



Wirtschaftsberatungs AG

Jahresfinanzbericht der SM Wirtschaftsberatungs AG für das Geschäftsjahr 2008

Inhalt:

1. Bilanz für das Geschäftsjahr 2008
2. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2008
3. Anhang zur Bilanz
 - 3a. Bruttoanlagespiegel
4. Lagebericht (einschl. Erklärung entspr. § 264 HGB)
5. Testat
6. Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2008

Sindelfingen, den 19.03.2009

SM Wirtschaftsberatungs AG
Der Vorstand

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	31.12.2008 Euro	31.12.2007 Euro		Euro	31.12.2008 Euro	31.12.2007 Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	2.725.000,00		2.725.000,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4,02	566,59	II. Kapitalrücklage	5.372.323,88		5.372.323,88
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	965.803,46		1.038.952,26	1. Rücklagen für eigene Anteile	805.818,88		2.209.272,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>77.051,08</u>	1.042.854,54	<u>194.353,61</u>	IV. Bilanzergebnis	<u>-2.148.167,12</u>	6.754.975,64	<u>3.859.819,87</u>
III. Finanzanlagen							<u>14.166.415,75</u>
1. Beteiligungen	4.191.021,34		6.347.422,41	B. Rückstellungen			
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>1.625.058,28</u>	5.816.079,62	<u>202.224,35</u>	1. Sonstige Rückstellungen		885.421,46	934.290,73
			<u>6.549.646,76</u>	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.246.393,16		10.670.272,22
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	176.700,00		0,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	130.500,00		130.500,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.332,64		173.625,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.697.231,28		6.181.072,07	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.870.369,10		3.314.910,80
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	<u>10.033.086,78</u>	18.860.818,06	<u>9.503.721,91</u>	5. Sonstige Verbindlichkeiten	133.118,19		343.087,09
			<u>15.815.293,98</u>	- davon aus Steuern Euro 7.167,36 (Vj. Euro 39.072,20)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Vj. Euro 0,00)		20.663.913,09	<u>14.501.895,84</u>
1. Forderungen aus Vermietung	46.910,97		104.594,49	D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.095,74	397,16
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	556.619,49		583.127,73				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.723,51		5.244,23				
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.914,94		98.239,48				
6. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>317.097,27</u>	936.266,18	<u>365.119,14</u>				
			<u>1.156.325,07</u>				
III. Wertpapiere							
1. Eigene Anteile	805.818,88		2.209.272,00				
2. Sonstige Wertpapiere	<u>74.645,70</u>	880.464,58	<u>2.068.218,85</u>				
			<u>4.277.490,85</u>				
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro-guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		760.236,24	542.921,76				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14.682,69	27.448,60				
		<u>28.311.405,93</u>	<u>29.602.999,48</u>			<u>28.311.405,93</u>	<u>29.602.999,48</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008
der
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

	2008		2007	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	817.099,95		487.296,22	
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.622.000,00		4.503.642,68	
c) aus Vermittlungsleistungen	57.066,89	2.496.166,84	58.771,10	5.049.710,00
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.133.880,03		-2.192.813,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.594.515,96		14.094.430,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	230.586,23		197.092,04	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.777.546,86	3.008.133,09	3.657.392,89	3.854.484,93
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	633.724,70		874.154,63	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	80.691,52	714.416,22	96.388,82	970.543,45
- davon für Altersversorgung Euro 11.616,80 (Vj. Euro 11.616,80)				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		84.436,15		507.057,30
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.704.016,68		3.859.004,73
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		227.032,95		272.471,86
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		3.686.795,25		393.962,89
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.055.286,19		581.471,63
- davon an verbundene Unternehmen Euro 0,00 (Vj. Euro 0,00)				
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-5.801.487,80		7.057.274,50
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		393,59		-512,65
13. Sonstige Steuern		22.433,32		8.702,66
14. Jahresüberschuss		-5.824.314,71		7.049.084,49
15. Ausschüttung einer Dividende		-1.587.125,40		-532.173,00
16. Gewinnvortrag		3.859.819,87		672.757,78
17. Entnahmen aus Gewinnrücklagen				
a) aus der Rücklage für eigene Anteile		1.403.453,12		0,00
18. Einstellung in die Kapitalrücklage		0,00		-75.000,00
19. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung		0,00		75.000,00
20. Einstellung in die Gewinnrücklagen				
a) in die Rücklage für eigene Anteile		0,00		-3.329.849,40
21. Bilanzergebnis		<u>-2.148.167,12</u>		<u>3.859.819,87</u>

Bruttoanlagespiegel zum 31.12.2008

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft
Sindelfingen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.	Zugang	Umgliederung	Abgänge	31.12.	01.01.	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.	31.12.2008	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	0,00	100.774,68	100.208,09	562,57	0,00	0,00	100.770,66	4,02	566,59
Immaterielle Vermögensgegenstände	100.774,68	0,00	0,00	0,00	100.774,68	100.208,09	562,57	0,00	0,00	100.770,66	4,02	566,59
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.693.526,02	0,00	0,00	35.995,46	1.657.530,56	654.573,76	38.233,26	0,00	1.079,92	691.727,10	965.803,46	1.038.952,26
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsaustattung	366.748,06	47.073,27	0,00	240.326,66	173.494,67	172.394,45	45.640,32	0,00	121.591,18	96.443,59	77.051,08	194.353,61
Sachanlagen	2.060.274,08	47.073,27	0,00	276.322,12	1.831.025,23	826.968,21	83.873,58	0,00	122.671,10	788.170,69	1.042.854,54	1.233.305,87
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.353.042,35	1.056.863,97	0,00	969.616,11	6.440.290,21	5.619,94	2.324.323,70	0,00	80.674,77	2.249.268,87	4.191.021,34	6.347.422,41
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	202.386,02	7.909.444,81	0,00	5.969.895,06	2.141.935,77	161,67	516.715,82	0,00	0,00	516.877,49	1.625.058,28	202.224,35
Finanzanlagen	6.555.428,37	8.966.308,78	0,00	6.939.511,17	8.582.225,98	5.781,61	2.841.039,52	0,00	80.674,77	2.766.146,36	5.816.079,62	6.549.646,76
Anlagevermögen	8.716.477,13	9.013.382,05	0,00	7.215.833,29	10.514.025,89	932.957,91	2.925.475,67	0,00	203.345,87	3.655.087,71	6.858.938,18	7.783.519,22

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

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 31.12.2008 an der:

- SM Beteiligungs AG, Sindelfingen mit 49,9 %
- Q-Soft Verwaltungs AG, Erfurt mit 28,45 %

Das Grundkapital der SM Wirtschaftsberatungs AG von € 2.725.000,00 ist eingeteilt in 2.725.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

An dem Grundkapital der Gesellschaft waren zum 31.12.2008, soweit uns bekannt, folgende Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 10 % beteiligt:

- RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, mit ca. 49,08 %

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 5 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 der Gesellschaft durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu € 1.500.000,00 zu erhöhen. 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 15. August 2008 ist der Vorstand bis zum 14. Februar 2009 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 2008 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-Lippoldweiler (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Hans-Georg Scholz, Süßen

1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands T€ 374,7. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in Euro	Schmitt	Voss
Festgehalt	194.666,70	83.000,00
KFZ – geldwerter Vorteil	0,00	2.484,48
Tantieme 2007 (sofern der Betrag die gebildete Rückstellung übersteigt)	0,00	8.400,00
Freiwillige KV	3.002,40	3.110,40
Freiwillige PV	87,12	178,20
U-Kasse AG-finanziert	9.816,80	0,00
Abfindung	0,00	0,00
Summe	207.573,02	97.173,08

Im laufenden Geschäftsjahr wurden an die Vorstände Schmitt T€ 57,3 und Voss T€ 21,0 (inklusive T€ 8,4 über Tantiemerückstellung 2007) Tantieme für das Geschäftsjahr 2007 ausbezahlt. Für die Mitarbeiter der Gesellschaft gilt grundsätzlich ein Vergütungssystem auf der Basis von feststehenden Monatsgehältern. Für den Vorstand gilt daneben eine erfolgsbezogene Tantiemeregelung, die an der Eigenkapitalverzinsung ausgerichtet ist.

1.5 Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse

In dem Bereich Immobilien verfolgt die Gesellschaft die beiden unterschiedlichen Geschäftsansätze der Immobilienprojektentwicklung und das Immobilien-Portfoliogeschäft.

Im Rahmen des Projektentwicklungsgeschäftes werden Immobilien an aussichtsreichen Standorten zu attraktiven Wohnflächen umgestaltet und im Regelfall als Eigentumswohnungen vertrieben. In der Heimatregion der Gesellschaft, dem Großraum Stuttgart, verfügt die Gesellschaft über fundierte Marktkenntnisse. 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 im Fokus der Gesellschaft. Die Entscheidung für ein Entwicklungsprojekt wird dabei immer von der individuellen Entwicklungs- und Vertriebschance des Einzelprojektes beeinflusst.

