

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in unserem heutigen Aktionärsbrief berichten wir über die erfreulichen Ergebnisse des letzten Geschäftsjahres und werfen einen Blick auf die aktuellen Projekte.

## Ergebnisziele 2010 übertroffen

Das Geschäftsjahr 2010 ist für die GBW Gruppe insgesamt erfolgreich verlaufen. Unser aktives Portfoliomanagement und nicht zuletzt auch unser strategischer Grundsatz, der Qualität stets Vorrang vor der Quantität einzuräumen, haben uns eine spürbare Steigerung unserer operativen Erträge ermöglicht. Die Umsatzerlöse im Konzern haben sich auf 204 Millionen Euro erhöht, womit wir unsere Ziele für 2010 übertroffen haben.

Der Rückgang des Konzerngewinns auf 17,3 Millionen Euro ist im Wesentlichen auf die im Berichtsjahr planmäßig geringeren Ergebnisbeiträge aus Verkäufen von Wohnanlagen zurückzuführen. Vor Steuern haben wir einen Gewinn von 21 Millionen Euro erzielt. Deutlich ausbauen konnten wir den Ergebnisbeitrag aus unserem Kerngeschäft, der Immobilienbewirtschaftung. Dies wurde neben gesteigerten Sollmieten durch Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten der Wohnanlagen sowie bei den allgemeinen Verwaltungskosten deutlich positiv beeinflusst. Die Finanzverbindlichkeiten wurden auf 1,380 Mrd. Euro abgebaut.

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der GBW Gruppe umfasste zum Jahresende 2010 insgesamt 32.936 Wohnungen und 298 Gewerbeeinheiten. Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt 720 Wohnungen überwiegend in Randlagen deutlich über Fair Value veräußert. Der Verkehrswert der als Investment Properties gehaltenen Immobilien einschließlich der eigengenutzten Immobilien in der GBW Gruppe belief sich zum 31. Dezember 2010 auf 2,360 Mrd. Euro und ist gegenüber dem Vorjahrjahreswert (2,318 Mrd. Euro) um 1,8 Prozent angestiegen. Wertmäßig ist unser Immobilienportfolio zu 46 % in der Region München konzentriert; insgesamt 84,3 % unserer Wohneinheiten entfallen auf unsere Top-20-Standorte in Bayern.

Insgesamt wurden 2010 im Konzern Istmieten in Höhe von 145,4 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 143,6 Mio. Euro). Auch die durchschnittliche Sollmiete entwickelte sich positiv und erzielte mit 5,75 Euro/qm<sup>2</sup> zum Stichtag 31. Dezember 2010 einen Anstieg von etwas über 3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Wohnungsleerstand im Portfolio der GBW Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter verringert und lag Ende 2010 bei 1,81 Prozent. Nach Abzug des Leerstandes aus Modernisierungs-, Instandhaltungsmaßnahmen und Abriss beträgt der marktbedingte Leerstand nur 0,90 Prozent.

GBW AG  
Dom-Pedro-Straße 19  
80637 München

Telefon 089 3 06 17-0  
Telefax 089 3 06 17-325  
info@gbw-gruppe.de  
www.gbw-gruppe.de

März 2011

Ansprechpartner  
[katia.neese@gbw-gruppe.de](mailto:katia.neese@gbw-gruppe.de)

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

## **Deutlicher Zuwachs beim Net Asset Value (NAV)**

Besonders erfreulich ist, dass sich der Net Asset Value (NAV) der GBW Gruppe zum Bilanzstichtag 2010 auf 862 Millionen Euro erhöht hat (Vorjahr: 804 Millionen Euro). Dabei stellten die unter anderem aufgrund höherer Sollmieterlöse gestiegenen Immobilienwerte einen der wesentlichen Werttreiber dar. Der NAV ist für uns – wie auch für andere Immobiliengesellschaften – eine wichtige Ziel- und Erfolgsgröße neben den klassischen ertragsorientierten Kennzahlen. An seiner Entwicklung lässt sich ablesen, dass unser aktives Portfoliomanagement in Verbindung mit einem professionellen Asset- und Propertymanagement innerhalb eines Jahres zu einer Wertsteigerung von mehr als sieben Prozent geführt hat.

## **Höherer Dividendenvorschlag**

Die solide Entwicklung der GBW Gruppe versetzt uns in die Lage, der diesjährigen Hauptversammlung eine Erhöhung der Dividende auf 0,09 Euro je Aktie vorzuschlagen. Das entspricht einer Erhöhung von fast 29 Prozent. Damit wollen wir sicherstellen, dass Sie als unsere Aktionäre am wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens partizipieren, zugleich aber auch der Gesellschaft ausreichende Mittel zur Finanzierung der laufenden Neubau- und Sanierungsvorhaben zur Verfügung stehen.

