT setzen wir Standardsoftware ein in Verbindung mit individuellen Zugriffsrechten. Organisatorisch sind die Verantwortlichkeiten und Unterschriftsberechtigungen der Funktionsträger genau geregelt. Mit Hilfe des Vier-Augen-Prinzips werden Risiken von Fehlverhalten minimiert. Regelmäßige interne Kontrollen gewährleisten die vollständige und richtige Erfassung und Bewertung der Geschäftsvorfälle. Mit Hilfe des Bilanzierungshandbuchs und des Konzernmeldewesens wird die richtige Periodenabgrenzung für die Monats- und Jahresabschlüsse sichergestellt. Darüber hinaus wird die Einhaltung der Prozesse durch externe Prüfungen gewährleistet.

WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die BIEN-ZENKER AG und der BIEN-ZENKER Konzern sind durch ihre geschäftlichen Aktivitäten verschiedenen Risiken ausgesetzt. Unternehmerisches Handeln bedingt neben dem Wahrnehmen von Chancen auch das Eingehen von Risiken verschiedenster Art. Dabei ist die Zielsetzung stets, ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken zu erreichen. Unangemessene Risiken werden nicht eingegangen.

Chancen

Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser war im letzten Jahr nicht so stark von der Wirtschaftskrise betroffen wie andere Bereiche des produzierenden Gewerbes. Die Baugenehmigungen in Deutschland sind in 2009 trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder leicht gestiegen und die Wohnungsbauexperten erwarten für die kommenden Jahre wieder eine anziehende Bautätigkeit. Durch den in 2008 eingeleiteten Kapazitätsabbau hat BIEN-ZENKER die Kostenstrukturen an ein kleineres Marktvolumen angepasst. In Deutschland wurden die Produktion und die Verwaltung an dem Standort in Schlüchtern konzentriert.

Die Geschäftstätigkeit von BIEN-ZENKER erstreckt sich auf die beiden Segmente Fertighausbau und Wohnbau. Im Fertighausbau vermarktet das Unternehmen Häuser über zwei eigene Vertriebsorganisationen und seit kurzem zusätzlich über einen größeren Kooperationspartner aus dem Finanzdienstleistungssektor. Der Markenpolitik und der Produktentwicklung hinsichtlich der Zielgruppen und der regionalen Marktanforderungen wird das Unternehmen wieder eine größere Bedeutung beimessen. In Österreich wird BIEN-ZENKER die Marke Zenker für individuelles und exklusives Bauen in den Vordergrund stellen. Die Nachfrage nach energieeffizienten Häusern wird in Zukunft wegen der Energiekosten noch zunehmen. Mit den hoch energieeffizienten BIEN-ZENKER Häusern bis hin zum Passivhaus hat das Unternehmen eine starke Marktposition. Ende 2008 hat BIEN-ZENKER den Vorstand um das Ressort Vertrieb Export-/Projektgeschäft erweitert, um die Auslandsaktivitäten weiter auszubauen. Hierzu zählt auch das skandinavische Wohnkonzept von BoKlok, für das BIEN-ZENKER der Lizenznehmer für Deutschland ist. Aus dieser Zusammenarbeit erwarten wir für die nächsten Jahre deutliche Zuwächse beim Auftragseingang.



Im Segment Wohnbau konzentriert sich BIEN-ZENKER auf die Projektentwicklung und die schlüsselfertige Ausführung von Bauleistungen. Bei den Doppel- und Reihenhäusern nutzen wir die Synergieeffekte des Fertighausbaus. Der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten im Wohnbau liegt im Großraum Rhein-Main, der zu den Wachstumsregionen in den nächsten Jahren zählt.

Den nachfolgend beschriebenen Risiken stehen bei einer positiven Geschäftsentwicklung entsprechende Chancen gegenüber.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Risiken

Die Entwicklung des Wohnungsneubaus für die nächsten Jahre wird insbesondere davon abhängen, wie schnell sich die Wirtschaft nach dem starken Einbruch in 2009 wieder erholen wird. In 2009 hat sich das Baugenehmigungsvolumen auf niedrigem Niveau stabilisiert. Die Baufertigstellungen werden in 2009 jedoch nochmals leicht zurückgehen. Die Alterung der Bevölkerung, die Haushaltsentwicklung und die verstärkte Ansiedlung in den Ballungsräumen werden auf die Wohnraumnachfrage in den nächsten Jahren einen deutlichen Einfluss haben. Die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird bereits in der nahen Zukunft weiter steigen. Eine wesentliche Verschlechterung der Kreditkonditionen und höhere Anforderungen der Banken an die potenziellen Bauherren sowie die Rückführung der staatlichen Finanzierungshilfen könnten dazu führen, dass verstärkt Bauwillige keine Finanzierung für ihr Bauvorhaben mehr erhalten, was dann in der Folge auch negative Auswirkungen für den Wohnungsbau und unsere Geschäftsentwicklung hätte.

Projektrisiken

Den Risiken im Bauträger- und Generalunternehmergeschäft begegnen wir mit einem sorgfältig strukturierten Projektmanagement bei jedem Bauvorhaben. Es umfasst den gesamten Prozess des Projektes: Von der Projektentwicklung über die einzelnen Bauphasen bis zum Abschluss des Vorhabens und der späteren Gewährleistungsbetreuung. Hierbei stützen wir uns zur Begegnung möglicher Risiken sowohl auf eigene wie externe Fachkräfte und Spezialisten. Für den Erwerb von neuen Grundstücken werden aus Risikogründen hinsichtlich deren Vermarktungsfähigkeit höhere Anforderungen gestellt als in der Vergangenheit.

Abhängigkeit von Wittereinflüssen

Der hohe Vorfertigungsgrad der Fertighäuser ermöglicht es, wetterunabhängig bei gleichbleibend hohem Qualitätsstandard zu produzieren. Die Errichtung der Keller und Bodenplatten im Außenbereich jedoch unterliegen den natürlichen Witterungseinflüssen. So kann ein strenger und langer Winter zu Umsatzeinbußen führen, die in der Folgezeit aufgrund begrenzter Verarbeitungskapazitäten nur teilweise aufgeholt werden können. Solche witterungsbedingten Rückgänge beim Geschäftsvolumen können zu deutlichen Ergebniseinbußen führen.

Beschaffungsrisiken

Abhängigkeiten von einzelnen Lieferanten werden so weit wie möglich vermieden, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, den Bedarf auch kurzfristig bei anderen Zulieferern zu decken. Für alle wichtigen Lieferanten und Dienstleister werden durch Rahmenverträge, die in der Regel eine Laufzeit von zwölf Monaten haben, die Konditionen festgelegt. Durch regelmäßige Lieferantenbewertungen reduzieren wir die Risiken bei Qualität, Verfügbarkeit und Beschaffungspreisen.

Finanzierungs-, Kredit- und Währungsrisiken

Die Liquiditätssteuerung bei BIEN-ZENKER erfolgt durch permanente Überwachung der Finanzströme. Die Liquiditätsplanung berücksichtigt die saisonalen Schwankungen und zeigt rechtzeitig den Liquiditäts- und Finanzierungsbedarf auf, um zeitnahe Managemententscheidungen zu treffen. Im Projektgeschäft erfolgt in der Regel eine objektbezogene Finanzie-

rung. Im Fertighausbau müssen neben der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ausreichende Betriebsmittelkreditlinien zur Verfügung stehen, um saisonale Schwankungen ausgleichen zu können. Zinsrisiken werden zum Teil durch Capgeschäfte abgesichert. Das Kreditrisiko aus dem operativen Geschäft im Fertighausbau gegenüber unseren Kunden ist sehr gering, da vor Produktionsbeginn eine Finanzierungsbestätigung bzw. Bankbürgschaft vorgelegt werden muss. Im Bauträgergeschäft erfolgt die Auflassung erst, wenn der Kunde den Kaufpreis gezahlt hat. In den übrigen Bereichen ist durch interne Kreditlinien das Ausfallrisiko reduziert. Die Fakturierung der Lieferungen und Leistungen erfolgt fast ausschließlich in der Euro-Währung. Lediglich die Lieferungen an die Kunden in der Schweiz sowie die Lieferungen der Tochtergesellschaft in Ungarn werden in der jeweiligen Landeswährung abgerechnet. Auftretende Währungsschwankungen haben aufgrund des überschaubaren Geschäftsvolumens in diesen Ländern für den Gesamtkonzern nur eine untergeordnete Bedeutung.

Risiken aus Zahlungsstromschwankungen

Aufgrund der Saisonalität der Produktionsauslastung ist der Bedarf an Liquidität zur Finanzierung des laufenden Geschäftes in Abhängigkeit von der Jahreszeit sehr unterschiedlich. Einem ersten Halbjahr mit unterdurchschnittlichen Bauleistungen steht ein zweites Halbjahr mit überdurchschnittlich hohen Hausumsätzen und deren Mittelzuflüssen gegenüber. Um die Risiken aus den Saisonalitäten zu minimieren, betreiben wir ein aktives Finanzmanagement, wobei die Liquiditätsüberwachung und Liquiditätssteuerung eine besondere Bedeutung hat.

Gewährleistungs- und rechtliche Risiken

Die permanente Weiterentwicklung unserer Produkte und die Erschließung neuer Absatzgebiete sind von strategischer Bedeutung für BIEN-ZENKER. Neben den sich eröffnenden Chancen bestehen aber auch Risiken. So kann selbst nach sorgfältigsten Tests und Prüfungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass gegebenenfalls – mit zeitlicher Verzögerung – Gewährleistungsansprüche gegen BIEN-ZENKER erhoben werden. Diesem Risiko begegnen wir mit einem internen Qualitätsmanagement und einer Fremdüberwachung, welches die hohe Qualität unserer Produkte sichert. Naturgemäß muss sich BIEN-ZENKER im Zuge des Geschäftsbetriebes mit gerichtlichen und außergerichtlichen Ansprüchen Dritter auseinandersetzen. Nach derzeitiger Einschätzung liegen keine laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren vor, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten.

IT-Risiken

Der Großteil unserer Geschäftsprozesse wird mit Hilfe leistungsfähiger und modernster IT-Lösungen unterstützt. Sowohl bei der ERP-Software als auch bei der Buchhaltungssoftware setzen wir bekannte Standardlösungen ein, um unsere Prozesse mit großer Zuverlässigkeit abzubilden. Auf Datensicherheit und Verfügbarkeit unserer Systeme legen wir größten Wert. Die ständige Aufrechterhaltung und Optimierung der IT-Systeme erfolgt durch hochqualifizierte interne und externe Experten. Unberechtigtem Datenzugriff, Datenmissbrauch und Datenverlust wird durch Einsatz aktueller Virensoftware, Firewalls, adäquater Zugangs- und Zugriffskonzepte und vorhandener Back-up-Systeme vorgebeugt. Für unerwartete IT-Systemausfälle existieren entsprechende Notfallpläne und -szenarien.

Gesamtrisiko

Die Risikolage bei der BIEN-ZENKER AG und im BIEN-ZENKER Konzern hat sich im letzten Jahr gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die Einschätzung der Gesamtrisikosituation ist das Ergebnis der zusammengefassten Betrachtung aller wesentlichen Einzelrisiken. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die allein oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns gefährden könnten.



ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die ELK Fertighaus AG, Schrems/Österreich, hielt zum Bilanzstichtag 85,86 % des Grundkapitals der BIEN-ZENKER AG. Der Vorstand der BIEN-ZENKER AG hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erstellen.

Die Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht lautet wie folgt:

„Der Vorstand erklärt, dass die BIEN-ZENKER AG nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die jeweiligen Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt war.“

ERLÄUTERENDE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4, § 315 ABS. 4 HGB

Das gezeichnete Kapital der BIEN-ZENKER AG betrug zum 31. Dezember 2009 gemäß § 4.1 der Satzung EUR 7.380.000,00. Es war eingeteilt in 2.460.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 3,00. Die Gesellschaft hält 40.138 eigene Aktien. Verschiedene Aktiegattungen bestehen nicht. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte, insbesondere eine Stimme je Aktie. Die Rechte aus den eigenen Aktien ruhen.

Beschränkungen hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien sieht die Satzung nicht vor. Entsprechende Vereinbarungen zwischen Gesellschaftern sind dem Vorstand nicht bekannt.

Zum 31. Dezember 2009 hielt die ELK Fertighaus AG, Schrems/Österreich, 87,49 % der Stimmrechte an der BIEN-ZENKER AG. Davon sind 1,63 % der Stimmrechte der ELK Fertighaus AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG aus eigenen Aktien der BIEN-ZENKER AG zuzurechnen. Die Stimmrechte der ELK Fertighaus AG (87,49 %) sind der D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien, und deren Mehrheitseigentümer Herrn Erich Weichselbaum, Wien, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sowie Stimmrechtskontrollen für Arbeitnehmer bestehen nicht.

Die Bestellung der Vorstandsmitglieder richtet sich nach §§ 84, 85 AktG. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand der BIEN-ZENKER AG gemäß § 84 AktG, § 7 der Satzung für eine Amtszeit von jeweils höchstens fünf Jahren. Nach den gesetzlichen Bestimmungen kann der Aufsichtsrat die Bestellung zum Vorstandsmitglied widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (§ 84 Abs. 3 AktG).

Jede Satzungsänderung der Gesellschaft bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals (§ 133, § 179 AktG). Ausgenommen sind Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen. Über diese ist der Aufsichtsrat befugt zu beschließen (§ 179 Abs. 1 Satz 2 AktG, § 16 der Satzung).

Die Hauptversammlung vom 22. August 2008 hat den Vorstand bis zum 21. Februar 2010 ermächtigt, eigene Stückaktien in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Von dieser Ermächtigung wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Vorstand ist zudem ermächtigt, in der Zeit bis zum 5. Juli 2012 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach gegen Bareinlage um bis zu insgesamt EUR 3.600.000,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats kann der Vorstand das Bezugsrecht zum Ausgleich von Spitzenbeträgen ausschließen.

Es existieren keine wesentlichen Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen.

Ebenso bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind.

NACHTRAGSBERICHT

Durch den strengen Winter war die Bauleistung im Januar und Februar 2010 eingeschränkt. Bei einigen Bauvorhaben lagen witterungsbedingt die Vorleistungen nicht vor, wie zum Beispiel Erdaushub und Kellerbau, um die Aufträge ausführen zu können. Durch den geringen Vorlauf an Kellern und Bodenplatten Ende Februar 2010 ist eine kontinuierliche Auslastung der Produktion in den nächsten Wochen nicht sichergestellt. Aufgrund der vorhandenen Aufträge wird jedoch davon ausgegangen, dass die fehlende Bauleistung bis zur Jahresmitte wieder aufgeholt werden kann.

Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung lagen nicht vor.

CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

zugleich Bericht gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex

Erklärung zur Unternehmensführung

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der BIEN-ZENKER AG erklären gemäß § 161 AktG, dass sie den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (in der Fassung vom 18. Juni 2009) seit der letzten Entsprechenserklärung vom 26. Februar 2009 in der Vergangenheit entsprochen haben und in der Zukunft entsprechen werden, mit Ausnahme der nachfolgend genannten Empfehlungen, die nicht angewendet wurden und werden:

- Die Einberufung der Hauptversammlung an die Aktionäre wird nicht auf elektronischem Wege übermittelt (Ziff. 2.3.2). Die Einberufung der Hauptversammlung mitsamt den Einberufungsunterlagen können an die Aktionäre der Gesellschaft nicht übermittelt werden, da die Gesellschaft keine Namensaktien ausgegeben hat und also auch nicht alle Aktionäre kennt.
- Die D & O-Versicherung sieht bisher keinen Selbstbehalt vor (Ziff. 3.8). Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft führen ihre Ämter verantwortungsvoll und im Interesse des Unternehmens. Die BIEN-ZENKER AG ist der Ansicht, dass durch die Vereinbarung eines Selbstbehaltes bei der D & O-Versicherung keine Verbesserung der Motivation und Verantwortungsbereitschaft der Organmitglieder erreicht werden kann. Mit Wirkung zum 01.07.2010 ist ein Selbstbehalt von 10 % des Schadens, begrenzt bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der jährlich festen Vergütung des Vorstandsmitglieds, vorgesehen.
- Für den aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat besteht keine Geschäftsordnung (Ziff. 5.1.3). Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse (Ziff. 5.2 und Ziff. 5.3). In Anbetracht der geringen Anzahl von Aufsichtsratsmitgliedern hat sich der Aufsichtsrat keine Geschäftsordnung gegeben und keine Ausschüsse gebildet. Eine effiziente Arbeit des Aufsichtsrats ist auch ohne die Befolgung dieser Empfehlungen gewährleistet.
- Der Aufsichtsrat hat keinen Nominierungsausschuss für die Wahlvorschläge für Vertreter der Anteilseigner im Aufsichtsrat gebildet (Ziff. 5.3.3). Der Aufsichtsrat der BIEN-ZENKER AG besteht aus drei Mitgliedern. In Anbetracht der geringen Anzahl von Aufsichtsratsmitgliedern hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet.
- Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder besteht nicht (Ziff. 5.4.1). Vorstand und Aufsichtsrat sind der Ansicht, dass für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat Qualifikation und Leistungsfähigkeit entscheidend sind und dies nicht von einer Altersgrenze abhängig ist.
- Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte werden nicht innerhalb der vom Corporate Governance Kodex vorgesehenen Fristen – Konzernabschluss binnen 90 Tagen und Zwischenberichte binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums – veröffentlicht (Ziff. 7.1.2). Die Einhaltung dieser Empfehlung würde den Einsatz erheblicher finanzieller Mittel erfordern. Dies ist nach Ansicht von Vorstand und Aufsichtsrat der BIEN-ZENKER AG derzeit nicht sinnvoll. Die Veröffentlichung soll daher auch weiterhin innerhalb der gesetzlichen Fristen stattfinden.

