



1. HJ 08

HELMA-Sonnenhaus in Offenburg

Halbjahresbericht 2008



Inhalt

HELMA Konzern auf einen Blick.....	3
Brief des Vorstands.....	4
Konzern-Zwischenlagebericht	5
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	12
Konzernbilanz	13
HELMA-Standorte	15
Kontakt / Finanzkalender.....	16

HELMA Konzern auf einen Blick

Ertragslage

in TEUR	01.01.2008 - 30.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
Umsatzerlöse	23.816	38.570
Gesamtleistung	25.322	45.557
Rohhertrag	5.512	7.684
Rohertragsmarge*	21,8%	16,9%
EBIT	-544	-5.297
Konzernergebnis	-935	-5.554

* auf Basis der Gesamtleistung

Konzernbilanz

in TEUR	30.06.2008	31.12.2007
Bilanzsumme	46.172	42.008
Eigenkapital	8.043	8.978
Wirtschaftliches Eigenkapital*	14.043	14.978
Liquide Mittel	7.107	5.678

* Genussrecht in Höhe vom 3.000 TEUR per 01.01.2008 in Nachrangdarlehen umgewandelt

Vertriebserfolg

	1. HJ 2008	1. HJ 2007
Anzahl verkaufter Einheiten	215	200
Auftragseingang netto	35,5 Mio. EUR	29,7 Mio. EUR

Sonstige Daten

	30.06.2008	31.12.2007
Mitarbeiterzahl	112	125
Zahl der Musterhäuser	39	36

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,



Karl-Heinz Maerzke
Vorstand

auf unserem Weg zu einer nachhaltigen Rückkehr in die Gewinnzone haben wir im ersten Halbjahr 2008 wichtige Etappenziele erreicht. So konnten wir die Gesamtleistung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um über 35% auf 25,3 Mio. EUR steigern und haben dabei bereits wieder eine sehr erfreuliche Rohertragsmarge von 21,8% erzielt. Zudem ist uns eine Reduzierung der durchschnittlichen Durchlaufzeiten auf 10,4 Monate sowie eine Entlastung der Kostenseite gelungen.

Saisonal bedingt ist bei uns das zweite Halbjahr traditionell das umsatz- und ergebnisseitig deutlich stärkere. Zudem haben wir in den ersten sechs Monaten sehr gut verkauft und erwarten zukünftig eine noch stärkere Ausprägung der positiven Effekte aus den vollzogenen Kostensenkungsmaßnahmen.

Mit einem erfolgreichen ersten Halbjahr im Rücken erwarten wir somit, den prognostizierten Turnaround für das Gesamtjahr 2008 zu erreichen und bei einer Gesamtleistung von 55,0 bis 58,0 Mio. EUR ein Konzern-EBIT von 0,4 bis 0,7 Mio. EUR zu erzielen. Dies entspräche einer Verbesserung des Konzern-EBIT um über 5,7 Mio. EUR und einer Gesamtleistungssteigerung von mindestens 20,5%.

Ich freue mich, Ihnen an dieser Stelle auch erstmals einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2009 geben zu können. Durch unsere nunmehr vollzogene Musterhauserweiterung und die zunehmende Etablierung der Musterhäuser werden wir auch in den kommenden Jahren deutliche Steigerungsraten bei der Gesamtleistung erzielen können. Es zeichnet sich bereits in diesem Jahr ab, dass hierzu insbesondere unsere relativ neuen Vertriebsregionen Bayern und Baden-Württemberg maßgeblich beitragen werden. Weitere Gründe für den erwarteten, weiteren Anstieg unserer Verkaufszahlen sind das HELMA-Sonnenhaus, welches vom Markt begeistert angenommen wurde, sowie eine weiter steigende Anzahl an Kundenempfehlungen.

Auch an der Kosteneffizienz werden wir weiterhin hart arbeiten und gehen davon aus, dass wir in 2009 trotz einer deutlich höheren Gesamtleistung das Fixkostenniveau weiter senken können. Für das Geschäftsjahr 2009 erwarten wir daher eine Gesamtleistung von 68,0 bis 72,0 Mio. EUR sowie ein Konzern-EBIT von 2,7 bis 3,3 Mio. EUR.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karl-Heinz Maerzke', written in a cursive style.

