



*Wirtschaftsbearatungs AG*

GESCHÄFTSBERICHT

2013

## Die Gesellschaft auf einen Blick

(Die Gesellschaft veröffentlicht ihre Geschäftszahlen ausschließlich nach den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des HGB.)

<b>in TEUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2013</b>	<b>Geschäftsjahr 2012</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>18.897</b>	<b>20.275</b>	<b>- 1.378</b>
<b>Bilanzielles Eigenkapital</b>	<b>6.400</b>	<b>5.932</b>	<b>+ 468</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>5.186</b>	<b>5.626</b>	<b>- 440</b>
<b>Operatives Betriebsergebnis</b>	<b>1.268</b>	<b>81</b>	<b>+ 1.187</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>764</b>	<b>- 441</b>	<b>+ 1.205</b>
<b>Jahresergebnis nach Steuern</b>	<b>763</b>	<b>- 442</b>	<b>+ 1.205</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>834</b>	<b>296</b>	<b>+ 538</b>

# Inhaltsverzeichnis

Die Gesellschaft auf einen Blick	2
Inhaltsverzeichnis	3
Brief an die Aktionäre	4–6
Bericht des Aufsichtsrats	7–8
Die Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG	9–10
Die SM Wirtschaftsberatungs AG im Portrait	11–12
Gewinn- und Verlustrechnung	13
Bilanz	14–15
Bruttoanlagespiegel	16–17
Anhang	18–32
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	33
Durchschnittliche Entwicklung der Wohnungspreise	34

## Brief an die Aktionäre



Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender

### *Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,*

die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurück. Bereits im Vorjahr hatte der Vorstand an dieser Stelle geschrieben: „...Die Gesellschaft hat die Voraussetzungen für die Wiederaufnahme einer Dividendenzahlung an Sie, die Aktionärinnen und Aktionäre der Gesellschaft, geschaffen.“ Mit einer Verbesserung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um mehr als 1,2 Mio. Euro und einem Jahresgewinn nach Steuern in Höhe von 0,76 Mio. Euro wurde diese Ankündigung überzeugend realisiert. Diese erfreulichen Geschäftszahlen ermöglichen die Zahlung einer deutlich erhöhten Dividende von 25 Cent pro Aktie, dies entspricht einer Ausschüttungsquote von mehr als 85 % des Bilanzgewinns. Damit sollen nun große Teile des 0,83 Mio. Euro betragenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2013 an Sie, die Aktionäre unserer Gesellschaft, ausgeschüttet werden. Und die SM Wirtschaftsberatungs AG will auch zukünftig an einer aktionärsfreundlichen Ausschüttungspolitik festhalten. Angesichts der vorhandenen körper- und gewerbesteuerlich nutzbaren Verlustvorträge, die im Bereich von derzeit ca. 18 Mio. Euro liegen, wird die Gesellschaft über die nächsten Jahre hinweg erzielte Jahresüberschüsse (bis zum Einsetzen der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbesteuerung) ohne nennenswerte steuerliche Belastung für mögliche Ausschüttungen verwenden können.



Reinhard Voss  
Vorstand

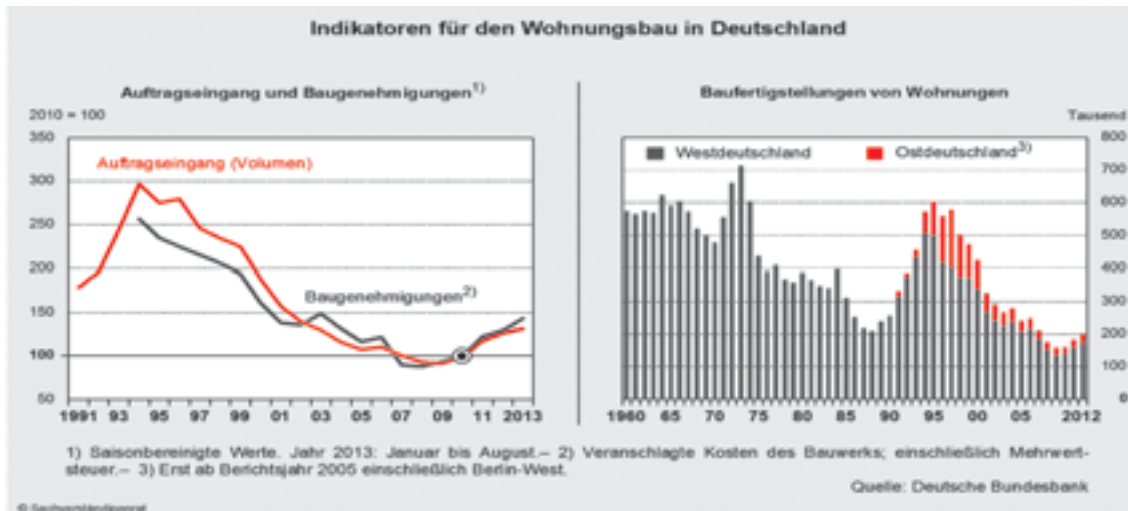
Grundlage für die positive Geschäftsentwicklung des Jahres 2013 waren die bereits im Geschäftsjahr 2012 eingeleiteten Maßnahmen im Bereich der Verbesserung der Kosten- und Erlösstruktur. Aufbauend auf diesen Maßnahmen hat die Gesellschaft ihren eingeschlagenen Weg weiter konsequent fortgesetzt. Gleichzeitig erhöhten sich die Vermietungserlöse bei gleichzeitiger Reduzierung der Anzahl und der Investitionsstandorte der im Portfolio Sachsen befindlichen Immobilien auf 1,32 Mio. Euro (Vorjahr 1,27 Mio. Euro). Parallel sanken die Hausbewirtschaftungskosten um mehr als 9 %. Verstärkt wurde dieser Effekt über deutlich reduzierte Personalkosten, die mit einem Minus von mehr als 25 % ebenso rückläufig waren wie die Zinsaufwendungen, die um ca. 28 % gesenkt werden konnten.

Ein zielgerichtetes Management des Immobilienportfolios der Gesellschaft dient der Flankierung dieser Verbesserungen der operativen Geschäftstätigkeit. Immobilien, die einen verhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand erfordern, sollen auch zukünftig mit Priorität veräußert werden, ebenso soll die Anzahl der Investitionsstandorte weiter reduziert werden. Der konsequente Abbau der sogenannten Restanten-Immobilien ist weiterer wichtiger Bestandteil dieser Prioritätenliste.

### **Aussichtsreiches Umfeld für den Immobilienmarkt**

Der inländische Immobilienmarkt befindet sich nach wie vor in einem aussichtsreichen Umfeld. Die Mieten in den Ballungszentren ziehen weiter an, wobei dies nicht nur für 1A-Lagen wie München, Hamburg, Frankfurt oder Stuttgart gilt. Auch in regionalen Zentren sind die Mieten spürbar in Bewegung geraten. Schon hat die Bewegung der Mietpreise den Gesetzgeber auf den Plan gerufen, der nun glaubt, mit der sog. Mietpreisbremse in einen funktionierenden Markt eingreifen zu müssen. Danach sollen die Neuvermietungspreise in sog. „angespannten Wohnungsmärkten“ auf maximal 10 % über den örtlichen Vergleichsmieten begrenzt werden. Auch wenn Erstvermietungen von Neubauten von der Mietpreisbremse ausgenommen werden sollen, ist nicht auszuschließen, dass mit derartigen Lenkungsmaßnahmen die nach Jahren der Stagnation sich nun langsam wieder entfaltende Wohnungsneubautätigkeit einen Dämpfer erhält. Dabei wäre gerade ein sich ungehindert entwickelnder Wohnungsneubau die sinnvolle und damit auch den Markt sich selbst regulierende wünschenswerte Reaktion. Der ordnungspolitische Sündenfall tritt mit der Einführung der Mietpreisbremse ein und es ist ein Leichtes, die derzeit noch locker anmutenden Zügel eines einmal eingeführten Instruments nach Belieben anzuziehen. Ganz abgesehen davon, dass diese Regulierung zu erheblichen Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern führen wird, heißt es doch schon im Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums dazu: „Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien über die zulässige Miethöhe bei

Mietbeginn in den von der Neuregelung betroffenen Gebieten werden voraussichtlich zu einer zusätzlichen der Höhe nach nicht prognostizierbaren Kostenbelastung für Vermieter, Mieter und Justiz führen.“ Derartige Regelungen entstehen immer dann, wenn Vernunft hinter dogmatisch initiiertes Handeln zurücktreten muss.



Dabei ist der inländische Immobilienmarkt im Gegensatz zu anderen nationalen Immobilienmärkten von einer Preisblase noch weit entfernt. Vielmehr lassen eine steigende Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, eine steigende Zahl von Haushalten und ein steigender Flächenbedarf ein weiterhin stabiles Umfeld für die Immobilienpreisentwicklung erwarten.

### Zinsniveau weiter auf niedrigem Niveau

Das Zinsniveau in der Eurozone verbleibt auch weiterhin auf niedrigem Niveau. In Deutschland hat sich der Verbraucherpreisindex nach den Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber dem Jahr 2012 um ca. 1,5 % erhöht. Damit hat sich der Anstieg der Verbraucherpreise weiter verlangsamt (2012: 2 %, 2011: 2,3 %). Im Februar 2014 lag der Anstieg der Jahreststeuerung im Euroraum im Vergleich zum Februar 2013 sogar nur bei 0,8 %. In Deutschland sind aufgrund niedrigerer Energiepreise die Einfuhrpreise derzeit sogar rückläufig (Januar 2014 im Vergleich zum Vorjahresmonat – 2,3 %). Ebenfalls rückläufig waren im Januar 2014 in Deutschland auch die Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (-1,1 % im Vergleich zum Vorjahresmonat).

Trotz vielerorts geäußelter Bedenken sind derzeit inflationäre Tendenzen nicht auszumachen. Angesichts einer im übrigen Euroraum weiterhin labilen wirtschaftlichen Entwicklung wird die EZB noch einige Zeit bei ihrer Niedrigzinspolitik bleiben, nachdem sie im Jahr 2013 den Leitzins auf historisch niedrige 0,25 % gesenkt hatte. Angesichts einer im Euroraum von dem Ziel von 2 % weit entfernt liegenden Inflationsrate werden nun sogar Forderungen laut, dass die EZB den Leitzins nochmals weiter senken soll, es werden sogar bereits Strafzinsen in die Diskussion gebracht. Derartigen Spekulationen hat die EZB aber bislang eine Absage erteilt. Niedrige Kapitalmarktzinsen sind und bleiben das beste Argument für die Assetklasse Immobilien.

Aber es gibt auch Unwägbarkeiten. Im Euro-Raum verläuft die wirtschaftliche Entwicklung noch labil, allerdings gibt es in einigen Ländern, die in den vergangenen Jahren unter einem Rückgang der wirtschaftlichen Entwicklung zu leiden hatten, Zeichen einer Erholung. Dies gilt in erster Linie für Italien, aber auch für Frankreich, Spanien und Portugal. Für die gesamte Eurozone wird im Jahr 2014 ein Wachstum der wirtschaftlichen Entwicklung in Höhe von 1,1 % erwartet, hierin enthalten ist allerdings auch die deutliche bessere Zahl der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, deren Verbesserung mit 1,7 % prognostiziert wird.

### Politisches Störffeuer

Angesichts eines sich auch außerhalb Deutschlands aufhellenden wirtschaftlichen Umfelds kann aus heutiger Sicht mit der Fortsetzung der derzeitigen positiven Wirtschaftsentwicklung gerechnet werden. Allerdings hätte man sich seitens der Politik der „neuen“ großen Koalition mehr Augenmaß bei den Koalitionsverhandlungen gewünscht. Die im Koalitionsvertrag niedergeschriebenen Zusagen hinsichtlich der Rentenbezüge und des Mindestlohns können sich durchaus zu einer erheblichen Belastung der Wirtschaft wie der öffentlichen Hand auswachsen. Wünschenswert wäre es gewesen, wenn die Berliner Akteure einer nachhaltigen Sanierung der Staatsfinanzen und einer Vereinfachung des Steuersystems mehr Aufmerksamkeit gewidmet hätten, anstatt sich gegenseitiges Wohlwollen mit finanziellen Wohltaten zu erkaufen. Die geradezu ideologische Beharrlichkeit, mit der die Ex-Juso-Chefin Nahles auf Biegen und Brechen und wider besserem Wissen die „Rente mit 63“ durchgesetzt hat, ist ein deutliches Signal, dass gerade in der großen Koalition, die sich einer nur unbedeutenden und darüber hinaus politisch eher links einzuordnenden Opposition gegenüber sieht (nahezu 10 % dem bürgerlichen Lager zuzurechnende Wählerstimmen sind im aktuellen Parlament gar nicht vertreten), politische Vernunft hinter kurzfristigem und auf die nächste Wahl ausgerichtem Politikerdenken zurücktreten muss.

Es gibt daher kein Ausruhen auf geschäftlichen Erfolgen. Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft will aufbauend auf den bereits erreichten Verbesserungen ihre geschäftliche Basis zukünftig durch weiteres Wachstum verbreitern, um ihre Ertragskraft weiter stärken zu können. Dazu ist sie jedoch auch im erheblichen Maß auf das Engagement und die Tatkraft ihrer Mitarbeiter angewiesen. Alle Mitarbeiter der Gesellschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr mit großer Einsatzbereitschaft dazu beigetragen, dass die Gesellschaft bei der Erreichung ihrer unternehmerischen Ziele einen weiteren großen Schritt getan hat. Der Vorstand dankt deshalb allen Mitarbeitern für ihr Engagement, mit dem sie sich für die Ziele der Gesellschaft eingesetzt haben. Der Vorstand dankt an dieser Stelle aber auch allen Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern für ihre bisherige und ihre zukünftige Unterstützung sowie ihre langjährige Verbundenheit mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft.

Der Vorstand



Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender



Reinhard Voss  
Vorstand

# Bericht des Aufsichtsrats der SM Wirtschaftsberatungs AG für das Geschäftsjahr 2013

## ***Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,***

der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 interessiert begleitet und überwacht. Dazu haben im Geschäftsjahr 2013 zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands teilgenommen haben. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich darüber hinaus auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen im Rahmen informeller Telefonate und persönlicher Gespräche wiederholt vom Vorstand über die aktuelle Geschäftssituation sowie die geschäftsstrategische Entwicklung der Gesellschaft in Kenntnis setzen lassen. 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.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat anhand aussagekräftiger Unterlagen umfassend über die Lage der Gesellschaft informiert. Dabei hat der Vorstand dem Aufsichtsrat unter anderem Zwischenabschlüsse, grafische Liquiditätsvorschauen, Übersichten über das Immobilienportfolio der Gesellschaft einschließlich der Immobilientransaktionen sowie weitere Unterlagen ausgehändigt, anhand derer sich der Aufsichtsrat detailliert über die Ertrags-, Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft und des Konzerns informiert hat. Der Aufsichtsrat hat sich ferner über Zinssätze, Zinssicherungsgeschäfte, Zinsbindungsfristen und Konditionierungen der aufgenommenen Fremdfinanzierungen in Kenntnis setzen lassen.

Einer der Schwerpunkte der gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrats und des Vorstands im Geschäftsjahr 2013 war die Steuerung des Immobilienportfolios, wobei insbesondere ausführlich über die vorgesehenen Immobilientransaktionen diskutiert worden ist. Dabei wurde insbesondere intensiv über den Verkauf des Objektes Friedrichstraße in Dresden beraten.

Bei den Beratungen über das Management des Immobilienportfolios stand die Fokussierung auf größervolumige Immobilien, der Abbau von Restantenimmobilien und die Reduzierung der Investitionsstandorte im Vordergrund. Bei den Entscheidungen über den Verkauf von Immobilien wurden außerdem Aspekte wie Eigenkapitalbindung und Entwicklungsstand der zum Verkauf vorgeschlagenen Immobilien diskutiert.

Einen weiteren Schwerpunkt der Beratungen des Aufsichtsratsgremiums bildeten die seit dem Geschäftsjahr 2012 umgesetzten Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz der operativen Geschäftstätigkeit. In diesem Zusammenhang hat sich der Aufsichtsrat detailliert über den Einfluss dieser Maßnahmen auf die Geschäftszahlen sowie die Fortschritte hinsichtlich der aktuellen und zukünftig geplanten Umsetzung aller geplanten Maßnahmen informiert. Dazu hat der Vorstand dem Aufsichtsrat entsprechende Ergebnisplanungen vorgelegt, die die Auswirkungen der bereits umgesetzten und die zukünftig noch geplanten Maßnahmen beinhalteten.

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.

Als Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung wurden bestimmt:

- Ansatz und Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Finanzanlagevermögens sowie von Wertpapieren des Umlaufvermögens
- Ansatz und Bewertung der Immobilien des Umlaufvermögens
- Ansatz und Dotierung der Rückstellungen
- Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, insbesondere die Sicherstellung sowie von Convenants
- Geschäfte mit nahestehenden Personen

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juni 2013 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dettingen unter Teck, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat sich während seiner Sitzung am 8. April 2014 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und hat diese in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert.

Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 aufgestellten Jahresabschluss einstimmig gebilligt.

Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss damit festgestellt.

Der Verwendung des Bilanzergebnisses, nämlich dem Vorschlag des Vorstands zur Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,25 Euro pro Aktie und Vortrag des danach verbleibenden Bilanzgewinns auf neue Rechnung, hat sich der Aufsichtsrat einstimmig angeschlossen.

Der Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 wurde von der BW Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dettingen unter Teck, geprüft, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass nach pflichtgemäßer Prüfung und Beurteilung „die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“ Der Aufsichtsrat schließt sich nach eigener Prüfung diesem Prüfungsergebnis zum Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft an.

