



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2007 war vor allem geprägt durch die Zusammenführung und Integration der zum Konzern der GBWAG gehörenden Wohnungsgesellschaften zu einer einheitlich auftretenden Gruppe. Ein gemeinsames Logo wurde entwickelt und macht die Zugehörigkeit der Konzerngesellschaften zur GBW Gruppe nach außen sichtbar.

Für die GBWAG erwarten wir zum 31.12.2007 ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessertes Jahresergebnis. Auch der neu gebildete Konzern wird ein deutlich positives Ergebnis erreichen.

Betriebsübergang zum 1.9.2007

Zum 1.9.2007 sind die VerwaltungsmitarbeiterInnen der GBWAG und ihrer Tochtergesellschaften Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken GmbH, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Niederbayern/Oberpfalz GmbH und Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben GmbH durch Betriebsübergang gemäß § 613 a BGB auf eine Managementgesellschaft übergegangen. Die Hausmeister der Gesellschaften gingen zum 1.9.2007 ebenfalls im Wege des Betriebsübergangs auf die GBW Gebäudemanagement GmbH über.

Der Geschäftsbetrieb der Besitzgesellschaften wird seit dem Betriebsübergang auf der Grundlage entsprechender Geschäftsbesorgungsverträge von der Managementgesellschaft geführt. Während die Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände der Gruppe zukünftig in vier Niederlassungen der Managementgesellschaft in München, Würzburg, Nürnberg und Regensburg erfolgt, werden Funktionsbereiche wie Portfoliomanagement, Bestandsentwicklung, Rechnungswesen und Controlling in der Zentrale München angesiedelt. Ziel der Zusammenführung ist die Nutzung von Kosteneinsparungsmöglichkeiten und Synergieeffekten. Darüberhinaus verbessert die Trennung von Besitz und Verwaltung die Möglichkeit der Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung durch die Besitzgesellschaften.

Personalien

Die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Günther Troppmann (Stellvertretender Vorsitzender), Rolf Mähliß und Stefan Unterlandstättnr haben ihre Aufsichtsratsmandate zum 12.10.2007 niedergelegt. Auf Antrag des Vorstands der GBWAG wurden die Herren Heinz-Werner Götz, Dr. Michael Kemmer und Dr. Dirk Matthey durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 15.10.2007 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Heinz Werner Götz nahm bis Juni 2006 als Verbandsdirektor die Interessen des VdW Bayern war. Dr. Michael Kemmer ist Mitglied des Vorstands der BayernLB und zuständig für das Ressort Finanzen. Dr. Dirk Matthey gehörte bis Ende 2006 als Finanzvorstand der IVG Immobilien AG an und ist Mitglied in Aufsichts- und Beiräten im In- und Ausland. Zum neuen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden wählte der Aufsichtsrat Herrn Theo Harnischmacher.

Dom-Pedro-Straße 19
80637 München

Telefon 089 30617-0
Telefax 089 30617-355
www.gbw-gruppe.de

Dezember 2007

Ihre Ansprechpartnerin:

Dagmar Petry
Referentin für
Öffentlichkeitsarbeit

Telefon 089 30617-354
Telefax 089 30617-105
dagmar.petry@gbw-
gruppe.de

Da die GBWAG nach dem Betriebsübergang und mit Ausscheiden zweier noch verbliebener Mitarbeiter zum Ende November 2007 bzw. Ende April 2008 über kein eigenes Personal mehr verfügt, findet das bisher geltende Drittelbeteiligungsgesetz, das die Beteiligung der Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat regelt, nicht länger Anwendung. Im Rahmen eines einzuleitenden Statusverfahren ist daher die Zusammensetzung des Aufsichtsrates neu festzulegen. In der nächsten Hauptversammlung am 23.4.2008 wird sodann eine Neuwahl des gesamten Aufsichtsrats erforderlich. Die Arbeitnehmervertreter werden mit Ablauf dieser Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Portfoliomanagement

Die Akquisitionsstrategie der GBW Gruppe zielt darauf ab, ihr Wohnungsportfolio durch Zukäufe an Kernstandorten im süddeutschen Raum stetig zu erweitern und Streubesitz in Randlagen sukzessive durch Verkäufe zu vermindern. Hierdurch wollen wir die Qualität der Wohnungsbestände der GBWAG und ihrer Tochtergesellschaften kontinuierlich verbessern und sowohl Miet- wie auch Wertsteigerungspotenziale entwickeln.

Im Geschäftsjahr 2007 konnte die GBW Gruppe bisher Bestände mit insgesamt 1.291 Wohnungen überwiegend an ihren Kernstandorten in München und Regensburg erwerben. Zur Portfoliobereinigung und Generierung von Eigenmitteln wurden Mietwohnanlagen mit insgesamt 369 Wohnungen veräußert.

