

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das erste Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2011 liegt inzwischen hinter uns, und die Ergebnisse können sich sehen lassen. So beträgt der Konzernüberschuss inklusive der außerordentlichen Erträge zum 31. März 2011 5,5 Mio. Euro und liegt damit über dem Ergebnis des entsprechenden Vorjahresquartals (4,0 Mio. Euro).

Im ersten Quartal 2011 konnten wir die Istmieten auf 36,6 Mio. Euro steigern und damit liegen sie im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,6 Prozent höher. Auch die Sollmieten, die zum 31. März 2011 bei 5,85 €/qm lagen, haben sich im Vergleich zum Jahresende 2010 (5,75 €/qm zum Stichtag 31.12.2010) positiv entwickelt. Das operative Ergebnis erhöhte sich weiter, und der Cash Flow (nach DVFA/SG) lag im ersten Quartal 2011 mit 13,4 Mio. Euro ebenfalls deutlich höher als im Vorjahresquartal (11,8 Mio. Euro). Die Nettofinanzverbindlichkeiten sind weiter auf rund 1,35 Mrd. Euro gesunken. Das Eigenkapital ist auf 370,3 Mio. Euro bzw. 19,5 Prozent der Bilanzsumme angestiegen. Der Net Asset Value (NAV) erhöhte sich auf 879,5 Mio. Euro bzw. 16,10 Euro je Aktie.

Zum 31. März 2011 umfasste der Bestand des GBW Konzerns 32.870 Wohneinheiten. Das waren 66 Wohneinheiten weniger als zum 31. Dezember 2010. Der flächenbezogene Wohnungsleerstand liegt mit derzeit 1,88 Prozent weiterhin sehr niedrig. Nach Abzug des Leerstands wegen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben wir lediglich einen marktbedingten Leerstand von 0,91 Prozent.

Aktives Portfoliomanagement auch 2011

Auch im Geschäftsjahr 2011 verfolgt die GBW Gruppe ihre Strategie der Portfoliooptimierung durch selektive Zukäufe von Wohnanlagen in den Ballungszentren Bayerns sowie durch Veräußerung von Wohnungsbeständen in Randlagen und Einzelwohnungen aus Streubesitz. Zudem werden Objekte veräußert, die einen erhöhten Sanierungsaufwand erfordern und die Renditevorgaben der Gesellschaft nicht erfüllen.

Im Rahmen von Blockverkäufen haben wir insgesamt 77 Wohnungen an den Standorten Höchstädt, Hof und Kitzingen sowie einige Kleingartengrundstücke in Berlin mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im ersten Quartal 2011 verkauft. Das Volumen dieser Verkäufe summierte sich insgesamt auf 3,5 Mio. Euro. Außerdem wurden im ersten Quartal 2011 Verträge für den Verkauf von 365 Wohnungen in Nürnberg, Pegnitz und Schwabach notariell beurkundet. Der Übergang auf den Erwerber ist hier Anfang April 2011 erfolgt. Das Volumen der im ersten Quartal 2011 notariell beurkundeten Blockverkäufe betrug 15,4 Mio. Euro.

Im Rahmen von Einzelverkäufen wurden insgesamt 12 Wohnungen mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im ersten Quartal 2011 verkauft. Das Volumen dieser Verkäufe betrug rund 1,2 Mio. Euro.

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

Mai 2011

Ansprechpartner
katia.neese@gbw-gruppe.de

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

Aktueller Stand unserer laufenden Bau- und Sanierungsvorhaben

Bei unseren laufenden Projekten haben wir im ersten Quartal 2011 weitere Fortschritte erreicht. So konnten wir Ende März in München-Schwabing das Richtfest für das Projekt „Leo 250“ feiern. Hier entstehen mit der künftigen Anschrift Hans-Döllgast-Straße 3-7 insgesamt 73 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF) nach höchstem Qualitätsstandard. Sämtliche Wohnungen entsprechen dem energetischen Standard „KfW-Effizienzhaus 70“ und sind barrierefrei (drei Wohnungen sind zudem behindertengerecht konzipiert).

In den „Nymphenburger Höfen“ und in den „Welfenhöfen“ haben wir im März mit den Rohbauarbeiten begonnen. In den Nymphenburger Höfen errichtet die GBW Gruppe 50 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF) und drei Gewerbeeinheiten. In der Welfenstraße werden im Quartier Welfenhöfe 90 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF) sowie 16 Wohnungen nach dem sogenannten München-Modell entstehen. Darüber hinaus wird eine viergruppige Kindertagesstätte gebaut, die an die Landeshauptstadt München verkauft wird. Beide Objekte sollen im Herbst 2012 fertig gestellt werden.

Außerdem haben wir im Januar in einem Quartier in München-Obersendling – auch „Südseite“ genannt - ein Grundstück mit einer zulässigen Geschossfläche von rund 5.800 m² erworben. Die GBW Gruppe wird hier 71 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF) nach der Energieeinsparverordnung 2009 als „KfW-Effizienzhaus 70“ errichten. Außerdem bauen wir eine Kindertagesstätte mit ca. 650 m² Geschossfläche, die gemäß dem Städtebaulichen Vertrag an die Landeshauptstadt München verkauft wird. Der Baubeginn für dieses Projekt soll Anfang 2012 erfolgen, und die Fertigstellung ist für Sommer 2013 vorgesehen.

Wir halten Sie weiter über unsere wichtigsten Ergebnisse und Projekte auf dem Laufenden. Bitte schauen Sie dazu auch gerne auf unsere Internetseite www.gbw-gruppe.de. Dort finden Sie die aktuellen Pressemitteilungen, Berichte über die GBW in den Medien, aktuelle Fotos von den Bauprojekten und vieles mehr.

Wir wünschen Ihnen eine schöne und erfolgreiche Frühlingszeit.

Mit den besten Grüßen

GBW AG
Der Vorstand



Ernst Holland



Dr. Claus Lehner



Matthias Steinhauer

Konzernkennzahlen GBW zum 31.3.2011

alle Werte in Mio. € / in %	31.03.2011	31.12.2010	31.03.2010
Istmieten	36,6	145,4	36,0
EBIT	19,9	79,2	19,4
EBT	6,1	21,4	5,5
Jahresüberschuss	5,5	17,3	4,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.349,4	1.376,1	1.395,0
Net Asset Value ¹⁾	879,5	862,3	805,3
Net Asset Value je Aktie (in Euro) ¹⁾	16,1	15,8	14,7
Anzahl der Wohnungen zum Quartalsende	32.870	32.936	33.212
Leerstand Wohnen in % zur Wohnfläche	1,9	1,8	2,0

¹⁾ Die Ermittlung der Marktwerte des Immobilienvermögens erfolgt jeweils auf den Stichtag 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres