

**Ordentliche Hauptversammlung 2011**  
der  
GBW AG München

am Donnerstag, dem 19. Mai 2011,  
im Haus der Bayerischen Wirtschaft,  
Max-Joseph-Straße 5, 80333 München

**Bericht des Vorstandes**  
Ernst Holland  
Vorsitzender des Vorstandes

– es gilt das gesprochene Wort –



Sehr geehrte Aktionäre und Aktionärsvertreter,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zur ordentlichen Hauptversammlung der GBW AG im Jahr 2011 begrüße ich Sie – auch im Namen von Herrn Dr. Lehner und Herrn Steinhauer – ganz herzlich. Ein herzliches Willkommen gilt auch den Vertretern der Banken, unseren Gästen aus Wirtschaft, Politik und den Medien.

Vor einem Jahr habe ich Ihnen an dieser Stelle meine Vorstandskollegen, Herrn Dr. Claus Lehner und Herrn Matthias Steinhauer, sowie mich selbst kurz vorgestellt, denn wir drei waren im Laufe des Jahres 2009 zur GBW AG gekommen. Inzwischen sind wir ein eingespieltes Team. Ich möchte Herrn Dr. Lehner und Herrn Steinhauer an dieser Stelle ausdrücklich für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit danken.

Wenn wir das Jahr 2010 Revue passieren lassen, dann war es gesamtwirtschaftlich gesehen ein sehr gutes Jahr und sogar noch besser als erwartet. Mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 3,6 Prozent war das Jahr 2010 insgesamt das wachstumsstärkste seit der Wiedervereinigung Deutschlands. Im Vergleich dazu: Im Jahr 2009 war das Bruttoinlandsprodukt noch um 4,7 Prozent zurückgegangen.

Nicht nur die Exporte, Importe und Investitionen nahmen 2010 zu, sondern auch der staatliche und der private Konsum. Die wirtschaftliche Belebung spiegelt sich auch in der Entwicklung der Immobi-

lienmärkte wider. Laut Ernst & Young wurden im Jahr 2010 Wohnimmobilientransaktionen im Volumen von rund vier Milliarden Euro abgewickelt. Auch die Neubautätigkeit nahm 2010 gegenüber dem Vorjahr zu. In den Ballungsräumen wird aber nach wie vor zu wenig gebaut, um den mittel- bis langfristig prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken. Der daraus resultierende Nachfrageüberhang schlägt sich in der Mietentwicklung nieder. Das gilt insbesondere für diejenigen Standorte, an denen die GBW Gruppe mit ihren Beständen schwerpunktmäßig vertreten ist.

### **Wie hat sich die GBW Gruppe in diesem erfreulich positiven Umfeld entwickelt?**

Wenn Sie auf unserem diesjährigen Geschäftsbericht „75 Jahre GBW – eine starke Gruppe“ lesen, dann war dies mehr als nur ein rhetorischer Verweis auf das Jubiläum, das wir dieses Jahr feiern. Denn in der Tat hat sich die GBW Gruppe im vergangenen Jahr als ein starkes, vor allem auch ertragsstarkes Unternehmen präsentiert. Wir haben unsere Ertragsziele für das Jahr 2010 erreicht, ja sogar übertroffen, und haben uns vor allem im operativen Bereich spürbar verbessert.

- So konnten wir sowohl die Umsatzerlöse als auch die Ist-Mieten im Vergleich zum Vorjahr steigern.
- Der Konzernüberschuss lag niedriger als im Vorjahr, was auf die planmäßig geringeren Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Wohnungsbeständen im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements zurückzuführen ist.

Bevor ich auf die wichtigsten Ereignisse und auf die Zahlen im Detail eingehe, möchte ich Ihre Aufmerksamkeit auf einige Kenngrößen lenken, die zwar weder Bestandteil der Bilanz noch der Gewinn- und Verlustrechnung sind, gleichwohl aber wichtige Indikatoren zur Analyse und Beurteilung insbesondere von Immobilienunternehmen darstellen.