Bestandsentwicklung

Zur Verjüngung und Wertverbesserung ihrer Wohnungsbestände hat die GBW Gruppe in 2007 zahlreiche Neubaumaßnahmen für den Eigenbestand abgeschlossen, weitergeführt oder begonnen.

Insgesamt 141 Mietwohnungen mit Tiefgaragenstellplätzen wurden bereits oder werden noch bis Ende 2007 in München, Dachau und Freising fertig gestellt. Derzeit im Bau befinden sich 377 Mietwohnungen mit Tiefgaragenplätzen in Fürstenfeldbruck und München. In Bauvorbereitung sind 244 Einheiten in Fröttmaning bei München sowie in Dachau und Freising. Im Rahmen einer Baubetreuungsmaßnahme werden weitere 24 Wohnungen bis Ende 2007 fertig gestellt sein. Alle 129 im Laufe des Berichtsjahres bereits bezugsfertig erstellten Mietwohnungen sind zwischenzeitlich vermietet.

Die kontinuierliche Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhält und steigert den Wert des Immobilienbestandes insbesondere an Standorten mit Mietsteigerungspotential. Unter diesem Gesichtspunkt wurde im Berichtsjahr die Generalmodernisierung von drei Mietwohnanlagen mit 97 Wohnungen an unseren Kernstandorten München und Nürnberg vorbereitet. Die Arbeiten werden in 2008 zur Ausführung kommen. Mit der Modernisierung einer frei finanzierten Mietwohnanlage mit 79 Wohnungen im Münchener Norden wurde im Herbst 2007 begonnen.

Bestandsmanagement

Durch den Erwerb und die erstmalige Konsolidierung der Ende 2006 erworbenen Wohnungsgesellschaften sowie die im Berichtsjahr erfolgten Zukäufe stieg der Wohnungsbestand der GBW Gruppe im 3. Quartal auf 31.854 Einheiten an. Rund 62,6% des Wohnungsbestandes sind frei finanziert. Bis zum 31.12.2007 rechnen wir daher mit einem im Vergleich zum Vorjahr deutlichen Anstieg der Mieterlöse. Die Leerstandsrate des Konzerns liegt bei rd. 3,0 %. Ohne Hinzurechnung von planmäßigen Leerständen auf Grund laufender oder geplanter Modernisierungsmaßnahmen bzw. Abbruch- und Neubaumaßnahmen ist der Leerstand deutlich geringer.

Aktie

Die Hauptversammlung der GBWAG hat am 4.5.2007 die Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmittel auf 39.000.000,00 € und eine Neueinteilung des Grundkapitals durch einen Aktiensplitt im Verhältnis von 1 zu 6 in 39.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerisch anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € je Aktie beschlossen. Die Umstellung der Notierung der an den Börsen von München, Stuttgart, Berlin und Hamburg im Freiverkehr gehandelten Aktien der GBWAG wurde am 18.6.2007 vollzogen. Der Aktienkurs, der am 22.6.2007 mit 16,60 € (vormals 99,60 €) einen historischen Höchststand erreichte, lag bei Redaktionsschluss in München bei 15,00 € was einer Börsenkapitalisierung von 585.000 T€ entspricht.

Ausblick

Die Wohnungsgesellschaften der GBW Gruppe werden im Geschäftsjahr 2008 verstärkt Wohnungsbestände in Randlagen veräußern und ihr Bestands- und Portfoliomanagement auf die Kernstandorte konzentrieren. Die Neubautätigkeit der Gruppe wird im kommenden Geschäftsjahr weiter fortgesetzt, wobei wir mittelfristig eine weitere Steigerung unserer Neubauaktivitäten anstreben. Des weiteren beabsichtigen wir einen auf Hausmeister-Dienste spezialisierten Partner an der GBW Gebäudemanagement GmbH zu beteiligen, um so effizient Know-how einzubinden und Kosteneinsparungsmöglichkeiten zu generieren.

Das Geschäftsjahr 2008 wird voraussichtlich durch die vom Gesetzgeber im Rahmen der Unternehmenssteuerreform beschlossene EK02 Abgeltungssteuer bzw. die Zinsschrankenregelung belastet werden. Wir hoffen dennoch, auch in 2008 ein positive Entwicklung des operativen Ergebnisses erreichen zu können.

Aufsichtsrat und Vorstand der GBWAG wünschen Ihnen und Ihren Familien ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2008.

Mit freundlichen Grüßen

GBWAG Bayerische
Wohnungs-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Dr. Udo Scheffel



Margit Dittmann



Dr. Hartmut Danz