

aktionärsbrief

GBWAG

GBWAG Bayerische
Wohnungs-Aktiengesellschaft

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die positive Entwicklung des Geschäftsjahres 2006 hat sich auch in der zweiten Jahreshälfte fortgesetzt. Wir erwarten zum 31.12.2006 ein Jahresergebnis, das deutlich über dem Vorjahreswert liegen wird.

Kauf von Gesellschaftsanteilen der GWF, GWOS und GWNO

Im Dezember hat die GBWAG jeweils Mehrheitsbeteiligungen (zwischen 74,4 und 89 %) an den bayerischen Wohnungsgesellschaften GWF (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken), GWOS (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben) und GWNO (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Niederbayern und Oberpfalz) erworben.

Durch den Ankauf erweitert die GBWAG ihr Wohnungsportfolio auf rd. 31.000 Wohneinheiten und setzt damit ihr angestrebtes Größenwachstum konsequent fort. Durch Zusammenführung der bayerischen Wohnungsbestände der DKB Gruppe unter dem Dach der GBWAG wird die Stellung der Gesellschaft auf dem bayerischen Wohnungsmarkt deutlich gestärkt.

Personalien

Im Hinblick auf das dynamische Wachstum der GBWAG hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Vorstand der GBWAG zu erweitern und Herrn Dr. Udo Scheffel mit Wirkung zum 1. Januar 2007 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Herr Dr. Scheffel, der über ausgezeichnete Branchenkenntnisse verfügt, war bis Mai 2006 als Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Bau- und Immobilien GmbH und Co KG sowie zugleich als Mitglied des Vorstandes der Schörghuber Gruppe tätig.

Portfoliomanagement

Im Zuge unserer Wachstumsstrategie haben wir im zweiten Halbjahr am Kernstandort München Wohnungsbestände mit insgesamt 151 Mietwohnungen erworben. Hierzu gehören in München Moosach eine öffentlich geförderte Mietwohnanlage mit 22 Wohnungen und TG- Stellplätzen sowie in München Maxvorstadt ein Mietwohnungsportfolio mit 129 Wohneinheiten einschließlich Garagen und TG- Stellplätzen sowie mehreren Gewerbeeinheiten. Bereits im September wurde der Kauf eines weiteren Portfolios in Regensburg mit 183 Mietwohnungen und Garagen bzw. Stellplätzen beurkundet. Alle Wohnungen gehen noch im Berichtsjahr in den Besitz der Gesellschaft über.

Zur Portfoliobereinigung und Generierung von Eigenmitteln wurde im Oktober eine Mietwohnanlage in Alterding mit 122 Wohnungen veräußert. Der Besitz sowie Nutzen und Lasten werden zum 1. Januar 2007 übergehen. Aus Streubesitz konnten im Jahr 2006 insgesamt 23 Einzelwohnungen verkauft werden.

Immobilienmanagement

Weiterhin wurden zum Jahresende eine Reihe von Neubaumaßnahmen für den Eigenbestand bezugfertig gestellt. Im neuen Münchner Stadtquartier Parkstadt Schwabing entstanden an der Marianne-Brandt-Straße eine einkommensorientiert geförderte Mietwohnanlage mit 33 Wohnungen und TG- Stellplätzen sowie an der Lilly-Reich-Straße 45 frei finanzierte Mietwohnungen mit TG- Stellplätzen. Mit der Vermietung der Wohnungen wird noch im Berichtsjahr begonnen.

Dom-Pedro-Straße 19
80637 München

Telefon 089 30617-0
Telefax 089 30617-355
www.gb wag.de

Dezember 2007

Ihre Ansprechpartnerin:

Dagmar Petry
Referentin für
Öffentlichkeitsarbeit

Telefon 089 30617-354
Telefax 089 30617-105
dagmar.petry@gb wag.de

Schließlich wurde in Garmisch Partenkirchen der 3. Bauabschnitt der Neubaumaßnahme an der Birktal- und Fichtackerstraße fertig gestellt und vermietet.

Insgesamt wird der Wohnungsbestand der GBWAG zum 31.12.2006 rd. 9.135 Wohneinheiten (Vorjahr 8.752) umfassen.

Zur langfristigen Werterhaltung unserer Wohnungen führten wir wieder umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch. Unter anderem wurden die Mietwohnanlagen an der Morawitzky- und an der Heißstraße in München Schwabing durch Aufzugsanbau und DG-Ausbau, Anbau von Balkonen, durch Errichtung einer Tiefgarage sowie Neugestaltung der Außenanlagen aufgewertet.

