

G e s c h ä f t s b e r i c h t G B W A G
2 0 0 7

Integration.
Konzentration.



Konzernkennzahlen GBWAG

| | 2006 | 2007 |
|---|------------------|------------------|
| Wohneinheiten im Bestand | 31.199 | 33.212 |
| Gewerbliche Einheiten | 232 | 307 |
| Garagen und Stellplätze | 17.958 | 19.331 |
| | € | € |
| Umsatzerlöse ¹ | 172.941.831,10 | 173.796.125,56 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ¹ | 9.005.844,78 | 30.335.084,02 |
| EBITDA ¹ | 80.065.573,00 | 111.886.987,91 |
| EBIT ¹ | 53.386.268,00 | 84.851.829,43 |
| Konzernergebnis (Jahresüberschuss) ¹ | -705.457,40 | 20.950.223,22 |
| Earnings per share ¹ | -0,02 | 0,54 |
| Ausschüttung je Aktie ² | 0,07 | 0,07 |
| Bilanzsumme | 1.617.632.173,99 | 1.818.481.336,13 |
| Bilanzielles Eigenkapital | 132.623.978,45 | 150.991.580,49 |
| Eigenkapitalquote zu Marktwerten in % | 34,00 | 31,83 |

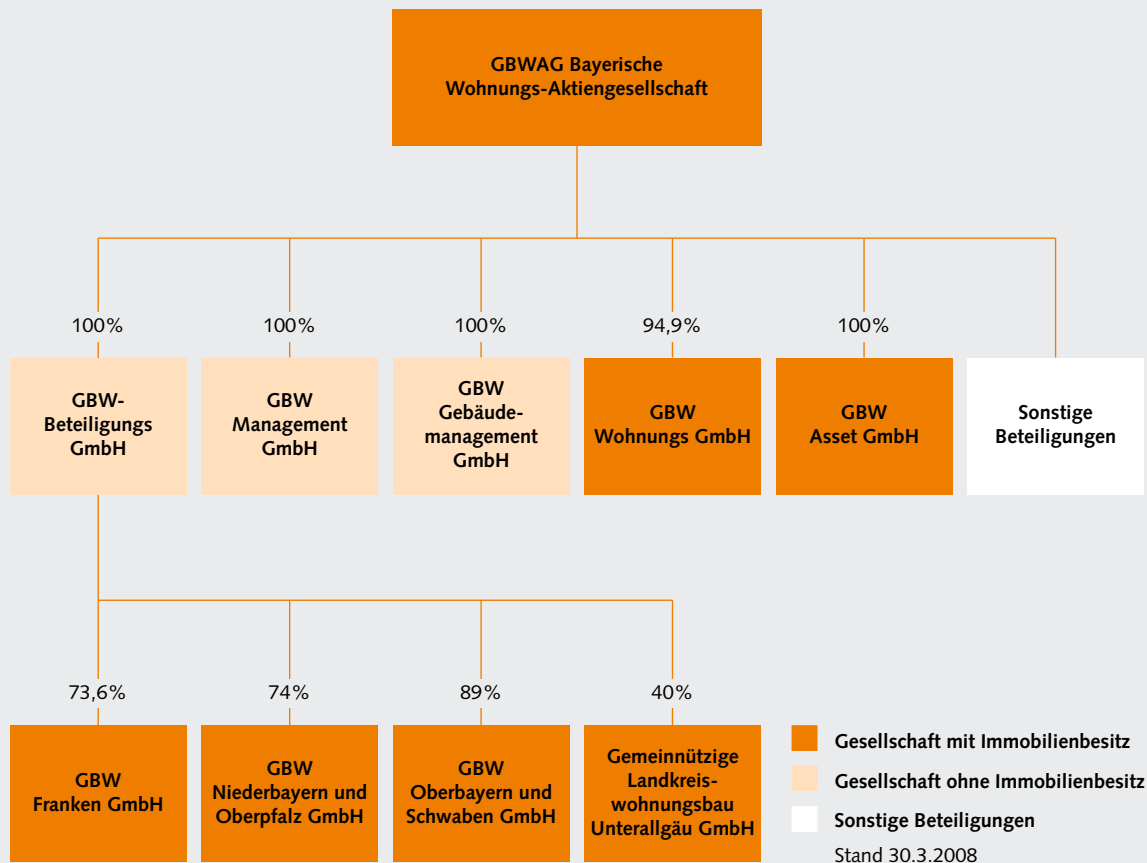
¹ Der Konzern ging aus diversen Umstrukturierungen, Unternehmenszusammenschlüssen und Ausgliederungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Zeitraum Dezember 2006 bis Dezember 2007 hervor. Hierdurch ergibt sich eine nur geringe Vergleichbarkeit historischer Finanzdaten. Daher wurden zur Darstellung vergleichbarer Ergebnisse Pro-forma-Finanzkennzahlen aller verbundenen Unternehmen unter der Annahme erstellt, dass der GBWAG Konzern bereits im Berichtszeitraum hinsichtlich Größe und Kapitalausstattung existiert hätte.

² Das gezeichnete Kapital wurde aus Gewinnrücklagen aufgestockt. Zudem erfolgte ein Aktiensplitt von 1 zu 6. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2006 erhöhte sich die Ausschüttung von 2,6 Mio. € auf 2,7 Mio. € um 5 %.

Angaben zur Aktie

| | |
|--------------------------|---|
| Grundkapital | 39.000.000,- € |
| Einteilung | 39.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien |
| Nennwert | 1,00 € |
| Stimmrecht | 1 Stimme je Aktie |
| Wertpapierkennnummer | 586320 |
| ISIN | DE 0005863203 |
| Börsenkürzel | GWB |
| Börsenplätze/Freiverkehr | Berlin, Hamburg, München, Stuttgart |
| Geschäftsjahr | Kalenderjahr |
| Hauptversammlung | 23. April 2008 |

Beteiligungsstruktur GBWAG Konzern



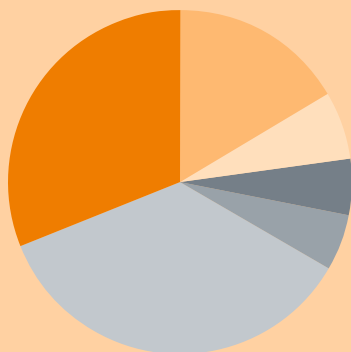
Sonstige Beteiligungen:

- MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH, München – Die 100 %-ige Tochtergesellschaft der GBWAG befasst sich im Auftrag der Landeshauptstadt München mit der Planung, Errichtung und Finanzierung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen im Münchner Stadtquartier Messe-Stadt Riem.
- CityTec Maßnahmeträger GmbH, München – Die 100 %-ige Tochtergesellschaft der GBWAG wickelt Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Auftrag ab.
- Jatra Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald – Die GBWAG hält 94,9 % der Gesellschaftsanteile an der Gesellschaft, die sich mit dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der Verwertung von Grundstücken und beweglichen Sachen sowie mit der Errichtung und Verwaltung von Baulichkeiten aller Art und mit dem Eingehen von Beteiligungen zu diesem Zweck befasst.

Unternehmensprofil

Regionale Bestandsübersicht Konzern nach Wohneinheiten und Wohnflächen

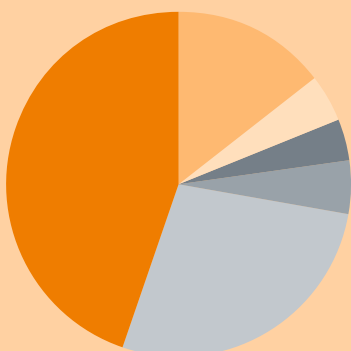
Stand 31.12.2007



| Regionen | Wohneinheiten | Wohnfläche |
|-------------------|---------------|--------------------------------|
| München | 10.389 | 612.008 m ² |
| Nürnberg/Erlangen | 5.453 | 333.900 m ² |
| Aschaffenburg | 2.057 | 133.535 m ² |
| Würzburg | 1.783 | 109.406 m ² |
| Regensburg | 1.786 | 108.140 m ² |
| Sonstige | 11.744 | 720.815 m ² |
| Gesamt | 33.212 | 2.017.804 m² |

Regionale Bestandsübersicht Konzern nach Verkehrswerten

Stand 31.12.2007



| Regionen | Verkehrswerte | Prozent |
|-------------------|----------------------|---------------|
| München | 1.014.444.692 | 44,74 |
| Nürnberg/Erlangen | 331.478.182 | 14,62 |
| Aschaffenburg | 100.109.558 | 4,41 |
| Würzburg | 87.392.501 | 3,85 |
| Regensburg | 111.243.280 | 4,91 |
| Sonstige | 622.987.367 | 27,47 |
| Gesamt | 2.267.655.580 | 100,00 |

Die GBW Gruppe ist der größte Wohnungsanbieter in Bayern: Mit mehr als 33.000 Wohnungen verfügt die Gruppe über ein breit gefächertes Portfolio in einem der wirtschafts- und wachstumsstärksten Bundesländer Deutschlands. Über 64 Prozent des Bestandes befindet sich in den Ballungsgebieten München und Umland, Nürnberg/Erlangen, Regensburg, Würzburg und Aschaffenburg.

Der strategische Ansatz der GBW Gruppe basiert auf drei zentralen Elementen: Konzentration auf Kernkompetenzen, sektorale und regionale Fokussierung sowie wertorientiertes Wachstum.

Konzentration auf Kernkompetenzen: Die GBW Gruppe konzentriert ihre Geschäftstätigkeit auf die Aktivitäten, bei denen die Gesellschaften des Konzerns über langjährige und erfolgreiche Erfahrungen verfügen. Hierzu gehören die effiziente Betreuung der Mieter einschließlich der Neuvermietung, die kostengünstige Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, der Neubau von Wohnungseinheiten an attraktiven Standorten sowie ein aktives Portfoliomanagement mit Kauf und Verkauf von Bestandswohneinheiten.

Sektorale und regionale Fokussierung: Im Rahmen einer klar sektoralen Ausrichtung ihres Immobilienportfolios wird sich die GBW Gruppe auch weiterhin auf Bestands-Wohnimmobilien konzentrieren. Hierdurch wird ein stetiger und planbarer Cashflow geschaffen und Risiken aus Leerstandsschwankungen, wie sie bei anderen Geschäftsmodellen in der Immobilienwirtschaft auftreten können, minimiert. Der regionale Fokus liegt auf Bayern, dem Heimatmarkt der GBW Gruppe. Durch eine selektive Akquisitions- und Neubaupolitik sollen die attraktivsten Kernstandorte weiter gestärkt werden.

Wertorientiertes Wachstum: Um Wachstum zu generieren, strebt die GBW Gruppe eine kontinuierliche Steigerung ihrer Mieterträge an und wird auch weiterhin Mietsteigerungspotenziale konsequent nutzen. Darüber hinaus plant die Gruppe ihr Wohnungsportfolio deutlich zu erweitern. Dies wird zum einen durch gezielten Erwerb von Wohnungsbeständen an renditestarken Standorten wie auch durch Wohnungsneubau speziell an solchen Kernstandorten geschehen, wo anhaltend eine dynamische Nachfrage nach Wohnflächen besteht.

Die Zukunft wird bestimmt durch ein klares Ziel: Der Konzern wird im süddeutschen Wohnungsmarkt weiter wachsen – einerseits durch renditeorientiertes Management des Wohnungsbestandes andererseits durch Zukauf von weiteren Wohnungsbeständen an zukunftssicheren und ertragsstarken Standorten.



Inhaltsverzeichnis



| | |
|---------------------------|----|
| Vorwort | 4 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 8 |
| Konzernlagebericht | 14 |
| Jahresabschluss | 32 |
| Konzernabschluss | 36 |
| Konzernanhang | 40 |
| Bestätigungsvermerk | 58 |

Phillipine-Schick-Allee, München (Bild rechts)

18 Wohnungen ■ öffentlich gefördert

Arnulfstraße/Marlene-Dietrich-Straße, München (Bild unten)

99 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten ■ frei finanziert





Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde und Geschäftspartner der GBWAG,

der diesjährige Geschäftsbericht steht unter dem Motto „Integration und Konzentration“ und nimmt damit Bezug auf die zentralen Aufgaben, die das Geschäftsjahr 2007 geprägt haben, nämlich die Zusammenführung der GBWAG und der seit Ende 2006 zum Konzern gehörenden Wohnungsgesellschaften zu einer einheitlich auftretenden Gruppe.

Um die organisatorischen Rahmenbedingungen für die angestrebte Neustrukturierung schaffen zu können, haben wir bei den Wohnungsgesellschaften eine Trennung von Besitz und Verwaltung vollzogen. Durch Betriebsübergang sind zum 01.09.2007 alle Verwaltungsmitarbeiter/-innen der GBWAG, der GBW Franken GmbH, der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH und der GBW Oberbayern und Schwaben GmbH in eine Managementgesellschaft übergegangen. Zum gleichen Zeitpunkt wechselten die Hausmeister der Wohnungsgesellschaften im Wege des Betriebsübergangs in die GBW Gebäudemanagement GmbH. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden unter Wahrung ihrer arbeitsvertraglichen Rechte in die Managementgesellschaften übernommen. Der Personalübergang der Mitarbeiter der GBW Wohnungs GmbH, an der die GBWAG zum 27.12.2007 die Anteilmehrheit erworben hat, erfolgte durch einzelvertragliche Regelungen.

Der Geschäftsbetrieb der Besitzgesellschaften wird seit den Betriebsübergängen auf der Grundlage langfristig abgeschlossener Geschäftsbesorgungsverträge von den Managementgesellschaften geführt. Während die Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände in vier Niederlassungen in München, Nürnberg, Würzburg

und Regensburg erfolgt, sind Funktionsbereiche wie Portfoliomanagement, Personal und Recht, die Bereiche Finanzen und Betriebswirtschaft, das Rechnungswesen, sowie IT und Organisation am Hauptsitz der Managementgesellschaft in München angesiedelt. Ziel dieser Aufteilung ist es, einerseits Vorortkompetenzen dezentral in Niederlassungen zusammenzufassen und zu stärken und andererseits durch Zentralisierung von Holdingfunktionen Kosteneinsparungsmöglichkeiten sowie Synergieeffekte zu nutzen.

Die Trennung von Besitz und Verwaltung erleichtert darüber hinaus die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. In 2008 streben wir für die GBW Gebäudemanagement GmbH eine Partner-Beteiligung mit einem professionellen Anbieter von infrastrukturellen und technischen Facility Management-Leistungen an. Hierdurch sollen zusätzlich Kosten optimiert und Know-how effizient eingebunden werden.

Zur Verwirklichung eines gemeinschaftlichen Außenauftritts haben wir ein gruppenübergreifendes Logo entwickelt und die Firmierung der Konzerngesellschaften vereinheitlicht. Der Slogan der Gruppe – Hier bin ich zu Hause – verdeutlicht, dass sich sowohl Aktionäre, als auch Mieter, Geschäftspartner und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der GBW Gruppe zu Hause fühlen können.

Die strategische Ausrichtung der GBW Gruppe wird bestimmt durch drei zentrale Zielsetzungen: Konzentration auf Kernkompetenzen, sektorale und regionale Fokussierung und wertorientiertes Wachstum. Mit Zukauf von



Dr. Udo Scheffel Vorsitzender des Vorstands

weiteren Wohnungsbeständen in München und an anderen Kernstandorten sowie durch den Erwerb der Anteilsmehrheit an der GBW Wohnungs GmbH (vormals GZW Grundbesitz- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, München) im Dezember 2007 erweiterte die Gruppe ihr Wohnungsportfolio zum Jahresende um mehr als 2.000 Einheiten auf 33.212 Wohnungen. Im Zuge einer Portfoliobereinigung wurden 467 Einheiten veräußert. Der Konzern hat damit seine strategischen Zielsetzungen im ersten Geschäftsjahr nach Zusammenführung der Wohnungsgesellschaften erfolgreich umsetzen können.

Die Neustrukturierung der Gruppe hat für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Managementgesellschaften zu deutlichen Veränderungen und erheblichen Arbeitsmehrbelastungen geführt. Für den hohen Einsatz und die geleistete Arbeit, ohne die das in 2007 erzielte gute Geschäftsergebnis nicht möglich gewesen wäre, möchte ich mich auch im Namen meiner Vorstandskollegen Margit Dittmann und Dr. Hartmut Danz bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GBW Gruppe herzlich bedanken. Wir sind zuversichtlich, auf Grund der vollzogenen strategischen Weichenstellungen unsere für 2008 gesetzten Ziele erreichen zu können.