Karl-Heinz Maerzke
Vorstand

Konzern-Zwischenlagebericht

Geschäftsverlauf und Ertragslage

Wichtige Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.2008-30.06.2008	01.01.2007-31.12.2007
Umsatzerlöse	23.816	38.570
Bestandsveränderung	1.473	6.929
Andere aktivierte Eigenleistungen	34	59
Gesamtleistung	25.322	45.557
sonstige betriebliche Erträge	183	431
Materialaufwand	-19.993	-38.304
Rohhertrag	5.512	7.684
Personalaufwand	-2.920	-6.482
Abschreibungen	-521	-961
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.616	-5.539
EBIT	-544	-5.297
Finanzergebnis	-360	-411
EBT	-904	-5.708

Ausgehend von einem Netto-Auftragsbestand von 47,9 Mio. EUR zu Jahresbeginn konnten wir unsere Gesamtleistung auf Konzernbasis im ersten Halbjahr 2008 deutlich steigern. Positiv haben sich insbesondere die vollzogene Neustrukturierung sowie die erfolgreiche Verkürzung der durchschnittlichen Durchlaufzeiten auf 10,4 Monate ausgewirkt. Bei einer Gesamtleistung von 25.322 TEUR und einem Materialaufwand von 19.993 TEUR haben wir so einen Rohertrag von 5.512 TEUR erzielt. Dies entspricht einer deutlichen Verbesserung der Rohertragsmarge auf Basis der Gesamtleistung von 21,8% (Gesamtjahr 2007: 16,9%).

Auf der Kostenseite ist uns durch die in der zweiten Jahreshälfte des vergangenen Geschäftsjahres eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen bereits im ersten Halbjahr 2008 eine spürbare Entlastung gelungen. So konnte der Personalaufwand auf 2.920 TEUR (Gesamtjahr 2007:

6.482 TEUR) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 2.616 TEUR (Gesamtjahr 2007: 5.539 TEUR) reduziert werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Kostensenkungseffekte sowohl im zweiten Halbjahr 2008 als auch im Geschäftsjahr 2009 noch stärker ausgeprägt sein werden. Das Erkennen und Ausschöpfen vorhandener Möglichkeiten zur weiteren Kostenoptimierung wird für uns auch zukünftig ein wichtiges Element zur Steigerung der Profitabilität sein.

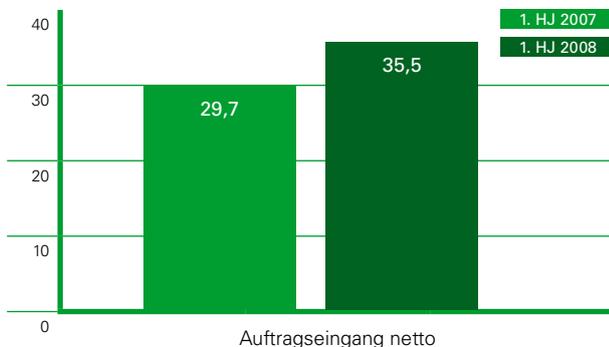
Nach einem guten ersten Halbjahr 2008 betrug das EBIT der HELMA-Gruppe -544 TEUR (Gesamtjahr 2007: -5.297 TEUR). Das Finanzergebnis wurde von den bereits im Geschäftsbericht kommunizierten, zusätzlichen Fremdfinanzierungen für Musterhäuser und das neue Verwaltungsgebäude wesentlich beeinflusst und belief sich auf -360 TEUR. Insgesamt ergab sich somit ein EBT von -904 TEUR.

Auftragslage

Die in der Vergangenheit getätigten Investitionen in die neuen Musterhausstandorte machen sich zunehmend bezahlt. So konnten wir unseren Netto-Auftragseingang in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2008

in einem weiterhin schwierigen Marktumfeld im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 19,5% auf 35,5 Mio. EUR steigern.