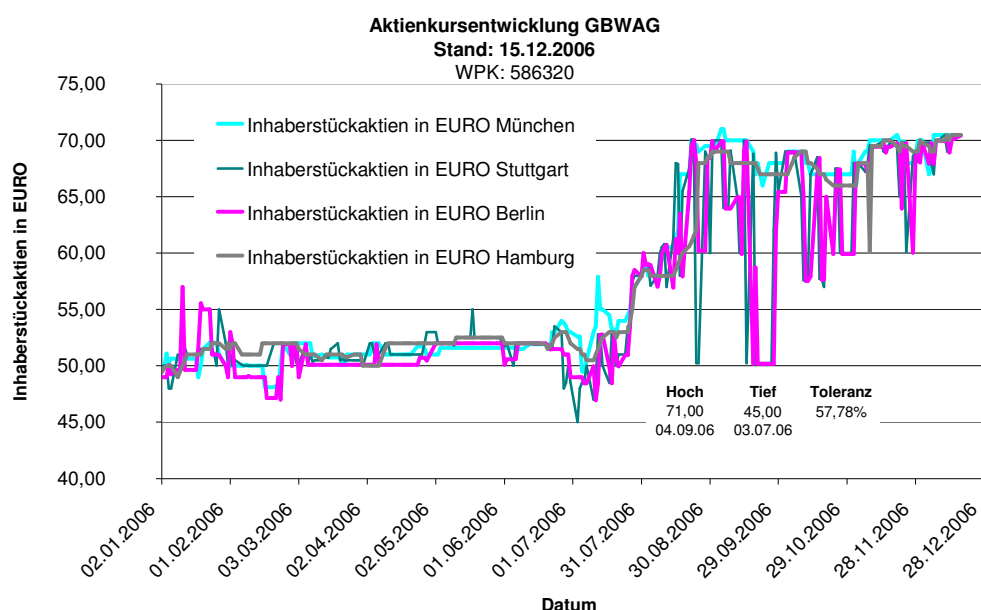
Die positive Entwicklung der Mieterlöse setzte sich auch in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres fort. Zum 31.12.2006 rechnen wir mit einem im Vergleich zum Vorjahr deutlichen Anstieg der Sollmieten. Die Gesamtleerstandsquote bewegt sich auf weiterhin niedrigem Niveau.

Verkaufsbau

Der letzte Bauabschnitt der noch verbliebenen Verkaufsbaumaßnahme in Starnberg am Georgenbach wurde im Sommer fertig gestellt. Bis Jahresende werden alle 27 Eigentumswohnungen verkauft sein. Die im Erdgeschoss befindliche Arztpraxis konnte langfristig vermietet werden.

Aktienkursentwicklung

Die Aktien der GBWAG werden im Freiverkehr an den Börsen von München, Stuttgart, Berlin und Hamburg gehandelt. Auch im Berichtsjahr war ein erneuter Kursanstieg zu verzeichnen, wobei die Aktie im 3. Quartal um rd. ein Drittel an Wert gewann und nach starken Kursschwankungen am 5.9.2006 mit einem Kurs von 71,00 € an der Börse München einen historischen Höchststand erreichte. Zwischenzeitlich hat sich der Aktienkurs zwischen 69,00 € und 70,00 € eingependelt. Bei Redaktionsschluss wurde die Aktie in München mit 70,00 € gehandelt, was einer Börsenkapitalisierung von 455 Mio. € entspricht.



Unternehmensziele 2007

Die konsequente Fortsetzung des eingeschlagenen Wachstumskurses steht auch in 2007 im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Als vorrangiges Ziel streben wir dabei auch weiterhin eine deutliche Steigerung der Unternehmensergebnisse an, die vor allem durch Ergebnisverbesserungen in den Sparten Immobilien- und Portfoliomanagement zu erreichen ist. Unter diesem Gesichtspunkt werden wir den Verkauf von Objekten aus Streubesitz sowie von Nebenstandorten weiter forcieren. Durch Zukäufe geeigneter Wohnungsbestände wie auch durch Ausnutzen von Mietsteigerungspotentialen planen wir einen weiteren Anstieg der Mieterlöse. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden vorwiegend auf die Wert- und Renditestei-gerung unseres frei finanzierten Wohnungsbestandes ausgerichtet sein. Ende 2007 erwarten wir die Bezugsfertigstellung einer einkommensorientiert geförderten Mietwohnanlage im München Schwabing mit 104 Wohnungen und TG- Stellplätzen. Drei weitere Neubauvorhaben für den Eigenbestand mit insgesamt 271 Einheiten sind in Planung bzw. befinden sich bereits im Bau.

Wir sind zuversichtlich, auch im kommenden Geschäftsjahr unsere ambitionierten Ziele zu erreichen.

Aufsichtsrat und Vorstand der GBWAG wünschen Ihnen und Ihren Familien ein frohes Weihnachtsfest sowie ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2007.

Mit freundlichen Grüßen

GBWAG Bayerische
Wohnungs-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Dr. Hartmut Danz



Margit Dittmann