



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

mit Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht München konnte die durchgeführte Kapitalerhöhung am 30.05.2008 erfolgreich abgeschlossen werden. Aus der Kapitalerhöhung fließen der GBW AG neue Eigenmittel in Höhe von 202,8 Mio. € zu, die zur Rückführung der Verschuldung verwendet werden. Die hieraus resultierende Stärkung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft ist wichtiger Grundstein für die Fortsetzung des eingeschlagenen Wachstumskurses.

Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick über die Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2008 sowie einen Ausblick auf das 2. Halbjahr 2008.

Integration

Die Umstrukturierung des Konzerns sowie die Integration der Konzerngesellschaften wird planmäßig weitergeführt. Die personelle Zentralisierung des Rechnungswesens in München wurde wie vorgesehen im Frühjahr umgesetzt. Um eine Vereinheitlichung und Optimierung der Arbeitsabläufe auf Bereichs- und Niederlassungsebene zu erreichen, haben wir ein Projekt aufgesetzt, durch das Handlungsfelder und Schnittstellen identifiziert und zeitnah entsprechende Prozessanpassungen vorgenommen werden sollen. Ebenso wird die Schaffung einer gemeinsamen IT-Landschaft im Konzern weiter vorangetrieben.

Schließlich konnte der neue Internetauftritt der GBW Gruppe realisiert werden, der vorrangig das Vermietungsgeschäft der Gruppe unterstützen soll. Unter der Internetadresse www.gbw-gruppe.de finden Wohnungssuchende das aktuelle Wohnungsangebot der Gruppe und Mieter ein umfangreiches Serviceangebot rund um ihre Wohnung. Aktionären und Interessenten stehen im Bereich Investor Relations alle wichtigen Informationen zur Gesellschaft und ihrer Aktie zur Verfügung.

Joint Venture

Über ihre Dienstleistungstochter GBW Gebäudemanagement GmbH hat die GBW AG zur technischen Betreuung der rund 33.000 Wohnungen der GBW Gruppe ein Joint Venture mit der GEMA Gebäudemanagement GmbH begründet. Dieser Schritt ermöglicht eine Auslagerung von Facility Management - Leistungen, die nicht zu den Kerngeschäftsfeldern der Wohnungsgesellschaften der GBW Gruppe gehören. Gleichzeitig wird sicher gestellt, dass die Mieter der Gruppe weiterhin durch die ihnen bekannten Hausmeister betreut werden und von einem verbesserten Serviceangebot profitieren.

Die GEMA Gebäudemanagement GmbH & Co. KG gehört zu der Münchener Firmengruppe Fink und deckt als Full-Service Dienstleister das gesamte Spektrum des professionellen Gebäudemanagements ab. Nach einer Vorbereitungsphase ist beabsichtigt, die GEMA Gebäudemagamenet GmbH als Minderheitsgesellschafterin mit einem Anteil von 49 % an der GBW Gebäudemanagement GmbH zu beteiligen.

Dom-Pedro-Straße 19
80637 München

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

Juni 2008

Ihre Ansprechpartnerin:

Dagmar Petry
Referentin für
Öffentlichkeitsarbeit

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

Geschäftsfelder

Die Strategie der Gruppe zielt darauf ab, das Wohnungsportfolio an Kernstandorten zu erweitern und gleichzeitig den Streubesitz in Randlagen zu vermindern. Hierdurch soll die Qualität des Wohnungsbestandes verbessert sowie eine Erhöhung der Miet- und Wertsteigerungspotenziale erreicht werden.

Zum Stand 31.05.2008 konnten 87 geförderte Mietwohnungen in Neutraubling bei Regensburg bzw. in Würzburg erworben werden. Bei weiteren 132 öffentlich geförderten wie auch frei finanzierten Mietwohnungen in Garmisch und Nürnberg, die Ende 2007 bzw. im Frühjahr 2008 erworben wurden, erfolgt der Nutzen- und Lastenübergang im 2. Halbjahr 2008. Zur Portfoliobereinigung wurden 233 Wohneinheiten aus Streubesitz oder Nebenstandorten veräußert. Im Rahmen der laufenden Neubauprojekte konnten in München 194 einkommensorientiert geförderte Mietwohnungen fertig gestellt werden. Die Vermietung verläuft entsprechend dem Fertigstellungszeitpunkt der Wohnanlagen planmäßig.

Die durchschnittliche Sollmiete erhöhte sich auf 5,32 €/m² (Vorjahr 5,07 €/m²). Dies entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 5,0 %.

Ausblick

Das Jahresergebnis der GBW AG und des Konzerns wird durch die Zinsschrankenregelung und die Regelung zur Besteuerung ehemaliger EK02-Bestände spürbar belastet werden. Die Zinsschrankenregelung, die der Steuergesetzgeber im vergangenen Jahr verabschiedet hat, läßt von gewissen Ausnahmefällen abgesehen nur einen eingeschränkten Abzug von Zinsaufwendungen als Betriebsausgaben zu. Hieraus ergibt sich für die GBW Gruppe ein zusätzlicher jährlicher Steueraufwand von bis zu 6 Mio. €.

Darüber hinaus hat der Gesetzgeber beschlossen, dass ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen ab 2008 auf ihre EK02-Bestände eine Abgeltungssteuer zu entrichten haben. Während der bilanzielle Aufwand in 2008 abgezinst in voller Höhe zu verbuchen ist, kann der Liquiditätsabfluss auf die Jahre 2008 bis 2017 verteilt werden. Dabei können Wohnungsunternehmen, die mehrheitlich im Besitz juristischer Personen des öffentlichen Rechts sind, im Rahmen eines Wahlrechts entscheiden, ob sie für das bisherige oder das neue Recht optieren wollen.

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat wird die GBW AG von diesem Wahlrecht zur Beibehaltung des bisherigen Rechts keinen Gebrauch machen. Dies schafft uns die Möglichkeit, auch in Zukunft eine angemessene Dividende ausschütten zu können.

Durch die EK02 Abgeltungssteuer kommt auf die GBW Gruppe eine Belastung von rund 32 Mio. € zu. Hiervon hat allein die GBW AG 17 Mio. € zu tragen. Dennoch gehen wir davon aus, dass die GBW AG mit einem leicht positiven Ergebnis nach Steuern abschliessen und eine Dividende ausschütten wird, während im Konzern mit einem negativen Ergebnis zu rechnen ist.

Mit freundlichen Grüßen

GBW AG
Der Vorstand



Dr. Udo Scheffel



Margit Dittmann



Dr. Hartmut Danz