

GBW AG  
**Einladung**  
zur ordentlichen  
Hauptversammlung

Donnerstag, 19. Mai 2011, 10:30 Uhr  
Haus der Bayerischen Wirtschaft  
München

## **GBW AG**

ISIN DE 0005863203

Wertpapier-Kenn-Nr. 586320

## **Einladung**

Wir laden hiermit unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu der am

**Donnerstag, 19. Mai 2011, 10:30 Uhr**

im Haus der Bayerischen Wirtschaft, Konferenzzentrum,  
Max-Joseph-Straße 5, 80333 München  
stattfindenden

**ordentlichen Hauptversammlung**

ein.



## Tagesordnung

### 1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses 2010 und des Konzernabschlusses 2010

Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Lageberichte für die GBW AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2010 mit den Berichten des Vorstands und des Aufsichtsrates, dem Bericht des Abschlussprüfers sowie dem Prüfungsergebnis des Berichts gemäß § 312 Aktiengesetz (AktG).

### 2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von 24.450.334,12 Euro wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 0,09 Euro je Inhaber-Stückaktie. Dies ergibt bei 54.600.000 Inhaber-Stückaktien eine Ausschüttung in Höhe von  
4.914.000,00 Euro

b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen  
0,00 Euro

c) Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2011  
19.536.334,12 Euro

### 3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

### 4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

#### **5. Zustimmung zum Gewinnabführungsvertrag zwischen der GBWAG und der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Gewinnabführungsvertrag zwischen der GBWAG und der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH in der Fassung des finalen Entwurfs vom 23.02.2011 zuzustimmen.

Die GBWAG hält 94,9 % der Geschäftsanteile an der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH, München. Minderheitsgesellschafterin mit 5,1% der Anteile ist die JATRA Grundstücksgesellschaft mbH, Grünwald. Nach Zustimmung der Hauptversammlung zum Gewinnabführungsvertrag wird der Gewinnabführungsvertrag zwischen der GBWAG als Organträgerin und der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH als Organgesellschaft abgeschlossen.

Der Entwurf des Gewinnabführungsvertrags sowie der gemeinsame Bericht des Vorstands der GBWAG und der Geschäftsführung der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH gemäß § 293a AktG und der Prüfungsbericht des Vertragsprüfers nach § 293e AktG je über den Gewinnabführungsvertrag liegen seit Einberufung der Hauptversammlung in den Geschäftsräumen der GBWAG aus und werden auch in der Hauptversammlung ausliegen. Zudem sind sie auch unter der Internetadresse [www.gbw-gruppe.de](http://www.gbw-gruppe.de) abrufbar.

#### **6. Zustimmung zum Gewinnabführungsvertrag zwischen der GBWAG und der GBW Regerhof GmbH**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Gewinnabführungsvertrag zwischen der GBWAG und der GBW Regerhof GmbH in der Fassung des Entwurfs vom 23.02.2011 zuzustimmen.

Die GBWAG hält 100 % der Geschäftsanteile an der GBW Regerhof GmbH, München. Nach Zustimmung der Hauptversammlung zum Gewinnabführungsvertrag wird der Gewinnabführungsvertrag zwischen der GBWAG als Organträgerin und der GBW Regerhof GmbH als



Organgesellschaft abgeschlossen.

Der Entwurf des Gewinnabführungsvertrags und der gemeinsame Bericht des Vorstands der GBW AG und der Geschäftsführung der GBW Regerhof GmbH gemäß § 293a AktG über den Gewinnabführungsvertrag liegen seit Einberufung der Hauptversammlung in den Geschäftsräumen der GBW AG aus und werden auch in der Hauptversammlung ausliegen. Zudem sind sie auch unter der Internetadresse [www.gbw-gruppe.de](http://www.gbw-gruppe.de) abrufbar.

#### **7. Beschlussfassung über die Wahl des Abschlussprüfers**

Der Aufsichtsrat schlägt vor, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin/München zu wählen.

