

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2009 wird die GBW AG mit einem positiven Konzernergebnis abschließen, das vor Steuern über dem Ergebnis des Vorjahres liegt. Die weitere Reduzierung des Leerstandes, die Entwicklung der Mieten, Ankäufe von Portfolios und höhere Buchgewinne durch Verkäufe von Wohnanlagen tragen zu dieser positiven Entwicklung bei.

Die GBW AG ist von der Finanzkrise und den damit einhergehenden Turbulenzen an den Investmentmärkten erfreulicherweise kaum betroffen. Im Gegenteil: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Wachstumsregionen wie Bayern ist hoch. Und dort ist die GBW Gruppe mit ihren Wohnungsgesellschaften sehr gut positioniert. Rund 80 Prozent der Wohnungsbestände befinden sich an den 20 größten Standorten in Bayern.

2009 war auch ein Jahr intensiver Medienberichterstattung über die GBW AG. Die Frage nach einem eventuellen Verkauf von Anteilen an der GBW durch die BayernLB, die mit rund 92 Prozent an der GBW AG beteiligt ist, wurde insbesondere vor der Bundestagswahl Ende September 2009 vielfach in den Medien thematisiert. Im Zuge des von der Europäischen Kommission geforderten Restrukturierungsprozesses muss sich die BayernLB einer deutlichen Verkleinerung unterziehen und sich dabei auf ihr Kerngeschäft konzentrieren. Damit stehen auch Beteiligungen wie an der GBW AG grundsätzlich auf dem Prüfstand. Der Verkauf von Beteiligungen der BayernLB, die nicht zum Kerngeschäft der Bank zählen, wird bis zum Jahr 2013 angestrebt. Bezogen auf die GBW AG finden jedoch aktuell keine konkreten Verkaufsmaßnahmen oder -verhandlungen statt. Unabhängig von der Medienberichterstattung und den Vorgängen bei der BayernLB behält die GBW AG ihre Strategie bei.

Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick über die Geschäftsentwicklung im zweiten Halbjahr 2009 sowie einen Ausblick auf das Jahr 2010.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die vergangenen Monate haben gezeigt, dass die Wirtschaftskrise noch nicht vorbei ist. Die Aktienmärkte haben sich erholt, sind aber nach wie vor volatil. Anleger und Investoren sind sich unsicher über den Verlauf der weiteren konjunkturellen Entwicklung. Experten und Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen aber für 2010 mit einer spürbaren wirtschaftlichen Erholung – bedingt durch die umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Impulse.

Entgegen einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld hat sich die GBW AG in 2009 stabil entwickelt. Die strategische Entscheidung, das Immobilienportfolio weiter zu optimieren und in strukturstarken Ballungsräumen mit hohen Zuzugsraten zu investieren, hat sich bewährt. Zudem ist die GBW AG solide finanziert. Größere Refinanzierungen, die im gegenwärtigen Umfeld durch die Bankenkrise schwieriger sein könnten, stehen erst wieder im Jahr 2013 an.

GBW AG
Dom-Pedro-Straße 19
80637 München

Telefon 0 89 3 06 17 - 0
Telefax 0 89 3 06 17 - 3 25
info@gbw-gruppe.de
www.gbw-gruppe.de

Dezember 2009

Ansprechpartner
katja.neese@gbw-gruppe.de

Vorstand:
Ernst Holland, Vorsitzender
Claus Lehner
Matthias Steinhauer
Aufsichtsrat
Dr. Edgar Zoller, Vorsitzender

Personelle Veränderungen

Im zweiten Halbjahr 2009 gab es Veränderungen im Vorstand der GBW AG.

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2009 wurde Ernst Holland vom Aufsichtsrat der GBW AG zum Vorsitzenden des Vorstandes bestellt. Ernst Holland verfügt über eine 30-jährige Erfahrung im Immobiliengeschäft. Zuvor leitete er seit 1994 das Geschäftsfeld Immobilien der BayernLB. Neben seiner Zuständigkeit für das gewerbliche Immobiliengeschäft war Ernst Holland seit vielen Jahren auch für das Geschäft der BayernLB mit Wohnungsunternehmen verantwortlich.