Der Bereich Eigene Immobilien umfasst neben der Vermietung von Immobilien, die sich aus früheren Projektentwicklungen noch im Bestand der Gesellschaft befinden, 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. Auf

diese Weise soll die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition genutzt werden. Während der Bestandsphase soll die Gesellschaft zusätzliche Erträge aus der Vermietung erzielen. Aufgrund der Unsicherheiten, die sich im Verlauf des Berichtsjahres durch die Entwicklung der Sub-Prime-Krise hin zu einer Finanz- und Kapitalmarktkrise verstärkt haben, wurde der ursprünglich geplante Ausbau dieses Portfolios im Geschäftsjahr 2008 nicht forciert. Vielmehr reduzierte sich der Gesamtbestand dieses Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund von Immobilienverkäufen, die die Immobilienankäufe um ca. 2.700 m² überstiegen, auf eine Fläche von ca. 19.000 m².

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.

Von den im Berichtsjahr geprüften Beteiligungsmöglichkeiten wurde die Eingangsbeteiligung an der SEE Real Estate AG umgesetzt. Die übrigen Beteiligungsmöglichkeiten wurden wegen des sich für Small- and Mid-Caps deutlich verschlechterten Börsenumfelds wieder verworfen.

1.6 Wesentliche Absatzmärkte und Wettbewerbsposition

Im Bereich Immobilien ist die Entwicklung des Standortes Großraum Stuttgart in der Projektentwicklung für die SM Wirtschaftsberatungs AG weiterhin von großer Bedeutung. Mit dem Gewinn 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 erheblicher Bedeutung. Dieser profitiert nach wie vor von einem leichten, aber stetigen Anstieg der Bevölkerung auf wieder über 500.000 Einwohner. Sowohl Bevölkerungsentwicklung als auch wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Leipzig, aber auch des gesamten Immobilienmarktes beeinflussen wesentlich die Vermietungs- und Vermarktungsfähigkeit der in diesem Portfolio befindlichen Immobilien.

Im Gegensatz zu den großen institutionellen Wettbewerbern am Immobilienmarkt, die Immobilien vor allem im Paketgeschäft umsetzen, will die SM Wirtschaftsberatungs AG bevorzugt die einzelne Immobilie erwerben, deren Potential vorab individuell eingeschätzt wird. Gleichzeitig unterscheidet sich die SM Wirtschaftsberatungs AG aber auch deutlich von den sog. „Immobilienbestandhaltern“, da ein wesentlicher Teil der in diesem Geschäftsbereich geplanten Erträge und Umsätze aus dem Verkauf der Immobilien erzielt werden soll, die die Wertschöpfungskette in der SM Wirtschaftsberatungs AG weitest möglich durchlaufen haben.

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.

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. Auch die Rechtsprechung seitens verschiedener Oberlandesgerichte und des Bundesgerichtshofes gestaltet sich in den vergangenen Jahren zunehmend mieterfreundlich.

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 seit einigen Jahren positiv ausfällt. In zweiter Linie werden diese Rahmenbedingungen durch staatliche Maßnahmen zur Wohnungsleerstandsbekämpfung geprägt. Hier sind es z. B. die staatlich geförderten Abrissprogramme, die die Leerstandssituation an einzelnen Standorten nachhaltig beeinflussen können. Eine wichtige Rolle bei der Standortqualität spielt daneben 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. Von besonderer Bedeutung ist darüber hinaus die Eigenkapitalbindung verbunden mit dem Einfluss auf das insgesamt erreichbare Investitionsvolumen im Immobilienportfolio.

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 SM Wirtschaftsberatungs AG der grundsätzlichen Notwendigkeit bewusst, ihre Mitarbeiter durch Schulung bzw. fachliche Weiterentwicklung gezielt auf zukünftige Anforderungen einzustellen.

F&E-Know-How ist von der SM Wirtschaftsberatungs AG im abgelaufenen Geschäftsjahr, abgesehen von verschiedenen Beratungsdienstleistungen, nicht eingekauft worden. Gleichwohl werden alle Geschäftsvorgänge und –bereiche einer ständigen Kontrolle auf deren Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch zu erwerbendes F&E Know-How unterzogen.

4. Überblick über den Geschäftsverlauf

4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der seit ca. zwei Jahren bestehende Aufwärtstrend der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, aber auch der Weltkonjunktur, ist im Geschäftsjahr 2008 ausgelaufen. Die gesamtwirtschaftliche Leistung in Deutschland hat sich im Verlauf des Berichtsjahres soweit abgeschwächt, dass inzwischen von einer Rezession gesprochen werden muss. Nach Angaben des BMWI nahm das BIP im dritten Quartal 2008 bereinigt um 0,5 % ab, für das vierte Quartal 2008 muss mit einer Verschärfung dieser Entwicklung gerechnet werden. Explodierende Ölpreise im zweiten Quartal leiteten die Trendwende ein. Die sich seit der Jahresmitte 2008 zuspitzenden Finanzmarktkrise löste dann einen weltweiten Rückgang der Wirtschaftsleistung aus, der weit in das Jahr 2009 hineinreichen wird. Für das Jahr 2009 wird inzwischen mit einem Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Leistung von ca. 2,25 % - 2,5 % gerechnet.

Im Juli 2008 wurde angesichts der Krise um die US-Hypothekenbanken „IndyMac“, „FannieMae“ und „FreddieMac“ spürbar, dass sich die Sub-Prime-Krise des Jahres 2007 im Jahr 2008 zu einer Banken- und Finanzkrise ausweiten könnte. Mit der Insolvenz der renommierten US-amerikanischen Investmentbank Lehmann Brothers wurde diese Befürchtung Gewissheit. Spätestens mit diesem Zusammenbruch erreichte die Krise auch die Deutschen Sparer

bzw. Anleger, die in verschiedenen Zertifikaten angelegte Guthaben verloren oder zu verlieren drohten. In der Folge veränderte sich das Konsumverhalten nicht nur der Deutschen, sondern der Bevölkerung weltweit drastisch. Dies bekam zuerst die Automobilindustrie zu spüren. Die Bestellung von Neufahrzeugen ging weltweit innerhalb von Wochen drastisch zurück, inzwischen ist weltweit jeder Automobilhersteller von dieser Absatzkrise betroffen. Die großen amerikanischen Autobauer General Motors, Ford und Chrysler konnten nur Dank eiliger staatlicher Unterstützungsaktionen überleben. Rasch setzte sich diese Entwicklung über wegbrechende Aufträge bei den nachgelagerten Automobilzuliefererbetrieben fort und erreichte gerade in dem extrem exportabhängigen Deutschland in der Folge nahezu die gesamte Volkswirtschaft. Für das Jahr 2009 wird derzeit nach vorsichtigen Schätzungen von einem Rückgang des BIP in Deutschland um ca. 2,5 % ausgegangen. Zwar wirken nachhaltig gefallene Energiepreise diesem Trend entgegen. Die gesunkenen Rohstoffpreise können die derzeitige Abwärtsentwicklung allenfalls etwas dämpfen, mehr jedoch nicht. Allerdings kam aufgrund der sich deutlich verschlechternden wirtschaftlichen Entwicklung und dem deutlichen Rückgang der Energiepreise der seit dem Jahr 2007 sich beschleunigende Aufwärtstrend der Preise schnell zum Stillstand. Dies verschaffte der EZB den dringend benötigten Spielraum, auf den Rückgang der wirtschaftlichen Entwicklung mit deutlichen Zinssenkungen zu reagieren.

4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Obwohl die Immobilienpreise in den Jahren vor Ausbruch der Sub-Prime-Krise weltweit gestiegen waren, nahmen die Immobilienpreise in Deutschland an diesem Aufschwung nur eingeschränkt teil. Insofern überrascht nicht, dass die Korrektur der Immobilienpreise, die im Jahr 2007 weltweit einsetzte, sich in Deutschland auch nur abgeschwächt ausgewirkt hat. Darüber hinaus haben sich die Immobilienpreise in Deutschland im Rahmen dieser Korrektur sehr unterschiedlich verhalten. Inwieweit Immobilienpreise von dieser Korrektur betroffen wurden, war vor allem von der Finanzierbarkeit der umzusetzenden Immobilie bzw. Immobilienpakete abhängig. Die Zurückhaltung der finanzierenden Kreditinstitute hat zu einer drastischen Umsatzabschwächung im Immobilienmarkt geführt, wobei vor allem Immobilienpakete im Millionen-Euro-Bereich betroffen wurden. Größere Pakete ab 10 Mio. € aufwärts waren zu marktgängigen Preisen ab dem 2. Halbjahr 2008 kaum noch umsetzbar. Nur für einzelne Immobilien konnten noch Käufer vor allem aus dem Segment der Privatinvestoren zum Zweck der Vermögensanlage gefunden werden. Der so eingetretene Umsatzeinbruch führte zu einem unterschiedlich stark ausgeprägten Rückgang der Immobilienpreise unter zunehmender Differenzierung nach Lage und Vermietbarkeit der einzelnen Objekte. Gut vermietbare Immobilien in guten Lagen wurden von dem Preisrückgang deutlich weniger getroffen als Immobilien in ländlichen bzw. stadtfernen Regionen. Bei der Preisfindung einer Immobilie rücken auch wieder die demographischen Faktoren eines Standortes verstärkt ins Blickfeld.

