BIEN ZENKER
DAS HAUS

Nachhaltigkeit Zukunft Innovation Design Technologie Hausbau planen Baustoffe Reduzierung CO_2-Emission KfW-Effizienzhaus **Bauen** Plus-Energie Ökologie Wärmedämmung Fertighaus Energieeffizienz Ökonomie Wertbeständigkeit **Zukunft** Wohnkomfort

2012

Geschäftsbericht

Bien-Zenker – Konzern auf einen Blick

	IFRS 2012 Mio. EUR	IFRS 2011 Mio. EUR	IFRS 2010 Mio. EUR	IFRS 2009 Mio. EUR	IFRS 2008 Mio. EUR
Auftragseingänge	172,5	152,0	130,3	113,7	123,1
Auftragsbestand	124,7	99,8	87,1	74,2	76,9
Umsatzerlöse	141,5	125,4	109,4	109,2	111,8
Eigenkapital	16,5	14,6	13,3	17,8	26,7
Bilanzsumme	57,1	54,0	52,3	62,4	70,8
Investitionen	2,6	2,0	0,9	1,3	2,6
Abschreibungen	2,3	2,3	2,2	2,5	2,6
Jahresergebnis	2,2	1,4	−4,7	−8,9	−8,0
EBITDA	5,9	4,8	−0,4	−5,7	−6,1
EBIT	3,6	2,5	−2,6	−8,2	−8,7
EBT	2,9	1,8	−3,2	−9,0	−9,0
Mitarbeiter zum 31. Dezember	611	580	542	562	611
Anzahl der Aktien	2.460.000	2.460.000	2.460.000	2.460.000	2.460.000

Mit diesem Geschäftsbericht stellen wir Ihnen im Bildteil unser neues Musterhaus Concept-M München vor. Dieses Haus ist richtungsweisend für Bien-Zenker. Concept-M vereinigt innovative Energiespartechnik mit dem Anspruch an eine konsequent nachhaltige Bauweise. Im weiteren Verlauf veranschaulichen Innenansichten des Hauses den neu verwirklichten Qualitätsanspruch von Bien-Zenker. Er spiegelt sich in der Architektur, den Materialien, der Verarbeitung und der Ästhetik wider. Des Weiteren zeigen wir aus dem Geschäftsbereich „Projektbau“ ausgewählte Beispiele dieses wichtigen Geschäftsfeldes für Bien-Zenker.

Inhalt

Vorstand und Aufsichtsrat . . . 2

Brief an die Aktionäre . . . 3

Sonderthema . . . 4

Bericht des Aufsichtsrats . . . 14

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 des Bien-Zenker Konzerns
- Geschäfts- und Rahmenbedingungen
  - Gesamtwirtschaftliches Umfeld . . . 17
  - Branchenentwicklung . . . 19
  - Geschäftsentwicklung Bien-Zenker . . . 22
- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage . . . 26
- Weitere Leistungsindikatoren und Erfolgsfaktoren
  - Internes Steuerungssystem . . . 30
  - Personal . . . 31
  - Beschaffung und Umweltschutz . . . 32
  - Forschung und Entwicklung . . . 36
  - Nachhaltigkeit . . . 36
  - Energieeffizienz & Technologie . . . 37
  - Architektur & Individualität . . . 38
- Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess . . . 38
- Erklärung zur Unternehmensführung und Vergütungsbericht (§ 289a HGB, § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB, zugleich Corporate Governance Bericht) . . . 38
- Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB . . . 40
- Abhängigkeitsbericht . . . 42
- Nachtragsbericht . . . 42
- Wesentliche Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung . . . 42
- Prognosebericht . . . 45

Konzernabschluss der BIEN-ZENKER AG (IFRS)
- Konzernbilanz . . . 50
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung . . . 52
- Konzerngesamtergebnisrechnung . . . 53
- Konzernkapitalflussrechnung . . . 54
- Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung . . . 56

Konzernanhang . . . 58

Entwicklung der langfristigen Vermögenswerte des Bien-Zenker Konzerns . . . 66

Versicherung der gesetzlichen Vertreter . . . 98

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers . . . 99

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der BIEN-ZENKER AG (HGB)
- Bilanz . . . 100
- Gewinn- und Verlustrechnung . . . 102

Finanzkalender 2013 . . . 103

Vorstand

Jürgen Sperzel

Günter Baum
Vorstandsvorsitzender

Gerhard Baumann

Aufsichtsrat

Thomas Jünger
Aufsichtsratsvorsitzender

Erich Weichselbaum
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Ole Hill
Arbeitnehmervertreter

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Geschäftsfreunde,

Schlüchtern, im April 2013

im letzten Geschäftsjahr konnte Bien-Zenker seine gute Geschäftsentwicklung weiter fortsetzen. Besonders freut uns, dass wir unsere wichtigsten Ziele nicht nur erreicht, sondern übertroffen haben, und dass wir unseren Aktionären für das Geschäftsjahr 2012 eine Dividendenausschüttung von EUR 0,60 je Aktie vorschlagen können. Dieser Vorschlag steht auf einer soliden Geschäftsbasis.

Die Umsätze im Konzern stiegen im letzten Geschäftsjahr um 12,8 % auf EUR 141,5 Mio. und das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) verbesserte sich um 44,0 % auf EUR 3,6 Mio. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Konzern auf 28,9 % und im Einzelabschluss der BIEN-ZENKER AG auf 36,6 %. Zum Bilanzstichtag waren im Konzern Netto-Bankguthaben von EUR 8,5 Mio. vorhanden.

In 2012 erhöhten sich die Auftragseingänge im Konzern um 13,5 % auf EUR 172,5 Mio. Das Wachstum stammt dabei ausschließlich aus dem Inlandsgeschäft. In unserem Hauptabsatzgebiet verbesserten sich die Verkaufszahlen um 24,6 %. Im Vergleich zu den Baugenehmigungszahlen, die im letzten Jahr im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser um 4,4 % zurückgegangen sind, konnten wir unseren Marktanteil in Deutschland auf 4,2 % deutlich erhöhen. Ende 2012 belief sich der Auftragsbestand auf EUR 124,7 Mio. Damit ist für das laufende Geschäftsjahr eine gute und sichere Ausgangsbasis geschaffen.

Im Herbst 2012 haben wir in Poing bei München unser neuestes Musterhaus eröffnet. Mit diesem Musterhaus setzen wir sowohl hinsichtlich Architektur und Design als auch in puncto Nachhaltigkeit Zeichen. Wir nehmen mit diesem Haus an der Pilotphase der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) teil und werden, sobald die umfangreichen Prüfkriterien endgültig feststehen, das Haus zertifizieren lassen.

Mit der Realisierung eines weiteren sehr wichtigen Projekts konnten wir 2012 beginnen: die erste PlusEnergie-Haus-Siedlung im Rhein-Main-Gebiet wird von Bien-Zenker in Bad Vilbel im Quellenpark, gebaut. Damit wird unser Geschäftsbereich Projektbau erstmals demonstrieren, wie sich acht Häuser im PlusEnergie-Standard in Verbindung mit der E-Mobilität in einer für die Ballungsgebiete zukunftsweisenden Art und Weise integrieren lassen.

Unseren Kunden bieten wir ein Höchstmaß an Qualität, Sicherheit und Service. Die Belegung des zweiten Platzes beim Traumhauspreis und die Auszeichnung von FOCUS MONEY als kundenfreundliches Unternehmen bestätigen die hohe Akzeptanz unserer modernen, energieeffizienten Häuser und die gute Kundenorientierung.

Die Innovationskraft von Bien-Zenker auf der einen Seite sowie die für den Wohnungsbau günstigen Prognosen auf der anderen Seite lassen uns recht optimistisch in die kommenden Geschäftsjahre blicken. Wir sind zuversichtlich, dass wir in den nächsten Jahren unsere Wachstumspolitik fortsetzen und eine angemessene Dividende ausschütten werden können.

Mein Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich vorbildlich für das Unternehmen eingesetzt haben, und den Kunden, die uns ihr Vertrauen für ihren Hausbau geschenkt haben. Besonders möchte ich mich im Namen des Vorstands bei Ihnen – unseren Aktionären und Geschäftsfreunden –, die uns zum Teil seit vielen Jahren begleiten, für Ihre Treue bedanken und wünsche mir, dass Sie uns weiterhin unterstützen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

Günter Baum
Vorsitzender des Vorstands

ZUKUNFT BRAUCHT NACHHALTIGKEIT

Unser neuestes Musterhaus in Poing bei München wurde konsequent nach Nachhaltigkeits-Kriterien gebaut

Unser wichtigster Rohstoff ist heimisches Holz: Holz wächst nach und bindet CO_2

Eine effiziente Wärmedämmung wird natürlich mit einer Holzfaserdämmung erzielt

1791 schrieb Georg Ludwig Harig* „Unter allen Bemühungen des Forstwirts ist wohl keine wichtiger und verdienstlicher, als die Nachzucht des Holzes, oder die Erziehung junger Wälder, weil dadurch die jährliche Holzabgabe wieder ersetzt, und dem Wald eine ewige (nachhaltige, Red.) Dauer verschafft werden muss.“ Damit war in sehr klaren Worten gesagt, wie auch wir bei Bien-Zenker die Idee der Nachhaltigkeit** beschreiben würden. Denn Holz ist nun mal der wichtigste Baustoff für unsere Häuser, der im Zeichen der Nachhaltigkeit einzigartige Vorteile bietet, Bien-Zenker nutzt diese Vorteile bereits von Anfang an.

Ein Kirchendokument besagt, dass der Zimmermann Johannes Bien im Jahr 1791 den Dachstuhl der Kirche in Untersotzbach errichtet hat – dem historischen Gründungsjahr von Bien-Zenker. Seit dieser Zeit sind wir bereits dem Thema Nachhaltigkeit verpflichtet.

* *Anweisung zur Holzzucht für Förster, Marburg*

** *Der Begriff Nachhaltigkeit wurde bereits erstmalig 1713 vor dem Hintergrund einer zunehmenden überregionalen Holznot von Hans Carl von Carlowitz (1645–1714), Oberberghauptmann in Kursachsen verwendet*

ZUKUNFT BRAUCHT VISIONEN

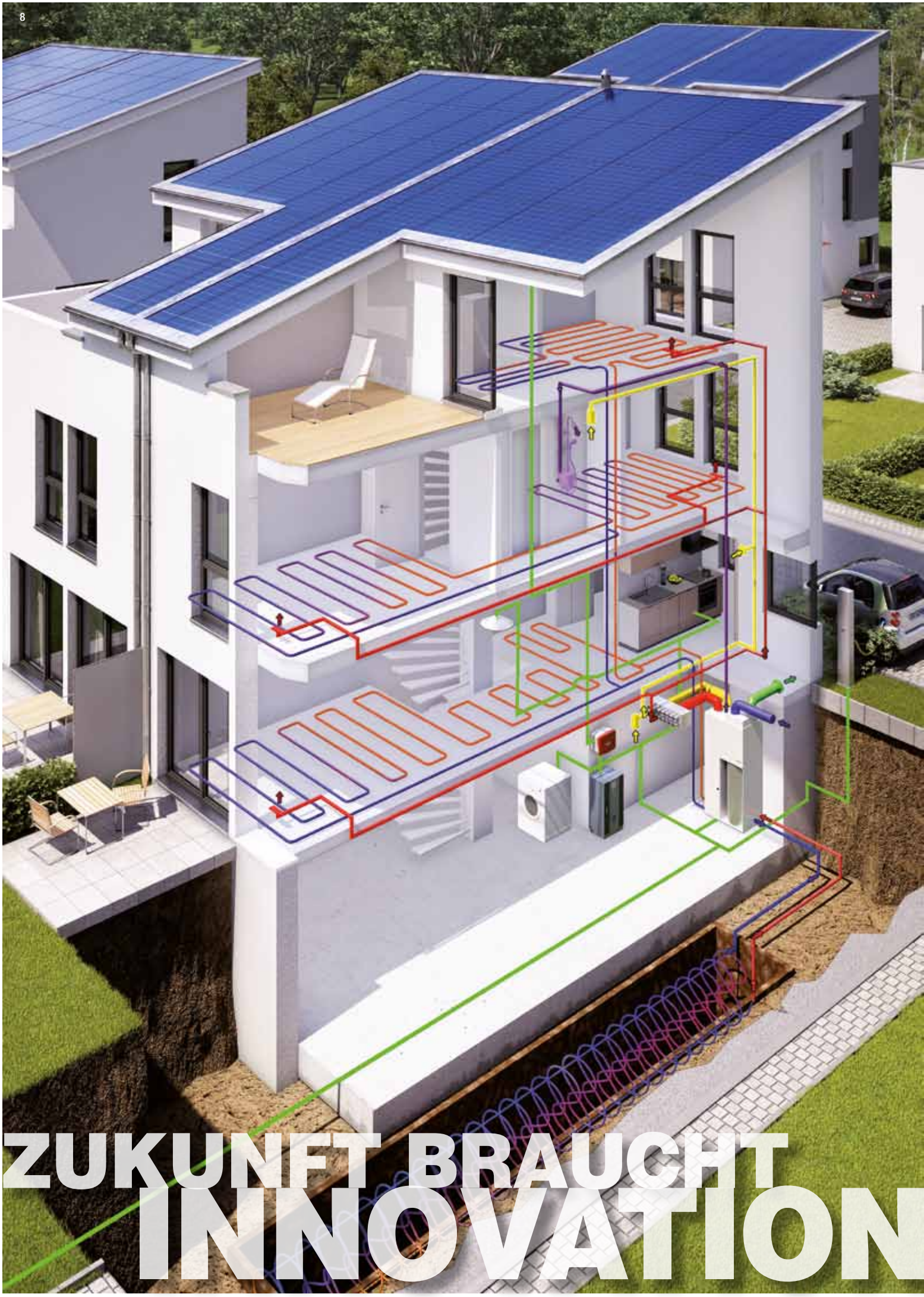
Die Vision des Energieautarken Wohnhauses ist zum Greifen nahe

Der Traum vom Haus mit hohem Wohnkomfort, das mehr Energie erzeugt als es Energie verbraucht

1992 markiert ein wichtiges Datum für das Zukunftsthema Nachhaltigkeit. In der sogenannten Deklaration von Rio wurden fünf „Dokumente“ zu den Themen Umwelt, Klima und Energie verabschiedet, die weltweit, langfristig auch einen sehr direkten Einfluss auf den Bau von Gebäuden und die damit verbundenen Energiethemen haben werden. Dies wurde schon in der zehn Jahre zuvor entwickelten Definition von Nachhaltigkeit durch die sogenannte Brundtland-Kommission der Vereinten Nationen deutlich. Wonach „die gegenwärtige Generation ihre Bedürfnisse befriedigen soll, ohne die Fähigkeit der zukünftigen Generation zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse befriedigen zu können“. Die Diskussionen dieses nunmehr erweiterten Nachhaltigkeitsbegriffes haben natürlich auch bei Bien-Zenker die Konzepte für den Bau von Häusern schrittweise weiter verändert. Und auch unsere Kunden lernten neue Anforderungen an ihr Traumhaus zu stellen. Aber von einer Vision bis zur Umsetzung ist es für alle Seiten immer ein etwas längerer Weg.

Nachhaltiges Bauen — unsere Verantwortung für zukünftige Generationen

Die Prinzipien der Nachhaltigkeit gehören zur Firmen-Philosophie von Bien-Zenker



ZUKUNFT BRAUCHT INNOVATION

2002 war ein Jahr mit vielen Impulsen für Innovationen. In diesem Jahr wurden mit der Energieeinsparverordnung weitergehende Anforderungen definiert. Innovationen in den Bereichen Wärmedämmung, Energieeffizienz und Reduzierung der CO_2-Emission für Häuser waren gefordert, um den Zielen dieser Verordnung nahe zu kommen: Denn 42% des Energieverbrauchs entfallen nämlich auf Gebäude und ca. 35% aller Treibhausgasemissionen entstehen durch Gebäude.

Bien-Zenker bot nur ein Jahr nach dem Erlass dieser Energieeinsparverordnung den Bauherren erstmalig die Öko+Holz-Ziegel MassivWand® an. Es zeigte sich, dass in der Holztafelbauweise von Bien-Zenker noch viele Energieeinspar- und Wohlfühl-Potentiale stecken. Ganz abgesehen von den Vorteilen, die unser nachwachsender Baustoff Holz neben seiner Eigenschaft, CO_2 zu absorbieren, auch sonst noch hat. Diese Vorteile nutzen wir bei Bien-Zenker, da die laufende Fortschreibung der Energieeinsparverordnung den Innovationsdruck weiter auf hohem Niveau hält. Wir arbeiten mit unseren Partnern ständig an weiter verbesserten Lösungen und beschäftigen uns bereits heute mit der Bautechnik der Zukunft.

Hocheffiziente Indach-Photovoltaikanlagen liefern das ganze Jahr Stromenergie für das Haus

Der selbst gewonnene Strom wird im Energiespeicher bis auf Abruf gespeichert

Mit dem mobilen Hausmanager wird die gesamte Haustechnik unkompliziert gesteuert

Ein innovatives System für alles: Heizen, Kühlen, Lüften und das Warmwasser – die Bien-Zenker Wohlfühl-Klima-Heizung

ZUKUNFT BRAUCHT DESIGN

2010 startete Bien-Zenker seine neue Architektur-Offensive. Die Designqualität des Hauses gewinnt für Bauherren immer mehr an Bedeutung. Dabei steht Design auf den ersten Blick im Wettbewerb zu den notwendigen Nachhaltigkeitskriterien, die ein Haus erfüllen soll. Diesen Widerspruch veranschaulicht ein Blick auf die zahlreichen Aspekte der Nachhaltigkeit, die für Gebäude zu berücksichtigen sind: angefangen von der ökologischen Bauausführung über Betrachtungen der Investitionskosten, Maßnahmen für Gesundheit und Behaglichkeit, Beratungs- und Betriebsqualität, qualitative Kontrollen, Energieeffizienz des Hauses und der Anlagentechnik bis hin zu Bewertungen von Umnutzungsmöglichkeiten der Gebäude im Hinblick auf sich verändernde Lebenssituationen im Falle von Krankheit oder dem Leben im Alter.

Vor diesem Hintergrund haben wir bei Bien-Zenker angefangen, unser Haus für diese neuen Dimensionen weiter zu entwickeln. Aus diesem Entwicklungsprozess ist ein Haus entstanden, das mit seiner modularen Bauweise nahezu jeden architektonischen Wunsch eines Bauherrn erfüllen kann und den Kriterien der Nachhaltigkeit entspricht – die Concept-M Häuser.

Wir haben unsere Architektur in vielen Dimensionen den Anforderungen an Nachhaltigkeit angepasst, und zwar bei den Kriterien:

– Funktionalität
– Kosten
– Flächenökonomie
– Ressourcen-Einsatz
– Werthaltigkeit
– Instandhaltung
– Gesundheit
– Energieeffizienz
– Sicherheit

ZUKUNFT BRAUCHT-QUALITÄT

2012 Bien-Zenker stellt jetzt sein erstes Haus vor, das nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) errichtet wurde. Die DGNB wird dieses Haus aus der Baureihe Concept-M nach einer Pilotphase zertifizieren. Die Bewertungsgrundlage basiert nicht nur auf ökologischen Aspekten, bei denen wir mit unserem Baustoff Holz bereits einen großen Vorsprung haben, sondern es erfolgt auch unter ökonomischen Kriterien eine ganzheitliche Betrachtung der Lebenszykluskosten des Hauses. Dies gewinnt daher an großer Bedeutung, weil nachhaltige Gebäude werthaltiger sind — bei gleichzeitig geringeren Betriebs- und Instandhaltungskosten. Das steigert nicht nur den Marktwert der Immobilie sondern erleichtert auch den späteren Wiederverkauf. Wir werden dadurch unserer Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen gerecht. Insofern gehört das Bien-Zenker Haus Concept-M München sicherlich zu den Häusern der Zukunft — damit unsere Kunden auch eine nachhaltige Freude an ihren Häusern haben.

Dezentrale regenerative Energiegewinnung

Energie-Bilanz (Endenergie) des Bien-Zenker Hauses Concept-M München	
– Heizung und Warmwasser inklusive Hilfsenergie	4.620 kWh/a
– Haushaltsstrom	2.500 kWh/a
+ Photovoltaikstrom	10.400 kWh/a
= Energieüberschuss	3.280 kWh/a

Bereits heute sind die energetischen Eigenschaften der Gebäude in der Wertermittlung von Immobilien ein wesentlicher Bewertungsfaktor. Damit tragen sie zur Werthaltigkeit und Wertstabilität der Immobilie bei.

Wohnqualität mit Komfort

Millimetergenau und individuell nach den Wünschen des Bauherrn gefertigt

Immobilien machen mobil

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2012 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 2012:

- Kauf von Grundstücken zur Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern
- Erwerb von weiteren Gesellschaftsanteilen eines verbundenen Unternehmens
- Bestellung eines Geschäftsführers für eine Tochtergesellschaft
- Bestellung eines Prokuristen für die BIEN-ZENKER AG

Der Aufsichtsrat hat am 27. Februar 2013 gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und dargelegt, welche Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht angewendet wurden oder werden. Die Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite der BIEN-ZENKER AG (www.bien-zenker.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Das Vorstandsmitglied Herr Wolfgang Fuchs ist zum 30. Juni 2012 aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Fuchs ist weiterhin für das Unternehmen in einer anderen Funktion tätig. Der Vorstand besteht nach dieser Personalveränderung aus drei Personen.