Schlüchtern, den 5. März 2010

Der Vorstand Der Aufsichtsrat

Transparenz in Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die BIEN-ZENKER AG verpflichtet sich zu einer transparenten Berichterstattung. Das Unternehmen veröffentlicht seine Konzerndaten nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Jahresabschluss der BIEN-ZENKER AG basiert auf dem deutschen Handelsgesetzbuch (HGB). Der Aufsichtsrat beauftragt den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer und vereinbart das Prüfungshonorar. Dabei wird sichergestellt, dass die Arbeit des Abschlussprüfers nicht durch Interessenkonflikte beeinträchtigt wird. Neben dem Konzern- und Jahresabschluss werden auch der Halbjahresabschluss und die Zwischenmitteilungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert.

Ausführliche Berichterstattung

Aktionäre, Aktionärsvereinigungen, Analysten und die interessierte Öffentlichkeit werden von der BIEN-ZENKER AG regelmäßig, zeitnah und gleichberechtigt über die Lage des Unternehmens sowie über wesentliche geschäftliche Veränderungen informiert. Ein wichtiges Medium hierzu ist die Internetseite des Unternehmens. Dort findet man die Geschäfts- und Zwischenberichte, Pressemitteilungen, Ad-hoc- und sonstige Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz, den Finanzkalender sowie andere relevante Informationen in deutscher Sprache.

Directors' Dealings und Aktienbesitz von Organmitgliedern

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie diesen nahestehende Personen sind gemäß § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) verpflichtet, den Erwerb und die Veräußerung von Aktien der BIEN-ZENKER AG der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der Gesellschaft mitzuteilen. Im Geschäftsjahr 2009 wurden gemäß § 15a WpHG diverse Meldungen über den Erwerb und Verkauf von Aktien der BIEN-ZENKER AG durch Organmitglieder (Directors' Dealings) mitgeteilt. Sämtliche Geschäfte wurden auch auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht.

Die gemeldeten Transaktionen mit BIEN-ZENKER-Aktien werden unverzüglich der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und dem Unternehmensregister gemeldet, europaweit verbreitet und auf der Webseite der BIEN-ZENKER AG veröffentlicht.

Herr Erich Weichselbaum, Wien/Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12.11.2009 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der BIEN-ZENKER AG am 09.11.2009 die Schwelle von 75 % überschritten hat. Sein Stimmrechtsanteil beträgt nunmehr in Bezug auf alle Stimmrechte und damit alle Aktien der BIEN-ZENKER AG 87,49 % (das entspricht 2.152.336 Stimmrechten). Davon sind ihm sämtliche Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche dieser Stimmrechte werden ihm seit 09.11.2009 über die ELK Fertighaus AG, Schrems/Österreich und die D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien/Österreich, zugerechnet. Von dem Stimmrechtsanteil in Höhe von 87,49 % entfallen 1,63 % (das entspricht 40.138 Stimmrechten) auf eigene Aktien der BIEN-ZENKER AG, die anderen 85,86 % (das entspricht 2.112.198 Stimmrechten) werden von der ELK Fertighaus AG selbst gehalten.

Herr Kommerzialrat Johann Weichselbaum, Eichgraben/Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12.11.2009 mitgeteilt, dass er seit dem 09.11.2009 keine Stimmrechtsanteile an der BIEN-ZENKER AG mehr hat.



Die D.E.I.N. Haus Holding GmbH hat am 24.12.2009 gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG ein Pflichtangebot im Auftrag von Herrn Erich Weichselbaum an die Aktionäre der BIEN-ZENKER AG zum Erwerb der von Ihnen gehaltenen nennwertlosen Stückaktien der BIEN-ZENKER AG abgegeben. Bis zum Ablauf der Annahmefrist am 21.01.2010 wurde das Pflichtangebot für insgesamt 41.596 BIEN-ZENKER-Aktien angenommen. Die Gesamtzahl der BIEN-ZENKER-Aktien, für die das Pflichtangebot bis zum Stichtag angenommen worden ist, zuzüglich der BIEN-ZENKER-Aktien, die bereits von der Bieterin unmittelbar gehalten werden bzw. ihr zuzurechnen sind, beläuft sich auf 2.193.932 BIEN-ZENKER-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 89,18 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der BIEN-ZENKER AG.

Herr Erich Weichselbaum hat am 23.06.2009 bei der BIEN-ZENKER AG den Vorstandsvorsitz niedergelegt.

Herr Kommerzialrat Johann Weichselbaum hat am 12.02.2009 sein Vorstandsmandat in der BIEN-ZENKER AG niedergelegt. Am 10.07.2009 wurde er wieder zum Vorstandsvorsitzenden bestellt und nach der Übertragung seiner Anteile an der ELK Fertighaus AG hat er sein Vorstandsamt am 10.11.2009 bei der BIEN-ZENKER AG und am 09.11.2009 bei der ELK Fertighaus AG niedergelegt.

Unternehmensführung und -kontrolle: Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der BIEN-ZENKER AG, der aus vier Mitgliedern besteht, ist das Leitungsorgan des Konzerns. Der Aufsichtsrat – der aus drei Mitgliedern besteht, von denen zwei Vertreter der Anteilseigner sind und einer Arbeitnehmervertreter ist – berät und überwacht den Vorstand. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen; ihr gemeinsames Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes.

Vorstand

Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Für bedeutende Geschäftsvorgänge legen die Satzung und Geschäftsordnungen Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats fest.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht dessen Geschäftsführung. Im Regelfall finden in jedem Kalenderjahr fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, an denen die Mitglieder des Vorstands teilnehmen. Die Beschlüsse des Aufsichtsrats werden in der Regel in diesen Sitzungen gefasst. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats und wenn kein Aufsichtsratsmitglied diesem Verfahren widerspricht, können Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen durch schriftliche, in Textform übermittelte Stimmabgabe gefasst werden. Beschlüsse bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht gesetzlich eine andere Mehrheit zwingend vorgeschrieben ist.

Bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen ist der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Bericht des Aufsichtsrats informiert darüber hinaus über weitere Details zur Tätigkeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr 2009.

Die nach § 289a HGB abgegebene Erklärung zur Unternehmensführung ist nach § 317 Abs. 2 Satz 3 HGB nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung der Vorstände

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst fixe und variable Bestandteile. Als variable Vergütungskomponenten werden ergebnisabhängige Tantiemen gewährt.

Für die Gesellschaft bestehen keine aktienbasierten Vergütungselemente und keine ähnlichen wertpapierorientierten Anreizsysteme.

Vergütung der Vorstände im Geschäftsjahr 2009

	Fixe Bezüge	Variable Bezüge	Aufwendungen für Alters- versorgung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erich Weichselbaum (bis 23. 06. 2009)	43	0	0	43
Philipp S. Mühlbauer	208	0	2	210
KmzLR. Johann Weichselbaum (01. 01. bis 12. 02. 2009 und 10. 07. bis 10. 11. 2009)	0	0	0	0
Günter Baum	194	0	9	203
Gerhard Baumann	149	0	0	149
Wolfgang Fuchs	130	0	9	139
	724	0	20	744

Die Höhe der Gesamtbezüge eines früheren Mitglieds des Vorstands beträgt TEUR 65. Die dafür gebildete Pensionsrückstellung beträgt TEUR 683.



Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Nach der Satzung erhält jedes Aufsichtsratsmitglied neben dem Ersatz seiner Auslagen eine feste und eine dividendenabhängige Vergütung.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2009

	Fixe Bezüge	Dividenden- abhängige Bezüge	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Prof. Dr. Carl-Heinz Heuer (bis 10. 07. 2009)	10.500	0	10.500
Thomas Jünger (seit 10. 07. 2009)	10.500	0	10.500
Gerhard Schuller (vom 01. 01. bis 10. 07. 2009)	5.250	0	5.250
Josef Kleebinder (seit 10. 07. 2009)	5.250	0	5.250
Horst Ziesing	7.000	0	7.000
	38.500	0	38.500

Es wurden keine weiteren Vergütungen für persönlich erbrachte Leistungen an Aufsichtsratsmitglieder gewährt, insbesondere wurden keine Beratungs- oder Vermittlungshonorare gezahlt.

PROGNOSEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach dem Jahresgutachten 2009/2010 des Sachverständigenrats befindet sich die Weltwirtschaft nach dem heftigen globalen Wirtschaftseinbruch im letzten Jahr mittlerweile in einer leichten Erholungsphase. Nach Einschätzung der Wirtschaftsweisen wird das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in 2010 voraussichtlich um 1,6 % gegenüber 2009 wachsen. Wie rasch sich die deutsche Wirtschaft wieder erholt und ob der erwartete Aufschwung selbsttragend ist, hängt hauptsächlich davon ab, welchen Beitrag die Exportwirtschaft zum Wirtschaftswachstum in 2010 leisten wird. Die Situation am Arbeitsmarkt wird sich wegen der Unterauslastung der Kapazitäten auch in diesem Jahr verschlechtern, aber es werden keine gravierenden Veränderungen erwartet. Der private Konsum wird in 2010 nach Wegfall der staatlichen Konjunkturprogramme und infolge der steigenden Arbeitslosigkeit leicht sinken. Die Lohnerhöhungen werden in 2010 nur moderat ausfallen. Die bessere steuerliche Berücksichtigung der Krankenversicherungsbeiträge im Rahmen der Sonderausgaben sowie das erhöhte Kindergeld stärken die Kaufkraft der Verbraucher ab 2010. Die Leitzinsen bleiben auch in 2010 voraussichtlich auf einem niedrigen Niveau. Die Bundesregierung erwartet laut Jahreswirtschaftsbericht für 2010 ein Staatsdefizit von knapp 6 % vom Bruttoinlandsprodukt. Die Haushaltskonsolidierung und die Neuordnung der Finanzmärkte dürften für die nächsten Jahre die wichtigsten finanzwirtschaftlichen Ziele sein.

Branchenentwicklung

Nach starken Rückgängen bei den Baugenehmigungen in den letzten Jahren waren im zweiten Halbjahr 2009 Erholungstendenzen festzustellen. Die Bodenbildung scheint mit 157.396 Baugenehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden und mit 177.939 Einheiten – einschließlich der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden – erreicht zu sein. Die Landesbausparkassen erwarten für 2010 ein Wachstum bei den Baugenehmigungen von 11 % auf 195.000 Einheiten. Diese positive Einschätzung der Bausparkassen stützt sich auf das allmähliche Greifen der Riester-Förderung und die abklingende Unsicherheit der Bauinteressenten nach der Krise.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat seine Wohnungsbauprognose bis zum Jahr 2025 aktualisiert (BBSR-Berichte KOMPAKT Wohnungsmärkte im Wandel 1/2010). Das Institut hat zwei Varianten gerechnet mit unterschiedlichen Annahmen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Außen- und Binnenwanderung. Nach der unteren, vorsichtigeren Variante werden bis zum Jahr 2025 in Deutschland insgesamt 2,9 Mio. zusätzliche Wohnungen benötigt. Im Jahresdurchschnitt sind das 183.000 Wohneinheiten. Der größte Anteil des erwarteten Neubaubedarfs entfällt dabei auf die selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäuser mit 115.000 Wohneinheiten im Durchschnitt der nächsten Jahre. Zu Beginn des Prognosezeitraums kann mit ca. 122.000 Neubauwohnungen p. a. für den Zeitraum von 2010 bis 2015 gerechnet werden und in den folgenden Fünf-Jahres-Perioden nimmt der Neubaubedarf tendenziell leicht ab.

Neubaubedarf in Deutschland bis 2025

	2010 bis 2025 p. a.	2010 bis 2015 p. a.	2016 bis 2020 p. a.	2021 bis 2025 p. a.
Neubau Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	115.000	122.000	115.000	107.000
Neubau Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	68.000	71.000	70.000	62.000
Neubau Wohnungen insgesamt	183.000	193.000	185.000	169.000

Quelle: BBSR-Berichte KOMPAKT 1/2010 S. 8

Die erteilten Baugenehmigungen für die Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in 2009 bei rund 90.100 Wohneinheiten und damit deutlich unter dem ermittelten Neubaubedarf von 122.000 Einheiten p. a. Diese aktuelle Neubaubedarfsprognose unterstützt die Annahme, dass die Neubautätigkeiten in den nächsten Jahren im Ein- und Zweifamilienhausbau wieder spürbar zulegen werden. Obgleich der Neubaubedarf tendenziell abnehmen wird, liegt er in dem letzten 5-Jahres-Zeitraum von 2021 bis 2025 mit 107.000 Wohneinheiten noch um knapp 20 % über dem aktuellen Genehmigungsvolumen.

Neben der Bedarfsanalyse für die Neubautätigkeit ist es für die Bauwirtschaft wichtig zu wissen, welche Ziele und Anforderungen die zukünftigen Bauinteressenten hinsichtlich der Eigentumsbildung und Wohnbauförderung verfolgen. Die Prognos AG hat in Zusammenarbeit mit dem Institut für Demoskopie Allensbach eine Studie „Wohnungsmangel in Deutschland? Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“ im Februar 2010 veröffentlicht.

Die Wohneigentumsquote beträgt danach in Deutschland 45 % und ist im Vergleich zum europäischen Ausland sehr gering. Fast der gleiche Anteil der Bevölkerung (46 %) lebt in Mietwohnungen und 8 % wohnen noch bei ihren Eltern. Von den befragten Mietern haben 59 % den Wunsch geäußert, in den eigenen vier Wänden zu leben. Die entscheidenden Motive für die Wohneigentumsbildung sind Absicherung im Alter, Unabhängigkeit und Gestaltungsfreiheit. Von der Gruppe der bauinteressierten Mieter haben etwa 20 % konkrete Kauf- und Baupläne. Der Schwerpunkt der Nachfrage befindet sich in den sub-urbanen Räumen und weniger in den ländlich geprägten Regionen.

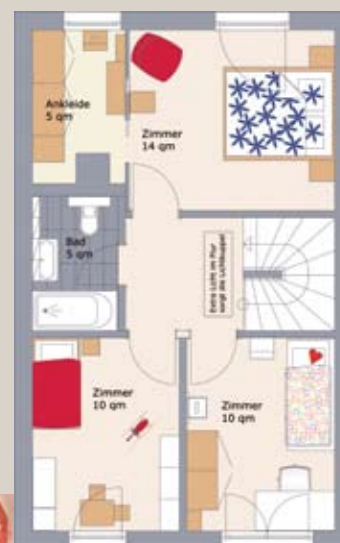
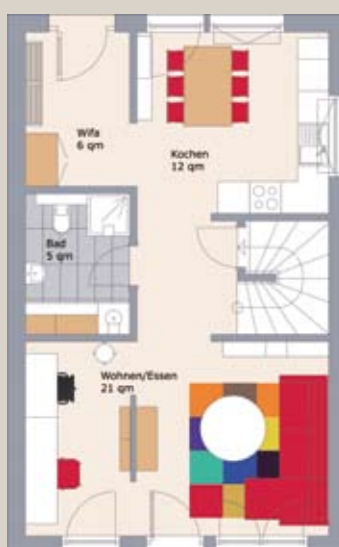
Mehr als drei Viertel der Immobilienbesitzer haben laut der Befragung eine Finanzierung in Anspruch genommen. Davon war nur jeder Vierte auf staatliche Hilfe angewiesen, obwohl der Anteil der gewährten staatlichen Fördermittel wesentlich größer war (73 %). Personen, die erst in der Zukunft bauen wollen, weisen laut der Analyse der staatlichen Förderung eine noch größere Bedeutung zu. Die Studie belegt, dass einerseits in der Vergangenheit mit den staatlichen Förderungen auch Mitnahmeeffekte verbunden waren. Auf der anderen Seite kann aber auch ein größerer Teil der Bauinteressenten nur mit staatlicher Hilfe bauen, wobei die zukünftigen Haus- und Wohnungsbauer – insbesondere junge Familien – noch mehr Gewicht auf die staatliche Förderung legen.

Neben dem ermittelten Neubaubedarf müssen auch die staatlichen Förderprogramme wie „Wohn-Riester“, die Landesprogramme sowie die Aktivitäten auf kommunaler Ebene greifen, um jungen bauwilligen Familien und Bürgern das Bauen zu ermöglichen.





BoKlok – eine Kooperation zwischen IKEA und dem schwedischen Bauunternehmen Skanska – bietet jetzt auch in Deutschland Reihenhäuser und Eigentumswohnungen an. Lizenznehmer für Deutschland ist BIEN-ZENKER. Die Idee hinter den BoKlok-Häusern: gut geschnittene, bezahlbare Wohnungen und Häuser zu einer guten Qualität anzubieten. Energiesparend, umweltschonend und skandinavisch. Mit der Einrichtungskompetenz von IKEA. Eine clevere Wohnidee.



Ausblick BIEN-ZENKER Konzern

In 2010 werden wir die Produktpalette von BIEN-ZENKER weiterentwickeln und noch stärker auf die einzelnen Zielgruppen und Verkaufsregionen ausrichten. Mit unserer Zwei-Marken-Politik decken wir vom Ausbauhaus bis zum gehobenen individuellen Bauen alle wesentlichen Marktsegmente ab. Mit unseren Effizienzhäusern bis hin zum Passivhaus übererfüllen wir hinsichtlich des Energieverbrauchs die gesetzlichen Vorgaben deutlich und tragen damit im Sinne des Kunden zum langfristigen Werterhalt seines Hauses bei. In Zeiten niedriger Zinsen und der Suche nach sicheren, wertbeständigen Anlageformen gewinnt die Altersversorgung in Form von Wohneigentum wieder stärker an Bedeutung für die Bauinteressenten. Auch neue Formen der Immobilienverrentung ermöglichen es, den Lebensstandard im Alter zu sichern.

