



Wirtschaftsberatungs AG

Jahresfinanzbericht der SM Wirtschaftsberatungs AG für das Geschäftsjahr 2009

Inhalt:

1. Bilanz für das Geschäftsjahr 2009
2. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2009
3. Anhang zur Bilanz
 - 3a. Bruttoanlagespiegel
4. Lagebericht (einschl. Erklärung entspr. § 264 HGB)
5. Testat zum Jahresabschluss sowie zum Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft
6. Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009

Sindelfingen, den 30.04.2010

SM Wirtschaftsberatungs AG
Der Vorstand

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro		Euro	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	3.065.625,00		2.725.000,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3,02	4,02	II. Kapitalrücklage	3.625.936,54		5.372.323,88
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00		965.803,46	1. Rücklagen für eigene Anteile	2.848.507,52		805.818,88
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.182,76		77.051,08	IV. Bilanzergebnis	-2.042.688,64	7.497.380,42	-2.148.167,12
		22.182,76	1.042.854,54				6.754.975,64
III. Finanzanlagen				B. Rückstellungen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.143.979,86		0,00	1. sonstige Rückstellungen		637.146,52	885.421,46
2. Beteiligungen	1.596.927,93		4.191.021,34	C. Verbindlichkeiten			
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	165.555,75		1.625.058,28	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.481.037,87		12.246.393,16
		4.906.463,54	5.816.079,62	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.033.460,19		176.700,00
B. Umlaufvermögen				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193.735,42		237.332,64
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.884.030,00		0,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	130.500,00		130.500,00	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	852.354,13		7.870.369,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	9.786.306,38		8.697.231,28	6. sonstige Verbindlichkeiten	244.207,42		133.118,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	9.858.246,87		10.033.086,78	- davon aus Steuern Euro 0,00 (Vj. Euro 7.167,36)			
		19.775.053,25	18.860.818,06	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Vj. Euro 0,00)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						19.688.825,03	20.663.913,09
1. Forderungen aus Vermietung	92.571,46		46.910,97	D. Rechnungsabgrenzungsposten		29.973,44	7.095,74
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	498.227,14		556.619,49				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.935,61		12.723,51				
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.042,94		0,00				
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.693,66		2.914,94				
6. sonstige Vermögensgegenstände	384.315,38		317.097,27				
		1.012.786,19	936.266,18				
III. Wertpapiere							
1. eigene Anteile	750.252,45		805.818,88				
2. sonstige Wertpapiere	0,00		74.645,70				
		750.252,45	880.464,58				
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro-guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.378.279,76	760.236,24				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		8.304,44	14.682,69				
		<u>27.853.325,41</u>	<u>28.311.405,93</u>			<u>27.853.325,41</u>	<u>28.311.405,93</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009
der
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

	2009		2008	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	866.169,21		817.099,95	
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.273.370,00		1.622.000,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.123,46	4.146.662,67	57.066,89	2.496.166,84
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		774.319,76		1.133.880,03
3. sonstige betriebliche Erträge		1.564.879,84		2.594.515,96
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	259.537,40		230.586,23	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.021.360,16	4.280.897,56	2.777.546,86	3.008.133,09
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	577.843,76		633.724,70	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	79.026,66	656.870,42	80.691,52	714.416,22
- davon für Altersversorgung Euro 11.616,80 (Vj. Euro 11.616,80)				
6. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		49.948,21		84.436,15
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.445.854,91		3.704.016,68
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.543,40		227.032,95
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Vj. Euro 0,00)				
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		82.297,68		3.686.795,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		949.062,40		1.055.286,19
- davon an verbundene Unternehmen Euro 41.639,11 (Vj. Euro 0,00)				
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-944.525,51		-5.801.487,80
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.248,52		393,59
13. sonstige Steuern		19.443,23		22.433,32
14. Jahresfehlbetrag		-960.720,22		-5.824.314,71
15. Ausschüttung einer Dividende		0,00		-1.587.125,40
16. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag)		-2.148.167,12		3.859.819,87
17. Entnahme aus der Kapitalrücklage		3.108.887,34		0,00
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen				
a) aus der Rücklage für eigene Aktien		0,00		1.403.453,12
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die Rücklage für eigene Aktien		-2.042.688,64		0,00
20. Bilanzergebnis		<u>-2.042.688,64</u>		<u>-2.148.167,12</u>

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Anhang für 2009

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Allgemeine Hinweise

Der Jahresabschluss der SM Wirtschaftsberatungs AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die SM Wirtschaftsberatungs AG wendet grundsätzlich die gültigen Deutschen Rechnungslegungs Standards (DRS) an, behält sich aber die Entscheidung über die Nichtanwendung in begründeten Einzelfällen vor. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften der Verordnung über Formblätter für Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO für Wohnungsunternehmen).

Eine Aufgliederung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nach geografischen Märkten erfolgt nicht, da das Unternehmen lediglich im Inland tätig ist.

1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Das Saldierungsverbot des § 246 Absatz 2 HGB wurde beachtet.

Rückstellungen wurden nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden unter der Voraussetzung des § 250 HGB angesetzt.

Im Interesse der Übersichtlichkeit werden die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der in der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Reihenfolge gegliedert.

Für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Es ist vorsichtig bewertet worden. Namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden waren, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne wurden nur berücksichtigt, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert waren.

Aufwendungen und Erträge wurden im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit berücksichtigt, unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen.

Die angewandten Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten vermindert um Abschreibungen auf den Marktwert wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips angesetzt. Fremdkapitalzinsen sind in die Herstellungskosten einbezogen worden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt.

Die Umrechnung der auf fremde Währungen lautenden Posten erfolgte grundsätzlich mit dem Tageskurs.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die Rückstellungen werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Bilanzstichtag erforderlich ist, um erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen abzudecken.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen passiviert.

2. ANGABEN ZUR BILANZ

2.1. Aktiva

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Außerplanmäßige Abschreibungen und allein nach steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommene Abschreibungen i. S. v. § 281 Abs. 2 HGB wurden im Geschäftsjahr 2009 nicht vorgenommen. Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet ausschließlich erworbene Softwarelizenzen, welche auf 2 Jahre abgeschrieben werden. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware.

2.1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis Euro 150,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte bei dem Sammelposten geringwertige Anlagegüter linear mit 20 %.

Das in den Sachanlagen enthaltene und für die eigene Tätigkeit genutzte Grundstück und Gebäude wurde im laufenden Geschäftsjahr veräußert. Zum Bilanzstichtag enthalten die Sachanlagen lediglich die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 22,2 (Vorjahr T€ 77,1). Im laufenden Geschäftsjahr wurde auf einen PKW eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 19,6 aufgrund eines Unfallschadens vorgenommen.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Sachanlagevermögens im Vergleich zum Vorjahr ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.

2.1.3. Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen, um Beteiligungen sowie um Wertpapiere des Anlagevermögens. Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Wertpapierbestand im Anlagevermögen im Wesentlichen durch Abverkauf der gehaltenen Wertpapiere abgebaut. Die Beteiligungen wurden im Wesentlichen durch Umgliederung der Beteiligung an der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, in die verbundenen Unternehmen reduziert. Im Rahmen der Kapitalerhöhung im Mai 2009 erwarb die RCM Beteiligungs AG die Mehrheit an der SM Wirtschaftsberatungs AG. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte die Umgliederung der Anteile in Anteile an verbundenen Unternehmen. Diese Position wurde im Laufe des Geschäftsjahres noch weiter aufgebaut. Mit der Bildung des Konzerns war auch die Umgliederung der Anteile an der SM Capital AG, Sindelfingen, erforderlich, die ebenfalls ein Tochterunternehmen der RCM Beteiligungs AG ist. Seit November 2009 gehört auch die SEE Real Estate AG, Stuttgart, zum Konzern der RCM Beteiligungs AG. Die an der SEE Real Estate AG gehaltenen Stücke werden ebenfalls bei den verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Name	Sitz	Anteil am gezeichneten Kapital per 31.12.2009		Eigenkapital lt. letztem festgestellten Abschluss i.d.R. 2009	Geschäftsjahresergebnis lt. letztem festgestellten Abschluss i.d.R. 2009
		mittelbar (unmittelbar) in Euro	mittelbar (unmittelbar)	Euro	Euro
RCM Beteiligungs AG	Sindelfingen	1.321.500 (1.321.500)	9,27 (9,27)	19.501.917,91*	./ 9.449.627,01*
SEE Real Estate AG	Stuttgart	206.219 (206.219)	15,11 (15,11)	8.659.383,65	./ 2.316.747,56
SM Capital AG	Sindelfingen	212.891 (212.891)	4,26 (4,26)	4.582.081,65	+ 423.616,01

* Da der Jahresabschluss 2009 der RCM Beteiligungs AG noch nicht festgestellt wurde, beziehen sich diese Angaben auf den Jahresabschluss 2008.

Beteiligungen

Name	Sitz	Anteil am gezeichneten Kapital per 31.12.2009		Eigenkapital lt. letztem festgestellten Abschluss i.d.R. 2009	Geschäftsjahresergebnis lt. letztem festgestellten Abschluss i.d.R. 2009
		mittelbar (unmittelbar) in Euro	mittelbar (unmittelbar)	Euro	Euro
SM Beteiligungs AG	Sindelfingen	2.493.847 (2.493.847)	49,88 (49,88)	2.722.575,30	+ 42.990,45
Q-Soft Verwaltungs AG	Gechingen	53.334 (53.334)	6,67 (6,67)	1.316.447,92	+ 17.906,93

Die Q-Soft Verwaltungs AG hat ein abweichendes Wirtschaftsjahr. Die Angaben basieren auf dem Bilanzstichtag 30.09.2009.

Ergänzende Angaben

Auf die Anteile an verbundenen Unternehmen, die Beteiligungen sowie die Wertpapiere im Anlagevermögen wurde im Jahresabschluss keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen, auch wenn der Zeitwert der Papiere unter dem bilanzierten Wert liegt.

Bei den verbundenen Unternehmen wurde die RCM Beteiligungs AG mit einem Buchwert von T€ 2.098,3 nicht außerplanmäßig abgeschrieben. Der Zeitwert dieses Papierses zum 31.12.2009 beträgt T€ 1.981,2. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Wertminderungen infolge der Finanzmarktkrise bei diesem Papier nur vorübergehender Natur ist.

Die RCM Beteiligungs AG, die SEE Real Estate AG und die SM Capital AG sind nicht börsennotiert im Sinne des WpHG, sind jedoch börsenfähig. Bei den Beteiligungen ist die Q-Soft Verwaltungs AG börsennotiert. Die SM Beteiligungs AG ist nicht börsennotiert im Sinne des WpHG, ist jedoch börsenfähig.

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagepiegel dargestellt.

2.1.4. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Vorräte betreffen ausschließlich Immobilienbestände.

2.1.4.1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten

Diese Position bezieht sich ausschließlich auf in Ausführung befindliche Bauaufträge. Die Ermittlung erfolgte anhand der einzeln aufgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Bauaufträge wurden größtenteils an Generalunternehmer vergeben, so dass die Höhe der Herstellungskosten im Wesentlichen den von den Bauunternehmen (zzgl. Architekten) gestellten Rechnungen entspricht. Die Bauaufträge erstrecken sich größtenteils über mehr als zwei Wirtschaftsjahre. Daher sind in dieser Bilanzposition diejenigen Wohnungen enthalten, die im Berichtsjahr nicht fertiggestellt und nicht verkauft werden konnten. In dieser Position sind T€ 59,9 (Vorjahr T€ 75,1) nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Beim Objekt Theodor-Veiel-Straße konnten bis zum Bilanzstichtag neun Wohnungen fertiggestellt und übergeben werden. Auf diejenigen weiteren Wohnungen, deren Verkauf bereits beurkundet wurde und die noch nicht übergeben wurden, konnte eine weitere Teilgewinnrealisation von T€ 27,0 (Vorjahr T€ 47,0) vorgenommen werden. Im laufenden Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 82,5 aktiviert.

Für das Objekt Sattlerstraße wurde im Jahr 2009 erstmals eine Teilgewinnrealisation auf die verkauften Wohnungen in Höhe von T€ 204,0 (Vorjahr T€ 0,0) vorgenommen. Außerdem wurden für das Objekt Sattlerstraße Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 39,7 aktiviert.

2.1.4.2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

Diese Position bezieht sich im Wesentlichen auf bebaute und vermietete Grundstücke. Sowohl die bebauten, aber nicht vermieteten als auch die vermieteten Grundstücke werden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die dort ausgewiesenen Objekte sind zum Verkauf bestimmt.

Bei den zum Verkauf bestimmten Objekten im Umlaufvermögen wurde auf ein Objekt entsprechend der Regelungen des § 253 HGB eine Abschreibung in Höhe von T€ 30,1 vorgenommen. Anschließend wurde das Objekt zum einstehenden Wert veräußert. Auf ein weiteres, noch im Bestand gehaltenes Objekt wurde gemäß § 253 HGB eine Abschreibung in Höhe von T€ 13,0 vorgenommen. Im Vorjahr wurden insgesamt Abschreibungen auf Objekte im Umlaufvermögen mit T€ 43,5 vorgenommen.

2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen der SM Wirtschaftsberatungs AG haben folgende Restlaufzeiten:

(alle Angaben in T€)	Bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung	92,6	0,0	0,0	92,6
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	498,2	0,0	0,0	498,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,9	0,0	0,0	4,9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31,0	0,0	0,0	31,0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,7	0,0	0,0	1,7
Sonstige Vermögensgegenstände	124,5	200,8	59,0	384,3

Die Forderungen sind mit dem Nennwert abzüglich vorgenommener Wertberichtigungen angesetzt.

2.1.6. Wertpapiere

Die Wertpapiere werden im Girosammeldepot verwahrt. Bei gleicher Wertpapiergattung werden die Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode ermittelt. Lag am Abschlussstichtag ein niedrigerer Wert vor, der sich aus dem Börsen- oder Marktpreis ergab, so wurde auf den niedrigeren Wert abgeschrieben. Diese Position bestand zum Jahresende aus eigenen Aktien mit T€ 750,3 (Vorjahr T€ 805,8).

Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren 137.661 Stück eigene Aktien im Bestand, welche zum Bilanzstichtag mit einem Betrag in Höhe von Euro 5,45 je Aktie, insgesamt T€ 750,3, bewertet sind. Dies entspricht somit 4,490 % des Grundkapitals. In Erläuterung des § 160 (1) Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Eigene Aktien - Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl der Stücke)	Bestand in % vom Grundkapital (je am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz	Kursgewinn / -verlust
Anfangsbestand: 132.536 Stück bewertet mit 6,08 Euro je Aktie	4,864 %	01.01.2009	805.818,88	
Verkauf: 0 Stück Kauf: 0 Stück	4,864 %	1. Quartal 2009	805.818,88	Gewinn/Verlust: 0,00
Verkauf: 0 Stück Kauf: 0 Stück	4,323 %	2. Quartal 2009	805.818,88	Gewinn/Verlust: 0,00
Verkauf: 0 Stück Kauf: 3.625 Stück	4,442 %	3. Quartal 2009	824.575,13	Gewinn/Verlust: 0,00
Verkauf: 0 Stück Kauf: 1.500 Stück	4,491 %	4. Quartal 2009	750.252,45	Gewinn/Verlust: 0,00 AfA: 82.297,68
Endbestand: 137.661 Stück bewertet mit 5,45 Euro je Aktie	4,491 %	31.12.2009	750.252,45	

Die Bestandsquote zum 2. Quartal 2009 reduzierte sich aufgrund der Kapitalerhöhung vom Mai 2009.

2.1.7. Flüssige Mittel

Es werden T€ 1.378,3 (Vorjahr T€ 760,2) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von T€ 1.342,0 (Vorjahr T€ 227,4) ausgewiesen, die im Rahmen von Sicherheiten verwendet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Aufwendungen enthalten, die das Folgejahr betreffen, bereits aber im laufenden Jahr gezahlt wurden.

2.2. Passiva

2.2.1. Eigenkapital

a) Gezeichnetes Kapital

Durch Beschluss des Vorstands vom 6. März 2009 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats ebenfalls vom 6. März 2009 wurde das Grundkapital entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung um Euro 340.625,00 unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals durch Ausgabe von 340.625 Stück auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien erhöht. Die Eintragung erfolgte am 5. Mai 2009.

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2009 in Höhe von Euro 3.065.625,00 ist aufgeteilt in 3.065.625 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

b) Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 11. August 2005 hat ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 1.500,0 beschlossen. Durch diesen Beschluss wurde der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 10. August 2010 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen, einmalig oder in mehreren Teilbeträgen, um diesen Betrag zu erhöhen.

Durch Beschluss des Vorstands und mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 6. März 2009 wurde dieses genehmigte Kapital mit Euro 340.625,00 teilweise ausgeschöpft. Das genehmigte Kapital beträgt nach teilweiser Ausschöpfung zum 31.12.2009 noch Euro 1.159.375,00.

c) Bedingtes Kapital

Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und Optionsanleihen

Die Hauptversammlung vom 15. Juni 2007 beschloss, die Gesellschaft zu ermächtigen, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben.

I. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen

a) Ermächtigungszeitraum, Nennbetrag, Laufzeit, Aktienzahl

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu € 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben, und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 1.250.000,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Teilschuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Bei der Begebung in einer anderen Währung als in Euro ist der entsprechende Gegenwert, berechnet nach dem Euro-Devisenbezugskurs der Europäischen Zentralbank am Tag der Beschlussfassung über die Begebung der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, zugrunde zu legen.

Die Teilschuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft begeben werden. In diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu übernehmen und den Berechtigten der Teilschuldverschreibungen Options- bzw. Wandlungsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft zu gewähren.

b) Bezugsrecht, Bezugsrechtsausschluss

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Teilschuldverschreibungen mit einem Wandel- und Optionsrecht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 270.000,00 auszuschließen. Dieser Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur insoweit möglich, als nicht bereits von dem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG Gebrauch gemacht worden ist, und nur dann, wenn der Ausgabepreis der Teilschuldverschreibungen deren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet.

Der Vorstand ist berechtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Einzelheiten der Anleihebedingungen, der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen und des Umtauschverfahrens festzusetzen.

c) Options-/Wandlungspreis

Der jeweils festzusetzende Options- bzw. Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktie (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von € 1,00 darf den Marktpreis nicht wesentlich unterschreiten.

Die Eintragung dieses bedingten Kapitals 2007 ins Handelsregister erfolgte am 27. Juli 2007.