Steigende Energiepreise sowie allgemeine Kostensteigerungen haben im Berichtsjahr zu einem weiteren Anstieg der Mietnebenkosten geführt. Aufgrund der dadurch steigenden Gesamtbelastung durch die Warmmiete erfolgt seitens der Mieter oftmals eine nur ungenügende Differenzierung der Mietbestandteile, wodurch sich Mieterhöhungen, auch wenn diese grundsätzlich nur im gesetzlich zugelassenen Rahmen erfolgen, nur erschwert umsetzen lassen.

Neben dem Immobilienportfolio Nordwest-Sachsen, das auf Erzielung einer hohen Mietrendite sowie auf Wertsteigerung ausgerichtet ist, hat sich die SM Wirtschaftsberatungs AG in den vergangenen Jahren einen Namen als Immobilien-Projektentwickler in ausgewählten Sonder-situationen am Standort Großraum Stuttgart gemacht. Die spezielle geographische Lage Stuttgarts mit einer durchbauten Innenstadt und kaum mehr vorhandenen freien Bebauungsflächen

sowie einer hohen Kaufkraft in der gesamten Region sollte eine günstige Marktsituation für die Entwicklung von hochwertigem Wohnraum schaffen. Daher hat die SM Wirtschaftsberatungs AG zwei attraktive Immobilienprojekte in Stuttgart projektiert, deren gesamtes Verkaufsvolumen im Bereich von ca. 15 Mio. € liegt, wobei auf ca. 4.600 m² Wohnfläche voraussichtlich insgesamt 39 großzügige Eigentumswohnungen entstehen sollen. Die Aufnahme des Vertriebs dieser Eigentumswohnungen war aufgrund der bereits länger feststehenden Projektierungszeitpläne zeitlich vorgegeben, ist jedoch mit der Verschärfung der Sub-Prime-Krise sowie dem Ausbruch der Finanzmarkt- und Bankenkrise zusammengefallen und wurde hier von entsprechend betroffen. Auch für das Jahr 2009 muss im Bereich des Vertriebs von Eigentumswohnungen mit gegenüber den Vorjahren erschwerten Bedingungen gerechnet werden. Umso wichtiger für den Vertriebs Erfolg sind die Lage des einzelnen Projekts und ein für zukünftige Eigentümer überzeugendes Planungsgesamtkonzept.

4.3 Wesentliche, für den Geschäftsverlauf ursächliche Ereignisse

Der Beteiligungsabbau des Geschäftsjahres 2007 hatte, wie von der Gesellschaft im Berichtsjahr wiederholt dargestellt, Einmaligkeitscharakter. Weder konnte, noch sollte dieser Beteiligungsabbau, der im Vorjahr zu hohen Einmalerträgen von mehr als 11 Mio. € geführt hatte, im Berichtsjahr Wiederholung finden.

Deutlich sinkende Kurse an den Kapitalmärkten machten zum 31.12.2008 Maßnahmen zur Risikovorsorge auf Finanzanlagen, Wertpapiere des Umlaufvermögens sowie auf eigene Aktien in Höhe von T€ 3.687 (Vorjahr T€ 394) notwendig. Diese betrafen vor allem die bestehende Beteiligung an der RCM Beteiligungs AG, auf die zum Ende des Berichtsjahres Wertberichtigungen in Höhe von T€ 2.324 zu bilden waren.

Die Auswirkungen der Sub-Prime-Krise hatten die Gesellschaft schon zu Beginn des Geschäftsjahres zu einem vorsichtigeren Investitionsverhalten veranlasst, um von den negativen Folgen eines Immobilienpreiserückgangs nicht im vollinvestierten Zustand betroffen zu werden. Schnell wandelte sich die Sub-Prime-Krise im weiteren Jahresverlauf zu einer Finanz- und Wirtschaftskrise, unter der im gesamten Berichtsjahr die Umsatztätigkeit am Immobilienmarkt litt. Hiervon waren vor allem das Immobilienpaketgeschäft betroffen. Die Umsatzerlöse verminderten sich aufgrund deutlich niedrigerer Flächenverkäufe um mehr als 50 % auf T€ 2.496 nach T€ 5.050 im Vorjahr. Ein im 3. Quartal des Jahres 2008 beurkundeter Verkauf eines Immobilienpakets im Volumen von ca. 4,65 Mio. €, an dem die SM Wirtschaftsberatungs AG mit über 3 Mio. € beteiligt war, konnte aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten seitens des Käufers, einer zum Konzern einer inländischen börsennotierten AG gehörenden Gesellschaft, nicht abgewickelt werden.

Die im Jahresverlauf erfreulicherweise deutlich gestiegenen Mieteinnahmen der Gesellschaft aus der Vermietung eigener Bestände (T€ 814, Vorjahr T€ 472) sind vor allem auf den Bestandsaufbau im Geschäftsjahr 2007 zurückzuführen. Den Mieteinnahmen standen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung eigener Immobilien von insgesamt T€ 231 (Vorjahr T€ 197) gegenüber. Hieraus ergibt sich ein saldierter Überschuss von T€ 583, der sich damit gegenüber dem Geschäftsjahr 2007 (T€ 275) mehr als verdoppelte.

Im Bereich Beteiligungen ergaben sich im Berichtsjahr geringe prozentuale Veränderungen bei den einzelnen Beteiligungen an der Q-Soft Verwaltungs AG und der RCM Beteiligungs AG. Die gegen die Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung der Q-Soft Verwaltungs AG im Jahr 2007 von drei Minderheitsaktionären, die in der Hauptversammlung der Q-Soft

Verwaltungs AG (vormals Q-Soft AG) jeweils mit einer Aktie vertreten waren, eingereichten Anfechtungsklagen, konnten im Geschäftsjahr 2008 beigelegt werden.

Die bereits im Geschäftsjahr 2007 durchgeführte Veränderung des Geschäftsbesorgungskonzepts, die zu einem Wechsel von insgesamt neun Mitarbeitern zur RCM Beteiligungs AG führten, hat sich im Berichtsjahr erstmals auf ein gesamtes Geschäftsjahr ausgewirkt und hat so zu einem weiteren Rückgang der Personalkosten auf T€ 714 nach T€ 971 im Vorjahr geführt.

4.4 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensleitung

Die Entwicklung der Sub-Prime-Krise im Jahr 2008 hin zu einer Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Geschäftstätigkeit der SM Wirtschaftsberatungs AG im Berichtsjahr deutlich negativ beeinflusst. Der Gesellschaft ist es mit zurückhaltenden Investitionspolitik jedoch gelungen, den Aufbau eines überbewerteten Immobilienportfolios zu vermeiden. Der Portfolioausbau, der im Geschäftsjahr 2007 zügig vorangetrieben worden war, wurde mit Rücksicht auf ein risikoorientiertes Portfoliomanagement im Geschäftsjahr 2008 nicht mehr forciert. Aufgrund der Zurückhaltung seitens der Kreditinstitute bei der Finanzierung von Immobilien kam das Immobilienpaketgeschäft in Deutschland im Jahresverlauf nahezu vollständig zum Erliegen, womit eine wesentliche Ertragsquelle der Gesellschaft ausfiel.

Der Fortgang der Entwicklungsarbeiten in den beiden Immobilienprojekten der Gesellschaft ließ wesentliche Vertriebsfortschritte im Geschäftsjahr 2008 noch nicht zu. Die Baugenehmigung für das Projekt Sattlerstraße wurde im 4. Quartal 2008 erteilt, sodass mit den baulichen Entwicklungsmaßnahmen erst in diesem Geschäftsjahr begonnen werden kann. In dem Projekt Magnoliengarten war zum Jahreswechsel der Rohbau im Wesentlichen abgeschlossen. Erfahrungsgemäß können Immobilienprojekte erst erfolgreich vertrieben werden, wenn sich die zukünftigen Eigentümer angesichts des Baufortschrittes eine deutliche Vorstellung von ihrem neuen Zuhause machen können. Dazu gehört vor allem ein weitgehend fertig gestellter Rohbau, der über den Grundriss hinaus die Konturen des neuen Zuhauses erahnen lässt. Auch der außergewöhnlich lange und kalte Winter erschwerte die Bauarbeiten und damit den Vertriebsfortschritt. Zusammen konnten in beiden Projekten im Jahr 2008 fünf Wohnungen verkauft werden, womit der Verkaufsstand zum Ende des Berichtsjahres ca. 10 % erreichte.