#### **Zugänglich gemachte Unterlagen**

Ab Einberufung der Hauptversammlung liegen die folgenden Unterlagen zur Einsicht der Aktionäre in den Geschäftsräumen der GBW AG, Dom-Pedro-Straße 19, 80637 München, aus:

- Festgestellter Jahresabschluss 2010 für die GBW AG
- Lagebericht der GBW AG
- Bericht des Aufsichtsrats für die GBW AG und den Konzern
- Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands
- Gebilligter Konzernabschluss 2010
- Lagebericht für den Konzern
- Finaler Entwurf des Gewinnabführungsvertrags zwischen GBW AG und GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH
- Gemeinsamer Bericht des Vorstands der GBW AG und der Geschäftsführung der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH gemäß § 293a AktG über den Gewinnabführungsvertrag zwischen GBW AG und GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH
- Prüfungsbericht nach § 293e AktG zum Gewinnabführungsvertrag zwischen GBW AG und GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH

- Finaler Entwurf des Gewinnabführungsvertrags zwischen GBWAG und GBW Regerhof GmbH
- Gemeinsamer Bericht des Vorstands der GBWAG und der Geschäftsführung der GBW Regerhof GmbH gemäß § 293a AktG über den Gewinnabführungsvertrag zwischen GBWAG und GBW Regerhof GmbH
- Jahresabschlüsse 2008, 2009, 2010 der GBWAG samt Lageberichte
- Jahresabschlüsse 2008, 2009, 2010 der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH samt Lageberichte
- Jahresabschlüsse 2008, 2009, 2010 der GBW Regerhof GmbH
- Jahresabschlüsse der JATRA Grundstücksgesellschaft mbH 2008 (in 2008 noch KG), 2009, 2010

Diese Unterlagen werden in der Hauptversammlung ebenfalls ausliegen. Sie können darüber hinaus auf der Homepage der GBW-Gruppe unter der Internetadresse [www.gbw-gruppe.de](http://www.gbw-gruppe.de) abgerufen werden.

### Teilnahmeberechtigung und Stimmrecht

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur diejenigen Aktionärinnen und Aktionäre berechtigt, die sich unter Vorlage des Nachweises ihres Aktienbesitzes spätestens bis **Donnerstag, 12. Mai 2011, 24:00 Uhr** bei der zentralen Abwicklungsstelle

Bayerische Landesbank  
c/o dwpbank

WASHV

Wildunger Straße 14

60487 Frankfurt am Main

Fax: +49 69 5099 1110

E-Mail: [hv-eintrittskarten@dwpsbank.de](mailto:hv-eintrittskarten@dwpsbank.de)

anmelden. Die Anmeldung bedarf der Textform. Sie muss in deutscher oder englischer Sprache erfolgen.



Der Nachweis des Anteilsbesitzes hat sich auf **Donnerstag, 28. April 2011, 0:00 Uhr** zu beziehen. Er ist durch Bestätigung eines zur Verwahrung von Wertpapieren zugelassenen Instituts in Textform zu erbringen und muss in deutscher oder englischer Sprache verfasst sein.

### Anmeldeverfahren

Für die Anmeldung werden die Aktionärinnen und Aktionäre gebeten, die ihnen von ihrem depotführenden Kreditinstitut zugesandten Formulare zur Eintrittskartenbestellung auszufüllen und an dieses zurückzusenden. Das depotführende Kreditinstitut wird daraufhin die Anmeldung unter gleichzeitiger Übersendung des Nachweises des Aktienbesitzes bei der zentralen Abwicklungsstelle vornehmen. Diese wird die Anmeldung mit dem Nachweis des Aktienbesitzes an die GBWAG weiterleiten.

### Stimmrechtsvertretung

Aktionärinnen und Aktionäre, die nicht selbst an der Hauptversammlung teilnehmen wollen, können ihr Stimmrecht durch entsprechende Vollmachtserteilung durch eine Bevollmächtigte oder einen Bevollmächtigten ihrer Wahl, auch durch ein depotführendes Institut oder eine Aktionärsvereinigung ausüben lassen.