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 2012 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 2012 der BIEN-ZENKER AG nach den Vorschriften des HGB auf. Der Konzernabschluss 2012 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 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 einschließlich des Lageberichtes für die BIEN-ZENKER AG und für den Konzern 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 11. April 2013 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 Lagebericht für die BIEN-ZENKER AG und den Konzern sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geprüft, mit dem Abschlussprüfer erörtert, und erhebt keine Einwendungen.

Am 11. April 2013 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der BIEN-ZENKER AG für das Geschäftsjahr 2012 gemäß § 172 AktG festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat stimmt auch dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns zu.

In der Bilanzsitzung am 11. April 2013 wurde auch die Tagesordnung mit den Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 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 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 die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen.

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

Schlüchtern, den 11. April 2013

BIEN-ZENKER AG
Der Aufsichtsrat

Thomas Jünger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Erich Weichselbaum

Ole Hill

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 des Bien-Zenker Konzerns

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. Das Unternehmen zählt zu den renommierten Hausbauunternehmen in Deutschland und ist als Qualitätshersteller in zwei Marktsegmenten tätig. Das Kernsegment liegt im Fertighausbau von Ein- und Zweifamilienhäusern für private Bauherren, in dem ca. 90,0 % der Umsätze erzielt werden. Das zweite Segment umfasst die Projektierung und Errichtung von größeren Wohnanlagen sowie von Objektbauten im privaten wie auch im gewerblichen Immobilienbereich.

Fertighausbau

Im Fertighausbau plant, baut und vertreibt Bien-Zenker Gebäude, insbesondere Fertighäuser. Mit den Marken Bien-Zenker im mittleren bis gehobenen Preissegment sowie B.O.S. im Ausbauhausbereich bietet das Unternehmen ein vielfältiges Produktportfolio an. Bien-Zenker verfügt über Fertigungswerke in Schlüchtern, Birstein und in Veitsch/Österreich sowie über eine Vielzahl von Vertriebsstützpunkten (hauptsächlich auf Musterhausausstellungen) in Deutschland, Österreich und in der Schweiz.

Bien-Zenker wurde von den Lesern der Magazine „BELLEVUE“ und „house and more“ sowie durch die User der Onlineportale „schwaebisch-hall.de“ und „ImmobilienScout24.de“ im Juni 2012 mit dem Deutschen Traumhauspreis ausgezeichnet. Das im Bauhausstil errichtete PlusEnergie-Musterhaus Concept-M Köln wurde in der Kategorie „First Class“ auf den zweiten Platz gewählt. Diese Auszeichnung verstehen wir als Bestätigung für die hohe Akzeptanz des Hauses hinsichtlich der Architektur und der exzellenten Energieeffizienz.

Auch in Sachen Preis-Leistung und Kundenkommunikation setzt Bien-Zenker Maßstäbe. Dies hat das Magazin „FOCUS MONEY“ im Rahmen einer Studie mit ca. 1.700 Bauherren bestätigt. In den Bereichen „Faires Preis-Leistungs-Verhältnis“ und „Faire Kundenkommunikation“ erhielt Bien-Zenker zwei mal die Auszeichnung „sehr gut“ sowie in weiteren fünf Kategorien die Auszeichnung „gut“.

Projektbau

Bien-Zenker ist im Großraum Rhein-Main im Projektgeschäft tätig. Im Bereich „Projektentwicklung und Schlüsselfertigbau“ planen und bauen wir größere Wohnanlagen hauptsächlich mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, die sowohl in Fertigbauweise als auch in konventioneller Bauweise erstellt werden. Zum Projektbau gehören auch der Bereich der Gebäudemodernisierung und der Sonderbau, wie z. B. die Errichtung von Kindergärten und Seniorenwohnungen. Das Segment Projektbau wurde bis 2011 unter dem Namen „Wohnbau“ geführt und in 2012 zur deutlicheren Abgrenzung vom Segment Fertighausbau in Projektbau umbenannt.

Waldkindergarten Königstein

Dachaufstockung Hanau

Errichtung Wohnanlage Kelkheim

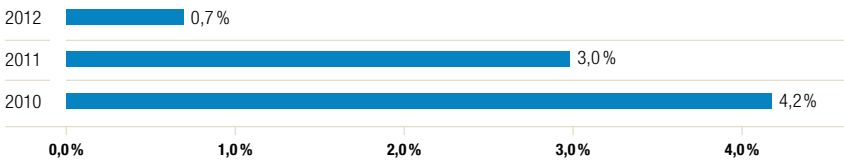
1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt ist in 2012 in Deutschland um 0,7 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die konjunkturelle Entwicklung hat sich jedoch im Laufe des Jahres 2012 verlangsamt. Lag das Wachstum beim Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2012 noch bei 1,7 %, so wurde im letzten Quartal des Jahres nur noch eine Steigerung von 0,1 % erzielt. Die Wirtschaftsleistung fiel in den Vorjahren 2010 und 2011 mit 4,2 % bzw. 3,0 % durch Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009 noch deutlich höher aus.

Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt, verkettet)
– Veränderung zum Vorjahr in % –



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Maßgeblich für das Wirtschaftswachstum in 2012 war laut Statistischem Bundesamt der Export von Waren und Dienstleistungen, der um 4,1 % höher lag als im Jahr zuvor. Der Außenbeitrag – die Differenz zwischen Export und Import – hat mit 1,1 %-Punkten zum Wachstum beigetragen.

Die privaten Konsumausgaben lagen im letzten Jahr 0,8 % über dem entsprechenden Vorjahreswert. Bei den Investitionen war jedoch erstmals seit 2009 wieder ein Rückgang zu verzeichnen. Die Gesamtinvestitionen sind in 2012 um 2,1 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Bauinvestitionen lagen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen um 4,4 % unter dem Vorjahreswert. Der Wohnungsbau hat sich hingegen besser entwickelt als die anderen Baubereiche. Die Wohnungsbauinvestitionen sind um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Verbraucherpreise erhöhten sich in 2012 um 2,0 % und waren wie in den Vorjahren durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung bei den Energieprodukten bestimmt.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag Ende 2012 bei 41,6 Mio. und damit das sechste Jahr in Folge auf einem neuen Höchststand. Die Arbeitslosenquote nahm im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte ab und belief sich auf 6,8 % (gemäß Definition der Bundesagentur für Arbeit).

Österreich

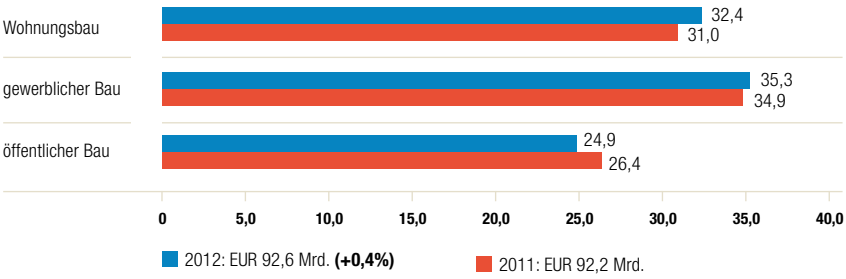
Gemäß der Prognose der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) wird das Bruttoinlandsprodukt in Österreich in 2012 – ähnlich wie in Deutschland – um 0,6 % gewachsen sein. Der Außenhandel war in 2012 bedingt durch die Wirtschaftskrise geschwächt und auch die inländischen Unternehmen investierten aufgrund der schwachen Exportdynamik weniger. Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hat sich in der zweiten Jahreshälfte 2012 abgeschwächt und es wird mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote von 4,2 % auf 4,4 % gerechnet. Das Haushaltsdefizit wird in 2012 wegen der gestiegenen Transferleistungen an (teil-)verstaatlichte Banken voraussichtlich 3,0 % des Bruttoinlandsprodukts betragen.

1.2 BRANCHENENTWICKLUNG

Deutschland

Die baugewerblichen Umsätze in Deutschland beliefen sich in 2012 auf EUR 92,6 Mrd. und lagen 0,4 % über dem entsprechenden Vorjahreswert (EUR 92,2 Mrd.). Die auf den Wohnungsbau entfallenden Umsätze konnten dabei um 4,5 % auf EUR 32,4 Mrd. zulegen. Der Wohnungsbau ist damit weiterhin der Wachstumsmotor im Baubereich.

Baugewerblicher Umsatz
– in Mrd. EUR –



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe sind in 2012 mit 4,2 % im Vergleich zum Vorjahr stärker gestiegen als die baugewerblichen Umsätze.

Nachdem in Deutschland bereits in 2011 ein kräftiger Zuwachs bei den Baugenehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden verzeichnet werden konnte (+21,6 %), haben sich die Genehmigungszahlen in 2012 mit nachlassender Dynamik weiter positiv entwickelt. Die erteilten Genehmigungen für 2012 betrugen insgesamt 211.155 Einheiten und lagen damit 5,5 % über dem entsprechenden Vorjahreswert. Die Entwicklung fiel dabei in den beiden Bereichen unterschiedlich aus. Bei den Mehrfamilienhäusern war mit 17,9 % ein deutlicher Zuwachs gegenüber dem Vorjahreszeitraum festzustellen. Für die Ein- und Zweifamilienhäuser sind die erteilten Genehmigungen hingegen um 4,4 % auf 106.410 Einheiten gesunken.

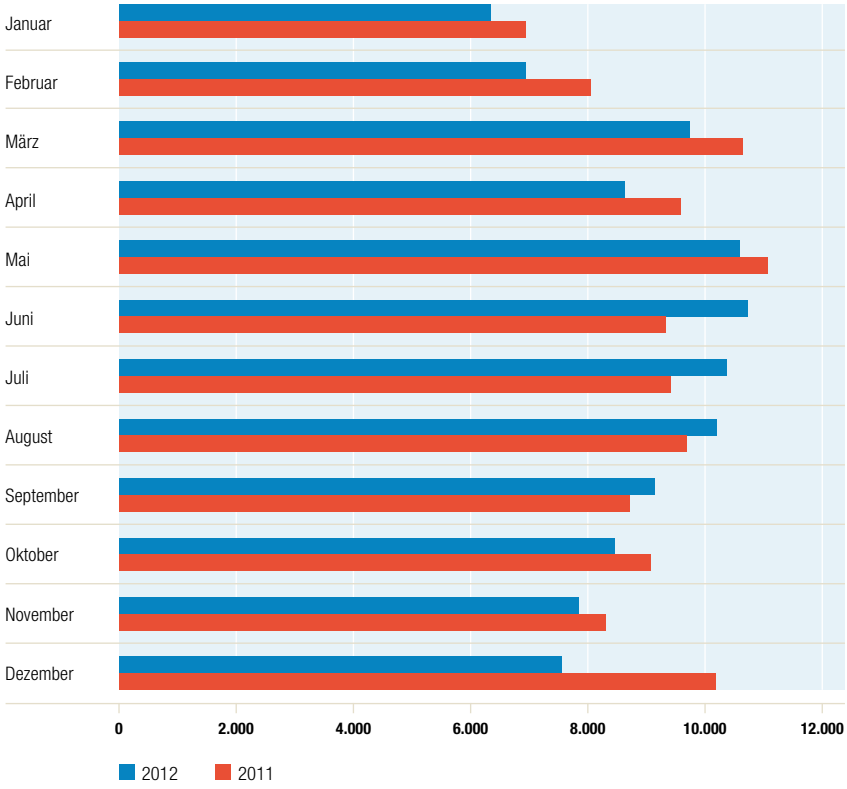
Baugenehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden

	2012	2011	Veränderung	
Ein- und Zweifamilienhäuser	106.410	111.260	–4.850	–4,4 %
Mehrfamilienhäuser	104.745	88.870	15.875	17,9 %
Insgesamt	**211.155**	**200.130**	**11.025**	**5,5 %**

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Der Jahresverlauf der erteilten Baugenehmigungen für die Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt, dass insbesondere in den ersten fünf Monaten 2012 die Vorjahreswerte nicht erreicht werden konnten, da im ersten Halbjahr 2011 die Genehmigungszahlen sehr hoch und im Vergleich zu 2010 durchschnittliche Steigerungsraten von über 30,0 % zu verzeichnen waren. Ab Juni 2012 konnte der Rückstand teilweise wieder aufgeholt werden, aber im letzten Quartal 2012 sind die Genehmigungszahlen wieder zurückgegangen. Zu erwähnen ist, dass der Dezemberwert 2011 mit 10.171 Einheiten durch Vorzieheffekte (statistische Sondereffekte) sehr hoch ausgefallen war.

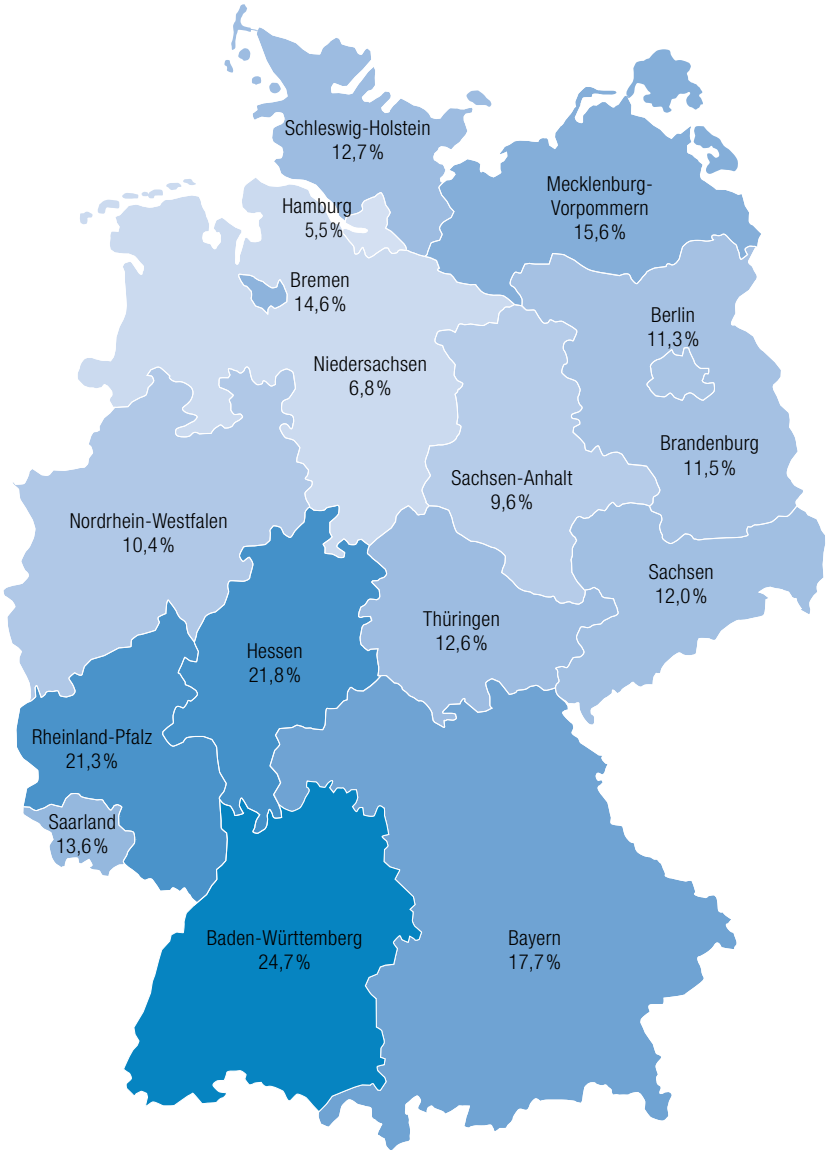
Baugenehmigungen Ein-/Zweifamilienhäuser
– Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden –



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Die erteilten Baugenehmigungen für Fertighäuser betrugen in 2012 14.867 Einheiten. Der Marktanteil der Fertighäuser nahm im Vergleich zum Vorjahr leicht zu und belief sich auf 15,3 %. In Deutschland fallen die Marktanteile für Fertighäuser in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich aus. Den höchsten Anteil an Fertighäusern haben die Bundesländer Baden-Württemberg (24,7 %), Hessen (21,8 %) und Rheinland-Pfalz (21,3 %). Den niedrigsten Anteil an Fertighäusern haben die Bundesländer Hamburg (5,5 %), Niedersachsen (6,8 %) und Sachsen-Anhalt (9,6 %).

Fertigbauanteil nach Bundesländern
– im Zeitraum Januar bis November 2012 –

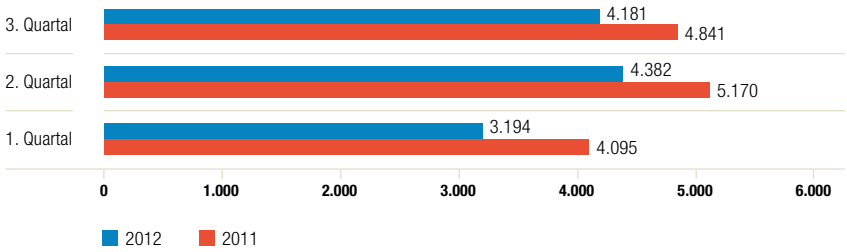


Quelle: Infografik vom Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF), Bad Honnef

Österreich

Nachdem es in Österreich in 2011 noch eine kräftige Ausweitung der Baubewilligungen gab, sind die erteilten Bewilligungszahlen in den ersten neun Monaten 2012 um 8,4 % auf 28.610 Einheiten zurückgegangen. Der kräftige Rückgang entfällt auf die Einfamilienhäuser, die sich in den ersten drei Quartalen um 2.349 auf 11.757 Bewilligungen ermäßigten (–16,7 %). Im Vergleich zu Deutschland hat sich in 2012 die Anzahl der Baubewilligungen in Österreich deutlich schwächer entwickelt.

Bewilligte Einfamilienhäuser nach Quartalen in Österreich



Quelle: Statistik Austria, Wien

Schweiz

Im Zeitraum von 1990 bis 2010 sind laut Bundesamt für Statistik, Neuchâtel/Schweiz, in der Schweiz durchschnittlich 11.300 neue Einfamilienhäuser pro Jahr entstanden. Der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Neuwohnungsangebot liegt bei rund 22,0 %. In den ersten drei Quartalen 2012 wurden in der Schweiz insgesamt 43.685 Wohnungen in neu erstellten Gebäuden bewilligt (+1,0 %). Davon entfallen auf die Einfamilienhäuser voraussichtlich 9.600 Einheiten.

1.3 GESCHÄFTSENTWICKLUNG BIEN-ZENKER

Bien-Zenker konnte in 2012 seine positive Auftrags- und Geschäftsentwicklung fortsetzen und seine Marktposition weiter festigen. In unserem Kerngeschäft in Deutschland konnte Bien-Zenker seinen Marktanteil am Fertighausbau von 3,4 % im Vorjahr auf 4,2 % steigern. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für unsere Geschäftstätigkeit haben sich in 2012 gut entwickelt. Die gestiegenen Einkommen und die hohe Beschäftigung sowie die historisch niedrigen Hypothekenzinsen haben zum guten Geschäftsverlauf beigetragen.

Auftragslage

Die Auftragseingänge erhöhten sich im Konzern in 2012 um 13,5 % auf EUR 172,5 Mio. (Vj.: EUR 152,0 Mio.). Das Wachstum stammt aus dem Fertighausbau. Im Projektbau lagen die Auftragseingänge leicht unter dem Vorjahreswert.

Auftragseingang nach Segmenten

	2012 Mio. EUR	2011 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR	Veränderung %
Fertighausbau	161,2	140,2	21,0	15,0
Projektbau	11,3	11,8	–0,5	–4,2
	172,5	**152,0**	**20,5**	**13,5**

Der Auftragsbestand zum 31. Dezember 2012 erhöhte sich kräftig um 24,9 % auf EUR 124,7 Mio. (Vj.: EUR 99,8 Mio.).

Segment Fertighausbau

Zum Segment Fertighausbau gehören die beiden Fertighauswerke in Schlüchtern und Veitsch/Österreich sowie das Sägewerk in Birstein. Während das Fertighauswerk in Schlüchtern neben dem deutschen Markt auch die Schweiz und Luxemburg beliefert, erstreckt sich das Liefergebiet des Werkes in Veitsch/Österreich hauptsächlich auf den österreichischen Markt und die Ostschweiz.

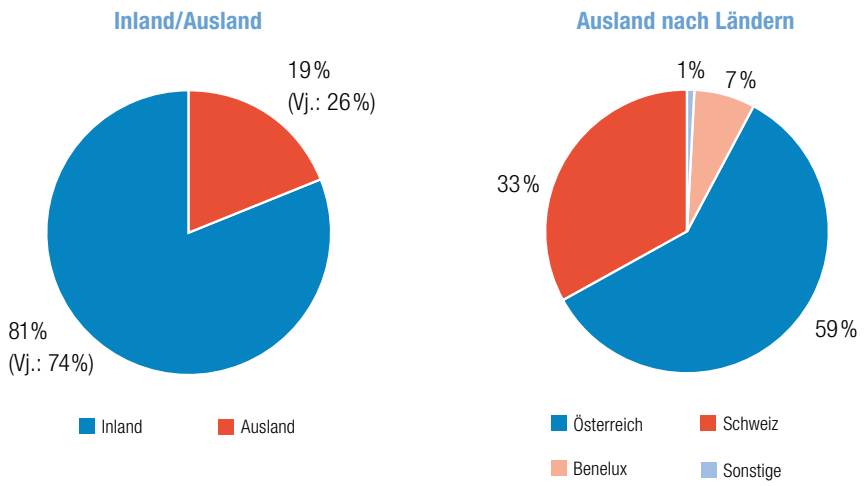
Die Auftragseingänge im Segment Fertighausbau erhöhten sich um 15,0 % und betrugen in 2012 EUR 161,2 Mio. (Vj.: EUR 140,2 Mio.).