München, im März 2008

Dr. Udo Scheffel
Vorsitzender des Vorstands

Kepserstraße, Freising (Bild rechts)

15 Wohnungen ■ öffentlich gefördert

Josephine-Lang-Weg, München (Bild unten)

18 Wohnungen ■ frei finanziert





Bericht des Aufsichtsrats

1. Tätigkeitsbericht

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2007 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat durch schriftliche Quartalsberichte über die Lage und Entwicklung der GBWAG und ihrer Konzerngesellschaften sowie über mögliche Risiken, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Lage der Konzerngesellschaften führen könnten, unterrichtet.

Alle wichtigen und genehmigungspflichtigen Maßnahmen wurden in den Aufsichtsratssitzungen beraten. Zu den Themenschwerpunkten des Berichtsjahres im Aufsichtsrat gehörten genehmigungsbedürftige Grundstücksgeschäfte, Portfolioaktivitäten sowie Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Investitionspläne, die Konzernstrategie und die unternehmerischen Planungen des Vorstands für die folgenden Jahre sowie wichtige Personalangelegenheiten.

Außerdem war Gegenstand der Beratungen im Aufsichtsrat die Integration der zum Konzern der GBWAG gehörenden Wohnungsgesellschaften zu einer einheitlich auftretenden Gruppe. In diesem Zusammenhang befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Betriebsübergang der Verwaltungsmitarbeiter/-innen der GBWAG und ihrer Konzerngesellschaften Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken GmbH, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Niederbayern/Oberpfalz GmbH und Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben GmbH in die GBW Management GmbH sowie mit dem Betriebsübergang der Hausmeister der genannten Gesellschaften in die GBW Gebäudemanagement GmbH. Weiteres Thema war der Ankauf der GBW Wohnungen GmbH (frühere GZW Grundbesitz-

und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH) sowie die Gründung der GBW Asset GmbH.

Für zusätzliche Prüfungsmaßnahmen wie die Einsichtnahme in die Unterlagen der GBWAG und ihrer Konzerngesellschaften oder die Beauftragung besonderer Sachverständiger bestand kein Anlass.

Insgesamt trat der Aufsichtsrat zu 6 Sitzungen sowie zu weiteren Ausschusssitzungen zusammen.

2. Zustimmung zum Prüfungsergebnis der Deutsche Baurevision AG

Die Deutsche Baurevision AG hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss, den Lagebericht und Konzernlagebericht sowie die Buchführung der GBWAG und ihrer Konzerngesellschaften geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Unter Berücksichtigung des Prüfungsberichts der Deutsche Baurevision AG führte der Prüfungsausschuss eine Vorprüfung des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sowie der Lageberichte durch. An den Sitzungen des Prüfungsausschusses nahm auch der Abschlussprüfer teil und unterstützte den Ausschuss bei der Prüfung der Unterlagen.

In der Bilanzaufsichtsratssitzung am 27.02.2008 berichtete der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung des Ausschusses. Der Vorstand und der Abschlussprüfer, der ebenfalls an der Bilanzaufsichtsratssitzung teilnahm, beantworteten die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Prüfungsergebnis der Deutsche Baurevision AG zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen den Jahresabschluss und Konzernabschluss, den



Dr. Rudolf Hanisch

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht und Konzernlagebericht keine Einwendungen. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der GBWAG ist damit festgestellt.

3. Verwendung des Bilanzgewinns

Mit dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung für die Verwendung des Bilanzgewinns erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden. Der Hauptversammlung wird dementsprechend vorgeschlagen, von dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2007 in Höhe von 21.520.693,70 €

- eine Dividende von 0,07 € je Inhaber-Stückaktie, d. h. 2.730.000,00 € auszuschütten,
- 10.000.000,00 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen und
- 8.790.693,70 € auf neue Rechnung vorzutragen.

4. Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der vom Vorstand nach § 312 Aktiengesetz zu erstellende Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen lag dem Aufsichtsrat vor. Die Deutsche Baurevision AG nahm an den Erörterungen des Auf-

sichtsrats über den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung.

Der Bericht wurde von der Deutsche Baurevision AG geprüft und mit dem folgenden Bestätigungsvermerk gemäß § 313 Abs. 3 Satz 2 Aktiengesetz versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind und bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der GBWAG nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat schließt sich nach Prüfung des Berichts den Feststellungen im Bestätigungsvermerk an.

5. Einhaltung der Corporate Governance-Grundsätze

Nach den Richtlinien der Corporate Governance-Grundsätze der GBWAG achtet jedes Aufsichtsratsmitglied darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats genügend Zeit zur Verfügung steht. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehören, sollen insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen. Diesen Vorgaben wurde von den Aufsichtsräten der GBWAG im Berichts-

jahr ausnahmslos entsprochen.

Hat ein Aufsichtsratsmitglied im Berichtsjahr an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen, so ist dies im Bericht des Aufsichtsrats zu vermerken. Im Berichtsjahr hat kein Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Die durchschnittliche Anwesenheit der Aufsichtsratsmitglieder in den Aufsichtsratssitzungen betrug im Berichtsjahr rund 94 %.

Jedes Aufsichtsratsmitglied ist dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Interessenskonflikte, die insbesondere auf Grund einer Beratung oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern entstehen können, sind dem Aufsichtsrat gegenüber offen zu legen. Entsprechende Meldungen liegen dem Aufsichtsrat nicht vor.

Die nach Ziffer 7.2.1 der Corporate Governance-Grundsätze der GBWAG erforderliche Unabhängigkeitserklärung des Abschlussprüfers wurde vor Unterbreitung des Wahlvorschlags in der Hauptversammlung eingeholt. Die von der Deutsche Baurevision AG abgegebene Erklärung entspricht vollumfänglich den Vorgaben der Grundsätze. Bedenken gegen die Unabhängigkeit der Deutsche Baurevision AG bestanden nicht.

6. Änderung des mitbestimmungsrechtlichen Status

Die GBWAG verfügt nach den Betriebsübergängen der Verwaltungsmitarbeiter/-innen und Hausmeister und mit Ausscheiden eines noch verbliebenen Mitarbeiters ab Ende April 2008 über kein eigenes Personal mehr. Das bisher geltende Drittelbeteiligungsgesetz, das die Beteiligung der Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat regelt, findet daher nicht länger Anwendung. Der Vorstand war aufgrund dieser Sachlage verpflichtet, ein Statusverfahren nach § 97 Aktiengesetz einzuleiten, das unanfechtbar blieb. Dies hat zur Folge, dass die Arbeitnehmervertreter mit Ablauf der nächsten

Hauptversammlung am 23.04.2008 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden werden und der gesamte Aufsichtsrat neu zu wählen ist.

7. Personalien

Mit Ablauf der Hauptversammlung am 04.05.2007 endete die Amtszeit von Herrn Dr. Peter Kahn und damit endeten auch seine Funktion als 2. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden bzw. seine Ämter im Sozial- und im Lenkungsausschuss. Herr Dr. Peter Kahn wurde der Hauptversammlung zur Wiederwahl vorgeschlagen und von dieser mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

Die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Günther Troppmann (Stellvertretender Vorsitzender), Rolf Mähliß und Stefan Unterlandstätter 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 wahr. Dr. Michael Kemmer ist Vorsitzender des Vorstands der BayernLB. 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.

Aufgrund der erforderlichen Neuwahlen endet die Amtszeit des gesamten Aufsichtsrats mit Ablauf der Hauptversammlung zum 23.04.2008. Herr Dr. Peter Kahn und Herr Dr. Michael Kemmer kandidieren nicht für eine Neuwahl des Aufsichtsrats. Beiden Herren danke ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats für ihre engagierte und erfolgreiche Tätigkeit in diesem Gremium.



Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand der GBWAG und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GBW Management GmbH bzw. der GBW Gebäudemanagement

GmbH seinen besonderen Dank für ihr Engagement und die geleistete Arbeit aus, durch die im Geschäftsjahr 2007 ein deutlich verbessertes Ergebnis erreicht wurde.

München, im Februar 2008

Dr. Rudolf Hanisch
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Alte Bahnhofstraße, Schweinfurt (Bild rechts)

31 Wohnungen ■ öffentlich gefördert

Hebertshausener Straße, Dachau (Bild unten)

12 Wohnungen ■ öffentlich gefördert





Lagebericht des GBWAG Konzerns 2007

- Konzernabschluss auf 20,9 Mio. € gesteigert
- Neustrukturierung des Konzerns umgesetzt
- Wohnungsportfolio auf 33.212 Wohneinheiten erweitert

1. Wirtschaftsbericht

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Trotz dämpfender Effekte durch die Umsatzsteuererhöhung und die Auswirkungen der US-Hypothekenkrise zeigte sich die deutsche Volkswirtschaft in 2007 weiterhin in guter Verfassung. Das Bruttoinlandsprodukt nahm real um 2,5 % zu. Neben erneut kräftigen Exporten in Länder des Euro-Raums stützte vor allem die starke Inlandsnachfrage im Bereich der Ausrüstungsinvestitionen die konjunkturelle Entwicklung. Hohe Kapazitätsauslastungen sowie positive Absatzperspektiven und Vorzieheffekte durch Anfang 2008 auslaufende, günstige Abschreibungsbedingungen führten zu einem Anstieg der Anlageinvestitionen um 10,4 %.

Die Finanzierungsbedingungen blieben bis zur Jahresmitte günstig, wenngleich die Kapitalmarktzinsen infolge der Anhebung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank stiegen. Die Inflationsrate lag, beeinflusst durch die Umsatzsteuererhöhung

und die gestiegenen Energiekosten, im Jahresdurchschnitt bei 2,2 %.

Durch Ausbau der Produktionskapazitäten kam es zu einer deutlichen Ausweitung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Infolge der positiven Arbeitsmarktlage stiegen die nominalen Tariflöhne und Effektivverdienste kräftiger als in den Vorjahren an. Die Bruttolöhne und -gehälter legten insgesamt um 4,0 % zu. Dennoch gingen auch in 2007 keine nennenswerten Wachstumsimpulse von privaten Konsumausgaben aus. Die Umsatzsteuererhöhung, hohe Energiepreise und Preissteigerungen bei Benzin und Lebensmitteln bremsten die Konsumbereitschaft der privaten Haushalte.

Für 2008 prognostizieren die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums. Das reale Bruttoinlandsprodukt soll danach nur noch um 1,8 % bis 1,9 % steigen. Wachstumsmotor wird nach Meinung der Wirtschaftsforschungsinstitute die Binnenwirtschaft sein, während der Außenhandel bei weiter abneh-



mender Exportdynamik an Gewicht verliert. Die US-Hypothekenkrise wird auch in 2008 fortwirken. Infolge der Anhebung des Leitzinses in 2007 und einer verstärkten preislichen Berücksichtigung von Risiken wird mit einem weiteren Anstieg der Kreditzinsen gerechnet. Auch die Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform 2008 mit Einführung der Zinsschranke und der Verpflichtung zur Nachbesteuerung von bislang steuerfreien EK02-Beständen können zu einer Beschränkung der Investitionstätigkeit der Unternehmen führen.

1.2 Immobilienwirtschaft

Die Bauinvestitionen stiegen in 2007 um 2,6 % an. Vor allem der gewerbliche und der öffentliche Bau trugen hierzu als Folge von Kapazitätserweiterungen in der Industrie und der verbesserten Finanzlage der Kommunen wesentlich bei. Auch Bund und Länder erhöhten ihre Investitionsausgaben. Demgegenüber konnte der Wohnungsbau an die positive Entwicklung des Vorjahres nicht anknüpfen. Aufgrund von Vorzieheffekten wegen der Erhöhung der Umsatzsteuer und der Abschaffung der degressiven Abschreibung für Mietwohngebäude wurden viele Bauvorhaben in 2006 begonnen, im Hinblick auf die starke Nachfrage nach Bauleistungen jedoch oft erst Anfang 2007 fertiggestellt. Entsprechende Folgeaufträge im weiteren Jahresverlauf fehlten dann allerdings. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen sank von Januar bis September 2007 im Vorjahresvergleich um rund 31,4 % auf 135.955 erteilte Genehmigungen. Dies ist der niedrigste Stand seit der Wiedervereinigung im Jahr 1989. Mit voraussichtlich rund 225.000 fertig gestellten Wohnungen (Vorjahr: 248.400) nahm die Zahl der Fertigstellungen um 9,4 % ab (Prognose des ifo Institut für Wirtschaftsforschung).

Bei den Neubaumieten war in 2007 ein durchschnittlicher Anstieg um 1,0 % zu verzeichnen, wobei die Mietsteigerungen in Großstädten ausgeprägter als in den übrigen Städten und Regionen des Landes ausfielen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für den Neubau-Erstbezug lag bei 6,05 €/m² (IVD-Preisspiegel 2007/2008).

1.3 Regionaler Wohnungsmarkt

Auch in Bayern ging im Berichtsjahr die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau stark zurück. In den ersten neun Monaten wurden 25.092 Baugenehmigungen erteilt, was im Vergleich zum Vorjahr einem Minus von 35,2 % entspricht. Nach den bis zur Jahresmitte vorliegenden Meldungen zeichnet sich bayernweit auch im Bereich der Wohnungsbaufertigstellungen ein deutlicher Rückgang ab. Demgegenüber weisen die bisher vorliegenden Zahlen in München auf einen Anstieg der Wohnungsbaufertigstellungen in 2007 hin (Statistisches Amt München).

Auf dem bayerischen Mietwohnungsmarkt setzte sich die positive Vorjahresentwicklung in 2007 weiter fort. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Erstbezugswohnungen mit gutem Wohnwert stieg bis zum Herbst um rund 5,0 % auf 8,30 €/m² (Vorjahr: 7,90 €/m²). Dabei waren zwischen Nord- und Südbayern starke Preisschwankungen mit Durchschnittskaltmieten von 6,50 €/m² bzw. 8,70 €/m² erkennbar. In München kam es wie schon im Vorjahr bei allen Objekttypen und Wohnwerten zu teilweise deutlichen Mietsteigerungen. So legte die durchschnittliche Nettokaltmiete für Neubauwohnungen mit gutem Wohnwert um rund 5,9 % auf 12,50 €/m² zu (Vorjahr: 11,80 €/m²). Bezogen auf das hohe Mietniveau liegt München damit im Vergleich zu anderen deutschen Städten weiterhin an der Spitze.

2. Geschäftsentwicklung und Strategie

2.1 Geschäftsentwicklung im Überblick

Die GBW Gruppe ist mit rund 33.000 Einheiten (Stand 31. Dezember 2007) das größte Wohnungsunternehmen in Bayern. Sie verfügt über ein attraktives Portfolio in ganz Bayern mit Kernstandorten in München einschließlich dem Münchner Umland und weiteren bayerischen Ballungszentren, wie z. B. Nürnberg, Erlangen, Würzburg und Regensburg. Durch den Erwerb der GBW-Beteiligungs GmbH, die ihrerseits die Mehrheit an drei bayerischen Wohnungsgesellschaften, der GBW Franken GmbH, Würzburg, (vormals: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken GmbH) mit 73,60 %, an der GBW Oberbayern und Schwaben GmbH, München, (vormals: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben GmbH) mit 89,00 % und an der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH, Regensburg, (vormals: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Niederbayern/Oberpfalz GmbH) mit 74,00 % hält, ist zum 31. Dezember 2006 eine sektoral auf Wohnungen und regional auf Bayern fokussierte Gruppe entstanden, deren Kerngeschäft in der Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände liegt.

Die GBW Gruppe blickt auf ein dynamisches und erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Das vergangene Jahr war geprägt von der Integration und Zusammenführung der zur Gruppe gehörenden Wohnungsgesellschaften:

■ Um die Renditeziele erfolgreich realisieren zu können, wurden in 2007 die organisatorischen Rahmenbedingungen geschaffen und eine Neustrukturierung innerhalb der GBW Gruppe umgesetzt. Mit der Überführung aller Ver-

waltungsmitarbeiter der GBW Gruppe in die GBW Management GmbH und der dadurch möglichen Zentralisierung der Holdingfunktionen wurde ein entscheidender Schritt zur Optimierung der Gruppenstruktur vollzogen. In diesem Zusammenhang erfolgte zum 01.09.2007 ein Betriebsübergang jeweils nach § 613a BGB des Verwaltungspersonals der Besitzgesellschaften auf die GBW Management GmbH, München, und des gewerblichen Personals (z. B. Hausmeister, Reinigungskräfte, Maler) der Besitzgesellschaften auf die GBW Gebäudemanagement GmbH, München. Daneben wurden die erforderlichen Betriebsmittel auf die jeweiligen Dienstleistungsgesellschaften übertragen. Zwischen den Besitzgesellschaften und den Dienstleistungsgesellschaften wurden langfristige Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen. Durch diese langfristigen Verträge wird die kontinuierliche Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sichergestellt.