Die Auswirkungen der Finanzkrise ließen die Aktienkurse seit dem September 2008 von DAX-Ständen im Bereich von 6.500 Punkten schnell auf ein Niveau von 4.000 – 4.500 Punkten zurückfallen. Aktien aus dem Bereich der Immobiliengesellschaften verloren prozentual teilweise nochmals deutlich mehr Terrain. Diese Kursentwicklung, die auch zum Jahresende nicht mehr aufgeholt werden konnte, machte Abschreibungen auf Wertpapiere von insgesamt T€ 3.687 notwendig.

Im Beteiligungsgeschäft wurden neue Beteiligungsmöglichkeiten geprüft. Eine Anfangsbeteiligung unter 10 %, entsprechend T€ 268, wurde an der SEE Real Estate AG eingegangen, einer in Südosteuropa tätigen Immobiliengesellschaft. Zur Zeit ist noch nicht entschieden, ob und inwieweit diese Beteiligung ausgebaut wird.

Weitere Beteiligungsmöglichkeiten wurden insbesondere wegen des sich für Small- und Mid-Caps im Geschäftsjahr 2008 weiter deutlich verschlechternden Börsenumfeldes aus Gründen der Risikovermeidung verworfen.

4.5 Vergleich des tatsächlichen mit dem prognostizierten Geschäftsverlauf

4.5.1 Planabweichungen beim Geschäftsverlauf

Die selbst gestellten Ziele hinsichtlich des Mengengerüsts beim Aufbau des Immobilienportfolios Nordwest-Sachsen wurden nicht erreicht. Die Krisenentwicklungen im Geschäftsjahr 2008 haben die Gesellschaft zu einem deutlich risikoorientierten Immobilienportfoliomanagement veranlasst. Die für das Berichtsjahr geplanten Immobilienankäufe und die damit verbundene geplante Portfolioausweitung wurden angesichts der Immobilienpreisentwicklung nicht realisiert. Der Flächenbestand ging leicht auf ca. 19.000 m² Fläche zurück.

Aufgrund eines drastischen Umsatzeinbruchs am heimischen Immobilienmarkt seit dem dritten Quartal 2008 blieb die Verkaufsleistung im Immobilienportfolio Nordwest-Sachsen deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die SM Wirtschaftsberatungs AG wurde dabei indirekt von der Zurückhaltung der Kreditinstitute bei der Immobilienpaketfinanzierung betroffen. Ein im September abgeschlossener Immobilienpaketverkauf, an dem die Gesellschaft bei einem gesamten Paketvolumen von 4,65 Mio. € mit ca. 70 % beteiligt war, konnte aufgrund der seitens des Käufers nicht realisierbaren Finanzierung nicht abgewickelt werden. Die SM Wirtschaftsberatungs AG hatte mit diesem Abschluss einen großen Schritt zur Erreichung der für das Berichtsjahr geplanten Immobilienvertriebsziele erwartet.

Die Baugenehmigung für das Projekt Sattlerstraße wurde mit einer für derartige Bauvorhaben nicht unüblichen Verzögerung von einigen Monaten erteilt. In dem zweiten Entwicklungsprojekt der Gesellschaft, dem Projekt Magnoliengarten, konnten die Baumaßnahmen nicht in dem ursprünglich geplanten zeitlichen Rahmen realisiert werden. Der Vertriebsfortschritt, der eigentlich in beiden Projekten noch für das Jahr 2008 erwartet worden war, konnte u. a. aufgrund dieser Verzögerungen, aber auch durch die allgemeine Verunsicherung kaufbereiter Interessenten durch die Finanz- und Kapitalmarktkrise nicht erreicht werden.

Wegen des im Jahr 2008 sich deutlich verschlechternden Umfeldes für Immobilien hat sich die geplante Liquidierung von Aktiva, die nicht ausreichend zum Betriebsergebnis beitragen, verzögert. Dies betrifft neben dem Verkauf von Restanten aus der Projektentwicklung früherer Jahre auch den Verkauf bzw. die Neuprojektierung des zum Eigentum der Gesellschaft zählenden Bürogebäudes in Sindelfingen.

Im Bereich des Finanzanlagevermögens wurden aufgrund der Entwicklung der Kapitalmärkte außerplanmäßige Abschreibungen notwendig. Im Rahmen der Risikoreduzierung mussten in diesem Bereich darüber hinaus zusätzliche unvorhergesehene Kursverluste realisiert werden.

II. Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

1. Ertragslage

1.1 Ergebnisentwicklung

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2008 wurde von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise sowie dem Umsatzeinbruch am heimischen Immobilienmarkt seit dem 3. Quartal 2008 nachhaltig belastet. Der geplante weitere Ausbau des operativen Geschäfts in dem Immobilienportfolio Nordwest-Sachsen wurde nicht, wie ursprünglich geplant, realisiert. Die negative Entwicklung der Kapitalmärkte machte Abschreibungen auf Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens von insgesamt T€ 3.687 notwendig. Die hohen Einmalserträge des Vorjahres, die absehbar nicht wiederholbar waren, erschweren die Vergleichbarkeit dieses und des vorangegangenen Geschäftsjahres. Wesentliche Ergebnisbeiträge aus dem Vertrieb der Entwicklungsprojekte waren aufgrund des Baufortschritts noch nicht möglich.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit weist demnach zum 31.12.2008 einen Verlust von T€ 5.801 (Vorjahr + T€ 7.057, ohne Einmaleinflüsse – T€ 4.315) aus.

Das Ergebnis aus Finanzgeschäften auf eigene Rechnung (für das Vorjahr bereinigt um Einmaleinflüsse in Höhe von T€ 11.372, vor allem aus dem damaligen Beteiligungsabbau) abzgl. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens weist für das Geschäftsjahr 2008 ein negatives Ergebnis in Höhe von T€ - 4.737 (Vorjahr T€ -799) aus. Hierzu trugen vor allem Belastungen durch Abschreibungen auf im Bestand gehaltene eigene Aktien in Höhe von T€ 846 (Vorjahr T€ 238), Wertberichtigung auf die Beteiligung an der RCM Beteiligungs AG in Höhe von T€ 2.324 (Vorjahr T€ 0) sowie Risikovorsorge auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von T€ 517 (Vorjahr T€ 156) bei.

Mit T€ 1.055 (Vorjahr T€ 581) sind die Fremdfinanzierungskosten deutlich angestiegen. Hier macht sich der Bestandsaufbau des Geschäftsjahres 2007, der sich im Geschäftsjahr 2008 erstmalig auf eine volle Geschäftsjahresperiode ausgewirkt hat, mit einem deutlichen Anstieg dieser G.u.V.-Position bemerkbar.

1.2 Umsatzentwicklung

Da im Geschäftsjahr 2008 aus dem Vertrieb der Entwicklungsprojekte Magnoliengarten und Sattlerstraße keine wesentlichen Umsatzbeiträge generiert werden konnten, wurde die Umsatzentwicklung aus dem Immobilienportfolio Nordwest-Sachsen und Thüringen bestimmt. Der gesamte Umsatz der Gesellschaft belief sich im Berichtsjahr auf T€ 2.496 (Vorjahr T€ 5.050). Auf Mieteinnahmen aus der Vermietung eigener Bestände entfielen hiervon T€ 814 (Vorjahr T€ 472). Aus dem Objektverkauf wurden Umsätze in Höhe von T€ 1.622 (Vorjahr T€ 4.504) erzielt.

Im laufenden Geschäftsjahr werden durch einen deutlich forcierten Vertrieb der beiden in Stuttgart zu entwickelnden Immobilienprojekte aus diesem Bereich deutlich steigende Umsatzbeiträge erwartet. Unter der Voraussetzung, dass sich die stark rückläufigen Umsätze am Immobilienmarkt wieder beleben, werden auch aus dem Objektverkauf im Bereich des Immobilienportfolios Nordwest-Sachsen wieder steigende Umsatzanteile erwartet.

1.3 Auftragsentwicklung

Die Erteilung der Baugenehmigung für das Projekt Sattlerstraße in Stuttgart erfolgte in der zweiten Jahreshälfte 2008, sodass entsprechend dem Vertriebsfortschritt und den witterungsbedingten Gegebenheiten im Jahr 2009 mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

1.4 Entwicklung wesentlicher GuV-Posten (in T€)

	2008	2007
Umsatzerlöse	2.496	5.050
Sonstige betriebliche Erträge	2.595	14.094
Personalaufwand	714	971
Sonstiger betrieblicher Aufwand	3.704	3.859
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere (UV)	3.687	393
Zinsen und ähnliche Erträge	227	272
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.055	581

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 wichtiges Ziel des Finanzmanagements der SM Wirtschaftsberatungs AG. Insoweit kommen vor allem die gängigen Rentabilitätskennziffern im Finanzmanagement zum Einsatz. Das Immobilienportfolio der Gesellschaft wird vor allem über die Kennziffern Mietrendite p.a. und Eigenkapitalrendite p.a. sowie Vermietungsgrade gesteuert. Im Rahmen der Finanz- und Kapitalmarktkrise haben insbesondere aus dem Blickwinkel der Finanzierbarkeit der Geschäftstätigkeit alle eigenkapitalbasierten Kennziffern deutlich an Bedeutung gewonnen. In diesem Zusammenhang kommt auch zukünftig einer Straffung der gesamten Bilanzstruktur eine hohe Bedeutung zu.