Herr Gerrit Keller hat sein Mandat als Aufsichtsrat der Gesellschaft zum 31.12.2013 aus persönlichen Gründen niedergelegt. Herr Keller hat die Geschicke der Gesellschaft seit dem Jahr 2005 als Aufsichtsrat begleitet. In diesen vielen Jahren hat Herr Keller die Arbeit des Aufsichtsrats tatkräftig mitgestaltet und hat die Tätigkeit des gesamten Gremiums wie auch die Arbeit der Mitglieder des Vorstands immer wieder in wertvoller Weise unterstützt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats danken Herrn Keller für seine langjährige aktive Begleitung im Aufsichtsratsgremium und wünschen ihm für die Zukunft Gesundheit und persönliches Wohlergehen.

Am 15. Januar 2014 hat das Amtsgericht Stuttgart Herrn Peter Weiss als neues Mitglied des Aufsichtsrats der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft bestellt. Der Aufsichtsrat freut sich auf die Zusammenarbeit mit Herrn Weiss, der mit seinen beruflichen Erfahrungen als vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken bereits im Rahmen der Wahrnehmung seiner weiteren Aufsichtsratsmandate im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft die dortige Aufsichtsrats Tätigkeit mit wertvollen Anregungen unterstützt hat. Im Rahmen seiner konstituierenden Sitzung vom 8. April 2014 hat der Aufsichtsrat einstimmig Herrn Prof. Dr. Steinbrenner zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herrn Florian Fenner zu dessen Stellvertreter gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Gesellschaft für ihr tatkräftiges Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie für ihren großen Einsatz für die Gesellschaft.

Sindelfingen, 9. April 2014

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Peter Steinbrenner  
Aufsichtsratsvorsitzender

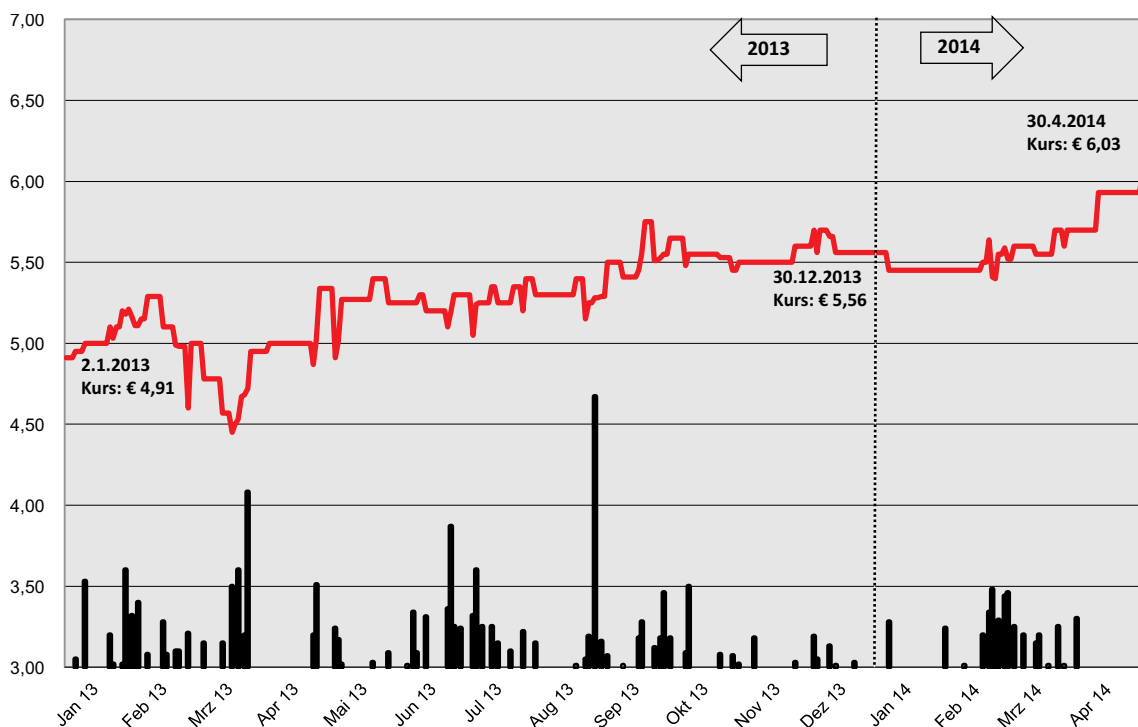


## Die Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG im Geschäftsjahr 2013

### Die Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG (alle Kurs- und Umsatzangaben für das elektronische Handelssystem Xetra)

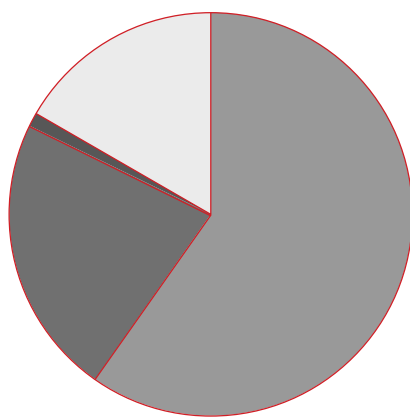
Kenn-Nr.:	A1R FMZ	
ISIN	DE000A1RFMZ1	
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf, Berlin	
Kursentwicklung im Geschäftsjahr 2013:	Jahresschlusskurs am 02.01.2013:	EUR 4,91
	Jahreshöchstkurs am 24.04.2013:	EUR 5,98
	Jahrestiefstkurs am 18.03.2013:	EUR 4,45
	Jahresschlusskurs am 30.12.2013:	EUR 5,56
	Entwicklung im Gesamtjahr 2013:	+ 13,2 %
durchschnittlicher Tages-Umsatz an Börsentagen mit Umsatz im elektronischen Handelssystem Xetra im Jahr 2013:	2.374 Stück (Vorjahr 2.330)	
Marktkapitalisierung am 30.12.2013:	16,4 Mio. Euro (Vorjahr 14,5 Mio.)	