■ Im Zuge der Neustrukturierungen wurden klare Zuständigkeiten und Organisationsstrukturen geschaffen. Die Geschäftsbereiche Portfoliomanagement, Personal, Recht, Rechnungswesen, Betriebswirtschaft, Finanzen, Bestandsentwicklung und IT/Organisation wurden in München zentralisiert und teilweise personell verstärkt.

■ Die renditeorientierte und mieterorientierte Verwaltung der eigenen Immobilienbestände zählt zu den wichtigsten Aufgaben eines Wohnungsunternehmens. Die GBW Gruppe hat die Bereiche, die Kundennähe erfordern, wie z. B. die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen, im Rahmen eines Niederlassungskonzeptes dezentral gebündelt. Die Aufgaben werden seit September 2007 von vier regionalen Niederlas-



sungen in München, Würzburg, Nürnberg und Regensburg wahrgenommen.

- Durch die Überführung der Belegschaft in die GBW Management GmbH zum einen und in die GBW Gebäudemanagement GmbH zum anderen werden künftig einheitliche Arbeitsprozesse sichergestellt sein. Die ständige Optimierung dieser Prozesse kommt allen Gesellschaften der Gruppe gleichermaßen zugute und schafft damit die Voraussetzungen, die Mieterträge weiter zu steigern und die Kosten auf einem angemessenen Niveau zu halten.
- Im Rahmen der Neustrukturierung wurde für die Besitzgesellschaften darüber hinaus die gewerbesteuerliche Situation optimiert. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Teil der zur Veräußerung bestimmten Immobilien in die neu gegründete GBW Asset GmbH, München, eingebracht.
- Die Satzung und Geschäftsordnungen für Aufsichtsrat und Vorstand der GBWAG wurden an die Bedürfnisse einer modernen Aktiengesellschaft angepasst. Ein gruppeneinheitliches Logo, ein neues Unternehmensleitbild und der Slogan „GBW Gruppe – Hier bin ich zu Hause“ wurden implementiert. Die Harmonisierung der IT-Systeme konnte durch die Einführung einer einheitlichen Software für alle Nutzer an den verschiedenen Standorten der Gruppe weiter vorangetrieben werden.

Die Wachstumsziele des Konzerns wurden in 2007 erfolgreich realisiert. Durch den Zukauf von weiteren Wohnungsbeständen in München und in anderen bayerischen Ballungszentren und den Erwerb der Anteilsmehrheit der GBW Wohnungs GmbH (vormals: GZW Grundbesitz- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, München)

zum 27. Dezember 2007 konnte das Wohnungsportfolio zum 31. Dezember 2007 auf 33.212 erweitert werden. Durch diese Ankäufe hat die GBW Gruppe ihre Marktposition in Bayern deutlich ausgebaut und damit eine Größe erreicht, die es erlaubt, an großen Immobilientransaktionen teilzunehmen und die die Wahrnehmung als relevanter potenzieller Portfoliokäufer sicherstellt.

2.2 Strategische Ausrichtung

Die GBW Gruppe hat sich zum Ziel gesetzt, als profitables, innovatives und sozial verantwortungsbewusstes Unternehmen in den kommenden Jahren durch die Konzentration auf Kernkompetenzen, eine klare sektorale und regionale Fokussierung ihres Portfolios sowie durch wertorientiertes Wachstum zu einem der führenden Wohnungsunternehmen Deutschlands zu werden. Die GBW Gruppe wird sich in ihrer Geschäftstätigkeit konsequent auf die Aktivitäten konzentrieren, bei denen die Gesellschaften der Gruppe über jahrzehntelange erfolgreiche Erfahrung verfügen. Dazu gehört:

- die effiziente Betreuung unserer Mieter
- die kostengünstige Instandhaltung
- die renditeorientierte Modernisierung des Bestandes
- der Neubau von Wohnungen an attraktiven Standorten zur Vergrößerung und Verjüngung des Wohnungsbestandes sowie
- ein aktives Portfoliomanagement mit Ankauf und Verkauf von Bestandswohneinheiten.

Sektoral konzentriert sich die GBW Gruppe auf Wohnungsimmobilien, dadurch wird ein stetiger planbarer Cashflow generiert. Regional liegt der Fokus der GBW Gruppe auf ihrem Heimatmarkt

Bayern, der eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands darstellt. Diese Konzentration auf Bayern und bestimmte Kernstandorte innerhalb Bayerns soll dabei aber ein Wachstum der GBW Gruppe im übrigen süddeutschen Raum nicht ausschließen.

Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie beabsichtigt die GBW Gruppe sowohl ihre Mieterträge kontinuierlich zu steigern als auch den Wohnungsbestand zu vergrößern und zu verbessern. Die Bestandserhöhung soll durch den Erwerb weiterer Wohnungsbestände und durch Neubau von Wohneinheiten für den eigenen Bestand erfolgen. Durch die ständige Marktbeobachtung, die Suche nach qualitativ hochwertigen und rentablen Zukaufsmöglichkeiten sowie durch gleichzeitige gezielte Verkäufe insbesondere in Randlagen soll der Wohnungsbestand optimiert werden.

3. Ertragslage

Der Konzern hat das erste Geschäftsjahr nach Zusammenführung der erworbenen Wohnungsgesellschaften mit einem guten Geschäftsergebnis erfolgreich abgeschlossen.

Diese positive Entwicklung in 2007 wird deutlich, wenn neben die Beträge des Geschäftsjahres 2007 diejenigen Vergleichszahlen gestellt werden, die sich ergeben hätten, wenn der Konzern nicht erst zum 31. Dezember 2006, sondern bereits zum 1. Januar 2006 entstanden wäre:

■ Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** des Konzerns belaufen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 170,9 Mio. €, damit ist ein deutlicher Anstieg gegenüber der Vorjahreszahl mit 159,1 Mio. € zu verzeichnen.

■ Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen gegenüber dem Vorjahr mit 7,4 Mio. € auf 34,6 Mio. €. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen Gewinne aus Anlagenabgängen im Rahmen des Portfoliomanagements (insgesamt 17,5 Mio. €), aus der einmaligen Erstattung der Geschäftswerte an die Besitzgesellschaften aufgrund des Personalübergangs sowie Rückstellungsaufösungen im Instandhaltungsbereich aufgrund von konzernerheitlichem Vorgehen.

■ Das **EBIT/Betriebsergebnis¹** konnte von 53,4 Mio. € auf 84,8 Mio. € und damit um 58,8 % gesteigert werden.

■ Das **EBT/Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** verbesserte sich von 9,0 Mio. € auf 30,3 Mio. €.

■ Der **Jahresüberschuss** liegt bei 20,9 Mio. € und damit deutlich über dem Ergebnis, das der Konzern im Vorjahr erzielt hätte (-0,7 Mio. €).

■ Der **Return on equity/Eigenkapitalrentabilität vor Steuern** ist in 2007 auf 20,1 % (Vorjahr: 6,8 %) gestiegen.

¹ Rohergebnis abzüglich Personalaufwand, Abschreibungen und sonstigem betrieblichen Aufwand.



4. Vermögens- und Finanzlage

| | 2007 in Mio. € | 2006 in Mio. € |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiva | | |
| Anlagevermögen | 1.718,5 | 1.539,3 |
| Umlaufvermögen | 99,8 | 78,1 |
| davon flüssige Mittel | 24,2 | 19,1 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,1 | 0,2 |
| Bilanzsumme | 1.818,4 | 1.617,6 |

| | 2007 in Mio. € | 2006 in Mio. € |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Passiva | | |
| Eigenkapital | 150,9 | 132,6 |
| Rückstellungen | 36,0 | 48,4 |
| davon Pensionsrückstellungen | 17,3 | 20,6 |
| Verbindlichkeiten | 1.631,4 | 1.436,4 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,1 | 0,2 |
| Bilanzsumme | 1.818,4 | 1.617,6 |

- Die Bilanzsumme des GBWAG Konzerns stieg in 2007 um 201 Mio. € von 1,617 Mrd. € auf 1,818 Mrd. € gegenüber der Bilanzsumme zum 31. Dezember 2006 an.
- Das Vermögen des Konzerns ist vom Immobilienbestand des Anlagevermögens geprägt. Er hat mit einem Buchwert von 1,71 Mrd. € zum 31. Dezember 2007 (Vorjahr: 1,53 Mrd. €) einen Anteil von rund 94 % an der Bilanzsumme. Es wurde ein Zuwachs in Höhe von rund 180 Mio. € (11,8 %) zum Vorjahr verbucht.
- Der Konzern hat am Bilanzstichtag 33.212 eigene Wohnungen mit 2.018 Tm² bewirtschaftet, davon waren 20.740 Wohneinheiten bzw. 62,45 % freifinanziert.
- Das gesamte Umlaufvermögen betrug am Bilanzstichtag 100 Mio. €, wovon 24 Mio. € auf flüssige Mittel entfielen.
- Der Anstieg der flüssigen Mittel stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Wesentlichen wie folgt dar:

| | 2007 in Mio. € | 2006 in Mio. € |
|--|-------------------|-------------------|
| Kapitalflussrechnung des GBWAG Konzerns | | |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | - 4,4 | 16,7 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | - 151,7 | - 147,6 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 161,3 | 142,7 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | 5,2 | 11,8 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 19,1 | 7,3 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 24,3 | 19,1 |

- Das bilanzielle Eigenkapital des GBWAG Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2007 rund 150,9 Mio. € (Vorjahr: 132,6 Mio. €), das entspricht einer Eigenkapitalquote von 8,3 % (Vorjahr: 8,2 %).
- Durch die Investitionstätigkeit haben die Verbindlichkeiten im Berichtsjahr zugenommen. Insgesamt beliefen sich die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Krediten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf 1.556 Mio. € gegenüber 1.175 Mio. € zum Vorjahresstichtag, was einer Zunahme um 381 Mio. € (32 %) in 2007 entspricht. Im Gegenzug haben wir die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 182 Mio. € reduziert.

5. Geschäftsfelder

5.1 Portfoliomanagement

Die Akquisitionsstrategie ist darauf gerichtet, das Portfolio im süddeutschen Raum weiter auszubauen und gleich-

zeitig den Streubesitz in Randlagen zu vermindern. Die dadurch erzielbare Erhöhung der Portfolioqualität wird sich im erhöhten Miet- und Wertsteigerungspotenzial bei gleichzeitiger effizienter Verwaltung niederschlagen.

Im Jahr 2007 konnte die GBW Gruppe ihren Wohnungsbestand weiter ausbauen. Im Jahresvergleich erhöhte sich der bilanzierte Wohnungsbestand um mehr als 2.000 Wohneinheiten, was einer Steigerung um 6,4 % entspricht. Zum 27. Dezember 2007 hat die GBWAG die Mehrheit der Anteile an der GBW Wohnungs GmbH erworben, die mit ca. 1.000 Wohneinheiten zu diesem Wachstum beigetragen hat.

Im Zuge des Verkaufs von Liegenschaften in Randlagen wurden im Berichtsjahr insgesamt 467 Einheiten zu Verkaufserlösen von 22.142 T€ veräußert.

Nach Berücksichtigung von Wohnungszusammenlegungen ergibt sich zum 31. Dezember 2007 ein Nettobestandswachstum von 2.013 Wohneinheiten auf 33.212 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 2.017.803 m².

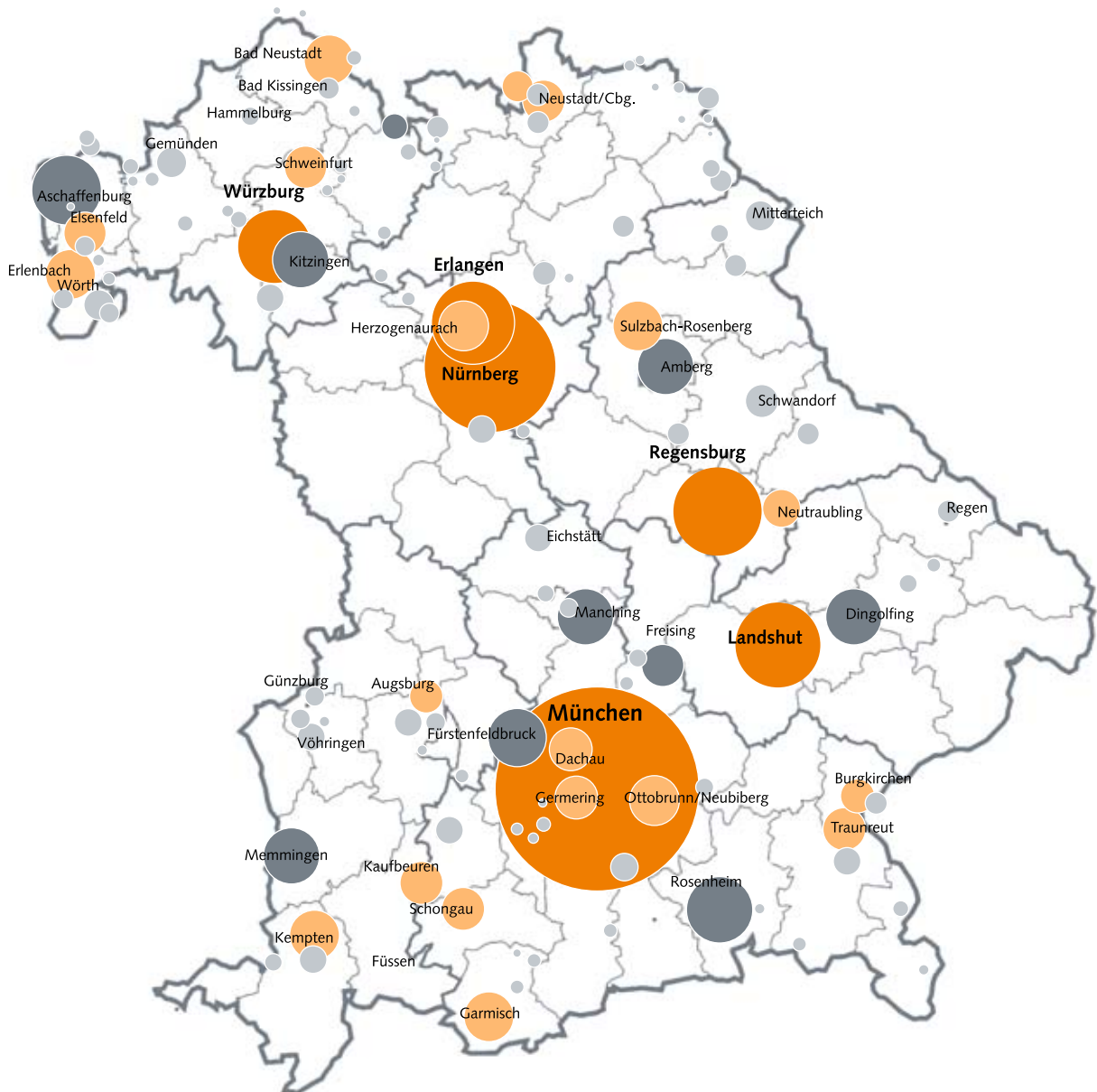
| | GBWAG | GBW Franken GmbH | GBW Oberbayern und Schwaben GmbH | GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH | GBW Wohnungs GmbH | GBW Asset GmbH | Konzern |
|------------------------------------|--------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------|---------------|
| Anfangsbestand am 01.01.2007 | 9.347 | 10.424 | 6.693 | 4.735 | 0 | 0 | 31.199 |
| Ankäufe | 358 | 586 | 150 | 232 | 1.016 | 120 | 2.462 |
| Verkäufe | - 314 | - 271 | 0 | 0 | - 2 | 0 | - 587 |
| Neubau | 18 | 8 | 126 | 0 | 0 | 0 | 152 |
| Zwischensumme | 9.409 | 10.747 | 6.969 | 4.967 | 1.014 | 120 | 33.226 |
| Abriss | 0 | 0 | - 41 | 0 | 0 | 0 | - 41 |
| Zusammenlegung und Wohnungsteilung | 48 | - 1 | - 9 | - 11 | 0 | 0 | 27 |
| Bestand am 31.12.2007 | 9.457 | 10.746 | 6.919 | 4.956 | 1.014 | 120 | 33.212 |
| Freifinanziert | 7.050 | 6.091 | 4.913 | 1.576 | 990 | 120 | 20.740 |

Der Anteil der freifinanzierten Immobilienbestände der GBW Gruppe beträgt derzeit 62,45 %.

Im Portfoliomanagement wurde im Berichtsjahr ein Ergebnis von 17,5 Mio. € generiert.