Wie bereits in den Vorjahren auch, bietet die GBWAG ihren Aktionärinnen und Aktionären an, von der GBWAG benannte weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter/innen bereits vor der Hauptversammlung zu bevollmächtigen:

- Die Aktionärinnen und Aktionäre benötigen hierzu eine Eintrittskarte zur Hauptversammlung, die über das depotführende Institut zu beantragen ist. Für einen rechtzeitigen Erhalt der Eintrittskarte sollte die Bestellung möglichst frühzeitig bei der Depotbank eingehen.
- Die Vollmachten an den/die von der GBWAG benannten Stimmrechtsvertreter/in sind schriftlich zu erteilen.

- Soweit von der GBWAG benannte Stimmrechtsvertreter/innen bevollmächtigt werden, müssen diesen in jedem Fall Weisungen für die Ausübung des Stimmrechts erteilt werden. Hierzu kann das über die Internetadresse [www.gbw-gruppe.de](http://www.gbw-gruppe.de) erhältliche Formular „Weisung(en) an Stimmrechtsvertreter“ verwendet werden. Die Stimmrechtsvertreter/innen sind verpflichtet, weisungsgemäß abzustimmen. Vollmachten an die Stimmrechtsvertreter der GBWAG werden ab Zugang bei den Stimmrechtsvertretern/innen berücksichtigt. Weitere Informationen zur Stimmrechtsvertretung sind unter der Internetadresse [www.gbw-gruppe.de](http://www.gbw-gruppe.de) abrufbar.

### **Anfragen, Anträge auf Ergänzung der Tagesordnung, Gegenanträge und Wahlvorschläge von Aktionärinnen und Aktionären**

Aktionärinnen und Aktionäre, die

- Anfragen zur Hauptversammlung,
- Anträge auf Ergänzung der Tagesordnung gemäß § 122 Abs. 2 AktG,
- Gegenanträge gemäß § 126 Abs. 1 AktG oder
- Wahlvorschläge gemäß § 127 AktG

stellen wollen, bitten wir, diese ausschließlich an folgende Adresse zu richten:

GBWAG  
HV-Stelle  
Herrn Rupert Breitmoser  
Dom-Pedro-Straße 19  
80637 München  
Fax: +49 89 30617-125  
E-Mail: [Hauptversammlung@gbw-gruppe.de](mailto:Hauptversammlung@gbw-gruppe.de)

Gegenanträge gemäß § 126 AktG zu Punkten der Tagesordnung sind zu begründen.



Gegenanträge und Wahlvorschläge, die bis **Mittwoch, 4. Mai 2011, 24:00 Uhr** bei der oben genannten Anschrift eingehen, werden nach Nachweis der Aktionärseigenschaft der/s Antragstellerin/s den anderen Aktionärinnen und Aktionären im Internet unter [www.gbw-gruppe.de](http://www.gbw-gruppe.de) unverzüglich bekannt gemacht. Anderweitig adressierte Anträge werden nicht berücksichtigt. Eventuelle Stellungnahmen der Verwaltung zu den Gegenanträgen werden ebenfalls unter der genannten Internetadresse veröffentlicht.

Anträge auf Ergänzung der Tagesordnung müssen der GBWAG spätestens am **Sonntag, 24. April 2011, 24:00 Uhr** zugehen. Solche Anträge sind u. a. nur zulässig, wenn der Anteilsbesitz der antragstellenden Aktionärinnen bzw. Aktionäre den anteiligen Betrag von 500.000 Euro erreicht. Jedem neuen Gegenstand der Tagesordnung muss eine Begründung oder eine Beschlussvorlage beiliegen.