### Kursverlauf der Aktie der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft vom 1.1.2013 bis zum 30.4.2014



**Aktionärsstruktur Stand April 2014**

RCM Beteiligungs AG	59,8 %
Institutionelle Anleger Inland	22,3 %
Institutionelle Anleger Ausland	1,1 %
Private Investoren Inland	16,7 %
Private Investoren Ausland	0,1 %



- RCM Beteiligungs AG
- Institutionelle Anleger Inland
- Institutionelle Anleger Ausland
- Private Investoren Inland
- Private Investoren Ausland

**Grundkapitalentwicklung seit dem Börsengang der Gesellschaft**

Datum	Maßnahme	Grundkapital alt	Grundkapital neu
03/1999	Kapitalerhöhung 4 : 1 zu DM 32,00	DM 2.000.000,00	DM 2.500.000,00
09/1999	Kapitalerhöhung 6 : 1 zu DM 34,00	DM 2.500.000,00	DM 2.916.665,00
08/2000	Umstellung des Grundkapitals auf EUR	DM 2.916.665,00	EUR 1.491.267,13
	Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	EUR 1.491.267,13	EUR 2.333.332,00
09/2000	Kapitalerhöhung 12 : 1 zu EUR 20,00	EUR 2.333.332,00	EUR 2.527.776,00
04/2001	Kapitalerhöhung zur Übernahme der RCM Beteiligungs AG	EUR 2.527.776,00	EUR 2.954.455,00
09/2001	Kapitalerhöhung zur Übernahme der SMB AG + SMC AG	EUR 2.954.455,00	EUR 3.464.586,00
12/2004	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 3.464.586,00	EUR 3.152.321,00
02/2006	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 3.152.321,00	EUR 3.050.000,00
06/2006	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 3.050.000,00	EUR 2.950.000,00
11/2006	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 2.950.000,00	EUR 2.800.000,00
05/2007	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 2.800.000,00	EUR 2.725.000,00
03/2009	Kapitalerhöhung 8 : 1 zu EUR 5,00	EUR 2.725.000,00	EUR 3.065.625,00
01/2011	Kapitalherabsetzung durch Einzug eigener Aktien	EUR 3.065.625,00	EUR 2.950.000,00

Das Designated Sponsoring für die Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG wurde auch im Geschäftsjahr 2013 von dem Wertpapierhaus Close Brother Seydler AG, Frankfurt, durchgeführt.

## Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft im Portrait

Als Konzerntochterunternehmen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, die an der SMW AG mit ca. 60 % beteiligt ist, ist die Gesellschaft eingebunden in einen Konzern, der sich auf Immobilieninvestitionen in Sachsen spezialisiert hat.

Die Geschäftsfelder der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sind gegliedert in die Bereiche:

- Eigene Immobilien
- Immobilienprojektgeschäft
- Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft

### Eigene Immobilien

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ realisiert die Gesellschaft direkt oder über Beteiligungen ein Geschäftskonzept, innerhalb dessen Immobilieninvestitionen vor allem in den Großräumen Dresden, Leipzig und Erfurt sowie den angrenzenden Landkreisen und auch im nahe Leipzig gelegenen benachbarten Sachsen-Anhalt vorgenommen werden. Entsprechend der wirtschaftlichen Situation der vorherigen Eigentümer kann der in den Bestand genommene Immobilienbestand unterschiedliche strukturelle Schwächen aufweisen, die sich im Ankauf preismindernd auswirken. Derartige strukturelle Schwächen können z. B. eine niedrige Vermietungsquote, nicht angepasste Mietpreise oder ein ungenügender Sanierungsstand sein. Beim späteren Wiederverkauf der weiterentwickelten Immobilie sollen die vorgenommenen Substanzverbesserungen realisiert werden, um so die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition nutzen zu können. Während der Bestandsphase sollen die Erträge aus der Vermietung die notwendigen Deckungsbeiträge erwirtschaften. Der Schwerpunkt der Investitionen wurde in den letzten Jahren verstärkt auf großvolumige Objekte wie Wohnanlagen oder Wohn- und Geschäftshauskomplexe ausgerichtet. So verteilen sich inzwischen mehr als 65 % der Portfoliofläche, also ca. 20.000 m<sup>2</sup> Fläche auf nur drei Wohnanlagen. Zum 31.12.2013 wurde in dem in dieser Weise ausgerichteten Immobilienportfolio ein beurkundeter Bestand in Höhe von nahezu 30.000 m<sup>2</sup> Fläche geführt. Der weitere Ausbau dieses Immobilienportfolios ist vorgesehen.

Detaillierte statistische Erhebungen sind unumgänglich zur Beurteilung der Entwicklungschancen einer Immobilie. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftvergleiche, aber auch Struktur von Gewerbeansiedlungen und nicht zuletzt die Finanzierbarkeit einer Immobilie sind nur einige der Parameter, die die Gesellschaft auswertet, bevor eine Kaufentscheidung getroffen wird. Im Rahmen der Ankaufsanalyse werden neben den Makro- und Mikrolagen der in Frage kommenden Standorte auch die Entwicklungsmöglichkeiten des einzelnen Objektes geprüft. Diese werden dann in Relation zu dem Kaufpreis der Immobilie, jeweils unter Einbeziehung der weiteren voraussichtlichen Aufwendungen für die geplanten Substanzverbesserungen, gesetzt.

Der Zeitpunkt des späteren Verkaufs einer Immobilie wird u. a. von dem jeweiligen Entwicklungsfortschritt bestimmt. Je weiter die jeweilige Immobilie die Wertschöpfungskette der Gesellschaft durchschritten hat, um so naheliegender ist deren Verkauf, mit dem die aufgrund der zwischenzeitlich realisierten Substanzverbesserungen entstandenen stillen Reserven gewinnbringend realisiert werden sollen. Weitere Kriterien, die über den Verkaufszeitpunkt einer Immobilie entscheiden können, sind z. B. Eigenkapitalbindung, Eigenkapitalrendite bzw. Deckungsbeitragsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit. Dazu kommen natürlich von den Portfoliomanagementzielen ausgehende Transaktionsentscheidungen. Als wichtiger Bestandteil zur Effizienzsteigerung des gesamten Immobilienportfolios, soll die Anzahl der Immobilien im Verhältnis zur Portfoliofläche wie die Anzahl der Investitionsstandorte reduziert werden.