Die Übersichtskarte zeigt die Verteilung des Wohnungsbestandes an den Kernstandorten der GBW Gruppe:



5.2 Immobilienbewirtschaftung

Das Marktumfeld für die Vermietung von Wohnimmobilien in der Wirtschaftsregion Bayern blieb in 2007 unverändert günstig. Am Standort München bestehen weiter Mieterhöhungsspielräume aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und steigender Haushaltszahlen. An dieser positiven Entwicklung partizipierte die GBW Gruppe aufgrund ihres hohen Bestandes in München und den angrenzenden Gemeinden. Ähnlich gut verlief die Entwicklung an den anderen Kernstandorten der GBW Gruppe.

Regional betrachtet zeichnet sich das Portfolio des GBWAG Konzerns durch eine sehr hohe Konzentration

des Bestandes an attraktiven Standorten aus. So befinden sich allein in den Wirtschaftsräumen München, Nürnberg/Erlangen und Regensburg ca. 49 % des Wohnungsbestandes. Knapp 80 % des Bestandes konzentriert sich auf die 20 größten Standorte, zu denen neben München u.a. Nürnberg/Erlangen, Regensburg, Landshut, Würzburg und Aschaffenburg zählen. Diese hohe Konzentration der Bestände in von hoher Kaufkraft, wirtschaftlicher und demografischer Dynamik und geringer Arbeitslosigkeit gekennzeichneten Ballungsräumen ermöglicht eine kosteneffiziente Bewirtschaftung der Wohnbestände.

| TOP 20 Städte und Landkreise | Wohneinheiten | in % | vermietbare Fläche in m ² |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---|
| München, Landeshauptstadt | 7.439 | 22,40 | 423.946 |
| Nürnberg, Stadt | 3.278 | 9,87 | 199.051 |
| Umland München | 2.264 | 6,82 | 140.233 |
| Erlangen, Stadt | 1.452 | 4,37 | 86.172 |
| Regensburg, Stadt | 1.444 | 4,35 | 87.122 |
| Landshut, Stadt | 1.296 | 3,90 | 86.667 |
| Miltenberg, Landkreis | 1.202 | 3,62 | 79.108 |
| Würzburg, Stadt | 941 | 2,83 | 60.344 |
| Aschaffenburg, Stadt | 896 | 2,70 | 56.536 |
| Rosenheim, Stadt | 844 | 2,54 | 54.742 |
| Kitzingen, Landkreis | 635 | 1,91 | 37.897 |
| Rhön-Grabfeld, Landkreis | 592 | 1,78 | 35.223 |
| Dingolfing-Landau, Landkreis | 575 | 1,73 | 38.300 |
| Amberg, Stadt | 550 | 1,66 | 33.293 |
| Pfaffenhofen a.d. Ilm, Landkreis | 538 | 1,62 | 34.298 |
| Weilheim-Schongau, Landkreis | 505 | 1,52 | 30.858 |
| Traunstein, Landkreis | 504 | 1,52 | 31.427 |
| Memmingen, Stadt | 481 | 1,45 | 24.106 |
| Amberg-Sulzbach, Landkreis | 474 | 1,43 | 25.679 |
| Garmisch-Partenkirchen, Landkreis | 458 | 1,38 | 30.199 |
| TOP 20 Städte und Landkreise | 26.368 | 79,39 | 1.595.200 |
| Sonstiges Bayern | 6.844 | 20,61 | 422.604 |
| Gesamtergebnis | 33.212 | 100,00 | 2.017.803 |



Im Geschäftsjahr 2007 entwickelten sich die Mieten bezogen auf die einzelnen Gesellschaften und auf die Regionen wie folgt:

| Gesellschaft | Wohn-einheiten | in % | Gewerbe-einheiten | vermietbare Fläche in m ² (Wohnen und Gewerbe) | jährliche Istmiet-einnahmen | Miete je m ² (auf Basis der Istmierte) |
|-----------------------|----------------|--------------|-------------------|---|-----------------------------|---|
| GBWAG | 9.457 | 28,5 | 57 | 591,9 Tm ² | 44.124 T€ | 6,21 € |
| GWF | 10.746 | 32,4 | 62 | 681,2 Tm ² | 36.638 T€ | 4,48 € |
| GWNO | 4.956 | 14,9 | 40 | 312,2 Tm ² | 15.667 T€ | 4,18 € |
| GWOS | 6.919 | 20,8 | 118 | 410,5 Tm ² | 25.209 T€ | 5,12 € |
| GZW | 1.014 | 3,1 | 27 | 56,3 Tm ² | | 0,00 € |
| GBW Asset | 120 | 0,4 | 3 | 7,9 Tm ² | | 0,00 € |
| Gesamtergebnis | 33.212 | 100,0 | 307 | 2.060,0 Tm² | 121.638 T€ | 4,92 € |

| Region | Wohn-einheiten | in % | Gewerbe-einheiten | vermietbare Fläche in m ² (Wohnen und Gewerbe) | jährliche Istmiet-einnahmen | Miete je m ² (auf Basis der Istmierte) |
|----------------------------|----------------|--------------|-------------------|---|-----------------------------|---|
| Franken | 11.990 | 36,1 | 72 | 755,4 Tm ² | 40.861 T€ | 5,86 € |
| München und Umgebung | 9.703 | 29,2 | 158 | 582,3 Tm ² | 40.949 T€ | 4,51 € |
| Oberbayern und Schwaben | 6.194 | 18,6 | 37 | 384,3 Tm ² | 22.497 T€ | 4,88 € |
| Oberpfalz und Niederbayern | 5.325 | 16,0 | 40 | 338,0 Tm ² | 17.331 T€ | 4,27 € |
| Gesamtergebnis | 33.212 | 100,0 | 307 | 2.060,0 Tm² | 121.638 T€ | 4,92 € |

Zu differenzieren ist die Entwicklung der Mieten im freifinanzierten und im sozial gebundenen Wohnungsbau. Aufgrund der Mietpreisbindung sind im geförderten Wohnungsbau nur geringe Steigerungen der Mieten möglich, im freifinanzierten Wohnungsbau liegen die Steigerungsraten teilweise deutlich höher.

Die Leerstandsrate im GBWAG Konzern liegt insgesamt bei 3,42 %. Diese Leerstände resultieren insbesondere aus Einzel- und Gesamtmodernisierungen und marktbedingten Einflüssen.

Die Fluktuationsrate liegt im GBWAG Konzern bei 10,36 %. Diese natürliche Fluktuationsrate verschafft der Gruppe

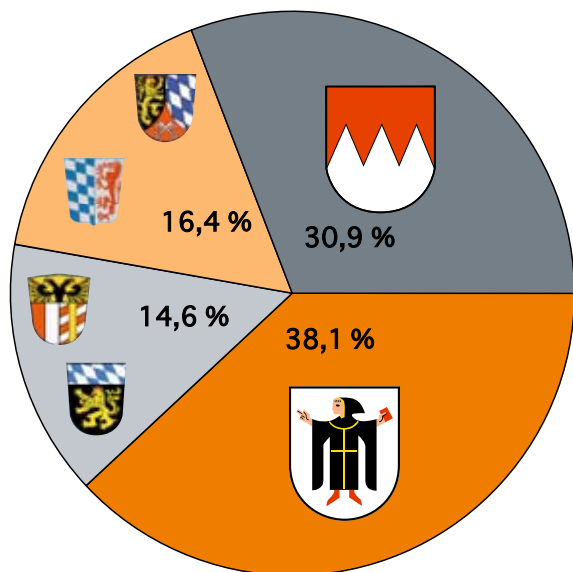
die Möglichkeit, die Mieten auf das marktübliche Niveau anzuheben. Im Konzern beträgt die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses 11,25 Jahre, diese relativ lange Mietdauer spiegelt die Zufriedenheit der Mieter wider.

Die laufenden Neubauprojekte entwickeln sich planmäßig und ohne nennenswerte Probleme. Insgesamt befinden sich zurzeit 349 Wohneinheiten insbesondere in München im Bau und 198 Wohneinheiten in Bauvorbereitung im Münchner Umland.

Die kontinuierliche Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhält und steigert

den Wert des Immobilienbestandes. Der Konzern reagiert unter Berücksichtigung von Rentabilitätsaspekten darauf und schafft auf diesem Weg weitere Werte. Auch im Geschäftsjahr 2007 wurden wieder erhebliche Beträge für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben.

Insgesamt erzielte der Konzern im Geschäftsjahr 2007 bei einem Buchwert des Immobilienbestandes von 1,7 Mrd. € ein Segmentergebnis in der Immobilienbewirtschaftung von 68 Mio. €. Hauptergebnisträger waren dabei mit 20 Mio. € die Regionen Franken und mit 24 Mio. € München mit den angrenzenden Landkreisen. Das Segmentvermögen der Immobilienbewirtschaftung² verteilt sich wertmäßig wie folgt auf die Regionen:



| | |
|---|---------------------|
| ■ München und angrenzende Landkreise | i. H. v. 667 Mio. € |
| ■ Oberbayern/Schwaben | i. H. v. 256 Mio. € |
| ■ Niederbayern/Oberpfalz | i. H. v. 288 Mio. € |
| ■ Franken | i. H. v. 542 Mio. € |

² Neben den Immobilienbeständen insb. nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

5.3 Sonstige Umsatzträger

Das Segment Sonstige Umsatzträger betrifft im Wesentlichen die Restabwicklung des Bauträgergeschäfts sowie Betreuungsaktivitäten für Dritte. Im Geschäftsjahr hat der GBWAG Konzern in diesen Betätigungsfeldern einen Ergebnisbeitrag von 1,6 Mio. € erwirtschaftet.

5.4 Konzernfunktion

Neben den Ergebnisbeiträgen der Geschäftsfelder hat die Konzernfunktion und allgemeine Verwaltung das EBIT mit nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen abzüglich Erträgen von 6,1 Mio. € belastet.

6. Personalbericht

Sämtliche Mitarbeiter der GBW Gruppe wurden in Servicegesellschaften gebündelt und so die Verwaltungskapazitäten zusammengefasst. Der überwiegende Übergang des Personals erfolgte auf der Grundlage des § 613a BGB. Während die Verwaltungsmitarbeiter auf die GBW Management GmbH übergegangen sind, wurden die Hausbetreuer und Hausmeister in die GBW Gebäudemanagement GmbH übergeführt. Im Zusammenhang mit dieser Überführung wurden einheitliche und klare Organisationsstrukturen geschaffen. Dadurch sollen Qualitätsverbesserungen erzielt und durch die Nutzung von Synergie- und Skaleneffekten künftige Kostenvorteile sichergestellt werden. Darüber hinaus wurde durch die Trennung von Immobilienbesitz und dessen Verwaltung in separaten Gesellschaften die Möglichkeit verbessert, die Besitzgesellschaften zukünftig so zu führen, dass sie die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen können.

Zwischen der GBW Management GmbH und der GBW Gebäudemanagement GmbH einerseits und den Besitzgesellschaften andererseits wurden lang-



fristige Geschäftsbesorgungsverträge geschlossen. Mit diesen Verträgen wird eine kontinuierliche Bewirtschaftung der Bestände sichergestellt.

Beim Übergang zum 1. September 2007 sind 149 Verwaltungsmitarbeiter und 250 gewerbliche Mitarbeiter und Hausmeister der Besitzgesellschaften übergegangen. Der Personalübergang von 10 Mitarbeitern der neu erworbenen GBW Wohnungs GmbH erfolgte durch gesonderte Einzelverträge. Die erforderlichen Betriebsmittel wurden ebenfalls aus den Besitzgesellschaften an die Servicegesellschaften übertragen.

Durch die Trennung der Hausmeister von den Verwaltungsmitarbeitern eröffnet sich die Möglichkeit, einen auf Hausmeister-Dienstleistungen spezialisierten Partner in die GBW Gebäudemanagement GmbH aufzunehmen und somit dessen Know-how in dieses Tätigkeitsfeld effizient einzubinden. Diese Beteiligungsveränderung wird für 2008 angestrebt.

Jeder Mitarbeiter der Gruppe wurde unter Wahrung seiner arbeitsvertraglichen Rechte in die neuen Gesellschaften übernommen. Nach dem Übergang der Mitarbeiter verfügen die Besitzgesellschaften über kein eigenes Personal mehr.

Zum 31. Dezember 2007 waren in der GBW Gruppe neben dem Vorstand der GBWAG 151 Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter sowie 251 Hausmeisterinnen und Hausmeister beschäftigt. Insgesamt bestanden mit 14 jungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Ausbildungsverhältnisse. Dies entspricht einer Ausbildungsquote von 3,2 %.

Die im Geschäftsjahr erreichten Ergebnisse verdanken wir nicht zuletzt dem hohen Engagement und der Kompetenz unserer Mitarbeiter. Die GBW Gruppe wird ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch weiterhin durch leistungsorientierte Vergütung sowie durch individuelle Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen fördern.

7. Corporate Governance-Grundsätze

Durch die Aufstellung eigener unternehmensspezifischer Corporate Governance-Grundsätze, die weitgehend auf den Bestimmungen des Deutschen Corporate Governance Kodex basieren, wollen Aufsichtsrat und Vorstand dazu beitragen, die Unternehmensverfassung und Unternehmensführung transparenter zu machen, Aktionärsinteressen in gebotener Weise zu berücksichtigen sowie die Unabhängigkeit von Aufsichtsräten und Abschlussprüfern zu gewährleisten.

Die Corporate Governance-Grundsätze der GBWAG, im Internet veröffentlicht unter www.gbw-gruppe.de, werden regelmäßig auf der Grundlage neuer Erfahrungen und gesetzlicher Vorgaben vor dem Hintergrund unternehmensspezifischer Besonderheiten überprüft, bei Bedarf angepasst und weiterentwickelt. Der deutsche Corporate Governance Kodex in der jeweils aktuellen Fassung wird hierbei berücksichtigt.

Aufsichtsrat und Vorstand der GBWAG erklären, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 den im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung auferlegten eigenen Corporate Governance-Grundsätzen entsprochen wurde und wird.

8. Risikobericht

Aufgrund der regionalen Ausrichtung der Geschäftstätigkeit der GBW Gruppe auf Bayern ist der Konjunkturverlauf in Deutschland und vor allem in Bayern von großer Bedeutung. Risiken ergeben sich durch rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen, durch die demographische Entwicklung, das Zinsniveau, die allgemeine Preisentwicklung, durch Wertschwankungen in den Immobilienmärkten sowie die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Miet- und Immobilienmarkt.

Durch die in 2008 in Kraft tretende Unternehmenssteuerreform werden auf die GBW Gruppe zusätzliche Belastungen aus der so genannten Zinsschrankenregelung zukommen. Steuerliche Optimierungsmöglichkeiten zur Vermeidung dieser Nachteile sind aufgrund der Kapitalintensität nicht in entscheidendem Umfang gegeben bzw. wären mit Belastungen verbunden, die die Steuereinsparungen überkompensieren würden. Externe Faktoren wie die Zinsschrankenregelung können nicht beeinflusst, sondern lediglich antizipiert und soweit als möglich im Rahmen der Geschäftstätigkeit und Strategie berücksichtigt werden.

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 30. November 2007 dem Jahressteuergesetz 2008 zugestimmt. Damit haben Wohnungsunternehmen, die mehrheitlich in öffentlicher Hand sind – das ist bei den Wohnungsunternehmen, die zu der GBW Gruppe gehören, der Fall –, die Möglichkeit, die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 KStG zu beantragen. Der Antrag ist bis zum 30. September 2008 zu stellen. Er ist nicht widerrufbar. Jede Gesellschaft hat ein eigenständiges Antragsrecht. Ein Antrag auf Beibehaltung der bisherigen Rechtslage hat zur Folge, dass die verpflichtende Abgeltungsteuer auf den vorhandenen EK02-Bestand vermieden werden kann. Allerdings wird dann wie bisher schon bis zum Jahr 2019 bei Ausschüttungen eine erhöhte Körperschaftsteuer von ca. 45 % pro ausgeschüttetem Euro fällig. Die Entscheidung, wie sich die Wohnungsunternehmen der Gruppe verhalten werden, ist noch nicht getroffen, weil die Ergebnisauswirkungen noch geprüft werden. Sollte der Antrag auf Beibehaltung der bisherigen Rechtslage nicht gestellt werden, hätte dies eine steuerliche Passivierungspflicht in Höhe der barwertigen Abgeltungssteuer in 2008 zur Folge, was das Jahresergebnis nach Steuern einmalig im Jahr 2008 deutlich schmälern würde.

Die Geschäftstätigkeit der GBW Gruppe ist komplex und verlangt eine ständige Anpassung an veränderte wirt-

schaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen. Fehleinschätzungen bei der Bewirtschaftung, beim An- und Verkauf und der Finanzierung von Immobilien könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Finanz- und Vermögenslage auswirken.