Das bereits erfolgreich angelaufene Export- und Projektgeschäft werden wir in 2010 weiter ausbauen. Wir konzentrieren uns dabei zum Einen auf die Benelux-Länder, Frankreich und die Schweiz. Auf der anderen Seite werden wir in Ungarn und in der Slowakei die bestehenden Vertriebsorganisationen stärken. In Rumänien haben wir Anfang 2010 einen Lizenzvertrag zur Lieferung von Bausatzhäusern abgeschlossen. Mit unseren Kooperationspartnern, wie z. B. BoKlok (IKEA), OBI Baumarkt, LBS Immobilien, Wiesbaden, und der Mainzer Bausparkasse, haben wir erstklassige und leistungsfähige Partner, um unsere Absatzzahlen zu steigern. Das Anfang März 2010 eröffnete BoKlok Musterhaus auf dem Parkplatz von IKEA in Hofheim-Wallau hat ein in dieser Größenordnung unerwartet starkes Medienecho und Publikumsinteresse erzielt. Die Nachfrage nach diesem schwedischen Wohnkonzept wird auch in Deutschland sehr stark sein, nachdem es in Skandinavien und in England bereits vor einigen Jahren erfolgreich eingeführt wurde.

Dem Finanzmanagement werden wir weiterhin eine besondere Bedeutung beimessen, um den Liquiditätsbedarf in der Unternehmensgruppe sicherzustellen.

Für das Geschäftsjahr 2010 erwarten wir sowohl im Konzern als auch in der AG wieder steigende Umsätze. Im Inlandsgeschäft rechnen wir mit leicht steigenden Erlösen und im Export- und Projektgeschäft mit deutlichen Wachstumsraten. In Österreich erwarten wir hingegen aufgrund der rückläufigen Auftragslage in 2009 einen Umsatzrückgang. Insgesamt sind für 2010 im Konzern Umsätze in Höhe von rund EUR 120,0 Mio. (AG: EUR 98,0 Mio.) geplant. Ab 2011 und nach vollständiger Überwindung der Wirtschaftskrise erwarten wir weitere deutliche Umsatzzuwächse. Die Ertragslage im Konzern und in der AG wird auch in 2010 noch unbefriedigend sein. Aus diesem Grunde wurden Anfang 2010 nochmals zwei umfangreiche Projekte zur Kostensenkung und Effizienzsteigerung sowie zur strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe initiiert. Das Hauptziel für 2010 besteht in der nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage in allen Geschäftsfeldern. Mit Nachdruck wird daran gearbeitet, den Jahresfehlbetrag in 2010 sowohl im Konzern als auch in der AG deutlich zu reduzieren. Ab 2011 wird dann wieder mit positiven Betriebsergebnissen gerechnet.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der zusammengefasste Lagebericht der BIEN-ZENKER AG und des BIEN-ZENKER Konzerns ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelt und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns beschrieben sind.

Zukunftsbezogene Aussagen

Wir weisen darauf hin, dass bei zukunftsbezogenen Aussagen die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen können, wenn eine der genannten oder andere Unsicherheiten eintreten oder sich die in den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als unzutreffend erweisen.

Schlüchtern, den 29. März 2010

Der Vorstand

Günter Baum

Philipp S. Mühlbauer

Gerhard Baumann

Wolfgang Fuchs

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009 (IFRS)

Aktiva	Anhang Nr.	31. 12. 2009 EUR	31. 12. 2008 TEUR
A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
I. Immaterielle Vermögenswerte	6 7		
1. Software und gewerbliche Schutzrechte		88.561,39	142
2. Geschäfts- oder Firmenwert		131.028,16	131
		219.589,55	273
II. Sachanlagen	8		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		20.823.453,07	24.964
2. Technische Anlagen und Maschinen		703.646,20	725
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.750.982,37	2.036
4. Anlagen im Bau		24.562,16	440
		23.302.643,80	28.165
III. Finanzanlagen	9		
1. Beteiligungen		785.352,32	785
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		791.788,52	778
3. Rückdeckungsversicherungsansprüche		249.197,21	261
4. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		368.997,48	369
		2.195.335,53	2.193
IV. Sonstiges langfristiges Vermögen			
1. Langfristige Steuererstattungsansprüche	10	686.002,00	764
2. Latente Steuern	11	3.198.218,43	3.105
		3.884.220,43	3.869
		29.601.789,31	34.500
B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
I. Vorräte	12		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		2.638.726,57	3.867
2. In Ausführung befindliche Bauaufträge und zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude		14.087.384,35	16.311
3. Fertige Erzeugnisse und Waren		42.741,64	39
		16.768.852,56	20.217
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.566.116,01	4.477
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		933.418,74	13
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		252.463,65	260
4. Sonstige Vermögenswerte		2.641.162,16	3.039
		7.393.160,56	7.789
III. Zahlungsmittel		8.589.307,62	4.472
IV. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	14	82.317,00	3.865
		32.833.637,74	36.343
		62.435.427,05	70.843

Passiva

	Anhang Nr.	31. 12. 2009 EUR	31. 12. 2008 TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	15		
II. Kapitalrücklage	16	7.380.000,00	7.380
III. Gewinnrücklagen	17	13.615.220,34	18.389
IV. Ergebnis aus der Marktbewertung finanzieller Vermögenswerte	18	0,00	2.818
V. Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung	19	-490,50	-11
VI. Bilanzverlust	20	50.770,81	69
VII. Eigene Anteile	21	-2.779.117,47	-1.508
		-478.979,14	-479
		17.787.404,04	26.658
B. LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
1. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25	2.507.014,34	3.452
2. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		72.437,16	55
3. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	22	9.502.760,40	9.642
4. Sonstige langfristige Rückstellungen	23	1.829.758,29	1.727
5. Latente Steuern	24	719.039,31	750
		14.631.009,50	15.626
C. KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
1. Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25	3.027.246,34	7.676
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		9.811.190,32	3.660
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.004.919,59	6.420
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		489.159,96	434
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		3.010,32	0
6. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6.963.103,08	6.174
7. Steuerrückstellungen		7.057,00	323
8. Sonstige kurzfristige Rückstellungen	23	3.711.326,90	3.872
		30.017.013,51	28.559
		62.435.427,05	70.843

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 (IFRS)

	Anhang Nr.	2009 EUR	2008 TEUR
1. Umsatzerlöse		109.228.614,83	111.805
2. Verminderung des Bestands an in Ausführung befindlichen Bauaufträgen und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden		-2.223.775,88	-2.146
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		359.557,78	361
4. Sonstige betriebliche Erträge	26	1.817.251,93	3.027
5. Gesamtleistung		109.181.648,66	113.047
6. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-33.647.991,40	-36.616
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-34.029.917,49	-30.334
		-67.677.908,89	-66.950
7. Personalaufwand	27		
a) Löhne und Gehälter		-21.771.019,41	-24.528
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-6.126.511,02	-6.533
		-27.897.530,43	-31.061
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28	-2.499.722,83	-2.560
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	29	-19.852.516,71	-21.171
10. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		-8.746.030,20	-8.695
11. Zinserträge		191.146,16	476
12. Erträge aus Wertpapieren		31.803,14	69
13. Zinsaufwendungen		-460.683,24	-852
14. Ergebnis aus der Währungsumrechnung		390,00	0
15. Finanzergebnis		-237.343,94	-307
16. Ertrag aus Ertragsteuern	30	120.799,46	1.045
17. Konzernjahresfehlbetrag		-8.862.574,68	-7.957
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-1.508.256,57	-4.764
19. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		4.773.890,47	0
20. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		2.817.823,31	11.213
21. Konzernbilanzverlust		-2.779.117,47	-1.508
Ergebnis je Aktie in EUR	31	-3,66	-3,29
Durchschnittlich gewichtete Anzahl ausstehender Aktien		2.419.862	2.419.862

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009 TEUR	2008 TEUR
Konzernjahresfehlbetrag	-8.863	-7.957
Veränderung des beizulegenden Wertes von Available-for-sale-Finanzinstrumenten	14	32
Veränderung des beizulegenden Wertes von Cashflow-Hedges	0	-134
Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung	-19	16
Steuereffekte	-3	21
Sonstiges Ergebnis	-8	-65
Konzerngesamtergebnis	-8.871	-8.022

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 (IFRS)

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	kumuliertes sonstiges Konzernergebnis		Bilanz- gewinn/ Bilanz- verlust	Eigene Anteile	Gesamt- summe
				Ergebnis aus der Marktbe- wertung finanzieller Vermögens- werte	Unterschieds- beträge aus der Währungs- umrechnung			
				TEUR	TEUR			
Stand 01. Januar 2008	7.380	18.389	14.031	70	53	-4.764	-479	34.680
Entnahmen (-)/Einstellungen	0	0	-11.213	0	0	11.213	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-81*	16	0	0	-65
Konzernjahresfehlbetrag	0	0	0	0	0	-7.957	0	-7.957
Stand 01. Januar 2009	7.380	18.389	2.818	-11	69	-1.508	-479	26.658
Entnahmen (-)/Einstellungen	0	-4.774	-2.818	0	0	7.592	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	11	-19	0	0	-8
Konzernjahresfehlbetrag	0	0	0	0	0	-8.863	0	-8.863
Stand 31. Dezember 2009	7.380	13.615	0	0	50	-2.779	-479	17.787

*davon aus Cashflow-Hedges TEUR -134

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 (IFRS)

	2009 TEUR	2008 TEUR
Konzernjahresfehlbetrag	-8.863	-7.957
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.500	2.560
Veränderung der Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-139	38
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	-291
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-485	-956
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	1.515	294
Bestandsveränderung Vorräte	3.448	3.719
Veränderungen der Liefer- und Leistungsforderungen	911	4.557
Veränderung sonstiger kurzfristiger Vermögenswerte	-515	448
Veränderung sonstiger langfristiger Vermögenswerte	-15	-949
Veränderung der übrigen Rückstellungen	-375	-4.514
Veränderung der Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	-415	-434
Veränderung übriger Passiva	6.977	-1.479
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	4.544	-4.964
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in immaterielle Vermögensgegenstände	-1.210	-2.356
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-42	-2
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	2.672	2.236
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	3.746	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.166	-122
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	1.050
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-5.594	-2.715
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.594	-1.665
Veränderung des Finanzmittelfonds	4.116	-6.751
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	4.473	11.224
Finanzmittelfonds am Jahresende = Zahlungsmittel	8.589	4.473

Der Finanzmittelfonds entspricht dem Bilanzposten Zahlungsmittel.

Die Zahlungsflüsse aus Ertragsteuern und aus Zinsen sind folgender Aufstellung zu entnehmen:

	31. 12. 2009	31. 12. 2008
	TEUR	TEUR
Gezahlte Zinsen	-372	-736
Erhaltene Zinsen	73	487
Gezahlte/Erhaltene Ertragsteuern	-12	213
	-311	-36

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern Konzernanhang 2009 (IFRS)

1. Allgemeine Angaben

Das Mutterunternehmen des Konzerns ist die BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern. Sie wird im Handelsregister des Amtsgerichts Hanau unter der Nummer HRB 90591 mit der Adresse Am Distelrasen 2, 36381 Schlüchtern, geführt.

Die BIEN-ZENKER AG projiziert, baut und vertreibt Gebäude jeder Art, insbesondere Fertighäuser. Das Angebot erstreckt sich über Häuser mit Eigenleistung bis hin zu schlüsselfertigen Häusern der gehobenen Klasse. Zudem ist das Unternehmen im ein- und mehrgeschossigen Wohnungsbau tätig. Der Konzern verfügt über Fertigungswerke in Birstein, Schlüchtern und in Veitsch/Österreich sowie über Vertriebsstützpunkte (hauptsächlich auf Musterhausausstellungen) in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Als Mutterunternehmen des BIEN-ZENKER Konzerns ist die BIEN-ZENKER AG seit Mai 1994 im amtlichen Markt (jetzt regulierter Markt) notiert und seit August 1998 im General Standard gelistet.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 der BIEN-ZENKER AG wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der International Accounting Standards (IAS) und der Auslegungen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRIC) beziehungsweise Standing Interpretations Committee (SIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB zu berücksichtigenden Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders dargestellt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Die Bilanz wird in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Der HGB-Einzelabschluss der BIEN-ZENKER AG, der IFRS-Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der BIEN-ZENKER AG und des Konzerns zum 31.12.2008 wurden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde vom Aufsichtsrat am 21. April 2009 gebilligt.

Der geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 wird voraussichtlich am 19. April 2010 vom Aufsichtsrat gebilligt werden.

Auswirkungen von neuen Rechnungslegungsstandards

Im Geschäftsjahr 2009 wurden neue Standards, Änderungen von bestehenden Standards sowie neue Interpretationen verabschiedet.

Hierzu zählen:

- a) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2009 erstmals verpflichtend anzuwenden sind:
 - Änderungen von Standards:
 - Änderungen von IAS 1 „Presentation of Financial Statements“ (Inkrafttreten 01.01.2009)
 - Änderungen zu IAS 23 „Borrowing Costs“ (Inkrafttreten 01.01.2009)
 - Änderungen zu IAS 32 „Financial Instruments: Presentation“: Puttable Instruments (Inkrafttreten 01.01.2009)
 - Änderungen zu IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ / IFRIC 9 „Reassessment of Embedded Derivatives“ (Inkrafttreten 01.07.2009)
 - Änderungen zu IAS 39 / IFRS 7 „Reclassification of Financial Assets“ (Inkrafttreten 01.07.2008)

- Änderungen zu IFRS 1 „First-time Adoption of IFRS“ / IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“: Kosten der Investition in ein Tochterunternehmen, ein gemeinsam kontrolliertes oder ein assoziiertes Unternehmen (Inkrafttreten 01.01.2009)
- Änderungen zu IFRS 2 „Share-based Payment“: Ausübungsbedingungen und Kündigung (Inkrafttreten 01.01.2009)
- Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ (Inkrafttreten 01.01.2009)
- Diverse Änderungen: Annual Improvement Project 2006 bis 2008 (Inkrafttreten 01.01.2009)

- Neue Standards:

- IFRS 8 „Operating Segments“ (Inkrafttreten 01.01.2009)

- Neue Interpretationen:

- IFRIC 11 „IFRS 2 – Group and treasury share transactions“ (Inkrafttreten 01.03.2009)
- IFRIC 13 „Customer Loyalty Programmes“ (Inkrafttreten 01.07.2008)
- IFRIC 14 „IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their interaction“ (Inkrafttreten 01.01.2008)

b) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2009 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- Änderungen von Standards (Amendments):

- Änderungen zu IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“ / IFRS 3 „Business Combinations“ (Inkrafttreten 01.07.2009)
- Änderungen zu IAS 32 „Financial Instruments: Presentation“: Klassifizierung von Bezugsrechten (Inkrafttreten 01.02.2010)
- Änderungen zu IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“: Qualifizierende Grundgeschäfte (Inkrafttreten 01.07.2009)
- Änderungen zu IFRS 1 „First-time Adoption of IFRS“: Umstrukturierung des Standards (Inkrafttreten 01.07.2010)
- Änderungen zu IFRS 1 „First-time Adoption of IFRS“: Weitere Ausnahmeregelungen für IFRS-Erstanwender (Inkrafttreten 01.07.2010) *
- Änderungen zu IFRS 2 „Share-based Payment“: Konzerninterne anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich (Inkrafttreten 01.01.2010) *
- Diverse Änderungen: Annual Improvement Project 2007 bis 2009 (Inkrafttreten frühestens 01.01.2009) *
- Änderungen zu IAS 24 „Related Party Disclosures“ (Inkrafttreten 01.01.2011) *
- Diverse Änderungen: Annual Improvement Project 2009 (Inkrafttreten 01.01.2010)

- Neue Standards:

- IFRS 9 „Financial Instruments“ (Inkrafttreten 01.01.2013) *

- Neue Interpretationen:

- IFRIC 12 „Service Concession Arrangements“ (Inkrafttreten 30.03.2009¹)
- IFRIC 15 „Agreements for the Construction of Real Estate“ (Inkrafttreten 01.01.2010²)
- IFRIC 16 „Hedges of a net investment in a foreign operation“ (Inkrafttreten 01.07.2009³)
- IFRIC 17 „Distribution of Non-cash Assets to Owners“ (Inkrafttreten 01.07.2009)
- IFRIC 18 „Transfer of Assets from Customers“ (Inkrafttreten 01.07.2009)

¹ Gemäß EU ist als Datum des Inkrafttretens der 30. März 2009 vorgesehen. In IFRIC 12.28 ist dagegen die erste Berichtsperiode eines am 1. Januar 2008 oder danach beginnenden Geschäftsjahres als zeitlicher Anwendungsbereich vorgesehen.

² Gemäß EU ist als Datum des Inkrafttretens der 1. Januar 2010 vorgesehen. In IFRIC 15.24 ist dagegen die erste Berichtsperiode eines am 1. Januar 2009 oder danach beginnenden Geschäftsjahres als zeitlicher Anwendungsbereich vorgesehen.

³ Gemäß EU ist als Datum des Inkrafttretens der 1. Juli 2009 vorgesehen. In IFRIC 16.18 ist dagegen die erste Berichtsperiode eines am 1. Oktober 2008 oder danach beginnenden Geschäftsjahres als zeitlicher Anwendungsbereich vorgesehen.

- IFRIC 19 „Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments“ (Inkrafttreten 01.07.2010) *
- IFRIC 14 „IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their interaction“ (Inkrafttreten 01.01.2011) *

* EU-Endorsement noch nicht erfolgt.

Zum Zeitpunkt der in der EU verpflichtenden Anwendung der neuen Standards und Interpretationen hat und wird die BIEN-ZENKER AG diese berücksichtigen. Signifikante Auswirkungen auf Bilanz und Gesamtergebnisrechnung haben sich nicht ergeben und werden nicht erwartet. Für die Angabepflichten in den Notes ergeben sich Änderungen und Erweiterungen.

