



Wirtschaftsberatungs AG

SM Wirtschaftsberatungs AG - Zwischenmitteilung im 2. Halbjahr 2009

Sindelfingen, 06. November 2009

Die Geschäftszahlen der SM Wirtschaftsberatungs AG zeigen sich im Geschäftsjahr 2009 nach neun Monaten gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres spürbar verbessert. Das Umsatzvolumen ist deutlich auf ca. 2,5 Mio. Euro nach ca. 1,4 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum angestiegen. Erhöht haben sich dabei ebenso die Erträge aus der Vermietung eigener Bestände, die zum 30.09.2009 auf TEUR 645 (Vorjahresperiode: TEUR 610) zulegten wie die Erlöse aus dem Immobilienverkauf, die zum 30.09.2009 1,85 Mio. Euro (Vorjahresperiode 0,73 Mio. Euro) erreichten.

Der in der Vorjahresperiode erlittene Verlust aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte um ca. 1,5 Mio. Euro auf noch ca. 0,5 Mio. Euro reduziert werden. Gleichzeitig hat sich die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme wieder verbessert. Diese erreicht zum 30.09.2009 nun 26,5 %, nachdem die Eigenkapitalquote zum 31.12.2008 noch bei 24 % gelegen hatte.

Die SM Wirtschaftsberatungs AG weist somit zum 30.09.2009 die nachfolgend genannten Geschäftszahlen nach IAS/IFRS aus:

Geschäftszahlen nach IAS / IFRS:

Operativer Betriebsgewinn: + TEUR 197

(Vorjahresperiode + TEUR 188)

Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit : - TEUR 509

(Vorjahresperiode - TEUR 2.032)

Jahresergebnis (nach Steuern): - TEUR 522

(Vorjahresperiode - TEUR 2.039)

Ein deutlich verbesserter Abverkauf von Eigentumswohnungen in den beiden aktuellen Immobilienprojektentwicklungen der Gesellschaft hat sich spürbar in gestiegenen Umsatzerlösen bemerkbar gemacht. Insgesamt konnte in den ersten neun



Wirtschaftsberatungs AG

Monaten des Geschäftsjahres 2009 der Verkauf von 11 Eigentumswohnungen beurkundet werden, im laufenden Quartal wurde der Verkauf von zwei weiteren Eigentumswohnungen beurkundet. Neben der zügig fortschreitenden Entwicklung des Projektes Magnoliengarten wird auch das zweite Projekt der Gesellschaft in Stuttgart-Mitte, das Projekt Sattlerstraße, planmäßig vorangetrieben. Inzwischen befindet sich die Gesellschaft in der Prüfung neuer Revitalisierungsvorhaben in Stuttgart.

Im Rahmen des Immobilienportfolios Nordwest-Sachsen/Thüringen wurden im Geschäftsjahr 2009 bislang zwei kleinere Immobilien veräußert, um die Effizienz im Portfolio-Management zu optimieren. Dabei sollte vor allem die Anzahl der Immobilienstandorte in dem Portfolio reduziert werden. Das Immobilienpaketgeschäft leidet weiterhin an der Finanzierungszurückhaltung seitens der Kreditinstitute, sodass im laufenden Geschäftsjahr bisher kein Immobilienpaket veräußert werden konnte. Geprägt wird der Immobilienmarkt derzeit vor allem von kapitalanlegenden Investoren, die auf der Suche nach renditestarken Einzelimmobilien sind. Bei einem anhaltend niedrigen Zinsniveau sollten sich zukünftig jedoch auch gerade größere kapitalstarke institutionelle Anleger wieder gezielt der Wohnimmobilie als renditestarke Anlagealternative zuwenden. Ein im Verlauf des dritten Quartals 2009 wieder deutlich unsicherer werdender Ausgang der Bundestagswahl war sicherlich mit ein Grund, für die im vergangenen Quartal immer noch spürbare Zurückhaltung institutioneller Anleger am Immobilienmarkt.

Die beschriebene Immobilienmarktsituation hat die Gesellschaft auch im 3. Quartal 2009 noch nicht dazu veranlasst, von der im Vorjahr eingeschlagenen vorsichtigen Investitionsstrategie abzurücken. Bei der Prüfung von Neuinvestitionen wurde nach wie vor ein besonderer Wert auf ein aussichtsreiches Chance/Risikoprofil der jeweiligen Immobilie gelegt, wobei sich der Focus der Gesellschaft auch wieder auf die Heimatregion der SM Wirtschaftsberatungs AG, nämlich Baden-Württemberg richtet. Die in diesem Jahr bislang hinsichtlich eines möglichen Ankaufs geprüften Immobilien haben jedoch nicht den strengen Kriterien der Gesellschaft entsprochen, sodass bislang keine Neuakquisitionen auf dem Immobilienmarkt getätigt wurden. Dies hatte zur Folge, dass die Erträge aus der Neubewertung von Immobilien mit TEUR 193



Wirtschaftsberatungs AG

gegenüber TEUR 1.165 in der Vorjahresperiode ausschließlich aus der Optimierung des vorhandenen Immobilienbestandes dotiert wurden.

Ein im Vorjahr aufgesetztes Kostensenkungsprogramm hat bereits zu deutlich spürbaren Kostensenkungen bzw. Effizienzsteigerungen geführt. So konnten z.B. die Personalkosten der Gesellschaft im Periodenvergleich um mehr als TEUR 100 reduziert werden. Sehr deutlich reduziert werden konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die zum 30.09.2009 mit TEUR 1.129 nach TEUR 2.162 in der Vorjahresperiode um ca. 48 % niedriger lagen.

Die im Vorjahr vorgenommenen Maßnahmen zur Bilanzbereinigung der Gesellschaft, die in der Vorjahresperiode noch zu einer Ergebnisbelastung von mehr als 1,8 Mio. Euro geführt hatten, hatten wie erwartet Einmaligkeitscharakter, sodass sich in der Berichtsperiode derartige Belastungen nicht ergeben haben.

Angesichts eines anhaltend niedrigen Zinsniveaus, das sich inzwischen auch spürbar in einem Rückgang der durchschnittlichen Fremdkapitalverzinsung bemerkbar macht, geht die SM Wirtschaftsberatungs AG davon aus, dass der Immobilienmarkt spätestens im Geschäftsjahr 2010 zu normalen Marktverhältnissen zurückkehrt, zumal die Unsicherheiten hinsichtlich des Wahlausgangs der Bundestagswahl nun ausgeräumt sind und die Chance besteht, dass der Immobilienmarkt nun von der politischen Seite zumindest keinen neuen und überraschenden Belastungen erfahren muss.

SM Wirtschaftsberatungs AG
Der Vorstand