Durch den Ausbau und die ständige Verbesserung von Instrumenten zur Unternehmenssteuerung wird diesen Risiken begegnet. Bei Investitionsentscheidungen werden Rendite- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt. Die Schwellenwerte hinsichtlich der Rentabilität wurden in 2007 nachjustiert. Alle Aktivitäten der GBW Gruppe sowie geplante Investitionsvorhaben werden neben den Renditeüberlegungen mit dem Finanzbereich unter dem Gesichtspunkt der Liquiditätssicherung abgestimmt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote des Konzerns von 8,3 % (Vorjahr: 8,2 %) sowie einzelner Töchter ist im Vergleich zu anderen bestandshaltenden Immobilienunternehmen niedrig und kann zukünftig bei Kreditaufnahmen oder steigenden Zinsen zu einem limitierenden Faktor bzw. zu einer Risikoposition werden. Insbesondere das vor dem Hintergrund der bestehenden Subprime-Krise festzustellende veränderte Kapitalmarktumfeld lässt auch für Immobilienfinanzierungen ein Absinken der Beleihungsausläufe erwarten, sodass Neuankäufe von Liegenschaften regelmäßig einen höheren Eigenmitteleinsatz erfordern werden. Hierzu wird das Marktumfeld von der GBW Gruppe kontinuierlich beobachtet. Die Finanzierungstätigkeit sowie der Investitionsprozess werden hierauf fortlaufend abgestimmt.

Die Zielsetzung des Finanzwesens ist die optimale Verwendung der finanziellen Ressourcen der Gesamtgruppe. Hierbei ist der Einsatz eines aktiven Finanzmanagements bei gleichzeitiger Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und des finanziellen Gleichgewichts selbstverständlich. Durch Freimachen von Beleihungsreserven soll ein ausreichender Finan-



zierungsspielraum für den Fall von unvorhersehbar eintretendem Kapitalbedarf geschaffen werden.

Zinsänderungsrisiken begegnen wir auch mit dem Einsatz von Derivaten. Der Sicherungszusammenhang zu einem bestehenden kongruenten Grundgeschäft sowie der Nachweis der Wirksamkeit des Sicherungszusammenhangs werden nachvollziehbar dokumentiert.

Die Auswirkungen von Preisänderungsrisiken auf den Beschaffungsmärkten für die GBW Gruppe ist wegen der grundsätzlich erfolgenden Weiterbelastung von Heiz- und Betriebskosten an Mieter begrenzt. Soweit wie möglich begegnen wir diesen Risiken zudem mit langfristigen Lieferverträgen.

Wesentliche Beobachtungsfelder im wohnungswirtschaftlichen Bereich sind der Leerstand, die Fluktuation, die Forderungsausfälle und der Gebäudezustand. Diese potenziellen Risiken werden kontinuierlich überwacht.

Es gibt Anzeichen für einen deutlichen Rückgang der Weltwirtschaft, sodass eine Rezession nicht ausgeschlossen werden kann. Sollte es zu einer weltweiten Rezession kommen, von der auch Deutschland betroffen ist, könnte die Geschäftsentwicklung der GBW Gruppe z. B. durch Begrenzung der Mietsteigerungspotenziale und steigende Mietausfälle beeinträchtigt werden.

In allen Gesellschaften des GBWAG Konzerns wird die Entwicklung der Risikobereiche laufend überwacht. An der Integration dieser Prozesse zu einem konzernübergreifenden Risikoüberwachungssystem wird mit Nachdruck gearbeitet.

Derzeit sind in der GBW Gruppe und in den einzelnen Gesellschaften keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein könnten oder die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Dennoch können Risiken niemals vollständig ausgeschlossen werden.

9. Nachtragsbericht

Es liegen keine Vorgänge nach dem Ende des Geschäftsjahres von besonderer Bedeutung vor, die eine wesentliche Auswirkung auf den Geschäftsverlauf des GBWAG Konzerns hatten.

10. Ausblick und Chancen

Trotz prognostizierter negativer Bevölkerungsentwicklung wird die Zahl der Haushalte sowie der Flächenanspruch pro Kopf in den nächsten Jahren weiter steigen. Es gilt außerdem zu erwarten, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch zukünftig steigen wird. Aufgrund dieser prognostizierten Entwicklung rechnen wir damit, dass die Nachfrage nach Wohnraum künftig weiter zunehmen wird. Infolge dieser Entwicklung müssen in der Bundesrepublik in den nächsten zehn Jahren jährlich zwischen 200.000 und 250.000 neue Wohnungen gebaut werden. Rechnet man den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestandes hinzu, ergibt sich gemäß Wohngeld- und Mietenbericht 2006 der Bundesregierung vom 26. Juni 2006 ein Wohnungsbauvolumen von 120 Mrd. € bis 130 Mrd. €. Der Wohnungsmarkt bleibt damit ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Eine weitere Entwicklung hat sich in den letzten Jahren deutlich verstärkt: der Wunsch zum urbanen Wohnen. Es ziehen immer mehr Menschen vom Land zurück in die Stadt. Mit diesem Trend kann beispielsweise der Immobilienmarkt in München aber auch in anderen Ballungszentren kaum Schritt halten. Diese erhöhte Nachfrage führt zu Preissteigerungstendenzen. Vor diesem Hintergrund haben wir klare unternehmerische Ziele gesetzt, die wir auch in 2008 konsequent weiter verfolgen werden:

- Steigerung der operativen Ergebnisse und wertorientiertes Wachstum der Wohnungsbestände insbesondere in den Ballungszentren
- kontinuierliche Ergebnisverbesserung im Segment Immobilienmanagement durch Ausnutzung sämtlicher Mietsteigerungspotenziale
- Erzielung signifikanter Ergebnisbeiträge aus dem Segment Portfoliomanagement
- Wachstum, Qualitätsverbesserung und Verjüngung der Wohnungsbestände
- Realisierung von Qualitäts- und Synergiezielen durch den Gruppenverbund
- sowie weitere Optimierung der Finanzstruktur der Gruppe.

Durch Ankäufe und Neubau von Wohnanlagen sowie durch die Ausschöpfung von Mietsteigerungspotenzial errechnen sich jährlich steigende Mieten. Bei den Besitzgesellschaften des Konzerns gehen wir von durchschnittlichen Mietsteigerungen bis zu 4 % aus, die durch gesetzliche Mieterhöhungsmöglichkeiten, Entfall von Mietpreisbindungen, Mieterfluktuation und Modernisierungsmieterhöhungen realisiert werden können.

Für das Jahr 2008 haben wir uns vorgenommen, ca. 3 % des heutigen Gesamtbestandes zu veräußern. Im Rahmen der konzernweiten Portfoliostrategie werden wir insbesondere Randlagen und die Standorte aufgeben, an denen aufgrund einer zu geringen Anzahl von Wohnungen eine Bewirtschaftung für einen großen Bestandhalter wie die GBW Gruppe nicht rentierbar ist. Gleichzeitig wird angestrebt, den bisherigen Bestand durch Kauf weiterer Wohnanlagen in der Größenordnung von bis zu 5 % auszubauen. In 2008 werden voraussichtlich 274 neu errichtete Wohnungen an Mieter übergeben werden können.

Durch die flächendeckende Präsenz der GBW Gruppe in ganz Bayern verfügt die GBW Gruppe über hervorragende Standortkenntnisse. Die erwähnte Größe ist

eine gute Voraussetzung, als potenzieller Wohnungserwerber wahrgenommen zu werden und größere auf den Markt kommende Portfolios akquirieren zu können. Die Unternehmensgruppe hat einen klaren Fokus auf die Wohnungsbewirtschaftung und damit Wettbewerbsvorteile. Der realisierbare Umfang von Ankäufen profitabler Wohnanlagen wird auch in 2008 ausschlaggebend für die Größenentwicklung der Gesellschaften sein.

Unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Werterhaltung der Mietwohnungsbestände wird die GBW Gruppe auch in 2008 in Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen investieren. Die Instandhaltungen werden künftig noch kostenbewusster als bisher vorgenommen werden. Die GBW Gruppe plant, für Modernisierung und Instandhaltung insgesamt 39 Mio. € auszugeben. Für den Neubau ist ein Volumen von 35 Mio. € budgetiert.

Die geplanten Investitionsmaßnahmen zur Bestandserweiterung und -verbesserung führen zu einer Erhöhung des Finanzbedarfs der Gesellschaften. Der Finanzbereich wurde in 2007 personell verstärkt und hat zum Jahresanfang 2008 ein Cash-Pool-System installiert, bei dem die GBWAG die Cash-Pool-Trägerin ist.

Die Integration der Gesellschaften zu einer einheitlich auftretenden Gruppe wird auch in 2008 noch Zeit und Kapazitäten in Anspruch nehmen. Die personelle Zentralisierung des Rechnungswesens in München soll voraussichtlich im April 2008 abgeschlossen sein. Parallel zu diesem Prozess wird ein IT-gestützter Workflow des Belegwesens implementiert werden. Im Bereich Betriebswirtschaft und Finanzen werden konzernweite Methoden zum Unternehmenscontrolling implementiert.

An der Steigerung der Prozesseffizienz im Kerngeschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung wird auch in 2008 mit Nachdruck weiter gearbeitet. Die mit der Unternehmenssteuerreform zum 1. Januar 2008 einge-



fürte Zinsschrankenregelung wird die Unternehmensgruppe auf allen Ebenen zusätzlich steuerlich belasten. Es wird daher in 2008 von besonderer Bedeutung sein, Kosteneinsparungspotenziale zu erschließen.

Die GBW Gebäudemanagement GmbH, die Hausmeisterleistungen für die Besitzgesellschaften übernimmt, soll in 2008 ausgebaut werden. Im Rahmen eines Joint Venture ist beabsichtigt, einen strategischen Partner, der über Professionalität in diesem Marktseg-

ment verfügt, in die GBW Gebäudemanagement GmbH aufzunehmen.

Die GBW Gruppe wird auch in 2008 alle Anstrengungen unternehmen, ihre Ziele erfolgreich umzusetzen. Der Vorstand der GBWAG ist der Auffassung, dass die Weichen in 2007 richtig gestellt wurden und mit dem eingeschlagenen Weg eine solide Basis geschaffen wurde, um die Herausforderungen der Zukunft erfolgreich meistern zu können.

München, den 8. Februar 2008

Dr. Udo Scheffel
Vorsitzender des Vorstands

Margit Dittmann
Mitglied des Vorstands

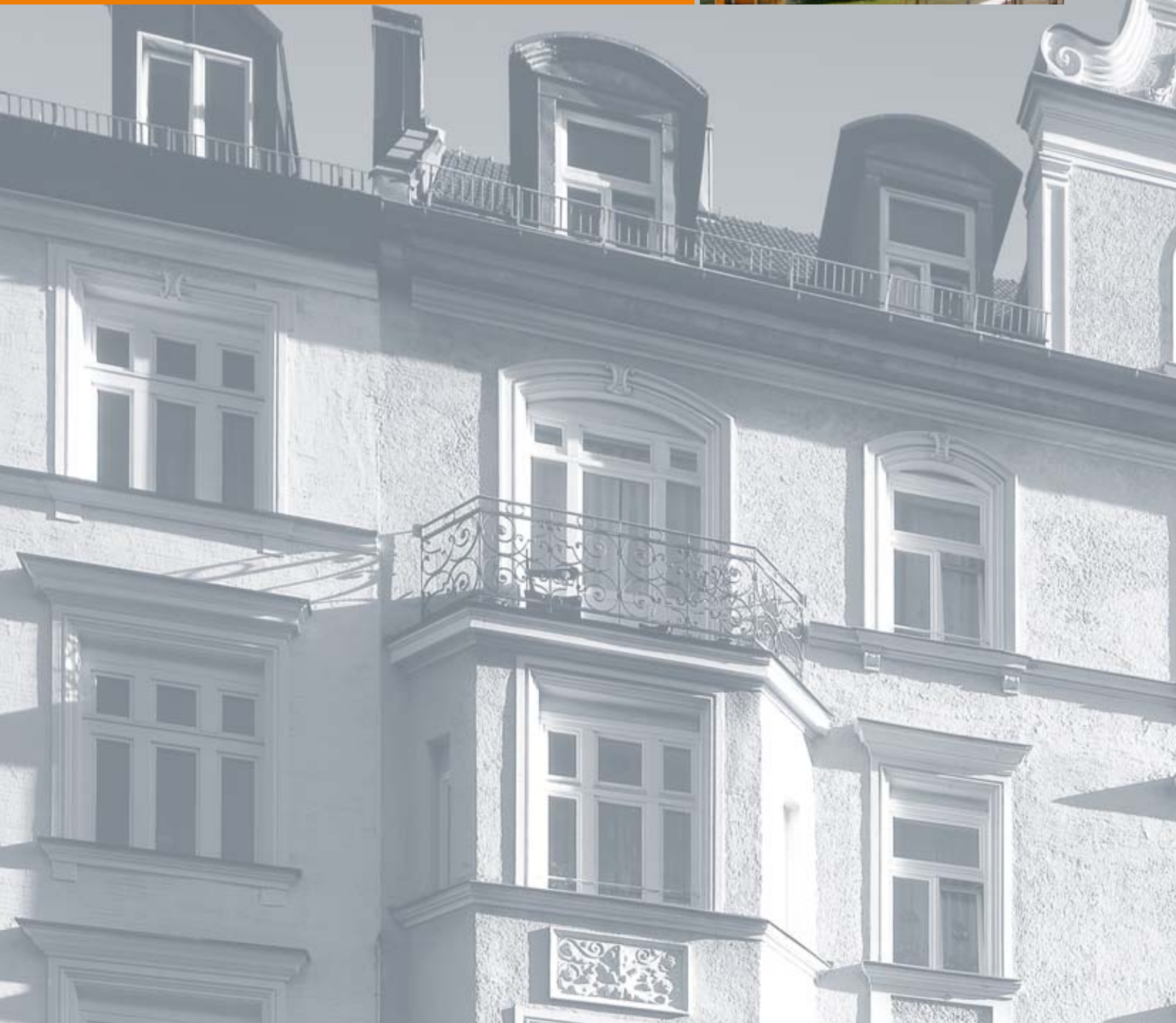
Dr. Hartmut Danz
Mitglied des Vorstands

**Burgerstraße/Hintere Cramergasse,
Nürnberg** (Bild rechts)

53 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit ■ öffentlich gefördert

Pariser Straße, München (Bild unten)

37 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten ■ öffentlich gefördert





GBWAG Bayerische Wohnungs-Aktiengesellschaft

Bilanz zum 31. Dezember 2007

| Aktiva | 31.12.2007 € | Vorjahr T€ |
|--|-----------------------|----------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| Lizenzen und Software | 0,00 | 96 |
| | 0,00 | 96 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 416.011.176,44 | 392.939 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 13.600.393,65 | 14.532 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 0,00 | 220 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 15.001,03 | 17 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 0,00 | 528 |
| 6. Anlagen im Bau | 29.410.784,58 | 6.961 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 320.025,64 | 1.115 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 3.640.337,17 | 3.325 |
| | 462.997.718,51 | 419.637 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 134.773.972,35 | 106.547 |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens | 0,00 | 0 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 3.316,11 | 6 |
| 4. Andere Finanzanlagen | 7.800,00 | 8 |
| | 134.785.088,46 | 106.561 |
| | 597.782.806,97 | 526.294 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 2,02 | 0 |
| 2. Grundstücke mit unfertigen Bauten | 463.558,84 | 131 |
| 3. Grundstücke mit fertigen Bauten | 0,00 | 406 |
| 4. Unfertige Leistungen | 16.208.535,62 | 15.070 |
| 5. Andere Vorräte | 180.551,44 | 388 |
| | 16.852.647,92 | 15.995 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 611.903,82 | 586 |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 245.742,70 | 305 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 7.012,83 | 0 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.630,75 | 1.153 |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 18.225.254,57 | 196 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 831.210,81 | 676 |
| | 19.922.755,48 | 2.916 |
| III. Flüssige Mittel | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 11.418.784,16 | 6.473 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| Disagio | 96.115,91 | 115 |
| Bilanzsumme | 646.073.110,44 | 551.793 |



| Passiva | 31.12.2007 € | Vorjahr T€ |
|--|-----------------------|----------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 39.000.000,00 | 33.280 |
| II. Kapitalrücklagen | 3.073.234,90 | 3.073 |
| III. Gewinnrücklagen | 62.336.990,07 | 66.257 |
| IV. Bilanzgewinn | 21.520.693,70 | 4.480 |
| | 125.930.918,67 | 107.090 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 16.346.861,00 | 20.618 |
| 2. Steuerrückstellungen | 693.600,00 | 304 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 15.699.381,52 | 19.591 |
| | 32.739.842,52 | 40.513 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 436.129.012,75 | 358.356 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 27.474.844,36 | 28.314 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 18.017.666,53 | 15.761 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 300.600,57 | 277 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 154.883,59 | 179 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.198.725,16 | 0 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 27.674,38 (Vorjahr: T€ 1.181) | 105.748,02 | 1.284 |
| | 487.381.480,98 | 404.171 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| | 20.868,27 | 19 |
| Bilanzsumme | 646.073.110,44 | 551.793 |