2.2 Finanzierungsanalyse

Die Ergebnisentwicklung im Berichtsjahr hat neben der Ausschüttung für das Vorjahr zu einer deutlichen Reduzierung des Eigenkapitals der Gesellschaft auf T€ 6.755 nach T€ 14.166 im Vorjahr geführt. Der Anteil des haftenden Eigenkapitals an der gesamten Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum 31.12.2008 bei 23,86 % (Vorjahr 47,85 %) der Bilanzsumme.

Die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von T€ 10.670 im Vorjahr auf T€ 12.246. Die täglich fälligen Verbindlichkeiten blieben mit T€ 1.385 (Vorjahr T€ 1.588 im Bereich des Vorjahres). Deutlich erhöht haben sich im Berichtsjahr die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht. Diese erreichten zum 31.12.2008 T€ 7.870 (Vorjahr T€ 3.315). Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen zum 31.12.2008 nur noch bei T€ 133 (Vorjahr T€ 343) und wurden damit weiter reduziert. In der Summe erhöhten sich die Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr auf T€ 20.664 (Vorjahr T€ 14.502), dies entspricht einem Anstieg von ca. 42,5 %.

2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

Zum Bilanzstichtag bestanden außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente in Form von Zins-Swapgeschäften in Höhe von ca. T€ 4.500 (Vorjahr 0 T€). 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.

2.4 Investitionsanalyse

Wesentliche Veränderungen der Investitionsstruktur haben sich im Berichtsjahr im Bereich der Wertpapiere und der Grundstücke mit unfertigen Bauten ergeben.

Das Anlagevermögen hat sich auf T€ 6.859 (Vorjahr T€ 7.784) vermindert. Dafür ursächlich war vor allem ein Anstieg der Risikovorsorge auf Beteiligungen, der die Zugänge noch überlagerte. Die Beteiligungen haben sich um T€ 2.156 auf T€ 4.191 reduziert. Die Risikovorsorge betraf hier die Beteiligung an der RCM Beteiligungs AG, die sich insgesamt von T€ 4.444 auf T€ 2.306 reduzierte.

Die größte Position der Wertpapiere des Anlagevermögens betraf mit T€ 569 eine im Vorjahr noch dem Umlaufvermögen zugeordnete Inhaberschuldverschreibung der Landesbank Baden-Württemberg. Das gesamte Anlagevermögen der Gesellschaft belief sich zum 31.12.2008 auf T€ 6.859 (Vorjahr T€ 7.784).

Im Bereich des Umlaufvermögens führte der Fortgang der Entwicklungsarbeiten im Projekt Magnoliengarten zu einem Anstieg der Bilanzposition Grundstücke mit unfertigen Bauten um T€ 2.516 auf T€ 8.697. Die Bilanzposition „Grundstücke mit fertigen Bauten“, innerhalb derer das Immobilienportfoliogeschäft Nordwest-Sachsen, aber auch die im Großraum Stuttgart vorhandenen Immobilien bilanziert werden, erhöhte sich vor allem durch den Ankauf des in Stuttgart-Hofen gelegen Objektes Scillawaldstraße um T€ 529 auf T€ 10.033.

Deutlich vermindert haben sich zum 31.12.2008 die Wertpapiere des Umlaufvermögens mit T€ 880 nach T€ 4.277 im Vorjahr. Hierfür ursächlich waren bestandsmindernde Maßnahmen zur Risikovorsorge mit T€ 517, Wertberichtigungen für eigene Aktien mit T€ 846, Umgliederungen in das Anlagevermögen sowie Bestandsreduzierungen. Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben etc. erhöhten sich leicht auf T€ 760 nach T€ 543.

Das gesamte Umlaufvermögen verminderte sich zum 31.12.2008 geringfügig auf T€ 21.437 nach T€ 21.792 im Vorjahr. Die gesamte Bilanzsumme der SM Wirtschaftsberatungs AG reduzierte sich zum 31.12.2008 um 4,4 % auf T€ 28.311 nach T€ 29.603 im Vorjahr.

2.5 Liquiditätsanalyse

Aufgrund des Geschäftsverlaufes im Geschäftsjahr 2008 weist die Bilanzstruktur im Vergleich zum Vorjahr naturgemäß niedrigere Liquiditätskennziffern aus:

Liquidität 1. Grades (Zahlungsmittel / kurzfristige Verbindlichkeiten):

4,98 % (Vorjahr 4,99 %).

Liquidität 2. Grades ((Zahlungsmittel + kurzfr. Ford. + Wertpapiere des Umlaufvermögens) / kurzfristige Verbindlichkeiten):

14,78 % (Vorjahr 51,59 %).

In der im Geschäftsjahr 2008 niedrigeren Liquidität 2. Grades macht sich deutlich die Verminderung des Wertpapierbestands des Umlaufvermögens bemerkbar.

Liquidität 3. Grades (Umlaufvermögen / kurzfristige Verbindlichkeiten):

140,34 % (Vorjahr 200,40 %).

3. Vermögenslage

3.1 Vermögensstrukturanalyse

Die Vermögenslage der SM Wirtschaftsberatungs AG wird im Bereich der Sachanlagen wie schon in den Vorjahren von dem im eigenen Bestand befindlichen Bürogebäude am Sitz der Gesellschaft in Sindelfingen geprägt. Der Bilanzansatz dieses Gebäudes belief sich zum 31.12.2008 auf T€ 966. Es ist im Geschäftsjahr 2008 nicht gelungen, einen Investor für dieses Objekt zu interessieren, der bereit gewesen wäre, das Areal zu einem angemessenen Preis zu übernehmen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Derzeit werden intensive Gespräche mit verschiedenen Investoren geführt, ohne dass diese zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts zum Abschluss gekommen wären. Angesichts der Unternehmensstrategie nicht ausreichend zum Unternehmensergebnis beitragende Aktiva zu liquidieren, hat ein Verkauf dieser Liegenschaft höchste Priorität. Das wirtschaftliche Umfeld für Gewerbeimmobilien in Sindelfingen hat sich im letzten Geschäftsjahr aufgrund der hohen Abhängigkeit dieses Standortes von der Automobilindustrie weiter eingetrübt. Aus diesem Grund werden inzwischen auch alternative Nutzungskonzepte für diese Liegenschaft diskutiert.

Der Anteil der Sachanlagen an der Bilanzsumme betrug zum 31.12.2008 nur noch 3,7 % und hat sich weiter verringert. Dies ergab sich durch verschiedene kleinere Sachanlagenabgänge sowie durch einen um T€ 44 verminderten Wertansatz des Bürogebäudes in Sindelfingen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände verblieben mit T€ 936 (Vorjahr T€ 1.156) auf einem relativ niedrigen Niveau machen damit nur noch 3,3 % (Vorjahr 3,9 %) der Bilanzsumme der Gesellschaft aus.

Im Bestand der SM Wirtschaftsberatungs AG befanden sich zum 31.12.2008 eigene Aktien in Höhe von T€ 806 (Vorjahr T€ 2.209). Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten beliefen sich auf T€ 760 (Vorjahr T€ 543).

Die Bilanz der Gesellschaft gliedert sich zum 31.12.2008 wie folgt (alle Angaben in T€):

Aktiva	2008	2007
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	1
Sachanlagen	1.043	1.233
Finanzanlagen	5.816	6.550
Summe Anlagevermögen	6.859	7.784
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Vorräte	18.861	15.815
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	936	1.156
Wertpapiere	880	4.278
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	760	543
Summe Umlaufvermögen	21.437	21.792
Rechnungsabgrenzungsposten	15	27
Summe Aktiva	28.311	29.603
 Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Eigenkapital	2.725	2.725
Kapitalrücklage	5.372	5.372
Gewinnrücklagen	806	2.209
Gewinn- und Verlustvortrag	3.860	141
Jahresergebnis	- 6.008	3.719
Summe Eigenkapital	6.755	14.166
Rückstellungen	885	934
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.247	10.670
Erhaltene Anzahlungen	177	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	237	174
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	7.870	3.315
sonstige Verbindlichkeiten	133	343
Summe Verbindlichkeiten	20.664	14.502
Rechnungsabgrenzungsposten	7	1
Summe Passiva	28.311	29.603

Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	23,86 %	47,85 %
Anlagevermögendeckungsgrad I	98,48 %	182,01 %
Anlagevermögendeckungsgrad II	183,09 %	240,14 %

3.2 Nichtbilanziertes Vermögen

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum 31.12.2008 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. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Die im Jahr 2007 ausgebrochene Sub-Prime-Krise hat sich im vergangenen Geschäftsjahr zu einer weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise ausgeweitet, die sich unmittelbar auf die Geschäftstätigkeit der SM Wirtschaftsberatungs AG ausgewirkt hat. Die Ertragskraft der SM Wirtschaftsberatungs AG ist im hohen Maße von der Entwicklung des heimischen Immobilienmarktes abhängig. Dies gilt z. B. für die Mieteinnahmen aus der Vermietung eigener Bestände, die ihrer absoluten Höhe nach im direkten Zusammenhang mit dem Portfolioaufbau der Gesellschaft stehen. Bewusst hatte die SM Wirtschaftsberatungs AG im Geschäftsjahr 2008 den Portfolioaufbau ausgesetzt, um in einer Phase stagnierender bzw. teilweise sinkender 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.