2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst die Unternehmen:

- BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
- ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG, Schlüchtern
- ZENKER Hausbau GmbH, Schlüchtern
- BIEN ZENKER Hausbau Gesellschaft mbH, Veitsch/Österreich
- BIEN ZENKER Hausbau Gesellschaft mbH + Co, Veitsch/Österreich
- BIEN ZENKER HAUSBAU Hungaria Kft., Budapest/Ungarn
- BIEN-HAUS Slovakia s.r.o., Pezinok/Slowakische Republik
- B.O.S.-Haus GmbH, Schlüchtern
- Top All inclusive Fertighaus GmbH, Schlüchtern
- INSIDE-Werbungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH, Schlüchtern.

Die Anteile sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen gehören dem Mutterunternehmen bzw. den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen.

Die ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG, Schlüchtern, war zum Bilanzstichtag an zwei weiteren Unternehmen mit mehr als 20 % beteiligt. Es besteht kein maßgeblicher Einfluss des Anteilseigners im Sinne des IAS 28.6 ff. Die Anteile werden daher nach den Regelungen des IAS 39 zu Anschaffungskosten bilanziert.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Beteiligung mit dem Konzernanteil am neu bewerteten Eigenkapital der konsolidierten Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile oder der erstmaligen Konsolidierung. Die ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen werden dabei mit den beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Bei der Erstkonsolidierung entstehende aktivische Unterschiedsbeträge (Firmenwerte) werden aktiviert und entsprechend den Vorschriften des IFRS 3 in Verbindung mit IAS 36 jährlich einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) unterzogen.

Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Umsatzerlöse, Aufwendungen und Erträge zwischen konsolidierten Unternehmen wurden aufgerechnet. Latente Steuern aus ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden abgegrenzt.

4. Währungsumrechnung

Der in fremder Währung erstellte Jahresabschluss der nicht der europäischen Währungsunion angehörenden ausländischen Tochtergesellschaft wird nach der modifizierten Stichtagskursmethode umgerechnet. Die Vermögenswerte und Schulden werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen bewertet. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zum Durchschnittskurs des Geschäftsjahres umgerechnet. Die Differenzen der Umrechnung in Höhe von TEUR –19 (Vj.: TEUR 16) werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

5. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen werden einheitlich nach den für den BIEN-ZENKER Konzern geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen der IFRS aufgestellt. Sofern erforderlich, werden die nach landesspezifischen Vorschriften erstellten Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften an die konzern-einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der BIEN-ZENKER AG angepasst. Der Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen entspricht dem Konzernbilanzstichtag.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr stetig angewandt. Im Vorjahr wurden erstmals Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten des Vorratsvermögens einbezogen, sofern qualifizierende Vermögenswerte im Sinne des IAS 23 vorlagen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Beurteilung der Werthaltigkeit immaterieller Vermögenswerte, die Festlegung von wirtschaftlichen Nutzungsdauern, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie auf die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Zum Zeitpunkt der Konzernabschlusserstellung unterlagen die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen des Vorstands keinen signifikanten Risiken, so dass aus heutiger Sicht von keinen wesentlichen Anpassungen der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden im Folgejahr auszugehen ist.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögenswerte** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über ihre voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei beträgt die Nutzungsdauer zwischen 3 und 10 Jahren.

Geschäfts- und Firmenwerte sowie immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer oder unbegrenzter Nutzungsdauer werden gemäß IFRS 3 in Verbindung mit IAS 36 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen unterliegen diese einem jährlichen Werthaltigkeitstest.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und, sofern erforderlich, Wertminderungen bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten auch angemessene Teile der dem Herstellungsprozess zurechenbaren Gemeinkosten.

Gebäude werden linear innerhalb einer Nutzungsdauer von 25 bis 50 Jahren abgeschrieben. Außenanlagen werden linear über 5 bis 25 Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer bei den technischen Anlagen und Maschinen beträgt überwiegend zwischen 2 und 10 Jahren, bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen liegt sie im Wesentlichen zwischen 2 und 13 Jahren. Die Abschreibungen im beweglichen Sachanlagevermögen erfolgen linear.

Sowohl planmäßige Abschreibungen als auch Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte werden im Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen erfasst. Zum Bilanzstichtag überprüft der Konzern gemäß IAS 36 regelmäßig die Buchwerte seiner Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte, um festzustellen, ob sich Anhaltspunkte für einen Wertminderungsbedarf ergeben. Bei Auftreten von Anhaltspunkten erfolgt ein Werthaltigkeitstest mitunter auch unterjährig. Sind solche Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts geschätzt, um den Umfang des eventuellen Wertminderungsaufwands festzustellen. Kann der erzielbare Betrag für den einzelnen Vermögenswert nicht geschätzt werden, erfolgt die Schätzung des erzielbaren Betrags der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, zu der der Vermögenswert gehört. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus Nettoveräußerungswert und dem Wert des erwarteten Mittelzuflusses aus der Nutzung des Vermögenswerts. Wenn der geschätzte erzielbare Betrag eines Vermögenswerts (oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit) den Buchwert unterschreitet, wird der Buchwert des Vermögenswerts (oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) auf den erzielbaren Betrag vermindert.

Die **Beteiligungen** werden zu historischen Anschaffungskosten angesetzt, da für diese Finanzinstrumente kein aktiver Markt existiert und somit eine verlässliche Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht ohne weiteres möglich ist. Zu jedem Bilanzstichtag werden Anhaltspunkte für eine Wertminderung überprüft.

Die Bewertung von **Finanzinstrumenten** erfolgt zum Zeitpunkt des Erwerbs mit Anschaffungskosten. Zur Folgebewertung werden die im BIEN-ZENKER Konzern bestehenden finanziellen Vermögenswerte grundsätzlich den in IAS 39 definierten Kategorien „Forderungen und Verbindlichkeiten“ sowie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ zugeordnet.

Finanzinstrumente, die zur Veräußerung verfügbar sind (available for sale), werden gemäß IAS 39 erfolgsneutral mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Unrealisierte Gewinne und Verluste werden bis zu ihrer Realisierung unter Berücksichtigung latenter Steuern gesondert im Eigenkapital erfasst.

Derivative Finanzinstrumente (Zinsscaps) werden ausschließlich zur Absicherung gegen Zinsrisiken eingesetzt.

Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten als Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten bilanziert.

Marktwertveränderungen von Sicherungsgeschäften, die zur Absicherung von Cashflows eingesetzt werden (Cashflow-Hedge), werden erfolgsneutral berücksichtigt. Liegt kein Sicherungszusammenhang vor, werden die Wertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente unmittelbar ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-)Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung, und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1 – die auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierten (unverändert übernommenen) Preise.
- Stufe 2 – Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3 – nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumente beruhen mit ihrer Bewertung zum Marktwert allesamt auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 1. Derivative Finanzinstrumente werden in der Regel zu aus Marktdaten direkt ableitbaren Parametern bewertet und entsprechen somit einer Bewertung nach der umschriebenen Stufe 2.

Die unter den **Vorräten** ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie in Ausführung befindliche Bauaufträge, unfertige Erzeugnisse und zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude werden mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder dem niedrigeren, am Bilanzstichtag realisierbaren Nettoveräußerungswert angesetzt.

Die Zuordnung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfolgt mittels Einzel- oder Durchschnittsbewertung.

Selbst gefertigte Vorräte werden zu Herstellungskosten aktiviert. Die Herstellungskosten umfassen demzufolge Einzelkosten sowie zurechenbare Gemeinkosten und Bauzeitzinsen.

Im Berichtsjahr sind keine Bauzeitinsen im Bauträgerbereich angefallen (Vj.: TEUR 210). Der Zinssatz im Vorjahr betrug 6,00 %. Im Vorratsbestand sind per 31.12.2009 Bauzeitinsen in Höhe von TEUR 83 (Vj.: TEUR 210) aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken und allgemeinen Kreditrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Latente Steuern werden auf Abweichungen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden nach IFRS und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung bzw. -entlastung berechnet. Daneben werden aktive latente Steuern für steuerliche Verlustvorträge angesetzt, soweit mit der Realisierung des latenten Steueranspruchs aufgrund zukünftiger zu versteuernder Gewinne hinreichend gerechnet werden kann. Latente Steuern für zu versteuernde temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wurden nicht gebildet, da ein Verkauf dieser Anteile nicht geplant ist und sich daher die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht auflösen werden.

Bei den **Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten** handelt es sich um Vermögensgegenstände, bei denen der Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese Vermögensgegenstände werden mit ihrem Buchwert (fortgeführte Anschaffungskosten) oder mit dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Diese Vermögenswerte werden nicht mehr planmäßig abgeschrieben. Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Altersversorgungspläne unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden erst dann erfolgswirksam verrechnet, wenn sie außerhalb einer Bandbreite von 10 % des Verpflichtungsumfangs liegen. Die Verteilung erfolgt über die durchschnittliche Restarbeitszeit der Arbeitnehmer.

Die übrigen **Rückstellungen** sind insoweit berücksichtigt, als sich aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung gegenüber Dritten ergibt, die Höhe der Inanspruchnahme eher wahrscheinlich als unwahrscheinlich ist und diese zuverlässig geschätzt werden kann. Die Rückstellungen werden mit ihrem erwarteten Erfüllungsbetrag angesetzt und, soweit sie über ein Jahr hinaus bestehen, mit marktüblichen Zinssätzen abgezinst.

Rückstellungen aus Garantieverpflichtungen werden in angemessener Höhe auf Basis des bisherigen bzw. des geschätzten zukünftigen Schadenverlaufs gebildet.

Die Einbuchung von **Verbindlichkeiten** erfolgt mit dem Barwert des Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrags.

Die Erfassung von **Umsatzerlösen** und **sonstigen betrieblichen Erträgen** erfolgt grundsätzlich erst mit Erbringung der Leistung bzw. mit Entstehen des Anspruchs. **Aufwendungen** werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Forschungs- und Entwicklungskosten werden gemäß IAS 38 als laufender Aufwand erfasst.

Fremdkapitalkosten werden, soweit sie nicht in die Herstellungskosten der Vorräte einbezogen werden, in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

6. Langfristige Vermögenswerte

Zur Entwicklung der langfristigen Vermögenswerte des BIEN-ZENKER Konzerns im Geschäftsjahr 2009 wird auf den folgenden Anlagenspiegel verwiesen.

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern

Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen des BIEN-ZENKER Konzerns zum 31. Dezember 2009 (IFRS)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					31. 12. 2009
	01. 01. 2009	Unterschieds- beträge aus der Währungs- umrechnung	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Software und gewerbliche Schutzrechte	2.972.232,89	562,68	20.461,67	148.248,35	0,00	2.845.008,89
2. Geschäfts- oder Firmenwert	131.028,16	0,00	0,00	0,00	0,00	131.028,16
	3.103.261,05	562,68	20.461,67	148.248,35	0,00	2.976.037,05
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	46.492.244,67	-6.591,46	693.405,88	6.162.199,36	279.971,08	41.296.830,81
2. Technische Anlagen und Maschinen	25.044.779,09	-1,54	102.638,37	570.519,52	112.007,87	24.688.904,27
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.501.428,33	-5.673,09	429.428,55	1.834.711,58	24.350,05	12.114.822,26
4. Anlagen im Bau	439.745,68	0,00	1.145,48	0,00	-416.329,00	24.562,16
	85.478.197,77	-12.266,09	1.226.618,28	8.567.430,46	0,00	78.125.119,50
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	785.352,32	0,00	0,00	0,00	0,00	785.352,32
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	803.408,89	0,00	0,00	0,00	0,00	803.408,89
3. Rückdeckungsversicherungsansprüche	260.749,30	0,00	42.553,39	54.105,48	0,00	249.197,21
4. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	368.997,48	0,00	0,00	0,00	0,00	368.997,48
	2.218.507,99	0,00	42.553,39	54.105,48	0,00	2.206.955,90
	90.799.966,81	-11.703,41	1.289.633,34	8.769.784,29	0,00	83.308.112,45

Abschreibungen						Buchwerte	
01. 01. 2009	Unterschieds- beträge aus der Währungs- umrechnung	Erfolgs- neutrale Wert- änderungen	Zugänge	Abgänge	31. 12. 2009	31. 12. 2009	31. 12. 2008
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.830.339,37	624,35	0,00	70.740,06	145.256,28	2.756.447,50	88.561,39	141.893,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.028,16	131.028,16
2.830.339,37	624,35	0,00	70.740,06	145.256,28	2.756.447,50	219.589,55	272.921,68
21.527.700,40	-5.476,04	0,00	1.627.420,82	2.676.267,44	20.473.377,74	20.823.453,07	24.964.544,27
24.319.518,18	29,76	0,00	234.027,65	568.317,52	23.985.258,07	703.646,20	725.260,91
11.465.809,32	-5.041,10	0,00	567.534,30	1.664.462,63	10.363.839,89	1.750.982,37	2.035.619,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.562,16	439.745,68
57.313.027,90	-10.487,38	0,00	2.428.982,77	4.909.047,59	54.822.475,70	23.302.643,80	28.165.169,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	785.352,32	785.352,32
25.876,95	0,00	-14.256,58	0,00	0,00	11.620,37	791.788,52	777.531,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	249.197,21	260.749,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	368.997,48	368.997,48
25.876,95	0,00	-14.256,58	0,00	0,00	11.620,37	2.195.335,53	2.192.631,04
60.169.244,22	-9.863,03	-14.256,58	2.499.722,83	5.054.303,87	57.590.543,57	25.717.568,88	30.630.722,59

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern

Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen des BIEN-ZENKER Konzerns zum 31. Dezember 2008 (IFRS)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					31. 12. 2008
	01. 01. 2008	Unterschieds- beträge aus der Währungs- umrechnung	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Software und gewerbliche Schutzrechte	2.977.799,09	-382,57	68.698,04	73.881,67	0,00	2.972.232,89
2. Geschäfts- oder Firmenwert	131.028,16	0,00	0,00	0,00	0,00	131.028,16
	3.108.827,25	-382,57	68.698,04	73.881,67	0,00	3.103.261,05
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	49.092.763,26	6.686,47	1.385.765,91	4.023.970,97	31.000,00	46.492.244,67
2. Technische Anlagen und Maschinen	24.910.709,85	-541,65	109.860,50	95.990,86	120.741,25	25.044.779,09
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.116.930,09	-41.375,93	601.169,50	2.140.284,33	-35.011,00	13.501.428,33
4. Anlagen im Bau	116.730,25	0,00	439.745,68	0,00	-116.730,25	439.745,68
	89.237.133,45	-35.231,11	2.536.541,59	6.260.246,16	0,00	85.478.197,77
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	785.352,32	0,00	0,00	0,00	0,00	785.352,32
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	803.408,89	0,00	0,00	0,00	0,00	803.408,89
3. Rückdeckungsversicherungsansprüche	258.970,40	0,00	2.977,00	1.198,10	0,00	260.749,30
4. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	368.366,00	0,00	631,48	0,00	0,00	368.997,48
	2.216.097,61	0,00	3.608,48	1.198,10	0,00	2.218.507,99
	94.562.058,31	-35.613,68	2.608.848,11	6.335.325,93	0,00	90.799.966,81

Abschreibungen						Buchwerte	
01. 01. 2008	Unterschieds- beträge aus der Währungs- umrechnung	Erfolgs- neutrale Wert- änderungen	Zugänge	Abgänge	31. 12. 2008	31. 12. 2008	31. 12. 2007
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.776.400,28	-285,08	0,00	128.104,84	73.880,67	2.830.339,37	141.893,52	201.398,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.028,16	131.028,16
2.776.400,28	-285,08	0,00	128.104,84	73.880,67	2.830.339,37	272.921,68	332.426,97
22.577.467,57	-537,17	0,00	1.586.459,59	2.635.689,59	21.527.700,40	24.964.544,27	26.515.295,69
24.219.293,62	-488,39	0,00	196.402,81	95.689,86	24.319.518,18	725.260,91	691.416,23
12.815.017,58	-42.826,41	0,00	648.826,10	1.955.207,95	11.465.809,32	2.035.619,01	2.301.912,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	439.745,68	116.730,25
59.611.778,77	-43.851,97	0,00	2.431.688,50	4.686.587,40	57.313.027,90	28.165.169,87	29.625.354,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	785.352,32	785.352,32
57.680,09	0,00	-31.803,14	0,00	0,00	25.876,95	777.531,94	745.728,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260.749,30	258.970,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	368.997,48	368.366,00
57.680,09	0,00	-31.803,14	0,00	0,00	25.876,95	2.192.631,04	2.158.417,52
62.445.859,14	-44.137,05	-31.803,14	2.559.793,34	4.760.468,07	60.169.244,22	30.630.722,59	32.116.199,17

7. Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten wird der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung der B.O.S.-Haus GmbH, Schlüchtern, ausgewiesen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist dem Segment Fertighausbau zugeordnet.

8. Sachanlagevermögen

Zum Zeitpunkt des Übergangs auf die Rechnungslegungsgrundsätze der IFRS wurde das im IFRS 1.16 beschriebene Wahlrecht dahingehend ausgeübt, dass die bilanzierten Grundstücke zu ihrem beizulegenden Zeitwert von TEUR 6.318 bewertet und der beizulegende Zeitwert als Ersatz für die in der Bilanz ausgewiesenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu diesem Zeitpunkt verwendet wurde. Die Gesamtanpassung der nach vorherigen Rechnungslegungsgrundsätzen ausgewiesenen Buchwerte betrug ursprünglich TEUR 4.344.

Durch den Verkauf des Betriebsgrundstücks in Schlüchtern in 2007 und eines Grundstücks in Veitsch/Österreich in 2009 beträgt die Anpassung zum 31.12.2009 TEUR 2.333.