Der größte Anteil der Auftragseingänge entfällt mit 81,0 % (Vj.: 74,0 %) auf den deutschen Markt. Hier erhöhten sich die Auftragseingänge deutlich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 25,7 Mio. auf EUR 130,0 Mio. (+24,6 %). Zu den guten Verkaufszahlen haben die in den letzten beiden Jahren neu entwickelten Hausprogramme „Evolution“ und „Celebration“ sowie das modular aufgebaute Hauskonzept „Concept-M“ beigetragen. Diese Hausreihen kann der Kunde in allen KfW-Effizienzklassen erhalten und alle Häuser sind im Standard mit einer Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Im Herbst 2012 wurde das neue Ausbauhausprogramm „Solution“ für den Bereich B.O.S. auf den Markt gebracht. Die Zielgruppe für dieses Hausprogramm sind einkommensschwächere Haushalte, die bereit sind, selbst Eigenleistungen zu erbringen. Durch die Möglichkeit der Erbringung von eigenen Ausbauleistungen (Muskelhypothek) in Verbindung mit unserer Baumarktkooperation OBI für die Innenausbaumaterialien wird somit der Hausbau für viele Kunden erst ermöglicht. Die Hausserie „Solution“ ersetzte Ende 2012 das bisherige B.O.S.-Produktprogramm.

Die Bestelleingänge aus dem Ausland hingegen sanken im Vergleich zum Vorjahr um EUR 4,7 Mio. auf EUR 31,2 Mio. Vor allem in Österreich nahmen die Auftragseingänge in 2012 aufgrund der rückläufigen Wohnungsbaunachfrage ab. In der Schweiz hingegen konnte Bien-Zenker Marktanteile dazu gewinnen.

Durch die guten Verkaufszahlen in Deutschland und den Rückgang im Auslandsgeschäft, sind die auf das Ausland entfallenden Auftragseingänge von 26,0 % auf 19,0 % zurückgegangen.

Auftragseingänge Fertighausbau 2012



Quelle: BIEN-ZENKER AG

Der Auftragsbestand im Segment Fertighausbau zum 31. Dezember 2012 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 29,4 % auf EUR 116,6 Mio. (Vj.: EUR 90,1 Mio.) und hat eine Reichweite von acht Monaten.

Segment Projektbau

Die Geschäftstätigkeit im Projektbau konzentrierte sich in 2012 hauptsächlich auf die Projektentwicklung und die schlüsselfertige Erstellung von Wohnanlagen.

Die Auftragseingänge verminderten sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr von EUR 11,8 Mio. auf EUR 11,3 Mio. Die Auftragseingänge entfielen mit EUR 5,0 Mio. schwerpunktmäßig auf das Projekt Darmstadt-Kranichstein, das im Mai 2012 Baubeginn hatte.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde die Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH gegründet, an der die Zenker Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH zu 50,0 % beteiligt ist. Der wesentliche Geschäftsgegenstand der Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH besteht in dem An- und Verkauf von Grundstücken. Die Bauleistungen werden in der Regel über die BIEN-ZENKER AG erbracht. Die Grundstücksgeschäfte in Bad Vilbel, Quellenpark, und Darmstadt, Anne-Frank-Straße, werden über diese Projektgesellschaft abgewickelt.

Das Projekt Bad Vilbel, Quellenpark, hatte im Oktober 2012 Vertriebsstart und verzeichnete Auftragseingänge in Höhe von EUR 3,2 Mio. Dieses Wohnprojekt besteht aus acht Doppelhaushälften im PlusEnergie-Haus-Standard und weiteren acht Reihenhäusern, die im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet werden.

Der Auftragsbestand im Projektbau verminderte sich von EUR 9,7 Mio. auf EUR 8,1 Mio.

Umsätze

Bien-Zenker konnte im Geschäftsjahr 2012 einen deutlichen Anstieg der Umsatzerlöse verzeichnen. Insgesamt erhöhten sich die Umsätze im Konzern um 12,8 % auf EUR 141,5 Mio. (Vj.: EUR 125,4 Mio.). Beide Segmente haben zu der Steigerung der Umsätze beigetragen.

Umsätze nach Segmenten

	2012 Mio. EUR	2011 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR	Veränderung %
Fertighausbau	126,6	116,5	10,1	8,7
Projektbau	14,9	8,9	6,0	67,4
	141,5	**125,4**	**16,1**	**12,8**

Im Fertighausbau stiegen die Umsätze in 2012 um 8,7 % auf EUR 126,6 Mio. (Vj.: EUR 116,5 Mio.). Im Berichtsjahr wurden 672 Häuser an die Kunden übergeben nach 659 Häusern im Vorjahr.

Die Umsätze im Sägewerk gingen im Vergleich zum Vorjahr um 9,5 % auf EUR 10,5 Mio. zurück. Hierin nicht enthalten ist die innerbetriebliche Leistung des Sägewerks für die Versorgung des Fertighausbaus mit Konstruktionsvollholz und Schnittholz. Der Umsatzrückgang im Sägewerk ist insbesondere auf die nicht kostendeckenden Schnittholzerlöse zurückzuführen.

Im Projektbau erhöhten sich die Umsatzerlöse um EUR 6,0 Mio. auf EUR 14,9 Mio. Insgesamt wurden 83 Wohneinheiten abgerechnet. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit erstreckte sich in 2012 auf Projekte in Wiesbaden und Darmstadt.

Es wurden mit 43 Kunden aus dem Fertighausbau und 29 Kunden aus dem Projektbau Teilabnahmen vertraglich vereinbart und durchgeführt. Hieraus resultieren Umsätze in Höhe von EUR 11,2 Mio.

2. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2012 erhöhte sich die Bilanzsumme um EUR 3,1 Mio. auf EUR 57,1 Mio. (Vj.: EUR 54,0 Mio.). Der Anstieg der Bilanzsumme erklärt sich auf der Aktivseite im Wesentlichen mit der Erhöhung der Forderungen um EUR 2,6 Mio. durch die höhere Bauleistung und das Abrechnungsvolumen zum Ende des Geschäftsjahres sowie dem Anstieg der liquiden Mittel um EUR 0,7 Mio.

Aktiva

	2012 Mio. EUR	2011 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	22,5	22,7	–0,2
Vorräte	12,3	12,3	0,0
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	11,6	9,0	2,6
Flüssige Mittel	10,7	10,0	0,7
Bilanzsumme	**57,1**	**54,0**	**3,1**

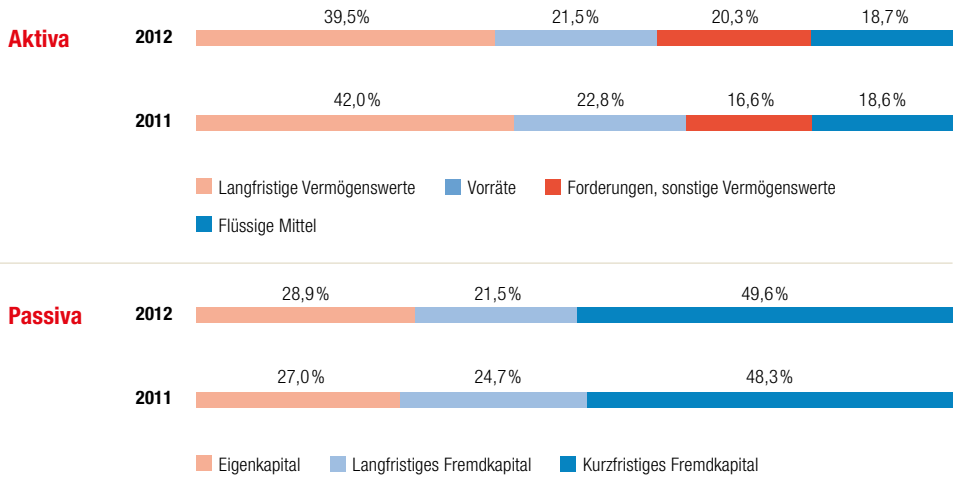
Passiva

	2012 Mio. EUR	2011 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Eigenkapital	16,5	14,6	1,9
Langfristiges Fremdkapital	12,3	13,3	–1,0
Kurzfristiges Fremdkapital	28,3	26,1	2,2
Bilanzsumme	**57,1**	**54,0**	**3,1**

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss um EUR 1,9 Mio. auf EUR 16,5 Mio. Das langfristige Fremdkapital hingegen reduzierte sich um EUR 1,0 Mio. auf EUR 12,3 Mio., im Wesentlichen durch den Wegfall der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Das kurzfristige Fremdkapital nahm um EUR 2,2 Mio. auf EUR 28,3 Mio. zu. Hier erhöhten sich hauptsächlich die erhaltenen Anzahlungen um EUR 1,0 Mio. und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um EUR 1,2 Mio.

Am Bilanzstichtag decken das Eigenkapital (abzüglich der geplanten Dividende) und das langfristige Fremdkapital die langfristigen Vermögenswerte zu 121,8 % (Anlagendeckungsgrad II).

Vermögens- und Kapitalstruktur im Konzern
– in % –



Quelle: BIEN-ZENKER AG

In der Struktur der Aktiva reduzierten sich die langfristigen Vermögenswerte im Verhältnis zur Bilanzsumme von 42,0 % auf 39,5 % und die Vorräte von 22,8 % auf 21,5 %. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich dagegen um 3,7 %-Punkte auf 20,3 %. Der Anteil der liquiden Mittel stieg leicht um 0,1 %-Punkte auf 18,7 %.

Auf der Passivseite verbesserte sich die Eigenkapitalquote um 1,9 %-Punkte auf 28,9 %. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 %-Punkte auf 21,5 % der Bilanzsumme. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich um 1,3 %-Punkte auf 49,6 %.

Die Investitionsausgaben nahmen im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,6 Mio. auf EUR 2,6 Mio. zu. Davon entfielen im Wesentlichen EUR 1,1 Mio. auf den Bereich der Musterhäuser, EUR 0,4 Mio. auf Geschäftsbauten und EUR 0,7 Mio. auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Investitionen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

	2012	2011	Veränderung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Investitionen	2,6	2,0	0,6	30,0
Abschreibungen	2,3	2,3	0,0	0,0

Die Abschreibungen betrugen – wie im Vorjahr – EUR 2,3 Mio. und lagen um EUR 0,3 Mio. unter den Investitionsausgaben.

Finanzlage

Die Finanzlage hat sich in 2012 weiter verbessert. Die flüssigen Mittel erhöhten sich per 31. Dezember 2012 um EUR 0,7 Mio. auf EUR 10,7 Mio.

Kapitalflussrechnung – Kurzfassung –

	2012 Mio. EUR	2011 Mio. EUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	4,6	5,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–2,5	–0,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–1,4	–0,6
Veränderung der flüssigen Mittel	0,7	4,0
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	10,0	6,0
Flüssige Mittel zum Jahresende	10,7	10,0

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit belief sich auf EUR 4,6 Mio. nach EUR 5,5 Mio. im Vorjahr. Der Rückgang ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme der Mittelbindung im Working Capital von EUR 1,9 Mio. aufgrund des höheren Abrechnungsvolumens zum Jahresende, das zum Anstieg der Kundenforderungen führte.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug in 2012 EUR 2,5 Mio. Er ergibt sich aus den Auszahlungen für Investitionen in Sach- und Finanzanlagen in Höhe von EUR 2,7 Mio. sowie aus den Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich in 2012 ein Mittelabfluss von EUR 1,4 Mio. hauptsächlich aus der Tilgung von Bankdarlehen.

Am Bilanzstichtag waren die kurzfristig fälligen Fremdmittel in Höhe von EUR 28,3 Mio. vollständig durch die kurzfristig liquidierbaren Vermögenswerte in Höhe von EUR 23,9 Mio. und die liquiden Mittel in Höhe von EUR 10,7 Mio. gedeckt.

Die Mittelbindung im Working Capital stellt sich wie folgt dar:

Working Capital

	2012 Mio. EUR	2011 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
Vorräte	12,3	12,3	0,0
+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8,3	5,8	2,5
– erhaltene Anzahlungen	6,2	5,2	1,0
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6,3	6,7	–0,4
= Working Capital	**8,1**	**6,2**	**1,9**

In der Berichtsperiode betrug die Mittelbindung im Working Capital EUR 8,1 Mio. (Vj.: EUR 6,2 Mio.). Die im Umsatzprozess gebundenen Mittel (Working Capital im Verhältnis zum Umsatz) sind relativ gering und betrugen 5,7 % (Vj.: 4,9 %).

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2012 beliefen sich die Netto-Bankguthaben auf EUR 8,5 Mio. (Vj.: EUR 6,6 Mio.).

Ertragslage

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich in 2012 um 61,1 % auf EUR 2,9 Mio. (Vj.: EUR 1,8 Mio.). Das EBITDA verbesserte sich um EUR 1,1 Mio. und betrug EUR 5,9 Mio. und das EBIT belief sich auf EUR 3,6 Mio. nach EUR 2,5 Mio. im Vorjahr. Die EBIT-Marge erhöhte sich von 2,0 % auf 2,5 %.

Die Gesamtleistung nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr um EUR 18,1 Mio. zu und belief sich auf EUR 144,7 Mio. (Vj.: EUR 126,6 Mio.). Die Erhöhung der Gesamtleistung um 14,3 % ist vor allem auf die gestiegenen Umsatzerlöse zurückzuführen.

Das Segmentergebnis im Fertighausbau betrug EUR 4,4 Mio. und war durch den Verlust im Sägewerk in Höhe von EUR 1,1 Mio. belastet. Im Projektbau belief sich das Ergebnis auf EUR –0,6 Mio.

Kurzübersicht: Gewinn- und Verlustrechnung

	2012		2011		Veränderung	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Gesamtleistung	**144,7**	100,0	**126,6**	100,0	**18,1**	14,3
Materialaufwand	–86,5	–59,8	–75,1	–59,3	–11,4	15,2
Rohertrag	**58,2**	40,2	**51,5**	40,7	**6,7**	13,0
Personalaufwand	–30,0	–20,7	–27,4	–21,6	–2,6	9,5
übrige Aufwendungen	–22,3	–15,4	–19,3	–15,2	–3,0	15,5
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibung (EBITDA)	**5,9**	4,1	**4,8**	3,8	**1,1**	22,9
Abschreibungen	–2,3	–1,6	–2,3	–1,8	0,0	0,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**3,6**	2,5	**2,5**	2,0	**1,1**	44,0
Finanzergebnis	–0,7	–0,5	–0,7	–0,6	0,0	0,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**2,9**	2,0	**1,8**	1,4	**1,1**	61,1
Steueraufwand	–0,7	–0,5	–0,4	–0,3	–0,3	75,0
Jahresüberschuss	**2,2**	1,5	**1,4**	1,1	**0,8**	57,1

Die Materialaufwandsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Sie liegt bei 59,8 % nach 59,3 % im Vorjahr. Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Wesentlichen durch die höhere Betriebsleistung um EUR 2,6 Mio. auf EUR 30,0 Mio. Die Personalaufwandsquote konnte jedoch von 21,6 % auf 20,7 % gesenkt werden. Die Quote bei den übrigen Aufwendungen stieg im Vorjahresvergleich leicht um 0,2 %-Punkte auf 15,4 %. Absolut erhöhten sich die übrigen Aufwendungen um EUR 3,0 Mio. auf EUR 22,3 Mio., insbesondere durch die höheren Verkaufsprovisionen (um EUR 1,7 Mio.) und die Werbeaufwendungen (um EUR 0,7 Mio.). Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen blieben im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 2,3 Mio. unverändert.

3. WEITERE LEISTUNGSINDIKATOREN UND ERFOLGSFAKTOREN

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 Besprechungen mit den Führungskräften statt, in denen operative und strategische Themen erörtert werden. Vorstandssitzungen werden in der Regel alle 14 Tage durchgeführt.

Als wesentliche Kennzahlen gelten die Größen EBIT, die Umsätze und Auftragseingänge sowie die Deckungsbeiträge.

Für die Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird auf die Kennzahl ROCE (Return on Capital Employed) abgestellt, die neben dem Working Capital das betrieblich genutzte Anlagevermögen umfasst. Das Kapitalrenditekonzept beruht auf dem Grundgedanken, dass ein positiver Wertbeitrag erst erreicht ist, wenn die EBIT-Rendite über den Kosten für das eingesetzte Kapital liegt. Der ROCE lag im Berichtsjahr bei 12,3 % und damit um 5,1 % über den gewichteten Kapitalkosten von 7,2 %. Der Wertbeitrag vor Steuern betrug EUR 1,5 Mio. (Vj.: EUR 0,4 Mio.). Zielsetzung ist es, einen nachhaltigen, positiven Wertbeitrag zu erzielen, um den Unternehmenswert zu steigern.

ROCE und Wertbeitrag

	2012	2011
EBIT (Mio. EUR)	3,6	2,5
Capital Employed (Mio. EUR)	29,3	27,1
ROCE (in %)	12,3	9,2
WACC (in %)	7,2	7,7
Relativer Wertbeitrag vor Steuern (in %)	5,1	1,6
Wertbeitrag vor Steuern (Mio. EUR)	1,5	0,4

Personal

Am 31. Dezember 2012 waren 611 Mitarbeiter bei Bien-Zenker beschäftigt. Die Anzahl der Mitarbeiter erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 31.

Personalstand

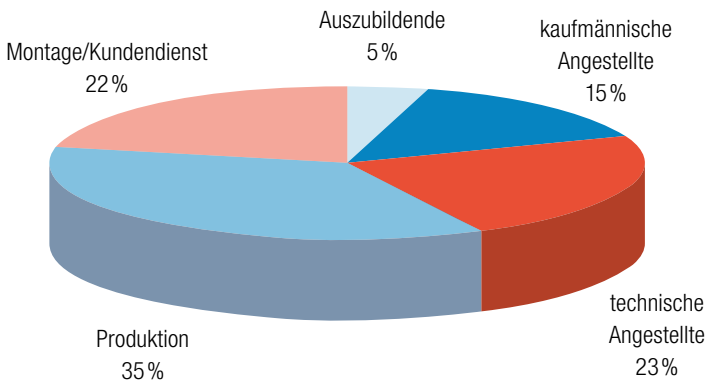
	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung	
Angestellte	231	231	0	0,0 %
Gewerbliche Mitarbeiter	352	328	24	7,3 %
Auszubildende	28	21	7	33,3 %
	611	**580**	**31**	**5,3 %**

Der Zugang beim Personal betrifft hauptsächlich den Standort Schlüchtern. Aufgrund der höheren Bauleistung wurden verstärkt Mitarbeiter in der Produktion und in den technischen Abteilungen eingestellt. Der Saldo von Null bei den Angestellten erklärt sich damit, dass in Schlüchtern sechs Mitarbeiter zugegangen sind und bei den ausländischen Gesellschaften in gleicher Höhe Personalabgänge zu verzeichnen waren.

Die Zahl der Auszubildenden erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um sieben Mitarbeiter. Die Gesellschaft bildet seit vielen Jahren in vier verschiedenen Berufszweigen aus. Ende 2012 befanden sich neun Industriekaufleute, sieben Bauzeichner, sieben Zimmerer sowie fünf Fertigteilhausbauer in der Ausbildung.

Zur Fortbildung der Mitarbeiter werden regelmäßig Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen durchgeführt. Ein Schwerpunkt lag in 2012 im Bereich der Arbeitssicherheit.

Personal nach Bereichen



Quelle: BIEN-ZENKER AG

Im Bereich der Personalarbeit legen wir seit Jahren großen Wert auf die Qualifikation der Mitarbeiter. Im Angestelltenbereich haben alle Mitarbeiter eine abgeschlossene Berufsausbildung und 28,0 % besitzen einen Hochschulabschluss. Bei den gewerblichen Mitarbeitern haben 88,0 % eine Berufsausbildung vorrangig in den baugewerblichen Berufen.

Bien-Zenker hat im Berichtsjahr 2012 das betriebliche Vorschlagswesen – Ideenfabrik – wieder aufleben lassen. Die eingereichten Verbesserungsvorschläge betrafen unter anderem die Arbeitsplatzbedingungen und die Prozessabläufe.

Bien-Zenker hat gemeinsam mit dem Landesbetrieb Hessen-Forst und der Wernher-von-Braun-Schule (Neuhof, Landkreis Fulda) im letzten Jahr ein Bildungsprojekt ins Leben gerufen. Im Vordergrund steht der wichtige und nachwachsende Baustoff Holz und die Nachhaltigkeit. Im Rahmen dieses Projektes sollen den Schülern auch die betrieblichen Anforderungen für das künftige Berufsleben transparent gemacht werden. Bien-Zenker wird im Rahmen dieser Kooperation mit Unterstützung seiner Lieferanten und Nachunternehmer ein multifunktionales Gebäude in nachhaltiger Bauweise der Schule zur Verfügung stellen. Die Kooperationsvereinbarung wurde im Beisein des Staatssekretärs aus dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Rainer Bomba, unterzeichnet. Die Schüler werden beim Bau des Gebäudes selbst mithelfen.

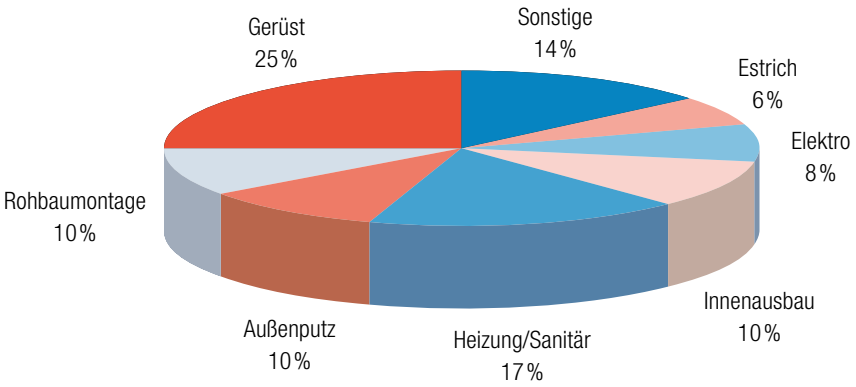
Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretern für ihre engagierte und verantwortungsvolle Arbeit im Geschäftsjahr 2012. Durch ihren Einsatz konnte die Bauleistung in 2012 bei Bien-Zenker deutlich gesteigert werden.