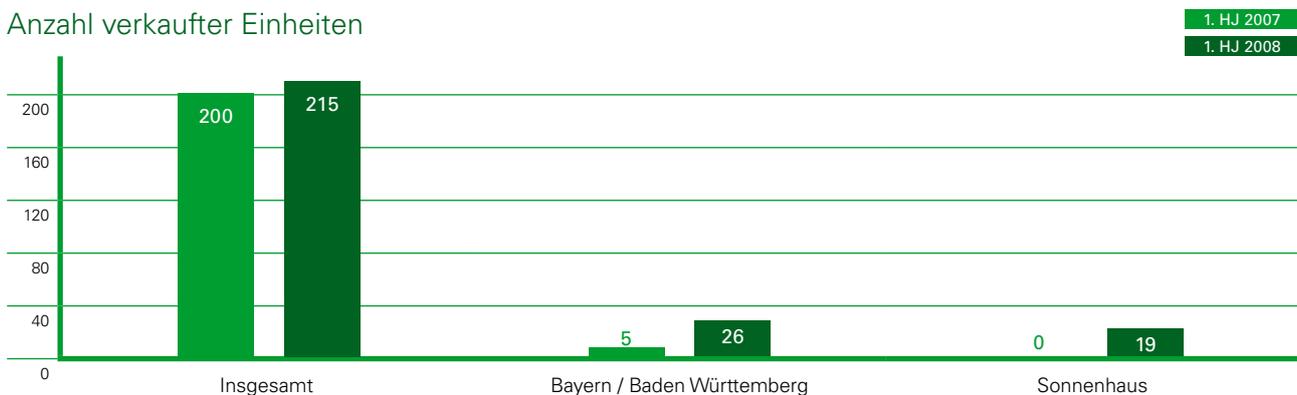
Netto-Auftragseingang in Mio. EUR



Die Anzahl der verkauften Häuser belief sich dabei auf 215 (1. HJ 2007: 200). Besonders hervorzuheben sind die deutlichen Wachstumsraten in Bayern und Baden-Württemberg mit 26 verkauften Einheiten (1. HJ 2007: 5 Einheiten) sowie die vom Markt begeistert

aufgenommene Neuentwicklung „HELMA-Sonnenhaus“ mit 19 abgesetzten Einheiten. Unser Netto-Auftragsbestand zum 30.06.2008 hat sich damit gegenüber dem 31.12.2007 um rund 6,5 Mio. EUR auf 54,4 Mio. EUR erhöht.

Anzahl verkaufter Einheiten



Der durchschnittliche Hausverkaufspreis liegt zurzeit mit einem Netto-Preis von 167 TEUR bereits deutlich über dem des Geschäftsjahres 2007 mit 153 TEUR. Zurückzuführen ist dies neben der wie geplant durchgeführten Preiserhöhung insbesondere auf den höheren Anteil energieeffizienter Haustypen sowie auf die

Tatsache, dass in unseren neuen Vertriebsregionen Bayern und Baden-Württemberg durchschnittlich deutlich teurere Häuser abgesetzt werden konnten. Wir gehen davon aus, dass sich diese Trends und die damit verbundene positive Wirkung auf unsere Margen weiter fortsetzen werden.

Vermögens- und Finanzlage

Wichtige Kennzahlen der Konzern-Bilanz

in TEUR	30.06.2008	31.12.2007
Anlagevermögen	16.090	14.674
Umlaufvermögen	29.850	27.106
- davon liquide Mittel	7.107	5.678
Eigenkapital	8.043	8.978
Rückstellungen	3.572	3.300
Verbindlichkeiten	32.556	24.729
- davon gegenüber Kreditinstituten	12.698	3.721
- davon erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15.054	12.491
- davon aus Lieferungen und Leistungen	2.111	6.184
Genussscheinkapital	2.000	5.000
Bilanzsumme	46.172	42.008

Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns belief sich zum 30.06.2008 auf 46.172 TEUR, dies entspricht einem Plus gegenüber dem 31.12.2007 von 4.164 TEUR.