Wohnanlage in der Stadt Borna bei Leipzig, 183 Wohnungen verteilen sich auf drei Straßenzüge. Die gesamte Wohnanlage umfasst ca. 10.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **Immobilienprojektgeschäft**

Im Bereich der Projektentwicklungen verfügt die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in der Heimatregion der Gesellschaft, dem Großraum Stuttgart, über fundierte Marktkenntnisse und hat sich in den vergangenen Jahren einen Namen in der Entwicklung von hochwertigem Wohnraum gemacht. Allerdings machen vor allem gesetzgeberische Entwicklungen eine ökonomisch sinnvolle und rechtlich sichere Realisierung zukünftiger Projektentwicklungen nach dem bisherigen Schema nahezu unmöglich. Mit der in neuen Bundesländern zunehmenden Kaufkraft werden nun auch Projektentwicklungen in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen wie Dresden oder Leipzig interessant. Zukünftig ist daher ein Engagement der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft im Bereich der Weiterentwicklung von Immobilien nicht nur im Vermietungssegment an derartigen Standorten denkbar.

### **Beteiligungsgeschäft**

In dem Geschäftsbereich Beteiligungen sollen Unternehmensbeteiligungen zu Eintrittskonditionen realisiert werden, die unter dem Substanzwert der jeweiligen Zielgesellschaft liegen. Mit der Umsetzung einer qualifizierten Managementleistung sollen dann die in der Beteiligungsgesellschaft liegenden Potenziale im Rahmen in sich abgeschlossener Beteiligungsprojekte realisiert werden. Sofern ein Exit einer Beteiligung zu einem früheren Zeitpunkt lohnenswert oder angezeigt ist, können Beteiligungen jedoch auch vor Erreichung deren ursprünglichen strategischen Beteiligungsziels veräußert werden. Dabei sollen bevorzugt (aber nicht ausschließlich) derartige Beteiligungen eingegangen werden, die entweder eine geschäftsstrategische Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Immobilienportfolio darstellen oder deren Eintrittsbedingungen aufgrund einer aussichtsreichen ggf. unter dem Substanzwert liegenden Bewertung attraktiv sind. Allerdings sollen derartige Beteiligungen jedoch erst nach sorgfältiger Analyse der Geschäftskonzepte bzw. der geschäftlichen Lage der in Aussicht genommenen Gesellschaft und nur nach vorheriger strenger Risikoabschätzung realisiert werden.

Ob eine Beteiligung nach deren positiver Einschätzung auch eingegangen wird, hängt auch von der Entwicklung bzw. Einschätzung der Börsen- und Kapitalmärkte ab. Sofern, aber nicht nur wenn, die von einer Beteiligung erwartete Entwicklung eingetreten ist, ist als Exit einer Beteiligung z. B. deren Wiederverkauf zum Beispiel über die Kapitalmärkte denkbar.

Unabhängig von deren Tätigkeitsgebiet ist auch der Ankauf von Beteiligungen denkbar, die allein aufgrund der Preis-/Eigenkapitalrelation ein aussichtsreiches Investment möglich erscheinen lassen, wobei der strategische Ansatz bei dem Eingehen einer solchen Beteiligung vor allem auf das Heben etwaiger stiller Reserven ausgerichtet sein dürfte.

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.317.099,39		1.265.118,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.862.000,00		4.241.275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.144,22		119.456,13
		5.186.243,61	5.625.849,80
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.919.251,28	3.759.784,26
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) sonstige	433.938,82		377.434,12
b) aus Finanzgeschäft	424.275,15		531.675,28
		858.213,97	909.109,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	491.013,11		540.683,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	135.372,96		347.487,59
		626.386,07	888.170,65
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	357.562,06		487.276,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	73.794,57		86.483,82
- davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)			
		431.356,63	573.760,07
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.833,55	9.986,56
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) sonstige	389.862,00		478.536,08
b) aus Finanzgeschäft	398.662,74		744.039,89
		788.524,74	1.222.575,97
8. Erträge aus Beteiligungen			
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 52.149,44 (Vj. EUR 44.707,11)		52.149,44	96.578,95
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		299,69	2,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 3.979,20)		36.931,76	82.383,87
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		97.990,16	10.509,51
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- davon an verbundene Unternehmen EUR 47.484,55 (Vj. EUR 121.752,58)		495.978,08	690.539,00
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>763.517,96</b>	<b>- 441.402,00</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 231,29	- 384,08
15. sonstige Steuern		1.195,57	- 1.276,57
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>762.533,68</b>	<b>- 442.294,49</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		295.697,35	0,00
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
a) aus der Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	70.603,85		437.991,84
b) aus anderen Gewinnrücklagen	0,00		300.000,00
		70.603,85	737.991,84
19. Ausschüttung		295.000,00	0,00
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>833.854,88</b>	<b>295.697,35</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		579,02	3,02
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	620.320,35		0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.107,01		17.905,01
		630.427,36	17.905,01
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.643.867,74		1.714.471,59
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	569.885,39		1.529.943,65
		2.213.753,13	3.244.415,24
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	130.500,00		130.500,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.550.253,73		1.550.253,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	12.329.360,06		13.800.517,47
4. unfertige Leistungen	110.813,98		72.823,22
		14.120.927,77	15.554.094,42
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	14.012,34		21.562,37
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.138.824,21		609.654,18
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		352,49
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85.607,12		139.464,43
5. sonstige Vermögensgegenstände	611.594,59		571.507,14
		1.850.038,26	1.342.540,61
<b>III. Wertpapiere</b>			
1. sonstige Wertpapiere		0,00	40.739,20
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		74.194,85	68.782,84
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		6.958,96	6.922,16
		<b>18.896.879,35</b>	<b>20.275.402,50</b>