Er folgt auf Dr. Udo Scheffel, der das Unternehmen im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat zum 31. Dezember 2009 verlässt. In seiner dreijährigen Tätigkeit als Vorsitzender des Vorstandes der GBW AG hat sich für die GBW AG viel verändert. Die einzelnen Wohnungsgesellschaften wurden erfolgreich unter dem Dach der GBW AG integriert und die Unternehmensstrukturen optimiert. Auch die Kapitalerhöhung war ein wichtiger Schritt für den Wachstumskurs der GBW AG.

Aufsichtsrat und Vorstand der GBW AG bedanken sich im Namen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie aller Aktionärinnen und Aktionäre bei Dr. Udo Scheffel und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

Ebenfalls neu im Vorstand der GBW AG ist Matthias Steinhauer. Er wurde mit Wirkung zum 1. November 2009 vom Aufsichtsrat der GBW AG als Finanzvorstand bestellt und folgt auf Margit Dittmann, die bereits zum 30. Juni 2009 ausgeschieden ist. Matthias Steinhauer war zuletzt als Geschäftsführer der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH und parallel als Mitglied der Bereichsleitung der HOCHTIEF Real Estate tätig.

Geschäftsfelder

Das Immobilienportfolio der GBW Gruppe wurde auch im Jahr 2009 weiter optimiert. Über 1100 Wohnungen, die nicht zum Kernportfolio gehören, wurden veräußert. Neben dem Verkauf von Wohnungen in Streubesitz oder Randlagen, wurde der Bestand mit dem Kauf von 834 Wohnungen im Raum Nürnberg/Erlangen im 2. Quartal 2009 erweitert, wichtige Modernisierungsprojekte abgeschlossen und in Flächen für Neubaumaßnahmen investiert.

Die Wohnungsbestände in der Nürnberger Oskar-von-Miller-Straße sowie Gebäude in Aschaffenburg, Regensburg, Landshut, Dingolfing und Dachau wurden modernisiert und energetisch saniert. In München wurden in der Von-der-Tann-Straße 4-5 im Rahmen einer Generalmodernisierung neun Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten fertig gestellt. Durch eine Dachgeschossaufstockung sind in der Münchner Adalbertstraße in der Max-Vorstadt zwei neue und sehr hochwertige Maisonettewohnungen entstanden.

Bereits im September 2009 hatte die GBW Gruppe in der Leopoldstraße 250 in München Schwabing ein Grundstück mit 4.457 Quadratmetern gekauft. Der Baubeginn für die 75 öffentlich geförderten Wohnungen („KfW-Effizienzhauses 55“) ist Mitte 2010 geplant. Außerdem werden im kommenden Jahr die im Bau befindlichen öffentlich geförderten 144 Wohnungen in München Fröttmaning und weitere 39 Wohnungen in Freising Lerchenfeld fertig gestellt.

Zum 30. September 2009 belief sich der Wohnungsbestand der GBW AG auf 34.487 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Ist-Miete von 5,55 Euro und einer Leerstandsquote (Wohnen und Gewerbe) von 2,81 Prozent bzw. von 2,49 Prozent (Wohnen). Damit ist die Leerstandsquote weiter gesunken. Eine hervorragende Zahl, die die GBW AG im Branchenvergleich mit an der Spitze positioniert.

Ausblick

Die GBW AG geht mit positiven Erwartungen und neuen Projekten in das Jahr 2010. Die Positionierung der GBW AG in den wirtschaftsstarken Ballungszentren in Bayern garantiert auch weiterhin nachhaltige Umsatzsteigerungen. Unsere Strategie bleibt auch zukünftig die Bewirtschaftung und Erweiterung unseres Wohnungsportfolios an wachstumsstarken Standorten.

Eine der größten Herausforderungen in den nächsten Jahren wird sicherlich die Instandhaltung und Modernisierung im Hinblick auf die sich ständig ändernde Energieeinsparverordnung (EnEV) werden. Bereits jetzt geht die GBW AG bei den energetischen Sanierungen in der Regel über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, handelt für ein Wohnungsunternehmen ökologisch vorbildlich und wird auch für die kommenden Klimaschutzanforderungen gut vorbereitet sein.

Wir wünschen Ihnen schöne und besinnliche Festtage und ein gutes, gesundes und erfolgreiches neues Jahr 2010.

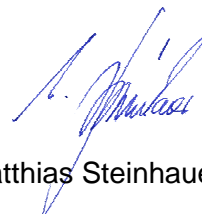
GBW AG
Der Vorstand



Ernst Holland



Claus Lehner



Matthias Steinhauer