**April 2011**  
**GBWAG**  
**Der Vorstand**

Ernst Holland

Dr. Claus Lehner

Matthias Steinhauer

## Kennzahlen GBW Konzern 2010

	2010	2009	2008
<b>Ertragskennzahlen</b>			
Umsatzerlöse in Mio. €	204	201	190
Istmieten in Mio. €	145	144	136
EBITDA in Mio. €	116	120	108
EBIT in Mio. €	79	82	79
EBT in Mio. €	21	26	23
Konzernergebnis in Mio. € <sup>1</sup>	17	21	-13
Earnings per share in €	0,32	0,39	-0,24
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Anlagevermögen in Mio. €	1.801	1.807	1.764
Eigenkapital in Mio. €	365	355	338
Eigenkapitalquote nach HGB in %	19,5	18,6	18,3
Eigenkapitalquote zu Marktwerten in %	37,4	36,1	38,2
Bilanzsumme in Mio. €	1.874	1.912	1.846
<b>Sonstige Finanzkennzahlen</b>			
Funds from Operations (FFO) in Mio. € <sup>1</sup>	33	27	34
Funds from Operations (FFO) je Aktie in € <sup>1</sup>	0,61	0,50	0,63
Loan to Value (LTV) in %	57,6	60,3	57,9
Interest Cover Ratio (ICR)	2,0	2,1	1,9
<b>Vermögensentwicklung</b>			
Net Asset Value (NAV) in Mio. €	862	804	846
Net Asset Value (NAV) je Aktie in €	15,8	14,7	15,5



	2010	2009	2008
<b>Cash Earnings</b>			
Cash Earnings nach DVFA/SG in Mio. €	50	62	13
Cash Earnings nach DVFA/SG je Aktie in €	0,92	1,13	0,24
<b>Aktie GBWAG</b>			
Schlusskurs zum 30.12./28.12. (Börse Stuttgart) in €	13,80	16,50	8,30
Ausschüttung je Aktie in € <sup>2</sup>	0,09	0,07	0,05
Anzahl Aktien	54.600.000	54.600.000	54.600.000
Marktkapitalisierung in Mio. €	753	901	453
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>			
Wohneinheiten im Bestand	32.936	33.283	33.864
Gewerbliche Einheiten	298	298	303
Garagen und Stellplätze	19.851	19.840	19.658
Wohnungen im Bau	214	184	131
Leerstand Wohnen in % zur Wohnfläche	1,81	1,83	3,30
<b>Mitarbeiter</b>			
Zahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	375	387	384
davon angestellt	174	161	145
davon gewerblich	201	226	239

<sup>1</sup>Das Konzernergebnis ist im Geschäftsjahr 2008 durch den Einmalaufwand aus der EK02-Abgeltung in Höhe von 31,8 Mio. € belastet.

<sup>2</sup>Die Dividendenausschüttung im Geschäftsjahr 2010 beträgt 4,9 Mio. € (3,8 Mio. € in 2009 und 2,7 Mio. € in 2008).

# GBW AG Bilanz

zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010	31.12.2009
	€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	558.805.271,75	566.344
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.987.063,05	13.124
3. Grundstücke ohne Bauten	2.169.132,39	2.088
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.779,00	7
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.992,00	66
6. Anlagen im Bau	33.715.910,01	8.736
7. Bauvorbereitungskosten	682.297,96	370
	<b>608.370.446,16</b>	<b>590.735</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	439.440.530,18	426.626
2. Beteiligungen	3.114.000,62	3.114
	<b>442.554.530,80</b>	<b>429.740</b>
	<b>1.050.924.976,96</b>	<b>1.020.475</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	1,51	0
2. Unfertige Leistungen	19.886.627,52	20.470
3. Andere Vorräte	257.014,58	251
	<b>20.143.643,61</b>	<b>20.721</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.026.994,63	1.379
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	42.499,46	73
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	7
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	696,00	0
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.044.899,24	68.391
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.951.778,70	4.828
	<b>42.066.868,03</b>	<b>74.678</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>2.691.943,13</b>	<b>22.226</b>
	<b>64.902.454,77</b>	<b>117.625</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Disagio	<b>59.565,80</b>	<b>291</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.115.886.997,53</b>	<b>1.138.391</b>



Passiva	31.12.2010	31.12.2009
	€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	54.600.000,00	54.600
II. Kapitalrücklagen	190.273.234,90	190.273
III. Gewinnrücklagen	106.536.990,07	81.537
IV. Bilanzgewinn	24.450.334,12	31.156
	<b>375.860.559,09</b>	<b>357.566</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	18.083.442,13	18.916
2. Steuerrückstellungen	372.590,70	353
3. Sonstige Rückstellungen	12.312.470,73	12.086
	<b>30.768.503,56</b>	<b>31.355</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	624.933.352,58	634.900
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.617.885,45	45.638
3. Erhaltene Anzahlungen	21.070.461,78	21.702
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	515.461,19	889
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	993.503,53	2.601
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.903.662,44	29.663
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 12.200.754,71 (Vorjahr: T€ 13.675) davon im Rahmen	12.211.466,15	13.704
	<b>709.245.793,12</b>	<b>749.097</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>12.141,76</b>	<b>373</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.115.886.997,53</b>	<b>1.138.391</b>