- Zum einen sind hier die so genannten Funds from Operations (FFO) zu nennen, die sich als ein Maß für die operative Leistungsfähigkeit von Immobilien-Aktiengesellschaften etabliert haben. Hier haben wir uns von 27,5 Mio. Euro im Jahr 2009 auf 33,2 Mio. Euro im Jahr 2010 verbessert, das ist eine Steigerung um mehr als 22 Prozent.
- Eine weitere wichtige Kennzahl für Immobilienunternehmen ist der Net Asset Value (NAV), der Nettovermögenswert. Er lag zum Jahresende 2010 bei 862,3 Mio. Euro und damit um gut sieben Prozent über dem Vorjahreswert von 803,7 Mio. Euro. Und wenn wir den NAV je Aktie betrachten, dann hat sich dieser von 14,70 Euro auf 15,80 Euro erhöht.

Als Vorstand haben wir uns insbesondere um die operative Unternehmensführung zu kümmern. Gestatten Sie mir jedoch zum Aktienkurs folgende Bemerkung: Ein deutlich oberhalb des Aktienkurses liegender NAV je Aktie darf üblicherweise als Signal dafür interpretiert werden, dass die betreffende Gesellschaft am Markt unterbe-

wertet ist und sich ihr tatsächlicher Wert noch nicht im Aktienkurs widerspiegelt ...

Wenn ich Ihnen heute von einer weiterhin erfreulich robusten Entwicklung der GBW Gruppe und vor allem von einem soliden operativen Wachstum berichten kann, dann ist dies vor allem dem kontinuierlich hohen Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GBW Gruppe zu verdanken. Ihnen allen danke ich dafür an dieser Stelle auch im Namen meiner Vorstandskollegen Dr. Claus Lehner und Matthias Steinhauer ganz herzlich.

**Mit einem krisensicheren Produkt und einer klaren Strategie verfügt die GBW Gruppe über zwei entscheidende Vorteile.**

Beides hat uns in der Krise Stabilität verliehen. Und in einem sich sukzessive aufhellenden makroökonomischen Umfeld hat es dazu beigetragen, dass wir als Unternehmen auch von diesem „konjunkturellen Rückenwind“ profitieren.

Vom Vorstand darf die Hauptversammlung mit Recht eine klare Aussage zur strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens erwarten und dazu kann ich Ihnen mit voller Überzeugung sagen:

Es gibt für uns derzeit keinen Grund, unsere erfolgreiche Strategie zu ändern. Unabhängig davon überprüfen wir diese natürlich ständig.

## Was heißt das konkret?

Das heißt, wir werden uns weiterhin ausschließlich auf unsere Kernkompetenz „Wohnen“ – und das in Bayern – konzentrieren.

- Unter den sieben zukunftsreichsten Standorten Deutschlands sind alleine fünf Standorte in Bayern. An den Standorten mit insgesamt sehr guten Zukunftschancen befinden sich fast 56 Prozent des Wohnungsbestandes der GBW Gruppe.
- Bayern ist unser Heimatmarkt, zu dem wir uns bekennen, und auf dem wir als Unternehmensgruppe **seit 75 Jahren Erfahrung haben und erfolgreich sind.**

In dieser schnelllebigen Zeit, in der so mancher internationale Konzern fast über Nacht vom Markt verschwinden kann und auch schon verschwunden ist – in einer solchen Zeit muss uns das erst mal einer nachmachen.

In unserem Geschäftsbericht haben wir unsere Ziele noch einmal in aller Deutlichkeit formuliert. An diesen Zielen richten wir unsere Strategie aus, die aus drei zentralen Elementen besteht:

1. Konzentration auf die Kernkompetenzen im Bereich des wohnungswirtschaftlichen Asset- und Property-Managements.

2. sektorale und regionale Fokussierung auf den Wohnimmobilienmarkt in Bayern und
3. wertorientiertes Wachstum.

Wer sich die Entwicklung der GBW Gruppe genauer ansieht, wird schnell feststellen, dass wir uns aktuellen Entwicklungen nicht verschließen. Im Gegenteil: Wir sind uns vollkommen bewusst, dass wir in Zukunft nur dann weiterhin erfolgreich sein werden, wenn wir profitabel arbeiten und aktuelle Entwicklungen an den Märkten und in unserem Umfeld antizipieren, wie beispielsweise

- die demographischen Verschiebungen, die wir in den kommenden Jahrzehnten zu erwarten haben

oder

- die Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz.

Sie dürfen sicher sein, dass wir uns aktiv damit auseinandersetzen und diesen Themen bei der ständigen Optimierung unseres Immobilienportfolios, aber auch in unseren unternehmensinternen Strukturen und Prozessen einen hohen Stellenwert beimessen.

Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung des Geschäftsjahres 2010 wider, auf die ich nun etwas detaillierter eingehen werde. Sehen wir uns zunächst das Immobilienportfolio und damit die „Kernsubstanz“ unserer Unternehmensgruppe an:

- Zum 31. Dezember 2010 umfasste das **Immobilienportfolio** der GBW Gruppe 32.936 Wohnungen. Damit hat sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahreswert von 33.283 Wohnungen leicht vermindert. Zugleich hat sich die Qualität des Wohnimmobilienportfolios weiter erhöht: zum einen durch weitere Neubauten und Ankäufe in München beziehungsweise im Münchener Umland und zum anderen durch Verkäufe von Beständen in Randlagen.
- Der **Ausbau unseres Gesamtwohnungsbestandes im Großraum München** erfolgte im Einzelnen durch folgende Ankäufe und Neubaumaßnahmen:

Die GBW Gruppe hat 2010 sämtliche bis dahin noch von Dritten gehaltenen **Anteile des Bayerischen Immobilienfonds Nr. 4** mit insgesamt 229 Wohnungen in München, Rosenheim und Fürstenfeldbruck erworben.

In **Freising-Lerchenfeld** haben wir 39 einkommensorientiert geförderte Wohnungen errichtet.

Darüber hinaus wurden im „**HaidPark**“ in **München-Fröttmaning** insgesamt 144 Wohnungen, d. h. 14 Wohnungen nach dem München Modell und 130 EOF-Wohnungen, fertiggestellt.

- **Außerhalb des Münchener Raumes** haben wir schließlich im vierten Quartal 2010 noch den **Ankauf einer neuwertigen Wohnanlage in Fürth** mit 28 einkommensorientiert geförderten Wohnungen notariell beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte im April 2011.
- Die weitere Steigerung unserer Portfolioqualität ist nicht zuletzt an der **Entwicklung der Mieteinnahmen** ablesbar. Die 2010 von der GBW Gruppe vereinnahmten Ist-Mieten beliefen sich auf 145,4 Mio. Euro. Sie lagen damit über dem Vorjahreswert von 143,6 Mio. Euro, obwohl sich unser Wohnungsbestand zahlenmäßig leicht vermindert hat. Die Gründe für den Anstieg der Mieten liegen in den Umschichtungen innerhalb unseres Portfolios und in der Nutzung von Mietsteigerungspotenzialen, aber auch in der weiterhin sehr niedrigen Leerstandsquote im Bereich Wohnen. Nur 1,81 Prozent unserer Wohnflächen standen 2010 leer, was noch einmal eine kleine Verbesserung gegenüber dem ohnehin schon niedrigen Vorjahresleerstand von 1,83 Prozent darstellt. Wenn man dann noch berücksichtigt, dass ein Teil des Leerstandes durch laufende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedingt ist, dann können wir wirklich fast schon von Vollvermietung sprechen, was für ein Wohnungsunternehmen unserer Größenordnung im bundesweiten Vergleich außergewöhnlich gut ist.

- Der im Geschäftsjahr 2010 erzielte **Konzernüberschuss** lag mit 17,3 Mio. Euro unter dem Konzernergebnis von 2009, das 21,2 Mio. Euro betragen hatte. Grund für diesen Rückgang sind die planmäßig geringeren Verkäufe von Immobilien innerhalb des Berichtsjahres. Während die aus dem Verkauf von Immobilien erzielten Veräußerungsgewinne 2009 noch 32,9 Mio. Euro betragen hatten, waren es 2010 nur noch 15,4 Mio. Euro. Dieser Erlösrückgang im Bereich Portfoliomanagement konnte durch ein deutlich besseres operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, unserem Kerngeschäftsfeld, zu einem großen Teil kompensiert werden. Was die Immobilienverkäufe betrifft, so konnten wir dabei Erlöse über den für die betreffenden Objekte ermittelten Fair Values erzielen. Wir konnten also Wertsteigerungen realisieren und an diesen Beispielen die Qualität und Werthaltigkeit unseres Immobilienportfolios belegen.
- Ich hatte eingangs bereits auf die deutliche **Steigerung des Net Asset Values** hingewiesen. Dessen Erhöhung um ca. 58 Mio. Euro oder 7,3 Prozent auf 862,3 Mio. Euro drückt den Anstieg des inneren Wertes unserer Gesellschaft aus. Als wesentliche Werttreiber sind hier die gestiegenen Immobilienwerte, unter anderem aufgrund gestiegener Sollmieterlöse, sowie die Aufstockung der Beteiligung der GBW AG an der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH zu nennen.