Bedingtes Kapital: Euro 100.000,00

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2002 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal T€ 100,0 bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur durch Ausgabe von bis zu 100.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe und nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die im Rahmen des Optionsplans der SM Wirtschaftsberatungs AG aufgrund der am 3. Juli 2002 erteilten Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Aktienoptionsrechten Gebrauch machen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzulegen und die Satzung diesbezüglich anzupassen. Bis zum 31. Dezember 2009 hatte der Vorstand von der Gewährung von Optionsrechten keinen Gebrauch gemacht. Die Genehmigung ist entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 3. Juli 2002 unbefristet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal T€ 1.250,0 bedingt zu erhöhen.

d) Kapitalrücklage

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Euro 2.148.167,12 aus der Kapitalrücklage zum Ausgleich des Verlustvortrages sowie Euro 960.720,22 zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages entnommen. Die Kapitalrücklage beträgt noch T€ 3.625,9 (Vorjahr T€ 5.372,3) und setzt sich wie folgt zusammen:

T€ 2.886,3 aus Agiobeträgen bei ursprünglicher Ausgabe der Aktien
T€ 739,6 aus Kapitalherabsetzung wegen Einziehung eigener Aktien

e) Gewinnrücklagen

Die Rücklage für eigene Anteile beträgt T€ 2.848,5 (Vorjahr T€ 805,8) und entspricht gemäß § 272 Abs. 4 HGB den auf der Aktivseite ausgewiesenen eigenen Anteilen. Die Rücklage für eigene Anteile setzt sich wie folgt zusammen:

Euro 750.252,45 für eigene Aktien (SM Wirtschaftsberatungs AG; WKN 723 870)
Euro 2.098.255,07 für an der Konzernmutter gehaltene Aktien (RCM Beteiligungs AG; WKN 511 720)

Die Rücklage für eigene Anteile in Höhe von T€ 805,8 zum 01.01.2009 wurde aufgrund weiterer Zukäufe um T€ 26,7 erhöht sowie durch eine Entnahme in Höhe von T€ 82,3 im Rahmen der Abschreibung zum 31.12.2009 reduziert. Außerdem erfolgte eine Neueinstellung erstmalig für die an der Konzernmutter gehaltenen Aktien in Höhe von T€ 2.098,3. Somit ergibt sich per 31.12.2009 eine Rücklage für eigene Anteile in Höhe von T€ 2.848,5.

2.2.2. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe des Betrages gebildet worden, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Dabei wurden alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken berücksichtigt. Steuerrückstellungen wurden aufgrund der ausreichenden Verlustvorräte nicht gebildet. Die sonstigen Rückstellungen sind grundsätzlich mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag angesetzt und wurden für folgende Risiken gebildet:

Abschluss- und Prüfungskosten T€ 24,0 (Vorjahr T€ 24,0), Hauptversammlung T€ 30,0 (Vorjahr T€ 30,0), Prozessrisiken T€ 35,6 (Vorjahr T€ 288,0), Geschäftsbericht T€ 22,0 (Vorjahr T€ 22,0), Gewährleistungsansprüche aus Immobilien T€ 46,9 (Vorjahr T€ 316,9), Zwischenvermietungsrisiken T€ 0,2 (Vorjahr T€ 0,4), nicht genommene Urlaubsansprüche T€ 2,4 (Vorjahr T€ 8,3), für ausstehende Rechnungen Theodor-Veiel-Straße T€ 360,0 (Vorjahr T€ 0,0), für ausstehende Rechnungen Rosenbergstraße T€ 0,0 (Vorjahr T€ 60,8), Nebenkosten Leerstand T€ 52,6 (Vorjahr T€ 56,4), Offenlegung T€ 2,0 (Vorjahr T€ 3,0), Aufbewahrung Geschäftsunterlagen T€ 4,2 (Vorjahr T€ 4,2), ausstehende Provisionszahlungen T€ 4,6 (Vorjahr T€ 0,0), Berufsgenossenschaft und Beiträge T€ 2,0 (Vorjahr T€ 2,0) sowie für Aufsichtsratsvergütungen T€ 50,6 (Vorjahr T€ 69,4). Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von T€ 637,1 (Vorjahr T€ 885,4) gebildet.

2.2.3. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2009 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2009 bestehen insgesamt Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von T€ 4.055,6 (Vorjahr T€ 4.739,3).

2.2.3.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Per 31.12.2009 in T€	Per 31.12.2008 in T€
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	5.415	6.005
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	2.025	1.520
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	4.041	4.721
Summe	11.481	12.246

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert unter anderem durch verpfändete Guthaben und Grundschulden. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2009 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in T€ per 31.12.2009	Nominalwert in T€ per 31.12.2008
Grundsschulden (nominal)	9.746	9.601
Guthaben	1.292	177
Wertpapiere	0	576
Summe	11.038	10.354

Die SM Beteiligungs AG hat zur Kreditabsicherung zu Gunsten der SM Wirtschaftsberatungs AG ein Festgeldguthaben in Höhe von T€ 318,0 verpfändet sowie eine Grundsschuld in Höhe von nominal T€ 530 auf die Objekte Sodenstraße 11 und 17 eingetragen. Hierfür wurde eine marktgerechte Provision ausgekehrt.

2.2.3.2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen

Es handelt sich mit T€ 2.033,5 um Anzahlungen für noch nicht fertiggestellte und übergebene Wohnungen der Objekte Theodor-Veiel-Straße sowie Sattlerstraße. Die Restlaufzeit liegt unter einem Jahr.

2.2.3.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Diese Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen offene Baurechnungen mit einem Betrag T€ 135,1 (Vorjahr T€ 185,1). Diese gliedern sich wie folgt auf:

	Bis zu 1 Jahr T€	Über 1 Jahr, bis 5 Jahre T€	Mehr als 5 Jahre T€	Gesamt T€
Verbindlichkeiten	193,7	0,0	0,0	193,7
(Vorjahr)	(237,3)	(0,0)	(0,0)	(237,3)

2.2.3.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Gesellschaft hat bei verbundenen Unternehmen sowie Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, Kredite bzw. Darlehen aufgenommen. Diese gliedern sich wie folgt auf:

	Bis zu 1 Jahr T€	Über 1 Jahr, bis 5 Jahre T€	Mehr als 5 Jahre T€	Gesamt T€
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	4.884,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	4.884,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr)	852,4 (7.870,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	852,4 (7.870,4)

Die Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2009 gegenüber der SM Beteiligungs AG T€ 852,4 (Vorjahr T€ 809,9) und gegenüber der RCM Beteiligungs AG T€ 4.884,0 (Vorjahr T€ 6.858,4). Diese Verbindlichkeiten werden marktüblich verzinst. Die Verbindlichkeiten gegenüber der SM Beteiligungs AG sind unbesichert.

Als Sicherheit für die Verbindlichkeit gegenüber der RCM Beteiligungs AG wurden 2.493.847 Aktien an der SM Beteiligungs AG und 1.300.000 Aktien der RCM Beteiligungs AG an die RCM AG verpfändet sowie Grundschulden in Höhe von Euro 1.655.000,00 zu Gunsten von verschiedenen Objekten bestellt und eingetragen.

2.2.3.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Bei der SM Wirtschaftsberatungs AG gliedern sich diese wie folgt auf:

	Bis zu 1 Jahr T€	Über 1 Jahr, bis 5 Jahre T€	Mehr als 5 Jahre T€	Gesamt T€
Sonstige Verbindlichkeiten	215,0	14,6	14,6	244,2
(Vorjahr)	(100,2)	(14,6)	(18,3)	(133,1)

Ferner sind in dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 0,0 enthalten.

2.2.4. Passive Rechnungsabgrenzung

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten Zahlungen, die im laufenden Geschäftsjahr eingegangen sind, aber das folgende Jahr betreffen. In der Regel handelt es sich um im Dezember eingegangene Mieten für Januar des Folgejahres.

3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

Diese Position enthält alle Erträge aus Vermietungen. Diese sind aufgeteilt in Erträge aus der Zwischenvermietung von Immobilien in Höhe von T€ 3,4 (Vorjahr T€ 3,4) sowie T€ 862,7 (Vorjahr T€ 813,7) aus der Vermietung von Immobilien im eigenen Bestand.

3.2. Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken

Hierin enthalten sind insbesondere die Veräußerungserlöse aus Immobilienverkäufen.

3.3. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, die für die SM Wirtschaftsberatungs AG anzuwenden ist, sind sämtliche Provisionen und Honorare aus der Betreuung der privaten Kunden sowie der Unternehmen in dieser Position erfasst. Hierin sind im Wesentlichen Bestandsprovisionseinnahmen mit einem Betrag von T€ 4,6 (Vorjahr T€ 12,0) ausgewiesen. Die gesamten Erlöse in diesem Bereich betragen T€ 7,1 (Vorjahr T€ 57,1). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr beruhte im Wesentlichen darauf, dass Gebäudeversicherungsverträge nicht mehr selbst abgeschlossen werden, sondern dieser Bereich an Dritte übergeben wurde.

3.4. Bestandsveränderungen

Es sind hier per Saldo plus T€ 774,3 (Vorjahr plus T€ 1.133,9) ausgewiesen. Der Saldo setzt sich im Wesentlichen durch die Bestandserhöhung aus den sich derzeit im Bau befindlichen Objekte Theodor-Veiel-Straße (Stuttgart) und Sattlerstraße (Stuttgart) zusammen. Allerdings beinhaltet diese Position auch den Abgang der bereits fertiggestellten und übergebenen Wohnungen der Theodor-Veiel-Straße. Außerdem beinhaltet diese Position die Abgänge der zum Verkauf bestimmten Objekte.

Bestandsveränderung laut Gewinn- und Verlustrechnung

	€
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke 31.12.2009	19.775.053,25
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke 01.01.2009	18.860.818,06
Veränderung zum Verkauf bestimmte Grundstücke laut Bilanz	914.235,19
abzüglich Hinzuaktivierungen Ost 2009	81.095,16
abzüglich Zugang Objekt West	74.037,08
zuzüglich Reduzierung Forderungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten	15.216,81
Bestandsveränderung laut Gewinn- und Verlustrechnung	774.319,76

3.5. Sonstige betriebliche Erträge

Hierbei wurden aus dem Finanzgeschäft (eigener Handel) Erträge von insgesamt T€ 1.082,2 (Vorjahr T€ 1.926,7) erfasst. Andere sonstige Erträge sind mit T€ 361,0 (Vorjahr T€ 624,3) ausgewiesen. In diesem Betrag sind ferner Erträge aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von T€ 241,7 sowie Erträge aus Auflösung von Rückstellungen T€ 20,4 (Vorjahr T€ 155,0) und Versicherungsentschädigungen von T€ 16,0 (Vorjahr T€ 3,0) enthalten.

Des Weiteren enthält diese Position die Gewinne aus der Veräußerung von Teilen der RCM Beteiligungs AG in Höhe von T€ 91,1 (Vorjahr T€ 1,6) sowie aus dem Verkauf von Wertpapieren im Anlagevermögen in Höhe von T€ 30,6 (Vorjahr T€ 41,9).

3.6. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit der gewerblichen Zwischenvermietung entstandenen Aufwendungen in Höhe von T€ 3,0 (Vorjahr T€ 3,0) zusammengefasst. Außerdem sind nicht umlagefähige Aufwendungen mit einem Betrag T€ 104,8 (Vorjahr T€ 62,5) und Provisionen für Neuvermietungen T€ 22,6 (Vorjahr T€ 19,2) enthalten.

Außerdem beinhaltet diese Position Gebühren für die Externe Hausverwaltung in Höhe von T€ 62,0 (Vorjahr T€ 64,3) sowie zurückgestellte Beträge für die Leerstandskosten des laufenden Geschäftsjahr in Höhe von T€ 52,6 (Vorjahr T€ 56,4).

3.7. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

In der Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind in Höhe von T€ 3.498,1 (Vorjahr T€ 2.325,3) alle im Zusammenhang mit der Erstellung bzw. Sanierung und Renovierung von Immobilien entstandenen Aufwendungen zusammengefasst. Des Weiteren sind in dieser Position auch Aufwendungen für Gewährleistungen mit einem Betrag T€ 172,7 (Vorjahr T€ 360,3) enthalten. Außerdem ist auch ein Provisionsaufwand erfasst mit T€ 350,6 (Vorjahr T€ 91,9), welcher im Rahmen der Veräußerung der Immobilien angefallen ist.

3.8. Personalaufwendungen

Durch den Abbau der Mitarbeiter im Jahr 2008 konnten die Personalaufwendungen auch im Jahr 2009 reduziert werden. Diese betragen in 2009 T€ 656,9 (Vorjahr T€ 714,4).

3.9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von insgesamt T€ 30,3 (Vorjahr T€ 84,4) sowie eine außerplanmäßige Abschreibung auf einen PKW in Höhe von T€ 19,6 (Vorjahr T€ 0,0).

3.10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt T€ 1.445,9 (Vorjahr T€ 3.704,0) enthält Aufwendungen aus Finanzgeschäften in Höhe von T€ 856,1 (Vorjahr T€ 3.020,5) und Werbekosten in Höhe von T€ 110,4 (Vorjahr T€ 137,5). Daneben sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Reise-/Fortbildungskosten (T€ 17,4; Vorjahr T€ 52,8), Bürobedarf (T€ 42,4; Vorjahr T€ 61,8), Raumkosten/Versicherungsbeiträge (T€ 50,6; Vorjahr T€ 64,3), Kfz-Kosten (T€ 77,8; Vorjahr T€ 86,5), Wartungskosten für Hard- und Software (T€ 9,7; Vorjahr T€ 13,4), Vergütung Aufsichtsrat (T€ 27,1; Vorjahr T€ 26,8), Rechts- und Beratungskosten (T€ 68,0; Vorjahr T€ 49,4), Aufwendungen für Geschäftsbesorgung durch die RCM Beteiligungs AG (T€ 31,1; Vorjahr T€ 37,4), Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 25,0; Vorjahr T€ 22,6), Aufwendungen im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen (T€ 18,6; Vorjahr T€ 0,0) und Kreditbearbeitungskosten (T€ 27,8; Vorjahr T€ 17,6) erfasst. Außerdem enthält diese Position Veräußerungsverluste bei Abgängen von Anlagevermögen (T€ 35,2; Vorjahr T€ 22,7). Hierin enthalten ist die Veräußerung des ehemaligen Bürogebäudes mit einem Verlust von T€ 33,1.

3.11. Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Position enthält im Wesentlichen Zinserträge für als Sicherheit dienende Anlagen sowie Dividendenerträge in Höhe von T€ 5,3 (Vorjahr T€ 87,5).

3.12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Darin enthalten sind Abschreibungen auf eigene Anteile in Höhe von T€ 82,3 (Vorjahr T€ 845,8).

3.13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit T€ 949,1 (Vorjahr T€ 1.055,3) wurde diese Position reduziert. Die vor allem durch den Abverkauf der Immobilien sowie des firmeneigenen Bürogebäudes zurückgeführten Darlehen wirken sich in den Zinsaufwendungen bereits im laufenden Geschäftsjahr aus.

Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos fünf (Vorjahr vier) Zinsswaps mit nominal T€ 5.500 (Vorjahr T€ 4.500) abgeschlossen. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt T€ 5.835. Die Swaps bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt einen negativen Barwert von T€ 450,4 (Vorjahr T€ 369,0). Die negativen Aufwendungen hierfür betragen im laufenden Geschäftsjahr T€ 157,4.

3.14. Sonstige Steuern

In dieser Position ist im Wesentlichen die Grundsteuer auf diverse Objekte mit einem Betrag von T€ 17,0 (Vorjahr T€ 19,8) zusammengefasst.

4. ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Haftungsverhältnisse i. S. v. § 251 HGB und weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen i. S. v. § 285 Nr. 3 HGB sind in den Punkten 4.1.1. bis 4.1.4. angegeben. Weitere als die dort aufgeführten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Die Gesellschaft hat sechs Leasingverträge für PKWs mit unterschiedlichen Laufzeiten abgeschlossen.

Der Mietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Pohlandstraße 19, Dresden, wurde auf den 28. Februar 2009 gekündigt. Ab April 2009 wurde ein Untermietvertrag mit der RCM Beteiligungs AG aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Büroräume in der Pohlandstraße 19, Dresden, geschlossen. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete hieraus beträgt Euro 1.200,00 monatlich. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und ist mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende kündbar.

Außerdem wurde zusammen mit der RCM Beteiligungs AG ein Vertrag zur Anmietung der neuen Büroräume in Sindelfingen abgeschlossen. Die monatliche Verpflichtung beträgt anteilig monatlich Euro 743,75. Der Vertrag ist erstmals zum 30. September 2012 kündbar.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€
Mietvertrag	19,7	8,9	6,7	0,0	0,0
(davon gegen- über verbundene Unternehmen)	(10,8)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Leasingverträge	32,6	16,2	6,0	0,0	0,0

4.1.1. Aus Mietverträgen

Die von der Gesellschaft erstellten und bis zum 31. Dezember 2002 von den Käufern erworbenen Wohneinheiten wurden überwiegend von der Gesellschaft auf jeweils 5 Jahre angemietet. Ab dem Geschäftsjahr 2003 wurden durch die Gesellschaft keine neuen Verträge mit einer Zwischenvermietung abgeschlossen. Die durch derartige Mietverträge bis dato übernommenen Verpflichtungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2009 noch auf jährlich T€ 3,0. Dies resultiert aus einer über 10 Jahre abgeschlossenen Mietgarantievereinbarung, die bis zum 31.12.2011 befristet ist. Hierfür wurde zum Bilanzstichtag eine Rückstellung in Höhe von T€ 0,2 ausgewiesen.

4.1.2. Aus Bürgschaften

Im Rahmen eines Immobilienverkaufes an die SM Beteiligungs AG im Jahr 2008 wurde eine befristete Bürgschaft bis 31.12.2010 für eventuelle Mietausfälle übernommen. Das Risiko hieraus beläuft sich auf maximal T€ 5.

4.1.3. Sicherheiten für Dritte

Im Rahmen der Sicherstellung eines Darlehens wurden Sicherheiten für Dritte im Betrag von Euro 50.500,00 übernommen.

4.1.4. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Zum 31. Dezember 2009 bestand eine Verbindlichkeit aus 4 Optionsgeschäften als Stillhalter. Die Optionsgeschäfte haben eine Laufzeit von Januar bis März 2010. Eine Drohverlustrückstellung war zum Abschlussstichtag nicht zu bilden.

4.2. Im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer erfasster Honoraraufwand

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 33 teilen sich wie folgt auf:

Jahresabschlussprüfung	T€	25
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	T€	0
Steuerberatungsleistungen	T€	8
Sonstige Leistungen	T€	0

4.3. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 12 (Vorjahr 11) Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand	2	(Vorjahr 2)
Prokuristen	0	(Vorjahr 0)
Angestellte	10	(Vorjahr 9)

4.4. Organe

a) Vorstand

Martin Schmitt, Gechingen (Vorsitzender), Diplom-Betriebswirt (BA)

Vorstand der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen

Vorstandsvorsitzender der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen

Vorstandsvorsitzender der SM Capital AG, Sindelfingen

Vorstand der SM Domestic Property AG, Dresden

Reinhard Voss, Neu-Anspach, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA)

Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property AG, Dresden

Vorstand der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen

Vorstandsvorsitzender der SM Beteiligungs AG, Sindelfingen

Vorstand der SM Capital AG, Sindelfingen

Vorstand der SEE Real Estate AG, Stuttgart

b) alleinvertretungsberechtigte Prokuristen

im Geschäftsjahr 2009 Fehlanzeige

c) Aufsichtsrat

Professor Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen – Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Beteiligungs AG, Sindelfingen

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital AG, Sindelfingen

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Aufsichtsrat der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen

Aufsichtsratsvorsitzender der SEE Real Estate AG, Stuttgart

Gerrit, Keller, Sparkassenbetriebswirt, Auenwald-Lippoldswweiler (Stellvertretender Vorsitzender)

Aufsichtsratsvorsitzender der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der SEE Real Estate AG, Stuttgart

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen

Hans Georg Scholz, Geschäftsführer, Süßen (Mitglied) bis 20. Juli 2009

Florian Fenner, Fondsmanager, Moskau (Russland) ab 20. Juli 2009

Aufsichtsrat der SM Beteiligungs AG, Sindelfingen

Aufsichtsrat der SM Capital AG, Sindelfingen

Aufsichtsrat der SM Domestic Property AG, Dresden

Mitglied des Board of Directors der Trans-Siberian Gold plc, St. Neots, England

4.5. Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands T€ 263,3. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in Euro	Schmitt	Voss
Festgehalt	157.000,00	84.000,00
Kfz	0,00	5.822,30
Freiwillige KV	3.153,18	3.153,18
Freiwillige PV	91,56	264,63
U-Kasse AG-finanziert	9.816,80	0,00
Abfindung	0,00	0,00
Summe	170.061,54	93.240,11

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf T€ 27,1. Diese teilen sich wie folgt auf: T€ 11,9 für den Vorsitzenden, T€ 8,9 für den Stellvertreter und T€ 6,0 für das einfache Mitglied sowie T€ 0,3 für Vorjahre. Außerdem wurden Spesen in Höhe von T€ 0,8 bezahlt.