Der Umsatzeinbruch im Immobilienmarkt in der zweiten Jahreshälfte führte dazu, dass im Geschäftsjahr 2008 auch im Immobilienpaketgeschäft keine zusätzlichen Deckungsbeiträge mehr generiert werden konnten. Finanzierungsschwierigkeiten seitens des Käufers eines bereits beurkundeten Immobilienpaketgeschäftes bewirkten, dass dieses Geschäft nicht abgewickelt werden konnte.

Da auch der Vertrieb der Entwicklungsprojekte in Stuttgart aufgrund der Baufortschritte sowie der bedingt durch die Finanz- und Kapitalmarktkrise vorsichtigeren Investitionsbereit-

schaft potentieller neuer Eigentümer im Geschäftsjahr 2008 nicht mehr zu Deckungsbeiträgen führte, musste die Gesellschaft in allen wesentlichen Geschäftsfeldern hinsichtlich der Verbesserung der Erlössituation Rückschläge hinnehmen. Die Einflüsse eines bereits umgesetzten unternehmensweiten Kostensenkungsprogramms können bilanziell naturgemäß erst mit zeitlicher Verzögerung sichtbar werden, sodass diese Einflüsse für das Geschäftsjahr 2008 nicht mehr im voll umfänglichen Maß wirken konnten.

Trotz der im Geschäftsjahr 2008 im Immobilienmarkt aufgetretenen Belastungen hält die SM Wirtschaftsberatungs AG an ihrer unternehmerischen Ausrichtung fest, da der Immobilienmarkt gerade für Wohnimmobilien im Geschäftsjahr 2009 durchaus interessante Chancen bieten sollte. Seit dem Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise werden seitens der Politik weltweit vielfältige Anstrengungen unternommen, um mit Bankenrettungspaketen und Konjunkturprogrammen die Auswirkungen der Krise abzufangen. Diese unterschiedlichen Maßnahmen werden erst im Jahr 2009 ihre Wirkung entfalten. So sollte insbesondere die Finanzierungsbereitschaft von Immobilientransaktionen seitens der Kreditinstitute wieder zunehmen, zumal die Risiken für die finanzierenden Institute angesichts des Preisrückgangs im Immobilienmarkt tendenziell abnehmen und die Institute eine nachhaltige Verbesserung ihrer Erlössituation über eine Ausweitung der Zinseinkünfte anstreben werden. Der inzwischen eingetretene drastische Zinsrückgang macht gerade Wohnimmobilien, die deutlich weniger konjunkturunabhängig als Gewerbeimmobilien sind, als Anlageobjekte zunehmend interessant. Der Immobilienpreisrückgang des Jahres 2008 ermöglicht es nun wieder, derartige Immobilien zu attraktiven Preisen zu erwerben. Versicherungen, Pensionsfonds und andere Großinvestoren haben bereits angekündigt, ihre Immobilienquote deutlich erhöhen zu wollen. Gleichzeitig führt der Zinsrückgang entsprechend der jeweiligen Finanzierungsstruktur zu einer nachlassenden Fremdfinanzierungsbelastung und damit steigenden Deckungsbeiträgen aus den Bestandsimmobilien. Die genannten Faktoren sollten im Geschäftsjahr 2009 zu einer nachhaltigen Belebung der Immobilienumsatzstätigkeit führen, von der die SM Wirtschaftsberatungs AG deutlich profitieren sollte.

Erfahrungsgemäß steigen mit dem Baufortschritt eines Entwicklungsprojektes dessen Vertriebschancen. Der fortschreitende Bautenstand im Projekt Magnoliengarten wird zudem mit dem Beginn der helleren Jahreszeit zusammenfallen, sodass sich die Vertriebschancen dieses Projektes im Geschäftsjahr 2009 deutlich verbessern sollten. Gleiches gilt aber auch für das Projekt Sattlerstraße, das noch am Beginn der Projektmaßnahmen steht und schon allein aufgrund seiner außerordentlich guten Lage überzeugt.

Die Gesellschaft erwartet daher im Geschäftsjahr 2009 in allen Immobilienbereichen höhere Deckungsbeiträge, die im Geschäftsjahr 2009 angesichts einer verbesserten Kostensituation ein deutlich besseres Unternehmensergebnis ermöglichen sollten. Die bereits im Geschäftsjahr 2008 betriebene Risikovorsorge bzw. -reduzierung im Bereich der Wertpapieranlagen soll unter der Voraussetzung einer Stabilisierung der Kapitalmärkte ähnliche Belastungen für das Geschäftsjahr 2009 ausschließen.

Diese Einschätzungen sind jedoch unabdingbar abhängig von einer Belebung des Immobilienmarktes sowie eines Kapitalmarktes im Geschäftsjahr 2009, der nicht wieder Belastungen ausgesetzt sein wird, wie dies im Geschäftsjahr 2008 der Fall war. Die Voraussetzungen für ein deutlich verbessertes Geschäftsergebnis im Geschäftsjahr 2009 sind gegeben. Diesen Chancen stehen jedoch nicht unerhebliche Risiken gegenüber, auf die mit 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€ 4.500 im Bestand gehalten. Es handelt sich dabei in der Regel um sog. Zins-Swap-Geschäfte, 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 angesichts der Krisenentwicklung im Geschäftsjahr 2008 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 an die Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers abhängig gemacht. Darüber hinaus können institutsbedingte Gründe ein verändertes Fremdfinanzierungsverhalten verursachen. Möglich ist auch, dass geschäftspolitische Zielsetzungen der Institute dazu führen, dass neue Kreditvergaben oder Kreditprolongationen mit Zinsmargenausweitungen ver-

bunden 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 der Gesellschaft 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:

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

Im Bereich der Vermietung ebenso wie im Vertrieb von fertiggestelltem Wohnraum bestehen 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 und ausreichend dokumentierten Recherche zur Analyse von Makrostandorten, also dem weiteren Umfeld von Immobilienstandorten sowie deren Einzugs- und Verflechtungsbereichen, frühzeitig entgegen gesteuert werden. Dabei müssen vor allem voraussichtliche Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklungen sowie z. B. sonstige kommunalpolitische Einflüsse in die Analyse einbezogen werden. Diese wirken sich entsprechend 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.

Adressausfallrisiko:

Sowohl die Vermietung als auch der Verkauf von Wohnraum unterliegt dem Risiko des Ausfalls des Vertragspartners. Die besondere Situation der neuen Bundesländer hat oftmals 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 großen Teilen der neuen Bundesländer noch nicht das in der gesamten Bundesrepublik im Durchschnitt herrschende Niveau. Mietausfälle aufgrund von privaten Insolvenzen stellen daher einen bedeutenden Risikofaktor dar. Diesem Risiko kann zwar durch eine intensive Bonitätsprüfung der Vertragsabschlusspartner in gewissem Umfang 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 muss damit gerechnet werden, dass die Abwicklung von Immobilienverkäufen bzw. Immobilienpaketgeschäften vermehrt unter den Vorbehalt der Finanzierbarkeit des Geschäfts gestellt werden. 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.

Hinsichtlich der Forderungen wird 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.

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.

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 SM Wirtschaftsberatungs AG überprüft daher die Bilanzaktiva auf deren Beitrag zum Ergebnis der Gesellschaft und versucht, nur ungenügend zum Ergebnis beitragende Aktiva, soweit die Marktbedingungen dies zulassen, zu veräußern, um auf diese Weise einen effizienten Kapitaleinsatz zu gewährleisten. Die Gesellschaft kann Zinsänderungsrisiken auch durch eine der jeweiligen Markteinschätzung angepassten Zinsfestschreibung entgegentreten. Ein weiteres Risiko liegt in der Geschäftspolitik der finanzierenden Institute, die aus geschäftsstrategischen Erwägungen Maßnahmen zur Zinsspannungsausweitung 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.