Anfang 2010 hielt die GBW AG an der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH einen Mehrheitsanteil von 74 Prozent. Der bislang mit 26 Prozent beteiligte Minderheitsgesellschafter verkaufte seinen Anteil mit Vertrag vom 13. Juli 2010 rückwirkend zum 1. Januar 2010. Dabei erwarb die GBW AG einen Anteil von 20,9 Prozent, so dass sie nunmehr zu 94,9 Prozent an der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH beteiligt ist. Die verbleibenden 5,1 Prozent werden von der JATRA Grundstücksgesellschaft mbH gehalten. Im Zuge dieser Transaktion und weiterer struktureller Veränderungen, wie beispielsweise der Abschaffung des Aufsichtsrates und der Verlegung des Gesellschaftssitzes nach München, wurden die Verwaltung innerhalb der GBW Gruppe weiter gestrafft und wirtschaftliche Vorteile erzielt.

Innerhalb der GBW Gruppe haben wir zudem die Dienstleistungsverträge aktualisiert. Als zentrale Dienstleistungsgesellschaft innerhalb der Gruppe fungiert die GBW Management GmbH. Sie übernimmt das Corporate-, Asset- und Property-Management für die zur GBW Gruppe gehörenden Gesellschaften. Das Vergütungssystem für die Leistungen der GBW Management GmbH haben wir zum 1. Januar 2010 durch einen neuen Dienstleistungsvertrag von einem Kostenerstattungsmodell auf marktübliche Vergütungspauschalen für die einzelnen Leistungskomponenten umgestellt.

Zum gleichen Stichtag hat die GBW Gebäudemanagement GmbH mit den Besitzgesellschaften der GBW Gruppe einen neuen Facility-Managementvertrag abgeschlossen, auf dessen Grundlage sie im

Wesentlichen Hausmeisterdienstleistungen für die von den Besitzgesellschaften gehaltenen Immobilienbestände erbringt. Die Vergütung dieser Leistungen basiert auf marktkonformen Verrechnungssätzen.

Das effiziente Management eines Immobilienportfolios unserer Größe ist nur mit einer modernen und leistungsfähigen IT-Infrastruktur möglich. Daher widmen wir diesem Thema in der GBW Gruppe eine hohe Aufmerksamkeit und haben im Herbst 2010 einen SAP-Release-Wechsel erfolgreich und termingerecht umgesetzt. Mit dem Einsatz moderner Softwaresysteme sind wir für die Bewältigung der ständig wachsenden Anforderungen an ein modernes Wohnungsunternehmen und die weitere Entwicklung der GBW Gruppe gut gerüstet.

Neben den Entwicklungen in unserem Tagesgeschäft möchte ich auch einige Themen ansprechen, die uns sehr wichtig sind. Dies betrifft sowohl Entwicklungen innerhalb der Gruppe als auch die Interaktion mit unserem Umfeld:

- Im Sommer 2010 haben wir erstmalig eine Mitarbeiterbefragung bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GBW Management GmbH sowie bei allen fest angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GBW Gebäudemanagement GmbH durchgeführt. Die Befragten waren aufgerufen, ihr Feedback zu Fragen der Arbeitsplatzzufriedenheit, der Personalentwicklungsmöglichkeiten und der Attraktivität der GBW Gruppe als Arbeitgeber abzugeben.

Dass die Beteiligung in der GBW Gruppe über dem Durchschnitt vergleichbarer Befragungen in anderen Unternehmen lag, macht deutlich, dass wir hiermit Themen angesprochen haben, die den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wirklich am Herzen liegen. Die Befragungsergebnisse waren insgesamt positiv, und aus den Auswertungen konnten wir wertvolle Hinweise zur Verbesserung des Arbeitsumfeldes gewinnen, die in den kommenden Monaten sukzessive umgesetzt werden.

Die GBW Gruppe feiert in diesem Jahr ihr 75-jähriges Jubiläum, und wenn wir zurückblicken, dann begleitet das Thema „soziale Verantwortung“ das Unternehmen seit seiner Gründung.