GBWAG Bayerische Wohnungs-Aktiengesellschaft
Gewinn- und Verlustrechnung
 vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

| | 2007 € | Vorjahr T€ |
|---|----------------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 60.769.896,53 | 56.251 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 460.400,00 | 9.959 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 171.528,17 | 242 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 100.399,12 | 2.089 |
| | 61.502.223,82 | 68.541 |
| 2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 1.064.834,75 | -3.996 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 139.641,17 | 1.077 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 22.880.404,84 | 5.616 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -22.589.759,32 | -23.784 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -595.407,72 | -3.959 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -475.502,70 | -1.568 |
| | -23.660.669,74 | -29.311 |
| 6. Rohergebnis | 61.926.434,84 | 41.927 |
| 7. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -4.728.196,90 | -6.000 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 379.797,34 (Vorjahr T€ 3.000) | -1.049.112,20 | -3.986 |
| | -5.777.309,10 | -9.986 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -7.846.084,03 | -7.046 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -9.102.843,63 | -4.686 |
| Übertrag | 39.200.198,08 | 20.209 |



| | 2007 € | Vorjahr T€ |
|--|-----------------------|---------------|
| Übertrag | 39.200.198,08 | 20.209 |
| 10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: € 250.000,00 (Vorjahr: T€ 200) | 250.000,00 | 200 |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 575,94 | 45 |
| 12. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | 211.051,18 | 52 |
| 13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 498.047,29 (Vorjahr: T€ 171) | 501.811,71 | 174 |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 10.607.512,77 (Vorjahr: T€ 8.225) | -15.843.868,08 | -8.875 |
| 15. Finanzergebnis | -14.880.429,25 | -8.404 |
| 16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 24.319.768,83 | 11.805 |
| 17. Steuern vom Einkommen | -1.485.580,00 | -1.309 |
| 18. Sonstige Steuern | -1.393.395,19 | -1.176 |
| 19. Jahresüberschuss | 21.440.793,64 | 9.320 |
| 20. Gewinnvortrag | 79.900,06 | 53 |
| 21. Einstellungen in Gewinnrücklagen | | |
| a) in die gesetzliche Rücklage | 0,00 | -466 |
| b) in andere Gewinnrücklagen | 0,00 | -4.427 |
| | 0,00 | -4.893 |
| 22. Bilanzgewinn | 21.520.693,70 | 4.480 |

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2007

| Aktiva | 31.12.2007 € | Vorjahr T€ |
|--|-------------------------|------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| Lizenzen und Software | 29.601,74 | 148 |
| | 29.601,74 | 148 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.654.962.857,39 | 1.476.814 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 20.933.607,14 | 22.625 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 690.778,75 | 911 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 25.233,03 | 17 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 796.078,66 | 1.380 |
| 6. Anlagen im Bau | 29.903.495,13 | 26.875 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 1.235.836,86 | 2.471 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 3.640.337,17 | 3.337 |
| | 1.712.188.224,13 | 1.534.430 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.143.573,67 | 1.597 |
| 2. Beteiligungen | 3.114.000,62 | 3.100 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 15.938,67 | 20 |
| 4. Andere Finanzanlagen | 16.268,12 | 8 |
| | 6.289.781,08 | 4.725 |
| | 1.718.507.606,95 | 1.539.303 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 2,02 | 0 |
| 2. Grundstücke mit unfertigen Bauten | 463.558,84 | 131 |
| 3. Grundstücke mit fertigen Bauten | 5.666.587,51 | 5.361 |
| 4. Unfertige Leistungen | 46.664.700,05 | 43.490 |
| 5. Andere Vorräte | 986.556,09 | 1.154 |
| | 53.781.404,51 | 50.136 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 2.914.789,52 | 2.642 |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 8.459.842,70 | 674 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 11.152,83 | 4 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 10.239,27 | 1.281 |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 4.125.579,75 | 1.093 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 6.207.436,27 | 3.144 |
| | 21.729.040,34 | 8.838 |
| III. Flüssige Mittel | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 24.288.450,26 | 19.106 |
| | 99.798.895,11 | 78.080 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| | 174.834,07 | 249 |
| Konzernbilanzsumme | 1.818.481.336,13 | 1.617.632 |



| Passiva | 31.12.2007 € | Vorjahr T€ |
|---|-------------------------|------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 39.000.000,00 | 33.280 |
| II. Kapitalrücklagen | 3.073.234,90 | 3.073 |
| III. Gewinnrücklagen | 62.329.177,53 | 66.257 |
| IV. Konzernbilanzgewinn | 35.234.899,81 | 19.313 |
| V. Anteile anderer Gesellschafter | 11.354.268,25 | 10.701 |
| | 150.991.580,49 | 132.624 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 17.299.957,00 | 20.618 |
| 2. Steuerrückstellungen | 1.156.664,00 | 490 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 17.533.474,77 | 27.286 |
| | 35.990.095,77 | 48.394 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.466.770.420,09 | 1.093.829 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 89.578.877,00 | 82.134 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 53.080.544,10 | 47.784 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 3.019.060,24 | 14.012 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.946.775,27 | 5.184 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.988.087,87 | 188.452 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: T€ 4.340 (Vorjahr: T€ 2.718) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr: T€ 71) | 6.040.393,81 | 5.025 |
| | 1.631.424.158,38 | 1.436.420 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| | 75.501,49 | 194 |
| Konzernbilanzsumme | 1.818.481.336,13 | 1.617.632 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

| | 2007 € | Vorjahr T€ |
|---|-----------------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 170.871.019,22 | 56.251 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 2.263.463,68 | 9.959 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 179.352,61 | 242 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 482.290,05 | 2.089 |
| | 173.796.125,56 | 68.541 |
| 2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 210.896,00 | -3.996 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 139.641,17 | 1.077 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 34.563.724,20 | 5.616 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -60.777.115,41 | -23.784 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -654.991,28 | -3.959 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -529.923,89 | -1.568 |
| | -61.962.030,58 | -29.311 |
| 6. Rohergebnis | 146.748.356,35 | 41.927 |
| 7. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -10.740.402,35 | -6.000 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ 563 (Vorjahr: T€ 3.000) | -2.740.086,15 | -3.986 |
| | -13.480.488,50 | -9.986 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -27.035.158,48 | -7.353 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -21.380.879,94 | -4.686 |
| Übertrag | 84.851.829,43 | 19.902 |



| | 2007 € | Vorjahr T€ |
|--|-----------------------|---------------|
| Übertrag | 84.851.829,43 | 19.902 |
| 10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: T€ 250 (Vorjahr: T€ 200) | 265.338,00 | 200 |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 1.124,36 | 45 |
| 12. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | 211.051,18 | 52 |
| 13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: T€ 600 (Vorjahr: T€ 171) | 608.586,19 | 174 |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: T€ 40.905 (Vorjahr: T€ 8.225) | -55.602.845,14 | -8.875 |
| 15. Finanzergebnis | -54.516.745,41 | -8.404 |
| 16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 30.335.084,02 | 11.498 |
| 17. Steuern vom Einkommen | -5.642.298,57 | -1.309 |
| 18. Sonstige Steuern | -3.569.771,18 | -1.176 |
| 19. Garantierte Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter | -172.791,05 | 0 |
| 20. Konzernjahresüberschuss | 20.950.223,22 | 9.013 |
| 21. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn | -628.341,15 | 0 |
| 22. Gewinnvortrag | 14.913.017,74 | 15.193 |
| 23. Einstellung in Gewinnrücklagen | | |
| a) in die gesetzliche Rücklage | 0,00 | 466 |
| b) in andere Gewinnrücklagen | 0,00 | 4.427 |
| | 0,00 | 4.893 |
| 24. Konzernbilanzgewinn | 35.234.899,81 | 19.313 |

Konzernanhang 2007

1. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der GBWAG Bayerische Wohnungs-Aktiengesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Der Konzernabschluss der GBWAG ist in Euro erstellt.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2006 hat die GBWAG sämtliche Anteile an der GBW-Beteiligungs GmbH, München (ehemals WSE-Neu GmbH, Berlin), sowie mittelbare Beteiligungen an drei Wohnungsgesellschaften in Bayern (vgl. Abschnitt 2 „Konsolidierungskreis“) erworben. Die GBWAG stellt als Mutterunternehmen mit Sitz im Inland gem. § 290 Abs. 1 HGB für das Geschäftsjahr 2007 einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht auf. Aufgrund des Anteilserwerbs zum 31. Dezember 2006 wurde im Vorjahr keine Aufwands- und Ertragskonsolidierung durchgeführt. Die Vergleichbarkeit zum Vorjahr ist infolge des Anteilserwerbs nur eingeschränkt möglich. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006 entspricht der Gewinn- und Verlustrechnung der Muttergesellschaft.

Die Anteile an der GBW Wohnungs GmbH (ehemals: GZW Grundstücks- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, München) sowie an der GBW Asset GmbH, München, wurden jeweils zum 31. Dezember 2007 erstmalig konsolidiert. Demzufolge wird die Gewinn- und Verlustrechnung dieser Gesellschaften bei der Aufwands- und Ertragskonsolidierung nicht berücksichtigt und nicht in den Konzernabschluss

miteinbezogen.

Zusammen mit dem Übergang des kaufmännischen Personals der Gesellschaften des Konzerns in die GBW Management GmbH (vormals GBW Holding GmbH, umfirmiert am 27. Dezember 2007) zum 1. September 2007 wurde die zugehörige Betriebs- und Geschäftsausstattung mit den Buchwerten in diese Gesellschaften überführt.

2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis des Konzerns wurde im Geschäftsjahr 2007 jeweils zum Erwerbszeitpunkt um die Gesellschaften GBW Wohnungs GmbH (ehemals GZW Grundbesitz- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, München), GBW Gebäudemanagement GmbH, München, sowie GBW Asset GmbH, München, erweitert. In den Konzernabschluss 2007 werden damit neben der Muttergesellschaft GBWAG folgende Unternehmen einbezogen, bei denen der GBWAG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zusteht bzw. bei denen die einheitliche Leitung ausgeübt wird:

Tochterunternehmen

- GBW-Beteiligungs GmbH, München
- GBW Franken GmbH (ehemals Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken Gesellschaft mit beschränkter Haftung), Würzburg
- GBW Oberbayern und Schwaben GmbH (ehemals:



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben Gesellschaft mit beschränkter Haftung), München

- GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH (ehemals Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Niederbayern/Oberpfalz Gesellschaft mit beschränkter Haftung), Regensburg
- GBW Wohnungs GmbH (ehemals GZW Grundbesitz- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH), München (Erstkonsolidierung zum Geschäftsjahresende)
- GBW Gebäudemanagement GmbH (ehemals heptus 102. GmbH), München (Erstkonsolidierung zum 31. August 2007)
- GBW Asset GmbH (ehemals heptus 106. GmbH), München (Erstkonsolidierung zum Geschäftsjahresende).

Die Einbeziehung der Tochterunternehmen in den Konzernabschluss erfolgt mittels Vollkonsolidierung.

Gemäß § 296 Abs. 2 HGB wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, folgende Tochter- bzw. Beteiligungsunternehmen nicht in den Konzernabschluss einzubeziehen:

- CityTec Maßnahmeträger GmbH, München
- Bayerischer Immobilienfonds Nr. 6, München
- MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH, München
- Gemeinnützige Landkreiswohnungsbau Unterallgäu GmbH, Memmingen
- Jatra Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald

Bilanzsumme sowie Erträge und Aufwendungen der oben genannten Gesellschaften sind für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von insgesamt untergeordneter Bedeutung. Ihr Umsatz machte im Geschäftsjahr 2007 zusammen weniger als 2 % des Konzernumsatzes aus.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Einbeziehung der Tochterunternehmen erfolgt nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Vollkonsolidierung, d.h. sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden der konsolidierten Unternehmen werden mit Ausnahme der Posten, die konsolidiert werden, mit dem vollen Betrag in den Konzernabschluss übernommen. Die Anteile fremder Gesellschafter am Eigenkapital der Tochterunternehmen werden gesondert innerhalb des Postens Eigenkapital ausgewiesen.

Die Geschäftsjahre der konsolidierten Unternehmen stimmen mit dem der Muttergesellschaft überein. Die GBW Gebäudemanagement GmbH (vom 16. Mai bis zum 31. Dezember 2007) sowie die GBW Asset GmbH (vom 9. August bis 31. Dezember 2007) weisen im Geschäftsjahr 2007 ein Rumpfgeschäftsjahr auf.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt abweichend von DRS 4 nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB.

Innerhalb des Konsolidierungskreises entstandene Forderungen und Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge, Zwischengewinne sowie Haftungsverhältnisse werden eliminiert.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen werden einheitlich nach den gesetzlichen Vorschriften und den bei der GBWAG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Die Gliederung der Jahresabschlüsse erfolgt gemäß §§ 266, 275 HGB bzw. – soweit einschlägig – entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987. Auch die Gliederung des Konzernabschlusses entspricht der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

4.1 Anlagevermögen

Die Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sind mit ihren um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen der Wohnbauten erfolgen mit einem Abschreibungssatz von 1,25 bis 2,0 %; Geschäftsbauten werden mit Sätzen zwischen 2,0 und 3,0 % jährlich abgeschrieben. Gebäude auf Grundstücken mit Erbbaurechten werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben, Außenanlagen linear über 10 Jahre. Außerplanmäßige Abschreibungen werden auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen, wenn und soweit voraussichtlich dauernde Wertminderungen vorliegen.

Werden Großmodernisierungen durchgeführt, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung des Gebäudes führen sowie eine Anhebung der Mieten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ermöglichen, so werden diese Maßnahmen mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert.

Die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten und die Anlagen im Bau sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten sind neben den Einzelkosten auch angemessene Teile der Gemeinkosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen am Bau einbezogen. Kosten der allgemeinen Verwaltung werden nicht aktiviert; Finanzierungskosten sind ebenfalls nicht angesetzt.

Die Anschaffungskosten des beweglichen Anlagevermögens – einschließlich Mietereinbauten – werden linear über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit Ausnahme der sonstigen Ausleihungen zu Anschaffungskosten bilanziert; letztere sind mit dem um planmäßige Tilgungen verminderten Ausgabebetrag angesetzt.

4.2 Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten, Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten, unfertige Leistungen sowie andere Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder ihrem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten werden dabei nach der gleichen Methode wie im Anlagevermögen ermittelt.

Die unfertigen Leistungen enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel sind grundsätzlich – mit Ausnahme des nach versicherungsmathematischen Methoden berechneten Aktivwertes von Rückdeckungsversicherungen – zum Nennwert aktiviert. Erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

4.3 Rückstellungen

Bei der Bemessung der Rückstellungen ist allen ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbaren Risiken angemessen und ausreichend Rechnung getragen worden.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Verwendung der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck bemessen. Zur Anpassung an die Kapitalmarktgegebenheiten wurde ein Kapitalisierungszinssatz von 5,00 % (Vorjahr: 4,25 %) verwendet.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen und mietvertragliche Verpflichtungen zu Schönheitsreparaturen, noch anfallende Baukosten und Gewährleistungen, Einzelrisikovorsorgen, Personalverpflichtungen sowie ausstehende Rechnungen. Das Wahlrecht zur Bildung von Instandhaltungsrückstellungen gem. § 249 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 HGB wird im Interesse einer konzerneinheitlichen Vorgehensweise abweichend zum Vorjahr und abweichend zum Jahresabschluss des



Mutterunternehmens im Konzernabschluss nicht mehr in Anspruch genommen.

4.4 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert.

5. Angaben zur Bilanz und Konzernbilanz

5.1 Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2007 ist gesondert in dem, dem Anhang des Konzerns als Anlage beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Im Konzern sind durch den Erwerb der Anteilmehrheit der GBW Wohnungs GmbH, München, zum 31. Dezember 2007 Anlagenzugänge in Höhe von insgesamt 65.848 T€ zu verzeichnen. Davon betreffen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten 16.331 T€ stille Reserven, die in Höhe des aus der Kapitalkonsolidierung resultierenden aktiven Unterschiedsbetrages aufgedeckt wurden.