Passiva	in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		2.950.000,00	2.950.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		2.202.922,35	2.202.922,15
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	0,00		70.603,85
2. andere Gewinnrücklagen	412.723,13	412.723,13	412.723,13
		412.723,13	483.326,98
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
- davon Gewinnvortrag EUR 295.697,35 (Vj. EUR 0,00)		833.854,88	295.697,35
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. sonstige Rückstellungen		676.099,67	764.992,87
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.803.676,04		11.800.469,13
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.233,58		157.496,53
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	801.404,99		1.282.341,63
4. sonstige Verbindlichkeiten			
- davon aus Steuern EUR 11.539,77 (Vj. EUR 74.480,79)	58.228,21		238.592,83
		11.754.542,82	13.478.900,12
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		66.736,50	99.563,03
		<b>18.896.879,35</b>	<b>20.275.402,50</b>

## Bruttoanlagespiegel zum 31. Dezember 2013

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2013
	01.01.2013	Zugang	Abgang	Umgliederung aus Umlaufvermögen	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	99.545,08	727,99	0,00	0,00	100.273,07
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>99.545,08</b>	<b>727,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.273,07</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	0,00	0,00	0,00	621.317,58	621.317,58
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.732,24	1.886,33	0,00	0,00	134.618,57
<b>Sachanlagen</b>	<b>132.732,24</b>	<b>1.886,33</b>	<b>0,00</b>	<b>621.317,58</b>	<b>755.936,15</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.714.700,14	33.122,25	103.954,65	0,00	1.643.867,74
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.619.943,65	23.301,48	915.136,04	0,00	728.109,09
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.334.643,79</b>	<b>56.423,73</b>	<b>1.019.090,69</b>	<b>0,00</b>	<b>2.371.976,83</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.566.921,11</b>	<b>59.038,05</b>	<b>1.019.090,69</b>	<b>621.317,58</b>	<b>3.228.186,05</b>



01.01.2013	Abschreibungen			31.12.2013	Buchwert	
	Zugang	Abgang	Zuschreibung		31.12.2013	Vorjahr
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
99.542,06	151,99	0,00	0,00	99.694,05	579,02	3,02
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>99.542,06</b>	<b>151,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99.694,05</b>	<b>579,02</b>	<b>3,02</b>
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
0,00	997,23	0,00	0,00	997,23	620.320,35	0,00
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
114.827,23	9.684,33	0,00	0,00	124.511,56	10.107,01	17.905,01
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>114.827,23</b>	<b>10.681,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125.508,79</b>	<b>630.427,36</b>	<b>17.905,01</b>
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
228,55	0,00	228,55	0,00	0,00	1.643.867,74	1.714.471,59
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
90.000,00	97.990,16	16.512,15	13.254,31	158.223,70	569.885,39	1.529.943,65
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>90.228,55</b>	<b>97.990,16</b>	<b>16.740,70</b>	<b>13.254,31</b>	<b>158.223,70</b>	<b>2.213.753,13</b>	<b>3.244.415,24</b>
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>304.597,84</b>	<b>108.823,71</b>	<b>16.740,70</b>	<b>13.254,31</b>	<b>383.426,54</b>	<b>2.844.759,51</b>	<b>3.262.323,27</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2013

---

## 1. Allgemeine Angaben

---

### 1.1. Allgemeine Hinweise

Der Jahresabschluss der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften der Verordnung über Formblätter für Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO für Wohnungsunternehmen).

Größenabhängige Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

### 1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der in der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Reihenfolge gegliedert. Die angewandten Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr, soweit gesetzlich möglich, unverändert beibehalten. Für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen.

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung, bewertet.

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

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

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

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bzw. mit dem Marktwert angesetzt.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden jeweils mit dem Nennwert angesetzt.

Sowohl aktive als auch passive Rechnungsabgrenzungsposten werden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen werden jeweils mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert.

---

## 2. Angaben zur Bilanz

---

### 2.1. Aktiva

#### 2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach der linearen Methode. Außerplanmäßige Abschreibungen und allein nach steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommene Abschreibungen i. S. v. § 253 Abs. 3 HGB wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht vorgenommen. Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet ausschließlich erworbene Softwarelizenzen. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware.

#### 2.1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte bei dem Sammelposten geringwertiger Anlagegüter linear mit 20 %.

Im Berichtsjahr wurden bisher im Umlaufvermögen gehaltene Wohnungen an einem Mehrfamilienhaus ins Anlagevermögen umgliedert und erstmalig eine planmäßige Abschreibung vorgenommen. Die Wohnungen haben zum Bilanzstichtag einen Wert von TEUR 620,3. Der darin enthaltene Grundstückswert beträgt TEUR 28,2.

Zum Bilanzstichtag enthalten die Sachanlagen die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 10,1 (Vorjahr TEUR 17,9).

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

### 2.1.3. Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen sowie um Wertpapiere des Anlagevermögens. Die an der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehaltenen Anteile wurden vollständig veräußert. Im Geschäftsjahr 2010 wurde die RCM Asset GmbH gegründet, an der die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft seither 18 % hält. Zusammen mit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 100 % der Anteile gehalten, daher wird die RCM Asset GmbH als verbundenes Unternehmen ausgewiesen. Der Ansatz ist zum Vorjahr unverändert. Auch der Ansatz der Anteile an der SEE Real Estate AG i.L. sowie an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehaltene Anteile entsprechen somit weiterhin 50,14 %.

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

Name und Sitz	Anteil am gezeichneten Kapital per 31.12.2013		Eigenkapital lt. letztem festgestellten Abschluss i. d. R. 2013	Geschäftsjahres- ergebnis lt. letz- tem festgestell- ten Abschluss i. d. R. 2013
	in EUR	in %	in EUR	in EUR
SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart	5.296,00	0,43	347.159,24	+ 6.926,64
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	4.500,00	18,00	716.703,04	+ 20.149,86
SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	1.303.736,00	50,14	3.184.128,62	+ 314.974,90

#### Ergänzende Angaben

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

Bei einem Wertpapier im Anlagevermögen wurde aufgrund erwarteter dauernder Wertminderung eine Abschreibung in Höhe von TEUR 98,0 vorgenommen. Bei einer Wertpapierposition im Anlagevermögen wurde eine in den Vorjahren vorgenommene Wertberichtigung um TEUR 13,3 rückgängig gemacht, da diese derzeit nicht mehr gegeben ist.