Beschaffung und Umweltschutz

Das Geschäftsjahr 2012 stand – wie im Vorjahr – im Zeichen einer guten Wohnungsbaukonjunktur und den damit verbundenen Anforderungen an den Beschaffungsbereich. Bereits zu Beginn des Jahres wurden aufgrund der höheren Nachfrage nach Bauleistungen mit allen wichtigen Nachunternehmern und Handwerksbetrieben die Kapazitäten für das gesamte Geschäftsjahr abgestimmt und festgelegt.

Die für Bien-Zenker tätigen Nachunternehmer wurden wie in den letzten Jahren einer internen Bewertung unterzogen, um die eigenen, hohen Qualitätsstandards zu gewährleisten. Ebenso hatten die Nachunternehmer erstmals die Möglichkeit, die für sie relevanten Fachabteilungen von Bien-Zenker zu beurteilen.

Die Verteilung der Nachunternehmer nach Gewerken sieht wie folgt aus:



Quelle: BIEN-ZENKER AG

Je nach Auftragslage und Auslastung wird die Anzahl der Nachunternehmer angepasst, wobei viele Handwerksbetriebe bereits seit langem für Bien-Zenker tätig sind. Jedes neue Unternehmen muss die strengen Prüfkriterien erfüllen und erfolgreich mehrere Testbauvorhaben absolvieren, die durch erfahrene Bien-Zenker Mitarbeiter begleitet werden.

Trotz der größeren Nachfrage nach Baumaterialien konnten die Lieferzeiten durch frühzeitige Bestellungen und entsprechende Lagerhaltung eingehalten werden.

Obwohl sich die Energiepreise (Strom, Gas etc.) kräftig erhöhten, konnten die Preissteigerungen insgesamt im letzten Geschäftsjahr unter der Inflationsrate gehalten werden.

Die moderne Architektur der aktuellen Hausserien sollte sich auch im Innenbereich widerspiegeln und verlangt nach einer adäquaten, modernen Innenausstattung, der mit neuen Produkten namhafter Hersteller Rechnung getragen wurde.

Um den hohen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden, haben wir die Neuplanung unserer Sanitärausstellung im letzten Jahr verabschiedet. Alle Badkojen in unserem Bemusterungszentrum in Mülheim-Kärlich werden im ersten Quartal 2013 komplett umgebaut und mit neuen, aktuellen Sanitärobjekten ausgestattet.

Der Rundholzbedarf im Sägewerk wird ausschließlich aus nachhaltiger Forstwirtschaft gedeckt. Bien-Zenker besitzt seit vielen Jahren das PEFC-Zertifikat.

In Sachen Umweltschutz und nachhaltiges Bauen wurde die Basis für den Aufbau einer Datenbank mit allen relevanten Umweltdaten für zukunftsorientiertes Bauen geschaffen. Von allen Produkten werden neben den üblichen Produktdatenblättern auch spezielle Daten, wie z. B. für wohngesunde Baustoffe, hinterlegt.

Die BIEN-ZENKER AG ist sowohl Mitglied der Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigbau e.V. als auch der Bundesgütegemeinschaft Montagebau und Fertighäuser e.V. Neben der Eigenüberwachung unterliegen unsere Arbeiten und Leistungen auch einer regelmäßigen Fremdüberwachung.

Projektbau

Bau der ersten PlusEnergie-Haus-Siedlung durch Bien-Zenker in der Metropolregion FrankfurtRheinMain

Im Quellenpark in Bad Vilbel wird die erste PlusEnergie-Haus-Siedlung in der Metropolregion FrankfurtRheinMain von Bien-Zenker gebaut. Die Häuser sind so ausgelegt, dass mit der überschüssigen Energie Elektroautos und E-Bikes aufgeladen werden können. Der Energieüberschuss pro Haus von ca. 3.036 kWh pro Jahr reicht aus, um mit einem Elektroauto ca. 17.000 km zu fahren. Die Wohnfläche der Doppelhäuser liegt zwischen 150 und 160 m². Jedes dieser Häuser, die jeweils mit einem Keller ausgestattet sind, wird zweigeschossig sein und im Dachgeschoss mit einer großzügigen Dachterrasse und einem Wellness-Bereich angeboten. Zusätzlich wird Bien-Zenker auf dem Areal in Bad Vilbel weitere acht Reihenhäuser im hohen Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 55“ errichten.

Weitere Infos zum Projekt unter:

Forschung und Entwicklung

Bien-Zenker ist nicht in der Forschung tätig. Für die Unternehmensstrategie ist jedoch die Entwicklung neuer Produkte und die Weiterentwicklung bestehender Angebote von großer Bedeutung, um zum einen ein hohes Qualitätsniveau zu gewährleisten und zum anderen für die Kunden ein kompetenter Haushersteller zu sein, der eine anspruchsvolle Architektur mit energieeffizienter und zukunftsweisender Technik verbindet. Durch die permanente Entwicklung zählt Bien-Zenker zu den technologisch und qualitativ führenden Hausbauunternehmen in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2012 sind TEUR 321 an Entwicklungskosten angefallen, davon wurden TEUR 208 als Entwicklungskosten unter den immateriellen Vermögenswerten aktiviert.

Nachdem 2011 der Schwerpunkt der Entwicklungsarbeit die Architektur und Energieeffizienz betraf, standen in 2012 die Weiterentwicklung der PlusEnergie-Häuser hinsichtlich ihrer Marktfähigkeit und die Nachhaltigkeit im Vordergrund. Ziel war die Vorbereitung für eine Nachhaltigkeitszertifizierung und die Planung einer PlusEnergie-Haus-Siedlung.

Die erste PlusEnergie-Haus-Siedlung im Rhein-Main-Gebiet wird in Bad Vilbel, Quellenpark, in 2013 entstehen. Der Fokus der acht PlusEnergie-Häuser lag in der Weiterentwicklung der bisherigen Konzepte zu einem marktfähigen System für den energie- und umweltbewussten Bauherrn.

Um das Ziel des PlusEnergie-Hauses in Verbindung mit der E-Mobilität bei einer verdichteten Bauweise zu erreichen, erfolgte eine Standardisierung der technischen Einzelkomponenten zu einem funktionierenden Gesamtkonzept. Auf die ausgewogene Kombination von ausgereifter Technik und einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis der Produkte wurde dabei ein besonderes Augenmerk gelegt. Das Ergebnis ist ein schlüssiges, benutzerfreundliches Haus aus einer Kombination von hocheffizienter Stromerzeugung, energiesparender Heizungs- und Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung, gesteuert durch ein optimierendes Energiemanagementsystem, das auch die Elektromobilität integriert. Abgerundet wird das Haustechnikkonzept durch ein Stromspeichersystem, das die Eigennutzung des erzeugten Stroms erhöht.

Die Kombination dieser innovativen Haustechnik in Verbindung mit einer energiesparenden Gebäudehülle ermöglichte es uns, ein marktfähiges PlusEnergie-Haus anbieten zu können.

Nachhaltigkeit

Das Europäische Parlament hat eine neue Verordnung zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten erlassen, die die bisher geltende Bauproduktenrichtlinie ersetzen wird. Die ab Juli 2013 gültige Verordnung beinhaltet Grundanforderungen an Bauwerke, u. a. die „nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen“. Das Thema der Nachhaltigkeit ist für Bien-Zenker so bedeutend, dass wir begonnen haben, das Hausprogramm in dieser Hinsicht weiterzuentwickeln.

Das Konzept für ein nachhaltiges Gebäude umfasst eine Vielfalt von Aspekten. Zum einen sind eine ökologische Bauausführung sowie der Betrieb mit regenerativen Energiequellen wichtig. Investitions- und Lebenszykluskostenbetrachtung sind zwei weitere Punkte, die dem ökonomischen Bereich zugeordnet sind. Maßnahmen für gesundes Wohnen und Behaglichkeit gehören ebenso wie eine energieeffiziente Anlagen- und Gebäudetechnik zu einem guten nachhaltigen Gebäudekonzept. Ein anderer Fokus liegt auf der Bewertung von Umnutzungsmöglichkeiten des Hauses mit Blick auf sich verändernde Situationen wie Krankheit oder das Leben im Alter.

Die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien spiegelt eine Erhöhung des Immobilienwertes durch eine ausgezeichnete Planungs- und Bauausführungsqualität wider und ist somit ein Garant für die hohe Wertstabilität und die Werterhaltung des Gebäudes in der Zukunft. Eine hohe Energieeffizienz der Immobilie wirkt sich bereits sehr positiv auf die Nachhaltigkeitskriterien aus, die sich in geringen Energie- und Betriebskosten des Hauses zeigen.

Im Rahmen der Planung für das Bien-Zenker-Musterhaus in Poing bei München standen die unterschiedlichen Nachhaltigkeitskriterien im Vordergrund. Bien-Zenker nimmt mit dem Haus an der Erstanwendungsphase der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen im „Nutzungsprofil Neubau kleine Wohngebäude“ teil. Die Zertifizierung des Gebäudes erfolgt nach Abschluss der Pilotphase im Frühjahr 2013.

Für die ökologischen Belange ist der Werkstoff Holz als nachwachsender und CO_2-bindender Rohstoff ein ebenso wichtiger Bestandteil wie die Verwendung von emissionsarmen Materialien.

Das Projekt in Poing erfüllt auch die Anforderungen an ein EffizienzhausPlus und optimiert den Eigenverbrauch durch ein Energiemanagementsystem in Kombination mit einer Speicherbatterie und einer Elektroladestation für die E-Mobilität. Bei der Planung wurde u. a. auf eine optimale Tageslichtversorgung, eine gute Raumluftqualität und eine barrierearme und rollstuhlgeeignete Ausführung geachtet.

Energieeffizienz & Technologie

Die in Zukunft weiter steigenden Anforderungen an Neubauten auf Basis der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 wird sich auf die nationalen, gesetzlichen Regelungen in den nächsten Jahren entsprechend auswirken. Ab 2021 dürfen danach nur noch Niedrigstenergiehäuser in Form von fast Null-Energie-Häusern gebaut werden. Die deutsche Energieeinsparverordnung wird zunächst in zwei Stufen in 2014 und 2016 verschärft. Die Zukunft wird von der Weiterentwicklung der dezentralen Energieerzeugungsangebote und Energiespeicherung bestimmt sein. Bien-Zenker arbeitet mit seinen Partnern ständig weiter an verbesserten Lösungen, z. B. an der Energie- und Warmwasserversorgung für Wohnquartiere mit Blockheizkraftwerken.

Für die Entwicklungsarbeit war in 2012 ein Schwerpunkt, die künftigen Anforderungen des energieeffizienten Bauens rechtzeitig zu erfüllen. Das in 2010/11 in enger Zusammenarbeit mit dem Bund, Hochschulen und der Wirtschaft von Bien-Zenker entwickelte PlusEnergie-Haus, das ein zukunftsorientiertes und „energieautarkes“ Hauskonzept auf Jahressicht darstellt, diente dabei als Basis. Zum Ausbau der Positionierung am Markt war es notwendig, eine unterschiedliche und innovative Angebotsbreite von Energiesparpaketen zu erstellen, damit die Kunden den individuell gewünschten Energie-Standard wählen können.

Aufgrund der bisher gewonnenen Erkenntnisse wurde neben der Integration von Energieerzeugungssystemen großer Wert auf die Hausplanung und die optimale Nutzung der selbst erzeugten Energie gelegt. Ziel war es, ein Konzept anzubieten, welches mit einem hohen Eigenstromanteil arbeitet. Durch die kontinuierliche Reduzierung der Einspeisevergütung und die weiter steigenden Stromkosten gewinnt die Erhöhung der Nutzung selbst erzeugten Stroms immer mehr an Bedeutung.

Architektur & Individualität

Die Designqualität des Hauses ist neben der innovativen Haustechnik für Bauherren weiterhin von großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist die Anforderung gegeben, Design und Nachhaltigkeit in funktionalen Grundrisskonzepten gleichermaßen umzusetzen. Mit vielen Innovationen im Detail und grundsätzlich neuen Wegen bei Planung und Bau wurde dem Begriff Nachhaltigkeit eine Architektur verliehen – die Concept-M-Häuser.

Dieses modulare Hauskonzept liefert eine durchdachte Innenraumgestaltung, die Freiraum für spätere Umnutzungsmöglichkeit bietet. Die architektonische Designqualität berücksichtigt z. B. auch die Planung für eine altersgerechte Wohnsituation mit barrierearmen Grundrissentwürfen.

„Solution“ als eine Weiterentwicklung der IDEAL-Serie ist ein optisch ansprechendes Hauskonzept für das finanzielle Einstiegssegment. Die neue Hausserie ersetzte im Jahr 2012 alle bisherigen Produkte der Marke B.O.S. Durch die Vielfalt der Standardhaustypen und die umfangreichen Erweiterungsmöglichkeiten ist eine Ausgewogenheit zwischen Standardisierung und kontrollierter Variabilität gelungen.

4. WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Das interne Kontrollsystem des Bien-Zenker Konzerns beinhaltet die Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Effizienz und Effektivität 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, Risiken von Fehlbuchungen, Debitoren- und Steuerrisiken. Diesen Risiken begegnen wir mit einer Vielfalt an Maßnahmen. Von Seiten der IT setzen wir Standardsoftware ein in Verbindung mit individuellen Zugriffsrechten.

Die Verantwortlichkeiten und Unterschriftsberechtigungen der Funktionsträger sind 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. Das Bilanzierungshandbuch dient zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Monats-, Jahres- und Konzernabschlüsse. In schwierigen Fragen der Rechnungslegung werden anlassbezogen externe Experten konsultiert. Darüber hinaus wird die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems durch den Aufsichtsrat sowie durch externe Prüfungen überwacht.

5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG UND VERGÜTUNGSBERICHT (§§ 289a HGB, 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB, zugleich Corporate Governance Bericht)

Entsprechenserklärung

Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde von Vorstand und Aufsichtsrat am 27. Februar 2013 abgegeben. Sie ist auf unserer Internetseite www.bien-zenker.de veröffentlicht.

Geschosswohnungsbau in Wiesbaden, Friedenstraße

Unternehmensführung

Transparenz in Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Bien-Zenker verpflichtet sich zu einer transparenten Berichterstattung. Das Unternehmen veröffentlicht seinen Konzernabschluss nach den Vorschriften des International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Jahresabschluss der BIEN-ZENKER AG wird nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. 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 Jahresabschluss werden auch der Halbjahresabschluss und die Zwischenmitteilungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert.

Aktuelle 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.

Compliance

Ein wirkungsvolles Compliance-Management ist ein unverzichtbares Instrument guter Corporate Governance, um die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und Wertvorstellungen zu gewährleisten. Die Entscheidungen und das Verhalten von Vorstand, Aufsichtsrat sowie allen Mitarbeitern von Bien-Zenker müssen immer moralischen Grundsätzen und ethischen Werten entsprechen. Compliance, also die Einhaltung externer und interner Regeln, ist Grundlage unseres unternehmerischen Handelns und Voraussetzung für unseren unternehmerischen Erfolg sowie die Reputation bei unseren Stakeholdern. Darüber hinaus hat Compliance einen wirtschaftlichen Nutzen für Bien-Zenker durch die Vermeidung von Kosten, insbesondere durch Schäden, Strafzahlungen und Imageschäden. Die Verantwortung für Compliance und die Verankerung des Themas und dessen Bedeutung für das Unternehmen im Bewusstsein der Mitarbeiter trägt der Vorstand.

Director's Dealings und Anteilsbesitz

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. Die ELK Fertighaus Aktiengesellschaft hat uns am 23. Januar 2012 mitgeteilt, dass sie am 19. Januar 2012 weitere 10.630 Bien-Zenker-Aktien erworben hat.

Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der BIEN-ZENKER AG, der aus drei Mitgliedern besteht, ist das Leitungsorgan des Unternehmens. Der Aufsichtsrat, der aus zwei Vertretern der Anteilseigner und einem Arbeitnehmervertreter besteht, berät und überwacht den Vorstand. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen; ihr gemeinsames Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes.

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.

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. Über den Umfang seiner Tätigkeit berichtet der Aufsichtsrat auch im Bericht des Aufsichtsrats, der im Geschäftsbericht der BIEN-ZENKER AG enthalten ist. Der Geschäftsbericht ist im Internet auf der Homepage der Gesellschaft (www.bien-zenker.de) veröffentlicht.

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

Grundzüge des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat

Vergütung der Vorstände

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst fixe und variable Bestandteile. Als variable Vergütungskomponenten werden vom Konzernjahresüberschuss abhängige Tantiemen und Leistungsprämien gewährt.

Es bestehen keine aktienbasierten Vergütungselemente und keine ähnlichen wertpapierorientierten Anreizsysteme bei der Gesellschaft.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

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

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

6. ANGABEN NACH § 315 Abs. 4 HGB

Das gezeichnete Kapital der BIEN-ZENKER AG betrug zum 31. Dezember 2012 gemäß § 4 Abs.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 Aktiengattungen 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 2012 hielt die ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, Schrems/Österreich, 89,62 % der Stimmrechte an der BIEN-ZENKER AG. Davon sind 1,63 % der Stimmrechte der ELK Fertighaus Aktiengesellschaft gemäß § 22 Abs.1 Satz 1 Nr.1 WpHG aus eigenen Aktien der BIEN-ZENKER AG zuzurechnen. Die Stimmrechte der ELK Fertighaus

Waldkindergarten in Königstein

Aktiengesellschaft (89,62 %) sind der D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien/Österreich, und deren Mehrheitseigentümer Herrn Erich Weichselbaum, Wien/Österreich, 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 und § 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 Dreiviertel 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).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 7. Juli 2016 um bis zu EUR 3.690.000 durch Ausgabe von bis zu 1.230.000 auf den Inhaber lautenden neuen Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen, wobei Kapitalerhöhungen, soweit sie unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erfolgen, zusammengerechnet und unter Beachtung der nachfolgenden Beschränkung nur um bis zu EUR 1.476.000 durch Ausgabe von bis zu 492.000 auf den Inhaber lautenden neuen Stückaktien erfolgen dürfen. Eine Ausgabe der neuen Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts darf überdies nur erfolgen, wenn und soweit seit dem 8. Juli 2011 noch nicht Aktien mit einem Anteil von 20 % des Grundkapitals aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben worden sind. Für die Berechnung dieser 20 %-Grenze ist die Höhe des Grundkapitals zum 8. Juli 2011 oder – falls dieser Wert geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien maßgebend. Die 20 %-Grenze verringert sich um den anteiligen Betrag am Grundkapital, auf den sich Options- oder Wandlungsrechte bzw. Options- oder Wandlungspflichten aus Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente beziehen, die seit dem 8. Juli 2011 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben worden sind.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um EUR 3.690.000, eingeteilt in 1.230.000 auf den Inhaber lautende neue Stückaktien, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente mit Options- oder Wandlungsrechten, die von der BIEN-ZENKER AG auf Grund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2011 bis zum 7. Juli 2016 ausgegeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die aus von der BIEN-ZENKER AG auf Grund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2011 bis zum 7. Juli 2016 ausgegebenen oder garantierten Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente Verpflichteten ihre Options- bzw. Wandlungspflicht erfüllen.

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum Ablauf des 7. Juli 2016 eigene Aktien der Gesellschaft mit einem auf sie entfallenden Anteil von bis zu 10 % an dem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls das Grundkapital dann geringer ist, zum Zeitpunkt des Erwerbs – bestehenden Grundkapital zu erwerben. Die von der Gesellschaft bereits gehaltenen oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnenden eigenen Aktien sind auf die vorstehende Beschränkung anzurechnen. Der Erwerb darf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre

gerichteten öffentlichen Kaufangebotes oder aufgrund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Der Zweck des Erwerbs darf nicht im Handel mit eigenen Aktien bestehen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängige oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

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

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

7. ABHÄNGIGKEITSBERICHT gemäß § 312 AktG

Die ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, Schrems/Österreich, hielt zum Bilanzstichtag 87,98 % des Grundkapitals der BIEN-ZENKER AG. Mit den Gesellschaftern der ELK Fertighaus Aktiengesellschaft unterhält die BIEN-ZENKER AG keine geschäftlichen Beziehungen. 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."

8. NACHTRAGSBERICHT

Seit dem Beginn des neuen Geschäftsjahres 2013 haben sich bis zur Aufstellung dieses Lageberichts keine berichtspflichtigen Ereignisse ergeben.

9. WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG

Bien-Zenker ist durch sein unternehmerisches Handeln bei seinen geschäftlichen Aktivitäten neben der Wahrnehmung von Chancen auch Risiken verschiedenster Art ausgesetzt. Dabei ist die Zielsetzung stets, ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken zu erreichen. Unangemessene Risiken werden nicht eingegangen. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt hierzu die erforderlichen Instrumente und Maßnahmen bereit und unterstützt die Sicherung des Fortbestands des Unternehmens.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Chancen und Risiken

Die Zahl der Baugenehmigungen für den Ein- und Zweifamilienhausbau lag in 2012 mit 4,4 % unter dem Vorjahr. Die Wohnungsbauexperten erwarten aber für die kommenden Jahre eine zunehmende Bautätigkeit. Bien-Zenker sieht in den historisch niedrigen Hypothekenzinsen ein zusätzliches Marktpotential, da derzeit viele Bauinteressenten durch den geringeren Kapitaldienst die Möglichkeit haben, den Wunsch nach einem Eigenheim zu erfüllen. Für 2013 werden keine signifikant höheren Hypothekenzinsen erwartet.

Unternehmensspezifische Chancen und Risiken

Das Management von Chancen ist eine fortwährende Aufgabe, um den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu sichern. Durch die bundesweite Marktpräsenz werden frühzeitig Trends und Chancen erkannt. Darüber hinaus ermöglicht eine intensive Markt- sowie Wettbewerbsbeobachtung das Identifizieren von Chancen hinsichtlich von Geschäftspotentialen. Unternehmensspezifische Chancen für Bien-Zenker leiten sich aus der starken Marke und den aktuellen Produktportfolios ab. Bien-Zenker wird Kunden weiterhin innovative, zeitgemäße und bedarfsgerechte Häuser anbieten, die dem aktuellen Konsumverhalten und den aktuellen Trends Rechnung tragen. Dabei wird dem Internet und insbesondere den sozialen Netzwerken eine immer größere Bedeutung zukommen.

Bien-Zenker hat seine Kostenstrukturen und die Produktivität in 2012 konsequent weiter verbessert. Für 2013 erwarten wir weitere Optimierungen in unseren Prozessen und Produkten.

Die Geschäftstätigkeit von Bien-Zenker erstreckt sich auf die beiden Segmente Fertighausbau und Projektbau. Im Fertighausbau vermarktet die Gesellschaft Häuser über zwei eigene Vertriebsorganisationen. Der Markenpolitik und der Produktentwicklung hinsichtlich der Zielgruppen und der regionalen Marktanforderungen wird besondere Bedeutung beigemessen. Die Nachfrage nach energieeffizienten Häusern wird in Zukunft wegen der weiter steigenden Energiekosten noch zunehmen. Mit den äußerst energieeffizienten Bien-Zenker-Häusern bis hin zum PlusEnergie-Haus ist das Unternehmen durch eine starke Marktposition gut für die Zukunft aufgestellt.

Im Projektbau 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 Projektbau liegt im Großraum Rhein-Main, der zu den starken Wachstumsregionen in Deutschland in den nächsten Jahren zählen wird. Den Bereich der Gebäudemodernisierung werden wir weiter ausbauen, da die Bauinvestitionen in den nächsten Jahren noch stärker diesen Bereich betreffen werden.

Projektrisiken

Den Risiken im Projektgeschäft begegnen wir mit einem sorgfältig strukturierten Projektmanagement bei größeren Bauvorhaben. Es umfasst den gesamten Prozess eines Projektes. Beginnend mit 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 als auch auf externe Fachkräfte und Spezialisten.

Abhängigkeit von Wettereinflüssen

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

Beschaffungsrisiken

Abhängigkeiten von einzelnen Lieferanten werden soweit wie möglich vermieden. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, den Materialbedarf auch kurzfristig bei anderen Zulieferern zu decken. Für alle wichtigen Lieferanten und Dienstleister werden durch Rahmenverträge, die in der Regel eine Laufzeit von 12 Monaten haben, die Konditionen festgelegt. Durch regelmäßige Lieferantenbewertungen reduzieren wir die Risiken bei Qualität, Verfügbarkeit und Beschaffungspreisen.

Finanzierungs-, Kredit- und Währungsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen

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 Entscheidungen zu treffen. Im Projektgeschäft erfolgt in der Regel eine objektbezogene Finanzierung und ein Zahlungsplan gemäß Bautenstand. Im Fertighausbau müssen neben der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ausreichende Betriebsmittelkreditlinien bzw. Bankguthaben zur Verfügung stehen, um saisonale Schwankungen ausgleichen zu können. Das Kreditrisiko aus dem operativen Geschäft im Fertighausbau gegenüber unseren Kunden ist sehr gering, da vor Produktionsbeginn eine Finanzierungsbestätigung bzw. Bankbürgschaft vorgelegt werden muss. In den übrigen Bereichen ist durch interne Kreditlinien das Ausfallrisiko reduziert. Die Fakturierung der Lieferungen und Leistungen erfolgt fast ausschließlich in der Euro-Währung.

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 entsprechenden Mittelzuflüssen gegenüber. Um die Risiken aus den Saisonalitäten zu minimieren, betreiben wir ein aktives Finanzmanagement, wobei der Liquiditätsüberwachung und der Liquiditätssteuerung eine besondere Bedeutung zukommt.

Zur Absicherung von Zinsrisiken und zur Minimierung von Zinsvolatilitäten werden fallweise derivative Finanzinstrumente eingesetzt.

Gewährleistungs- und rechtliche Risiken

Die permanente Weiterentwicklung unserer Produkte ist 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, welche 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 der Gesellschaft 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 hoch qualifizierte 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 im Bien-Zenker Konzern hat sich im letzten Jahr gegenüber dem Vorjahr nicht 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 der Gesellschaft gefährden könnten.

Seniorenwohnungen in Lauterbach

10. PROGNOSEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach der Prognose des Instituts für Weltwirtschaft (ifw, Dezember 2012) wird das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 2013 um 0,3 % wachsen. Die Bundesregierung und das Jahresgutachten der Wirtschaftsweisen rechnen mit einem stärkeren Wirtschaftswachstum von 0,5 % bzw. 0,8 %. Es wird erwartet, dass nach der konjunkturellen Schwächephase im zweiten Halbjahr 2012 die Konjunktur im Laufe des Jahres wieder anziehen wird. Die Wachstumskräfte werden sich dabei vor allem auf die gute Binnenkonjunktur und die steigenden privaten Konsumausgaben konzentrieren. Für das Jahr 2014 erwartet das Institut für Weltwirtschaft dann ein deutlicheres Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 1,5 %.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland wird sich in 2013 wie im letzten Jahr stabil entwickeln. Die Zahl der Erwerbstätigen wird mit 41,6 Mio. auf dem hohen Niveau von 2012 bleiben. Es wird erwartet, dass die Inflationsrate sich in 2013 weiterhin auf rund 2,0 % belaufen wird. Für das laufende Jahr wird mit einem Staatsdefizit von 0,5 % des Bruttoinlandsprodukts gerechnet, das im Vergleich zum europäischen Ausland sehr gering ist.

Eckdaten zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland 2011-2014

	2011	2012	2013e	2014e
Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt (in %)	3,0	0,7	0,3	1,5
Erwerbstätige im Inland (in Mio.)	41,2	41,6	41,6	41,6
Arbeitslose (in Mio.)	3,0	2,9	3,0	3,0
Veränderung Verbraucherpreise (in %)	2,3	2,0	2,0	2,6
Finanzierungssaldo des Staates in % des BIP	–0,8	–0,1	–0,5	0,1

Quelle: ifw, Kiel
e = erwartet

Branchenentwicklung

Gemäß der Prognose des ifo Instituts (Stand: 21. Dezember 2012) werden sich die realen Bauinvestitionen im Wohnungsbau in 2013 um 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr erhöhen. Die fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden lagen in 2011 bei 161.200 Einheiten und werden in 2012 voraussichtlich bei 190.000 Einheiten liegen. Für die Jahre 2013 und 2014 wird gemäß den Vorausschätzungen des ifo Instituts von weiteren Steigerungen der Fertigstellungszahlen auf 205.000 bzw. 225.000 Einheiten ausgegangen.

Für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, in dem Bien-Zenker schwerpunktmäßig tätig ist, rechnet das ifo Institut für 2013 mit Baufertigstellungen von 113.000 Wohneinheiten und in 2014 von 126.000 Einheiten. Dies wäre in 2013 eine Steigerung um 4,6 % und in 2014 um 11,5 %.

Prognose Baufertigstellungen: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden

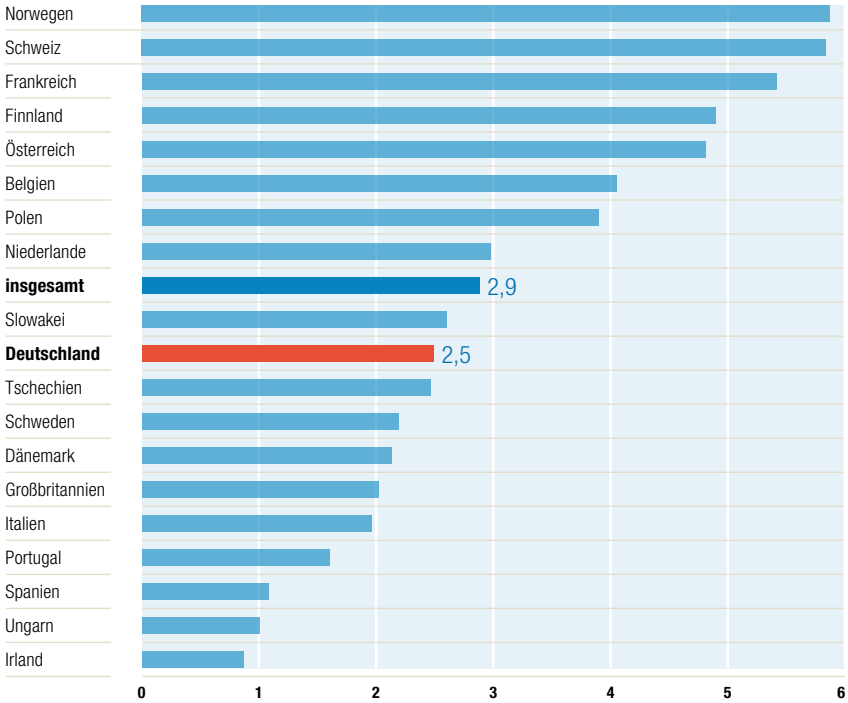
	2011	2012e	2013e	2014e
Ein- und Zweifamilienhäuser	97.000	108.000	113.000	126.000
Mehrfamilienhäuser	64.200	82.000	92.000	99.000
Insgesamt	**161.200**	**190.000**	**205.000**	**225.000**

Quelle: ifo Institut, München
e = erwartet

In Folge der bereits seit einiger Zeit sehr niedrigen Hypothekenzinsen und der Suche nach sicheren Anlageformen investieren die privaten Haushalte wieder verstärkt in Wohnimmobilien. Lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner in Deutschland in 2009 nur bei 1,7 Wohnungen, wird diese Kennzahl in 2013 voraussichtlich auf 2,5 Wohnungen (ifo Schnelldienst 3/2013 vom 14. Februar 2013) steigen. Deutschland liegt damit weiterhin noch deutlich hinter Ländern wie Norwegen oder Schweiz, aber nicht weit vom europäischen Durchschnittswert von 2,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner entfernt.

Wohnungsfertigstellungen in Europa 2013

– Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden je 1.000 Einwohner –



Quelle: Euroconstruct

Geschosswohnungsbau in Ulm (Planungsprojekt)

In Österreich wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner in 2013 bei ca. 5,0 Einheiten liegen und damit fast doppelt so hoch sein wie in Deutschland.

Ausblick Bien-Zenker

Bien-Zenker erwartet für 2013 für Deutschland, Österreich und die Schweiz stabile gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen. Mit der Konzentration auf unsere Kernmärkte sehen wir eine zukunftsweisende Strategie, um Wachstum und Profitabilität sowie den Kurs der Bien-Zenker-Aktie mittel- und langfristig zu steigern. Unseren Marktanteil im Fertighausmarkt in Deutschland konnten wir in 2012 auf 4,2 % erhöhen und planen für die nächsten Jahre den Marktanteil auf mindestens 5,0 % zu steigern. Wir sehen gute Perspektiven, dass sich die nach wie vor im europäischen Vergleich niedrige Neubautätigkeit in Deutschland in den kommenden Jahren erhöhen wird. Die niedrigen Hypothekenzinsen und die höheren gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des energieeffizienten Bauens werden unsere Geschäftstätigkeit unterstützen. Bien-Zenker erreicht mit seinen energieeffizienten Häusern bis hin zum PlusEnergie-Haus bereits heute die ab 2021 geforderten Vorgaben der Europäischen Union. Die PlusEnergie-Haus-Siedlung in Bad Vilbel, die im März diesen Jahres Baubeginn hatte, wird in diesem Zusammenhang Zeichen setzen.

Die verstärkten Anstrengungen der Entwicklungsarbeit in den letzten Jahren werden wir konsequent fortsetzen und weiter neue innovative Produkte auf den Markt bringen. Eine hohe Kundenzufriedenheit ist für uns die Grundlage einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung. Die aktuellen Auswertungen der Kundenzufriedenheit zeigen uns, dass wir hinsichtlich der Beratung, Kundenbetreuung und Bauabwicklung gut aufgestellt sind. Unser Anspruch ist aber, uns noch besser im Service für den Kunden zu positionieren. Unsere Prozesse in der Fertigung und Verwaltung planen wir kontinuierlich weiter zu verbessern, um die Ertragskraft zu steigern und den Erhöhungen auf der Kostenseite entgegenzuwirken.

Im Projektbau arbeiten wir momentan daran, die strategische Ausrichtung dieses Geschäftsfeldes neu festzulegen. Neben der „Projektentwicklung und dem Schlüsselfertigbau“ wird der Schwerpunkt auf dem strukturierten Ausbau der „Gebäudemodernisierung und dem Sonderbau“ liegen. In 2013 werden wir in Darmstadt zwei Mehrgenerationenhäuser errichten und die Seniorenwohnanlage in Lauterbach fertigstellen.

Mit den vorhandenen Aufträgen haben wir eine gute und sichere Basis für die erwartete Geschäftsentwicklung in 2013. Für das laufende Geschäftsjahr rechnet Bien-Zenker mit Umsatzerlösen in Höhe von EUR 152,0 Mio. und einem EBIT-Ergebnis von EUR 5,0 Mio. Das Ergebnis nach Steuern wird sich voraussichtlich auf EUR 3,1 Mio. belaufen. Nachdem wir in 2012 ausgezeichnete Verkaufszahlen erreicht haben, erwarten wir für 2013 Auftragseingänge, die leicht über dem Vorjahr liegen.

Der Schwerpunkt der geplanten Investitionen entfällt auf den Bereich der Musterhäuser. Die vorgesehenen Investitionen werden aus eigenen Mitteln finanziert und liegen voraussichtlich leicht über den Abschreibungen.

Unseren Aktionären werden wir auf der Hauptversammlung am 5. Juli 2013 eine Dividendenausschüttung von EUR 0,60 je Aktie vorschlagen. Wir sind zuversichtlich, auch in den kommenden Jahren eine angemessene Dividende ausschütten zu können und den Unternehmenswert von Bien-Zenker weiter zu steigern.

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 15. März 2013

Der Vorstand

Günter Baum Gerhard Baumann Jürgen Sperzel

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern

Konzernabschluss

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012 (IFRS)

Aktiva

	Anhang Nr.	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	6		
I. Immaterielle Vermögenswerte	7		
1. Aktivierte Entwicklungskosten		352.295,00	207
2. Software und gewerbliche Schutzrechte		200.298,65	159
		552.593,65	**366**
II. Sachanlagen	8		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		18.399.313,77	18.299
2. Technische Anlagen und Maschinen		335.960,64	446
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.238.270,12	1.229
4. Anlagen im Bau		10.561,00	4
		19.984.105,53	**19.978**
III. Finanzanlagen	9 10		
1. Beteiligungen		448.184,88	448
2. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		660.281,47	516
		1.108.466,35	**964**
IV. Sonstiges langfristiges Vermögen			
Latente Steuern	11	871.383,69	1.371
		22.516.549,22	**22.679**
B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
I. Vorräte	12		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		3.513.054,27	4.250
2. In Ausführung befindliche Bauaufträge, fertige und unfertige Erzeugnisse und zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude		8.747.022,71	8.052
		12.260.076,98	**12.302**
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13	8.252.453,63	5.833
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		67.846,83	22
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		245.825,23	149
4. Sonstige Vermögenswerte		3.064.166,23	2.973
		11.630.291,92	**8.977**
III. Zahlungsmittel		**10.741.965,09**	**10.027**
		34.632.333,99	**31.306**
		57.148.883,21	**53.985**

Passiva

	Anhang Nr.	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	15	7.380.000,00	7.380
II. Kapitalrücklage	16	10.000.000,00	10.000
III. Gewinnrücklagen	17	–149.401,40	0
IV. Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung		–21.767,49	–8
V. Bilanzverlust	18	–182.181,90	–2.366
VI. Eigene Anteile	19	–478.979,14	–479
VII. Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	20	0,00	44
		16.547.670,07	**14.571**
B. LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	24		
1. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,00	680
2. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		590.039,14	946
3. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	21	9.126.706,71	9.154
4. Sonstige langfristige Rückstellungen	22	1.829.783,32	1.725
5. Latente Steuern	23	786.910,36	839
		12.333.439,53	**13.344**
C. KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	24		
1. Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.258.520,95	2.752
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		6.214.570,73	5.221
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.287.882,60	6.667
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		209.958,63	282
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	1
6. Steuerverbindlichkeiten		354.534,96	101
7. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		9.320.481,86	8.071
8. Sonstige kurzfristige Rückstellungen	22	3.621.823,88	2.975
		28.267.773,61	**26.070**
		57.148.883,21	**53.985**

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 (IFRS)

	Anhang Nr.	2012 EUR	2011 TEUR
1. Umsatzerlöse	34	141.458.845,46	125.430
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an in Ausführung befindlichen Bauaufträgen, fertigen und unfertigen Erzeugnissen und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden		694.641,62	–1.882
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		698.029,01	569
4. Sonstige betriebliche Erträge	25	1.854.920,08	2.459
5. Gesamtleistung		**144.706.436,17**	**126.576**
6. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		–40.156.576,73	–37.995
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		–46.378.901,51	–37.101
		–86.535.478,24	**–75.096**
7. Personalaufwand	26		
a) Löhne und Gehälter		–24.189.338,18	–22.005
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		–5.778.595,33	–5.381
		–29.967.933,51	**–27.386**
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	27	–2.263.117,57	–2.346
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	28	–22.353.944,97	–19.255
10. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		**3.585.961,88**	**2.493**
11. Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen		–12.500,00	0
12. Zinserträge		138.280,64	296
13. Zinsaufwendungen		–815.230,90	–958
14. Finanzergebnis		**–689.450,26**	**–662**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	29	–712.826,77	–427
16. Konzernjahresüberschuss		**2.183.684,85**	**1.404**
davon Anteil der Aktionäre der BIEN-ZENKER AG		2.183.684,85	1.422
davon Anteil nicht beherrschender Gesellschafter		0,00	–18
Ergebnis je Aktie in EUR	30	0,90	0,59
Durchschnittlich gewichtete Anzahl ausstehender Aktien		2.419.862	2.419.862

Konzerngesamtergebnisrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 EUR	2011 TEUR
Konzernjahresüberschuss	**2.183.684,85**	**1.404**
Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung	–14.239,31	–109
Sonstiges Ergebnis	**–14.239,31**	**–109**
Konzerngesamtergebnis	**2.169.445,54**	**1.295**
davon Anteil der Aktionäre der BIEN-ZENKER AG	2.169.445,54	1.313
davon Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	0,00	–18

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Konzernkapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 (IFRS)

	2012 TEUR	2011 TEUR
Konzernjahresüberschuss	2.184	1.404
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.263	2.346
Veränderung der Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	–27	–243
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	–94	–353
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	20	48
Bestandsveränderung Vorräte	42	1.920
Veränderung der Liefer- und Leistungsforderungen	–2.419	–1.626
Veränderung sonstiger kurzfristiger Vermögenswerte	–236	–150
Veränderung sonstiger langfristiger Vermögenswerte	500	1.005
Veränderung der übrigen Rückstellungen	752	–379
Veränderung der Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	–379	810
Veränderung übriger Passiva	2.046	729
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	**4.652**	**5.511**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in immaterielle Vermögenswerte	–2.617	–1.991
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	–150	–8
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	240	1.154
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**–2.527**	**–845**
Auszahlungen aus dem Erwerb von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter	–236	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	–1.174	–628
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**–1.410**	**–628**
Veränderung des Finanzmittelfonds	**715**	**4.038**
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	**10.027**	**5.989**
Finanzmittelfonds am Jahresende = Zahlungsmittel	**10.742**	**10.027**

Der Finanzmittelfonds entspricht dem Bilanzposten Zahlungsmittel.

In dem Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit sind folgende Zahlungsströme enthalten:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Gezahlte Zinsen	–209	–323
Erhaltene Zinsen	82	214
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern	–8	681
	–135	**572**

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 (IFRS)

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Gewinnrücklagen TEUR	Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung TEUR
Stand 1. Januar 2011	**7.380**	**10.000**	**0**	**101**
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	–109
Konzerngesamtergebnis	**0**	**0**	**0**	**–109**
Stand 1. Januar 2012	**7.380**	**10.000**	**0**	**–8**
Entnahmen (–) / Einstellungen	0	0	44	0
Zuerwerb von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter	0	0	–193	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	–14
Konzerngesamtergebnis	**0**	**0**	**0**	**–14**
Stand 31. Dezember 2012	**7.380**	**10.000**	**–149**	**–22**

Bilanzverlust	Eigene Anteile	Anteil der Aktionäre der BIEN-ZENKER AG	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Gesamtsumme
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
–3.788	**–479**	**13.214**	**62**	**13.276**
1.422	0	**1.422**	–18	**1.404**
0	0	**–109**	0	**–109**
1.422	**0**	**1.313**	**–18**	**1.295**
–2.366	**–479**	**14.527**	**44**	**14.571**
–44	0	**0**	0	**0**
44	0	**–149**	–44	**–193**
2.184	0	**2.184**	0	**2.184**
0	0	**–14**	0	**–14**
2.184	**0**	**2.170**	**0**	**2.170**
–182	**–479**	**16.548**	**0**	**16.548**

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Konzernanhang 2012 (IFRS)

1. Allgemeine Angaben

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

Die BIEN-ZENKER AG projektiert, 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 2012 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 (IFRS IC) 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. Hierdurch kann es aufgrund kaufmännischer Rundungen aus der Addition in den Summen zu Rundungsdifferenzen von TEUR 1 kommen.