## GBWAG Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 €	2009 T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	79.290.857,44	75.887
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	4
	<b>79.290.857,44</b>	<b>75.891</b>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.054.382,96	2.194
3. Sonstige betriebliche Erträge	19.842.414,23	32.752
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-31.689.143,61	-31.344
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-0,51	-97
	<b>-31.689.144,12</b>	<b>-31.441</b>
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>66.389.744,59</b>	<b>79.396</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-969.401,57	-721
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 67.976,20 (Vorjahr: T€ 2.947)	-73.119,11	-2.961
	<b>-1.042.520,68</b>	<b>-3.682</b>
7. Abschreibungen Sachanlagen	-10.625.933,47	-10.424
<b>Übertrag</b>	<b>54.721.290,44</b>	<b>65.290</b>



	2010 €	2009 T€
<b>Übertrag</b>	<b>54.721.290,44</b>	<b>65.290</b>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.379.934,35	-14.344
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: € 6.557.483,53 (Vorjahr: T€ 5.758)	6.612.822,29	5.774
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2.222.140,95	5.011
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 974.949,48 (Vorjahr: T€ 1.095)	1.103.236,10	1.144
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 16.281.528,86 (Vorjahr: T€ 18.886)	-32.024.544,84	-30.237
<b>13. Finanzergebnis</b>	<b>-22.086.345,50</b>	<b>-18.308</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>24.255.010,59</b>	<b>32.638</b>
15. Außerordentliche Erträge	77.694,32	0
<b>16. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>77.694,32</b>	<b>0</b>
17. Steuern vom Einkommen	-511.061,23	160
18. Sonstige Steuern	-1.704.958,01	-1.741
<b>19. Jahresüberschuss</b>	<b>22.116.685,67</b>	<b>31.057</b>
20. Gewinnvortrag	2.333.648,45	99
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>24.450.334,12</b>	<b>31.156</b>

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Lizenzen und Software	694	490
2. Geschäfts- oder Firmenwert	708	1.133
3. Geleistete Anzahlungen	18	43
	<b>1.420</b>	<b>1.666</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.732.905	1.764.447
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.575	20.132
3. Grundstücke ohne Bauten	2.860	2.778
4. Technische Anlagen und Maschinen	12	16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.174	1.360
6. Anlagen im Bau	34.916	11.518
7. Bauvorbereitungskosten	757	370
8. Geleistete Anzahlungen	0	3
	<b>1.792.199</b>	<b>1.800.624</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.291	2.013
2. Beteiligungen	3.114	3.114
3. Sonstige Ausleihungen	8	9
	<b>7.413</b>	<b>5.136</b>
	<b>1.801.032</b>	<b>1.807.426</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.314	3.143
2. Unfertige Leistungen	52.723	56.330
3. Andere Vorräte	922	780
	<b>55.959</b>	<b>60.253</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	3.415	3.400
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	83	78
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0	7
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	78	54
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	56	76
6. Sonstige Vermögensgegenstände	9.523	15.085
	<b>13.155</b>	<b>18.700</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.823	24.887
	<b>72.937</b>	<b>103.840</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>160</b>	<b>399</b>
<b>Konzernbilanzsumme</b>	<b>1.874.129</b>	<b>1.911.665</b>