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 die daraus resultierende Risiken wurde an früheren Stellen in diesem Lagebericht bereits ausführlich eingegangen. Der Bereich Immobilien unterliegt darüber hinaus noch Risiken, die sich aus dem jeweiligen Makro- und Mikrostandort der Immobilie, 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, das den Käufern von Eigentumswohnungen umfangreiche Zurückbehaltungs- und ähnliche Rechte eingeräumt, zu neuen Risiken im Bereich der Ertragsrealisierung und damit verbunden der Liquiditätslage.

Städtebauliche und strukturpolitische Maßnahmen können zu einer nicht vorhersehbaren negativen Wertveränderung von im Bestand gehaltenen Immobilien führen. Zu den branchenüblichen Risiken im Projektentwicklungsgeschäft zählen neben den leistungswirtschaftlichen Risiken, die noch beschrieben werden, vor allem Risiken in Form von vorher unbekanntem Bodenkontaminierungen oder ähnlichen Gefährdungen, die aufgrund eines erhöhten öffentlichen Sicherheitsbedürfnisses den Baubeginn oder die Baufortschritte erschweren oder unmöglich machen können. Daneben können überraschende behördliche bzw. staatliche Eingriffe, z. B. in Form von neuen Gesetzesvorhaben oder Verordnungen, erheblichen Einfluss auf die Projektkalkulation und den Baufortschritt haben. Hieraus können sich negative Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage ergeben. 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.

2.2 Unternehmensstrategische Risiken

Die unter dem vorhergehenden Punkt genannten Umfeld- und Branchenrisiken können der gewählten Unternehmensstrategie entgegen wirken. Darüber hinaus kann ein nachhaltiger Konkurrenzzugang 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. Dadurch können Wertminderungen bei eingegangenen Beteiligungen bis hin zu deren Totalverlust eintreten.

2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

Der Ausfall von Entwicklungspartnern stellt ein leistungswirtschaftliche 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 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. Diese Risiken treffen ebenso auf die Sanierungsmaßnahmen für alle Immobilien der Gesellschaft zu, deren Verzögerungen zu Mietausfällen bzw. zu nicht erwarteten Kostensteigerungen oder Minderungen in der erwarteten Mietrendite führen können.

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 SM Beteiligungs AG sowie des Konzerns der RCM Beteiligungs AG, an denen die SM Wirtschaftsberatungs AG beteiligt ist, wird in Personalunion durch den Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs AG wahrgenommen. Entwicklungen, die den Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs 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 Bereichssteuerung 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 hat die SM Wirtschaftsberatungs AG 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 zu einer Fremdkapitalverteuerung führen. 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.

Sofern Wertpapiere oder Beteiligungen der SM Wirtschaftsberatungs AG börsennotiert sind, können diese von der SM Wirtschaftsberatungs AG nicht beeinflussbaren Börsenkurschwankungen 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.

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 über einen hohen körperschaftssteuerlich und gewerbsteuerlich nutzbaren Verlustvortrag. Aufgrund der aktuellen Gesetzgebung zur Unternehmensbesteuerung kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Übergänge von Anteilen der Gesellschaft diese Verlustvorträge ganz oder teilweise verloren gehen und der Gesellschaft dadurch ein erheblicher 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 fallen 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.

Eine Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der RCM Beteiligungs AG würde den umgehenden Aufbau eigenen Personals zur Abwicklung der dann zusätzlich vorzuhaltenden Tätigkeitsbereiche notwendig machen.

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 sich weitere Investitionen darüber hinaus auf großflächigere Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Auch in der Projektentwicklung sollen zukünftig vor allem innerstädtische und flächenmäßig umfangreichere Projekte realisiert werden.

Ob im Rahmen des Beteiligungsgeschäftes in den kommenden Geschäftsjahren weitere Beteiligungen eingegangen werden, wird vor allem von der Entwicklung der Börsen- und Kapitalmärkte abhängen. Denkbar ist z. B. eine Erhöhung der Beteiligung an der SEE Real Invest AG. Die SM Wirtschaftsberatungs AG wird neue Beteiligungen oder Beteiligungsausweitungen nach sorgfältiger Analyse der Geschäftskonzepte bzw. der Lage der in Aussicht genommenen Beteiligungen und nach vorheriger strenger Risikoabwägung eingehen.

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

Diesbezügliche Planungen bestehen in der SM Wirtschaftsberatungs AG nicht.

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

Nachdem die deutsche Wirtschaft bis in das Jahr 2008 hinein kräftig gewachsen ist, hat sich im Jahr 2008 eine Trendwende der wirtschaftlichen Entwicklung ergeben. Für das Jahr 2009 wird mit einem Rückgang der inländischen Wirtschaftstätigkeit von ca. 2,25% bis 2,5 % gerechnet, womit sich die Bundesrepublik Deutschland in einer Rezession befindet. Unterschiedlich stark sind von dieser Entwicklung weltweit alle Industrienationen betroffen. Eine derartige gleichgerichtete wirtschaftliche Talfahrt in nahezu allen wichtigen Wirtschaftsnationen der Welt ist in der Wirtschaftsgeschichte ohne Beispiel, sodass die Konsequenzen, insbesondere aber die Länge dieses wirtschaftlichen Abschwungs nur schwer eingeschätzt werden können. Vorsichtige Einschätzungen der zukünftigen Lage sehen eine Besserung der weltweiten Wirtschaftstätigkeit nicht vor dem Jahr 2010, möglicherweise sogar erst im Jahr 2011 voraus. Unstrittig ist, dass eine derart extrem exportabhängige Volkswirtschaft wie diejenige Deutschlands sehr stark von der weltwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst wird. Dramatische Rückgänge der Auftragslage vor allem im Automobil- und Zuliefererbereich beweisen dies deutlich. Die Industrie hat auf diese Situation bereits mit Entlassungen bzw. umfangreichen Maßnahmen zur Kurzarbeit reagiert.

Die wirtschaftliche Lage der Kreditinstitute hat dazugeführt, dass Ausleihungen zwischen den Instituten zeitweise nicht mehr stattgefunden haben, was starke Auswirkungen auf die Finanzierung der gesamtwirtschaftlichen Tätigkeit in Deutschland hat bzw. hatte. Es kann noch nicht abgesehen werden, ob alle Krisenfolgen bereits vollumfänglich bekannt sind. Staatliche Hilfsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Bankenapparates werden ebenso wie staatliche Hilfsprogramme zur Konjunkturbelebung weltweit und in immer schnellerer Folge geschnürt. Inwieweit diese Programme dazu führen werden, dass der Schneeballeffekt der augenblicklichen Krise gestoppt werden kann, ist ungewiss. Nicht mehr ausgeschlossen werden kann eine zumindest teilweise Verstaatlichung besonders in Notlage geratener Kreditinstitute. Wenn auch die Folgen dieser dramatischen Entwicklungen in ihrer Konsequenz nicht abgesehen werden können, muss zukünftig von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit und einem deutlichen Anstieg der Staatsverschuldung ausgegangen werden. Inflationäre Risiken, die noch bis zur Jahresmitte gesehen wurden, haben sich bereits deutlich abgemildert. Die Preisstabilität stellt aus heutiger Sicht für die nahe Zukunft keine Gefahr mehr dar. Die EZB hat wie die Notenbanken weltweit bereits mit deutlichen Zinssenkungen reagiert. Die Fortsetzung der Politik des „billigen“ Geldes darf aus heutiger Sicht erwartet werden.

2.2 Künftige Branchensituation

Die in den vergangenen Monaten deutlich gesunkenen Zinsen sollten, soweit diese von den Kreditinstituten auch an den Markt weitergegeben werden, für einen deutlichen Nachfrageschub nach vermieteten Wohnimmobilien sorgen. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und weitgehende Konjunkturunabhängigkeit sind Argumente, die Wohnimmobilien als Kapitalanlageobjekte zunehmend attraktiv machen. Demographische Faktoren, die aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen eher gegen die Wohnimmobilie sprechen, können von einer ständig wachsenden Zahl der Haushalte sowie einem zunehmenden Verbrauch von Wohnraum pro Person überlagert werden. Auf niedrigem Niveau verbleibende Neubaugenehmigungen bedingen eine beständige Nachfrage nach neuem Wohnraum. Allerdings ver-

teilt 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 entsprechenden Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird. Es wird unter diesen Rahmenbedingungen für regionale Standorte zukünftig immer schwieriger werden, bereits bestehende Standortnachteile noch durch neue Konzepte nicht nur auszugleichen, sondern in Vorteile zu verwandeln. Jene Regionen also, die bereits heute über Standortvorteile verfügen, werden, eine durchdachte kommunale Politik vorausgesetzt, auch morgen zu den Gewinnern zählen.