Bei den Beteiligungen im Konzern handelt es sich um die 40 %-ige Beteiligung in Höhe von 3.114 T€ an der Gemeinnützige Landkreiswohnungsbau Unterallgäu GmbH, Memmingen.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens per 31. Dezember 2007

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | | Stand 31.12.2007 € |
|---|----------------------------------|---|-----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Stand 01.01.2007 € | Zugänge aus Unternehmens- kauf € | Zugänge € | Abgänge € | Umbuchungen (+/-) € | |
| Immaterielle Vermögens- gegenstände | | | | | | |
| Lizenzen und Software | 1.285.045,38 | 0,00 | 1.322,09 | 1.251.497,21 | 0,00 | 34.870,26 |
| | 1.285.045,38 | 0,00 | 1.322,09 | 1.251.497,21 | 0,00 | 34.870,26 |
| Sachanlagen | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.596.406.310,85 | 65.736.449,15 | 131.978.657,51 | 17.694.328,46 | 18.864.164,06 | 1.795.291.253,11 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 24.018.297,54 | 63.965,95 | 53.813,05 | 0,00 | -1.462.654,99 | 22.673.421,55 |
| Grundstücke ohne Bauten | 910.517,14 | 0,00 | 315,35 | 0,00 | -220.053,74 | 690.778,75 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 363.029,34 | 9.708,00 | 2.498,88 | 7.286,95 | 0,00 | 367.949,27 |
| Betriebs- und Geschäftsaus- stattung | 4.242.371,34 | 4.786,00 | 386.645,52 | 3.757.379,90 | 4.929,00 | 881.351,96 |
| Anlagen im Bau | 26.875.653,43 | 0,00 | 19.032.295,77 | 2.643.083,22 | -13.361.370,85 | 29.903.495,13 |
| Bauvorbereitungskosten | 2.584.091,13 | 24.303,58 | 1.282.231,85 | 0,00 | -2.522.360,24 | 1.368.266,32 |
| Geleistete Anzahlungen | 3.336.642,70 | 0,00 | 3.687.731,30 | 0,00 | -3.384.036,83 | 3.640.337,17 |
| | 1.658.736.913,47 | 65.839.212,68 | 156.424.189,23 | 24.102.078,53 | -2.081.383,59 | 1.854.816.853,26 |
| Finanzanlagen | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.596.925,08 | 0,00 | 1.546.648,59 | 0,00 | 0,00 | 3.143.573,67 |
| Beteiligungen | 3.100.000,00 | 0,00 | 14.000,62 | 0,00 | 0,00 | 3.114.000,62 |
| Sonstige Ausleihungen | 20.243,67 | 0,00 | 0,00 | 4.305,00 | 0,00 | 15.938,67 |
| Andere Finanzanlagen | 8.003,39 | 8.468,12 | 0,00 | 203,39 | 0,00 | 16.268,12 |
| | 4.725.172,14 | 8.468,12 | 1.560.649,21 | 4.508,39 | 0,00 | 6.289.781,08 |
| Anlagevermögen insgesamt | 1.664.747.130,99 | 65.847.680,80 | 157.986.160,53 | 25.358.084,13 | -2.081.383,59 | 1.861.141.504,60 |



| Abschreibungen | | | | | Buchwert | |
|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand 01.01.2007 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Stand 31.12.2007 | Stand 31.12.2007 | Stand 31.12.2006 |
| € | € | € | € | € | € | € |
| 1.136.943,38 | 68.207,85 | 1.199.882,71 | 0,00 | 5.268,52 | 29.601,74 | 148.102,00 |
| 1.136.943,38 | 68.207,85 | 1.199.882,71 | 0,00 | 5.268,52 | 29.601,74 | 148.102,00 |
| 119.592.376,91 | 26.079.710,69 | 5.270.491,83 | -73.200,05 | 140.328.395,72 | 1.654.962.857,39 | 1.476.813.933,94 |
| 1.393.229,37 | 446.400,49 | 0,00 | -99.815,45 | 1.739.814,41 | 20.933.607,14 | 22.625.068,17 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 690.778,75 | 910.517,14 |
| 345.835,08 | 3.063,47 | 6.182,31 | 0,00 | 342.716,24 | 25.233,03 | 17.194,26 |
| 2.862.056,83 | 332.687,68 | 3.109.471,21 | 0,00 | 85.273,30 | 796.078,66 | 1.380.314,51 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29.903.495,13 | 26.875.653,43 |
| 113.354,80 | 105.088,30 | 0,00 | -86.013,64 | 132.429,46 | 1.235.836,86 | 2.470.736,33 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.640.337,17 | 3.336.642,70 |
| 124.306.852,99 | 26.966.950,63 | 8.386.145,35 | -259.029,14 | 142.628.629,13 | 1.712.188.224,13 | 1.534.430.060,48 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.143.573,67 | 1.596.925,08 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.114.000,62 | 3.100.000,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.938,67 | 20.243,67 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16.268,12 | 8.003,39 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.289.781,08 | 4.725.172,14 |
| 125.443.796,37 | 27.035.158,48 | 9.586.028,06 | -259.029,14 | 142.633.897,65 | 1.718.507.606,95 | 1.539.303.334,62 |

5.2 Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die unfertigen Leistungen enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 46.182 T€ (Vorjahr: 43.490 T€).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

| | 31.12.2007 | davon Restlaufzeit > 1 Jahr | Vorjahr | davon Restlaufzeit > 1 Jahr |
|--|---------------|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| | T€ | | T€ | |
| Konzern | | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 2.915 | – | 2.642 | – |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 8.460 | – | 674 | – |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 11 | – | 4 | – |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 10 | – | 1.281 | – |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 4.126 | – | 1.093 | – |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 6.207 | 499 | 3.144 | 488 |
| | 21.729 | 499 | 8.838 | 488 |

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem laufenden Verrechnungsverkehr; sie enthalten daneben Forderungen aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der CityTec GmbH.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Rückkaufwerte aus Lebensversicherungen (499 T€) sowie Steuererstattungsansprüche (4.676 T€).

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel im Konzern entfallen mit 23.787 T€ (Vorjahr: 18.601 T€) auf Guthaben bei verbundenen Unternehmen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Innerhalb des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens werden Disagiobeträge in Höhe von insgesamt 173 T€ (Vorjahr: 221 T€) abgegrenzt.

5.3 Eigenkapital

Die Hauptversammlung der GBWAG hat am 4. Mai 2007

die Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmittel von 33.280.000,00 € auf 39.000.000,00 € und eine Neueinteilung des Grundkapitals durch einen Aktiensplitt im Verhältnis von 1 zu 6 in 39.000.000 (zuvor: 6.500.000) 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. Juni 2007 vollzogen.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung am 4. Mai 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 3. Mai 2012 einmalig oder mehrmalig um insgesamt bis zu 19.500.000,00 € gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von insgesamt bis zu 19.500.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I).

Die neuen Aktien aus einer Barkapitalerhöhung sind grundsätzlich den Aktionären zum Bezug (auch im Wege



des mittelbaren Bezugs gemäß § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG) anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Der Vorstand ist darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage auszuschließen, wenn der Ausgabekurs der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an einer Börse im Inland gehandelten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages, die möglichst zeitnah zur Platzierung der Aktien erfolgen soll, nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts

gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten. Auf diese Begrenzung ist die Veräußerung eigener Aktien anzurechnen, sofern sie während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG erfolgt.

Der Vorstand ist weiter ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zum Zwecke des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensanteilen, Beteiligungen an anderen Unternehmen oder Vermögensgegenständen anderer Unternehmen gegen Überlassung von Aktien der Gesellschaft auszuschließen.

Kapital- und Gewinnrücklagen

| | T€ | 31.12.2007 T€ | Vorjahr T€ |
|--|--------|------------------|---------------|
| Kapitalrücklagen | | 3.073 | 3.073 |
| Gewinnrücklagen | 62.337 | | 66.257 |
| davon ab Unterschiedsbeträge (§ 309 Abs. 1 S. 3 HGB) | -8 | | 0 |
| | | 62.329 | |
| | | 65.402 | 69.330 |

Die aus der Kapitalkonsolidierung der GBW Gebäudemanagement GmbH sowie der GBW Asset GmbH resultierenden Unterschiedsbeträge wurden abweichend von DRS 4 gem. § 309 Abs. 1 Satz 3 HGB offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Anteile der Fremdgesellschafter

Die Anteile anderer Gesellschafter werden in der Konzernbilanz unter den Posten des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen.

| | Fremdanteil % | Fremdanteil am Eigenkapital T€ |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| GBW Franken GmbH | 26,40 | 5.980 |
| GBW Oberbayern und Schwaben GmbH | 11,00 | 2.234 |
| GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH | 26,00 | 3.115 |
| GBW Wohnungs GmbH | 0,26 | 25 |
| | | 11.354 |

5.4 Rückstellungen

| | 31.12.2007 T€ | Vorjahr T€ |
|--|------------------|---------------|
| Konzern | | |
| Pensionen | 17.300 | 20.618 |
| Steuerrückstellungen | 1.157 | 490 |
| Instandhaltungs- und Restitutionsmaßnahmen | 4.330 | 12.447 |
| Noch anfallende Baukosten und Gewährleistungen | 3.998 | 7.685 |
| Ausstehende Rechnungen | 1.117 | 3.245 |
| Risikovorsorge | 1.932 | 1.321 |
| Personalverpflichtungen | 5.296 | 1.477 |
| Jahresabschluss, Hauptversammlung und Veröffentlichung | 742 | 843 |
| Übrige | 118 | 268 |
| | 35.990 | 48.394 |

Die Anpassung des Kapitalisierungszinssatzes an die Gegebenheiten des Kapitalmarkts bei der Berechnung der Pensi-

onsrückstellungen führte zu einem um 1.426 T€ höheren Ansatz als bei Anwendung der steuerlichen Vorschriften.

5.5 Verbindlichkeiten

| | 31.12.2007 T€ | davon mit einer Restlaufzeit | | | Vorjahr < 1 Jahr T€ |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|
| | | < 1 Jahr T€ | 1 - 5 Jahre T€ | > 5 Jahre T€ | |
| Konzern | | | | | |
| Verbindlichkeiten | | | | | |
| gegenüber Kreditinstituten | 1.466.770 | 303.231 | 96.058 | 1.067.481 | 297.615 |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 89.579 | 2.997 | 8.764 | 77.818 | 2.792 |
| aus erhaltenen Anzahlungen | 53.081 | 53.081 | 0 | 0 | 47.784 |
| aus Vermietung | 3.019 | 3.019 | 0 | 0 | 14.012 |
| aus Lieferungen und Leistungen | 6.947 | 6.931 | 16 | 0 | 5.160 |
| gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.988 | 5.988 | 0 | 0 | 16.277 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.040 | 6.040 | 0 | 0 | 5.025 |
| | 1.631.424 | 381.287 | 104.838 | 1.145.299 | 388.665 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten ein Darlehen der Bayerischen Landesbank über 172.175 T€ mit einer vertraglichen Laufzeit bis 31. Dezember 2013 und einem Sonderkündigungsrecht beider Vertragsparteien zum Ende eines Kalenderjahres, erstmals zum 31. Dezember 2008. Der Vorstand hat dieses Darlehen im obigen Verbindlichkeitspiegel als langfris-

tig (Restlaufzeit mehr als 5 Jahre) dargestellt, da keine Hinweise darauf bestehen, dass das Sonderkündigungsrecht ausgeübt wird.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen 1.236.610 T€ (Vorjahr: 859.070 T€) auf verbundene Unternehmen.



Durch Grundschulden sind gesichert:

| | 31.12.2007 T€ |
|---|------------------|
| Konzern | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 982.975 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 82.722 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 4.201 |
| | 1.069.898 |

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 126.728 T€ sind durch ein Pfandrecht an Geschäftsanteilen von Tochterunternehmen besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen insbesondere ein kurzfristiges Darlehen sowie verschiedene Leistungsverbindlichkeiten.

Im Vorjahr waren in den Verbindlichkeiten aus Vermietung der GBW Franken GmbH, der GBW Oberbayern und Schwaben GmbH sowie der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH vereinnahmte Mietkautionen mit 12.381 T€ enthalten. Seit Dezember 2007 werden diese Mietkautionen als Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeit ausgewiesen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 4.340 T€ (Vorjahr: 2.718 T€) enthalten.

5.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Für die CityTec Maßnahmeträger GmbH haftet die Mut-

tergesellschaft GBWAG gegenüber den Vertragspartnern auf Erfüllung aller Ansprüche aus dem Maßnahmeträgervertrag. Aufgrund ihrer Stellung als Gesellschafterin ist sie verpflichtet, ihren Einfluss dahingehend geltend zu machen, dass der Maßnahmeträgervertrag ordnungsgemäß erfüllt wird. Mit Wirkung des Geschäftsjahres 2004 besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Im Konzern bestehen neben dem Software-Überlassungsvertrag für das Programm DKB@win noch zahlreiche Wartungsverträge, Gerätemietverträge, Leasingverträge, Miet- und Abrechnungsverträge sowie Verpflichtungen aus zins- und tilgungsfreien Baudarlehen. Daraus resultieren künftige sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 7,6 Mio. €. Hiervon bestehen 6,2 Mio. € gegenüber verbundenen Unternehmen.

Eventualverbindlichkeiten bestehen im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung von Mietkautionen und von sechs geschlossenen Immobilienfonds (Bayerische Immobilienfonds Nr. 1–6). Das Treuhandvermögen und die Treuhandverpflichtungen belaufen sich auf:

Treuhandvermögen:

| | 31.12.2007 T€ | Vorjahr T€ |
|---|------------------|---------------|
| Bayerische Immobilienfonds | 10.890 | 11.288 |
| Fremdanteil Bayerischer Immobilienfonds Nr. 6 | 5.306 | 5.079 |
| Mietkautionen | 21.027 | 4.930 |
| | 37.223 | 21.297 |

Treuhandverpflichtungen:

| | 31.12.2007 T€ | Vorjahr T€ |
|---|------------------|---------------|
| Bayerische Immobilienfonds | | |
| Zertifikatskapital | 3.087 | 3.166 |
| Objektfinanzierungsmittel ¹⁾ | 5.364 | 5.479 |
| Sonstige Posten | 2.439 | 2.643 |
| Fremdanteil Bayerischer Immobilienfonds Nr. 6 | 5.306 | 5.079 |
| Mietkautionen | 21.027 | 4.930 |
| | 37.223 | 21.297 |
| <small>¹⁾ zugleich persönliche Schuld des Fondstreuhanders</small> | | |

Die Mietkautionen wurden auf Treuhandkonten bei einem verbundenen Unternehmen angelegt. Von den Objektfinanzierungsmitteln aus Treuhandver-

pflichtungen betreffen 4.589 T€ (Vorjahr: 4.689 T€) verbundene Unternehmen.

6. Ergebnis nach Leistungsbereichen und Regionen

| | München/ angrenzende Landkreise T€ | Oberbayern/ Schwaben T€ | Nieder- bayern/ Oberpfalz T€ | Franken T€ | Konzern- funktion T€ | Summe T€ |
|---|---|-------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| Immobilienbewirtschaftung | 23.746 | 14.097 | 9.896 | 20.406 | | 68.145 |
| Portfoliomanagement | 9.475 | 8.116 | -27 | -51 | | 17.513 |
| Sonstige Umsatzträger | 998 | 226 | -8 | 401 | | 1.617 |
| Konzernfunktion | | | | | -6.176 | -6.176 |
| EBIT der betrieblichen Leistungsbereiche | 34.219 | 22.439 | 9.861 | 20.756 | -6.176 | 81.099 |
| Finanzergebnis | | | | | -54.507 | -54.507 |
| Steuern vom Ertrag | | | | | -5.642 | -5.642 |
| Konzernergebnis | | | | | | 20.950 |

7. Sonstige Angaben

7.1 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds umfasst wie im Vorjahr ausschließlich die flüssigen Mittel.

Die gesamten während des Geschäftsjahres gezahlten Zinsen des Konzerns betragen 54.430 T€ (Vorjahr: 8.875 T€).

Die Ertragsteuerzahlungen des Geschäftsjahres betragen 5.275 T€ (Vorjahr: 1.093 T€).

Die dargestellten zahlungsunwirksamen Erträge betreffen



die erfolgswirksame Ausbuchung erlassener bzw. nicht mehr zurückzahlender leistungsfreier Förderdarlehen.

Der Gesamtbetrag der Kaufpreise für im Geschäftsjahr erworbene konsolidierte Unternehmen beträgt 26.681 T€ (Vorjahr: 104.950 T€). Die Erwerbe wurden jeweils in voller Höhe fremdfinanziert.

Mit den konsolidierten Unternehmen wurden 1.235 T€ (Vorjahr: 12.633 T€) Finanzmittel erworben. Das erworbene Anlagevermögen beträgt 65.848 T€ (Vorjahr: 1.103.126 T€), das erworbene Umlaufvermögen (ohne Finanzmittel) 5.011 T€ (Vorjahr: 46.497 T€) sowie die erworbenen Schulden 45.394 T€ (Vorjahr: 1.040.130 T€).