Auf der Aktivseite kam es, hervorgerufen durch eine Erhöhung der Sachanlagen, zu einem Anstieg des Anlagevermögens um 1.416 TEUR auf 16.090 TEUR. Höhere Vorräte sowie ein Plus bei den liquiden Mitteln um 1.429 TEUR auf 7.107 TEUR sorgten für eine Zunahme des Umlaufvermögens auf 29.850 TEUR.

Zu der größten Veränderung auf der Passivseite kam es bei den Verbindlichkeiten, welche zum Bilanzstichtag insgesamt um 7.827 TEUR auf 32.556 TEUR anstiegen. Diese Veränderung resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 8.977 TEUR, dem Zuwachs bei den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen um 2.563 TEUR sowie der Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 4.073 TEUR. Ferner hervorzuheben ist die Verringerung des Genussscheinkapitals von 5.000 TEUR auf 2.000 TEUR. Die folgenden drei Punkte haben maßgeblich zur beschriebenen Entwicklung auf der Passivseite beigetragen:

1. Darlehenszugänge bei der HELMA Eigenheimbau AG für Musterhäuser und das neue Verwaltungsgebäude in Höhe von 3.356 TEUR. Diese beinhalten eine Vorfinanzierung für das neue Verwaltungsgebäude in Höhe von 600 TEUR, welche mit dem Erlös aus dem Verkauf der alten Firmenzentrale in Isernhagen zurückgezahlt wird.
2. Umwandlung eines Genussrechts (zum 1.1.2008) über 3.000 TEUR in ein Nachrangdarlehen bei ansonsten unveränderten Konditionen und einer Laufzeit bis April 2013.
3. Kaufpreiszahlungen seitens der HELMA Wohnungsbau GmbH & Co. KG für den Bauabschnitt „Carlsgarten“. Die Finanzierung erfolgte wie geplant über einen Kontokorrentkredit. Die Zunahme zum Bilanzstichtag betrug insgesamt 3.375 TEUR. Inzwischen konnte dieser Betrag durch Verkäufe plangemäß bereits auf rund 2.000 TEUR reduziert werden und wird zum Ende des Geschäftsjahres 2008 voraussichtlich bei rund 1.500 TEUR liegen. Die vorgenommenen Kaufpreiszahlungen führten zu einer entsprechenden Verringerung bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 3.375 TEUR.

Veränderungen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in TEUR

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Stand 31.12.2007)	3.721
Umwandlung Genussrecht in Nachrangdarlehen	3.000
HELMA Eigenheimbau AG: Darlehenszugänge für Musterhäuser und das Verwaltungsgebäude in Lehrte	3.356
HELMA Wohnungsbau GmbH & Co. KG: Erhöhung Kontokorrentkredit zur Kaufpreiszahlung Grundstück „Carlsgarten“	3.375
Tilgung / Minderung Kredite	-846
Veränderung laufende Konten	92
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Stand 30.06.2008)	12.698

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Stand 30.06.2008

in EUR

		Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr
HELMA Eigenheimbau AG	8.755.356,26	374.198,39	8.381.157,87
HELMA Wohnungsbau GmbH & Co. KG	3.942.532,89	3.457.807,96	484.724,93
HELMA Konzern	12.697.889,15	3.832.006,35	8.865.882,80

Insgesamt ist der HELMA-Konzern somit sehr solide finanziert und verfügt über ausreichend liquide Mittel zur erfolgreichen Umsetzung der weiteren Geschäftsstrategie.

Überdies wird mit der Rückführung des Kontokorrentkredits für den Bauabschnitt „Carlsgarten“ sowie mit der Rückzahlung der Vorfinanzierung nach erfolgtem

Verkauf der alten Firmenzentrale bereits relativ kurzfristig eine Reduzierung der Verbindlichkeiten erzielt werden. Zudem ist in den kommenden Jahren auch ein Teil der zu erwartenden positiven Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verringerung der Verbindlichkeiten vorgesehen. Hiervon wird zukünftig eine entsprechend positive Wirkung auf das Finanzergebnis der HELMA-Gruppe ausgehen.

