



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

Schlüchtern, 15. November 2011

### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Deutschland im ersten Halbjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 % gestiegen ist, wird für die zweite Jahreshälfte mit einer Abschwächung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten in ihrem Herbstgutachten für das dritte Quartal 2011 ein Wirtschaftswachstum von 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal.

Die Beschäftigungslage in Deutschland befindet sich weiter auf einem hohen Niveau. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im September 2011 bei 41,3 Mio. Personen und damit rund eine halbe Millionen höher als im Vorjahr. Die Inflationsrate wird weiterhin von dem starken Anstieg der Energiepreise bestimmt. Die Preissteigerung betrug im September 2011 2,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat.

In Österreich erwartet die Oesterreichische Nationalbank (OENB) für das dritte Quartal nur ein kleines Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,1 %, nachdem in den ersten beiden Quartalen 2011 eine Zunahme von 0,8 % bzw. 0,7 % zu verzeichnen war.

### **Marktentwicklung Wohnungsbau**

In Deutschland sind die baugewerblichen Umsätze im Wohnungsbau in den ersten acht Monaten 2011 um 16,2 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden konnten in den ersten acht Monaten mit 23,1 % einen hohen Zuwachs verzeichnen. Insgesamt wurden in Deutschland von Januar bis August 2011 132.995 Genehmigungen erteilt. Die auf den Ein- und Zweifamilienhausbau entfallenden Baugenehmigungen betragen 75.049 Einheiten. Der Zuwachs ist hier mit 20,8 % etwas geringer ausgefallen als im Geschosswohnungsbau. Die für Juli und August erteilten Baugenehmigungen sind mit rund 4 % deutlich geringer als im ersten Halbjahr 2011.

In Österreich, dem wichtigsten Auslandsmarkt von Bien-Zenker, betragen die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser im ersten Halbjahr 2011 9.476 Einheiten und erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 %.

## **Geschäftsentwicklung Bien-Zenker**

### **Auftragslage**

Bien-Zenker konnte in der Berichtsperiode von der verbesserten Wirtschafts- und Auftragslage im Wohnungsbau profitieren. Die Auftragseingänge im Konzern erhöhten sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres um 9,4 % von EUR 105,5 Mio. auf EUR 115,4 Mio.

Die Zunahme der Auftragszugänge stammt aus dem Segment Fertighausbau, der sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres positiv entwickelt hat. Die Bestelleingänge erhöhten sich in diesem Bereich im Vergleich zum Vorjahr um 14,1 % von EUR 94,9 Mio. auf EUR 108,3 Mio. Zu dem starken Wachstum haben sowohl die guten Verkaufszahlen im Inland als auch die Auftragseingänge in Österreich beigetragen. Die neuen Hausreihen und die energieeffizienten Bien-Zenker-Häuser wurden sehr gut nachgefragt. Diese Markterfolge sind sicherlich auch der veränderten Architekturlinie zuzuschreiben, die sich inzwischen durch das gesamte Hausprogramm von Bien-Zenker zieht.

Im Segment Wohnbau verringerten sich die Auftragszugänge von EUR 10,6 Mio. auf EUR 7,2 Mio. im Vergleich zum Vorjahr. Die Verminderung des Geschäftsumfangs in diesem Segment ist im Wesentlichen auf die Verschiebung und Nichtrealisierung von Projekten zurückzuführen.

Der Auftragsbestand im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 94,5 Mio. auf EUR 111,2 Mio. Die vorhandenen Aufträge lasten die Kapazitäten für rund 7,5 Monate aus.

### **Umsätze**

Die Umsätze verbesserten sich in den ersten neun Monaten um 8,4 % von EUR 73,0 Mio. auf EUR 79,1 Mio. Es wurden insgesamt 430 Häuser an die Kunden übergeben. Die Bauleistung ist im Vergleich zum Vorjahr mit 14,6 % deutlich stärker gestiegen als die Umsatzerlöse, da viele Objekte zum 30.09.2011 noch nicht fertig gestellt waren.

### **Investitionen**

Die Investitionen betragen im Zeitraum Januar bis September 2011 EUR 1,3 Mio. nach EUR 0,6 Mio. im Vorjahr und betrafen vor allem den Bau des neuen Musterhauses in der „FertighausWelt Köln“ sowie Ersatzinvestitionen im Bereich der maschinellen Anlagen. Bien-Zenker hat auf der im September 2011 eröffneten Fertighausausstellung sein erstes Plus-Energie-Haus gebaut. Dieses Plus-Energie-Haus deckt nicht nur den gesamten Energieverbrauch im Haus, sondern erzielt darüber hinaus deutliche Überschüsse. Der Energieertrag reicht aus, um mit einem Elektrofahrzeug der Golf-Klasse 15.000 km pro Jahr zu fahren. Mit diesem Haus ist Bien-Zenker ein großer Innovationsschritt gelungen, da Plus-Energie-Häuser der Baustandard der kommenden Jahre sein werden. Darüber hinaus nimmt Bien-Zenker im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau an einem Modellprojekt im Plus-Energie-Haus-Standard teil, das vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert wird. Die wissenschaftliche Begleitung und das Monitoring für die nächsten zwei Jahre übernimmt das Fraunhofer-Institut für Bauphysik.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert und liegen bei EUR 1,5 Mio.