Als ehemals gemeinnützige Wohnungsgesellschaft sind wir uns dieser Verantwortung sehr wohl bewusst – sei es über die „Sozialen Leitlinien“, die wir entwickelt haben und an denen wir uns orientieren, oder unsere vielfältigen Sponsoringaktivitäten:

- Wir unterstützen die Hilfsorganisation der Münchner Tafel ebenso wie den Nachwuchs an der International Real Estate Business School in Regensburg.
- Wir engagieren uns als Sponsoringpartner bei der Initiative der Münchener Immobilienwirtschaft „Immo 2018“, die die Bewerbung Münchens um die Austragung der 23. Olympischen Winterspiele im Jahr 2018 unterstützt.

- Wir sind seit August 2010 Mitglied im Umweltpakt Bayern und haben uns damit zu einer qualifizierten, freiwilligen Umweltleistung verpflichtet. Für uns ist ein verantwortungsvoller Umgang mit natürlichen Ressourcen selbstverständlich. So testen wir zum Beispiel in unserer Niederlassung München für unsere Hausmeister gerade CO<sub>2</sub>-arme Erdgasfahrzeuge.

Unsere Wohnanlagen wurden schon mehrfach für klimaschonenden Neubau bzw. Sanierung ausgezeichnet – zuletzt im Herbst 2010 mit dem Ehrenpreis der Landeshauptstadt München für guten Wohnungsbau, Wohnen im Alter und vorbildliche Sanierung. Hier sehen Sie die beiden ausgezeichneten Münchner Wohnanlagen in der Morawitzkystraße und in der Wotanstraße.

Nach diesem Überblick über die Highlights des vergangenen Geschäftsjahres möchte ich auf unsere Geschäftsentwicklung und die Umsetzung unserer Strategie noch etwas detaillierter eingehen.

Zunächst einmal möchte ich Ihnen zeigen, wie wir bei der angestrebten Verlagerung unseres Portfolio-Schwerpunktes auf wachstumsstarke Standorte und Ballungszentren vorangekommen sind.

Lag der auf Ballungszentren entfallende Anteil unseres Portfolios 2006 noch bei 47,4 Prozent, so waren es 2010 bereits 55,7 Prozent. In diesem Zeitraum hat die GBW Gruppe beispielsweise im stark nachgefragten Wohnungsmarkt der Region München insgesamt 882 Neubauwohnungen mit einem Investitionsvolumen von 142,2 Mio.

Euro realisiert. Dazu kommen weitere 53 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 8,5 Mio. Euro in Nürnberg. Von den rund 1300 geförderten Neubauwohnungen, die beispielsweise jährlich in München errichtet werden, baut die GBW Gruppe allein 10 bis 15 Prozent.

- Der Anteil der insgesamt 10.533 sozial gebundenen Wohnungen in unserem Portfolio beträgt rund 32 Prozent des Gesamtportfolios.
- 28 Prozent entfallen auf den 1. Förderweg, weitere vier Prozent sind einkommensorientiert geförderte Wohnungen.
- Auch in Zukunft wird die GBW Gruppe durch die Errichtung von einkommensorientiert geförderten Neubauten einen wichtigen Beitrag zum sozialverträglichen Wohnen in Bayern und damit zur Wohnraumversorgung der mittleren und unteren Einkommenschichten leisten.

Insgesamt haben wir 2010 in den Bestand, in die Errichtung von Neubauten und in den Erwerb von neuen Objekten fast 70 Mio. Euro investiert. Das zeigt, dass wir es im Hinblick auf die stetige Optimierung unseres Portfolios nicht bei Absichtserklärungen belassen, sondern Jahr für Jahr ganz konkrete Maßnahmen umsetzen.

**Wie sieht es nun mit unserer Zielsetzung aus, den Wert unseres Portfolios zu erhalten respektive zu erhöhen?**

- Der Verkehrswert des Immobilienportfolios der GBW Gruppe betrug zum 31.12.2010 insgesamt 2,360 Mrd. Euro.
- Das entspricht einer Steigerung um 41,3 Mio. Euro bzw. 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert.
- Dabei haben wir die Verkehrswerte für jedes einzelne Objekt nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt und einen konservativen durchschnittlichen Diskontierungszinssatz von 6,24 Prozent zugrunde gelegt.

Diese Entwicklung und die damit verbundene Steigerung unseres Net Asset Value zeigen, dass sich die GBW Gruppe auf einem guten Weg befindet.

Meine Damen und Herren,

im Folgenden möchte ich Ihnen nun einen Überblick darüber geben, wie sich unsere Arbeit am und mit unserem Portfolio im HGB-Zahlenwerk der GBW Gruppe für das Geschäftsjahr 2010 niedergeschlagen hat.