Musterhäuser

Im laufenden Geschäftsjahr 2008 konnten alle sich Ende 2007 noch im Bau befindlichen Musterhäuser erfolgreich eröffnet werden. Wir sind der festen Überzeugung, dass von der nunmehr vollzogenen Musterhauserweiterung in den kommenden Jahren deutlich spürbare Impulse ausgehen werden. Hierdurch sind insbesondere in den wachstumsstarken Regionen im Süden Deutschlands weiterhin signifikante Zuwächse zu erwarten. Eine Übersichtskarte mit allen HELMA-Standorten befindet sich im hinteren Teil dieses Halbjahresberichts.



Neu eröffnete Musterhäuser in 2008

Standort	Bundesland	Eigenes Grundstück	Eröffnet am
Mannheim	Baden-Württemberg	Nein (Erbbaurecht)	04. Januar 2008
Xanten	Nordrhein-Westfalen	Ja	19. Januar 2008
Bad Fallingb.ostel	Niedersachsen	Ja	29. März 2008
Bielefeld	Nordrhein-Westfalen	Ja	19. April 2008
Augsburg*	Bayern	Ja	19. Juli 2008

* Bio-Erdgashaus in Kooperation mit dem Energiedienstleister erdgas schwaben

Verwaltungsgebäude

Im August 2008 sind wir in unser neues Verwaltungsgebäude in Lehrte umgezogen, welches sich direkt neben dem HELMA-Musterhauspark befindet. Am neuen, zentralen Standort sind die komplette Verwaltung inklusive der zuvor geografisch ausgelagerten Planungs- und Marketingabteilung sowie die regionale Bauleitung wieder vereint. Wir gehen davon aus, dass hierdurch mittelfristig eine weitere Reduzierung der durchschnittlichen Durchlaufzeiten um bis zu 0,5 Monate erreicht werden kann.



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im HELMA-Konzern waren zum 30.06.2008 112 Mitarbeiter inklusive 9 Aushilfen beschäftigt. Im Vergleich zum 31.12.2007 entspricht dies einem Rückgang um 10,4 Prozent. Durch den im Rahmen der Kostensenkungsmaßnahmen in der zweiten Jahreshälfte 2007 eingeleiteten Personalabbau konnte somit der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2008 bereits auf 2.920 TEUR (GJ 2007: 6.482 TEUR) reduziert werden. Da die

Kündigungsfristen teilweise bis in das Geschäftsjahr 2008 reichten, wird die Personalkostenentlastung im zweiten Halbjahr 2008 noch deutlicher ausfallen.

Die Zahl der selbständigen Handelsvertreter, mit denen wir im Bereich Vertrieb an den verschiedenen Standorten zusammenarbeiten, ist ebenfalls von 104 auf 89 zurückgegangen.

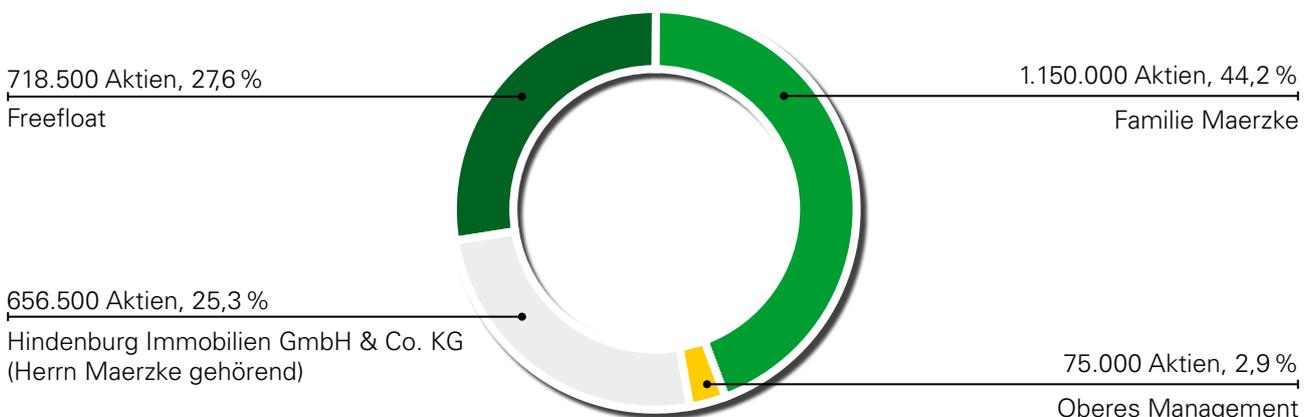
Mitarbeiterzahl (Konzern) & selbständige Handelsvertreter