4.6. Organkredite

Fehlanzeige.

4.7. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Gesellschaft hat an Herrn Keller (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) am 16. März 2009 175.000 Aktien der Q-Soft Verwaltungs AG zu einem Kurs von Euro 1,80 je Aktie verkauft.

Die Gesellschaft hat an Herrn Professor Dr. Steinbrenner (Aufsichtsratsvorsitzender) am 5. Juni 2009 10.000 Aktien der Q-Soft Verwaltungs AG zu einem Kurs von Euro 1,80 je Aktie verkauft.

Aufgrund der gemeinsamen Rahmenvereinbarung für Eigen- und Händlergeschäfte mit Institutionellen Kunden über an Terminbörsen gehandelten Options- und Futuregeschäften zwischen der Landesbank Baden-Württemberg und der SM Wirtschaftsberatungs AG und der RCM Beteiligungs AG hat die RCM Beteiligungs AG Festgeld in Höhe T€ 1.000 zu Gunsten der BW-Bank für die EUREX-Geschäfte verpfändet.

Die Gesellschaft hat an die RCM Beteiligungs AG am 16. Juni 2009 einen PKW Smart mit einem Restbuchwert von Euro 6.243,74 zu einem Preis von Euro 7.000,00 veräußert.

Nach Kündigung der Geschäftsräume in der Pohlandstraße in Dresden und der gemeinsamen Nutzung der Büroräume der RCM Beteiligungs AG besteht seit 1. April 2009 ein Untermietvertrag mit der RCM Beteiligungs AG. Die monatliche Belastung hieraus beträgt Euro 1.700,00 für Miete und Nebenkosten.

Seit 23.11.2009 besteht ein Mietvertrag zwischen der RCM Beteiligungs AG als Mieter und der SM Wirtschaftsberatungs AG als Vermieter für eine Wohnung in der Theodor-Veiel-Straße 92 in Stuttgart. Die monatliche Miete hieraus beträgt Euro 1.254,00 sowie Euro 330,00 für Nebenkosten.

4.8. Wechselseitige Beteiligungen

Die RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, ist mit ca. 53,3 % an der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, beteiligt. Der Abschluss der SM Wirtschaftsberatungs AG ist daher in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, mit einzubeziehen. Der Konzernabschluss ist bei der RCM Beteiligungs AG, Fronäckerstraße 34, 71063 Sindelfingen, zu erhalten.

4.9. Erklärung gemäß § 161 AktG zum Corporate Governance Codex

Entsprechend den Regelungen der § 285 Nr. 16 HGB versichert die Gesellschaft, dass sie sich mit den veröffentlichten Einschränkungen an diese Regelungen halten wird und bisher gehalten hat. Die zugehörige Erklärung ist im Internet auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht und als Beschluss durch den Vorstand und den Aufsichtsrat am 25. November 2009 genehmigt worden.

4.10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Zur Verrechnung des Verlustvortrages in Höhe von Euro 2.148.167,12 sowie des Jahresfehlbetrages in Höhe von Euro 960.720,22 wurde aus der Kapitalrücklage gemäß § 150 Abs. 4 AktG ein Betrag in Höhe von Euro 3.108.887,34 entnommen. Durch die erforderlichen Neueinstellung in Höhe von Euro 2.042.688,64 in die Rücklagen für eigene Anteile ergibt sich ein Bilanzverlust in Höhe von Euro 2.042.688,64. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Sindelfingen, 11. März 2010

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

Bruttoanlagespiegel zum 31.12.2009

SM Wirtschaftsberatungs AG
Sindelfingen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.	Zugang	Umgliederung	Abgänge	31.12.	01.01.	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.	31.12.2009	Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	100.774,68	0,00	0,00	1.229,60	99.545,08	100.770,66	0,00	0,00	1.228,60	99.542,06	3,02	4,02
Immaterielle Vermögensgegenstände	100.774,68	0,00	0,00	1.229,60	99.545,08	100.770,66	0,00	0,00	1.228,60	99.542,06	3,02	4,02
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.657.530,56	0,00	0,00	1.657.530,56	0,00	691.727,10	12.699,43	0,00	704.426,53	0,00	0,00	965.803,46
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	173.494,67	1.514,21	0,00	52.490,00	122.518,88	96.443,59	37.248,78	0,00	33.356,25	100.336,12	22.182,76	77.051,08
Sachanlagen	1.831.025,23	1.514,21	0,00	1.710.020,56	122.518,88	788.170,69	49.948,21	0,00	737.782,78	100.336,12	22.182,76	1.042.854,54
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	97.284,01	5.546.450,76	255.944,31	5.387.790,46	0,00	0,00	2.243.810,60	0,00	2.243.810,60	3.143.979,86	0,00
2. Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.440.290,21	162.897,97	-4.549.148,93	451.491,38	1.602.547,87	2.249.268,87	0,00	-2.243.648,93	0,00	5.619,94	1.596.927,93	4.191.021,34
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.141.935,77	742.251,15	-997.301,83	1.721.329,34	165.555,75	516.877,49	0,00	-161,67	516.715,82	0,00	165.555,75	1.625.058,28
Finanzanlagen	8.582.225,98	1.002.433,13	0,00	2.428.765,03	7.155.894,08	2.766.146,36	0,00	0,00	516.715,82	2.249.430,54	4.906.463,54	5.816.079,62
Anlagevermögen	10.514.025,89	1.003.947,34	0,00	4.140.015,19	7.377.958,04	3.655.087,71	49.948,21	0,00	1.255.727,20	2.449.308,72	4.928.649,32	6.858.938,18

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Struktur und Geschäftstätigkeit

1.1 Rechtliche Gesellschaftsstruktur

Die SM Wirtschaftsberatungs AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft.

Beteiligungen über 25 %, aber unter 50 %, bestanden zum 31.12.2009 an der:

- SM Beteiligungs AG, Sindelfingen mit 49,9 %

Das Grundkapital der SM Wirtschaftsberatungs AG von € 3.065.625,00 ist eingeteilt in 3.065.625 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

An dem Grundkapital der Gesellschaft waren zum 31.12.2009, soweit uns bekannt, folgende Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 10 % beteiligt:

- RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, mit ca. 53,3 %

Der Vorstand der Gesellschaft hat gemäß § 312 Absatz 3 Satz 3 AktG folgende Erklärung zum Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen abgegeben:

„Im Rahmen der geschilderten berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte hat die Gesellschaft stets eine angemessene Vergütung erhalten. Sie haben somit im Geschäftsjahr 2009 zu keinen Nachteilen der SM Wirtschaftsberatungs AG geführt.“

Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 5 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft gemäß § 6 der Satzung allein. Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, so ist jede zur Einzelvertretung berechtigt.

Der Vorstand wird gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt, eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Gemäß § 9 der Satzung ist der Aufsichtsrat ermächtigt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die lediglich die Fassung betreffen. Im übrigen gelten für Satzungsänderungen die gesetzlichen Vorschriften des AktG.

Gemäß § 4 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 10. August 2010 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu € 1.159.375 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, Spitzenbeträge von dem Bezugsrecht auszunehmen und das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen oder von Beteiligungen an Unternehmen erfolgt.

Das Bezugsrecht kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats zum Einstieg institutioneller Investoren, bis zu maximal 10% des Grundkapitals der Gesellschaft, ausgeschlossen werden. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Satzung dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital neu anzupassen.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 100.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur durch Ausgabe von bis zu 100.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien und nur insofern durchgeführt, wie die Inhaber der Optionsrechte, die im Rahmen des Optionsplans der Gesellschaft auf Grund der am 03. Juli 2002 erteilten Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Optionsrechten Gebrauch machen. Derzeit sind Optionsrechte nicht ausgegeben.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 15. Juni 2007 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu € 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu € 1.250.000,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren. Das Grundkapital der Gesellschaft ist daher um bis zu € 1.250.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.250.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien. Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Juni 2007 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten in auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Derzeit sind Options- oder Wandelschuldverschreibungen von der Gesellschaft nicht ausgegeben.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juli 2009 ist der Vorstand bis zum 19. Januar 2011 ermächtigt, für die SM Wirtschaftsberatungs AG eigene Aktien bis zu einem Anteil von 10 % am Grundkapital zu erwerben. Der Vorstand ist gemäß diesem Beschluss ermächtigt, so erworbene Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates Dritten beim Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen als Gegenleistung anzubieten oder an institutionelle Investoren zu veräußern. Der Vorstand ist auch ermächtigt, so erworbene Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates einzuziehen, ohne dass es zur Einziehung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf.

1.2 Geschäftsfelder und Organisationsstruktur

Die Geschäftsbereiche der SM Wirtschaftsberatungs AG sind gegliedert in die Bereiche:

- Immobilien-Projektentwicklung
- Eigene Immobilien
- Beteiligungen und Verwaltung eigenen Vermögens

1.3 Wesentliche Standorte

Der Sitz der SM Wirtschaftsberatungs AG ist Sindelfingen. Ein weiterer Unternehmensstandort bestand im Geschäftsjahr 2009 in Dresden. In der unselbständigen Niederlassung in Dresden erfolgt die Steuerung des in der Gesellschaft abzuwickelnden Immobiliengeschäftes einschließlich der als Geschäftsbesorgung angebotenen Dienstleistungen.

1.4 Leitung und Kontrolle

1.4.1 Organisation der Leitung und Kontrolle

Die Leitung der Gesellschaft wird gemäß § 76 AktG durch den Vorstand ausgeübt. Im Berichtsjahr gehörten dem Vorstand an:

Herr Martin Schmitt, Gechingen (Vorstandsvorsitzender)
Herr Reinhard Voss, Neu-Anspach

Zum weiteren Führungskreis einer Gesellschaft gehören diejenigen Mitarbeiter, denen Prokura erteilt worden ist. Im Berichtsjahr war keinem Mitarbeiter Prokura erteilt.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach (Aufsichtsratsvorsitzender)
Herr Gerrit Keller, Auenwald-Lippoldswweiler (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Herr Hans-Georg Scholz, Süßen, bis 20. Juli 2009
Herr Florian Fenner, Moskau, ab 20. Juli 2009

1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands T€ 263,6. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in Euro	Schmitt	Voss
Festgehalt	157.000,00	84.000,00
Kfz	0,00	5.822,30
Freiwillige KV	3.153,18	3.153,18
Freiwillige PV	91,56	264,63
U-Kasse AG-finanziert	9.816,80	0,00
Abfindung	0,00	0,00
Summe	170.061,54	93.240,11

Für die Mitarbeiter der Gesellschaft gilt grundsätzlich ein Vergütungssystem auf der Basis von feststehenden Monatsgehältern. Für den Vorstand gilt daneben eine erfolgsbezogene Tantiemeregulung, die an der Eigenkapitalverzinsung ausgerichtet ist.

1.5 Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse

In dem Bereich Immobilien wird das Immobilienportfoliogeschäft der Gesellschaft zusammengefasst sowie das Immobilienprojektentwicklungsgeschäft der SM Wirtschaftsberatungs AG realisiert.

Das Immobilienportfoliogeschäft der SM Wirtschaftsberatungs AG umfasst ein Immobilieninvestitionskonzept, das Investitionen vor allem an Standorten in Nordwest-Sachsen mit dem Schwerpunkt Leipzig sowie an ausgewählten Städten in Thüringen, wie z.B. Erfurt, vorsieht. Ergänzt wird dieses Portfolio um die an Nordwest-Sachsen angrenzenden, in Naumburg gelegenen und aus früheren Jahren in der Gesellschaft bereits vorhandenen Immobilienbestände, die bereits reduziert worden sind und nicht weiter ausgebaut werden sollen. Ziel der Investitionen ist der Ankauf von Immobilien, die aufgrund wirtschaftlicher Notlagen der vorherigen Eigentümer unterschiedliche strukturelle Schwächen aufweisen und daher im Ankauf oft unter ihren Verkehrswerten liegen. Beim Wiederverkauf der Immobilie sollen die von der Gesellschaft zwischenzeitlich vorgenommenen Substanzverbesserungen realisiert werden, um auf diese Weise die Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition soweit wie möglich zu nutzen. Während der Bestandsphase sollen zusätzliche Erträge aus der Vermietung erzielt werden. Zum 31.12.2009 umfasste dieses Immobilienportfolio ca. 16.400 m² Fläche. Eine freundliche Entwicklung des heimischen Immobileinmarktes vorausgesetzt soll der Portfoliobestand zukünftig in Richtung von 30.000 m² Fläche ausgeweitet werden.

In dem Bereich Eigene Immobilien erfolgt außerdem die Vermietung derjenigen Immobilien, die sich aus früheren Projektentwicklungen noch im Bestand der Gesellschaft befinden.

Im Rahmen des Projektentwicklungsgeschäftes werden Immobilien an aussichtsreichen Standorten zu attraktiven Wohnflächen umgestaltet. Diese werden anschließend als hochwertige Eigentumswohnungen vor allem zum Zweck der Selbstnutzung vertrieben. In der Heimatregion der Gesellschaft, dem Großraum Stuttgart, verfügt die Gesellschaft über fundierte Marktkenntnisse und hat sich in den vergangenen Jahren einen Namen als Spezialist für die Entwicklung hochwertigen Wohnraums gemacht. Aufgrund dieser Kenntnisse und der besonderen geographischen Situation der Stadt in einer Kessellage und einer nahezu vollständig durchbauten Innenstadt stehen vor allem ausgewählte Projektentwicklungen in Stuttgart in guten bis sehr guten Lagen im Fokus der Gesellschaft. Die Entscheidung für ein Entwicklungsprojekt wird dabei immer von der individuellen Entwicklungs- und Vertriebschance des Einzelprojektes beeinflusst.

Gleichzeitig bietet die Gesellschaft Dienstleistungen zum Management von Immobilienportfolios an. Diese umfassen alle zum Ein- und Verkauf sowie für die Finanzierung von Immobilien notwendigen Tätigkeiten bzw. die Untervergabe dieser oder anderer für das Management von Immobilienportfolios notwendigen Tätigkeiten.

Im Bereich der Beteiligungen wurden im Berichtsjahr verschiedene Beteiligungsmöglichkeiten geprüft. Bei der Beteiligungsrealisierung legt die SM Wirtschaftsberatungs AG strenge Kriterien zugrunde. Dabei sollen nur derartige Beteiligungsmöglichkeiten umgesetzt werden, die ein überdurchschnittlich hohes Chance-Risiko-Profil aufweisen, sodass im Berichtsjahr neue Beteiligungen nicht eingegangen werden konnten.

Die im Vorjahr begründete Beteiligung an der SEE Real Estate AG wurde im Berichtsjahr schrittweise ausgebaut und wird inzwischen als Konzernbeteiligung weiterentwickelt.

1.6 Wesentliche Absatzmärkte und Wettbewerbsposition

Im Bereich Immobilien ist der Standort Großraum Stuttgart in der Projektentwicklung für die SM Wirtschaftsberatungs AG von großer Bedeutung. Mit der Realisierung der beiden Entwicklungsprojekte Magnoliengarten in Stuttgart-Bad Cannstatt und Sattlerstraße im Zentrum Stuttgarts hat sich die SM Wirtschaftsberatungs AG als Anbieter von hochwertigem Wohnraum im Großraum Stuttgart etabliert.

Für das Immobilien-Investitionsportfolio Nordwest-Sachsen ist die Entwicklung des zentralen Investitionsstandpunktes Großraum Leipzig von wesentlicher Bedeutung. Dieser profitiert nach wie vor von einem leichten, aber stetigen Anstieg der Bevölkerung auf wieder über 500.000 Einwohner. Sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Leipzig, aber auch des gesamten Immobilienmarktes, beeinflussen wesentlich die Vermietungs- und Vermarktungsfähigkeit der in diesem Portfolio befindlichen Immobilien.

Der Standort Naumburg hat nach der Bestandsreduzierung in der Vergangenheit an Bedeutung für die Gesellschaft verloren. Gleichwohl ist für die Vermarktungsfähigkeit der im Bestand verbliebenen Immobilien ein hoher Vermietungsstand entscheidend.

Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich die Struktur des Immobilienmarktes in den vergangenen beiden Jahren spürbar verändert. Jene Investoren, die ihre Immobilieninvestitionen vor allem aus dem Aspekt der Optimierung der Eigenkapitalrendite mit hohen Fremdfinanzierungen unterlegt haben und so Immobilienpakete im Wert von mehreren Millionen Euro nachgefragt haben, treten insbesondere aufgrund der Finanzierungszurückhaltung der Kreditinstitute derzeit nur noch selten in Erscheinung. Damit hat der Wettbewerbsansatz der Gesellschaft, die einzelne Immobilie zu erwerben und diese dann im Rahmen eines Immobilienpaketes wieder zu platzieren, gegenwärtig an Bedeutung verloren. Aufgrund der drastischen Zinssenkungen in den beiden zurückliegenden Jahren ist die Immobilie stattdessen deutlich als Anlagealternative in den Fokus von kapitalanlegenden Institutionen sowie von privaten Anlegern gerückt, die nach renditestarken und gleichzeitig möglichst sicheren Kapitalanlagen Ausschau halten. Gleichzeitig steigt aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung auch das Interesse an eigengenutzten Immobilien. Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum entwickelt sich derzeit zu einer interessanten Alternative zu dem in Deutschland immer noch weit überwiegenden Mietwohnungsmodell.

1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren

Im Bereich Immobilien wird die Geschäftstätigkeit in der Bestandsvermietung auf rechtlicher Seite ganz wesentlich durch die Mietrechtsentwicklung beeinflusst. Aber auch aus der Anwendung des Gleichbehandlungsgesetzes können sich negative Rechtsfolgen ergeben, soweit ein Vermieter sogenanntes Massengeschäft betreibt, d. h. in der Regel mehr als 50 Wohnungen vermietet. Seitens des Gesetzgebers besteht seit Jahren die Tendenz, die Eigentümer von Immobilien mit diversen Kosten verursachenden Vorschriften im Bereich der Energiekosteneinsparung zu belasten, deren Umsetzung Einfluss auf die erzielte Rendite einer Immobilie haben können. Nach wie vor herrscht seitens der Rechtsprechung die Tendenz, dem trotz der weitreichenden Schutzwirkung der im Rahmen des Mieterschutzes erlassenen Schutzvorschriften vermeintlich schwächeren Vertragsteil der beiden Mietvertragsparteien, nämlich den Mieter, durch eine zunehmend mieterfreundliche Rechtsprechung seitens des Bundesgerichtshofes und der Oberlandesgerichte zusätzliche Schutzvorteile zu gewähren.