Die Bilanz wird in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde am 15. März 2013 vom Vorstand des Mutterunternehmens aufgestellt und wird dem Aufsichtsrat zur Billigung in der Aufsichtsratssitzung am 11. April 2013 vorgelegt.

Auswirkungen von neuen Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Das IASB hat folgenden für den Bien-Zenker Konzern relevanten neuen Standard herausgegeben, der für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2012 anzuwenden ist:

- Änderungen an IFRS 7 „Angaben zur Übertragung von finanziellen Vermögenswerten“. Die Änderungen an IFRS 7 wurden im Oktober 2010 veröffentlicht und sind erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnt. Die Änderungen bestimmen umfangreiche neue qualitative und quantitative Angaben über übertragene finanzielle Vermögenswerte, die nicht ausgebucht wurden, und über das zum Berichtsstichtag bestehende anhaltende Engagement bei übertragenen finanziellen Vermögenswerten. Diese Änderungen erweitern den Umfang der Angaben zu Finanzinstrumenten. Es ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Bien-Zenker Konzerns im Geschäftsjahr.

Noch nicht angewendete Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Bei der Aufstellung des IFRS Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 waren folgende Rechnungslegungsstandards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen bereits veröffentlicht, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwenden:

- IFRS 9 „Finanzinstrumente". Die Veröffentlichung von IFRS 9 beendet die erste Phase des dreiteiligen IASB-Projekts zur vollständigen Überarbeitung von IAS 39. IFRS 9 verfolgt einen weniger komplexen Ansatz für die Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Anstatt der bisherigen vier gibt es künftig nur noch zwei Bewertungskategorien. Die Kategorisierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens sowie den Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts. Der Zeitpunkt der verpflichtenden erstmaligen Anwendung von IFRS 9, wie ursprünglich veröffentlicht, war der 1. Januar 2013. Das IASB hat im Dezember 2011 den Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 9 auf Geschäftsjahre verschoben, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist möglich. Diese Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.
- Änderungen an IFRS 7 „Verpflichtender Zeitpunkt des Inkrafttretens und Angaben zum Übergang". Mit der Änderung an IFRS 9 hat der IASB auch eine Änderung an IFRS 7 veröffentlicht, mit der Erleichterungen in Bezug auf die Neudarstellung von Vergleichsperioden und die entsprechenden Angaben in IFRS 7 geändert wurden. Die Änderungen an IFRS 7 sind anzuwenden, wenn ein Unternehmen erstmalig IFRS 9 anwendet (1. Januar 2015 oder bei vorzeitiger Anwendung von IFRS 9 früher).
- Änderungen an IAS 12 „Latente Steuern". Die Änderungen an IAS 12 wurden im Dezember 2010 veröffentlicht und sind erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Mit der Änderung des IAS 12 wird eine Vereinfachungsregelung eingeführt. Demnach wird (widerlegbar) vermutet, dass für die Bemessung latenter Steuern bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, grundsätzlich eine Realisierung des Buchwertes durch Veräußerung ausschlaggebend ist. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.
- Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB vier neue Standards: IFRS 10 „Konzernabschlüsse", IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen", IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen" und IFRS 13 „Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts". Zusätzlich wurden Änderungen an zwei bereits bestehenden Standards, IAS 27 „Einzelabschlüsse" und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures", veröffentlicht. Diese sind erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Der verbindliche Anwendungszeitpunkt für EU-Unternehmen ist, bis auf die Erstanwendung von IFRS 13 auf den 1. Januar 2014 verschoben worden. Die Auswirkungen der Änderung auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden zurzeit geprüft.
  - IFRS 10 „Konzernabschlüsse". In IFRS 10 wird Beherrschung als einzige Grundlage für die Konsolidierung festgelegt, unbeachtlich von Art und Hintergrund des Beteiligungsunternehmens. Damit wird der in SIC 12 bekannte Risiko-Chancen-Ansatz abgelöst. Der Standard beinhaltet außerdem Leitlinien zu der Beurteilung von Beherrschung relevanten Themengebieten. IFRS 10 erfordert eine retrospektive Anwendung in Einklang mit IAS 8, vorbehaltlich bestimmter Übergangsbestimmungen, die eine davon abweichende Behandlung in bestimmten Situationen vorsehen.
  - IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen". In IFRS 11 werden zwei Arten gemeinsamer Vereinbarungen aufgezeigt: gemeinschaftliche Tätigkeiten sowie Gemeinschaftsunternehmen. Diese beiden Arten gemeinsamer Vereinbarungen werden unterschieden anhand der damit verbundenen Rechte und Verpflichtungen der an der gemeinsamen Vereinbarung beteiligten Parteien. IFRS 11 enthält Leitlinien zur Bestimmung der Art der gemeinsamen Vereinbarung. Eine Partei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit bilanziert ihren Anteil an den Vermögenswerten, Schulden, Umsätzen und Aufwendungen in Einklang mit den jeweils relevanten IFRS, während die Parteien eines Gemeinschaftsunternehmens ihren Anteil unter Anwendung der Equity-Methode gemäß IAS 28 (überarbeitet 2011) „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures" bilanzieren. Somit entfällt künftig die Möglichkeit einer Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen. Falls die Anwendung von IFRS 11 zu einer Änderung der Bilanzierung gemeinsamer Vereinbarungen führt, so wird die Höhe dieser Änderung auf den Beginn der frühesten im Abschluss dargestellten Periode ermittelt und die Vergleichsperioden entsprechend angepasst.

- IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“. Durch IFRS 12 werden die Angabepflichten für Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem umfassenden Standard zusammengeführt.
- IFRS 13 „Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts“. IFRS 13 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und führt ein umfassendes Rahmenkonzept für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowohl von finanziellen als auch nicht finanziellen Posten ein. Der Standard ist prospektiv zu Beginn des Geschäftsjahres der erstmaligen Übernahme der neuen Vorschriften anzuwenden.
- IAS 27 „Einzelabschlüsse“. Als Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 wurde IAS 27 abgeändert und beinhaltet nur noch die bisherigen Regelungen für separate Abschlüsse.
- IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“. IAS 28 wurde in Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 und IFRS 11 entsprechend angepasst.

• Änderungen an IAS 1 „Darstellung des sonstigen Ergebnisses“. Grundsätzlich bleibt auch nach den Änderungen das Wahlrecht zur Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung und des sonstigen Ergebnisses entweder in einer einzigen fortlaufenden Darstellung oder alternativ in zwei getrennten, aufeinander folgenden Darstellungen bestehen. Allerdings sind Posten des sonstigen Ergebnisses so zusammenzufassen, dass sich eine getrennte Darstellung danach ergibt, ob die Posten künftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden müssen (sog. recycling) oder nicht. Die zugehörigen Ertragsteuerpositionen sind entsprechend zuzuordnen. Unternehmen haben die Änderungen für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Die Änderungen betreffen allein die Darstellungsweise im Abschluss und haben daher keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.
• Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“. Der überarbeitete Standard IAS 19 wurde im Juni 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Die vorgenommenen Anpassungen reichen von grundlegenden Änderungen, bspw. betreffend der Ermittlung von erwarteten Erträgen aus dem Planvermögen und der Aufhebung der Korridormethode bis zu bloßen Klarstellungen und Umformulierungen. Die Abschaffung der Korridormethode führt im Konzern dazu, dass der Rückstellungsbetrag für Pensionen den Verpflichtungsumfang in voller Höhe widerspiegeln wird und dass die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr anteilig erfolgswirksam, sondern vollständig in der Periode ihres Entstehens im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Dies führt zu einer höheren Volatilität der Rückstellungen und des Eigenkapitals. Die Änderungen an IAS 19 verlangen eine rückwirkende Anwendung. Der Vorstand geht auf Grundlage einer vorläufigen Einschätzung davon aus, dass die erstmalige Anwendung des überarbeiteten IAS 19 für das Geschäftsjahr 2013 dazu führt, dass sich für das aktuelle Geschäftsjahr das Konzernergebnis nach Ertragsteuern nicht verändern wird und das Konzerngesamtergebnis nach Ertragsteuern sich um TEUR 1.541 vermindern wird. Aus der rückwirkenden Erfassung der bisher nicht erfassten versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste wird sich zum 1. Januar 2012 eine Erhöhung der Gewinnrücklagen um TEUR 10 ergeben.
• Änderungen an IAS 32 „Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“ und Änderungen an IFRS 7 „Angaben zu Aufrechnungsvorschriften“. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2013 (IFRS 7-Ergänzung) bzw. 1. Januar 2014 (IAS 32-Klarstellungen) verpflichtend und rückwirkend anzuwenden. Diese Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.
• Überarbeitete Übergangsregelungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12. Im Juni 2012 wurden Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 veröffentlicht, um den Regelungsgehalt bestimmter Übergangsleitlinien zu deren Erstanwendung klarzustellen. Die überarbeiteten Übergangsregelungen sind erstmalig anzuwenden in Geschäftsjahren beginnend am oder nach dem 1. Januar 2013 (der verbindliche Erstanwendungszeitpunkt für EU-Unternehmen ist auf den 1. Januar 2014 verschoben worden).
• Verbesserungen zu IFRS. Der IASB veröffentlichte im Mai 2012 die jährlichen Verbesserungen in einem Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden.

2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst die Unternehmen:

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Zenker Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Schlüchtern
ZENKER HAUSBAU GmbH, 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.

Im Vorjahr gingen Vermögenswerte und Schulden der Zenker Hausbau GmbH & Co. KG, Schlüchtern, nach Ausscheiden der Komplementärin Zenker Hausbau GmbH, Schlüchtern, im Wege der Anwachsung gemäß § 738 BGB mit Wirkung zum 1. Januar 2011 auf die BIEN-ZENKER AG über.

Die BIEN-HAUS Slovakia s.r.o., Pezinok/Slowakische Republik und die BIEN ZENKER HAUSBAU Hungaria Kft., Budapest/Ungarn üben keine aktive Geschäftstätigkeit mehr aus und befinden sich in Liquidation.

Die Anteile der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen gehören dem Mutterunternehmen bzw. den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Der 10 % Fremdanteil an der ZENKER HAUSBAU GmbH, Veitsch/Österreich, wurde im Dezember 2012 zu einem Kaufpreis von TEUR 236 von der BIEN-ZENKER AG erworben. Die Differenz in Höhe von TEUR 193 zwischen dem Anteil des Minderheitsgesellschafters der ZENKER HAUSBAU GmbH am Konzerneigenkapital und dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung wurde erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

Die BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern, war zum Bilanzstichtag an zwei weiteren Unternehmen mit jeweils 19,02 % (Vj.: 19,02 %) beteiligt.

Die Zenker Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Schlüchtern, war zum Bilanzstichtag mit 50,00 % an der Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH (Gründung: 20. Juni 2012) beteiligt. Die Beteiligung wird als Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss erfasst.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmenszusammenschlüsse erfolgt nach der Erwerbsmethode (acquisition method). Zum Erwerbszeitpunkt werden die identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden, unabhängig vom Umfang etwaiger nicht beherrschender Anteile, getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei der Erstkonsolidierung entstehende aktivische Unterschiedsbeträge (Firmenwerte) werden aktiviert und entsprechend den Vorschriften jährlich einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) unterzogen.

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

4. Währungsumrechnung

Der in fremder Währung aufgestellte Jahresabschluss der 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 –14 (Vj.: TEUR –109) werden als Unterschiedsbeträge der Währungsumrechnung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Transaktionen in fremder Währung werden mit dem Kurs am Tag der Transaktion in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft umgerechnet. Zum Abschlussstichtag werden monetäre Posten zum Stichtagskurs angesetzt. Nicht monetäre Posten sind mit dem Kurs am Tag der Transaktion erfasst. Kursgewinne und -verluste werden ergebniswirksam unter den Sonstigen Erträgen bzw. Aufwendungen erfasst.

5. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden einheitlich nach den für den Bien-Zenker Konzern geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen der IFRS in den Konzernabschluss einbezogen. Der Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen entspricht dem Konzernbilanzstichtag.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr stetig angewandt.

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, der Bewertung von Vorräten sowie auf die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Zum Zeitpunkt der Konzernabschlusserstellung unterlagen die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen des Vorstands keinen signifikanten Risiken, sodass aus heutiger Sicht von keinen wesentlichen Anpassungen der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden im Folgejahr auszugehen ist. Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die Einfluss und Auswirkungen auf Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen haben können, sind die folgenden:

- die Festlegung der wirtschaftlichen Nutzungsdauern von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen,
- sowie die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern.

Trotz sorgfältiger Schätzungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den Schätzungen abweichen.

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. Die Entwicklungskosten werden auf 4 Jahre abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurden Entwicklungskosten aktiviert, da die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen nach IAS 38.57 kumulativ erfüllt waren:

- Die Fertigstellung des immateriellen Vermögenswertes ist technisch realisierbar.
- Es besteht die Absicht, den immateriellen Vermögenswert fertigzustellen, sowie ihn zu nutzen oder zu verkaufen.
- Es besteht die Fähigkeit, den immateriellen Vermögenswert zu nutzen oder zu verkaufen.
- Der immaterielle Vermögenswert wird einen voraussichtlichen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzielen.
- Die technischen, finanziellen und sonstigen Ressourcen sind verfügbar, um die Entwicklung abzuschließen und den immateriellen Vermögenswert zu nutzen oder verkaufen zu können.
- Es besteht die Fähigkeit, die dem immateriellen Vermögenswert während seiner Entwicklung zurechenbaren Ausgaben verlässlich zu bewerten.

Aktivierte Entwicklungskosten umfassen alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbare Einzel- und Gemeinkosten. Nach erstmaliger Aktivierung werden diese zu Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen geführt. Forschungskosten sind nicht angefallen.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der betriebsindividuellen Nutzungsdauer und, sofern erforderlich, Wertminderungen bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten auch angemessene Teile der notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten.

Gebäude werden linear innerhalb einer Nutzungsdauer von 10 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 von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden im Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte 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 Nutzungswert. 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 Anschaffungskosten angesetzt, da für diese Finanzinstrumente kein aktiver Markt existiert und somit eine verlässliche Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht ohne weiteres möglich ist (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte). Zu jedem Bilanzstichtag werden Anhaltspunkte für eine Wertminderung überprüft.

Die Bewertung von Finanzinstrumenten erfolgt beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert. Die dem Erwerb direkt zuzurechnenden Transaktionskosten werden bei der Ermittlung des Buchwerts dann berücksichtigt, wenn die Finanzinstrumente in der Folgebewertung nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Zur Folgebewertung werden die im Bien-Zenker Konzern bestehenden finanziellen Vermögenswerte grundsätzlich den in IAS 39 definierten Kategorien „Kredite und Forderungen“, „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ sowie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte“ zugeordnet. Letztgenannter Kategorie werden zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte, wie Derivate mit positivem Marktwert („held for trading“) zugeordnet. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Wertänderungen werden ergebniswirksam erfasst.

Derivative Finanzinstrumente (Zinscaps) werden im Bien-Zenker Konzern ausschließlich zur Absicherung gegen Zinsrisiken eingesetzt. Es werden keine Sicherungsbeziehungen bilanziert.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 39 grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet, es sei denn, es existiert kein aktiver Markt (siehe Angaben zu Beteiligungen). Unrealisierte Gewinne und Verluste werden bis zu ihrer Realisierung unter Berücksichtigung latenter Steuern gesondert im Eigenkapital erfasst.

Sämtliche finanzielle Verbindlichkeiten, mit Ausnahme der derivativen Finanzinstrumente, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet (Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten). Derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und grundsätzlich als zu Handelszwecken gehalten kategorisiert.

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).

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, fertige und unfertige Erzeugnisse und zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude werden mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder dem niedrigeren, am Bilanzstichtag realisierbaren Nettoveräußerungswert angesetzt.

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

Selbst gefertigte Vorräte werden zu Herstellungskosten aktiviert. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten sowie direkt zurechenbare Gemeinkosten. Die zurechenbaren Gemeinkosten beinhalten Material-, Fertigungs- und produktionsbezogene Verwaltungskosten sowie angemessene Teile des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch den Produktionsprozess veranlasst ist.

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 sicher gerechnet werden kann. Latente Steuern für zu versteuernde temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen an konsolidierten Tochterunternehmen wurden nicht gebildet, da ein Verkauf dieser Anteile nicht geplant ist und sich daher die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht auflösen werden.

Unter den Zahlungsmitteln werden Bankguthaben und Kassenbestände ausgewiesen.

Der Bien-Zenker Konzern tritt als Leasingnehmer im Rahmen von Operating Leasingverhältnissen auf, da die Risiken und Chancen aus dem geleasten Vermögenswert beim Leasinggeber liegen. Die monatlich zu zahlenden Leasingraten werden daher in der laufenden Periode als Aufwand 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 höheren Betrags von dem Barwert der Verpflichtung aus dem leistungsorientierten Plan oder dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens 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 Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt mit Erbringung der Leistung bzw. mit Entstehen des Anspruchs, wenn die maßgeblichen Chancen und Risiken (in der Regel mit Übergang der Preisgefahr) auf den Erwerber übergegangen sind. Die Erlösrealisierung erfolgt unter Anwendung von IAS 18, weil die Erwerber im Regelfall nur einen begrenzten Einfluss auf die Variation der vom Konzern angebotenen Haustypen in ihrem Basisdesign nehmen können. Die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bemessen, vermindert um Erlösschmälerungen. Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst. Die Umsatzerlöse werden aus dem Verkauf von Gütern erbracht.

6. Langfristige Vermögenswerte

Zur Entwicklung der langfristigen Vermögenswerte des Bien-Zenker Konzerns im Geschäftsjahr 2012 wird auf den folgenden Anlagenspiegel verwiesen.

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Entwicklung der langfristigen Vermögenswerte des Bien-Zenker Konzerns zum 31. Dezember 2012 (IFRS)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	01. 01. 2012 EUR	Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31. 12. 2012 EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Aktivierte Entwicklungskosten	216.091,84	0,00	207.892,75	0,00	0,00	423.984,59
2. Software und gewerbliche Schutzrechte	2.098.513,20	349,58	104.153,02	19.444,85	0,00	2.183.570,95
	2.314.605,04	**349,58**	**312.045,77**	**19.444,85**	**0,00**	**2.607.555,54**
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	36.154.503,73	5.079,34	1.541.886,54	459.435,75	4.229,59	37.246.263,45
2. Technische Anlagen und Maschinen	24.542.502,90	683,87	86.345,51	444.353,02	0,00	24.185.179,26
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.989.381,08	3.061,10	666.338,60	1.071.906,48	0,00	10.586.874,30
4. Anlagen im Bau	4.229,59	0,00	10.562,04	0,00	–4.229,59	10.562,04
	71.690.617,30	**8.824,31**	**2.305.132,69**	**1.975.695,25**	**0,00**	**72.028.879,05**
	74.005.222,34	**9.173,89**	**2.617.178,46**	**1.995.140,10**	**0,00**	**74.636.434,59**

	kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	01. 01. 2012	Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung	Zugänge	Wertminderungen	Abgänge	31. 12. 2012	31. 12. 2012	31. 12. 2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	9.003,84	0,00	62.685,75	0,00	0,00	71.689,59	352.295,00	207.088,00
	1.939.763,01	325,30	54.431,84	0,00	11.247,85	1.983.272,30	200.298,65	158.750,19
	1.948.766,85	**325,30**	**117.117,59**	**0,00**	**11.247,85**	**2.054.961,89**	**552.593,65**	**365.838,19**
	17.855.965,27	761,75	1.137.491,87	185.003,00	332.272,21	18.846.949,68	18.399.313,77	18.298.538,46
	24.096.324,33	669,40	195.429,06	0,00	443.204,17	23.849.218,62	335.960,64	446.178,57
	9.760.177,85	2.256,55	628.075,01	0,00	1.041.905,23	9.348.604,18	1.238.270,12	1.229.203,23
	0,00	0,00	1,04	0,00	0,00	1,04	10.561,00	4.229,59
	51.712.467,45	**3.687,70**	**1.960.996,98**	**185.003,00**	**1.817.381,61**	**52.044.773,52**	**19.984.105,53**	**19.978.149,85**
	53.661.234,30	**4.013,00**	**2.078.114,57**	**185.003,00**	**1.828.629,46**	**54.099.735,41**	**20.536.699,18**	**20.343.988,04**

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Entwicklung der langfristigen Vermögenswerte des Bien-Zenker Konzerns zum 31. Dezember 2011 (IFRS)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	01. 01. 2011 EUR	Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31. 12. 2011 EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Aktivierte Entwicklungskosten	0,00	0,00	216.091,84	0,00	0,00	216.091,84
2. Software und gewerbliche Schutzrechte	2.395.962,81	–3.177,52	49.277,62	343.549,71	0,00	2.098.513,20
	2.395.962,81	**–3.177,52**	**265.369,46**	**343.549,71**	**0,00**	**2.314.605,04**
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	39.671.325,03	–8.784,27	1.104.634,72	4.650.939,75	38.268,00	36.154.503,73
2. Technische Anlagen und Maschinen	24.564.334,90	–1.322,36	70.877,53	91.387,17	0,00	24.542.502,90
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.072.103,94	–12.626,53	544.339,24	614.435,57	0,00	10.989.381,08
4. Anlagen im Bau	38.268,00	0,00	4.229,59	0,00	–38.268,00	4.229,59
	75.346.031,87	**–22.733,16**	**1.724.081,08**	**5.356.762,49**	**0,00**	**71.690.617,30**
	77.741.994,68	**–25.910,68**	**1.989.450,54**	**5.700.312,20**	**0,00**	**74.005.222,34**

	kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	01. 01. 2011 EUR	Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung EUR	Zugänge EUR	Wertminderungen EUR	Abgänge EUR	31. 12. 2011 EUR	31. 12. 2011 EUR	31. 12. 2010 EUR
	0,00	0,00	9.003,84	0,00	0,00	9.003,84	207.088,00	0,00
	2.225.257,74	–3.242,10	61.277,73	0,00	343.530,36	1.939.763,01	158.750,19	170.705,07
	2.225.257,74	**–3.242,10**	**70.281,57**	**0,00**	**343.530,36**	**1.948.766,85**	**365.838,19**	**170.705,07**
	20.604.591,88	–1.399,51	1.111.993,67	340.641,00	4.199.861,77	17.855.965,27	18.298.538,46	19.066.733,15
	23.979.294,32	–1.300,09	209.706,22	0,00	91.376,12	24.096.324,33	446.178,57	585.040,58
	9.722.582,08	–11.198,80	613.246,20	0,00	564.451,63	9.760.177,85	1.229.203,23	1.349.521,86
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.229,59	38.268,00
	54.306.468,28	**–13.898,40**	**1.934.946,09**	**340.641,00**	**4.855.689,52**	**51.712.467,45**	**19.978.149,85**	**21.039.563,59**
	56.531.726,02	**–17.140,50**	**2.005.227,66**	**340.641,00**	**5.199.219,88**	**53.661.234,30**	**20.343.988,04**	**21.210.268,66**

7. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen auch die im Berichtsjahr aktivierten Entwicklungskosten.

