

# GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

## Die Stuttgarter Immobiliengruppe expandiert nach Bayern und Hessen

Die Aktionärsstruktur der GWG AG hat sich im Geschäftsjahr 2004 wieder verändert. Die Landesbank Baden-Württemberg gab ihre 14%ige Beteiligung an die Großaktionärin R+V Lebensversicherung AG ab, die nun direkt und indirekt 97.48 % des Aktienkapitals von € 9.7 Mio. hält. Die Besitzverhältnisse schlagen sich nun auch geographisch im Tätigkeitsbereich nieder: In Wiesbaden, dem Firmensitz der R+V LV, wurde eine Geschäftsstelle eröffnet, um dort den riesigen Wohnungsbestand des Versicherungskonzerns zu verwalten.

Auch in München kam eine weitere Geschäftsstelle hinzu. Hier wurden 996 Wohnungen erworben und neben der Verwaltung von 1250 Wohnungen will die GWG künftig in diesem attraktiven Wirtschaftsraum ihre Geschäftstätigkeit auch im Bauträgerbereich weiter ausbauen.

### Von der Baukrise nicht betroffen

Im GWG-Konzern erhöhte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf € 12.6 (4.8) Mio. Die Hälfte des Konzernumsatzes von € 61.2 (61.4) Mio. wurde mit dem Verkauf von Grundstücken erzielt, der auf dem hohen Vorjahresniveau gehalten werden konnte. Die Mieterträge sind um 3 % auf € 25.9 Mio. gestiegen. Die Mieteinnahmen werden künftig stark zunehmen, da nach Aussage des Vorstands Karl-Heinz Bleser durch den aktuellen Wachstumskurs die Zahl der eigenen Wohnungen um 30 % auf rund 6000 ansteigen wird.

In der AG verdoppelte sich der Jahresüberschuss auf € 9.5 (4.7) Mio., u. a. beeinflusst durch die Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen des Globalverkaufs des Ulmer Wohnungsbestands. Die Dividendenausschüttung wurde um 20 % auf € 13 je Aktie angehoben.

### Wachsendes Bilanzvolumen

Die hohen Investitionen führten zu einer Ausweitung der Bilanzsumme um 9 % auf € 320 (293) Mio. Zur Verbesserung der Eigenkapitalquote beschloss der Vorstand gegen Ende 2004 eine Kapitalerhöhung um 62500 zu einem Ausgabekurs von € 400, so dass der GWG € 25 Mio. an frischen Mitteln zuflossen. Da die Erhöhung erst im Januar in das Handelsregister eingetragen werden konnte, ist die Summe in der Bilanz gesondert ausgewiesen worden, sie gehört aber schon zum Eigenkapital, das damit auf € 90.2 (54.8) Mio. wuchs und einen Anteil von 28.1 (18.7) % an der Bilanzsumme ausmacht.



Die Abb. zeigt im Hintergrund das Gebäude der GWG AG in Ludwigsburg.

In seinem Ausblick auf das laufende Jahr geht der Vorstand von einer anhaltenden positiven Entwicklung und einer Ergebnisverbesserung um rund 10 % aus.

Hermann Dettinger

### UNTERNEHMENS DATEN

GWG Stuttgart

Hospitalstr. 33, 70174 Stuttgart

Telefon (0711) 227770

Internet: [www.gwg-stuttgart.de](http://www.gwg-stuttgart.de)

WKN 586 410

190 000 vinkulierte Namens-Stückaktien,

AK € 9 714 546

letzte HV am 27.07.2005,

letzte Dividende € 13

Handel bei Valora

Kurs am 17.08.2005: € 360 Taxe G / - B

Bewertung bei € 360 = € 68 Mio.

Streubesitz 2.52 %

### FAZIT

Die GWG-Namensaktien werden bei Valora mit € 360 taxiert. Zu diesem Kurs ist das substanzstarke Papier nur mit 75 % des Buchwertes angesetzt und daher auf dieser Basis auch nicht zu bekommen. Käufer müssen mindestens € 500 bezahlen. Schon bei der Kapitalerhöhung im Dezember 2004 wurden ohne Murren € 400 hingeblickert. Vorstand Bleser hatte damals einen Wert von € 419 ermittelt. Von einem Squeeze-out ist derzeit (noch) nicht die Rede. Die freien Aktionäre sollten kein Stück dieses wachstumsstarken und gut geleiteten Unternehmens abgeben.

H. D.