Der Ertrag einer Immobilie wird vor allem von einem möglichst hohen Vermietungsstand, der Vermietbarkeit zu angemessenen Mietpreisen und der Ausfallsicherheit in Bezug auf die Mietzahlungen seitens der Mieter beeinflusst. Die Vermietbarkeit von Wohnraum entscheidet sich insbesondere durch regionale Standortvor- bzw. nachteile, in den neuen Bundesländern vor allem beeinflusst von Bevölkerungsbewegungen. Dabei wird die Bevölkerungsbewegung, die in den vergangenen 15 Jahren vor allem von Ost nach West verlief, inzwischen teilweise von einer Bevölkerungsbewegung vom Land in die Stadt abgelöst. Gerade von dieser neuen Entwicklung profitieren Großstädte wie Leipzig, deren Wanderungssaldo auch aufgrund dieser Entwicklung in den letzten Jahren positiv ausfällt. Eine wichtige Rolle bei der Standortqualität spielt auch die kommunale Wirtschaftspolitik, die für die wirtschaftliche Attraktivität eines Standortes von Bedeutung ist.

Die Entwicklung von Immobilienprojekten wird wesentlich durch das Baurecht und durch die Zusammenarbeit mit den kommunalen Behörden beeinflusst. Nachdem in den vergangenen Jahren die Finanzierbarkeit eines Immobilienankaufs eine Frage der Bonität des Käufers und der Sicherheitenstellung durch die Immobilie selbst war, tritt durch die aktuelle Finanzmarktkrise auch die Frage in der Vordergrund, ob seitens des betreffenden Kreditinstituts eine Finanzierung grundsätzlich realisierbar ist. Die Vermarktung der Immobilienprojekte unterliegt im Wesentlichen den Einflüssen des Bau- und Wohnungsmarktes, die allerdings immer im Zusammenhang mit den lokalen Standortbedingungen betrachtet werden müssen. Letztlich sind die regionalen Marktbedingungen und die Art und Weise, in der bereits in der Planungsphase eines Objektes auf diese Bedingungen Rücksicht genommen wurde, entscheidend für die erfolgreiche Vermarktungsfähigkeit eines Entwicklungsobjektes.

2. Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

Unternehmensinternes Steuerungssystem - Verwendete Steuerungskennzahlen

Die Unternehmenssteuerung der Gesellschaft erfolgt vor allem über betriebswirtschaftliche Kennzahlen wie Cash-Flow, Eigenkapital- sowie allgemeine Bilanzrelationen und ausschüttungsfähiges Ergebnis. Für die Steuerung des Immobilienportfolios werden zudem Kennzahlen wie Kaufpreis pro m², Eigenkapitalrendite p.a. und Mietrendite p.a. eingesetzt. An Bedeutung zur Steuerung des Immobilienportfolios gewonnen hat die Möglichkeit der Realisierung von Mietsteigerungspotenzial in der Neuvermietung wie in der Bestandsbetreuung. Von besonderer Bedeutung ist darüber hinaus die Eigenkapitalbindung im Immobilienportfolio verbunden mit dem Einfluss auf das insgesamt erreichbare Investitionsvolumen.

3. Forschung und Entwicklung

3.1 Informationstechnologische Ausrichtung

Die SM Wirtschaftsberatungs AG versucht, die Renditechancen ihres Immobilienportfolios auch durch die Auswertung von ständig aktualisiertem statistischen Datenmaterial zu optimieren. Daneben ist sich die SM Wirtschaftsberatungs AG der grundsätzlichen Notwendigkeit bewusst, ihre Mitarbeiter durch Schulung bzw. fachliche Weiterentwicklung gezielt auf zukünftige Anforderungen einzustellen. Im Rahmen der Konzernzugehörigkeit der SM Wirtschaftsberatungs AG zu dem Konzern der RCM Beteiligungs AG werden Softwarelösungen bevorzugt, deren Einsatz im gesamten Konzern zu Synergieeffekten führen können.

4. Überblick über den Geschäftsverlauf

4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erlitt, entscheidend ausgelöst von der Insolvenz der renommierten US-amerikanischen Investmentbank Lehmann Brothers im September 2008, in den Wintermonaten 2008 / 2009 einen dramatischen Einbruch. Nach den derzeit vorliegenden vorläufigen Zahlen muss für das Gesamtjahr 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in Höhe von ca. 5 % gerechnet werden. Dies war der Stärkste Einbruch der deutschen Wirtschaftsleistung in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Von diesem Rückgang war weniger der inländische private Konsum betroffen, vielmehr kam es zu einem schweren Einbruch der Export- und Investitionsgüterwirtschaft. Sehr deutlich wurde diese Tendenz in der Automobilwirtschaft, die starke Rückgänge im Export erlitt, während die inländische Nachfrage vor allem gestützt durch die Abwrackprämie vorzugsweise im Kleinwagensektor relativ stabil verlief. Die verhältnismäßig stabile Inlandsnachfrage war verbunden mit der in Deutschland praktizierten Kurzarbeiterregelung der Grund dafür, dass der Rückgang der Wirtschaftsleistung nicht unmittelbar mit einem in ähnlicher Weise verlaufenden Beschäftigungsrückgang verbunden war.

Die auf niedrigem Niveau verbleibenden Preissteigerungsraten haben den Zentralbanken jedoch ausreichenden Spielraum zu Zinssenkungen gegeben, sodass die staatlichen Maßnahmen zur Ankurbelung der Wirtschaftstätigkeit seitens der EZB von sinkenden Zinsen sowie einer großzügigen Geldversorgung flankiert wurden. Eine gewisse Finanzierungszurückhaltung seitens der Kreditinstitute führte dennoch zu einem stellenweise spürbaren Engpass in der Liquiditätsversorgung vor allem mittelständischer Unternehmen.

Im Jahresverlauf verlor die abwärtsgerichtete Tendenz der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung an Dynamik, sodass die Wirtschaftsleistung seit dem 2. Quartal der Jahres 2009, natürlich ausgehend von einem niedrigen Niveau, wieder moderat zulegte. Das 2. Quartal 2009 zeigte für das BIP ein Wachstum von 0,4 %, für das dritte Quartal wurde sogar ein Plus von 0,7 % ausgewiesen. Aber schon im letzten Quartal verlor diese Aufholbewegung wieder an Schwung, nach derzeitigen Schätzungen wird für das Schlussquartal 2009 mit einem Plus von ca. 0,4 % - 0,5 % gerechnet.

Deutlich angestiegen ist im Jahr 2009 die Verschuldung der öffentlichen Hand. Nach Angaben des Bundes der Steuerzahler sind die gesamten Schulden des Bundes, der Länder und Gemeinden im Jahr 2009 voraussichtlich um ca. 140 Mrd. Euro auf inzwischen ca. 1.655 Mrd. Euro angestiegen. Die von den staatlichen Haushalten angehäuften Schuldenberge schränken die zukünftigen Bewegungsspielräume staatlichen Handelns beträchtlich ein.

4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

In der Folge der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise des Jahres 2008 sind die Umsätze an den Immobilienmärkten weltweit zurückgegangen. Dies gilt in Deutschland ganz besonders für das Immobilienpaketgeschäft, das im Geschäftsjahr 2009 zeitweise zum Erliegen kam. Die Zurückhaltung der Finanzierungsbereitschaft vieler Kreditinstitute verbunden mit deutlich über dem Niveau der Vorjahre liegenden Eigenkapitalanforderungen hat die Umsatz-tätigkeit in diesem Marktsegment stark belastet.

Die nachhaltige Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung hat bei den Gewerbeimmobilien zu einem schwierigen Jahr 2009 geführt. Der schwere Einbruch der inländischen Wirtschaftsentwicklung hat in diesem Marktsegment zu einem spürbaren Preisdruck geführt.

Aber auch im Wohnimmobilienbereich wurden in der Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise sowie des zunehmend restriktiveren Refinanzierungsverhaltens der Kreditinstitute auf das allgemeine Preisniveau drückende Notverkäufe von Immobilienportfolien vorhergesagt. Dass diese Notverkäufe bisher nicht in dem erwarteten Umfang realisiert worden sind, ist ganz wesentlich der Zinspolitik der weltweiten Notenbanken zuzuschreiben. Die auf ein Rekordniedrigzinsniveau herabgeschleusten Notenbankzinsen haben insbesondere die konjunktur-unabhängigen Wohnimmobilien zu einer attraktiven Alternative zu den niedrigverzinslichen Kapitalmarktanlagen werden lassen. Notleidende Immobilie haben daher oftmals nicht mehr den Weg auf den Markt gefunden, sondern wurden intern verwertet. Der erwartete Preisdruck für Wohnimmobilien ist daher trotz der ausgeprägten Umsatzschwäche in diesem Marktsegment auch im Geschäftsjahr 2009 nicht in dem von vielen Marktteilnehmern erwarteten Umfang eingetreten, wobei diese Entwicklung vor allem die innerstädtischen guten bis sehr guten Lagen betraf. Die Immobilienpreise für Rand- und Nebenlagen haben sich in den beiden vergangenen Jahren gleichwohl spürbar reduziert.

Bei den Immobilieninvestoren nimmt die Beurteilung der Makrolage bei der Entscheidung für oder gegen eine Immobilieninvestition einen immer wichtigeren Stellenwert ein. Daneben haben die seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau verbleibenden Neubaubeginne gerade im Mietwohnungsbau zu einer spürbaren Ausdünnung des Wohnungsangebotes von modernen Ansprüchen gerecht werdendem Wohnraum geführt. So wurden nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Jahr 2008 nur noch ca. 24.000 Mietwohnungen fertiggestellt. Die Zahl aller fertiggestellten Wohnungen lag im Jahr 2008 unter der Marke von 200.000 Wohnungen. Aufgrund der zunehmenden Anzahl von Haushalten und dem steigenden Wohnflächenverbrauch pro Person sowie den zunehmend schlechten Erhaltungsstand vieler in den Jahren 1950 – 1970 gebauter Wohnungen wird in aktuellen Berechnungen von einem jährlichen Bedarf von ca. 400.000 Wohnungen ausgegangen.

Durch diese Entwicklungen ist das Mietpreisniveau gerade in den Ballungszentren spürbar in Bewegung geraten. War dies bislang vor allem in den klassischen Immobilien-Boomregionen in den alten Bundesländern wie Hamburg, Rhein/Main, München oder auch Stuttgart spürbar, werden jetzt auch die klassischen Wachstumsregionen der neuen Bundesländer von dieser Entwicklung erfasst, die von den weiterhin laufenden Abrissprogrammen unterstützt wird.

Im Bereich der Projektentwicklung unterliegt die Entwicklung der Rahmenbedingungen ambivalenten Einflüssen. Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat seit dem Jahr 2008 dazu geführt, dass das gesamte Konsum- und Investitionsverhalten der Bevölkerung deutlich zurückhaltender geworden ist. Dies gilt im besonderen Maß für die Investitionen, die wie der Erwerb einer Eigentumswohnung langfristige Belastungen mit sich bringen. Die zunehmenden Unwägbarkeiten z.B. hinsichtlich der Arbeitsplatzsicherheit in Zeiten der Wirtschaftskrise haben diese Entwicklung noch verstärkt. Auf der anderen Seite ist Baugeld derzeit zu Niedrigstzinsen erhältlich, auf deren Basis sich monatliche Belastungen für selbstgenutzten Wohnraum ergeben, die sogar unterhalb von monatlichen Mietbelastungen liegen können. Durch diese Entwicklung sollte sich eigentlich eine verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum ergeben.

4.3 Wesentliche, für den Geschäftsverlauf ursächliche Ereignisse

Die im Vorjahr durchgeführten Maßnahmen zur Risikovorsorge hatten den erwarteten Einmal-Charakter. Lediglich auf die im eigenen Bestand befindlichen eigenen Aktien war im Berichtsjahr mit T€ 82 (Vorjahr T€ 846) nochmals eine vergleichsweise niedrige Risikovorsorge vorzunehmen. Größere Ergebnisbelastungen aus diesem Bereich sind im Berichtsjahr im Wesentlichen ausgeblieben, sodass Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens nur in Höhe von T€ 82 (Vorjahr T€ 3.687) zu bilden waren.

Der steigende Fertigstellungsgrad der Projektentwicklungen in Stuttgart führte zu einem deutlichen Anstieg im Vertrieb der Eigentumswohnungen. Konnten im Geschäftsjahr 2008 erst fünf der insgesamt 39 in den beiden Entwicklungsprojekten zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen verkauft werden, wurde im Berichtsjahr ein deutlich besseres Vertriebsergebnis erzielt. So gelang es im Geschäftsjahr 2009 insgesamt 15 Eigentumswohnungen zu veräußern, womit zum Jahresende 2009 mehr als die Hälfte der zum Verkauf stehenden Wohnungen verkauft worden waren. Die Umsatzerlöse im Bereich der Projektentwicklungen erreichten zum 31.12.2009 T€ 2.964 (Vorjahr T€ 0).

Die weiterhin auf niedrigem Niveau verbleibende Umsatztätigkeit am heimischen Immobilienmarkt ließ aus dem Portfolio Nordwest-Sachsen / Thüringen nur einen gegenüber dem Vorjahr spürbar verminderten Immobilienabsatz zu. Angesichts dieser nicht befriedigenden Marktentwicklung wurden ausschließlich portfoliostrukturbedingte Immobilienverkäufe aus Gründen der Standortreduzierung realisiert, sodass die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien aus diesem Immobilienportfolio nur T€ 309 nach T€ 1.534 im Vorjahr erreichten.

4.4 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensleitung

Die Umsatztätigkeit am heimischen Immobilienmarkt ist auch im Geschäftsjahr 2009 auf niedrigem Niveau verblieben. Wie schon im Vorjahr litt gerade das Immobilienpaketgeschäft weiterhin unter der Zurückhaltung bei der Finanzierung seitens der Kreditinstitute und fällt damit als wesentliche Ertragsquelle der Gesellschaft weiterhin aus. Dagegen wurde durch einen erfreulich verlaufende Absatz von Eigentumswohnungen im Bereich der Projektentwicklungen ein Umsatzerlösbeitrag von annähernd 3 Mio. Euro erzielt, der allerdings dennoch durch die Witterungsbedingungen des Jahres 2009 mit überdurchschnittlich langen Kälteperioden beeinträchtigt wurde.

Die von der Gesellschaft angestrebte Immobilienportfolioausweitung ist aufgrund des auch im Berichtsjahr immer noch auf schwachem Niveau verbleibenden Umsatzvolumens am Immobilienmarkt nicht realisiert worden. Die Gesellschaft ist auch im Geschäftsjahr 2009 bei ihrer vorsichtigen Investitionspolitik geblieben. Aus Sicht der SM Wirtschaftsberatungs AG rechtfertigt erst ein spürbarer Umsatzanstieg einen weiteren liquiditätsbindenden Portfolioaufbau.

Als Alternative zu einer Portfolioausweitung wurde im Berichtsjahr unter der Federführung der RCM Beteiligungs AG eine Beteiligung an der SEE Real Estate AG realisiert, wobei ausschlaggebend für die Beteiligungsentscheidung vor allem die Möglichkeit eines Erwerbs zu unter dem Substanzwert der SEE Real Estate AG liegenden Konditionen war. Ziel der Beteiligung ist es, gemeinsam mit der RCM Beteiligungs AG auf dem Wege eines aktiven Beteiligungsmanagements eine deutliche Wertsteigerung der SEE Real Estate AG zu realisieren. Die SM Wirtschaftsberatungs AG sieht in diesem Beteiligungsansatz auch zukünftig eine interessante Alternative zu der Immobiliendirektinvestition.

Deutliche Fortschritte hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2009 bei der Verbesserung ihrer Bilanzstrukturen gemacht. Die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme konnte von 23,9 % um 3 Prozentpunkte auf jetzt annähernd 27 % gesteigert werden. Bei der Liquidierung nicht ausreichend rentabler Aktiva konnte trotz der Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise, die den Heimatstandort der Gesellschaft Sindelfingen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Automobilindustrie in besonderer Weise getroffen haben, das im eigenen Besitz befindliche, in Sindelfingen gelegene Bürogebäude veräußert werden. Damit einhergehend konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um ca. T€ 765 reduziert werden.

In der Folge des vom Vorstand aufgelegten Kostensenkungsprogramms konnten gleichzeitig auch die Kostenstrukturen der Gesellschaft verbessert werden. Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden durchgängige Verbesserungen erreicht, sodass diese G.u.V.- Position bereinigt um die Aufwendungen aus dem Finanzgeschäft um annähernd T€ 100 verbessert werden konnte.

Die im Vorjahr vorgenommenen Maßnahmen zur Risikovorsorge erwiesen sich als angemessen, sodass diese Einmalaufwendungen des Geschäftsjahres 2008 im Berichtsjahr mit Ausnahme einer vergleichsweise geringen Risikovorsorge für im eigenen Bestand gehaltene eigene Aktien nicht mehr angefallen sind.

4.5 Vergleich des tatsächlichen mit dem prognostizierten Geschäftsverlauf

4.5.1 Planabweichungen beim Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat auch im Geschäftsjahr 2009 an ihrer risikoorientierten Investitionspolitik festgehalten. Die Zielsetzungen hinsichtlich des Mengengerüsts für den insgesamt geplanten Ausbau des Immobilienportfolios Nordwest-Sachsen / Thüringen wurden im Berichtsjahr daher nicht umgesetzt. Der weitere Ausbau des Immobilienportfolios ist aus Sicht der Gesellschaft erst dann sinnvoll, wenn die Umsatztätigkeit am heimischen Immobilienmarkt auch einen nachhaltigen Absatz von Immobilien ggf. im Paketgeschäft erwarten lässt. Der Umsatz margenträchtiger Paketverkäufe konnte in diesem Umfeld im Berichtsjahr daher nicht realisiert werden. Es erfolgten deshalb nur kleinere Abverkäufe mit dem Ziel der Portfoliooptimierung bzw. Standortreduzierung. Auf diese Weise reduzierte sich Immobilienbestand des Portfolios Nordwest-Sachsen / Thüringen um ca. 900 m² Fläche.

Im Bereich der Projektentwicklungen ergaben sich witterungsbedingte Verzögerungen im Baufortschritt, dennoch konnte per Jahresende 2009 der Verkauf von mehr als der Hälfte der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen beurkundet werden.

Das von der Bundesregierung in der Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise aufgelegte Konjunkturprogramm führte zu einem künstlich herbeigeführten Nachfrageanstieg im Bereich der Bau- bzw. Baunebenleistungen. Der damit eigentlich gewünschte Zweck eines Beschäftigungsanstiegs in diesem Bereich ist ausgeblieben, dafür führte die zusätzliche Nachfrage zu teilweise erheblichen Preiserhöhungen bzw. zeitlichen Verzögerungen bei der Realisierung zugesagter Auftragstermine. Diese Entwicklung führte zu nicht vorhergesehenen Mehrkosten für verschiedene Gewerke im Bereich der Projektentwicklungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die erwartete Gewinnmarge.

II. Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

1. Ertragslage

1.1 Ergebnisentwicklung

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft weist zum 31.12.2009 einen Verlust von T€ 945 aus, der Vorjahresverlust von T€ 5.801 konnte damit um mehr als 83 % reduziert werden. Das Jahresergebnis nach Steuern wird zum 31.12.2009 mit – T€ 961 nach – T€ 5.824 im Vorjahr ausgewiesen.