- Die Umsatzerlöse im Konzern der GBW AG betragen im Geschäftsjahr 2010 insgesamt 203,7 Mio. Euro. Damit lagen sie um knapp 1,5 Prozent über dem Vorjahreswert.
- Beim Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) des GBW-Konzerns, das im Vorjahr 25,9 Mio. Euro betragen hatte, erreichten wir 2010 einen Wert von 21,4 Mio. Euro.

- Der 2010 im Konzern erzielte Jahresüberschuss belief sich auf 17,3 Mio. Euro nach 21,2 Mio. Euro im Jahr 2009.

Die Gründe für den Rückgang im EBT bzw. Jahresüberschuss hatte ich bereits erläutert. Es waren planmäßig geringere Verkäufe von Immobilien.

- Die Konzern-Bilanzsumme reduzierte sich 2010 um knapp zwei Prozent von rund 1,91 Mrd. Euro zum Ende des Jahres 2009 auf rund 1,87 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag am 31.12.2010. Grund für den Rückgang war insbesondere die Reduzierung des Umlaufvermögens der Gesellschaft.
- Das Eigenkapital in der Konzernbilanz belief sich zum 31.12.2010 auf 364,7 Mio. Euro, das sind 19,5 % der Bilanzsumme. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Eigenkapitalquote damit weiter erhöht. Bei einer Bilanzierung nach IFRS, also nach Marktwerten, beträgt die Eigenkapitalquote rund 37,4 %.

**Nach den Konzernzahlen möchte ich Ihnen auch noch einige Eckdaten der **GBW AG** nennen:**

- Die GBW AG konnte die Umsatzerlöse von rund 75,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2009 auf rund 79,3 Mio. Euro im Jahr 2010 steigern.
- Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der GBW AG ging von 32,6 Mio. Euro auf 24,3 Mio. Euro zurück.

- Der Bilanzgewinn verringerte sich von 31,2 Mio. Euro auf 24,5 Mio. Euro.

Auch hier liegt der Grund für den Rückgang in den planmäßig geringeren Verkäufen von Immobilien.

**Meine Damen und Herren,**

**lassen Sie mich an dieser Stelle auch kurz auf einige wesentliche Beschlussgegenstände unserer heutigen Hauptversammlung eingehen.**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen Ihnen als Aktionären der GBW AG vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von 24.450.334,12 Euro wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer von 7 €-Cent auf 9 €-Cent erhöhten Dividende je Inhaber-Stückaktie. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 4.914.000 Euro. Damit möchten wir Sie als Aktionäre der Gesellschaft an der soliden Entwicklung der GBW Gruppe teilhaben lassen. Die um rund 30 Prozent erhöhte Dividende lässt sich sehr gut mit dem deutlich besseren operativen Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung begründen.
- Darüber hinaus schlagen wir Ihnen vor, 19.536.334,12 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Unter Punkt 5 und 6 unserer heutigen Tagesordnung haben wir zudem vermerkt, dass wir Sie um Ihre Zustimmung zum Gewinnabführungsvertrag zwischen der GBW AG und der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH sowie zum Gewinnabführungsvertrag zwischen der GBW AG und der GBW Regerhof GmbH bitten.

Zur GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH hatte ich Ihnen bereits erläutert, dass die GBW AG 94,9 % der Geschäftsanteile dieser Gesellschaft hält. Die GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH ist eine reine Immobilienbesitzgesellschaft.

Der Gewinnabführungsvertrag dient dazu, eine körperschaftsteuerliche Organschaft zwischen der GBW AG und der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH herzustellen. Durch die angestrebte Organschaft wird die Möglichkeit geschaffen, Ergebnisse der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH unmittelbar mit den Ergebnissen der GBW AG zu verrechnen und damit steuerlich zu optimieren. Des Weiteren werden Zins- und Liquiditätsvorteile erzielt. Der Gewinnabführungsvertrag führt weiter dazu, dass das Ergebnis der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH im selben Jahr von der GBW AG vereinnahmt werden kann.

Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2015. Während der Vertragslaufzeit verpflichtet sich die GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH, ihren gesamten Gewinn an die GBW AG abzuführen.