## **Personal**

Die Anzahl der Beschäftigten erhöhte sich zum 30.09.2011 gegenüber dem Vorjahr um 35 auf 574 Mitarbeiter. Der Personalaufbau entfällt mit 26 Mitarbeitern im Wesentlichen auf den Standort Schlüchtern, um die höhere Bauleistung erfüllen zu können. Die Personalkosten stiegen in den ersten neun Monaten um EUR 0,9 Mio. auf EUR 20,3 Mio.

## **Finanz- und Ertragslage**

Im dritten Quartal 2011 wurde ein Gewinn vor Steuern von EUR 0,2 Mio. erzielt, nachdem sich bereits im zweiten Quartal ein ausgeglichenes Ergebnis ergab. Der kumulierte Jahresfehlbetrag, der aus dem ersten Quartal stammt, reduzierte sich im Konzern in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres im Vergleich zum Vorjahr von EUR 4,4 Mio. auf EUR 2,1 Mio. Das Ergebnis war im Wesentlichen durch die im Bau befindlichen Objekte, die noch nicht an die Kunden übergeben werden konnten, belastet. Die Bestandserhöhung betrug Ende September 2011 EUR 6,2 Mio.

Der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten auf EUR 0,9 Mio., während im Vorjahr noch ein Mittelabfluss von EUR 4,3 Mio. zu verzeichnen war. Aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von EUR 1,1 Mio. und aus der Finanzierungstätigkeit durch die Tilgung von Darlehen von EUR 0,4 Mio. Die frei verfügbaren Mittel haben sich deutlich verbessert und beliefen sich zum 30.09.2011 auf EUR 5,4 Mio. nach EUR 3,0 Mio. im Vorjahr.

Zum 30.09.2011 bestanden per Saldo keine Bankverbindlichkeiten. Die Nettobankguthaben betragen EUR 1,7 Mio. und im Vorjahr ergab sich zu diesem Stichtag eine Nettobankverschuldung von EUR 1,3 Mio.

## **Ausblick**

Die Wirtschaftsforschungsinstitute sehen die Konjunktur zunehmend durch die Euro-Schulden-Krise belastet. Mit einer Rezession ist nach Ansicht der Wirtschaftsforscher in Deutschland allerdings nicht zu rechnen. Für 2011 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr prognostiziert. Deutschland wird damit besser abschneiden als der Durchschnitt im Euro-Raum. Trotz der konjunkturellen Schwäche und der globalen Risiken wird sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt weiter verbessern. Die Arbeitslosenquote wird Ende 2011 bei rund 7 % liegen.

In Österreich wird aufgrund der aktuellen Konjunkturlage im Euro-Raum im vierten Quartal 2011 mit einer Stagnation des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Für das Gesamtjahr 2011 prognostiziert die OENB wie in Deutschland ein Wachstum von 2,9 %.

Nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute werden die Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland in 2011 deutlich stärker steigen als das Bruttoinlandsprodukt. Der Wohnungsbau wird in diesem Jahr somit einen positiven Wachstumsbeitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung leisten. Die entscheidenden Impulse kommen dabei von den steigenden Einkommen der privaten Haushalte und den weiterhin niedrigen Hypothekenzinsen. Gemäß der Prognose des ifo-Instituts werden die fertig gestellten Wohnungen in Ein- und

Zweifamilienhäusern in 2011 um rund 10.000 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr steigen und ein Volumen von 95.000 Einheiten erreichen.

Die bereits von Bien-Zenker prognostizierten Umsatzerlöse für 2011 von EUR 117,0 Mio. werden aus heutiger Sicht überschritten und sich auf rund EUR 120,0 Mio. belaufen. Die Finanz- und Ertragslage im Segment Fertighausbau wird sich in 2011 im Vergleich zum Vorjahr weiter deutlich verbessern und es wird mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. Im Segment Wohnbau hingegen erwarten wir durch die niedrige Bauleistung und Sonderaufwendungen einen Verlust. Für das gesamte Geschäftsjahr 2011 wird im Konzern ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet. Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass die bis zum Jahresende vorgesehenen Umsätze auch erreicht werden und keine ungeplanten Sonderaufwendungen entstehen.

### **Aktie**

Der Kurs der Bien-Zenker Aktie belief sich am 30.09.2011 auf EUR 4,94 und steht aktuell bei EUR 5,04. Die der ELK Fertighaus AG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile betragen 89,18 %.

### **Disclaimer**

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

BIEN-ZENKER AG  
Der Vorstand