Die seit dem Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise den Immobilienmarkt beherrschenden negativen Faktoren haben die Ergebnisentwicklung der SM Wirtschaftsberatungs AG auch im Geschäftsjahr 2009 belastet. Die Umsatztätigkeit im Immobilienpaketgeschäft verbleibt auf niedrigem Niveau, Abschlüsse im Bereich von mehr als 10 Mio. Euro werden weiterhin nur selten getätigt. Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienpaketgeschäft konnten aufgrund dieser anhaltend schwachen Entwicklung des Immobilienmarktes nicht realisiert werden, womit auch im Geschäftsjahr 2009 eine wesentliche Ertragsquelle der Gesellschaft entfiel.

Deutliche Fortschritte konnte die Gesellschaft im Bereich des Finanzgeschäftes erzielen. Waren im Vorjahr in diesem Bereich noch saldierte Verluste in Höhe von T€ 1.050 angefallen, konnte im Geschäftsjahr 2009 nun ein saldierter Gewinn von T€ 348 realisiert werden. Die im Vorjahr im Bereich der Wertpapiere notwendige Risikovorsorge hatte den erwarteten Einmalcharakter, sodass sich derartige Belastungen im Geschäftsjahr 2009 nicht wieder ergeben haben. Lediglich auf im eigenen Bestand befindliche eigene Aktien war eine kleinere Wertberichtigung zu bilden, sodass sich die Position Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens im Berichtsjahr auf T€ 82 (Vorjahr T€ 3.687) stellt.

Die in der Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise eingeleiteten Zinssenkungen haben im Berichtsjahr bei um ca. T€ 800 reduzierten Verbindlichkeiten zu einer spürbaren Entlastung bei den Fremdfinanzierungskosten gesorgt. Da jedoch gleichzeitig die Zinseinnahmen der Gesellschaft auf T€ 35 (Vorjahr T€ 227) zurückgegangen sind, erreicht der vom Zinsaufwand geprägte Zinssaldo der Gesellschaft nun T€ 915 nach T€ 828 im Vorjahr.

Im Bereich der betrieblichen Aufwendungen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2009 deutliche Fortschritte gemacht. In vielen Teilpositionen im Bereich der betrieblichen Aufwendungen konnten Einsparpotentiale realisiert werden. So konnten die Personalaufwendungen von T€ 714 im Vorjahr deutlich um mehr als 8 % auf T€ 657 reduziert werden.

Die um das Finanzgeschäft bereinigten sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Rahmen eines umfangreichen Kostensenkungsprogramms sogar um annähernd 14 % von T€ 684 im Vorjahr auf jetzt noch T€ 590 vermindert werden.

1.2 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2009 vor allem von Erlösen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen im Rahmen der Projektentwicklungen bestimmt. Diese erreichten im Berichtsjahr T€ 2.964, im Vorjahr waren Eigentumswohnungen aus den Projektentwicklungen noch nicht übergeben worden.

In einem weiterhin schwierigen Umfeld gingen die Umsätze aus dem Immobilienverkauf von T€ 1.622 um ca. 81 % auf T€ 309 zurück. Da in dem Immobilienpaketgeschäft in der Folge der Immobilienkrise seit dem Jahr 2008 weiterhin kaum Umsätze verzeichnet werden, konzentrierte sich die Gesellschaft auf Strukturverbesserungen ihres Immobilienportfolios und gab zur Standortreduzierung zwei kleinere Immobilien ab. Der Abgang des bislang im eigenen Besitz befindlichen Bürogebäudes in Sindelfingen erbrachte zwar T€ 920, diese wurden im Jahresabschluss der Gesellschaft jedoch nicht den Umsatzerlösen zugerechnet.

Im Bereich der Vermietung eigener Bestände konnten die Mieterträge trotz eines leicht verminderten Flächenbestands aufgrund des reduzierten Leerstands um ca. 6 % gesteigert werden und erreichten im Geschäftsjahr 2009 T€ 863 nach T€ 814 im Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft konnten vor allem aufgrund der Vertriebsfolge in den Projektentwicklungen mit T€ 4.147 gegenüber dem Vorjahr mit T€ 2.496 mehr als 66 % gesteigert werden.

1.3 Entwicklung wesentlicher GuV-Posten (in T€)

	2009	2008
Umsatzerlöse	4.147	2.496
Sonstige betriebliche Erträge	1.565	2.595
Personalaufwand	657	714
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.446	3.704
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere (UV)	82	3.687
Zinsen und ähnliche Erträge	35	227
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	949	1.055

2. Finanzlage

2.1 Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Neben den allgemeinen und grundsätzlich geltenden Zielsetzungen in der Liquiditätsplanung ist der ertragsoptimierte Einsatz des Eigenkapitals wichtigstes Ziel des Finanzmanagements der SM Wirtschaftsberatungs AG. Insoweit kommen vor allem die gängigen Rentabilitätskennziffern im Finanzmanagement zum Einsatz. Von Bedeutung sind dabei u.a. die Kennziffern Mietrendite p.a. und Eigenkapitalrendite p.a. pro Objekt. Eine unzureichende Fremdfinanzierung einer Bestandsimmobilie führt zu drastisch verminderter Rendite des eingesetzten Eigenkapitals. Deshalb wird eine im banküblichen Umfang mögliche Fremdfinanzierung des Immobilienportfolios angestrebt. Im Rahmen der Finanz- und Kapitalmarktkrise haben insbesondere aus dem Blickwinkel der Finanzierbarkeit der Geschäftstätigkeit alle eigenkapitalbasierten Kennziffern deutlich an Bedeutung gewonnen.

2.2 Finanzierungsanalyse

Das haftende Eigenkapital der Gesellschaft hat sich zum 31.12.2009 aufgrund der im Frühjahr 2009 realisierten Kapitalerhöhung um ca. 11 % auf T€ 7.497 (Vorjahr T€ 6.755) erhöht. Der Anteil des haftenden Eigenkapitals an der gesamten, im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,5 Mio. Euro verminderten, Bilanzsumme der Gesellschaft ist nun wieder auf 26,9 % (Vorjahr 23,9 %) angestiegen.

Die im Bestand befindliche Beteiligung an der RCM Beteiligungs AG macht nach der Konzernbildung mit der RCM Beteiligungs AG zum Bilanzstichtag die Bildung von Rücklagen für eigene Anteile in Höhe von T€ 2.098 zu Lasten des Bilanzergebnisses notwendig. Die Rücklagendotierung für eigene Aktien ist erforderlich, obwohl es sich bei den zugrundeliegenden Aktien nicht um Aktien der SM Wirtschaftsberatungs AG sondern um Aktien der neuen Konzernmuttergesellschaft RCM Beteiligungs AG handelt. Da diese Rücklage weiterhin Eigenkapital der Gesellschaft darstellt, verändert sich durch diese Bilanzbuchung zwar die Zusammensetzung des Eigenkapitals, nicht jedoch dessen Höhe. Mit einer für das kommende Geschäftsjahr vorgesehenen Verwertung der Beteiligung an der RCM Beteiligungs AG wird dann wieder eine entsprechende Auflösung dieser Rücklagendotierung zu Gunsten des Bilanzergebnis der SM Wirtschaftsberatungs AG erfolgen.

Die Rücklage für eigene Anteile in Höhe von T€ 806 zum 01.01.2009 wurde aufgrund weiterer Zukäufe um T€ 27 erhöht sowie durch eine Entnahme in Höhe von T€ 82 im Rahmen der Abschreibung zum 31.12.2009 reduziert. Außerdem erfolgte eine Neueinstellung erstmalig für die an der Konzernmutter gehaltenen Aktien in Höhe von T€ 2.098. Somit ergibt sich per 31.12.2009 eine Rücklage für eigene Anteile in Höhe von T€ 2.849.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten vor allem aufgrund des Verkaufs des im eigenen Besitz befindlichen Bürogebäudes in Sindelfingen gegenüber dem Vorjahr um T€ 765 auf T€ 11.481 (Vorjahr T€ 12.246) reduziert werden. Die täglich fälligen Verbindlichkeiten blieben mit T€ 1.411 (Vorjahr T€ 1.385) im Bereich des Vorjahres.

Deutlich reduziert wurden im Berichtsjahr die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sowie gegenüber verbundenen Unternehmen. Diese lagen zum 31.12.2009 in der Summe noch bei T€ 5.736, womit diese Position gegenüber dem Vorjahr (T€ 7.870) um mehr als 27 % reduziert werden konnte. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen zum 31.12.2009 leicht erhöht bei T€ 244 (Vorjahr T€ 133). In der Summe ermäßigten sich die Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr auf T€ 19.689 (Vorjahr T€ 20.664), dies entspricht einem Rückgang von ca. 5 %.

Auch auf der Passivseite der Bilanz wird der Einfluss des erhöhten Verkaufs der Eigentumswohnungen aus den Projektentwicklungen deutlich. Zum 31.12.2009 bilanziert die Gesellschaft T€ 2.033 erhaltene Anzahlungen aus abgeforderten Kaufpreistraten, die damit mehr als 10 % der gesamten Verbindlichkeiten der Gesellschaft ausmachen. Gleichzeitig wird hier jedoch auch das Potential für die weitere Steigerung der Eigenkapitalkennziffern deutlich: Mit dem endgültigen wirtschaftlichen Übergang dieser Eigentumswohnungen auf die neuen Eigentümer werden die derzeit noch als Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anzahlungen endgültig vereinnahmt, womit eine deutliche Bilanzsummenreduzierung einhergehen wird.

2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

Zum Bilanzstichtag bestanden außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente in Form von Zins-Swapgeschäften. Die Möglichkeit, Zinsrisiken aus aufgenommenen Darlehen über Zins-Swapvereinbarungen zu reduzieren, wird von der SM Wirtschaftsberatungs AG entsprechend der Marktlage geprüft und als Kapitalmarktinstrument zur Sicherung der Unternehmensstrategie eingesetzt. Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos fünf (Vorjahr vier) Zinsswaps mit nominal T€ 5.500 (Vorjahr T€ 4.500) abgeschlossen. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt T€ 5.835. Die Swaps bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt einen negativen Barwert von T€ 450 (Vorjahr T€ 369). Die negativen Aufwendungen hierfür betragen im laufenden Geschäftsjahr T€ 157.

2.4 Investitions- und Vermögensanalyse

Im Berichtsjahr haben sich einige Veränderungen der Investitionsstruktur der Gesellschaft ergeben. Nach dem Verkauf des bislang im eigenen Besitz befindlichen Bürogebäudes in Sindelfingen sind Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nicht mehr im Bestand, die entsprechende Bilanzposition stellt sich demnach nun auf T€ 0 nach T€ 966 im Vorjahr.

Aufgrund der sich mit der Mehrheitsübernahme durch die RCM Beteiligungs AG ergebenden Konzernzugehörigkeit zu dem Konzern der RCM Beteiligungs AG erfolgten entsprechende Umgliederungen im Bereich der Finanzanlagen.

Die von der Gesellschaft an der RCM Beteiligungs AG gehaltenen Anteile werden zum 31.12.2009 nicht mehr wie im Vorjahr als Anteile an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen, sondern nun als Anteile an verbundenen Unternehmen geführt. Die Position selbst wurde im Berichtsjahr leicht um T€ 207 auf T€ 2.098 reduziert. Aus dem selben Grund werden in dieser Bilanzposition nun auch die von der Gesellschaft an der SM Capital AG in unveränderter Höhe gehaltenen Anteile in Höhe von T€ 206 geführt.

Reduziert wurde die Beteiligung an der Q-Soft Verwaltungs AG, die nach T€ 382 im Vorjahr nun noch mit T€ 94 ausgewiesen wurde.

Ebenfalls als Anteile an verbundenen Unternehmen wird die Beteiligung an der SEE Real Estate AG mit T€ 840 geführt, im Vorjahr war die Eingangsbeteiligung in Höhe von T€ 268 noch als Wertpapiere des Anlagevermögens zu bilanzieren.

In der Summe haben sich die Finanzanlagen im Geschäftsjahr 2009 um T€ 910 auf T€ 4.906 reduziert, machen aber nach dem Verkauf des Bürogebäudes in Sindelfingen nun nahezu das gesamte Anlagevermögen der Gesellschaft von T€ 4.929 (Vorjahr T€ 6.859) aus.

Im Bereich des Umlaufvermögens führte der Fortgang der Entwicklungsarbeiten im Projekt Magnoliengarten und nun vor allem auch in dem Projekt Sattlerstraße zu einem nochmaligen Anstieg der Bilanzposition Grundstücke mit unfertigen Bauten um T€ 1.089 auf T€ 9.786. Im Projekt Magnoliengarten hielten sich dabei der Wertzuwachs aufgrund des weiteren Baufortschritts sowie Aktivaabgänge im Rahmen von Wohnungsverkäufen in etwa die Waage.

Die Bilanzposition „Grundstücke mit fertigen Bauten“, innerhalb derer das Immobilienportfoliogeschäft Nordwest-Sachsen, aber auch die im Großraum Stuttgart vorhandenen Immobilien bilanziert werden, verminderte sich leicht von T€ 10.033 im Vorjahr auf T€ 9.858. Kleineren Abgängen im Immobileinportfolio Nordwest-Sachsen im Rahmen der Standortreduzierung stehen dabei ein Wertzuwachs aufgrund von Renovierungsmaßnahmen in dem inzwischen vollvermieteten Objekt Scillawaldstraße in Stuttgart-Hofen gegenüber.

Die Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände per 31.12.2009 wird nun mit T€ 1.013 und damit ca. 8 % höher als im Vorjahr (T€ 936) ausgewiesen. Dabei erhöhten sich die Forderungen aus der Vermietung um T€ 46 auf T€ 93, während sich die Forderungen aus Grundstücksverkäufen um T€ 58 auf T€ 498 verminderten. Die sonstigen Vermögensgegenstände liegen zum 31.12.2009 nun bei T€ 384 nach T€ 317 im Vorjahr.

Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zum Ende des Berichtsjahres nur noch in Höhe von T€ 750 (Vorjahr T€ 880) gehalten und umfassten ausschließlich im eigenen Bestand befindliche eigene Aktien.

Deutlich erhöht haben sich die ausgewiesenen täglich fälligen Zahlungsmittel, diese lagen zum 31.12.2009 bei T€ 827 gegenüber T€ 533 im Vorjahr und legten damit um ca. 55 % zu.

Das gesamte Umlaufvermögen erhöhte sich im Jahresvergleich auf T€ 22.916 nach T€ 21.438 im Vorjahr. Die gesamte Bilanzsumme der SM Wirtschaftsberatungs AG reduzierte sich zum 31.12.2009 trotz deutlichen Baufortschritts in den Projektentwicklungen um 1,6 % auf T€ 27.853 nach T€ 28.311 im Vorjahr.

2.5 Liquiditätsanalyse

Die Erhöhung der liquiden Mittel der Gesellschaft führt bei der gleichzeitigen Verminderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten zu spürbar verbesserten Liquiditätskennzahlen:

Liquidität 1. Grades (Zahlungsmittel / (kurzfristige Verbindlichkeiten + Rückstellungen)):
9,7 % (Vorjahr 5,0 %).

Liquidität 2. Grades ((Zahlungsmittel + kurzfr. Ford. + Wertpapiere des Umlaufvermögens) / (kurzfristige Verbindlichkeiten + Rückstellungen)):
19,4 % (Vorjahr 14,8 %).

Liquidität 3. Grades (Umlaufvermögen / (kurzfristige Verbindlichkeiten + Rückstellungen)):
161,0 % (Vorjahr 140,3 %).

3. Vermögenslage

3.1 Bilanz

Die Bilanz der Gesellschaft gliedert sich zum 31.12.2009 wie folgt (alle Angaben in T€):

Aktiva	2009	2008
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Sachanlagen	22	1.043
Finanzanlagen	4.907	5.816
Summe Anlagevermögen	4.929	6.859
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Vorräte	19.775	18.861
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.013	936
Wertpapiere	750	880
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.378	760
Summe Umlaufvermögen	22.916	21.437
Rechnungsabgrenzungsposten	8	15
Summe Aktiva	27.853	28.311
 Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Eigenkapital	3.066	2.725
Kapitalrücklage	3.626	5.372
Gewinnrücklagen	2.848	806
Gewinn- und Verlustvortrag	0	3860
Jahresergebnis	- 2.043	- 6.008
Summe Eigenkapital	7.497	6.755
Rückstellungen	637	885
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.481	12.247
Erhaltene Anzahlungen	2.033	177
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	194	237
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	5.737	7.870
sonstige Verbindlichkeiten	244	133
Summe Verbindlichkeiten	19.689	20.664
Rechnungsabgrenzungsposten	30	7
Summe Passiva	27.853	28.311

Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	26,92 %	23,86 %
Anlagevermögendeckungsgrad I	152 %	98 %
Anlagevermögendeckungsgrad II	276 %	190 %

3.2 Nichtbilanziertes Vermögen

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum 31.12.2009 nicht vor.

3.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Vermögenslage

Der Einsatz und die Bedeutung der von der SM Wirtschaftsberatungs AG gewählten außerbilanziellen Finanzierungsinstrumente wurde bereits unter Punkt 2.3 dargestellt.

3.4 Erläuterung von Unternehmenskäufen

Im Berichtsjahr ist es nicht zu Unternehmenskäufen gekommen.

4. Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Die Ertragskraft der Gesellschaft ist im hohen Maße von der Entwicklung des heimischen Immobilienmarktes abhängig. Die Mieteinnahmen aus der Vermietung eigener Bestände stehen ihrer absoluten Höhe nach im direkten Zusammenhang mit dem Portfolioaufbau der Gesellschaft. Bewusst hatte die SM Wirtschaftsberatungs AG seit dem Geschäftsjahr 2008 den Portfolioaufbau ausgesetzt, um in einer Phase stagnierender Immobilienpreise den Aufbau eines überbewerteten Immobilienportfolios zu vermeiden. Diese risikoorientierte Maßnahme war auch aufgrund zunehmender Unsicherheiten hinsichtlich der Finanzierungsmöglichkeiten des Portfolioaufbaus notwendig, um nicht zugunsten eines kurzfristigen Wachstumserfolges die zukünftige Handlungsfähigkeit der Gesellschaft zu gefährden. Allerdings konnten damit weder der Immobilienbestand noch die Mieteinnahmen soweit gesteigert werden, dass Deckungsbeiträge in der ursprünglich erwarteten Höhe hätten erzielt werden können. Die anhaltende Umsatzschwäche im Immobilienmarkt führte dazu, dass auch im Geschäftsjahr 2009 im Immobilienpaketgeschäft keine zusätzlichen Deckungsbeiträge generiert werden konnten.

Der Vertrieb der Entwicklungsprojekte in Stuttgart hat im Geschäftsjahr 2009 deutliche Fortschritte gemacht. Inzwischen konnte der Verkauf von 20 der insgesamt 39 in beiden Projekten der Gesellschaft zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen beurkundet werden. Die beiden letzten ungewöhnlichen kalt verlaufenden Winter haben zu spürbaren zeitlichen Verzögerungen bei der Projektfertigstellung geführt, wodurch zusätzliche Vertriebsfolge behindert wurden. Gerade die in den Erdgeschossen liegenden und mit großzügigen Gartenanlagen ausgestatteten Wohnungen profitieren hinsichtlich ihrer Vertriebsfähigkeit von der Fertigstellung der Außenanlagen, die jedoch in besonderem Maße von witterungsbedingten Verzögerungen betroffen sind. Daher erwartet die Gesellschaft ab dem Frühjahr 2010 in diesem Bereich weitere Vertriebsfolge.