9. Finanzanlagen

Unter den Beteiligungen werden die Anschaffungskosten von zwei Unternehmen ausgewiesen, die nicht nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

Die BIEN-ZENKER AG ist mittelbar über die ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG, Schlüchtern, in Höhe von jeweils 33,3 % an der Betonwerk Oranienbaum GmbH & Co. KG, Oranienbaum, und der Betonwerk Oranienbaum Verwaltungs-GmbH, Oranienbaum, (Komplementär-GmbH) beteiligt. Ein maßgeblicher Einfluss auf diese beiden Beteiligungsunternehmen liegt aus folgenden Gründen nicht vor:

- Die ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG stellt als einzige Kommanditistin keinen Geschäftsführer.
- Die ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG verfügt über keine Sperrminorität in der Gesellschafterversammlung.
- Wesentliche Geschäftstransaktionen zwischen der ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG und der Betonwerk Oranienbaum GmbH & Co. KG fanden nicht statt.
- Es wurde kein Führungspersonal zwischen der ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG und der Betonwerk Oranienbaum GmbH & Co. KG ausgetauscht.
- Die Bereitstellung von bedeutsamen technischen Informationen zwischen der ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG und der Betonwerk Oranienbaum GmbH & Co. KG findet nicht statt.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen stellen sich für beide Gesellschaften für das Geschäftsjahr 2008 wie folgt dar:

	Betonwerk Oranienbaum GmbH & Co. KG TEUR	Betonwerk Oranienbaum Verwaltungs-GmbH TEUR
Vermögen	1.616	125
Schulden	1.532	4
Umsatzerlöse	3.972	0
Jahresüberschuss	104	9

Für 2009 liegen noch keine Jahresabschlüsse vor.

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich um Rentenfondsanteile, die als available for sale klassifiziert und in Höhe von TEUR 792 (Vj.: TEUR 778) mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wurden in Höhe von TEUR 14 (Vj.: TEUR 32) unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

10. Langfristige Steuererstattungsansprüche

Die Steuererstattungsansprüche resultieren aus der Erfassung des Barwerts des Körperschaftsteuerguthabens (TEUR 1.274) gemäß § 37 Körperschaftsteuergesetz, das seit 2008 in zehn gleichen Jahresraten ausgezahlt wird. Per 30.09.2009 erfolgte die Auszahlung der zweiten Rate in Höhe von TEUR 127. Die Erstattung des Jahres 2010 von TEUR 127 ist den kurzfristigen Vermögenswerten zugeordnet.

11. Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen sich aus folgenden zukünftigen Steuerentlastungen zusammen:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	2.629	2.506
– davon kurzfristig realisierbar	0	0
Temporäre Differenzen aufgrund von abweichenden steuerlichen Wertansätzen	569	599
– davon kurzfristig realisierbar	12	8
	3.198	3.105

Im Gesamtbetrag der aktiven latenten Steuern von TEUR 3.198 (Vj.: TEUR 3.105) sind latente Steuerminderungsansprüche in Höhe von TEUR 2.629 (Vj.: TEUR 2.506) enthalten, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender Verlustvorträge in Folgejahren ergeben. Am Bilanzstichtag sind rechnerisch bestehende aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 6.279 (Vj.: TEUR 3.909) nicht aktiviert, davon betreffen TEUR 2.370 (Vj.: TEUR 1.661) im Berichtsjahr entstandene Ansprüche.

Zum 31. Dezember 2009 wurden für bestehende körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 18.888 (Vj.: TEUR 10.404) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 22.258 (Vj.: TEUR 14.105) keine aktiven latenten Steuern angesetzt, da vom Konzern deren Nutzung als eher unwahrscheinlich eingestuft wird. Von diesen ungenutzten Verlustvorträgen sind nach der derzeit gültigen Rechtslage bei der Körperschaftsteuer TEUR 18.666 (Vj.: TEUR 10.172) und bei der Gewerbesteuer TEUR 22.258 (Vj.: TEUR 14.105) zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Körperschaftsteuer-Verlustvorträge in Höhe von TEUR 222 (Vj.: TEUR 232) verfallen sukzessive innerhalb der nächsten drei Jahre.

Für Körperschaftsteuer-Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.280 (Vj.: TEUR 8.280) und Gewerbesteuer-Verlustvorträge in Höhe von TEUR 10.348 (Vj.: TEUR 10.348) und Auslandsverluste in Höhe von TEUR 494 (Vj.: TEUR 0) wurden aktive latente Steuern gebildet, da nach der Planung der steuerlichen Ergebnisse diese Verlustvorträge voraussichtlich in den Jahren 2011 bis 2014 genutzt werden können. Die Gesellschaft ist bei der Beurteilung der Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge in ihrer Planungsrechnung für die Jahre bis 2014 von einer Umsatzsteigerung und von einer deutlich verbesserten Ertragslage ausgegangen.

Der Bestand der aktiven latenten Steuern aufgrund von abweichenden steuerlichen Wertansätzen verteilt sich auf temporäre Differenzen bei folgenden Bilanzposten:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0	16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	2
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1	1
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	12	18
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	510	517
Sonstige langfristige Rückstellungen	43	45
Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	569	599

12. Vorräte

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt zum 31.12.2009 TEUR 42 (Vj.: TEUR 1.027). In der Berichtsperiode wurden Wertminderungen auf Vorräte in Höhe von TEUR 49 (Vj.: TEUR 287) im Aufwand erfasst.

13. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die folgende Tabelle zeigt die Altersstruktur der Forderungen an den letzten beiden Bilanzstichtagen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Weder überfällige noch einzelwertberichtigte Forderungen	3.161	4.101
Überfällige Forderungen, die nicht einzelwertberichtigt sind		
< 45 Tage	87	220
> 45 Tage	65	22
> 60 Tage	26	20
> 90 Tage	174	72
Summe überfällige Forderungen	352	334
Einzelwertberichtigte Forderungen	352	410
Bruttoforderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.865	4.845
Wertberichtigungen	-299	-368
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.566	4.477
Davon ausgeglichen per Ende Februar/Mitte März	2.772	4.316

Zum Stichtag wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 299 (Vj.: TEUR 368) vorgenommen.

Die noch offenen Forderungen waren durch unsere Kunden im Wesentlichen über Bankbürgschaften abgesichert und werden bei Eintritt der Fälligkeit zur Zahlung angefordert.

14. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Der Vorjahreswert von TEUR 3.865 beinhaltete die Grundstücke, Gebäude und Maschinen der aufgrund der Produktionsstilllegung nicht mehr benötigten Betriebsstätte in Michelstadt (Segment Fertighausbau). Die Betriebsliegenschaft Michelstadt wurde im Dezember 2009 verkauft. Aus der Veräußerung entstand ein Veräußerungsverlust in Höhe von TEUR 919. Es verbleiben weiterhin zur Veräußerung anstehende maschinelle Anlagen in Höhe von TEUR 82.

15. Kapitalmanagement

Die Ziele des Kapitalmanagements der Gesellschaft liegen

- in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung,
- in der Gewährleistung einer adäquaten Verzinsung des Eigenkapitals sowie
- in der Aufrechterhaltung einer optimalen, die Kapitalkosten möglichst gering haltenden Kapitalstruktur.

Um die Kapitalstruktur aufrechtzuerhalten oder zu verändern, passt die Gesellschaft je nach Erfordernis die Dividendenausschüttungen an die Anteilseigner an, nimmt Kapitalrückzahlungen an Anteilseigner durch Rückkauf eigener Anteile vor, gibt neue Anteile heraus, nimmt Verbindlichkeiten auf oder veräußert Vermögenswerte, um Verbindlichkeiten zu tilgen.

Die Überwachung der Kapitalstruktur erfolgt auf Basis des Verschuldungsgrades, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Gesamtkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich aus den gesamten Finanzschulden (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten) abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zusammen. Das Gesamtkapital besteht aus dem Eigenkapital zuzüglich Nettofremdkapital.

Die Strategie des Konzerns besteht darin, einen Verschuldungsgrad bis maximal 40 % einzugehen, um weiterhin Zugang zu Fremdkapital zu vertretbaren Kosten durch Beibehaltung eines guten Kreditratings zu gewährleisten.

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Finanzschulden	18.502	23.722
./. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-8.589	-4.473
= Nettofremdkapital	9.913	19.249
+ Eigenkapital	17.787	26.658
Gesamtkapital	27.700	45.907
Verschuldungsgrad	35,8 %	41,9 %

16. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der BIEN-ZENKER AG betrug am 31. Dezember 2009 TEUR 7.380 (Vj.: TEUR 7.380) und ist eingeteilt in 2.460.000 Stückaktien zum rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 3,00 je Aktie. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die Hauptversammlung hat den Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 5. Juli 2012 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach gegen Bareinlage um bis zu insgesamt TEUR 3.600 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht zum Ausgleich von Spitzenbeträgen auszuschließen.

17. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio im Rahmen der Aktienausgabe. Im Geschäftsjahr 2009 wurden TEUR 4.774 entnommen und mit dem Konzernjahresfehlbetrag verrechnet. Die Kapitalrücklage enthält mit TEUR 738 die gesetzliche Rücklage gemäß § 150 AktG und ist somit in dieser Höhe verwendungsbeschränkt gemäß § 150 Abs. 3 AktG. Der über die gesetzliche Rücklage hinausgehende Betrag der Kapitalrücklage ist verwendungsbeschränkt gemäß § 150 Abs. 4 AktG.

18. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen TEUR 0 (Vj.: TEUR 2.818) umfassen ausschließlich andere Gewinnrücklagen. Im Geschäftsjahr 2009 wurden TEUR 2.818 entnommen und mit dem Konzernjahresfehlbetrag verrechnet.

19. Ergebnis aus der Marktbewertung finanzieller Vermögenswerte

Der Posten resultiert aus der erfolgsneutralen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Available-for-sale-Finanzinstrumenten.

Die Entwicklung der unrealisierten Gewinne und Verluste unter Berücksichtigung latenter Steuern aus Available-for-sale-Papieren stellt sich wie folgt dar:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Stand 1. Januar	-11	-39
Veränderung des beizulegenden Zeitwertes	14	32
Steuereffekt	-3	-4
Stand 31. Dezember	0	-11

20. Bilanzverlust

	2009 TEUR	2008 TEUR
Jahresfehlbetrag	-8.863	-7.957
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.508	-4.764
Entnahme aus der Kapitalrücklage	4.774	0
Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	2.818	11.213
Bilanzverlust	-2.779	-1.508

21. Eigene Anteile

Die BIEN-ZENKER AG hat in der Zeit vom November 2000 bis Dezember 2001 auf der Grundlage einer Ermächtigung durch die Hauptversammlung 40.138 Stück (d. s. 1,63 % des Grundkapitals) eigene Aktien zum durchschnittlichen Anschaffungspreis von EUR 11,93 je Stückaktie erworben. Im Rahmen der Anwendung des IAS 32.33 wurde das Eigenkapital erfolgsneutral durch einen Korrekturposten im Eigenkapital um TEUR 479 gemindert.

22. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Aufgrund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alters- und Hinterbliebenenleistungen sowie Berufsunfähigkeitsrenten werden Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bei vier Unternehmen des BIEN-ZENKER Konzerns gebildet. Hierbei handelt es sich um Pensionszusagen, die feste Leistungsansprüche gewähren und als leistungsorientierte Pläne gemäß IAS 19 zu bilanzieren sind. Die Pensionsrückstellungen werden zum Bilanzstichtag nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen versicherungsmathematisch bewertet. Den Berechnungen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde:

	31.12. 2009	31.12. 2008
Rechnungszinsfuß	5,7 %	6,25 %
Künftiger Rententrend	1,5 %	1,5 %

Bei einer ausländischen Konzerngesellschaft wurde ein Entgelttrend von 2,5 % (Vj.: 3,0 %) angenommen.

Im Inland wird eine Fluktuationsrate unverändert wie im Vorjahr von 3,0 % unterstellt. Den Verhältnissen im Ausland wird man dadurch gerecht, dass je nach Status (Angestellte oder Arbeiter) und Dienstjahren Abschläge zwischen 50 % (erstes Dienstjahr Arbeiter) und 5 % (sechs bis acht Dienstjahre bei Angestellten und sieben bis neun Dienstjahre bei Arbeitern) vorgenommen werden.

Kostentrends im Bereich der medizinischen Versorgung wurden nicht berücksichtigt.

Den Berechnungen liegen die Richttafeln 2005 G der Heubeck-Richttafeln GmbH, Köln, sowie die im Jahre 2008 durch die Österreichische Aktuarvereinigung gemeinsam mit dem Aktuariatsbüro Pagler & Pagler veröffentlichten neuen „Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2008-P – Pagler & Pagler“ zugrunde.

Soweit die zugrunde liegenden Annahmen für die Vergangenheit zutreffend waren, entspricht der Bilanzansatz der Pensionsverpflichtung dem Anwartschaftsbarwert. Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den getroffenen Annahmen führen zu versicherungsmathematischen Gewinnen oder Verlusten, die im BIEN-ZENKER Konzern mittels der Korridormethode abgebildet werden. Im Berichtsjahr blieben versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von TEUR 361 (Vj.: TEUR 649) unberücksichtigt.

Die Überleitung der leistungsorientierten Pläne zu den in der Bilanz erfassten Schuldposten stellt sich wie folgt dar:

	2009 TEUR	2008 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR	2005 TEUR
Anwartschaftsbarwert (DBO) am 1. Januar	8.993	9.377	10.220	10.242	9.735
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste kumuliert am 1. Januar	649	227	-618	-762	-326
Rückstellung am 1. Januar	9.642	9.604	9.602	9.480	9.409
Dienstzeitaufwand	116	141	163	161	196
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0	0	-30	0	0
Zinsaufwand	544	502	473	461	471
Versicherungsmathematische Verluste außerhalb des Korridors	0	0	10	0	0
Rentenzahlungen/Abfertigungen	-799	-605	-614	-500	-596
Rückstellungen am 31. Dezember	9.503	9.642	9.604	9.602	9.480
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste kumuliert am 31. Dezember	-361	-649	-227	618	762
Anwartschaftsbarwert (DBO) am 31. Dezember	9.142	8.993	9.377	10.220	10.242

Die angegebenen ergebniswirksam erfassten Komponenten sind im Personalaufwand erfasst.

23. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2009 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR
Garantieverbindlichkeiten	1.137	0	0	80	1.217
Altersteilzeitverbindlichkeiten	381	272	0	145	254
Jubiläumsrückstellungen	206	3	56	0	147
Sterbegeldverbindlichkeiten	3	0	2	0	1
Heizkostenübernahme	0	0	0	211	211
Sonstige langfristige Rückstellungen	1.727	275	58	436	1.830
Personalkostenrückstellungen	911	889	0	834	856
Garantieverbindlichkeiten	361	0	10	18	369
Übrige Rückstellungen	2.601	1.497	68	1.450	2.486
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.873	2.386	78	2.302	3.711

Die Garantieverpflichtungen werden in kurzfristige und langfristige Rückstellungen untergliedert. Die langfristigen Garantierückstellungen werden mit einem Zinssatz von 5,7 % (Vj.: 6,25 %) über eine Laufzeit von vier Jahren abgezinst. Bei der Anwendung eines Zinssatzes von 6,25 % hätte sich im Geschäftsjahr ein um TEUR 21 niedrigerer Aufwand ergeben.

Die Rückstellungen für Heizkostenübernahme resultieren aus der Zusage an Kunden, anteilige Heizkosten für einen Zeitraum von zehn Jahren zu erstatten.

Die übrigen Rückstellungen betreffen vor allem Rechtsstreitigkeiten, Kosten für noch durchzuführende Arbeiten sowie Prüfungs- und Beratungskosten.

Die Zahlungsabflüsse werden bei den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen binnen eines Jahres und bei den sonstigen langfristigen Rückstellungen zwischen einem und fünf Jahren erwartet.

24. Passive latente Steuern

Die latenten Steuerverbindlichkeiten berücksichtigen passive latente Steuern für temporäre Differenzen aufgrund von abweichenden steuerlichen Wertansätzen in Höhe von TEUR 719 (Vj.: TEUR 750). Hierbei handelt es sich in Höhe von TEUR 30 (Vj.: TEUR 10) um kurzfristige Steuerlatenzen. Latente Steuerverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von über fünf Jahren bestehen in Höhe von TEUR 623 (Vj.: TEUR 630) und resultieren aus der Neubewertung der Grundstücke im Rahmen der Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS.

Der Bestand der passiven latenten Steuern verteilt sich auf temporäre Differenzen bei folgenden Bilanzposten:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	634	693
Sonstige langfristige Rückstellungen	55	47
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	30	10
Passive latente Steuern auf temporäre Differenzen	719	750

25. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten ergibt sich aus der nachstehenden Übersicht (die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben).

	Gesamt- betrag Verbind- lichkeiten TEUR	davon mit einer Restlaufzeit von			durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert TEUR	Art der Sicherheit
		bis zu einem Jahr TEUR	einem bis fünf Jahren TEUR	mehr als fünf Jahren TEUR		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.534 (11.128)	3.027 (7.676)	2.507 (3.452)	0 (0)	5.534 (11.128)	Grundsschulden, Sicherungs- übereignung von Maschinen
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	9.811 (3.660)	9.811 (3.660)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.005 (6.420)	6.005 (6.420)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	489 (434)	489 (434)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3 (0)	3 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
6. Sonstige Verbindlichkeiten *)	7.036 (6.229)	6.963 (6.174)	73 (55)	0 (0)	0 (0)	
	28.878 (27.871)	26.298 (24.364)	2.580 (3.507)	0 (0)	5.534 (11.128)	

*) davon aus Steuern: TEUR 3.164 (TEUR 2.258)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 219 (TEUR 256)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr 2009 mit Zinssätzen zwischen 1,67 % (Vj.: 4,1 %) und 5,62 % (Vj.: 7,4 %) verzinst.

26. Sonstige betriebliche Erträge

	2009 TEUR	2008 TEUR
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	136	500
Auflösung Wertberichtigungen Forderungen	69	181
Miet- und Pachteinnahmen	364	324
Erträge aus Anlagenabgängen	485	879
Schadensersatzleistungen	69	0
Übrige	694	1.143
	1.817	3.027

27. Personalaufwand

Der Posten enthält in Höhe von TEUR 695 (Vj.: TEUR 254) Abfindungen.

28. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten in Höhe von TEUR 339 (Vj.: TEUR 216) außerplanmäßige Abschreibungen, die in Höhe von TEUR 138 (Vj.: TEUR 216) auf Gebäude (Segment Fertighausbau) und in Höhe von TEUR 201 (Vj.: TEUR 0) auf unbebaute Grundstücke (Segment Fertighausbau) entfallen.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, ist durch eine Nutzungswertberechnung auf Grundlage von Zahlungsstromprognosen für den Zeitraum von drei Jahren und einem Abzinsungssatz von gut 10 % bestimmt. Die Zahlungsstromprognosen basieren auf konsistenten Annahmen der Geschäftsentwicklung durch die Konzernführung zur erwarteten Ertragslage. Nach der Detailplanungsphase wird ein nachhaltiger Geschäftsverlauf unterstellt. Der Werthaltigkeitstest bestätigt die Werthaltigkeit des Geschäfts- und Firmenwerts.

29. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2009 TEUR	2008 TEUR
Vertriebskosten	8.153	10.356
Reparaturen und Fuhrparkkosten	2.299	2.667
Grundstücksaufwendungen	3.244	3.126
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	1.515	301
Forderungsverluste und Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	504	442
Übrige	4.138	4.279
	19.853	21.171

Die Aufwendungen aus Forderungsverlusten und Zuführungen zu Wertberichtigungen auf Forderungen entfallen mit TEUR 292 (Vj.: TEUR 427) auf das Segment Fertighaus und mit TEUR 212 (Vj.: TEUR 15) auf das Segment Wohnbau.

Die Summe der Ausgaben für Forschung und Entwicklung, die im Berichtsjahr als Aufwand erfasst wurde, beträgt TEUR 135 (Vj.: TEUR 115).

30. Ertrag aus Ertragsteuern

Der Ertragsteuerertrag setzt sich aus laufenden und latenten Steuern zusammen. Die Berechnungen basieren auf den in den einzelnen Ländern zum Realisierungszeitpunkt gültigen Steuersätzen.

	2009 TEUR	2008 TEUR
Latente Steuern	124	995
Übrige Steuern	-3	50
	121	1.045

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung vom rechnerischen Ertrag aus Ertragsteuern zum tatsächlichen Ertrag aus Ertragsteuern:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	-8.983	-9.002
Relevanter Steuersatz in %	26,85	26,62
Rechnerischer Ertrag aus Ertragsteuern	2.412	2.396
Veränderung des Ertragsteueraufwandes durch:		
Steuersatzdifferenzen zum lokalen Steuersatz	60	88
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-48	-16
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen/Kürzungen	-298	-208
Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern aus Verlustvorträgen	-2.370	-1.661
Steuerertrag/Steueraufwendungen für Vorjahre	54	306
Sonstige Anpassungen	311	140
Ertrag aus Ertragsteuern	121	1.045
Effektiver Steuersatz in %	1,35	11,61

Die latenten Steuern werden auf Basis der ab 2008 geltenden Steuersätze ermittelt. Der Ertragsteuersatz im Inland beträgt 27,38 %, die Steuersätze im Ausland liegen zwischen 19 % und 25 %.

31. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich als Quotient aus dem Periodenergebnis, das auf die Stammaktionäre entfällt, und der gewichteten Durchschnittszahl der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie berücksichtigt den Einfluss ausstehender Aktien. Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr ergab sich kein Verwässerungseffekt. Im Geschäftsjahr befanden sich 2.419.862 (Vj.: 2.419.862) Stammaktien im Umlauf. Das Periodenergebnis beträgt TEUR -8.863 (Vj.: TEUR -7.957).

	2009	2008
	EUR	EUR
Ergebnis je Aktie, unverwässert	-3,66	-3,29
Ergebnis je Aktie, verwässert	-3,66	-3,29

32. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen betragen:

	31.12. 2009	31.12. 2008
	TEUR	TEUR
fällig im Folgejahr	2.852	2.947
fällig zwischen 1 bis 5 Jahren	8.108	8.720
fällig nach 5 Jahren	32.118	33.812

Mit Vertrag vom 3. August 2007 hat die BIEN-ZENKER AG einen Mietvertrag über die Anmietung der Betriebsimmobilie in Schlüchtern mit einer Grundmietzeit von 25 Jahren abgeschlossen. Nach Ablauf der Grundmietzeit hat die BIEN-ZENKER AG das einmalige Recht, vom Vermieter eine 5-jährige Verlängerung der Grundmietzeit zu verlangen. Die Miete beträgt TEUR 1.312 p. a., dies entspricht TEUR 109 monatlich. Nach Ablauf von einem Jahr seit Mietbeginn erfolgt eine erste Anpassung der Miete um 1,75 %. Danach erhöht sich der Mietzins alle zwölf Monate um jeweils 1,75 %. Darüber hinaus kann jede Partei jährlich eine Anpassung des Mietzinses in Höhe von 30 % der eingetretenen Verbraucherpreisindexveränderung verlangen. Dabei darf die Erhöhung des Mietzinses insgesamt eine Steigerung von 2 % p. a. nicht überschreiten. Auf Basis der vorbeschriebenen Vereinbarung erfolgte zum 01.10. 2009 eine Mieterhöhung um 1,75 %. In 2009 sind Gesamtmietaufwendungen in Höhe von TEUR 1.344 angefallen.

Die BIEN-ZENKER AG haftet neben weiteren zehn Gesellschaftern der GbR Hausausstellung Franken, Georgensgmünd, gesamtschuldnerisch für deren Verbindlichkeiten. Nach dem Jahresabschluss der Beteiligungsgesellschaft zum 31. Dezember 2009 belaufen sich deren Schulden auf TEUR 55 (Vj.: TEUR 53).

33. Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2009	2008
Lohnempfänger	347	402
Gehaltsempfänger	225	249
Auszubildende	15	18
	587	669

34. Konzern-Segmentberichterstattung

Die operativen Segmente ergeben sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns. BIEN-ZENKER produziert bzw. vertreibt Fertighäuser und ist im Generalunternehmer- und Bauträgergeschäft tätig. Das Segment Fertighausbau umfasst die Herstellung und Errichtung von Fertighäusern im Ein- bis Zweifamilienhaussegment in Holzständerbauweise. Das Holz für den Fertighausbau wird im Wesentlichen im eigenen Sägewerk in Birstein hergestellt. Im Segment Wohnbau errichtet und vertreibt die Gesellschaft Doppel- und Reihenhäuser in Fertigbauweise sowie mehrgeschossige Gebäude in massiver Bauweise auf eigenen und fremden Grundstücken.

	Fertighausbau		Wohnbau		Summe	
	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR
Umsatzerlöse	93.086	96.431	16.143	15.374	109.229	111.805
davon Inland	60.461	56.371	16.143	15.374	76.604	71.745
davon Ausland	32.625	40.060	0	0	32.625	40.060
Gesamtleistung	96.674	99.587	12.508	13.460	109.182	113.047
davon Inland	61.917	58.829	12.508	13.460	74.425	72.289
davon Ausland	34.757	40.758	0	0	34.757	40.758
Materialaufwand	-57.835	-56.519	-9.843	-10.431	-67.678	-66.950
Personalaufwand	-27.098	-29.380	-800	-909	-27.898	-30.289
Abschreibungen	-2.143	-2.314	-18	-30	-2.161	-2.344
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.593	-19.032	-2.260	-2.139	-19.853	-21.171
Segmentergebnis	-7.995	-7.658	-413	-49	-8.408	-7.707
Nicht zugeordnete Aufwendungen und Erträge					-339	-988
Finanzergebnis					-237	-307
Ertragsteuern					121	1.045
Jahresergebnis					-8.863	-7.957
Segmentvermögen	44.311	52.599	11.524	11.317	55.835	63.916
davon Inland	36.872	43.912	11.524	11.317	48.396	55.229
davon Ausland	7.439	8.687	0	0	7.439	8.687
Nicht zugeordnete Vermögenswerte					6.600	6.927
Konsolidierte Vermögenswerte					62.435	70.843
Segmentschulden	30.514	28.331	7.776	3.475	38.290	31.806
Nicht zugeordnete Schulden					6.357	12.379
Konsolidierte Schulden					44.647	44.185
Investitionen (ohne Finanzanlagen)	1.245	2.585	2	21	1.247	2.606
davon Inland	946	2.126	2	21	948	2.147
davon Ausland	299	459	0	0	299	459
Mitarbeiterzahl 0	573	652	14	17	587	669

Die Zinsaufwendungen und Zinserträge sowie verzinsliche Teile des Vermögens und der Schulden wurden nicht auf die Segmente zugeordnet.

Von den Umsatzerlösen im Segment Fertighausbau entfallen TEUR 25.037 (Vj.: TEUR 31.566) auf Österreich und TEUR 4.751 (Vj.: TEUR 3.561) auf die Schweiz.

Von dem Segmentvermögen im Fertighausbau entfallen TEUR 6.915 (Vj.: TEUR 7.801) auf Österreich.

35. Vorstand und Aufsichtsrat der BIEN-ZENKER AG

Vorstand

Erich Weichselbaum, Wien (bis 23.06.2009)

Vorstandsvorsitzender

Technik und Unternehmensentwicklung

KmzLR. Johann Weichselbaum, Wien (01.01. bis 12.02.2009 und 10.07. bis 10.11.2009)

Strategische Unternehmensentwicklung und Erschließung von Auslandsmärkten

Günter Baum, Minden

Vorstandsvorsitzender (seit 25.11.2009)

Finanzen, Personal, Recht, Öffentlichkeitsarbeit, strategische Unternehmensentwicklung

Gerhard Baumann, Bad König

Vertrieb Fertighausbau Deutschland

Wolfgang Fuchs, Maintal-Dörnigheim

Technik und Wohnbau

Philipp S. Mühlbauer, Neumarkt

Vertrieb Ausland

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Carl-Heinz Heuer, Königstein/Taunus (bis 10.07.2009)

Rechtsanwalt

Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsratsvorsitzender der Ahlers AG, Herford

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der M. M. Warburg & CO Gruppe KGaA, Hamburg

Thomas Jünger, Wiesbaden (seit 10.07.2009)

Rechtsanwalt

Aufsichtsratsvorsitzender

Gerhard Schuller, Langenzersdorf/Österreich (bis 10.07.2009)

Finanzvorstand der ELK Fertighaus AG, Schrems/Österreich

Aufsichtsratsmitglied

Dipl.-Ing. Josef Kleebinder, Wien/Österreich (seit 10.07.2009)

Unternehmensberater

Aufsichtsratsmitglied

Horst Ziesing, Gedern

Dachdecker

Arbeitnehmersvertreter

36. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

	Fixe Bezüge	Variable Bezüge	Auf- wendungen für Alters- versorgung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Vorstand				
Erich Weichselbaum (bis 23.06.2009)	43 (90)	0 (0)	0 (0)	43 (90)
KmzIR. Johann Weichselbaum (01.01. bis 12.02.2009 und 10.07. bis 10.11.2009)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Günter Baum	194 (193)	0 (0)	9 (9)	203 (202)
Gerhard Baumann	149 (148)	0 (0)	0 (0)	149 (148)
Wolfgang Fuchs	130 (130)	0 (0)	9 (9)	139 (139)
Philipp S. Mühlbauer	208 (69)	0 (0)	2 (0)	210 (69)
Dr. Andreas Konietzko (bis 21.05.2008)	0 (189)	0 (0)	0 (0)	0 (189)
	724 (819)	0 (0)	20 (18)	744 (837)
Aufsichtsrat				
Prof. Dr. Carl-Heinz Heuer (bis 10.07.2009)	11 (21)	0 (0)	0 (0)	11 (21)
Thomas Jünger (seit 10.07.2009)	11 (0)	0 (0)	0 (0)	11 (0)
Gerhard Schuller (vom 01.01. bis 10.07.2009)	5 (0)	0 (0)	0 (0)	5 (0)
Josef Kleebinder (seit 10.07.2009)	5 (0)	0 (0)	0 (0)	5 (0)
Rudolf W Heil (bis 31.12.2008)	0 (11)	0 (0)	0 (0)	0 (11)
Horst Ziesing	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
	39 (39)	0 (0)	0 (0)	39 (39)

Die Höhe der Gesamtbezüge eines früheren Mitglieds des Vorstands beträgt TEUR 65 (Vj.: TEUR 65). Die dafür bilanzierte Pensionsverpflichtung beträgt TEUR 683 (Vj.: TEUR 708).

37. Angaben zum Risikomanagement in Bezug auf Finanzinstrumente

Der Konzern ist verschiedenen Risiken aus Finanzinstrumenten ausgesetzt. Diese lassen sich wie folgt einteilen:

- Kreditrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Marktpreisrisiko

Kreditrisiken resultieren im Wesentlichen aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Liquiditätsrisiken bestehen in dem Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht erfüllen zu können. Diese Risiken gehen in der Regel mit einer negativen Entwicklung des operativen Geschäftes einher.

Marktpreisrisiken resultieren bei der BIEN-ZENKER AG aus Veränderungen von Wechselkursen und Zinssätzen.

Der Konzern hat interne Richtlinien im Rahmen des Risikomanagements erlassen, die den Einsatz von Finanzinstrumenten regeln. Dabei ist die Trennung der Funktionen hinsichtlich der operativen Abwicklung der Geschäfte auf Seiten der Gesellschaften einerseits und dem Finanzcontrolling andererseits, das von der Muttergesellschaft aus gesteuert wird, gegeben. Die Richtlinien im Konzern sind so ausgerichtet, dass mögliche Risiken rechtzeitig erkannt und Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden können. Die Richtlinien werden den Erfordernissen des Marktes laufend angepasst.

Der Schwerpunkt der Risikosteuerung erfolgt über die operativen Geschäfts- und Finanzierungsaktivitäten. Lediglich zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der Risiken, die sich aus dem operativen Geschäft ergeben, werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Zusätzliche Informationen zu den derivativen Finanzinstrumenten sind beim Marktpreisrisiko beschrieben.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko beschreibt die Gefahr eines wirtschaftlichen Verlustes, wenn der Kontrahent seinen vertraglichen Verpflichtungen bzw. Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Der Konzern steuert das Kreditrisiko auf der Basis der Richtlinien des internen Risikomanagements. Im Regelfall kommen die nachfolgenden Kreditsicherungen zur Anwendung:

- Garantien und Bürgschaften
- Vorauskassen
- Interne Kreditlinien

Die Ausfallrisiken des Konzerns beschränken sich auf ein übliches Geschäftsrisiko, dem durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen wird. Den Kontrahentenrisiken bei derivativen Finanzinstrumenten wird dadurch Rechnung getragen, dass Derivate ausschließlich mit namhaften deutschen und österreichischen Kreditinstituten abgeschlossen werden.

Das maximale Ausfallrisiko (Kreditrisiko) umfasst den kompletten Ausfall der positiven Buchwerte der Finanzinstrumente. Das Ausfallrisiko der nicht wertberichtigten Finanzinstrumente wird aus heutiger Sicht als niedrig eingeschätzt, da durch das eng gefasste Risikomanagement die Ausfallwahrscheinlichkeit gering gehalten wird. Die BIEN-ZENKER Kunden müssen eine unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung bzw. Bürgschaft ihrer Bank vor Produktionsbeginn der Häuser abgeben.

Liquiditätsrisiko

Im operativen Liquiditätsmanagement werden die kurz- und mittelfristigen Cashflows der Gesellschaften auf Konzern-ebene zusammengefasst.

Zum 31. Dezember 2009 ergeben sich für die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns folgende Zahlungsabflüsse aus Zins- und Tilgungszahlungen:

	Buchwert 31.12.2009 TEUR	Cashflow 2010 TEUR		Cashflow 2011 TEUR		Cashflow 2012–2014 TEUR		Cashflow nach 2014 TEUR	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.534	164	3.027	53	1.020	31	1.487	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.005	0	6.005	0	0	0	0	0	0
Sonstige unverzinsliche Verbindlichkeiten	6.009	0	6.009	0	0	0	0	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:									
Zahlungsausgänge aus derivativen Finanzinstrumenten									
– Zinsderivate	–45	15	0	15	0	38	0	0	0
Zahlungseingänge aus derivativen Finanzinstrumenten									
– Zinsderivate	–45	0	0	0	0	0	0	0	0

Die aufgeführte Übersicht umfasst folgende Inhalte:

- undiskontierte Tilgungs- und Zins-Auszahlungsverpflichtungen aus Finanzierungsverbindlichkeiten
- undiskontierte Auszahlungen aus Verpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen
- undiskontierte Auszahlungen der sonstigen unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten
- undiskontierte, für das jeweilige Jahr unsaldierte Auszahlungs- bzw. Einzahlungsvolumen der derivativen Finanzinstrumente.

Für die undiskontierten Auszahlungen werden folgende Annahmen unterstellt:

- Ist die Zahlung zu verschiedenen Zeitpunkten möglich, so wird der frühestmögliche Zeitpunkt der Fälligkeit unterstellt.
- Die Zinszahlungen von Finanzinstrumenten mit variablen Zinssätzen werden auf der Grundlage von geschätzten Zinssätzen auf der Basis der zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung gültigen Zinssätze fortgeschrieben.

Zukünftige Zahlungsabflüsse werden im Wesentlichen durch die Zuflüsse aus dem operativen Geschäft gedeckt. Zeitliche und betragsmäßige Spitzen des Finanzbedarfs werden durch die vorgehaltene Liquidität sowie das Zusammenspiel der kurz- und langfristigen Kreditlinien in ausreichendem Maße abgedeckt.