	30.06.2008	31.12.2007
Anzahl der Beschäftigten (davon Aushilfen)	112 (9)	125 (12)
Anzahl der selbständigen Handelsvertreter	89	104

Beteiligungsprogramm

Wie im letzten Geschäftsbericht angekündigt, hat der Vorstand und Unternehmensgründer Karl-Heinz Maerzke ein aus seinem Privatvermögen finanziertes Beteiligungsprogramm für die Führungskräfte der HELMA Eigenheimbau AG aufgelegt. Zu diesem Zweck hat Herr Maerzke 75.000 HELMA-Aktien aus seinem Privat-Bestand zur Verfügung gestellt. Insgesamt haben fünf Führungskräfte der Gesellschaft, mit dem Ziel

diese langfristig an das Unternehmen zu binden und ihnen eine unmittelbare Partizipation am zukünftigen Unternehmenserfolg zu ermöglichen, jeweils 15.000 Aktien erhalten. Die Aktien sind jeweils mit einer Lock-Up-Frist von 3 Jahren versehen. Die hieraus resultierende, neue Aktionärsstruktur ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



Risikobericht

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Es wurden vom Vorstand keine bestandsgefährdenden Risiken für die

Ausblick

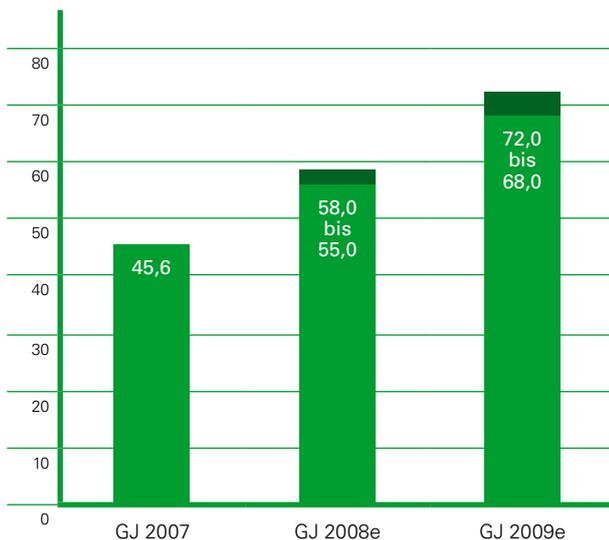
Nachdem bereits das erste Halbjahr 2008 für die HELMA-Gruppe erfolgreich verlaufen ist, sind wir sehr zuversichtlich den prognostizierten Turnaround im Geschäftsjahr 2008 zu erreichen. Zum einen liegt das traditionell umsatz- und ergebnisseitig stärkere zweite Halbjahr noch vor uns. Zum anderen stimmen uns die guten Verkaufszahlen, die zu erwartenden weiteren Fixkosteneinsparungen aus den Kostensenkungsmaßnahmen, die erreichte Verkürzung der durchschnittlichen Durchlaufzeiten und die deutlich verbesserte Rohertragsmarge optimistisch. Wir erwarten daher für das Geschäftsjahr 2008 eine Gesamtleistung von 55 bis 58 Mio. EUR (GJ 2007: 45,6 Mio. EUR) sowie ein EBIT von 0,4 bis 0,7 Mio. EUR (GJ 2007: -5,3 Mio. EUR).

Gesellschaft identifiziert. Es gelten daher die im Risikobericht des Konzernabschlusses 2007 gemachten Angaben.