Dazu soll auch der gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 deutliche vorangetriebene Baufortschritt im Projekt Sattlerstraße beitragen, das aufgrund seiner sehr guten innerstädtischen und dennoch vergleichsweise ruhigen Lage besonders attraktiv ist.

Der Immobilienmarkt sollte angesichts niedriger Zinsen gerade für Wohnimmobilien im Geschäftsjahr 2010 durchaus interessante Chancen bieten. Seit dem Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise wurden seitens der Politik weltweit vielfältige Anstrengungen unternommen, um mit Bankenrettungspaketen und Konjunkturprogrammen die Auswirkungen der Krise abzufangen. Diese Maßnahmen haben bereits im Jahr 2009 insofern ihre Wirkung entfaltet, als der stärkste Konjunkturreinbruch seit dem Zweiten Weltkrieg im Verlauf des 2. Quartals abgefangen werden konnte. Damit sollte nun die Finanzierungsbereitschaft von Immobilientransaktionen seitens der Kreditinstitute wieder zunehmen, zumal die Risiken für die finanzierenden Institute angesichts des Preisrückgangs im Immobilienmarkt im Vergleich zu dem Boomjahren 2006 – 2007 abgenommen haben und die Institute eine nachhaltige Verbesserung ihrer Erlössituation über eine Ausweitung der Zinseinkünfte anstreben sollten. Der drastische Zinsrückgang macht gerade Wohnimmobilien, die deutlich weniger konjunkturunabhängig als Gewerbeimmobilien sind, als Anlageobjekte interessant, die nun wieder zu attraktiven Preisen erworben werden können. Versicherungen, Pensionsfonds und andere Großinvestoren haben wiederholt angekündigt, ihre Immobilienquote deutlich zu erhöhen. Gleichzeitig führt der Zinsrückgang entsprechend der jeweiligen Finanzierungsstruktur zu einer nachlassenden Fremdfinanzierungsbelastung und damit zu steigenden Deckungsbeiträgen aus den Bestandsimmobilien. Da die genannten Faktoren auch schon im Geschäftsjahr 2009 galten, sich aber offensichtlich aus mit der Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung einhergehenden Gründen noch nicht ausgewirkt haben, ist angesichts einer derzeitigen Lageverbesserung der inländischen wirtschaftlichen Entwicklung mit erheblichen Nachholeffekten zu rechnen.

Mit der Ausweitung der Anteils an der SEE Real Estate AG ist die SM Wirtschaftsberatungs AG eine aussichtsreiche Beteiligung eingegangen, aus der im laufenden Geschäftsjahr im Rahmen eines aktiven Beteiligungsmanagements spürbare Ergebnisbeiträge erwartet werden. Die SM Wirtschaftsberatungs AG sieht sich mit ihrem im Beteiligungsgeschäft verfolgten Ansatz des Eingehens von Beteiligungen zu unter dem Substanzwert liegenden Einstandspreisen bestätigt und wird diesen Ansatz, sofern sich entsprechende Geschäftsmöglichkeiten ergeben, auch zukünftig verfolgen.

Die Gesellschaft erwartet basierend auf den vorgenannten Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2010 eine weitere Verbesserung ihrer Umsatztätigkeit sowie zusätzliche Erträge im Beteiligungsgeschäft.

Die SM Wirtschaftsberatungs AG erwartet ausgehend von diesen Voraussetzungen für das Geschäftsjahr 2010 ein mindestens ausgeglichenes Geschäftsergebnis. Diese Einschätzung ist jedoch vor allem abhängig von einer Belebung des Immobilienmarktes sowie eines Kapitalmarktes im Geschäftsjahr 2010, der keinen neuen Belastungen ausgesetzt sein wird. Hier mehren sich zur Zeit die Sorgen um die Zahlungsfähigkeit Griechenlands. Eine Eskalation dieser Entwicklung würde die erwartete positive Entwicklung der Rahmenbedingungen überlagern. Den bestehenden Chancen stehen nicht unerhebliche Risiken gegenüber, auf die in dem unter IV. nachfolgenden Risikobericht eingegangen wird.

III. Nachtragsbericht

Angabe von Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres sowie deren Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nach Abschluss des Geschäftsjahres

Entsprechende Vorgänge haben sich bis zur Erstellung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

IV. Risikobericht

1. Risiko- und Chancenmanagementsystem

1.1 Risikomanagementsystem in Bezug auf die Finanzinstrumente

Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung wurden zum Stichtag in Höhe von ca. T€ 5.500 im Bestand gehalten. Es handelt sich dabei in der Regel um sog. Zins-Swapgeschäfte, die dazu dienen, Zinsverpflichtungen im Rahmen der Fremdfinanzierung in Abhängigkeit mit der jeweils aktuell herrschenden Marktsituation über einen bestimmten Zeitraum festzuschreiben.

1.2 Sonstiges Risikomanagementsystem

Die SM Wirtschaftsberatungs AG hat für jeden Unternehmensbereich dem jeweiligen Tätigkeitsgebiet entsprechend mögliche Geschäftsrisiken ermittelt und versucht, durch auf das jeweilige Risiko angepasste Maßnahmen Belastungen aus derartigen Risiken zu vermeiden bzw. frühzeitig zu erkennen, um entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Dazu existieren Arbeitsanweisungen, die entsprechend den vorhersehbaren Risiken regelmäßig angepasst werden. Die Steuerung der Unternehmensrisiken erfolgt auf der Vorstandsebene. Nachstehend wird auf einige spezielle Risikoarten und deren Management im Unternehmen eingegangen.

Zum Liquiditätsrisiko:

Die Steuerung und Sicherung der für die Geschäftsabwicklung notwendigen Liquidität ist ein zentraler Bestandteil der Geschäftsplanung. Auf Vorstandsebene werden die Liquiditätslage sowie Abweichungen zur Liquiditätsplanung fortlaufend überwacht. Zu diesem Zweck werden tägliche Reports aus der Buchhaltung in einer detaillierten Liquiditätsplanung über alle geläufigen Planungshorizonte erfasst. So können ggf. notwendige Maßnahmen unmittelbar definiert und umgesetzt werden.

Das Finanzierungsverhalten seitens der Kreditinstitute hat sich im Rahmen der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich verändert. Die Bereitschaft, den Ankauf einzelner Immobilien oder von Immobilienpaketen zu finanzieren, wird inzwischen von erhöhten Anforderungen an die Qualität der zu finanzierenden Immobilie, an die Eigenkapitalfähigkeit des Kreditnehmers und der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers abhängig gemacht. Darüber hinaus können institutsbedingte Gründe ein verändertes Fremdfinanzierungsverhalten verursachen. Geschäftspolitische Zielsetzungen der Institute können dazu führen, dass neue Kreditvergaben oder Kreditprolongationen mit Zinsmargenausweitungen verbunden werden oder zusätzliche Provisionierungen erfolgen.

Der Umsatz insbesondere mit größeren Immobilienpaketen kann erschwert oder sogar unmöglich werden. Die erschwerte, verteuerte oder ganz ausfallende Refinanzierung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft kann sich nachhaltig negativ auf die Ertragslage und die Liquidität auswirken. Das allgemeine Preisniveau von Immobilien kann größeren Schwankungen als in der Vergangenheit unterliegen, wodurch der Wert der im Bestand der Gesellschaft befindlichen Immobilien positiv wie negativ beeinflusst werden kann.

Der Vertrieb von Eigentumswohnungen im Rahmen der Immobilienprojektentwicklung kann durch ein geändertes Fremdfinanzierungsverhalten der Kreditinstitute sowie durch ein geändertes Konsum- und Vorsorgeverhalten der als Zielgruppe in Frage kommenden zukünftigen Eigentümer deutlich erschwert werden. Liquidität und Ertragslage der Gesellschaft können durch einen verzögerten oder ausbleibenden Vertrieb nachhaltig negativ beeinflusst werden.

Marktrisiken:

Soweit Handel auf eigene Rechnung betrieben wird, unterliegt dieser den kapitalmarktüblichen Marktrisiken. Um diese schnell und flexibel steuern zu können, existieren für die Geschäftsabschlüsse hinsichtlich der einzelnen sowie der gesamten Höhe entsprechende Limitierungen.

Im Bereich der Vermietung bestehen ebenso wie im Vertrieb von fertiggestelltem Wohnraum neben einem Adressausfallrisiko aufgrund mangelnder Bonität des Mieters bzw. Käufers grundsätzliche Risiken hinsichtlich der Vermietbarkeit bzw. der Verkaufsfähigkeit der Flächen. Diesem Risiko soll durch geeignete Maßnahmen wie einer gründlichen Recherche zur Analyse von Makrostandorten, also dem weiteren Umfeld von Immobilienstandorten sowie deren Einzugsbereichen, frühzeitig entgegengesteuert werden. Dabei müssen vor allem voraussichtliche Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklungen sowie z. B. kommunalpolitische Einflüsse in die Analyse einbezogen werden. Diese wirken sich u.a. auf Kaufpreise und Mieten aus. Ferner unterliegt die allgemeine Vermarktungsfähigkeit von Wohnraum generellen Auswirkungen von z. B. Zinsveränderungen, staatlicher Wohnungsbaupolitik, demographischen Entwicklungen sowie Veränderungen der Einkommenssituation der Bevölkerung. Die Anzahl der Haushalte, die von staatlichen Transferleistungen abhängig sind, ist in den letzten Jahren ständig gestiegen. Die diesen Haushalten auch für Mietzahlungen zur Verfügung stehenden Mittel werden dadurch ganz wesentlich von der Höhe der staatlichen Transferleistungen bestimmt. Die zunehmende Verschuldung der öffentlichen Hand kann zu Begrenzungen oder sogar Reduzierungen dieser Transferleistungen führen, wodurch sich das Nachfrageverhalten dieser Haushalte nach Wohnraum verändern könnte. Durch Mietsteigerungen könnte diese Tendenz noch verstärkt werden, wodurch die hiervon betroffenen Haushalte gezwungen sein könnten, ihre bisherigen Wohnungen aufzugeben und in aufgrund von Zustand und Lage schlecht vermietbaren und entsprechend niedrigpreisigen Wohnraum umzuziehen. Durch diese Entwicklung könnte sich der Leerstand in dem Immobilienportfolio der Gesellschaft erhöhen mit negativen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage.

An den internationalen Kapitalmärkten mehren sich zur Zeit die Sorgen um die Zahlungsfähigkeit Griechenlands sowie anderer vor allem südeuropäischer Staaten. Sollte diese Entwicklung weiter eskalieren, wären gemeinsame Anstrengungen der finanzkräftigeren Euro-Länder zu weitreichenden Unterstützungsmaßnahmen denkbar, die mit dem Ziel erfolgen würden, den Euro nicht zum Spielball einer internationalen und auf einen weiteren Kursrückgang ausgerichteten Spekulation werden zu lassen. Damit wären jedoch gleichzeitig neuerliche Belastungen der Staatshaushalte verbunden, die die ohnehin knappen Spielräume für konjunkturan-kurbelnde Maßnahmen weiter einengen würden.

Die derzeitige wirtschaftliche Aufwärtsbewegung könnte auf diese Weise abrupt enden. Auch der Ausstieg Griechenlands aus dem Euro ist nicht undenkbar, die für diesen Fall möglichen Folgen sind jedoch aus heutiger Sicht noch unwägbar. Die Entwicklung um die Zahlungsfähigkeit Griechenlands könnte jedoch die von der Gesellschaft erwartete positive Entwicklung der Rahmenbedingungen für die Immobiliengeschäftstätigkeit überlagern und nachhaltig negativ beeinflussen.

Adressausfallrisiko:

Sowohl die Vermietung als auch der Verkauf von Wohnraum unterliegen dem Risiko des Ausfalls des Vertragspartners. Die besondere Situation der neuen Bundesländer hat häufig einen langfristigen Vermögensaufbau noch nicht ermöglicht, sodass konjunkturelle Schwankungen von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation oftmals nicht aufgefangen werden können. Gleichzeitig erreicht das Gehaltsniveau in den neuen Bundesländer oftmals noch nicht das in der übrigen Bundesrepublik im Durchschnitt herrschende Niveau. Mietausfälle aufgrund von privaten Insolvenzen stellen einen bedeutenden Risikofaktor dar. Diesem Risiko kann zwar durch eine intensive Bonitätsprüfung Vorsorge getragen werden, ohne dass es jedoch möglich ist, dieses Risiko vollumfänglich auszuschalten. Bonitätsverschlechterungen können auch erst nach Vertragsabschluss eintreten, sodass vor Vertragsabschluss getroffene Maßnahmen zur Vermeidung von Adressausfällen ins Leere gehen können. Aufgrund der Entwicklung der Finanz- und Wirtschaftskrise wird die Abwicklung von Immobilienverkäufen vermehrt unter den Vorbehalt der Finanzierbarkeit des Geschäfts gestellt. Hierdurch ergeben sich zusätzliche Risiken hinsichtlich der Vertragsabwicklung. Für die Dauer der Finanzierungsbeschaffung kann ein erneuter bzw. weiterer Vertrieb dieser Objekte nicht stattfinden. Die ausbleibende Abwicklung von beurkundeten Immobiliengeschäften kann durch die Notwendigkeit eines Neuvertriebes zu einem zeitlich deutlich verzögerten Verkauf von Immobilien- bzw. Immobilienpaketen führen, wodurch die Liquidität und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden kann. Auch nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Kaufvertragsabwicklung nicht vereinbarungsgemäß erfolgt und die Kaufpreisbelegung unterbleibt.

Im Bereich des Handels auf eigene Rechnung wird dem Adressenausfallrisiko durch Größenlimitierungen einzelner Geschäfte und Vermeidung von sog. Klumpenrisiken begegnet.

Zur Vermeidung von Adressenausfallrisiken wird hinsichtlich der Forderungen ein aktives Risiko- und Forderungsmanagement umgesetzt. Die Tendenz seitens der Rechtsprechung wie der Gesetzgebung führt zur Zeit jedoch vermehrt zu mieterfreundlichen Gerichtsurteilen bzw. Gesetzen, wodurch die Durchsetzungsfähigkeit von Forderungen z. B. aus Mietverträgen erschwert werden kann. Dies ist z. B. im Bereich der Betriebskostenabrechnungen der Fall. Aufgrund der Rechtslage können Fälle eintreten, in denen diese Forderungen erst mit großer zeitlicher Verzögerung verfolgt werden können, wodurch die Chancen auf deren Durchsetzung naturgemäß sinken.

Eine anhaltende Kälteperiode wie im Winter 2009 / 2010 führt zu steigenden Heizkosten, die erst mit der nächsten Betriebskostenabrechnung umgelegt werden können und die durch die sich aus der vorhergehenden Betriebskostenabrechnung ergebenden Vorauszahlungen seitens der Mieter nicht vollständig gedeckt werden. Dadurch entsteht einerseits ein Vorfinanzierungsaufwand, andererseits erhöht sich aufgrund steigender Forderungshöhen das Risiko aus Mietforderungsverlusten. Diesem Risiko soll durch eine zügige Erstellung der Betriebskostenabrechnungen entgegengewirkt werden, jedoch ist die Gesellschaft auf eine entsprechende Zuarbeit z.B. der Ablesefirmen für die Heizkostenmesser angewiesen.

Operationale Risiken:

Arbeitsabläufe in der SM Wirtschaftsberatungs AG werden regelmäßig analysiert und in Form von Checklisten dokumentiert. Diese werden einer regelmäßigen Kontrolle auf deren Einhaltung sowie auf ggf. notwendige Anpassungen unterzogen.

Die Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich ist in besonderer Weise von der Fremdfinanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute abhängig. Veränderungen des diesbezüglichen Geschäftsgebarens der Kreditinstitute können erhebliche Einflüsse auf das Umsatz- und Investitionsvolumen und damit auf die Ertragslage der Gesellschaft haben.

Wie viele andere Unternehmen wickelt auch die SM Wirtschaftsberatungs AG ihren Zahlungsverkehr zu großen Teilen auf dem Wege des Online-Bankings ab und bedient sich dazu gängiger Online-Banking-Software und setzt branchenübliche Sicherheitsvorkehrungen ein. Dennoch kann im Bereich des Online-Bankings nicht ausgeschlossen werden, dass es aus dem Bereich der Online-Kriminalität zu Schadensfällen kommt.

Zinsänderungsrisiko:

Über den Umfang der bereits geschilderten Absicherung des aufgenommenen Fremdkapitals gegen Zinsänderungsrisiken hinaus können sich Zinserhöhungen belastend auf das Jahresergebnis der Gesellschaft auswirken. Die Gesellschaft kann Zinsänderungsrisiken durch eine der jeweiligen Markteinschätzung angepassten Zinsfestschreibung entgegentreten. Ein weiteres Risiko liegt in der Geschäftspolitik der finanzierenden Institute, die aus geschäftsstrategischen Erwägungen Maßnahmen zur Zinsspannenausweitung bzw. erhöhten Provisionierung ihrer Geschäftstätigkeit ergreifen können. Derartige Maßnahmen können Zinssenkungen sowie mögliche Einsparpotenziale egalisieren oder sogar übertreffen. Durch eine solche unvorhergesehene Verteuerung der Refinanzierung können sich negative Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage ergeben. Hinsichtlich der erzielbaren Zinserträge aus der Liquiditätsanlage können diese durch Zinssenkungen negativ beeinflusst werden, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage auswirken kann.

Fremdwährungsrisiken

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Gesellschaft unter Abwägung der jeweiligen Marktlage Fremdfinanzierungsmittel in anderen Währungen als dem Euro aufnimmt. In einem solchen Fall können Fremdwährungsrisiken in Form von Kursveränderungen gegenüber dem Euro auftreten, die negative Auswirkungen auf die Bilanz der Gesellschaft haben könnten.

2. Einzelrisiken

2.1 Umfeld- und Branchenrisiken

Auf die Umfeld- und Branchenbedingungen und daraus resultierende Risiken wurde an früheren Stellen in diesem Lagebericht bereits ausführlich eingegangen. Der Bereich Immobilien unterliegt darüber hinaus noch Risiken, die sich aus den jeweiligen Makro- und Mikrostandorten der Immobilien, den Einflüssen der allgemeinen Wohnungsbauentwicklung, der Rechtsprechung, Gesetzgebung sowie weiteren staatlichen Eingriffen wie z. B. der Entwicklung der staatlich geförderten Wohnungsabrissprogramme ergeben können.

So führt das neue Forderungssicherungsgesetz wegen der mit diesem Gesetz den Käufern von Eigentumswohnungen eingeräumten umfangreichen Zurückbehaltungs- und ähnlicher Rechte zu neuen Risiken im Bereich der Ertragsrealisierung und damit verbunden der Liquiditätslage.