7.2 Angaben zu Gesellschaftern (§ 160 Nr. 8 AktG)

Die GBWAG Bayerische Wohnungs-Aktiengesellschaft erreichten am 27./28./29.06.2007 fünf Mitteilungen nach § 20 AktG. Gemäß § 20 Absatz 6 AktG haben wir den Inhalt dieser Mitteilungen sowie die Beteiligten am 4. Juli 2007 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht:

■ Schreiben vom 26.06.2007 der Bayerischen Landesbank, München: Mitteilung gemäß § 20 Abs. 1 und 4 AktG

„Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass der Bayerischen Landesbank gemäß § 20 Abs. 1 AktG unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien Ihrer Gesellschaft und gemäß § 20 Abs. 4 AktG eine unmittelbare Mehrheitsbeteiligung an Ihrer Gesellschaft gehört. Die bisherige mittelbare Beteiligung über die Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft und deren Tochtergesellschaft, die DKB Immobilien Aktiengesellschaft, wurde beendet.“

■ Schreiben vom 27.06.2007 der DKB Immobilien Aktiengesellschaft, Potsdam: Mitteilungspflichten nach § 20 AktG

„Hiermit teilen wir Ihnen gemäß § 20 Abs. 5 AktG mit, dass wir die Beteiligung an Ihrer Gesellschaft zur Gänze an die Bayerische Landesbank verkauft haben,

wobei die Beteiligung mit Wirkung zum 26. Juni 2007 auf die Bayerische Landesbank übergegangen ist. Somit gehört uns weder eine Mehrheitsbeteiligung an Ihrer Gesellschaft noch mehr als der vierte Teil der Aktien Ihrer Gesellschaft mehr.“

■ Schreiben vom 27.06.2007 der DKB Deutsche Kreditbank AG, Berlin: Mitteilung gemäß § 20 Abs. 5 AktG

„Hiermit teilen wir Ihnen gemäß § 20 Abs. 5 AktG in Verbindung mit § 20 Abs. 4 AktG mit, dass uns keine Mehrheitsbeteiligung an Ihrer Gesellschaft mehr gehört. Weiter teilen wir Ihnen gemäß § 20 Abs. 5 AktG in Verbindung mit § 20 Abs. 1 AktG mit, dass uns auch nicht mehr als der vierte Teil der Aktien Ihrer Gesellschaft – weder unmittelbar noch mittelbar über die DKB Immobilien Aktiengesellschaft – gehört. Unsere über die DKB Immobilien Aktiengesellschaft vermittelte mittelbare Beteiligung an Ihrer Gesellschaft wurde beendet.“

■ Schreiben vom 29.06.2007 der GBW Holding GmbH, München: Mitteilungen gemäß § 20 Abs. 1, 3 und 4 AktG

„Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass uns gemäß § 20 Abs. 1, 3 AktG unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien Ihrer Gesellschaft und gemäß § 20 Abs. 4 AktG eine unmittelbare Mehrheitsbeteiligung an Ihrer Gesellschaft gehört.“

■ Schreiben vom 29.06.2007 der Bayerischen Landesbank, München: Mitteilungen gemäß § 20 Abs. 1 und 4 AktG

„Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass der Bayerischen Landesbank gemäß § 20 Abs. 1 AktG – nunmehr mittelbar – mehr als der vierte Teil der Aktien Ihrer Gesellschaft und gemäß § 20 Abs. 4 AktG – ebenfalls nunmehr mittelbar – eine Mehrheitsbeteiligung an Ihrer Gesellschaft gehört, da uns gemäß § 16 Abs. 4 AktG die Aktien bzw. die Beteiligung der von uns abhängigen GBW Holding GmbH zuzurechnen sind. Die bisherige unmittelbare Beteiligung wurde beendet.“

Am 7. Januar 2008 erreichten uns zwei weitere Mitteilungen nach § 20 AktG, die wir am 10. Januar 2008 im

elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht haben.

■ **Schreiben vom 07.01.2008 der GBW Management GmbH (vormals: GBW Holding GmbH), München: Mitteilung gemäß § 20 Abs. 5 AktG**

„Die GBW Management GmbH (vor der Umfirmierung am 27. Dezember 2007: GBW Holding GmbH) teilt hiermit mit, dass ihr nicht mehr der vierte Teil der Aktien an Ihrer Gesellschaft und auch keine Mehrheitsbeteiligung an Ihrer Gesellschaft mehr gehört.“

■ **Schreiben vom 07.01.2008 der Bayerischen Landesbank,**

München: Mitteilung gemäß § 20 Abs. 1 und 4 AktG

„Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass der Bayerischen Landesbank gemäß § 20 Abs. 1 AktG – nunmehr unmittelbar – mehr als der vierte Teil der Aktien Ihrer Gesellschaft und gemäß § 20 Abs. 4 AktG – ebenfalls nunmehr unmittelbar – eine Mehrheitsbeteiligung an Ihrer Gesellschaft gehört.“

7.3 Beteiligungen (§§ 285 Nr. 11, 313 Abs. 2 HGB)

Die GBWAG ist unmittelbar bzw. mittelbar an folgenden Unternehmen mit mehr als 20 % beteiligt:

| | Kapitalanteil % | Eigenkapital T€ | Jahresergebnis 2007 T€ |
|--|--------------------|--------------------|------------------------------|
| Tochterunternehmen | | | |
| GBW-Beteiligungs GmbH, München | 100,00 | 17.888 | -8.861 |
| GBW Franken GmbH (ehemals: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken Gesellschaft mit beschränkter Haftung), Würzburg ¹ | 73,60 | 22.650 | 0 |
| GBW Oberbayern und Schwaben GmbH (ehemals: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben Gesellschaft mit beschränkter Haftung), München | 89,00 | 20.316 | 5.712 |
| GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH (ehemals: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Niederbayern/Oberpfalz Gesellschaft mit beschränkter Haftung), Regensburg ¹ | 74,00 | 11.980 | 0 |
| GBW Gebäudemanagement GmbH, München | 100,00 | 61 | 36 |
| GBW Asset GmbH, München | 100,00 | 23 | -2 |
| GBW Wohnungen GmbH, München ¹ | 94,90 | 9.689 | 0 |
| CityTec Maßnahmeträger GmbH, München ¹ | 100,00 | 128 | 0 |
| MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH, München | 100,00 | 620 | 37 |
| Bayerischer Immobilienfonds Nr. 6, München | 64,98 | 1.898 | 179 |
| Jatra Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald ² | 94,9 | 8 | -2 |
| Beteiligungsunternehmen | | | |
| Gemeinnützige Landkreiswohnbau Unterallgäu GmbH, Memmingen ² | 40,00 | 3.599 | 458 |
| ¹ Ergebnisabführungsvertrag | | | |
| ² Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 | | | |



Im Berichtsjahr wurde der Anteil an der TGBW Grundstücksentwicklungsgesellschaft Jägerndorfer Zeile/Gräfenberger Weg bR, Berlin, veräußert.

Die zwischen der GBW Franken GmbH sowie der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH und der GBW-Beteiligungs GmbH bestehenden Ergebnisabführungsverträge garantieren den Minderheitsgesellschaftern fixe Mindestausschüttungen. Diese Zahlungen sind in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Garantierte

Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter ausgewiesen. Beide Ergebnisabführungsverträge enden zum 31. Dezember 2007.

7.4 Mitarbeiterzahl (§§ 314 Abs. 1 Nr. 4, 267 Abs. 5 HGB)

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2007 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer bis zum 31. August 2007 betrug im Konzern:

| | 2007 | Vorjahr |
|----------------|------------|------------|
| Konzern | | |
| Angestellte | 148 | 71 |
| Hausmeister | 247 | 55 |
| Hilfskräfte | 4 | 6 |
| | 399 | 132 |

Daneben wurden im Konzern bis zum 31. August 2007 durchschnittlich 16 Auszubildende beschäftigt.

Nach dem erfolgten Betriebsübergang zum 1. Septem-

ber 2007 stellt sich die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Konzern für den Zeitraum vom 1. September bis zum 31. Dezember 2007 wie folgt dar:

| | 2007 |
|----------------|------------|
| Konzern | |
| Angestellte | 1 |
| Hausmeister | 250 |
| | 251 |

7.5 Gesellschaftsorgane – Vorstand und Aufsichtsrat (§ 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB)

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder beliefen sich auf 916 T€. Die Vergütungen des Aufsichtsrats betragen 155 T€.

Ehemalige Mitglieder des Vorstands erhielten Bezüge in Höhe von 321 T€. Die Rückstellungen für Pensionszusagen an diesen Personenkreis betragen am Bilanzstichtag 3.474 T€.

Mitglieder des Vorstands

- **Dr. rer. pol. Udo Scheffel**,
Vorsitzender des Vorstands
Diplom-Kaufmann
- **Margit Dittmann**, Diplom-Kaufmann
- **Dr. Ing. Hartmut Danz**, Architekt

Mitglieder des Aufsichtsrats

- **Dr. Rudolf Hanisch**, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Landesbank
- **Theo Harnischmacher**, Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrats (ab 8. November 2007)
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Landesbank
- **Dr. Peter Kahn**, Mitglied des Aufsichtsrats
2. Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrats (bis 21. Mai 2007)
Ehem. stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Landesbank
- **Dr. Michael Kemmer** (ab 15. Oktober 2007)
Mitglied des Vorstands der Bayerischen Landesbank
- **Dr. Dirk Matthey** (ab 15. Oktober 2007)
Mitglied in Aufsichts- und Beiräten im In- und Ausland
- **Heinz-Werner Götz** (ab 15. Oktober 2007)
Verbandsdirektor i.R.
- **Günther Troppmann**, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrats (bis 12. Oktober 2007)

Vorsitzender des Vorstands der DKB Deutsche Kreditbank AG

- **Rolf Mähliß** (bis 12. Oktober 2007)
Mitglied des Vorstands der Deutschen Kreditbank AG
- **Stefan Unterlandstätter** (bis 12. Oktober 2007)
Mitglied des Vorstands der Deutschen Kreditbank AG
- **Thomas Dovern**, München*
Dipl.-Ing. Architekt (BDB)
- **Thorsten Kropp**, München*
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- **Hannelore Panitz**, München*
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

* Die Arbeitnehmervertreterinnen und Arbeitnehmervertreter werden von den wahlberechtigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern der Gesellschaft gewählt.

7.6 Derivative Finanzinstrumente (§ 314 Abs. 1 Nr. 10 HGB)

Zum 31. Dezember 2007 bestehen zur Sicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente in Höhe von insgesamt 4.733 T€ (beizulegender Zeitwert). Die derivativen Finanzinstrumente entfallen auf neun Zinsswaps und dienen zur Zinssicherung von Darlehen in Höhe von insgesamt 298.651 T€ (Nominalvolumen). Fünf Zinsswaps mit einem Nominalvolumen von 32.890 T€ bestehen gegenüber einem verbundenen Kreditinstitut.

7.7 Übergeordneter Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der GBWAG wird in den Konzernabschluss der Bayerischen Landesbank, München, einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten Konsolidierungskreis aufstellt. Der Konzernabschluss kann in der Geschäftsstelle der Bayerischen Landesbank in München eingesehen werden und wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.



8 Ergebnisverwendungsvorschlag

Der im Jahresabschluss des Mutterunternehmens ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 21.521 T€. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes der GBWAG vor:

| | 2007 T€ |
|---|---------------|
| Ausschüttung einer Bardividende von Euro 0,07 je Inhaber-Stückaktie Dies ergibt bei 39.000.000 Inhaber-Stückaktien | 2.730 |
| Zuführung zu anderen Gewinnrücklagen durch HV-Beschluss | 10.000 |
| Gewinnvortrag | 8.791 |
| Bilanzgewinn | 21.521 |

München, den 8. Februar 2008

DER VORSTAND

Dr. Udo Scheffel
Vorsitzender des Vorstands

Margit Dittmann
Mitglied des Vorstands

Dr. Hartmut Danz
Mitglied des Vorstands

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

| | 2007 T€ | Vorjahr T€ |
|---|-----------------|-----------------|
| Jahresergebnis | 21.123 | 9.013 |
| Abschreibungen auf Anlagevermögen | 27.035 | 7.353 |
| Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen | -3.318 | 1.409 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-) | -2.561 | 0 |
| Cash Earnings nach DVFA/SG | 42.279 | 17.775 |
| Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen | -9.494 | 901 |
| Gewinn (-) aus dem Abgang von Anlagevermögen | -19.569 | -1.615 |
| Abnahme der Verkaufsgrundstücke und anderer Vorräte | 3.364 | 3.901 |
| Zunahme/Abnahme (-) der erhaltenen Anzahlungen | 3.816 | -3.225 |
| Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 3.551 | -350 |
| Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -28.333 | -679 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (1) | -4.386 | 16.708 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen | 29.529 | 3.246 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen | 4 | 120 |
| Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Anlagen | 2.175 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen | -156.422 | -58.396 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen | -1 | -1 |
| Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen | -1.560 | -303 |
| Auszahlungen aus dem Erwerb konsolidierter Unternehmen | -25.446 | -92.317 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit (2) | -151.721 | -147.651 |
| Auszahlungen an Unternehmenseigner | -2.600 | -2.600 |
| Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter | -210 | 0 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 225.442 | 159.295 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Krediten | -61.343 | -13.984 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (3) | 161.289 | 142.711 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (1+2+3) | 5.182 | 11.768 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 19.106 | 7.338 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Flüssige Mittel) | 24.288 | 19.106 |



Konzern-Eigenkapitalspiegel

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

| | Eigenkapital des Mutterunternehmens | | | | | | Eigenkapital der Minderheitsgesellschafter | | | Konzern-Eigenkapital T€ |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------|----------------|--|---|---------------|----------------------------|
| | Gezeichnetes Kapital T€ | Kapital- rücklagen T€ | Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital | | | Summe T€ | Minder- heiten- kapital T€ | Kumu- liertes übriges Konzern- ergebnis T€ | Summe T€ | |
| | | | Gesetz- liche Gewinn- rücklagen T€ | Andere Gewinn- rücklagen T€ | Bilanz- gewinn T€ | | | | | |
| Stand 01.01.2006 | 33.280 | 3.073 | 6.137 | 54.727 | 18.293 | 115.510 | 0 | 0 | 0 | 115.510 |
| Rücklagen- einstellung per HV-Beschluss | | | | 500 | -500 | | | | | |
| Ausschüttung | | | | | -2.600 | -2.600 | | | | -2.600 |
| Konzern- jahresüberschuss | | | | | 9.013 | 9.013 | | | | 9.013 |
| Rücklagen- einstellung | | | 466 | 4.427 | -4.893 | | | | | |
| Änderungen des Konsolidierungs- kreises | | | | | | | 10.701 | | 10.701 | 10.701 |
| Stand 31.12.2006/ 01.01.2007 | 33.280 | 3.073 | 6.603 | 59.654 | 19.313 | 121.923 | 10.701 | 0 | 10.701 | 132.624 |
| Rücklagen- einstellung per HV-Beschluss | | | | 1.800 | -1.800 | | | | | |
| Ausschüttung | | | | | -2.600 | -2.600 | | | | -2.600 |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschafts- mitteln | 5.720 | | | -5.720 | | | | | | |
| Konzern- jahresüberschuss | | | | | 20.322 | 20.322 | | 628 | 628 | 20.950 |
| Rücklagen- einstellung | | | | | | | | | | |
| Änderung des Konsolidierungs- kreises | | | | -8 | | -8 | 25 | | 25 | 17 |
| Stand 31.12.2007 | 39.000 | 3.073 | 6.603 | 55.726 | 35.235 | 139.637 | 10.726 | 628 | 11.354 | 150.991 |

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der GBWAG Bayerische Wohnungs-Aktiengesellschaft, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen

der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der GBWAG Bayerische Wohnungs-Aktiengesellschaft, München, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 8. Februar 2008

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Dr. Plendl)
Wirtschaftsprüfer

(Klinger)
Wirtschaftsprüfer



Impressum

Herausgeber

GBWAG Bayerische
Wohnungs-Aktiengesellschaft
Dom-Pedro-Straße 19
80637 München
www.gbw-gruppe.de

Ansprechpartnerin

Dagmar Petry
Referentin für Öffentlichkeitsarbeit
Telefon 089 30617-354
Telefax 089 30617-355
info@gbw-gruppe.de

Konzeption und Gestaltung

acm Werbeagentur GmbH, München

Bilder

Simon Katzer, München

GBWAG Bayerische
Wohnungs-Aktiengesellschaft
Dom-Pedro-Straße 19
80637 München

Telefon 089 30617-0
Telefax 089 30617-355

www.gbw-gruppe.de