Im Gegenzug verpflichtet sich die GBW AG zur Übernahme eventueller Verluste, die aus heutiger Sicht jedoch nicht zu erwarten sind. An die Minderheitsgesellschafterin, die JATRA Grundstücksgesellschaft mbH, ist während der Geltungsdauer des Gewinnabführungsvertrags eine vom Ergebnis unabhängige jährliche Ausgleichszahlung von 40.000 € zu leisten. Grundlagen für die Höhe der Ausgleichszahlung sind die Höhe der Minderheitsbeteiligung der JATRA Grundstücksgesellschaft mbH sowie die zu erwartenden Ergebnisse der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Ausgleichsanspruch unabhängig vom Ergebnis garantiert ist.

Der Gewinnabführungsvertrag war nach § 293e AktG durch einen unabhängigen Prüfer zu prüfen. Die Prüfung ergab, dass der Gewinnabführungsvertrag die in den §§ 291 ff. AktG vorgeschriebenen Regelungsbestandteile vollständig und richtig enthält und dass er den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Weiter wurde festgestellt, dass der vorgesehene Ausgleich von 40.000 € angemessen ist.

Beim vorgesehenen Gewinnabführungsvertrag der GBW AG mit der GBW Regerhof GmbH ist eine Vertragsprüfung nicht erforderlich gewesen, weil die GBW AG bei dieser Gesellschaft Alleingesellschafterin ist. Auch Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter fallen nicht an. Die GBW Regerhof GmbH bebaut derzeit zwei Grundstücke in guten Münchener Lagen mit Wohnungen, die ein-kommensorientiert gefördert werden.

Auch hier dient der Gewinnabführungsvertrag zwischen der GBW AG und der GBW Regerhof GmbH dazu, eine körperschaftsteuerliche Organschaft zwischen der GBW AG und der GBW Regerhof GmbH herzustellen. Durch die angestrebte Organschaft wird die Möglichkeit geschaffen, Ergebnisse der GBW Regerhof GmbH unmittelbar mit den Ergebnissen der GBW AG zu verrechnen und damit vor allem nach Bezug der Wohnungen steuerlich zu optimieren. Des Weiteren werden Zins-, Liquiditäts- und Fremdfinanzierungsvorteile erzielt. Der Gewinnabführungsvertrag führt weiter dazu, dass das Ergebnis der GBW Regerhof GmbH im selben Jahr von der GBW AG vereinnahmt werden kann.

Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2015. Während der Vertragslaufzeit verpflichtet sich die GBW Regerhof GmbH, ihren gesamten Gewinn an die GBW AG abzuführen. Im Gegenzug verpflichtet sich die GBW AG zur Übernahme eventueller Verluste, die – bis auf mögliche Anlaufverluste – aus heutiger Sicht jedoch nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass beide Gewinnabführungsverträge sowohl für die GBW AG als auch für ihre Tochtergesellschaften von Vorteil sind.

Im Detail verweise ich auf die Entwürfe der beiden Gewinnabführungsverträge sowie auf die gemeinsamen Berichte des Vorstandes der GBW AG und der Geschäftsführungen der GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH beziehungsweise der GBW Regerhof GmbH gemäß § 293a Aktiengesetz über den jeweiligen Gewinnabfüh-

rungsvertrag. Diese Unterlagen haben seit Einberufung der Hauptversammlung in den Geschäftsräumen der GBW AG ausgelegen und liegen heute auch hier aus. Zudem sind sie auch auf der Internetseite der GBW Gruppe abrufbar.

Die übrigen Tagesordnungspunkte wurden bereits vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Dr. Zoller, erläutert.

**Meine sehr geehrten Damen und Herren,**

**im letzten Teil meines Berichts komme ich nun zum Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2011:**

Im vergangenen Jahr bin ich an dieser Stelle relativ ausführlich auf die Perspektiven für den Wohnungsmarkt in Bayern eingegangen. Daran hat sich im Wesentlichen nichts geändert. Wir befinden uns weiterhin in einem stabilen Umfeld. An den von uns favorisierten Standorten rechnen wir weiter mit einem nachhaltigen Wohnungsbedarf. Im politischen Bereich bewegen wir uns nach wie vor im Spannungsfeld zwischen kontinuierlich steigenden Ansprüchen an die Energieeffizienz einerseits und den vom Staat gekürzten Zuschüssen für entsprechende Maßnahmen andererseits.