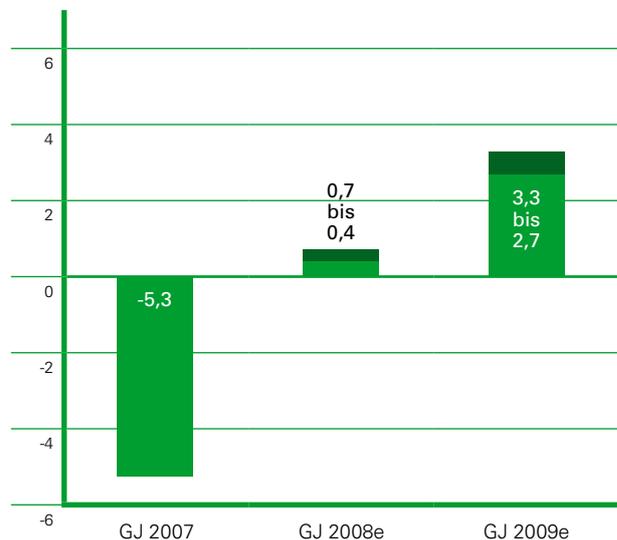
Wir sind davon überzeugt, dass wir auch im Geschäftsjahr 2009 an die positive Entwicklung des Geschäftsjahres 2008 anknüpfen werden und sich die erfreulichen Trends wie der Erfolg des Sonnenhauses und die steigenden Verkaufszahlen durch die vollzogene Musterhauserweiterung im kommenden Jahr noch verstärken werden. Trotz der zu erwartenden spürbaren Gesamtleistungssteigerung gehen wir davon aus, das Fixkostenniveau durch die bereits umgesetzten Kostensenkungsmaßnahmen tendenziell sogar weiter senken zu können.

Insgesamt sieht unsere Konzern-Planung daher für das Geschäftsjahr 2009 eine Gesamtleistung in Höhe von 68,0 bis 72,0 Mio. EUR und ein EBIT von 2,7 bis 3,3 Mio. EUR vor.

Konzern-Gesamtleistung 2007-2009e (in Mio. EUR)



Konzern-EBIT 2007-2009e (in Mio. EUR)



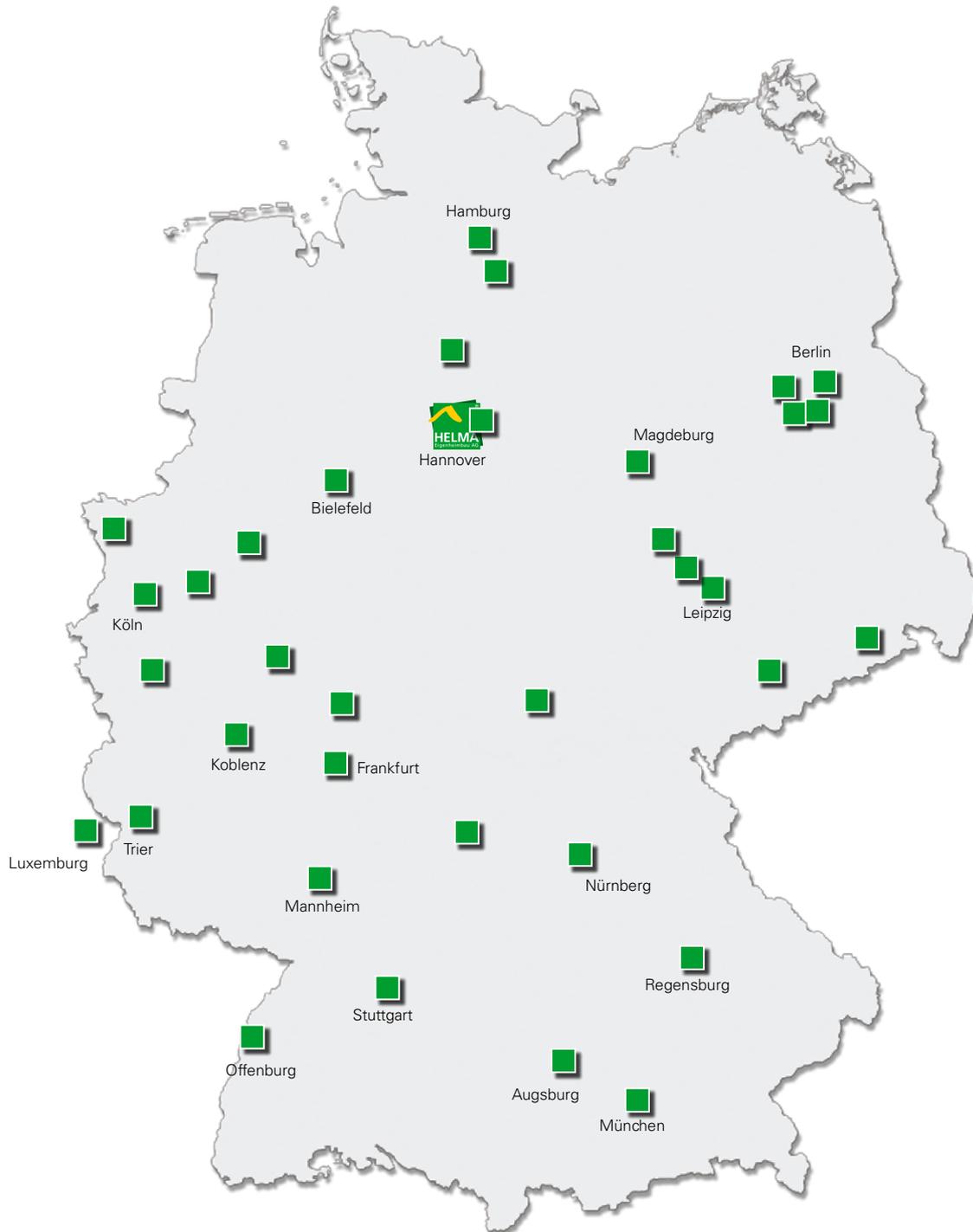
Es sei zudem darauf hingewiesen, dass eine vollständige Etablierung aller im Rahmen der Musterhauserweiterung neu erstellten Musterhäuser (letztes Musterhaus im Juli 2008 eröffnet) voraussichtlich Ende 2009 / Anfang 2010 erreicht sein wird. Damit ist auch für das Geschäftsjahr 2010 mit einer zweistelligen Wachstumsrate bei der Gesamtleistung sowie einer überproportionalen EBIT-Steigerung zu rechnen.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1.1.2008 bis 30.06.2008 nach HGB