Städtebauliche und strukturpolitische Maßnahmen können zu einer nicht vorhersehbaren negativen Wertveränderung der im Bestand gehaltenen Immobilien führen. Zu den branchenüblichen Risiken der Bautätigkeit bei Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten zählen vor allem leistungswirtschaftliche Risiken, die noch beschrieben werden. Daneben können überraschende behördliche bzw. staatliche Eingriffe, z. B. in Form von neuen Gesetzesvorhaben oder Verordnungen, erheblichen Einfluss auf die Kalkulation und den Fortschritt der Arbeiten haben. Besonders deutlich werden Risiken, die sich aus der Gesetzgebung ergeben können am Beispiel der Energieeinsparverordnung (EnEV), die ein Teil des deutschen Baurechts ist. In ihr werden vom Gesetzgeber auf der rechtlichen Grundlage der Ermächtigung durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) Bauherren bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch ihres Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben. Sie gilt z.B. für Wohn- und Bürogebäude. Die Umsetzung derartiger gesetzlicher Anforderungen kann mit erheblichem finanziellen Aufwand verbunden sein und entsprechende Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Die Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich ist besonders von der Fremdfinanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute abhängig. Veränderungen des diesbezüglichen Geschäftsgebarens der Kreditinstitute können erhebliche Einflüsse auf das Umsatz- und Investitionsvolumen und damit auf die Ertragslage haben.

Der Standort Leipzig ist mit den angrenzenden Landkreisen neben dem Großraum Erfurt das wichtigste Standbein in dem Immobilienportfolio der Gesellschaft. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen, gerade in den neuen Bundesländern, weist Leipzig eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Dennoch leidet der Vermietungsmarkt in Leipzig nach wie vor unter einem zu hohen Wohnungsangebot. Vielerorts besteht aus falsch verstandener sozialstaatlicher Alimentierungsmentalität inzwischen die Tendenz, den Wohnungsmarkt in Richtung eines absichtlichen Überangebotes in Richtung niedrigerer Mieten zu beeinflussen. Dieses Verhalten kann auch für Leipzig nicht ausgeschlossen werden und könnte, zumindest kurzfristig, die Neuvermietung von Wohnraum und damit auch den Immobilienwert der einzelnen Immobilie negativ beeinflussen. Langfristig würde diese Marktbeeinflussung voraussichtlich wie jeder künstlicher Markteingriff ins Leere gehen, da auf diese Weise sowohl die Neubautätigkeit als auch die Renovierungen bzw. Sanierungen vorhandenen Wohnraums aufgrund fehlender Renditeaussichten unterbleiben würden und das Angebot von angemessenem Wohnraum langfristig sinkt.

2.2 Unternehmensstrategische Risiken

Die unter dem vorhergehenden Punkt genannten Umfeld- und Branchenrisiken können der gewählten Unternehmensstrategie entgegenwirken. Darüber hinaus kann ein nachhaltiger Konkurrenzeintritt in die von der SM Wirtschaftsberatungs AG besetzten Märkte zu einem unternehmensstrategischen Risiko führen.

Trotz gewissenhafter Prüfung der Gesellschaften, an denen die SM Wirtschaftsberatungs AG Beteiligungen übernommen hat bzw. in Zukunft möglicherweise übernehmen wird und trotz entsprechender Prüfung der diesen Gesellschaften zugrunde liegenden Geschäftskonzepte, ist bei eingegangenen Beteiligungen eine andere, also auch eine negativere, als die erwartete Geschäftsentwicklung möglich. Ebenso können z.B. im Rahmen des Gesellschafts- oder Schuldrechts auch im nachhinein Entwicklungen zu Tage treten, die Rechtspositionen dieser Gesellschaften schwächen oder sogar zunichte machen. Es können bei eingegangenen Beteiligungen Wertminderungen bis hin zu deren Totalverlust eintreten.

2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

Der Ausfall von Entwicklungspartnern stellt ein leistungswirtschaftliches Risiko in der Immobilienprojektentwicklung dar. Neben der Hereinnahme von Gewährleistungsbürgschaften kann dieses Risiko durch eine gezielte Auswahl dieser Partner reduziert werden, ohne dieses jedoch vollständig ausschließen zu können.

Einschränkungen in der Baugenehmigung für neu projektierte Entwicklungsprojekte können eine kostenintensive Umplanung des jeweiligen Projektes erforderlich machen, die, sofern diese zusätzlichen Kosten nicht in die Verkaufskalkulation umgelegt werden können, zu einer Minderung der aus diesem Projekt erwarteten Gewinnmarge führen könnten. Gleiches gilt für allgemeine Baukostensteigerungen, die über dem in der Kalkulation erwarteten Maß liegen. Mit den projektierten Arbeiten kann vor Erteilung der Baugenehmigung nicht begonnen werden, von dem Datum des Baubeginns ist jedoch der gesamte Projektfortschritt bis hin zum Vertrieb abhängig. Die Vermarktungsfähigkeit und die Margenkalkulation der Entwicklungsprojekte sind von der Fertigstellung an sich sowie dem Einhalten der zeitlichen Vorgaben hierfür abhängig. So können z.B. Fristenüberschreitungen oder fehlerbehaftete Bauausführungen seitens der mit Baumaßnahmen beauftragten Unternehmen, Insolvenzen dieser Unternehmen oder der von diesen Unternehmen beauftragten Subunternehmen sowie Rechtsstreitigkeiten ebenfalls zu zeitlichen Verzögerungen und/oder zu Kostensteigerungen bei der Fertigstellung dieser Projekte führen. Ein verzögerter Verkauf der erstellten Eigentumswohnungen hätte negative Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage der Gesellschaft.

Die Planung und Ausführung von Bau- oder Sanierungsvorhaben kann durch sog. Nachbarschaftseinsprüche in unvorhergesehener Weise verzögert oder im ungünstigsten Fall unmöglich gemacht werden, wodurch erhebliche negative Einflüsse auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft entstehen würden.

Fristenüberschreitungen oder fehlerbehaftete Bauausführungen seitens der mit Baumaßnahmen beauftragten Unternehmen, Insolvenzen dieser Unternehmen oder der von diesen Unternehmen beauftragten Subunternehmen sowie Rechtsstreitigkeiten können zu zeitlichen Verzögerungen und/oder zu Kostensteigerungen bei der Fertigstellung von Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten führen. Sofern sich hierdurch die Neu- oder Wiedervermietung von Wohnraum verzögert, können sich Mindererträge aus der Vermietung ergeben.

Zur teilweisen Abwicklung des Immobiliengeschäftes besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der RCM Beteiligungs AG. Ein Fortfall dieser Geschäftsbeziehung könnte sich negativ auf Ertrag und Vermögen des Immobilienportfolios Nordwest-Sachsen / Thüringen auswirken, da zum Ersatz der fortfallenden Tätigkeiten zusätzliche eigene Mitarbeiter benötigt würden, dies jedoch nur mit entsprechender zeitlicher Verzögerung sowie und unter den dafür entstehenden Kosten möglich wäre.

Darüber hinaus könnte der Verlust der Geschäftsbeziehung mit der RCM Beteiligungs AG leistungswirtschaftliche Risiken in Form des Wegfalls von angestammten Geschäftsbeziehungen im Immobilienmarkt bewirken.

2.4 Personalrisiken

Eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit ist grundsätzlich immer auch an die ausreichende Ausstattung mit qualifiziertem Personal gebunden. Insoweit besteht das grundsätzliche Personalrisiko, das zur aktuellen Geschäftsabwicklung bzw. Geschäftsausweitung benötigte Personal an das Unternehmen zu binden. Um eine mögliche Geschäftsausweitung umsetzen zu können, ist es erforderlich, kurzfristig qualifiziertes Personal gewinnen zu können. Ein weiteres Personalrisiko besteht in der starken Einbindung des Vorstands in das operative Geschäft. Die leitende Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs AG und deren Konzerntochtergesellschaften wird in Personalunion durch Mitglieder des Vorstands der RCM Beteiligungs AG wahrgenommen. Entwicklungen, die den Vorstand der RCM Beteiligungs AG betreffen, könnten auf die in Personalunion geführten Gesellschaften durchschlagen und den Wert dieser Beteiligungen beeinflussen.

2.5 Informationstechnische Risiken

Ein besonderes Risiko besteht grundsätzlich im Ausfall der eingesetzten EDV-Systeme. Im Bereich der Vermietung werden zur Mieterdatenverwaltung wie zur Bereichssteuern umfangreiche EDV-basierte Daten geführt. Ein längerer EDV-Ausfall würde zu einer erheblichen Belastung einer effizienten Bestandsverwaltung führen. Von besonderer Wichtigkeit ist die Vermeidung von Datenverlusten. Hierzu wurde ein entsprechendes Sicherungskonzept entwickelt, das dem Risiko eines unternehmensweiten Datenverlustes, z. B. bei einem Serverausfall, entgegenwirken soll. Dazu wird eine tägliche Datensicherung auf einem Datensicherungsmedium durchgeführt. Datensicherungen werden auch außerhalb des Unternehmens verwahrt, um einem Datentotalverlust vorzubeugen.

2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

Eine Verschlechterung der Einschätzung der SM Wirtschaftsberatungs AG könnte zu einer Verteuerung des benötigten Fremdkapitals führen. Darüber hinaus könnte auch eine mögliche Eigenkapitalbeschaffung über die Börse erschwert oder sogar unmöglich gemacht werden. Ebenso könnte ein Zinsanstieg auch zu einer Fremdkapitalverteuerung führen. Sofern Wertpapiere oder Beteiligungen der SM Wirtschaftsberatungs AG börsennotiert sind, können diese von der SM Wirtschaftsberatungs AG nicht beeinflussbaren Börsenkursschwankungen unterliegen. Eine Verwertung dieser Beteiligungen über die Kapitalmärkte kann bei negativer Börsenkursentwicklung zu unter dem Beteiligungsansatz liegenden Erlösen führen.

Finanzwirtschaftliche Konsequenzen aufgrund einer außerplanmäßigen Entwicklung unserer Entwicklungsprojekte bzw. bei Sanierungsmaßnahmen in unserem Immobilien-Portfolio sind bereits im Kapitel der leistungswirtschaftlichen Risiken beschrieben worden.

Die Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich ist in besonderer Weise von der Fremdfinanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute abhängig. Veränderungen des diesbezüglichen Geschäftsgebarens der Kreditinstitute können erhebliche Einflüsse auf das Umsatz- und Investitionsvolumen und damit auf die Ertragslage der Gesellschaft haben.

Im Bereich der Convenants (Kreditklauseln) hat die SM Wirtschaftsberatungs AG bei Teilen ihrer Fremdfinanzierungen vereinbart:

- die Verpflichtung, jede Veränderung der gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse dem Kreditgeber anzuzeigen.
- die Pflicht, bei einer wesentlichen Veränderung (Erreichen der Kontrolle von mehr als 25 % der Stimmrechte an dem Kreditnehmer) der Gesellschafterverhältnisse eine für beide Seiten zufriedenstellende Einigung über die Fortsetzung des Kredites zu erzielen, ggf. kann eine Anpassung der Konditionen erfolgen. Falls eine Einigung nicht erzielt werden kann, hat eine Rückführung des Kredites unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zu erfolgen.
- die Gesellschaft sichert dem Kreditgeber ungesicherter Forderungen zu, dass für den Fall, dass ein anderer Gläubiger eine Sicherheit für eine unbesicherte Forderung erhalten soll, der Kreditgeber mindestens eine Sicherheit gleichen Ranges erhält (Paripassu-Klausel).

2.7 Sonstige Risiken

Die gesamte Unternehmenstätigkeit der Gesellschaft unterliegt dem Risiko, dass Veränderungen der Rechtsprechung oder Gesetzesänderungen nicht erwartete Ertragsbelastungen und/oder Vermögensminderungen bewirken können.

Die Gesellschaft verfügt noch über einen hohen körperschaftssteuerlich und gewerbesteuerlich nutzbaren Verlustvortrag. Aufgrund der neuen Gesetzgebung zur Unternehmenssteuerreform kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Übergänge von Anteilen der Gesellschaft dieser Verlustvortrag ganz oder teilweise verloren geht und der Gesellschaft dadurch ein finanzieller Nachteil entsteht.

Der in der Gesellschaft vorhandene Immobilienbesitz kann sogenannten Elementarschäden ausgesetzt sein. Diese können durch Abschluss entsprechender Versicherungen gedeckt werden, wobei derartige Versicherungen nicht grundsätzlich und nicht für alle unter den Begriff Elementarschäden fallenden Risiken vorhanden sein können oder müssen.

Die umfangreiche Aufstellung der vorgenannten Risiken bedeutet nicht zwangsläufig, dass sonstige weitere Risiken nicht bestehen können. So ist z. B. ein Risiko, dem die SM Wirtschaftsberatungs AG nicht entgegenwirken kann, sich durch höhere Gewalt ergebende Betriebsunterbrechung oder Vermögensschädigung.

V. Prognosebericht

1. Ausrichtung der Gesellschaft in den folgenden zwei Geschäftsjahren

1.1 Geplante Änderungen in der Geschäftspolitik

Ein weiterer Ausbau des Immobilienportfolios wird sich zukünftig vor allem auf innerstädtische Lagen konzentrieren. Um eine effizientere Verwaltung des Immobilienportfolios zu ermöglichen, sollen weitere Investitionen vor allem großflächigere Mehrfamilienhäuser umfassen. Auch in der Projektentwicklung sollen zukünftig vor allem innerstädtische und flächenmäßig umfangreichere Projekte und diese nur in guten bis sehr guten Lagen realisiert werden. Privatisierungen von Eigentumswohnungen in einzelnen, hierfür besonders geeigneten Wohnimmobilien aus dem Immobilienportfolio sind denkbar, wenn die Entwicklung der Umfeldbedingungen dies ermöglicht. Ein weiterer Bestandsaufbau ist davon abhängig, dass das Umsatzvolumen am heimischen Immobilienmarkt zukünftig auch einen verbesserten Absatz von Immobilien zulässt.

Im Rahmen des Beteiligungsgeschäftes werden weiterhin vor allem Beteiligungen an Immobiliengesellschaften geprüft, deren Portfolio eine geschäftsstrategische Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Portfolio der Gesellschaft darstellt oder deren Eintrittsbedingungen aufgrund einer aussichtsreichen ggf. unter dem Substanzwert liegenden Bewertung attraktiv sind. Die SM Wirtschaftsberatungs AG wird derartige Beteiligungen erst nach sorgfältiger Analyse der Geschäftskonzepte bzw. der Lage der in Aussicht genommenen Gesellschaft und nur nach vorheriger strenger Risikoabschätzung erwägen. Das Eingehen einer Beteiligung nach positiver Einschätzung wird jedoch auch von der Entwicklung bzw. Einschätzung der Börsen- und Kapitalmärkte abhängen. Sofern, aber nicht nur wenn, die von einer Beteiligung erwartete Entwicklung eingetreten ist, ist auch ein Wiederverkauf einer Beteiligung denkbar.

Die anhaltenden Unsicherheiten hinsichtlich des zukünftigen Finanzierungsverhaltens der Kreditinstitute kann dazu führen, dass geplante Investitionen erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme seitens eines Kreditinstitutes realisiert werden, ohne dass diese aus eigenen Mitteln vorfinanziert werden.

1.2 Künftige Absatzmärkte

Eine Ausweitung der Bestandsvermietung auf weitere vom Preis-Leistungs-Verhältnis interessante Standorte ist im Hinblick auf eine Renditesteigerung in diesem Bereich denkbar.

Aufgrund der Marktkenntnisse und der wirtschaftlichen Standortvorteile ist vor allem eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit im Großraum Stuttgart denkbar.

1.3 Künftige Verwendung neuer Verfahren

Im Bereich der Bilanz- und Lohnbuchhaltung ist im Jahr 2010 der Wechsel zum Branchenführer DATEV vorgesehen.

1.4 Künftige Produkte und Dienstleistungen

Die SM Wirtschaftsberatungs AG wird die von ihr im Rahmen der Geschäftsbesorgung angebotenen Dienstleistungen zur Verwaltung von Immobilienbeständen, die sich vor allem auf die zum An- und Verkauf sowie zur Fremdfinanzierung notwendigen Tätigkeiten erstrecken, entsprechend den sich ergebenden Anforderungen anpassen und weiterentwickeln.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in den folgenden zwei Geschäftsjahren

2.1 Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat ihren im Winter 2008 / 2009 erreichten Tiefpunkt durchschritten. Die sehr schwache Entwicklung des letzten Winterhalbjahres hat dazu geführt, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2009 nach den derzeit vorliegenden Ergebnissen um 5 % abgenommen ab. Die seit dem 2. Quartal 2009 einsetzende Erholung der wirtschaftlichen Tätigkeit hat jedoch im 4.Quartal 2009 spürbar nachgelassen. Auch im 1.Quartal des Jahres 2010 zeichnet sich keine durchgreifende Belebung der inländischen Konjunktur ab. Das Auslaufen der Kurzarbeiterregelungen, die ganz wesentlich dazu beigetragen haben, dass der inländische Arbeitsmarkt im Jahr 2009 von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise spürbar weniger betroffen worden war als noch vor Jahresfrist befürchtet, kann den Arbeitsmarkt im Jahr 2010 durchaus deutlich belasten. Die noch im Jahr 2009 gefeierte jedoch inzwischen ausgelaufene „Abwrackprämie“ erweist sich, soweit inländische Hersteller überhaupt von ihr profitiert haben, inzwischen als Boomerang. Erneut zeigt sich, dass staatliche Einflussnahmen auf das Marktverhalten, wenn überhaupt, nur kurzfristig wirken. Im Januar 2010 wurden so wenige Neuwagen verkauft wie seit 20 Jahren nicht mehr.

Gleichzeitig sind Spielräume der öffentlichen Hand zu zusätzlichen Konjunkturaneizen angesichts einer Rekordneuverschuldung nicht vorhanden. Mögliche EU-weite Rettungsmaßnahmen für die südeuropäischen EU-Länder, vor allem für Griechenland, können zu neuerlichen Belastungen des Staatshaushaltes führen, wodurch jegliche Spielräume für konjunkturankurbelnde Maßnahmen verstellt würden. Ob die bereits beschlossenen Steuerentlastungen zu einer Belebung der inländischen Konjunktur führen werden, muss aus heutiger Sicht bezweifelt werden. Die chronische Unterfinanzierung der Sozialsysteme wird gleichzeitig zu neuen Belastungen der Bürger in diesem Bereich führen. Die Kommunen und Gemeinden in Deutschland ächzen unter einer horrenden Verschuldung, die nur durch Leistungseinschränkungen und Gebühren- und Abgabenerhöhungen bewältigt werden kann.

Da die Gewinnsituation der Unternehmen keine großen Spielräume für Lohnerhöhungen zulässt, kann davon ausgegangen werden, dass die zukünftige inländische Kaufkraftentwicklung weiterhin auf einem schwachen Niveau verlaufen wird. Positive wirtschaftliche Impulse sind über die Binnennachfrage nicht zu erwarten. Dass dennoch eine leicht positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung erwartet werden kann, ist alleine auf eine verbesserte Situation der Exportwirtschaft zurückzuführen. Damit bleibt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auch zukünftig in hohem Maße von der Prosperität der Weltwirtschaft abhängig. Da eine kaufkraftgetriebene inflationäre Entwicklung aus den geschilderten Gründen nicht zu erwarten ist, kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die EZB auch in naher Zukunft an ihrer Niedrigzinspolitik festhalten wird.