## **Aktueller Stand unserer Neubau- und Sanierungsaktivitäten**

Derzeit hat die GBW Gruppe fast 300 Wohnungen im Bau. Bei unserem Projekt in der Leopoldstraße 250 in München-Schwabing (künftige Anschrift: Hans-Döllgast-Straße 3-7), wo wir Ende August 2010 mit den Baumaßnahmen begonnen haben, werden wir am 31. März 2011 das Richtfest feiern. Die Fertigstellung ist bis Herbst 2011 geplant. Für unser Neubauprojekt Welfenstraße in München Au-Haidhausen ist der Baustart Anfang März erfolgt; dieses Projekt mit insgesamt 106 Wohnungen soll bis zum Herbst 2012 abgeschlossen werden. Zudem haben wir mit den Baumaßnahmen in den Nymphenburger Höfen in München begonnen. Dieses Neubauprojekt soll ebenfalls bis Herbst 2012 fertig gestellt werden.

Unser jüngstes Projekt wird ein Neubau im neuen Münchener Wohnquartier Isar Süd „Südseite“, wo wir im Januar 2011 ein 3.800 Quadratmeter großes Grundstück erworben haben. Hier wollen wir im Frühjahr 2012 mit dem Bau von rund 71 Wohnungen beginnen und planen die Fertigstellung für Sommer 2013. Parallel dazu führen wir die Generalmodernisierung in der Von-der-Tann-Straße planmäßig weiter. In unserem bereits Ende 2010 fertig gestellten Neubauprojekt im Fröttmaninger HaidPark werden in diesen Wochen die letzten Wohnungen übergeben und die letzten Arbeiten an den Außenanlagen vorgenommen.

## Bewährte Strategie auch im Jubiläumsjahr

Die GBW Gruppe feiert 2011 ihr 75jähriges Jubiläum. Die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens wollen wir auch in unserem Jubiläumsjahr weiter fortsetzen. Dazu werden wir konsequent an unserer bewährten Strategie festhalten, die einerseits auf eine klare regionale Fokussierung auf Bayern und andererseits auf eine möglichst kontinuierliche Wertschöpfung durch intensive Arbeit mit unseren Immobilienbeständen setzt.

Detaillierte Informationen zu unseren Ergebnissen und Projekten finden Sie in unserem Geschäftsbericht, den wir im April 2011 veröffentlichen und den Sie auch auf der Internetseite der GBW Gruppe einsehen und herunterladen können. In diesem Bericht werfen wir auch einen Blick auf die Geschichte der GBW und zeigen, woher wir kommen, was uns stark macht und worauf unsere Aktionäre, Mieter, Kunden, Mitarbeiter und Partner auch in Zukunft zählen können. Abschließend möchten wir Sie noch auf unsere Hauptversammlung am 19. Mai 2011 hinweisen, zu der Sie noch rechtzeitig eine offizielle Einladung erhalten werden. Wir würden uns freuen, an diesem Tag mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

Mit den besten Grüßen

GBW AG  
Der Vorstand



Ernst Holland



Dr. Claus Lehner



Matthias Steinhauer

## Kennzahlen GBW Konzern 2010

	2010	2009	2008
<b>Ertragskennzahlen</b>			
Umsatzerlöse in Mio. €	204	201	190
Istmieten in Mio. €	145	144	136
EBIT in Mio. €	79	82	79
EBT in Mio. €	21	26	23
Konzernergebnis in Mio. € <sup>1</sup>	17	21	-13
Earnings per share in €	0,32	0,39	-0,24
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Anlagevermögen in Mio. €	1.801	1.807	1.764
Eigenkapital in Mio. €	365	355	338
Eigenkapitalquote nach HGB in %	19,5	18,6	18,3
Eigenkapitalquote zu Marktwerten in %	37,4	36,1	38,2
Bilanzsumme in Mio. €	1.874	1.912	1.846
<b>Sonstige Finanzkennzahlen</b>			
Funds from Operations (FFO) in Mio. € <sup>1</sup>	33	27	34
Funds from Operations (FFO) je Aktie in € <sup>1</sup>	0,61	0,50	0,63
Loan to Value (LTV) in %	57,6	60,3	57,9
<b>Vermögensentwicklung</b>			
Net Asset Value (NAV) in Mio. €	862	804	846
Net Asset Value (NAV) je Aktie in €	15,8	14,7	15,5
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>			
Wohneinheiten im Bestand	32.936	33.283	33.864
Gewerbliche Einheiten	298	298	303
Garagen und Stellplätze	19.851	19.840	19.658
Wohnungen im Bau	214	184	131
Leerstand Wohnen in % zur Wohnfläche	1,81	1,83	3,30
<b>Mitarbeiter</b>			
Zahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	375	387	384
davon angestellt	174	161	145
davon gewerblich	201	226	239

<sup>1</sup>Das Konzernergebnis ist im Geschäftsjahr 2008 durch den Einmalaufwand aus der EK02-Abgeltung in Höhe von 31,8 Mio. € belastet.