Passiva	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	54.600	54.600
II. Kapitalrücklagen	190.273	190.273
III. Gewinnrücklagen	106.529	81.529
IV. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	248	248
V. Konzernbilanzgewinn	1.203	15.237
VI. Anteile anderer Gesellschafter	11.880	13.111
	<b>364.733</b>	<b>354.998</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	22.228	23.022
2. Steuerrückstellungen	617	1.260
3. Sonstige Rückstellungen	19.880	17.619
	<b>42.725</b>	<b>41.901</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.289.370	1.324.527
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.544	96.296
3. Erhaltene Anzahlungen	58.497	59.472
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.170	2.898
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.907	4.500
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	216	671
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: T€ 22.867 (Vorjahr: T€ 25.920) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr: T€ 14)	22.909	25.992
	<b>1.466.613</b>	<b>1.514.356</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>58</b>	<b>410</b>
<b>Konzernbilanzsumme</b>	<b>1.874.129</b>	<b>1.911.665</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	202.327	198.107
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.006	2.193
c) aus Betreuungstätigkeit	25	126
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	382	630
	<b>203.740</b>	<b>201.056</b>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-4.907	2.421
3. Aktivierte Eigenleistung	1.277	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	26.019	39.985
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-80.614	-82.881
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-14	-791
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-73	-48
	<b>-80.701</b>	<b>-83.720</b>
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>145.428</b>	<b>159.742</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-14.548	-12.999
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ 252 (Vorjahr: T€ 4.223)	-2.781	-6.406
	<b>-17.329</b>	<b>-19.405</b>
<b>Übertrag</b>	<b>128.099</b>	<b>140.337</b>



	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Übertrag</b>	<b>128.099</b>	<b>140.337</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-36.400	-38.054
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.516	-19.988
10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: T€ 0 (Vorjahr: T€ 250)	55	265
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1	1
12. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0	3
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: T€ 128 (Vorjahr: T€ 98)	484	185
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: T€ 25.572 (Vorjahr: T€ 28.337)	-58.339	-56.862
<b>15. Finanzergebnis</b>	<b>-57.799</b>	<b>-56.408</b>
<b>16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>21.384</b>	<b>25.887</b>
17. Außerordentliche Erträge	78	0
<b>18. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>78</b>	<b>0</b>
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	87	-224
20. Sonstige Steuern	-4.275	-4.426
<b>21. Konzernüberschuss</b>	<b>17.274</b>	<b>21.237</b>
davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-2.483	-2.214

Mit dieser Karte können Sie die  
gewünschten Unterlagen anfordern.  
Sie können die Unterlagen auch im Internet unter  
[www.gbw-gruppe.de/investor-relations](http://www.gbw-gruppe.de/investor-relations) abrufen.

\_\_\_\_\_  
Name / Vorname

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Straße / Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ / Ort

\_\_\_\_\_  
E-Mail

Bitte teilen Sie uns Adressänderungen mit.

Bitte frei-  
machen,  
falls Marke  
zur Hand

**Antwortkarte**

**GBWAG**  
Public Relations / Investor Relations  
Katja Neese  
Dom-Pedro-Straße 19  
80637 München

## GBWAG Aktionärservice

- Bitte schicken Sie mir die Aktionärsbriefe an umseitig notierte E-Mail-Adresse.
- Bitte übersenden Sie mir den aktuellen Geschäftsbericht an umseitig notierte Adresse.

Ich bin Aktionär / in der GBWAG.

- Ja
- Nein

### Datenschutzerklärung

Ich willige ein, dass meine oben angegebenen Daten zum Zweck der Betreuung durch den Aktionärservice von der GBWAG erhoben, gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Ohne diese Einwilligung ist die Aufnahme in den Aktionärservice der GBWAG nicht möglich. Der Verwendung meiner Daten kann ich jederzeit bei der GBWAG, Dom-Pedro-Straße 19, 80637 München mit Wirkung für die Zukunft widersprechen.

---

Ort/Datum

Unterschrift

GBWAG  
Dom-Pedro-Straße 19  
80637 München

Telefon +49 89 30617-0  
Telefax +49 89 30617-355

[www.gbw-gruppe.de](http://www.gbw-gruppe.de)



**MIX**  
Papier aus verantwortungsvollen Quellen  
**FSC® C002390**

ClimatePartner   
**klimateutral**

ID-Nr.: 342-53152-0311-1053

Mit der Identifikationsnummer kann unter [www.climatepartner.com](http://www.climatepartner.com) der Zertifikatsnachweis für dieses Druckprojekt ermittelt werden.