Angaben zu Nettoergebnissen aus Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle gibt die in der Gewinn- und Verlustrechnung gebuchten und die direkt im Eigenkapital erfassten Nettogewinne oder -verluste aus Finanzinstrumenten wieder:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Nettogewinne/-verluste aus		
1. erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten		
laufende Aufwendungen/Erträge	-9	12
2. zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		
laufende Erträge	32	33
direkt im Eigenkapital erfasst	14	32
3. Krediten und Forderungen		
laufende Erträge	191	487
durch Verkauf oder dauerhafte Wertminderung realisiert	-504	-442
4. finanziellen Verbindlichkeiten		
laufende Aufwendungen	-452	-839

Die Nettogewinne bzw. -verluste der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beinhalten die laufenden Aufwendungen und Erträge von Finanzinstrumenten.

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten beinhalten neben den laufenden Erträgen/Aufwendungen die realisierten Erfolge, die gesondert den Betrag des Gewinns oder des Verlustes ausweisen, der direkt im Eigenkapital während des Berichtszeitraums gebucht wird.

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus den Krediten und Forderungen beinhalten neben den laufenden Erträgen/Aufwendungen die Zuschreibungen und Wertminderungen aus den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die **Gesamtzinserträge** für finanzielle Vermögenswerte, die nicht erfolgswirksam mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet wurden, betragen TEUR 223 (Vj.: TEUR 545). Die **Gesamtzinsaufwendungen** für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet wurden, betragen TEUR 452 (Vj.: TEUR 839).

Die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entsprechen wie im Vorjahr im Wesentlichen deren Buchwerten.

Marktpreisrisiko

Der Konzern ist aufgrund seiner Auslandsaktivitäten Marktpreisrisiken in Form von Wechselkursrisiken, Zinsrisiken und sonstigen Preisrisiken ausgesetzt.

Der Konzern sichert sich gegen Zinsrisiken gezielt ab.

Zur systematischen Erfassung und Bewertung dieser Risiken hat der Konzern ein zentral ausgerichtetes Risikomanagementsystem etabliert. Es erfolgt eine kontinuierliche Berichterstattung an den Vorstand.

Die Währungs- und Zinsrisiken werden nachfolgend näher erläutert. Wesentliche sonstige Preisrisiken waren wie im Vorjahr nicht gegeben.

Währungsrisiken

Aus der Auslandsaktivität des Konzerns folgt, dass das operative Geschäft sowie die berichteten Finanz- und Zahlungsströme Risiken aus Wechselkursschwankungen ausgesetzt sind. Das Wechselkursrisiko des Konzerns ist absatzgetrieben und besteht primär zwischen dem Euro sowie dem ungarischen Forint und dem Schweizer Franken. Insbesondere das Transaktionsrisiko, das darin besteht, dass die Umsatzerlöse in Fremdwährung und die dazugehörigen Kosten zum Teil in Euro anfallen, kann das Ergebnis und die Liquidität des Konzerns beeinträchtigen.

Die Fremdwährungsrisiken werden primär in der Weise gesteuert, dass die Einkaufsvolumina möglichst in der gleichen Währung wie die Umsatzerlöse abgewickelt werden.

Die Ermittlung des Währungsrisikos erfolgt mittels einer in regelmäßigem Turnus angepassten rollierenden Prognose der Zu- und Abflüsse an Fremdwährungen.

Gemäß IFRS 7 erstellt die Gesellschaft Sensitivitätsanalysen in Bezug auf Marktpreisrisiken, mittels derer die Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital ermittelt werden. Die periodischen Auswirkungen werden bestimmt, indem die hypothetischen Änderungen der Risikovariablen auf den Bestand der Finanzinstrumente zum Abschlussstichtag bezogen werden. Dabei wird unterstellt, dass der Bestand zum Abschlussstichtag repräsentativ für das Gesamtjahr ist.

Die originären Finanzinstrumente, die in einer Fremdwährung denominiert sind, unterliegen einem Währungsrisiko und werden daher in die Sensitivitätsanalyse einbezogen.

Wenn der Euro gegenüber dem Bilanzstichtag um 10 % aufgewertet gewesen wäre, wäre das Konzern-Eigenkapital aufgrund direkter Veränderungen um TEUR 12 niedriger (Vj.: TEUR 36 niedriger) gewesen. Wenn der Euro gegenüber dem Bilanzstichtag um 10 % abgewertet gewesen wäre, wäre das Konzern-Eigenkapital aufgrund direkter Veränderungen um TEUR 15 höher (Vj.: TEUR 44 höher) gewesen.

Zinsänderungsrisiken

Im Konzern werden in üblichem Umfang zinssensitive Vermögenswerte und Verbindlichkeiten gehalten.

Das operative Geschäft wird über den Abschluss von variabel verzinslichen Verbindlichkeiten fristenkongruent finanziert. Damit die Risiken daraus begrenzt bleiben, können derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps und Caps eingesetzt werden.

Bei einem Zinsswap entstehen Marktpreisrisiken in Form einer möglichen Verpflichtung, Zinszahlungen oberhalb der am Stichtag marktüblichen Zinssätze leisten zu müssen. Das Marktpreisrisiko ist beim Zinsswap auf die gezahlte Capprämie begrenzt.

Folgende derivative Finanzinstrumente bestanden zum Bilanzstichtag:

	Nominalvolumen		Beizulegender Zeitwert	
	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Zinsswap 5,0%, Laufzeit bis 02/2014	3.000	3.000	-45	-55

Der negative Marktwert für den Zinsswap resultiert aus dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinserträge und Zinsaufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7.
- Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären variabel verzinslichen Finanzinstrumenten, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen von Cashflow-Hedges gegen Zinsänderungen designiert sind, aus und werden daher bei den Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.
- Marktzinssatzänderungen von Zinsderivaten, die nicht in eine Sicherungsbeziehung nach IAS 39 eingebunden sind, haben Auswirkungen auf das Zinsergebnis und werden daher bei den Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Wenn das Marktzinsniveau im Berichtsjahr um 1 %-Punkt höher gewesen wäre, wäre das Konzernergebnis um TEUR 33 höher (Vj.: TEUR 12 höher) gewesen. Wenn das Marktzinsniveau im Berichtsjahr um 1 %-Punkt niedriger gewesen wäre, wäre das Konzernergebnis um TEUR 24 niedriger (Vj.: TEUR 3 niedriger) gewesen. Auf das Konzern-Eigenkapital hätten sich dabei keine Auswirkungen ergeben.

38. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtsjahr sowie in den Vorjahren gab es die nachfolgend dargestellten Geschäftsbeziehungen mit Unternehmen des ELK Fertighaus-Konzerns.

	2009	2008
	TEUR	TEUR
ELK Fertighaus AG, Schrems/Österreich		
Verkauf von Schnittholz	745	913
Verkauf von vorgefertigten Bauteilen und Materialien	4	24
Erstattung verauslagter Kosten	266	463
Beratungsleistungen	27	21
Hauslieferungen und sonstige Bauleistungen	429	1.592
Lieferung und Montage von Häusern	-9	-6
Weiterberechnung von Kosten	-579	-521
Kauf von Werbemitteln, sonstige PR-Kosten	-1	-20
Kauf von Fertigungsmaterial	-234	-129
	648	2.337
ELK a.s., Plana nad Luznici/Tschechien		
Verkauf von Schnittholz	588	547
Verkauf von vorgefertigten Bauteilen und Materialien	1	0
Kauf von Fenstern und Haustüren	-3.859	-3.710
Planungsleistungen Technikzentrum	-91	-79
	-3.361	-3.242
ELK Fertighaus AG, Zürich/Schweiz		
Hauslieferungen und sonstige Bauleistungen	284	0
Verkauf von vorgefertigten Bauteilen und Materialien	0	1
Hauslieferungen und sonstige Bauleistungen	0	-3
	284	-2
	-2.429	-907

Alle Transaktionen im Geschäftsjahr und im Vorjahr wurden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende offene Posten aus Geschäften mit nahe stehenden Unternehmen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
ELK Fertighaus AG, Schrems/Österreich		
Liefer- und Leistungsforderungen	634	0
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	0	-269
ELK a.s., Plana nad Luznici/Tschechien		
Liefer- und Leistungsforderungen	0	12
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	-489	-164
ELK Fertighaus AG, Zürich/Schweiz		
Liefer- und Leistungsforderungen	299	0
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	0	0
	444	-421

39. Rücklagenverwendung der BIEN-ZENKER AG

Der Jahresabschluss der BIEN-ZENKER AG bildet die Basis für die Gewinnverwendung des Berichtsjahres.

Der Einzelabschluss der BIEN-ZENKER AG weist im Geschäftsjahr 2009 nach Entnahme aus deren Kapitalrücklage von EUR 4.773.890,47 und der Entnahme aus Gewinnrücklagen von EUR 4.846.529,69 einen Bilanzverlust von EUR 3.000.000,00 (Vj.: EUR 0,00) aus.

40. Honorar des Konzernabschlussprüfers

Das für den Konzernabschlussprüfer Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und vollkonsolidierten inländischen Tochterunternehmen beläuft sich für Abschlussprüfungsleistungen auf TEUR 147 und für sonstige Bestätigungsleistungen auf TEUR 7.

41. Mitteilungspflichtige Beteiligungen gemäß § 160 Nr. 8 AktG i. V. m. § 21 Wertpapierhandelsgesetz

Herr Erich Weichselbaum, Siebensterngasse 42-44/4/19, 1070 Wien/Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.11.2009 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der BIEN-ZENKER AG, Am Distelrasen 2, 36381 Schlüchtern, am 09.11.2009 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat. Sein Stimmrechtsanteil beträgt nunmehr in Bezug auf alle Stimmrechte und damit alle Aktien der BIEN-ZENKER AG 87,49 % (das entspricht 2.152.336 Stimmrechten).

Davon sind ihm sämtliche Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche dieser Stimmrechte werden ihm seit 09.11.2009 über die ELK Fertighaus AG, Schrems/Österreich und die D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Siebensterngasse 42-44/4/19, 1070 Wien/Österreich, zugerechnet. Von dem Stimmrechtsanteil in Höhe von 87,49 % entfallen 1,63 % (das entspricht 40.138 Stimmrechten) auf eigene Aktien der BIEN-ZENKER AG, die anderen 85,86 % (das entspricht 2.112.198 Stimmrechten) werden von der ELK Fertighaus AG selbst gehalten.

Herr Kommerzialrat Johann Weichselbaum, Annenhofstraße 72, 3032 Eichgraben/Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12.11.2009 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der BIEN-ZENKER AG, Am Distelrasen 2, 36381 Schlüchtern, am 09.11.2009 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und von 75 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat. Bis zum 09.11.2009 betrug seine Beteiligung 87,49 % der Stimmrechte.

42. Mutterunternehmen

Die BIEN-ZENKER AG ist eine Tochtergesellschaft der ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, Schrems/Österreich, und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Der Konzernabschluss der ELK Fertighaus Aktiengesellschaft wird beim Firmenbuch des Landgerichts Krems an der Donau hinterlegt. Das oberste beherrschende Unternehmen ist die D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien. Ein Konzernabschluss der D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien wird zum 31.12.2009 nicht aufgestellt.

43. Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der BIEN-ZENKER AG (www.bien-zenker.de) zugänglich gemacht.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

Schlüchtern, den 29. März 2010

Der Vorstand

Günter Baum

Philipp S. Mühlbauer

Gerhard Baumann

Wolfgang Fuchs

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung – und den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefasste Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 8. April 2010

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Marks)
Wirtschaftsprüfer

Nachh





Mit über 100-jähriger Erfahrung im Hausbau weiß BIEN-ZENKER, wie Häuser zu bauen sind. Dabei sind uns architektonische Vielfalt und thermisch optimal isolierte Gebäudehüllen genauso wichtig wie eine energiesparende Haus- und Heizungstechnik, z. B. zentrale Blockheizkraftwerke. Mit dem BIEN-ZENKER Wohnbau leisten wir einen richtungsweisenden Beitrag zur Nachhaltigkeit.

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	Anhang Nr.	31. 12. 2009 EUR	31. 12. 2008 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.1		
Software und gewerbliche Schutzrechte		80.024,00	117
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		11.747.444,00	14.773
2. Technische Anlagen und Maschinen		677.172,00	683
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.228.247,00	1.286
4. Anlagen im Bau		24.562,16	440
		13.677.425,16	17.182
III. Finanzanlagen	3.2		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		7.181.403,35	13.173
2. Rückdeckungsversicherungsansprüche		121.281,11	0
3. Sonstige Ausleihungen		368.997,48	368
		7.671.681,94	13.541
		21.429.131,10	30.840
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		2.171.344,00	3.182
2. In Ausführung befindliche Bauaufträge, unfertige Erzeugnisse und zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude		13.233.523,00	15.919
		15.404.867,00	19.101
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.3		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.075.535,12	3.186
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.204.804,20	868
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	2
4. Sonstige Vermögensgegenstände		2.610.707,08	2.769
		6.891.046,40	6.825
III. Wertpapiere	3.4		
Eigene Anteile		170.586,50	342
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.821.760,77	3.323
		28.288.260,67	29.591
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		72.506,92	97
		49.789.898,69	60.528

Passiva

	Anhang Nr.	31.12.2009 EUR	31.12.2008 TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	3.5	7.380.000,00	7.380
II. Kapitalrücklage	3.6	13.615.220,34	18.389
III. Gewinnrücklagen	3.7		
1. Rücklage für eigene Anteile		170.586,50	342
2. Andere Gewinnrücklagen		0,00	4.675
		170.586,50	5.017
IV. Bilanzverlust		-3.000.000,00	0
		18.165.806,84	30.786
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen		594.841,00	613
2. Steuerrückstellungen		7.057,00	323
3. Sonstige Rückstellungen	3.8	6.049.855,66	4.889
		6.651.753,66	5.825
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9	4.540.971,10	9.792
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		8.538.407,09	3.379
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.817.371,02	4.751
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.675.468,83	3.202
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		3.010,32	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten		3.397.109,83	2.793
		24.972.338,19	23.917
		49.789.898,69	60.528

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Anhang Nr.	2009 EUR	2008 TEUR
1. Umsatzerlöse	4.1	82.901.940,58	78.537
2. Verminderung des Bestands an in Ausführung befindlichen Bauaufträgen und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden		-2.685.537,00	-2.022
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		173.124,19	159
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.2	1.376.152,23	2.273
		81.765.680,00	78.947
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Grundstücke und Waren		-23.434.648,57	-23.108
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-31.391.296,95	-29.873
		-54.825.945,52	-52.981
6. Personalaufwand	4.3		
a) Löhne und Gehälter		-13.694.525,84	-12.555
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-2.973.580,37	-2.671
		-16.668.106,21	-15.226
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.4	-1.548.435,21	-1.471
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5	-15.173.100,39	-17.382
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4.6	445.195,82	489
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.7	114.587,38	443
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.8	-171.790,64	-143
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.9	-456.436,13	-979
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	4.10	-4.589,35	-61
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-6.522.940,25	-8.364
15. Außerordentliche Aufwendungen	4.11	-5.991.244,23	0
16. Außerordentliches Ergebnis		-5.991.244,23	0
17. Ertrag aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.233,00	83
18. Sonstige Steuern		-108.468,68	-61
19. Jahresfehlbetrag		-12.620.420,16	-8.342
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		0,00	-2.871
21. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	3.6	4.773.890,47	0
22. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	3.7		
a) aus anderen Gewinnrücklagen		4.674.739,05	11.076
b) aus Rücklage für eigene Anteile		171.790,64	137
23. Bilanzverlust		-3.000.000,00	0

BIEN-ZENKER AG Schlüchtern

Anhang 2009

1. Allgemeine Angaben

Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 liegen die Vorschriften des Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes zugrunde.

Die nach den gesetzlichen Vorschriften anzubringenden Vermerke sind aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Bilanzgliederungsschema (§ 266 Abs. 2 HGB) ist um den Posten „In Ausführung befindliche Bauaufträge, unfertige Erzeugnisse und zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude“ erweitert worden.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das **Sachanlagevermögen** und die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und in der steuerlich zulässigen Höhe angesetzt. Der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wurden die steuerlichen Abschreibungstabellen zugrunde gelegt. Die Abschreibungen erfolgten linear oder degressiv. Die Herstellungskosten der Sachanlagen umfassen neben den Einzelkosten auch angemessene Teile der dem Herstellungsprozess direkt zurechenbaren Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie Verwaltungsgemeinkosten.

Im Berichtsjahr angeschaffte selbständig nutzbare Anlagegüter mit Anschaffungskosten bzw. Herstellkosten von EUR 150,01 bis EUR 1.000,00 wurden in einem Sammelposten erfasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Für Werkzeuge und Kleinteile werden gemäß § 240 Abs. 3 HGB Festwerte gebildet.

Das **Finanzanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung angesetzt.

Die **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe** wurden mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die **in Ausführung befindlichen Bauaufträge** sind zu Herstellungskosten unter Berücksichtigung angemessener Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten und Bauzeitinsen bewertet worden.

Im Vorratsbestand sind per 31.12. 2009 Verwaltungsgemeinkosten in Höhe von TEUR 250 (Vj.: TEUR 215) sowie Bauzeitinsen in Höhe von TEUR 83 (Vj.: TEUR 210) enthalten.

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** wurden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das allgemeine Kreditrisiko aus Liefer- und Leistungsforderungen wurde durch eine Pauschalwertberichtigung gedeckt. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden zum Barwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen wurden zum Anschaffungskurs oder dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden gemäß § 6a EStG mit einem Zinssatz von 6 % unter Verwendung der Richttafeln 2005 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH, Köln, ermittelt.

Die **Steuer- und sonstigen Rückstellungen** sind in der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Höhe für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag, Fremdwährungsverbindlichkeiten zum Anschaffungskurs oder dem Kurs am Bilanzstichtag bewertet.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

Zur Entwicklung des Anlagevermögens der BIEN-ZENKER AG im Geschäftsjahr 2009 wird auf den nachfolgenden Anlagenspiegel verwiesen.