8. Sachanlagevermögen

Im Eigentum des Konzerns stehende Grundstücke und Gebäude (grundpfandrechtliche Besicherung von Schulden) und Sachanlagen (Sicherungsübereignung) mit einem Buchwert von EUR 6,5 Mio. (Vj.: EUR 6,3 Mio.) dienen der Absicherung von Verbindlichkeiten des Konzerns (Sicherheit für Bankdarlehen).

9. Finanzanlagen

Unter den Beteiligungen werden die Anschaffungskosten von drei Unternehmen ausgewiesen.

Die BIEN-ZENKER AG ist in Höhe von jeweils 19,02 % an der Betonwerk Oranienbaum GmbH & Co. KG, Oranienbaum, und der Betonwerk Oranienbaum Verwaltungs-GmbH, Oranienbaum, (Komplementär-GmbH) beteiligt. Auch im Vorjahr sind diese beiden Beteiligungen als Finanzbeteiligungen bilanziert worden.

Der Bilanzausweis entfällt mit TEUR 434 (Vj.: TEUR 434) auf die Betonwerk Oranienbaum GmbH & Co. KG und mit TEUR 14 (Vj.: TEUR 14) auf die Betonwerk Oranienbaum Verwaltungs-GmbH.

10. Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen

Die Zenker Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist an der Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH, Schlüchtern, seit Gründung der Gesellschaft am 20. Juni 2012 in Höhe von 50 % beteiligt. Die Gesellschaft wurde zum Zeitpunkt der Anschaffung als Beteiligung mit den Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 13 bilanziert.

Die zusammengefassten Finanzinformationen stellen sich für die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2012 wie folgt dar:

Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH	TEUR
langfristige Vermögenswerte	1
kurzfristige Vermögenswerte	1.626
langfristige Schulden	195
kurzfristige Schulden	1.500
Umsatzerlöse	0
Aufwendungen	96
Jahresergebnis	–96

Im Zuge der Folgebewertung zum 31. Dezember 2012 wurde nach vollständiger Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes die Equity-Bewertung ausgesetzt. Der nicht erfasste anteilige Verlust beträgt TEUR 35.

11. Aktive latente Steuern

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

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	347	869
– davon kurzfristig realisierbar	*47*	*401*
Temporäre Differenzen aufgrund von abweichenden steuerlichen Wertansätzen	524	502
– davon kurzfristig realisierbar	*0*	*1*
	871	**1.371**

Im Gesamtbetrag der aktiven latenten Steuern von TEUR 871 (Vj.: TEUR 1.371) sind latente Steuerminderungsansprüche in Höhe von TEUR 347 (Vj.: TEUR 869) enthalten, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge in Folgejahren ergeben.

Für Körperschaftsteuer-Verlustvorträge von TEUR 51 (Vj.: TEUR 2.429), Gewerbesteuer-Verlustvorträge von TEUR 0 (Vj.: TEUR 2.244) und für ausländische Verlustvorträge von TEUR 1.356 (Vj.: TEUR 902) wurden aktive latente Steuern gebildet, da nach der Planungsrechnung des Konzerns diese voraussichtlich in den Jahren 2013 bis 2017 genutzt werden können. Dabei wird für diesen Zeitraum insbesondere von einem weiteren Umsatzanstieg und von einer verbesserten Ertragslage ausgegangen.

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24	5
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2	3
Sonstige Vermögenswerte	0	2
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	4	8
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	439	440
Sonstige langfristige Rückstellungen	55	44
Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	**524**	**502**

12. Vorräte

In der Berichtsperiode wurden Wertminderungen auf Vorräte in Höhe von TEUR 47 (Vj.: TEUR 48) im Aufwand erfasst.

13. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
Weder überfällige noch einzelwertberichtigte Forderungen	**7.190**	**5.023**
Überfällige Forderungen, die nicht einzelwertberichtigt sind		
< 45 Tage	850	606
> 45 Tage	8	5
> 60 Tage	15	5
> 90 Tage	140	91
Summe überfällige Forderungen	**1.013**	**707**
Einzelwertberichtigte Forderungen	191	276
Bruttoforderungen aus Lieferungen und Leistungen	**8.394**	**6.006**
Wertberichtigungen	–142	–173
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**8.252**	**5.833**
Davon ausgeglichen per Mitte Februar (Vj.: Ende Februar)	**7.084**	**4.768**

Zum Stichtag bestehen Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 142 (Vj.: TEUR 173). Die Wertminderungen beruhen auf Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, die im Wesentlichen auf der Kreditwürdigkeit des jeweiligen Kunden beruhen.

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2012 TEUR	2011 TEUR
Kumulierte Wertberichtigungen zum 1. Januar	**173**	**208**
Inanspruchnahme	–81	–49
Auflösung	–45	–40
Zuführung zu Wertberichtigungen	95	54
Kumulierte Wertberichtigungen zum 31. Dezember	**142**	**173**

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

14. Kapitalmanagement

Die Ziele des Kapitalmanagements der Gesellschaft liegen

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

Um die Kapitalstruktur aufrecht zu erhalten 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, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten) abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zusammen. Das Gesamtkapital besteht aus dem Eigenkapital zuzüglich Nettofremdkapital.

Die Strategie des Konzerns besteht darin, dass der Verschuldungsgrad 50 % nicht überschreiten sollte, um weiterhin Zugang zu Fremdkapital zu vertretbaren Kosten zu gewährleisten.

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Finanzschulden	18.431	18.453
./. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	–10.742	–10.027
= Nettofremdkapital	7.689	8.426
+ Eigenkapital	16.548	14.571
Gesamtkapital	**24.237**	**22.997**
Verschuldungsgrad	**31,7 %**	**36,6 %**

15. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der BIEN-ZENKER AG betrug am 31. Dezember 2012 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 vom 8. Juli 2011 hat den Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 7. Juli 2016 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmal oder mehrmals gegen Bar- oder Sacheinlage um bis zu insgesamt TEUR 3.690 durch Ausgabe von bis zu 1.230.000 neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (genehmigtes Kapital).

16. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio im Rahmen der Aktienausgabe. 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.

17. Gewinnrücklagen

Der Ausweis der Gewinnrücklagen ergab sich im Geschäftsjahr 2012 aus den Auswirkungen des Erwerbs der Minderheitenanteile an der ZENKER HAUSBAU GmbH, Veitsch/Österreich.

18. Bilanzverlust

	2012 TEUR	2011 TEUR
Konzernjahresüberschuss	2.184	1.404
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	–2.366	–3.788
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	0	18
Bilanzverlust	**–182**	**–2.366**

19. 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.

20. Anteil nicht beherrschender Gesellschafter

Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter betraf im Vorjahr die Anteile an der ZENKER HAUSBAU GmbH, Veitsch/Österreich.

21. 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 drei 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:

	31.12.2012	31.12.2011
Rechnungszinsfuß	3,40 %	5,25 %
Künftiger Rententrend	1,50 %	1,50 %

Bei einer ausländischen Konzerngesellschaft wurde ein Entgelttrend von 2,5 % (Vj.: 2,0 %) angenommen. Im Übrigen sind die Pensionszusagen nicht an Entgelttrends gebunden.

Im Ausland wird eine Fluktuationsrate in Abhängigkeit von Status (Angestellte oder Arbeiter) und Dienstjahren durch Abschläge zwischen 50,0 % (1. Dienstjahr Arbeiter) und 5,0 % (sechs bis acht Dienstjahre bei Angestellten und sieben bis neun Dienstjahre bei Arbeitern) 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 Verluste (Vj.: Gewinne) in Höhe von TEUR 2.206 (Vj.: TEUR 11) unberücksichtigt.

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

	2012 TEUR	2011 TEUR	2010 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR	2007 TEUR
Anwartschaft (DBO) am 1. Januar	**9.348**	**9.444**	**9.142**	**8.993**	**9.377**	**10.220**
Dienstzeitaufwand	80	83	84	116	141	163
nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0	0	0	0	0	–30
Zinsaufwand	479	483	510	544	502	473
Rentenzahlungen	–571	–684	–620	–799	–605	–614
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	2.217	22	328	288	–422	–835
Anwartschaft (DBO) am 31. Dezember	**11.553**	**9.348**	**9.444**	**9.142**	**8.993**	**9.377**
davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	1.835	1.765	8	0	0	0
davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	9.743	7.583	9.436	9.142	8.993	9.377
Planvermögen	–221	–205	–80	0	0	0
nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	–2.206	11	33	361	649	227
Rückstellung am 31. Dezember	**9.126**	**9.154**	**9.397**	**9.503**	**9.642**	**9.604**

Die angegebenen ergebniswirksam erfassten Komponenten sind im Personalaufwand (Dienstzeitaufwand) und in den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Aufgrund des in 2010 erstmals als Planvermögen qualifizierten Rückdeckungsversicherungsanspruchs infolge der Verpfändung an den anspruchsberechtigten Mitarbeiter erfolgte die Saldierung mit den Rückstellungen für Pensionen gemäß IAS 19.54.

Erfahrungsbedingte Anpassungen, die aus Abweichungen zwischen den versicherungsmathematischen Annahmen und der tatsächlichen Entwicklung resultieren, haben folgende Auswirkungen:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Anwartschaftsbarwert	**11.553**	**9.348**	**9.444**	**9.142**	**8.993**
Enthaltene Auswirkungen von Erfahrungsanpassungen (Gewinn(-) / Verlust(+))	–48	–22	352	406	–212

Neben den leistungsorientierten Pensionszusagen werden geleistete Arbeitgeberbeiträge an die gesetzliche Rentenversicherung als beitragsorientierte Pläne klassifiziert. Die geleisteten Beitragszahlungen werden bei deren Anfall aufwandswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr 2012 beliefen sich diese auf TEUR 2.414 (Vj.: TEUR 2.156). Über die Entrichtung der gesetzlichen Beitragszahlung hinaus geht der Bien-Zenker Konzern keine weiteren Verpflichtungen ein.

Für das Geschäftsjahr 2013 plant der Konzern Auszahlungen aus den Pensionsplänen in Höhe von TEUR 610.

22. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2012 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Garantieverpflichtungen	1.217	42	0	174	1.349
Jubiläumsrückstellungen	35	0	0	17	52
Heizkostenübernahme	473	44	0	0	429
Sonstige langfristige Rückstellungen	**1.725**	**86**	**0**	**191**	**1.830**
Personalkostenrückstellungen	212	201	0	355	366
Garantieverpflichtungen	351	12	0	48	387
Übrige Rückstellungen	2.412	1.689	186	2.332	2.869
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	**2.975**	**1.902**	**186**	**2.735**	**3.622**

Die Garantieverpflichtungen werden in kurzfristige und langfristige Rückstellungen untergliedert. Die langfristigen Garantierückstellungen werden mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,01 % (Vj.: 4,16 %) über eine Laufzeit von vier Jahren abgezinst.

Die Rückstellungen für Heizkostenübernahme resultieren aus der Zusage an Kunden, anteilige Heizkosten für einen Zeitraum von 10 Jahren zu erstatten. Die langfristigen Heizkostenrückstellungen wurden mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,31 % (Vj.: 4,45 %) über eine Laufzeit von sieben Jahren abgezinst.

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 bis auf die Heizkostenübernahme zwischen einem und fünf Jahren erwartet.

23. Passive latente Steuern

Die latenten Steuerverbindlichkeiten berücksichtigen passive latente Steuern für temporäre Differenzen aufgrund von abweichenden steuerlichen Wertansätzen in Höhe von TEUR 787 (Vj.: TEUR 839). Hierbei handelt es sich in Höhe von TEUR 38 (Vj.: TEUR 24) um kurzfristige Steuerlatenzen.

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	97	57
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	571	658
Beteiligungen	99	99
Sonstige langfristige Rückstellungen	11	16
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	9	9
Passive latente Steuern auf temporäre Differenzen	**787**	**839**

24. Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag Verbindlichkeiten TEUR	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr TEUR	einem bis fünf Jahren TEUR	mehr als fünf Jahren TEUR	durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert TEUR	Art der Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.259 (3.432)	2.259 (2.752)	0 (680)	0 (0)	2.259 (3.432)	Grundschulden, Sicherungsübereignung von Maschinen
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.214 (5.221)	6.214 (5.221)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.288 (6.667)	6.288 (6.667)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	210 (282)	210 (282)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (1)	0 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
6. Steuerverbindlichkeiten	355 (101)	355 (101)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten*)	9.910 (9.017)	9.320 (8.071)	590 (946)	0 (0)	0 (0)	
	25.236 (24.721)	**24.646 (23.095)**	**590 (1.626)**	**0 (0)**	**2.259 (3.432)**	

*) davon aus Lohn- und Umsatzsteuer: TEUR 4.063 (TEUR 3.535)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 497 (TEUR 194)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr 2012 mit Zinssätzen zwischen 1,43 % (Vj.: 2,66 %) und 5,72 % (Vj.: 6,64 %) verzinst.

25. Sonstige betriebliche Erträge

	2012 TEUR	2011 TEUR
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	187	468
Auflösung Wertberichtigungen Forderungen an Kunden	45	40
Miet- und Pachteinnahmen	286	250
Erträge aus Anlagenabgängen	94	353
Übrige	1.243	1.348
	1.855	**2.459**

26. Personalaufwand

Der Posten enthält in Höhe von TEUR 118 (Vj.: TEUR 193) Abfindungen sowie in Höhe von TEUR 304 (Vj.: TEUR 245) Aufwendungen für Altersversorgung.

27. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im laufenden Jahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 185 (Vj.: TEUR 341) vorgenommen. Diese betrafen ausschließlich Musterhäuser (Segment Fertighausbau). Hierbei wurden bei der Ermittlung der Nettoveräußerungswerte Erkenntnisse aus Transaktionen mit ähnlichen Vermögenswerten zugrunde gelegt.

28. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2012 TEUR	2011 TEUR
Vertriebskosten	11.713	9.179
Reparaturen und Fuhrparkkosten	2.769	2.450
Grundstücksaufwendungen	3.761	3.442
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	20	48
Forderungsverluste und Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	362	597
Übrige	3.728	3.539
	22.353	**19.255**

Die Aufwendungen aus Forderungsverlusten und Zuführungen zu Wertberichtigungen auf Forderungen entfallen mit TEUR 298 (Vj.: TEUR 357) auf das Segment Fertighausbau und mit TEUR 64 (Vj.: TEUR 240) auf das Segment Projektbau.

Die Summe der Ausgaben für Entwicklung, die im Berichtsjahr als Aufwand erfasst wurde, beträgt TEUR 122 (Vj.: TEUR 90).

29. Aufwand aus Ertragsteuern

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
Latente Steuern	–448	–326
Laufende Steuern	–265	–101
	–713	**–427**

Im Berichtsjahr enthalten die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag latenten Steueraufwand in Höhe von TEUR 636 aus dem Verbrauch von aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen. Im Vorjahr ergab sich ein Aufwand aus dem Verbrauch von aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 435.

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	**2.897**	**1.831**
Relevanter Steuersatz in %	26,91	26,87
Rechnerischer Aufwand aus Ertragsteuern	**–780**	**–492**
Veränderung des Ertragsteueraufwandes durch:		
Steuersatzdifferenzen zum lokalen Steuersatz	–15	–6
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	–28	–16
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen/Kürzungen	–28	–31
Steuerertrag für Vorjahre	87	23
Sonstige Anpassungen	51	95
Ertragsteuern	**–713**	**–427**
Effektiver Steuersatz in %	**24,61**	**23,32**

Die latenten Steuern werden auf Basis der seit 2008 geltenden Steuersätze ermittelt. Der Ertragsteuersatz im Inland beträgt 27,375 % (Vj.: 27,375 %), die Steuersätze im Ausland liegen wie im Vorjahr zwischen 10,0 % und 25,0 %.

30. 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. 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 2.184 (Vj.: TEUR 1.404).

	2012 EUR	2011 EUR
Ergebnis je Aktie, unverwässert	0,90	0,59
Ergebnis je Aktie, verwässert	0,90	0,59

31. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen betragen:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
fällig im Folgejahr	3.266	2.994
fällig zwischen 1 bis 5 Jahren	9.419	8.857
fällig nach 5 Jahren	28.497	30.002

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. Nach Ablauf von einem Jahr seit Mietbeginn erfolgt eine jährliche Anpassung der Miete um 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 2,00 % p.a. nicht überschreiten. Auf Basis der vorbeschriebenen Vereinbarung erfolgte zum 1. Oktober 2012 eine Mieterhöhung um 2,00 %. In 2012 sind Gesamtmietaufwendungen in Höhe von TEUR 1.423 angefallen.

32. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag haben sich bis zur Aufstellung dieses Konzernanhangs keine berichtspflichtigen Ereignisse ergeben.

33. Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2012	2011
Lohnempfänger	347	316
Gehaltsempfänger	235	222
Auszubildende	24	17
	606	**555**

34. Konzern-Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Sie entspricht der internen Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger und erfolgt auf Basis der operativen Geschäftsbereiche, in denen Bien-Zenker tätig ist. Die operativen Segmente ergeben sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Bien-Zenker produziert bzw. vertreibt Fertighäuser und ist im Generalunternehmer- und Bau-

trägergeschäft 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 Projektbau errichtet und vertreibt die Gesellschaft Doppel- und Reihenhäuser in Fertigbauweise sowie mehrgeschossige Gebäude in massiver Bauweise auf eigenen und fremden Grundstücken.

	Fertighausbau		Projektbau		Summe	
	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR
Umsatzerlöse	126.577	116.510	14.882	8.920	141.459	125.430
davon Inland	95.236	88.001	14.882	8.920	110.118	96.921
davon Ausland	31.341	28.509	0	0	31.341	28.509
Gesamtleistung	129.906	118.670	14.801	7.906	144.707	126.576
davon Inland	97.416	89.441	14.801	7.906	112.217	97.347
davon Ausland	32.490	29.229	0	0	32.490	29.229
Materialaufwand	–74.049	–68.234	–12.486	–6.862	–86.535	–75.096
Personalaufwand	–29.037	–26.601	–931	–785	–29.968	–27.386
Abschreibungen	–2.063	–1.995	–15	–10	–2.078	–2.005
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–20.339	–17.448	–2.015	–1.807	–22.354	–19.255
Segmentergebnis	4.418	4.392	–646	–1.558	**3.772**	**2.834**
Nicht zugeordnete Aufwendungen und Erträge					–185	–341
Finanzergebnis					–690	–662
Ertragsteuern					–713	–427
Jahresergebnis					**2.184**	**1.404**
Segmentvermögen	50.004	48.060	4.915	3.413	54.919	51.473
davon Inland	42.275	40.592	4.915	3.413	47.190	44.005
davon Ausland	7.729	7.468	0	0	7.729	7.468
Nicht zugeordnete Vermögenswerte					2.230	2.512
Vermögenswerte des Konzerns insgesamt					**57.149**	**53.985**
Segmentschulden	32.198	31.678	4.974	3.311	37.172	34.989
Nicht zugeordnete Schulden					3.429	4.425
Schulden des Konzerns insgesamt					**40.601**	**39.414**
Investitionen (ohne Finanzanlagen)	2.614	1.980	3	9	2.617	1.989
davon Inland	1.857	1.619	3	9	1.860	1.628
davon Ausland	757	361	0	0	757	361
Mitarbeiterzahl Ø	591	542	15	13	606	555

Überleitung des Segmentvermögens zu den konsolidierten Vermögenswerten	2012 TEUR	2011 TEUR
Segmentvermögen	**54.919**	**51.473**
nicht zugeordnete Vermögenswerte		
Sonstiges langfristiges Vermögen	871	1.371
Finanzanlagen	1.108	963
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	246	149
Abgegrenzte Zinsen	3	21
Kurzfristige Steuererstattungsansprüche	2	8
Vermögenswerte des Konzerns insgesamt	**57.149**	**53.985**

Überleitung der Segmentschulden zu den konsolidierten Schulden	2012 TEUR	2011 TEUR
Segmentschulden	**37.172**	**34.989**
nicht zugeordnete Schulden		
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	680
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	18	32
Latente Steuern	787	839
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.258	2.752
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11	21
Steuerverbindlichkeiten	355	101
Schulden des Konzerns insgesamt	**40.601**	**39.414**

Für die Segmente gelten die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wie unter Textziffer 3. bis 5. ausführlich für den Konzernabschluss erläutert.