in EUR	01.01.-30.06.08	01.01.-31.12.07
1. Umsatzerlöse	23.815.844,19	38.569.888,07
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.472.588,24	6.928.729,56
3. andere aktivierte Eigenleistungen	34.000,00	58.772,06
4. sonstige betriebliche Erträge	183.055,30	430.921,88
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-19.993.452,56	-38.303.834,82
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.510.366,40	-5.617.023,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-409.169,01	-865.220,05
	-2.919.535,41	-6.482.243,05
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	-520.596,89	-961.057,23
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.615.514,49	-5.538.603,66
EBIT	-543.611,62	-5.297.427,19
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	-22.457,63
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	94.361,69	333.194,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-454.827,08	-721.774,96
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)	-904.077,01	-5.708.465,48
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-21.682,72	182.475,87
14. sonstige Steuern	-9.185,87	-27.556,18
	-30.868,59	154.919,69
15. Konzernjahresfehlbetrag	-934.945,60	-5.553.545,79
16. Ergebnisanteile Dritter	0,00	-12.480,36
17. Verlust-/Gewinnvortrag	-5.359.632,11	206.394,04
18. Konzernbilanzverlust	-6.294.577,71	-5.359.632,11

HELMA-Standorte



Kontakt / Finanzkalender

Kontakt

HELMA Eigenheimbau AG

Zum Meersefeld 4
D-31275 Lehrte

Telefon: +49 (0) 51 32/8850-0
Telefax: +49 (0) 51 32/8850-111
E-Mail: info@HELMA.de

www.HELMA.de

Investor Relations

UBJ. GmbH

Gerrit Janssen

Haus der Wirtschaft
Kapstadtring 10
D-22297 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40/63 78 54 14
Telefax: +49 (0) 40/63 78 54 23
E-Mail: gerrit.janssen@ubj.de

Finanzkalender

06. Oktober 2008	Vertriebszahlen zum dritten Quartal 2008
07.–09. Oktober 2009	Internationale Roadshow
20.–21. Oktober 2008	Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