2.2 Künftige Branchensituation

Wir erwarten, dass die deutlich gesunkenen Zinsen, soweit diese von den Kreditinstituten auch an den Markt weitergegeben werden, für einen deutlichen Nachfrageschub nach Wohnimmobilien sorgen werden. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und weitgehende Konjunkturabhängigkeit sind Argumente, die Wohnimmobilien als Kapitalanlagen zunehmend attraktiv machen. Da aus unserer Sicht mit einem anhaltend niedrigen Zinsniveau gerechnet werden kann, wird die Suche nach renditestarken Anlagealternativen mit zunehmendem Auslauf höherverzinslicher Anlagen aus den Vorjahren immer dringlicher. Bereits in den vergangenen Monaten konnten verstärkt Privatinvestoren teils als Privatanleger teils als Selbstnutzer als Nachfrager für Wohnimmobilien beobachtet werden. Niedrig verzinsliches, langfristig erhältliches Baugeld sollten diesen Trend zukünftig noch unterstützen.

Demographische Faktoren, die aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen eher gegen die Wohnimmobilie sprechen, können durchaus von einer ständig wachsenden Zahl der Haushalte sowie einem zunehmenden Bedarf von Wohnraum pro Person überlagert werden. Auf niedrigem Niveau verbleibende Neubaugenehmigungen bedingen eine beständige Nachfrage nach neuem Wohnraum. Allerdings verteilt sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht homogen über alle Regionen Deutschlands. Immer deutlicher grenzen sich Wachstumsregionen von denjenigen Regionen ab, die sukzessive Bevölkerung, Kaufkraft und Arbeitsplätze verlieren. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung wird die bereits vorhandene Wanderungsbewegung der Arbeitnehmer und ihrer Familien verstärken, die sich schwerpunktmäßig in den Regionen ansiedeln werden, die Arbeitsplätze anbieten können. Es ist daher mit einem zunehmenden Konkurrenzkampf von Gemeinden und Kommunen um die Ansiedlung von Gewerbe zu rechnen. Verstärkt wird diese Entwicklung von der allgemeinen demographischen Entwicklung. In einer überalternden Gesellschaft werden Regionen auch in einem Wettbewerb um den Zuzug junger Menschen bzw. Familien stehen. Familienfreundliche kommunale Wohnkonzepte können schon heute darüber entscheiden, ob eine Region in den kommenden Jahrzehnten überaltert und mit Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird. Es wird unter diesen Rahmenbedingungen für regionale Standorte zukünftig immer schwieriger werden, bereits bestehende Standortnachteile durch neue Konzepte nicht nur auszugleichen, sondern in Vorteile zu verwandeln. Jene Regionen, die bereits heute über Standortvorteile verfügen, werden, eine durchdachte kommunale Politik vorausgesetzt, auch morgen zu den Gewinnern zählen.

Im Bereich der Immobilienprojektentwicklung mit anschließendem Vertrieb von Eigentumswohnungen konnte die Region Stuttgart in der Vergangenheit aufgrund ihrer Konkurrenzfähigkeit im nationalen Vergleich und einer vergleichsweise hohen Kaufkraft von dem sich verstärkenden regionalen Wettbewerb profitieren. Die Entwicklung der Finanz- und Wirtschaftskrise hat den Standort Stuttgart aufgrund seiner hohen Abhängigkeit vom Automobilssektor einschließlich der Zuliefererindustrie erkennbar belastet. Insbesondere wegen der damit zusammenhängenden Arbeitsplatzunsicherheit war über das Winterhalbjahr 2008/2009 eine spürbare Zurückhaltung der Bevölkerung hinsichtlich der Bereitschaft, längerfristige Belastungen z.B. für den Erwerb einer Eigentumswohnung einzugehen, deutlich geworden. Durch die inzwischen deutlich gesunkenen Zinsen wurde jedoch eine neue Motivation zum Erwerb von selbstgenutzten Wohnraum geschaffen, sodass eine teilweise Rückkehr zu normalen Marktverhältnissen möglich sein sollte. Eine neuerliche Verschärfung der Wirtschaftskrise könnte diese Entwicklung jedoch erneut verschärfen.

3. Erwartete Ertragslage

Voraussichtliche Ergebnisentwicklung

Hinsichtlich der Entwicklung der Mieterträge erwartet die SM Wirtschaftsberatungs AG hinsichtlich ihres Portfolios Nordwest-Sachsen / Thüringen deutliche Erhöhungen erst mit einer Ausweitung des Immobilenportfolios. Ob und wann diese umgesetzt werden kann, hängt von der zukünftigen Umsatzfähigkeit des Immobilienmarktes vor allem in den Regionen Stuttgart, Leipzig und Erfurt ab. Hinsichtlich des Immobilienportfolios Nordwest-Sachsen die strukturverbessernden Maßnahmen fortgesetzt werden, hierzu zählt auch die Nutzung noch vorhandener Mieterhöhungsspielräume. Dadurch ist eine leichte Erhöhung der Mieterträge ebenso denkbar wie durch zusätzliche Neuvermietungsaktivitäten.

Ganz wesentlich wird die Ergebnisentwicklung der Gesellschaft von der Vertriebstätigkeit im Immobilienbereich beeinflusst. Die SM Wirtschaftsberatungs AG erwartet im laufenden Geschäftsjahr insbesondere aufgrund des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus bei mindestens stagnierenden Preisen für Wohnimmobilien in den Großräumen Leipzig und Erfurt eine Umsatzsteigerung am heimischen Immobilienmarkt, die auch zu einer Verbesserung der Erträge aus diesem Bereich führen soll. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Verbesserung der Umsatzfähigkeit im Immobilienpaketgeschäft.

Positive Einflüsse auf die Ergebnisentwicklung erwartet die SM Wirtschaftsberatungs AG im Beteiligungsgeschäft vor allem aus der Beteiligung an der SEE Real Estate AG. Eine Verwertung dieser Beteiligung zu deren Substanzwert könnte zu einem deutlichen Ergebnisbeitrag führen.

Die Entwicklung des Zinssaldos der Gesellschaft wird unter anderem von der Größenentwicklung des Immobilienportfolios abhängen. Entsprechend der Veränderung des Portfolios werden sich aufgrund der jeweiligen Fremdkapitalunterlegung entsprechende Fremdkapitalveränderungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Zinssaldo der Gesellschaft ergeben. Die Gesellschaft erwartet weitere Umsatzbeiträge aus dem Vertrieb von Eigentumswohnungen aus den beiden Entwicklungsprojekten in Stuttgart. Insbesondere aus dem Vertrieb in dem Projekt Sattlerstraße sollten sich angesichts des für das Jahr 2010 erwarteten Baufortschritts in dem Projekt zusätzliche Umsatzbeiträge realisieren lassen, sodass mit den einzelnen Kaufpreisabforderungen auch eine Fremdkapitalreduzierung möglich sein sollte. Dies gilt auch für die von der Gesellschaft insgesamt geplanten Liquidierungen von Aktivpositionen, deren Realisierung, sofern die Marktbedingungen dies jeweils zulassen, zu einer spürbaren Verminderung der Fremdkapitalaufnahme führen sollten.

Für das allgemeine Zinsniveau erwartet die Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr wenig Veränderung. Zinssteigerungen wären im Fall einer ebenso deutlichen wie nachhaltigen konjunkturellen Erholung in Europa möglich, dieses Szenario erscheint der SM Wirtschaftsberatungs AG jedoch aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

4. Erwartete Finanzlage

4.1 Geplante Finanzierungsmaßnahmen

Die noch notwendigen baulichen Maßnahmen in den Entwicklungsprojekten der Gesellschaft sollen im Wesentlichen über eingeräumte Fremdfinanzierungslinien finanziert werden. Entsprechend den Vertriebsfortschritten ist die weitere Fremdkapitalsteuerung in diesen Projekten vorgesehen, wobei ein zunehmender Vertriebsfortschritt mit dem Eingang der jeweiligen Kaufpreisabforderungen zu einer sinkenden Fremdkapitalinanspruchnahme führt. Die weitere Entwicklung des Immobilienportfolios Nordwest-Sachsen wird aufgrund der jeweiligen Fremdkapitalunterlegung der Objekte zu einer der Portfolioentwicklung entsprechenden Veränderung der Fremdkapitalaufnahme für dieses Portfolio führen.

4.2 Geplante Investitionen

Neben den zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes notwendigen Investitionen in die Infrastruktur der Gesellschaft sowie gezielten Investitionen zum Bestandsaufbau in dem Immobilien-Portfolio Nordwest-Sachsen und den Investitionen zur Fertigstellung der Entwicklungsprojekte sind weitere Investitionen derzeit nicht geplant.

Die SM Wirtschaftsberatungs AG wird darüber hinaus sich im Beteiligungsbereich ergebende Beteiligungsmöglichkeiten prüfen und diese bei einem aussichtsreichen Chance-Risiko-Profil umsetzen.

5. Chancen

5.1 Chancen aus der Entwicklung der Rahmenbedingungen

Wie bereits geschildert, dürfte die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung bedingt durch Zinssenkungen und Konjunkturfälle zu einer zunehmenden Attraktivität von Wohnimmobilien führen. Damit sollte sich die Entwicklung von Wohnimmobilien deutlich von der Entwicklung der Gewerbeimmobilien abgrenzen. Der Immobilienmarkt in Deutschland hatte an der internationalen Immobilienhausse in den vergangenen Jahren nur ansatzweise teilgenommen, entsprechend moderat ist jetzt die Korrektur der Immobilienpreise ausgefallen. Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich damit im internationalen Umfeld als sehr stabil erwiesen und wird entsprechend attraktiv für Neuinvestitionen. Niedrige Zinsen und ein günstiges Markteintrittsniveau bieten aussichtsreiche Bedingungen für Neuinvestitionen in den Deutschen Immobilienmarkt, wobei die konjunkturresistentere Wohnimmobilie in besonderer Weise profitieren sollte.

5.2 Unternehmensstrategische Chancen

Die SM Wirtschaftsberatungs AG hat sich im Raum Stuttgart als Projektentwickler von Immobilien in gezielten Sondersituationen und in ausgesuchten Lagen etabliert und hat ihren Marktauftritt als spezialisierter Projektentwickler weiter gestärkt. Dies kann zu einer verbesserten Ausgangsposition bei zukünftigen ähnlich gearteten Ausschreibungen führen. Die Gesellschaft kann durch gezielte Akquisitionen ihre Marktstellung weiter verstärken oder auch auf weitere Regionen ausdehnen.

Im Rahmen eines aktiven Beteiligungsmanagement kann die SM Wirtschaftsberatungs AG im Rahmen des Konzernnetzwerkes mit der RCM Beteiligungs AG gemeinsam Beteiligungen realisieren und entsprechende Wertsteigerungen eingegangener Beteiligungen generieren.

5.3 Leistungswirtschaftliche Chancen

Der Aufbau von Immobilienbeständen kann zu einem Multiplikatoreffekt leistungswirtschaftlicher Maßnahmen führen. Mit steigenden Beständen können möglicherweise neue Leistungen in den Dienstleistungskatalog um die Immobilienbestandshaltung aufgenommen werden, deren Deckungsbeiträge erst mit zunehmender Bestandsgröße ein Anbieten rechtfertigen. Mit Anwachsen der betreuten Mietwohnbestände wird der Marktauftritt gestärkt und die Vermietbarkeit von Wohnraum kann durch eine vergrößerte Angebotspalette erleichtert werden.

5.4 Sonstige Chancen

Im Bereich Verwaltung eigenen Vermögens und Beteiligungen kann die SM Wirtschaftsberatungs AG auch außerhalb des Immobiliengeschäftes liegende Geschäftsmöglichkeiten wahrnehmen und entsprechend nutzen.

Mit der Unterzeichnung des Jahresabschlusses erklärt der Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs AG, dass

- der Jahresabschluss der Gesellschaft nach bestem Wissen ein den tatsächlichen Verhältnissen der Gesellschaft entsprechendes Bild im Sinne des § 264 Abs.2 Satz 1 HGB vermittelt und
- der Lagebericht der Gesellschaft nach bestem Wissen den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben sind.

Sindelfingen, 11. März 2010

SM Wirtschaftsberatungs AG
Der Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen,

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Holzmaden, den 29. März 2010

BW Revision
Jakobus & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Zu dem Abhängigkeitsbericht der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, für das Geschäftsjahr 2009 erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

„Nach meiner pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätige ich, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Holzmaden, den 29. März 2010

BW Revision
Jakobus & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Bericht des Aufsichtsrats der SM Wirtschaftsberatungs AG für das Geschäftsjahr 2009

Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs AG hat die Geschäftstätigkeit der SM Wirtschaftsberatungs AG im Geschäftsjahr 2009 nachhaltig überwacht und intensiv begleitet. Im Rahmen von vier Aufsichtsratssitzungen, an denen mit einer krankheitsbedingten Ausnahme sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands teilgenommen haben, hat sich der Aufsichtsrat umfassend über die geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende und auch die übrigen Aufsichtsratsmitglieder haben über die Aufsichtsratssitzungen hinaus persönlich oder per Telefon zahlreiche informelle Gespräche mit dem Vorstand geführt.

Innerhalb der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat anhand umfangreicher Unterlagen detailliert über die Lage der Gesellschaft informiert. Dabei unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend über die Ertrags-, Finanz- und Liquiditätssituation der Gesellschaft und erläuterte eingehend den Geschäftsverlauf der Gesellschaft in den verschiedenen Unternehmensbereichen.

Wiederholt hat der Vorstand die Entwicklung des Immobilienmarktes dargestellt, wobei der Vorstand vor allem auf die Situation an den Investitionsstandorten der Gesellschaft eingegangen ist und die Einflüsse erläutert hat, die die anhaltende Umsatzschwäche am heimischen Immobilienmarkt bewirken. Den im Geschäftsjahr durchgeführten Immobilienobjektverkäufen hat der Aufsichtsrat einstimmig zugestimmt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat ebenfalls über die Auswirkungen des Verkaufs des ehemals eigenen Bürogebäudes in Sindelfingen informiert.

Regelmäßig hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die Bau- bzw. Vertriebsfortschritte der Entwicklungsprojekte in Stuttgart-Mitte und Stuttgart-Bad Cannstatt in Kenntnis gesetzt. Dazu wurden dem Aufsichtsrat detaillierte Planungen hinsichtlich der einzelnen Baugewerke wie auch der Vertriebsplanungen vorgelegt. Um sich ein eigenes Bild von dem Fortgang der Bauarbeiten in den beiden Entwicklungsprojekten zu machen, hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende in mehreren Objektbegehungen ein eigenes Bild von den jeweiligen Projektständen gemacht. Der Aufsichtsrat hat sich auch zeitnah über die Objektfinanzierungen in Bezug auf Zinssätze, Zinsbindungsfristen und sonstige Konditionierungen informieren lassen.

Gegenstand intensiver Beratung von Aufsichtsrat und Vorstand war im Berichtsjahr der Ausbau der Beteiligung an der SEE Real Estate AG. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat dabei detailliert über die Geschäftstätigkeit der SEE Real Estate AG sowie die Zusammensetzung der einzelnen Bilanzpositionen informiert und hat dem Aufsichtsrat das Konzept der weiteren Beteiligungsstrategie erläutert, zu dem der Aufsichtsrat einstimmig Zustimmung erteilt hat. Insbesondere hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die Perspektiven in Bezug auf die Rechtssituation der SEE Real Estate AG, die sich vor allem aus den dann noch im Jahr 2009 beigelegten und gegen mehrere Hauptversammlungsbeschlüsse der SEE Real Estate AG des Jahres 2008 gerichtete Aktionärsklagen ergeben haben, informiert.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat ebenfalls über die Entwicklung des Beteiligungs- und Wertpapierportfolios informiert und ist dabei insbesondere auf die Entwicklung der Beteiligung an der RCM Beteiligungs AG eingegangen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auch unverzüglich darüber in Kenntnis gesetzt, dass die RCM Beteiligungs AG im Berichtsjahr die Mehrheit der Stimmrechte der SM Wirtschaftsberatungs AG übernommen hat.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat ebenfalls eingehend über den Fortgang und den Erfolg des von der Gesellschaft aufgelegten Kostensenkungsprogramms informiert und hat über die zwischenzeitlich realisierten Verbesserungen der Bilanzstrukturen der Gesellschaft berichtet.

Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung durch den Aufsichtsrat bedürfen, sind mit dem Vorstand besprochen und vom Aufsichtsrat genehmigt worden. Der Aufsichtsrat hat anhand der vorgelegten Zwischenabschlüsse regelmäßig die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens überwacht.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat auch im laufenden Geschäftsjahr die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats überwacht und hat einvernehmlich mit den weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrats festgestellt, dass die Arbeit des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2009 effizient gestaltet worden ist. Dazu trägt vor allem die Tatsache bei, dass im Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet werden und dass alle Aufsichtsratsmitglieder auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen miteinander im regelmäßigen Kontakt stehen, um z.B. Aufsichtsratssitzungen inhaltlich vorzubereiten. Am 25. November 2009 hat der Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemeinsam mit dem Vorstand beraten und hat diese einstimmig verabschiedet. Die notwendige Unabhängigkeitserklärung seitens des Abschlussprüfers gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex wurde eingeholt.

Als Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung wurden Ansatz und Bewertung von Beteiligungen und Wertpapieren des Finanzanlagevermögens sowie von Wertpapieren des Umlaufvermögens, Ansatz und Bewertung des Immobilienbestands des Umlaufvermögens, Ansatz und Dotierung der Rückstellungen, die Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten, insbesondere deren Sicherstellung und die Convenants, Geschäfte mit nahestehenden Personen sowie die Prüfung des Lageberichts, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der Finanzmarktkrise, bestimmt.

Der Jahresabschluss der SM Wirtschaftsberatungs AG wurde durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Juli 2009 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision Jakobus & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Holzmaden, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat sich während der Aufsichtsratssitzung am 9. April 2010 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und hat diese in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und hat den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 aufgestellten Jahresabschluss einstimmig gebilligt. Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss der Gesellschaft damit festgestellt.

Der Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 wurde von der BW Revision Jakobus & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Holzmaden, geprüft, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass „nach pflichtgemäßer Prüfung und Beurteilung die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“ Der Aufsichtsrat schließt sich nach eigener Prüfung diesem Prüfungsergebnis zum Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft an.

Mit Ablauf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 20. Juli 2009 hat Herr Scholz aus persönlichen Gründen sein Mandat als Aufsichtsrat der Gesellschaft niedergelegt. Herr Scholz hat dem Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs AG seit dem Jahr 2003 angehört und hat mit vielen interessanten Beiträgen und fachlich fundierten Fragestellungen die Arbeit des Aufsichtsrates der Gesellschaft nachhaltig unterstützt. Der gesamte Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Scholz für das große Engagement, mit dem er die SM Wirtschaftsberatungs AG begleitet hat.

Als Nachfolger von Herrn Scholz hat die Hauptversammlung der SM Wirtschaftsberatungs AG Herrn Florian Fenner zum Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Der Aufsichtsrat wie der Vorstand freuen sich auf die Zusammenarbeit mit Herrn Fenner, der vor allem mit seiner großen Kenntnis des Kapital- und Investmentmarktes die Arbeit des Aufsichtsrats der SM Wirtschaftsberatungs AG bereichern wird.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Gesellschaft sowie allen Mitarbeitern der RCM Beteiligungs AG, die einen Teil der Geschäftstätigkeit der SM Wirtschaftsberatungs AG auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages abgewickelt haben, für ihren großen Einsatz und die von ihnen im Geschäftsjahr 2009 geleistete Arbeit.

Sindelfingen, 15. April 2010

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Peter Steinbrenner
Aufsichtsratsvorsitzender