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

Die Innenumsatzerlöse zwischen den Segmenten Fertighausbau und Projektbau betragen in 2012 TEUR 2.799 (Vj.: TEUR 2.381) und sind in der Segmentberichterstattung bereits eliminiert.

Von den Umsatzerlösen im Segment Fertighausbau entfallen TEUR 21.598 (Vj.: TEUR 22.114) auf Österreich und TEUR 6.811 (Vj.: TEUR 3.957) auf die Schweiz.

Von dem Segmentvermögen im Fertighausbau entfallen TEUR 7.680 (Vj.: TEUR 7.026) auf Österreich.

35. Vorstand und Aufsichtsrat der BIEN-ZENKER AG

Vorstand

Günter Baum
Vorstandsvorsitzender
Finanzen, Personal, Recht, Öffentlichkeitsarbeit, strategische Unternehmensentwicklung

Gerhard Baumann
Vertrieb Fertighausbau

Wolfgang Fuchs (bis 30. Juni 2012)
Projektbau

Jürgen Sperzel
Technik

Aufsichtsrat

Thomas Jünger (Aufsichtsratsvorsitzender)
Rechtsanwalt, Geschäftsführer Verband Holzindustrie und
Kunststoffverarbeitung Hessen-Thüringen e.V. Wiesbaden

Erich Weichselbaum (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Vorstandsvorsitzender der ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, Schrems/Österreich
Aufsichtsratsmitglied der ELK a.s., Planá nad Luznicí/Tschechien

Ole Hill (Arbeitnehmervertreter)
Zimmerermeister Konstruktion

36. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

	Fixe Bezüge [1] TEUR	Variable Bezüge [1] TEUR	Aufwendungen für Altersversorgung [2] TEUR	Gesamt TEUR
Vorstand				
Günter Baum	196	63	29	288
	(165)	(33)	(9)	(207)
Gerhard Baumann	150	102	0	252
	(125)	(22)	(0)	(147)
Wolfgang Fuchs (bis 30. Juni 2012)	65	24	5	94
	(110)	(22)	(9)	(141)
Jürgen Sperzel	130	36	14	180
	(0)	(0)	(0)	(0)
	541	**225**	**48**	**814**
	(400)	**(77)**	**(18)**	**(495)**

[1] Bei diesen Angaben handelt es sich um kurzfristig fällige Leistungen aus dem Arbeitsverhältnis
[2] Bei diesen Angaben handelt es sich um Aufwendungen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

	Fixe Bezüge TEUR	Variable Bezüge TEUR	Gesamt TEUR
Aufsichtsrat			
Thomas Jünger	21	15	36
	(21)	(0)	(21)
Erich Weichselbaum	11	7	18
	(11)	(0)	(11)
Ole Hill	7	5	12
	(7)	(0)	(7)
	39	**27**	**66**
	(39)	**(0)**	**(39)**

Die Höhe der Gesamtbezüge eines früheren Mitglieds des Vorstands beträgt TEUR 65 (Vj.: TEUR 65). Die dafür bilanzierte Pensionsverpflichtung beträgt TEUR 590 (Vj.: TEUR 623).

37. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes der BIEN-ZENKER AG

	EUR
Es wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von	1.926.146,01
eine Dividende in Höhe von EUR 0,60 je Aktie, somit insgesamt auszuschütten	1.451.917,20
und den verbleibenden Restbetrag von auf neue Rechnung vorzutragen.	**474.228,81**

38. Finanzinstrumente

Die Zusammensetzung der Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2012 nach Bilanzposten sowie nach Bewertungskategorien ist in den nachfolgenden Tabellen abgebildet.

	Buchwert 31.12.2012	Bewertung nach IAS 39			Bewertung nach anderen IFRS	Zeitwert 31.12.2012
		Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	Beizulegender Zeitwert erfolgsneutral		
Aktiva	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzanlagen	1.108	1.108	0	0	0	660
Sonstiges langfristiges Vermögen	871	0	0	0	871	871
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11.630	11.630	0	0	0	11.630
Zahlungsmittel	10.742	10.742	0	0	0	10.742
Nach Bewertungskategorien des IAS 39						
Kredite und Forderungen	23.032	23.032	0	0	0	23.032
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	448	448	0	0	0	n.A.
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Derivate)	0	0	0	0	0	0
Passiva						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	2.259	2.259	0	0	0	2.259
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.288	6.288	0	0	0	6.288
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	590	0	18	0	572	590
Latente Steuern	787	0	0	0	787	787
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	210	210	0	0	0	210
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.320	2.895	0	0	6.425	9.320
Steuerverbindlichkeiten	355	0	0	0	355	355
Nach Bewertungskategorien des IAS 39						
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	11.652	11.652	0	0	0	11.652
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Derivate)	18	0	18	0	0	18

Aktiva	Buchwert 31.12.2011 TEUR	Bewertung nach IAS 39: Fortgeführte Anschaffungskosten TEUR	Bewertung nach IAS 39: Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam TEUR	Bewertung nach IAS 39: Beizulegender Zeitwert erfolgsneutral TEUR	Bewertung nach anderen IFRS TEUR	Zeitwert 31.12.2011 TEUR
Finanzanlagen	964	964	0	0	0	516
Sonstiges langfristiges Vermögen	1.371	0	0	0	1.371	1.371
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.977	8.977	0	0	0	8.977
Zahlungsmittel	10.027	10.027	0	0	0	10.027
Nach Bewertungskategorien des IAS 39						
Kredite und Forderungen	19.520	19.520	0	0	0	19.520
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	448	448	0	0	0	n.A.
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Derivate)	0	0	0	0	0	0
Passiva						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	3.432	3.432	0	0	0	3.432
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.667	6.667	0	0	0	6.667
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	946	0	32	0	914	946
Latente Steuern	839	0	0	0	839	839
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	282	282	0	0	0	282
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.071	2.428	0	0	5.643	8.071
Steuerverbindlichkeiten	101	0	0	0	101	101
Nach Bewertungskategorien des IAS 39						
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	12.809	12.809	0	0	0	12.809
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Derivate)	32	0	32	0	0	32

Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden die wesentlichen Methoden und Annahmen erläutert, die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten angewendet werden.

Zahlungsmittel werden zu dem ihnen beizulegenden Zeitwert bewertet.

Kurzfristige Finanzinstrumente wie Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, der auf Grund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente eine angemessene Schätzung des beizulegenden Zeitwertes darstellt.

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten mit kurzen Laufzeiten entsprechen den beizulegenden Zeitwerten. Bei langfristigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten werden die Barwerte in der Bilanz ausgewiesen. Es wird angenommen, dass die Barwerte einer Approximation der beizulegenden Zeitwerte entsprechen.

Bei Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) entsprechen die Buchwerte den beizulegenden Zeitwerten, da die Zinssätze für diese Verbindlichkeiten regelmäßig an die jeweils geltenden Geldmarktkonditionen angepasst werden.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten enthaltenen Derivate verweisen wir auf unsere Erläuterungen unter den allgemeinen Bilanz- und Bewertungsgrundsätzen.

39. 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 finanziellen Vermögenswerten.

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 einerseits und dem Finanzcontrolling andererseits 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 derivate Finanzinstrumente eingesetzt.

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 und betreibt ein effizientes Mahnwesen. Außenstände im operativen Geschäft werden kontinuierlich überwacht, möglichen Ausfällen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. 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. Das maximale Ausfallrisiko (Kreditrisiko) umfasst den kompletten Ausfall der positiven Buchwerte der Finanzinstrumente. Das Ausfallrisiko der nicht wertberichtigten Finanzinstrumente wird als niedrig eingeschätzt, da durch das eng gefasste Risikomanagement die Ausfallwahrscheinlichkeit gering gehalten wird. Die Kunden müssen eine unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung bzw. Bürgschaft ihrer Bank vor Produktionsbeginn der Häuser abgeben.

Den Kontrahentenrisiken bei derivativen Finanzinstrumenten wird dadurch Rechnung getragen, dass Derivate ausschließlich mit größeren Kreditinstituten abgeschlossen werden.

Liquiditätsrisiko

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

Zum 31. Dezember 2012 ergeben sich für die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns folgende Zahlungsabflüsse aus Zins- und Tilgungszahlungen in den nächsten Jahren:

	Buchwert 31.12.2012 TEUR	Cashflow 2013 TEUR		Cashflow 2014 TEUR		Cashflow 2015–2017 TEUR		Cashflow nach 2017 TEUR	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:									
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.259	90	2.259	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.498	0	6.498	0	0	0	0	0	0
Sonstige unverzinsliche Verbindlichkeiten	8.239	0	8.239	0	0	0	0	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:									
Zahlungsausgänge aus derivativen Finanzinstrumenten – Zinsderivate	–18	15	0	8	0	0	0	0	0
Zahlungseingänge aus derivativen Finanzinstrumenten – Zinsderivate	–18	0	0	0	0	0	0	0	0

Die aufgeführte Übersicht umfasst folgende Inhalte:

- undiskontierte Tilgungs- und Zins-Auszahlungsverpflichtungen aus Finanzverbindlichkeiten
- 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 die vorhandenen 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:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Nettogewinne/-verluste aus		
1. erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten		
laufende Aufwendungen	–1	–7
2. Krediten und Forderungen		
Zinserträge	102	231
durch Wertminderung realisiert	–362	–597
3. finanziellen Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten		
Zinsaufwendungen	–288	–404

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

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

Marktpreisrisiko

Der Konzern ist 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 außerhalb des Euroraums folgt, dass das operative Geschäft sowie die 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, können 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 wesentliche Marktpreisrisiken.

Das Fremdwährungsrisiko aus der Umrechnung von Transaktionen stellt kein signifikantes Risiko für den Konzern dar, weil der Umfang von Transaktionen in Fremdwährung für den Konzern von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Sensitivitätsanalyse wird daher nicht erstellt.

Zinsänderungsrisiken

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

Das operative Geschäft wird neben den Käuferzahlungen bei Baufortschritt sowie über den Abschluss von fest und variabel verzinslichen Verbindlichkeiten finanziert. Für die festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten sind die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar. Die Risiken aus den variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden durch den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten wie z. B. Caps begrenzt.

Folgende derivative Finanzinstrumente bestanden zum Bilanzstichtag:

	Nominalvolumen		Beizulegender Zeitwert	
	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Zinscap 5,0 %, Laufzeit bis 02/2014	3.000	3.000	–18	–32

Der negative Marktwert für den Zinscap 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 93 höher (Vj.: TEUR 70 höher) gewesen. Wenn das Marktzinsniveau im Berichtsjahr um 1 %-Punkt niedriger gewesen wäre, wäre das Konzernergebnis um TEUR 84 niedriger (Vj.: TEUR 61 niedriger) gewesen. Auf das Konzerneigenkapital hätten sich dabei keine Auswirkungen ergeben.

40. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehört das oberste beherrschende Unternehmen Erich Weichselbaum, Wien/Österreich bzw. die D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien/Österreich und die nachfolgend aufgeführten Unternehmen der D.E.I.N. Haus-Gruppe, soweit sie nicht Bestandteil des Konsolidierungskreises des Bien-Zenker Konzerns sind.

ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, Schrems/Österreich
ELK a.s., Planá nad Luznicí/Tschechien
ELK Projektbau GmbH, Schrems/Österreich
ELK Fertighaus AG, Altstätten/Schweiz
WindowStar s.r.o., Planá nad Luznicí/Tschechien
EBS ELK LIMITED, London/Großbritannien
ELK Building Systems Limited, Epsom/Großbritannien
A.B.E. Fertighotel GmbH, Wien/Österreich

Außerdem ist die BZ-Bau BRAUNSTEINER-ZEILER Bau GmbH, Thaya/Österreich (ein Beteiligungsunternehmen von Herrn Erich Weichselbaum) als nahestehendes Unternehmen zu betrachten.

Die Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH, Schlüchtern/Deutschland ist seit dem Geschäftsjahr 2012 als Gemeinschaftsunternehmen ebenfalls ein nahestehendes Unternehmen des Bien-Zenker Konzerns.

Im Berichtsjahr sowie in den Vorjahren gab es die nachfolgend dargestellten Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, Schrems/Österreich		
Verkauf von Schnittholz	774	819
Zinserträge	21	0
Verkauf von vorgefertigten Bauteilen und Materialien	0	7
Erstattung verauslagter Kosten	194	223
Beratungsleistungen	10	12
Hauslieferungen und sonstige Bauleistungen	8	16
Lieferung und Montage von Häusern	–3	0
Weiterberechnung von Kosten	–302	–255
Kauf von Werbemitteln, sonstige PR-Kosten	–41	–46
Kauf von Fertigungsmaterial	–81	–89
	580	**687**
ELK a.s., Planá nad Luznicí/Tschechien		
Verkauf von Schnittholz	672	699
Kauf von Fenstern und Haustüren	–1.111	–4
Planungsleistungen Technikzentrum	–115	–97
Sonstige Bauleistungen	0	– 20
	–554	**578**
WindowStar s.r.o., Planá nad Luznicí/Tschechien		
Kauf von Fenstern und Haustüren	–2.880	–3.953
	–2.880	**–3.953**
Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH, Schlüchtern/Deutschland		
Weiterberechnung von Kosten	3	0
Planungsleistungen	–36	0
	–33	**0**
	–2.887	**–2.688**

Als Management in Schlüsselpositionen sind die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats zu betrachten. Zur Angabe der Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf die Darstellung in Textziffer 36.

Über die Aufsichtsratsvergütung hinaus erhält der Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der BIEN-ZENKER AG, Entgeltleistungen, die nicht im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Aufsichtsrat stehen. Das gezahlte Gehalt entspricht dem Entgelttarifvertrag der BIEN-ZENKER AG.

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende offene Posten aus Geschäften mit nahestehenden Unternehmen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, Schrems/Österreich		
Liefer- und Leistungsforderungen	11	22
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	–7	–14
ELK a.s., Planá nad Luznicí/Tschechien		
Liefer- und Leistungsforderungen	0	0
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	–6	–23
WindowStar s.r.o., Planá nad Luznicí/Tschechien		
Liefer- und Leistungsforderungen	0	0
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	–197	–245
D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien/Österreich		
Liefer- und Leistungsforderungen	57	0
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	0	0
Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH, Schlüchtern/Deutschland		
Liefer- und Leistungsforderungen	97	0
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	0	0
	–45	**–260**

41. 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 auf TEUR 145 (Vj.: TEUR 143), davon für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 138 (Vj.: TEUR 136) und TEUR 7 (Vj.: TEUR 7) für sonstige Bestätigungsleistungen.

42. Mitteilungspflichtige Beteiligungen gemäß § 160 Abs. 1 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. November 2009 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der BIEN-ZENKER AG, Am Distelrasen 2, 36381 Schlüchtern, am 9. November 2009 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat. Sein Stimmrechtsanteil betrug zu diesem Zeitpunkt 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 9. November 2009 über die ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, 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 Aktiengesellschaft selbst gehalten.

Die D.E.I.N. Haus Holding GmbH hat am 24. Dezember 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. Januar 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 der D.E.I.N. Haus Holding GmbH bzw. Herrn Erich Weichselbaum von rund 89,18 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der BIEN-ZENKER AG.

Die ELK Fertighaus Aktiengesellschaft hat uns am 23. Januar 2012 mitgeteilt, dass sie am 19. Januar 2012 weitere 10.630 Stückaktien erworben hat, sodass der Herrn Erich Weichselbaum zuzurechnende Anteil am Grundkapital und an den Stimmrechten der BIEN-ZENKER AG 89,62 % beträgt.

43. Mutterunternehmen

Die BIEN-ZENKER AG ist eine Tochtergesellschaft der ELK Fertighaus Aktiengesellschaft, Schrems/Österreich, die wiederum eine konsolidierungspflichtige Tochtergesellschaft der D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien/Österreich, ist.

Die BIEN-ZENKER AG wird somit in den Konzernabschluss der D.E.I.N. Haus Holding GmbH, Wien/Österreich, als oberstes beherrschendes Unternehmen einbezogen. Dieser Konzernabschluss der D.E.I.N Haus Holding GmbH wurde erstmalig zum 31. Dezember 2011 aufgestellt.

Die D.E.I.N. Haus Holding GmbH ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 332364x eingetragen. Der Konzernabschluss der D.E.I.N. Haus Holding GmbH wird unter dieser Nummer eingereicht.

44. 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.

Schlüchtern, den 15. März 2013

Der Vorstand

Günter Baum Gerhard Baumann Jürgen Sperzel

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Schlüchtern, den 15. März 2013

Der Vorstand

Günter Baum Gerhard Baumann Jürgen Sperzel

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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 der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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 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, 28. März 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)
Wirtschaftsprüfer

(Gierkes)
Wirtschaftsprüferin

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Aktivierte Entwicklungskosten	352.295,00	207
2. Entgeltlich erworbene Software und gewerbliche Schutzrechte	2.307.431,00	2.327
	2.659.726,00	**2.534**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.131.759,00	12.981
2. Technische Anlagen und Maschinen	292.442,00	416
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	816.492,00	873
4. Anlagen im Bau	10.561,00	4
	14.251.254,00	**14.274**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.014.804,35	4.452
2. Beteiligungen	448.184,88	448
3. Sonstige Ausleihungen	660.281,47	515
	5.123.270,70	**5.415**
	22.034.250,70	**22.223**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.980.102,00	3.751
2. In Ausführung befindliche Bauaufträge, fertige und unfertige Erzeugnisse und zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	7.376.386,00	6.999
	10.356.488,00	**10.750**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.472.105,00	5.323
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	333.041,47	277
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	148.503,01	148
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.873.302,42	2.014
	9.826.951,90	**7.762**
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**10.155.391,06**	**8.969**
	30.338.830,96	**27.481**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**83.956,57**	**56**
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	**0,00**	**342**
	52.457.038,23	**50.102**

Passiva

	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	7.380.000,00		7.380
abzüglich rechnerischer Wert eigener Anteile	–120.414,00		–120
Ausgegebenes Kapital		**7.259.586,00**	**7.260**
II. Kapitalrücklage		10.000.000,00	10.000
III. Bilanzgewinn		1.926.146,01	262
		19.185.732,01	**17.522**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen		7.378.627,00	7.490
2. Steuerrückstellungen		353.071,77	101
3. Sonstige Rückstellungen		7.455.294,45	6.109
		15.186.993,22	**13.700**
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.956.442,33	2.914
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		4.888.184,97	4.204
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.732.579,26	5.340
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		551.710,90	953
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	1
6. Sonstige Verbindlichkeiten		5.651.230,27	5.468
		17.780.147,73	**18.880**
D. PASSIVE LATENTE STEUERN		**304.165,27**	**0**
		52.457.038,23	**50.102**

BIEN-ZENKER AG, Schlüchtern
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 EUR	2011 TEUR
1. Umsatzerlöse	116.277.851,21	102.529
2. Erhöhung (Vj.: Verminderung) des Bestands an in Ausführung befindlichen Bauaufträgen, fertigen und unfertigen Erzeugnissen und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden	377.671,00	–1.846
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	456.482,95	435
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.381.777,73	1.898
	118.493.782,89	**103.016**
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Grundstücke und Waren	–31.705.268,76	–30.441
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	–42.213.732,47	–33.505
	–73.919.001,23	**–63.946**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	–17.350.712,84	–15.681
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	–3.543.217,99	–3.396
	–20.893.930,83	**–19.077**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	–1.720.273,03	–1.810
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	–18.683.791,90	–16.879
9. Betriebsergebnis	**3.276.785,90**	**1.304**
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	713.090,12	1.337
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	125.972,28	256
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	–672.999,00	–10
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–730.314,44	–787
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	–10.097,29	–10
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**2.702.437,57**	**2.090**
16. Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis	–6.756,00	–7
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–908.971,09	–173
18. Sonstige Steuern	–122.832,24	–78
19. Jahresüberschuss	**1.663.878,24**	**1.832**
20. Gewinnvortrag (Vj.: Verlustvortrag) aus dem Vorjahr	262.267,77	–1.570
21. Bilanzgewinn	**1.926.146,01**	**262**

Finanzkalender 2013

29.04.2013	Bilanzpressekonferenz
29.04.2013	DVFA-Veranstaltung
15.05.2013	Veröffentlichung Zwischenmitteilung I. Quartal
05.07.2013	Hauptversammlung in Frankfurt
30.08.2013	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
15.11.2013	Veröffentlichung Zwischenmitteilung III. Quartal

Notizen

Impressum

Herausgeber:
BIEN-ZENKER AG
Am Distelrasen 2
36381 Schlüchtern
Telefon: 06661/98-0
Telefax: 06661/98-177
Internet: www.bien-zenker.de

Kontakt:
BIEN-ZENKER AG
Günter Baum
Am Distelrasen 2
36381 Schlüchtern
Telefon: 06661/98-0
Telefax: 06661/98-288
E-Mail: info@bien-zenker.de

Konzept und Gestaltung:
Investor-Communications
Kronberg im Taunus

Satz und Litho:
Petek-Prepress, Bad Nauheim
www.petek-prepress.de

Druck:
Druckerei Chmielorz
Wiesbaden

Papier:
FSC-zertifiziertes Profi Silk matt

Der Geschäftsbericht 2012 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: 0 66 61/98-0
www.bien-zenker.de

BIEN ZENKER
DAS HAUS