Wir als GBW Gruppe werden unser Handeln auch 2011 an unserem Ziel eines wertorientierten Wachstums ausrichten. Dabei halten wir an unserem Grundsatz „Qualität vor Quantität“ fest. Das heißt für unser Tagesgeschäft, dass wir weiterhin den Schwerpunkt auf die Steigerung der Qualität und der Effizienz im Rahmen eines aktiven

Portfolio- und Bestandsmanagements legen. Denn mit der qualitativen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes erhöhen wir zugleich auch unsere Mietertragspotenziale. Dies erreichen wir durch Neubaumaßnahmen ebenso wie durch Modernisierung von Wohnanlagen und selektive Ankäufe, und das bedeutet für uns ein wertorientiertes Wachstum.

Auch 2011 planen wir wieder mehrere Generalmodernisierungen. Dabei stellt die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 gegenüber der EnEV 2007 sowohl unsere Gesellschaft als auch die deutsche Immobilienwirtschaft insgesamt vor eine beachtliche Herausforderung. In unserem Bestand wird vor allem eine Vielzahl von Dächern oder Dachböden unter energetischen Gesichtspunkten nachzurüsten sein.

An laufenden Neubauprojekten möchte ich auf unsere Aktivitäten in den Nymphenburger Höfen, an der Leopoldstraße und an der Welfenstraße in München verweisen, wo wir derzeit fast 230 einkommensorientiert geförderte Wohnungen sowie Wohnungen im München Modell errichten. Einen Schwerpunkt im Bereich Modernisierung werden die nächsten Bauabschnitte des Projekts Von-der-Tann-Straße, ebenfalls in München, bilden.

Auch die Ergebnisse unseres ersten Quartals können sich sehen lassen. Wir liegen über Plan und über dem Vorjahresquartal. Das bestätigt einmal mehr unseren erfolgreichen Kurs. Wir werden Sie in der nächsten Woche in unserem Aktionärsbrief detailliert darüber informieren.

Last but not least feiert die GBW Gruppe in diesem Jahr ihr 75-jähriges Bestehen. Ich hatte dies vorhin schon kurz erwähnt, und ich möchte es noch einmal bekräftigen:

Dieses Jubiläum ist für mich ein Zeichen außergewöhnlicher Beständigkeit, wie sie heute im Wirtschaftsleben keineswegs selbstverständlich ist.

Doch diese Beständigkeit ist nicht zu verwechseln mit dem Beharren auf dem Status quo, sondern sie resultiert vielmehr aus der Fähigkeit der GBW Gruppe, in den unterschiedlichsten Situationen immer wieder die richtigen Schlüsse zu ziehen und Entscheidungen zu treffen, die den langfristigen Bestand und eine stabile Ertragsbasis sichern. Die GBW Gruppe hat so gegensätzliche Situationen wie die Wohnungsnot nach dem Krieg, den Bauboom im Vorfeld der Olympischen Spiele 1972 und die Turbulenzen der 80er Jahre erlebt und darauf angemessen zu reagieren gewusst.

In unserem aktuellen Geschäftsbericht und auf unserer Internetseite finden Sie spannende Informationen zur Geschichte des Unternehmens.

Lassen Sie mich an dieser Stelle nur einen Aspekt herausgreifen: Das Wichtigste, was wir im Laufe der nunmehr 75-jährigen Geschichte der GBW Gruppe erreicht haben, war sicherlich der in den letzten ein bis zwei Jahrzehnten vollzogene Wandel vom Bauträger zum modernen Asset- und Property-Manager eines großen, fast 33.000 Ein-

heiten umfassenden Wohnungsportfolios. Das ist die solide Basis, auf der wir in den kommenden Jahren aufbauen können und werden.

**Meine Damen und Herren,**

bevor ich nun zum Ende meines Berichts komme, möchte ich es nicht versäumen, all unseren Aktionären für ihre Treue zu unserem Unternehmen zu danken. Ich darf Ihnen an dieser Stelle auch im Namen meiner Vorstandskollegen versichern, dass wir unsere ganze Kraft daransetzen werden, die GBW Gruppe weiter auf Erfolgskurs zu halten. Und natürlich freuen wir uns, wenn wir diesen Weg auch künftig gemeinsam mit Ihnen gehen können.

Wenn wir weiterhin am Bewährten festhalten und zugleich offen bleiben für neue Entwicklungen, dann werden den ersten 75 Jahren der GBW Gruppe noch viele erfolgreiche Jahre folgen.

Und diejenigen, die beim nächsten Jubiläum auf die GBW blicken, werden dann immer noch sagen können: „Eine starke Gruppe!“

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.