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31. 12. 2009
	01. 01. 2009	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software und gewerbliche Schutzrechte	1.709.881,93	19.911,67	6.498,38	0,00	1.723.295,22
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.292.969,41	454.173,52	4.562.415,91	279.971,08	20.464.698,10
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.840.697,61	101.638,37	13.428,42	112.007,87	23.040.915,43
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.380.630,91	346.400,23	636.954,08	24.350,05	8.114.427,11
4. Anlagen im Bau	439.745,68	1.145,48	0,00	-416.329,00	24.562,16
	55.954.043,61	903.357,60	5.212.798,41	0,00	51.644.602,80
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.496.318,04	0,00	0,00	0,00	21.496.318,04
2. Rückdeckungsversicherungsansprüche	0,00	121.281,11	0,00	0,00	121.281,11
3. Sonstige Ausleihungen	368.997,48	0,00	0,00	0,00	368.997,48
	21.865.315,52	121.281,11	0,00	0,00	21.986.596,63
	79.529.241,06	1.044.550,38	5.219.296,79	0,00	75.354.494,65

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
01. 01. 2009	Zugänge	Abgänge	31. 12. 2009	31. 12. 2009	31. 12. 2008
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.592.794,93	54.200,67	3.724,38	1.643.271,22	80.024,00	117.087,00
9.520.496,41	915.901,81	1.719.144,12	8.717.254,10	11.747.444,00	14.772.473,00
22.157.276,61	219.878,24	13.411,42	22.363.743,43	677.172,00	683.421,00
7.094.786,91	358.454,49	567.061,29	6.886.180,11	1.228.247,00	1.285.844,00
0,00	0,00	0,00	0,00	24.562,16	439.745,68
38.772.559,93	1.494.234,54	2.299.616,83	37.967.177,64	13.677.425,16	17.181.483,68
8.323.670,46	5.991.244,23	0,00	14.314.914,69	7.181.403,35	13.172.647,58
0,00	0,00	0,00	0,00	121.281,11	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	368.997,48	368.997,48
8.323.670,46	5.991.244,23	0,00	14.314.914,69	7.671.681,94	13.541.645,06
48.689.025,32	7.539.679,44	2.303.341,21	53.925.363,55	21.429.131,10	30.840.215,74

3.2 Finanzanlagen

	Anteil in %	Eigenkapital 31.12.2009 TEUR	Jahresergebnis 2009 TEUR
Die BIEN-ZENKER AG ist an folgenden Unternehmen mit mindestens 20% beteiligt:			
ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG, Schlüchtern	100,0	3.664	-303
ZENKER Hausbau GmbH, Schlüchtern	100,0	68	3
BIEN-HAUS Slovakia s.r.o., Pezinok/Slowakische Republik	100,0	22	10
INSIDE-Werbungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH, Schlüchtern	100,0	70	-2
B.O.S.-Haus GmbH, Schlüchtern *)	100,0	316	0
Top All inclusive Fertighaus GmbH, Schlüchtern *)	100,0	22	0

*) Mit diesen Tochtergesellschaften bestehen Ergebnisabführungsverträge

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	347	775
Sonstige Vermögensgegenstände	686	765
	1.033	1.540

3.4 Eigene Anteile

Die BIEN-ZENKER AG hat in der Zeit vom November 2000 bis Dezember 2001 auf der Grundlage einer Ermächtigung durch die Hauptversammlung 40.138 Stück (d. s. 1,63 % des Grundkapitals) eigene Aktien zum durchschnittlichen Anschaffungspreis von EUR 11,93 je Stückaktie erworben. Grund für den Erwerb war die Absicht, die Aktien als Akquisitionswährung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Unternehmens oder einer Beteiligung an einem Unternehmen einzusetzen. Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte eine Wertberichtigung auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 172. Der Buchwert entspricht dem Kurswert der Wertpapiere zum Bilanzstichtag von EUR 4,25 je Stückaktie.

3.5 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der BIEN-ZENKER AG betrug am 31. Dezember 2009 TEUR 7.380 und ist eingeteilt in 2.460.000 Stückaktien.

Die Hauptversammlung hat den Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 5. Juli 2012 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach gegen Bareinlage um bis zu insgesamt TEUR 3.600 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht zum Ausgleich von Spitzenbeträgen auszuschließen.

3.6 Entwicklung der Kapitalrücklage

	2009 TEUR
Stand am 1. Januar 2009	18.389
Entnahme zum teilweisen Ausgleich des Jahresfehlbetrags	-4.774
Stand am 31. Dezember 2009	13.615

3.7 Entwicklung der Gewinnrücklagen

	2009 TEUR
Rücklage für eigene Anteile	
Stand am 1. Januar 2009	342
Auflösung aufgrund niedrigerem Wertansatz auf der Aktivseite	-172
Stand am 31. Dezember 2009	170
Andere Gewinnrücklagen	
Stand am 1. Januar 2009	4.675
Entnahme zum teilweisen Ausgleich des Jahresfehlbetrags	-4.675
Stand am 31. Dezember 2009	0

3.8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	01.01.2009 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2009 TEUR
Gewährleistungsverpflichtungen	1.130	0	0	88	1.218
Noch durchzuführende Arbeiten an übergebenen Einheiten	289	149	0	291	431
Kosten Jahresabschluss, Steuererklärungen, Geschäftsbericht	205	202	3	216	216
Rechtsstreitigkeiten	553	83	34	283	719
Urlaubsansprüche	436	419	0	430	447
Arbeitszeitkonten	562	562	0	706	706
Heizkostenübernahme für Kunden	0	0	0	135	135
Noch nicht abgerechnete Subunternehmerleistungen	1.351	1.204	0	1.669	1.816
Übrige Rückstellungen	363	279	11	289	362
	4.889	2.898	48	4.107	6.050

3.9 Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten ergibt sich aus der nachstehenden Übersicht (die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben).

	Gesamt- betrag Verbind- lichkeiten TEUR	davon mit einer Restlaufzeit von			durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert TEUR	Art der Sicherheit
		bis zu einem Jahr TEUR	einem bis fünf Jahren TEUR	mehr als fünf Jahren TEUR		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.541 (9.792)	2.790 (7.435)	1.751 (2.357)	0 (0)	4.541 (9.792)	Grundsschulden, Sicherungs- übereignung von Maschinen
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.538 (3.379)	8.538 (3.379)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.817 (4.751)	4.817 (4.751)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.675 (3.202)	3.675 (3.202)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3 (0)	3 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
6. Sonstige Verbindlichkeiten *)	3.397 (2.793)	3.395 (2.793)	3 (0)	0 (0)	0 (0)	
	24.972 (23.917)	23.218 (21.560)	1.754 (2.357)	0 (0)	4.541 (9.792)	

*) davon aus Steuern: TEUR 2.572 (TEUR 1.542)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 17 (TEUR 9)

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen auf:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
nach Tätigkeitsbereichen:		
Fertighausbau	58.161	53.064
Wohnbau	16.153	15.374
Sägewerk	8.753	9.913
Sonstige Erlöse	229	497
Erlösschmälerungen	-394	-311
	82.902	78.537
nach geographisch bestimmten Märkten:		
Deutschland	76.573	70.963
Österreich	1.675	2.525
Dänemark	0	1.675
Norwegen	0	33
Schweiz	3.765	2.576
Belgien	0	219
Luxemburg	270	0
Tschechien	589	546
Russland	30	0
	82.902	78.537

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit TEUR 705 (Vj.: TEUR 1.430) periodenfremde Erträge, davon im Wesentlichen mit TEUR 360 (Vj.: TEUR 407) Anlagenabgänge, mit TEUR 48 (Vj.: TEUR 334) die Auflösung von Rückstellungen, mit TEUR 56 (Vj.: TEUR 188) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen und mit TEUR 191 (Vj.: TEUR 171) Erträge aus Rücktrittsgebühren von Kunden. Außerdem enthält dieser Posten mit TEUR 177 (Vj.: TEUR 183) Mieteinnahmen und mit TEUR 183 (Vj.: TEUR 362) Konzernumlagen.

4.3 Personalaufwand

In den Löhnen und Gehältern sind mit TEUR 146 (Vj.: TEUR 134) Abfindungen enthalten.

In den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind in Höhe von TEUR 141 (Vj.: TEUR 146) Aufwendungen für Altersversorgung enthalten.

4.4 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten in Höhe von TEUR 254 (Vj.: TEUR 132) außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

4.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen mit TEUR 7.655 (Vj.: TEUR 9.124) Reise-, Werbe- und Vertriebsaufwendungen, mit TEUR 1.815 (Vj.: TEUR 1.769) Aufwendungen für Mieten und Pachten, mit TEUR 1.848 (Vj.: TEUR 1.914) Reparaturen, Fuhrpark- und Speditionsaufwendungen sowie mit TEUR 2.458 (Vj.: TEUR 3.231) übrige Aufwendungen für die Verwaltung. Außerdem umfasst dieser Posten periodenfremde Verluste aus Anlagenabgängen in Höhe von TEUR 481 (Vj.: TEUR 154).

4.6 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der B.O.S.-Haus GmbH, Schlüchtern.

4.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge enthalten mit TEUR 19 (Vj.: TEUR 58) Zinsen von verbundenen Unternehmen.

4.8 Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr entfallen auf die Abschreibung eigener Anteile (TEUR 172).

4.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 78 (Vj.: TEUR 225) verbundene Unternehmen.

4.10 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen resultieren aus dem mit der Top All inclusive Fertighaus GmbH, Schlüchtern, bestehenden Ergebnisabführungsvertrag.

4.11 Außerordentliche Aufwendungen

Bei den außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.991 handelt es sich um Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert an der ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG, Schlüchtern.

Der Ausweis erfolgt im außerordentlichen Ergebnis, weil die Wertminderung der Beteiligung aus der Stilllegung der Produktion am Standort Michelstadt sowie der Restrukturierung einer Tochtergesellschaft der ZENKER Hausbau GmbH & Co. KG resultiert.

5. Haftungsverhältnisse

Die BIEN-ZENKER AG hat für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens INSIDE-Werbungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 51 übernommen.

Die BIEN-ZENKER AG haftet neben weiteren zehn Gesellschaftern der GbR Hausausstellung Franken, Georgensgmünd, gesamtschuldnerisch für deren Verbindlichkeiten. Nach dem Jahresabschluss der Beteiligungsgesellschaft zum 31. Dezember 2009 belaufen sich deren Schulden auf TEUR 55.

Die Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 5. März 2010 beschlossen, zugunsten der Tochtergesellschaft BIEN ZENKER Hausbau Gesellschaft mbH + Co, Veitsch, eine zunächst bis 31. Dezember 2010 befristete Patronatserklärung in Höhe von TEUR 600 abzugeben.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen betragen:

	TEUR
fällig 2010	2.368
fällig 2011–2014	7.378
fällig nach 2014	31.966

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus einem Sale-and-rent-back-Geschäft der Betriebsliegenschaft Schlüchtern in 2007. Zweck des Geschäftes war das Generieren von Liquidität zum Zwecke der Entschuldung der Gesellschaft. Das Mietverhältnis mit dem neuen Eigentümer läuft bis zum 30.09.2032. Die künftigen Mietzahlungen betragen bis zum Mietende durchschnittlich rund TEUR 1.700 p. a.

7. Sonstige Angaben

7.1 Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2009	2008
Lohnempfänger	194	176
Gehaltsempfänger	147	145
Auszubildende	9	9
	350	330

7.2 Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Erich Weichselbaum, Wien (bis 23.06.2009)

Vorstandsvorsitzender

Technik und Unternehmensentwicklung

KmzIR. Johann Weichselbaum, Wien (01.01. bis 12.02.2009 und 10.07. bis 10.11.2009)

Strategische Unternehmensentwicklung und Erschließung von Auslandsmärkten

Günter Baum, Minden

Vorstandsvorsitzender (seit 25.11.2009)

Finanzen, Personal, Recht, Öffentlichkeitsarbeit, strategische Unternehmensentwicklung

Gerhard Baumann, Bad König

Vertrieb Fertighausbau Deutschland

Wolfgang Fuchs, Maintal-Dörnigheim

Technik und Wohnbau

Philipp S. Mühlbauer, Neumarkt

Vertrieb Ausland

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Carl-Heinz Heuer, Königstein/Taunus (bis 10.07.2009)

Rechtsanwalt

Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsratsvorsitzender der Ahlers AG, Herford

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der M. M. Warburg & CO Gruppe KGaA, Hamburg

Gerhard Schuller, Langenzersdorf/Österreich (bis 10.07.2009)

Finanzvorstand der ELK Fertighaus AG, Schrems/Österreich

Aufsichtsratsmitglied

Horst Ziesing, Gedern

Dachdecker

Arbeitnehmervertreter

Thomas Jünger, Wiesbaden (seit 10.07.2009)

Rechtsanwalt

Aufsichtsratsvorsitzender

Dipl.-Ing. Josef Kleebinder, Wien/Österreich (seit 10.07.2009)

Unternehmensberater

Aufsichtsratsmitglied

7.3 Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

	Fixe Bezüge	Variable Bezüge	Auf- wendungen für Alters- versorgung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Vorstand				
Erich Weichselbaum (bis 23.06.2009)	43	0	0	43
Philipp S. Mühlbauer	208	0	2	210
KmzIR. Johann Weichselbaum (01.01. bis 12.02.2009 und 10.07. bis 10.11.2009)	0	0	0	0
Günter Baum	194	0	9	203
Gerhard Baumann	149	0	0	149
Wolfgang Fuchs	130	0	9	139
	724	0	20	744
Aufsichtsrat				
Prof. Dr. Carl-Heinz Heuer (bis 10.07.2009)	11	0	0	11
Thomas Jünger (seit 10.07.2009)	11	0	0	11
Gerhard Schuller (vom 01.01. bis 10.07.2009)	5	0	0	5
Josef Kleebinder (seit 10.07.2009)	5	0	0	5
Horst Ziesing	7	0	0	7
	39	0	0	39

Die Höhe der Gesamtbezüge eines früheren Mitglieds des Vorstands beträgt TEUR 65. Die dafür gebildete Pensionsrückstellung beträgt TEUR 595.

7.4 Rücklagenverwendung

Die BIEN-ZENKER AG weist im Geschäftsjahr 2009 nach Entnahmen aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 4.773.890,47, aus anderen Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 4.674.739,05 und nach einer Auflösung der Rücklage für eigene Anteile von EUR 171.790,64 einen Bilanzverlust von EUR –3.000.000,00 (Vj.: Bilanzverlust EUR 0,00) aus.

7.5 Mitteilungspflichtige Beteiligungen gemäß § 160 Nr. 8 AktG i. V. m. § 21 Wertpapierhandelsgesetz

Herr Erich Weichselbaum, Siebensterngasse 42-44/4/19, 1070 Wien/Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.11.2009 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der BIEN-ZENKER AG, Am Distelrasen 2, 36381 Schlüchtern, am 09.11.2009 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat. Sein Stimmrechtsanteil beträgt nunmehr in Bezug auf alle Stimmrechte und damit alle Aktien der BIEN-ZENKER AG 87,49 % (das entspricht 2.152.336 Stimmrechten).

Davon sind ihm sämtliche Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche dieser Stimmrechte werden ihm seit 09.11.2009 über die ELK Fertighaus AG, Schrems/Österreich und die D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Siebensterngasse 42-44/4/19, 1070 Wien/Österreich, zugerechnet. Von dem Stimmrechtsanteil in Höhe von 87,49 % entfallen 1,63 % (das entspricht 40.138 Stimmrechten) auf eigene Aktien der BIEN-ZENKER AG, die anderen 85,86 % (das entspricht 2.112.198 Stimmrechten) werden von der ELK Fertighaus AG selbst gehalten.

Herr Kommerzialrat Johann Weichselbaum, Annenhofstraße 72, 3032 Eichgraben/Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12.11.2009 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der BIEN-ZENKER AG, Am Distelrasen 2, 36381 Schlüchtern, am 09.11.2009 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und von 75 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

7.6 Honorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Jahresabschlussprüfung auf TEUR 71 und für sonstige Bestätigungsleistungen auf TEUR 3.

7.7 Konzernzugehörigkeit

Die BIEN-ZENKER AG ist eine Tochtergesellschaft der ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, Schrems/Österreich, und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Der Konzernabschluss der ELK Fertighaus Aktiengesellschaft wird beim Firmenbuch des Landgerichts Krems an der Donau hinterlegt.

7.8 Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der BIEN-ZENKER AG (www.bien-zenker.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

7.9 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass der Jahresabschluss der BIEN-ZENKER AG ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Schlüchtern, den 29. März 2010

Der Vorstand

Günter Baum

Philipp S. Mühlbauer

Gerhard Baumann

Wolfgang Fuchs

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 8. April 2010

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Marks)
Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender 2010

30.04.2010	Veröffentlichung des Jahresabschlusses
30.04.2010	Bilanzpressekonferenz und DVFA-Veranstaltung
12.05.2010	Veröffentlichung Zwischenmitteilung I. Quartal
02.07.2010	Hauptversammlung in Frankfurt
31.08.2010	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
15.11.2010	Veröffentlichung Zwischenmitteilung III. Quartal

Impressum

Herausgeber:

BIEN-ZENKER AG
Am Distelrasen 2
36381 Schlüchtern
Telefon: 0 66 61/98-0
Telefax: 0 66 61/98-177
Internet: www.bien-zenker.de

Kontakt:

BIEN-ZENKER AG
Günter Baum
Am Distelrasen 2
36381 Schlüchtern
Telefon: 0 66 61/98-0
Telefax: 0 66 61/98-288
E-Mail: info@bien-zenker.de

Konzept und Gestaltung:

Investor-Communications
Frankfurt am Main

Satz und Litho:

data-graphis
Wiesbaden

Druck:

Druckerei Chmielorz
Wiesbaden

Papier:

FSC-zertifiziertes BVS matt

Der Geschäftsbericht 2009 der BIEN-ZENKER AG ist auch als PDF-Datei im Internet unter www.bien-zenker.de abrufbar.

BIEN-ZENKER AG
Am Distelrasen 2
36381 Schlüchtern
Telefon: 06661/98-0
www.bien-zenker.de