Erkennbar ist, dass der Bereich der Gewerbeimmobilien derzeit gegenüber den Wohnimmobilien an Attraktivität verliert. Die deutlich an die Entwicklung der Konjunktur angelehnte Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien, die in den vergangenen Jahren für Gewerbeimmobilien sprach, entwickelt sich nun in Zeiten der Rezession zu deren Nachteil. Darüber hinaus hat sich das Modell des Gewerbeparks im Grünen, also in stadtfernen Regionen, offensichtlich überlebt. Der Trend geht derzeit eindeutig zu der innerstädtischen Gewerbeansiedlung, sodass viele in den vergangenen Jahren entstandene Gewerbegebiete mit erhöhten Leerständen zu kämpfen haben werden.

Im Bereich der Immobilienprojektentwicklung mit anschließendem Vertrieb von Eigentumswohnungen sollte die Region Stuttgart weiterhin aufgrund ihrer Konkurrenzfähigkeit im nationalen Vergleich und einer vergleichsweise hohen Kaufkraft von dem sich verstärkenden regionalen Wettbewerb profitieren. Allerdings haben die Standortvorteile des Standorts Stuttgart dort bereits zu einem relativ hohen Immobilienpreisniveau geführt. Aus diesem Grund hält die SM Wirtschaftsberatungs AG das Eingehen neuer Immobilienengagements am Standort Stuttgart nur noch in ausgewählten Sondersituationen für sinnvoll und sieht dabei in der Projektentwicklung mit anschließendem Verkauf von Eigentumswohnungen die gegenüber der reinen Bestandsvermietung aussichtsreichere Alternative.

3. Erwartete Ertragslage

Voraussichtliche Ergebnisentwicklung

Die aktuelle Entwicklung der Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Einschätzbarkeit der zukünftigen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft deutlich erschwert. Nicht absehbar ist zur Zeit, wie lange die Phase der Rezession der bundesdeutschen Wirtschaft sowie der Weltwirtschaft anhalten wird. Die Bankenlandschaft befindet sich im Umbruch und die sich dadurch ergebenden Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Kreditinstitute können noch nicht endgültig abgesehen werden. Bei aller gebotenen Vorsicht hinsichtlich der Einschätzung zukünftiger Entwicklungen (an dieser Stelle sei nochmals auf den Risikobericht dieses Lageberichts verwiesen) geht die SM Wirtschaftsberatungs AG für das laufende Geschäftsjahr unter der Voraussetzung eines sich für Wohnimmobilien verbessernden Umfeldes von wieder steigenden Umsatz- und Ergebniszahlen aus. Die im vergangenen Geschäftsjahr ausgebliebenen

Umsätze sowohl im Vertrieb von Eigentumswohnungen als auch im Immobilienpaketverkauf sollten in diesem Jahr zumindest teilweise nachholbar sein, was zu einer spürbaren Verbesserung der Ertragslage der Gesellschaft führen sollte. Darüber hinaus sollten sich die bereits ergriffenen Maßnahmen zur Kostensenkung im Geschäftsjahr 2009 erkennbar auswirken. Die SM Wirtschaftsberatungs AG hat die Risiken, die sich aus der Entwicklung der Kapitalmärkte auf den Wertansatz ihrer börsennotierten Beteiligungen bzw. der im eigenen Bestand gehaltenen Aktien ergeben haben, im Rahmen einer konservativ ausgerichteten Bilanzpolitik durch das Bilden entsprechender Wertberichtigungen berücksichtigt. Bei einer Fortsetzung der negativen Kapitalmarktentwicklung im Jahr 2009 sind jedoch zusätzliche Wertberichtigungen entsprechend der jeweiligen Kursentwicklung nicht ausgeschlossen.

4. Erwartete Finanzlage

4.1 Geplante Finanzierungsmaßnahmen

Nachdem der Ankauf der Entwicklungsprojekte Magnoliengarten und Sattlerstraße nahezu vollständig über die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden konnte, ist vorgesehen, die notwendigen weiteren baulichen Maßnahmen aus Eigenmitteln oder über eingeräumte Fremdfinanzierungslinien zu finanzieren. Entsprechend den Vertriebsfortschritten ist die weitere Fremdkapitalsteuerung in diesen Projekten vorgesehen, wobei ein zunehmender Vertriebsfortschritt 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 sind weitere Investitionen derzeit nicht geplant.

Die SM Wirtschaftsberatungs AG wird 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.

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.

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 20. Februar 2009

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 01.01.2008 bis 31.12.2008 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 26. Februar 2009

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 2008

Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs AG hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2008 intensiv begleitet. Im Rahmen von fünf Aufsichtsratssitzungen, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands teilgenommen haben, hat sich der Aufsichtsrat umfassend über die geschäftliche Entwicklung der SM Wirtschaftsberatungs AG informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende und auch die übrigen Aufsichtsratsmitglieder haben darüber hinaus weitere informelle Gespräche mit dem Vorstand teilweise persönlich, teils per Telefon geführt.

Innerhalb der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat detailliert über die Lage der Gesellschaft informiert. Dazu unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat frühzeitig und umfassend über die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft und erläuterte eingehend die den Geschäftsverlauf der Gesellschaft ursächlich prägenden Geschäftsvorfälle.

Dazu gehörten vor allem die sich im Jahresverlauf frühzeitig abzeichnende Umsatzschwäche am Immobilienmarkt, der in der Folge der Sub-Prime-Krise eingetreten war. Aufsichtsrat und Vorstand haben die Investitionsstrategie der Gesellschaft für das Immobilienportfolio im Jahr 2008 intensiv diskutiert und die Strategie für das Berichtsjahr übereinstimmend definiert. Dazu gehörte auch die Erweiterung der Investitionsstandorte im Wohnimmobilienportfolio auf die Heimatregion Stuttgart. Allen im Geschäftsjahr durchgeführten Immobilienan- und Verkäufen hat der Aufsichtsrat einstimmig zugestimmt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat gleichfalls umgehend über die Entwicklung des vom Käufer im 2. Halbjahr 2008 nicht abgewickelten Immobilienpaketgeschäftes informiert.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat ebenfalls detailliert 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. Bei einer im Rahmen einer Aufsichtsratssitzung durchgeführten Objektbegehung hat sich der gesamte Aufsichtsrat ein eigenes Bild von dem Projekt zur Umnutzung des ehemaligen Friedrich-List-Heims in Stuttgart-Bad Cannstatt in attraktive Eigentumswohnungen gemacht. In weiteren Einzelbegehungen hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende wiederholt ein eigenes Bild von dem Fortgang der Arbeiten in diesem Projekt gemacht. Darüber hinaus hat der Vorstand mit dem Aufsichtsrat ebenfalls eine Projektbegehung in dem weiteren Entwicklungsprojekt in der Sattlerstraße in Stuttgart-Mitte durchgeführt.

Gegenstand intensiver Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand war im Geschäftsjahr 2008 auch die Entwicklung des Beteiligungs- und Wertpapierportfolios der Gesellschaft. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah über die Wertentwicklung der einzelnen Beteiligungs- und Wertpapierpositionen informiert und ist dabei insbesondere auf die Entwicklung der Beteiligung an der RCM Beteiligungs AG eingegangen, deren weiterer strategischer Ansatz gemeinsam diskutiert und einstimmig beschlossen wurde.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auch unverzüglich darüber informiert, dass die RCM Beteiligungs AG im Berichtsjahr die Kontrollschwelle an der SM Wirtschaftsberatungs AG

im Sinne des § 29 WpÜG überschritten hat. Der Aufsichtsrat hat dazu die gemäß § 27 WpÜG abzugebende Stellungnahme des Vorstands und Aufsichtsrats sowie deren Ergänzung einstimmig beschlossen.

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.

Im Rahmen der Sitzung vom 3. Dezember 2008 wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats diskutiert; einvernehmlich wurde vom Aufsichtsrat festgestellt, dass die Arbeit des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2008 effizient gestaltet worden ist. Dazu hat auch die Tatsache beigetragen, dass im Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet werden und alle Aufsichtsratsmitglieder auch außerhalb der Aufsichtsratsitzungen miteinander im Kontakt stehen, um z.B. Aufsichtsratsitzungen inhaltlich vorzubereiten. Im Rahmen dieser Aufsichtsratsitzung hat sich der Aufsichtsrat ebenfalls mit der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Diese wurde gemeinsam mit dem Vorstand beraten und 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 im Vorratsvermögen, Ansatz und Dotierung der Rückstellungen sowie die Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten, insbesondere deren Sicherstellung, bestimmt.

Der Jahresabschluss der SM Wirtschaftsberatungs AG wurde durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 15. August 2008 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision Jakobus & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Holzmaden, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat sich während der bilanzfeststellenden Aufsichtsratsitzung am 06. März 2009 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und diese in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat schließt sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers an und billigt einstimmig den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2008 aufgestellten Jahresabschluss. Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss der Gesellschaft damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der SM Wirtschaftsberatungs AG für ihren großen Einsatz und für die von ihnen im Geschäftsjahr 2008 geleistete Arbeit.

Sindelfingen, 10. März 2009

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Peter Steinbrenner
Aufsichtsratsvorsitzender