Die SEE Real Estate AG i. L. und die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft sind nicht börsennotiert im Sinne des WpHG, sind jedoch börsenfähig. Die RCM Asset GmbH ist weder börsennotiert noch börsenfähig.

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

### 2.1.4. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Vorräte betreffen ausschließlich Immobilienbestände.

#### 2.1.4.1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten

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

Im Berichtsjahr konnten keine weiteren Bestände veräußert werden. Die Position ist daher unverändert.

### 2.1.4.2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

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

Bei den zum Verkauf bestimmten Objekten im Umlaufvermögen wurde im Berichtsjahr entsprechend der Regelungen des § 253 HGB keine Abschreibung vorgenommen.

### 2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft haben folgende Restlaufzeiten:

alle Angaben in TEUR	Bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung	14,0	0,0	0,0	14,0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.138,8	0,0	0,0	1.138,8
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85,6	0,0	0,0	85,6
Sonstige Vermögensgegenstände	574,7	13,3	23,6	611,6

Vorjahr:

alle Angaben in TEUR	Bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung	21,6	0,0	0,0	21,6
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	610,0	0,0	0,0	610,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,4	0,0	0,0	0,4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	139,5	0,0	0,0	139,5
Sonstige Vermögensgegenstände	370,1	185,4	16,0	571,5

Die Forderungen sind mit dem Nennwert abzüglich vorgenommener Wertberichtigungen angesetzt.

### 2.1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden im Girosammeldepot verwahrt. Bei gleicher Wertpapiergattung werden die Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode ermittelt. Lag am Abschlussstichtag ein niedrigerer Wert vor, der sich aus dem Börsen- oder Marktpreis ergab, so wurde auf den niedrigeren Wert abgeschrieben. Zum Bilanzstichtag waren keine Wertpapiere im Bestand.

### 2.1.7. Flüssige Mittel

Es werden TEUR 74,2 (Vorjahr TEUR 68,8) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 50,5 (Vorjahr TEUR 50,5) ausgewiesen, die im Rahmen von Sicherheiten verwendet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

### 2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2.2. Passiva

### 2.2.1. Eigenkapital

#### 2.2.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2013 in Höhe von EUR 2.950.000,00 ist eingeteilt in 2.950.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien.

Die im Berichtsjahr erworbenen eigenen Aktien wurden komplett veräußert.

#### Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren keine eigenen Aktien im Bestand. In Erläuterung des § 160 (1) Aktiengesetz ergibt sich die folgende Aufstellung:

Eigene Aktien - Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)		Bestand vom Grundkapital (je am Ende des Quartals) in %	Zeitpunkt bzw. Quartal	Anzahl	An- schaffungs- kosten in EUR	Kursgewinn/ -verlust in EUR
Anfangsbestand:	0	0,000 %	01.01.2013		0,00	
Verkauf:	0	0,000 %	1. Quartal	0	0,00	<b>Gewinn/Verlust:</b>
Kauf:	0		2013			<b>0,00</b>
Verkauf:	0	0,000 %	2. Quartal	0	0,00	<b>Verlust:</b>
Kauf:	0		2013			<b>0,00</b>
Verkauf:	0	0,000 %	3. Quartal	0	0,00	<b>Gewinn/Verlust:</b>
Kauf:	0		2013			<b>0,00</b>
Verkauf:	3.087	0,000 %	4. Quartal	0	0,00	<b>Gewinn:</b>
Kauf:	3.087		2013			<b>0,20</b>
Endbestand:	0	0,000 %	31.12.2013		0,00	

#### 2.2.1.2 Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 26. Mai 2010 hat ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 1.532.812,00 beschlossen. Durch diesen Beschluss wurde der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 25. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen, einmalig oder in mehreren Teilbeträgen, um diesen Betrag zu erhöhen. Das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag beträgt EUR 1.532.812,00.

### 2.2.1.3 Bedingtes Kapital

#### 2.2.1.3.1. Bedingtes Kapital 2012: EUR 1.375.000,00

##### **Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und Optionsanleihen**

Mit Beschluss vom 16. August 2012 hat die Hauptversammlung die Gesellschaft ermächtigt, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben.

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

###### a) *Ermächtigungszeitraum, Nennbetrag, Laufzeit, Aktienzahl*

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. August 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 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 Namen lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 1.375.000,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren. Die Teilschuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Bei der Begebung in einer anderen Währung als in Euro ist der entsprechende Gegenwert, berechnet nach dem Euro-Devisenbezugskurs der Europäischen Zentralbank am Tag der Beschlussfassung über die Begebung der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, zugrunde zu legen.

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

###### b) **Bezugsrecht, Bezugsrechtsausschluss**

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Teilschuldverschreibungen mit einem Wandel- und Optionsrecht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 295.000,00 auszuschließen. Dieser Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur insoweit möglich, als nicht bereits von dem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG Gebrauch gemacht worden ist, und nur dann, wenn der Ausgabepreis der Teilschuldverschreibungen deren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet.

Der Vorstand ist berechtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Einzelheiten der Anleihebedingungen, der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen und des Umtauschverfahrens festzusetzen.

###### c) **Options-/Wandlungspreis**

Der jeweils festzusetzende Options- bzw. Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende nennwertlose Stammaktie (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 darf den Marktpreis nicht wesentlich unterschreiten bzw. muss mindestens dem anteiligen Betrag am Grundkapital von derzeit EUR 1,00 entsprechen.

Die Eintragung dieses bedingten Kapitals 2012 ins Handelsregister erfolgte am 10. September 2012. Bis zum 31. Dezember 2013 wurde von der Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

### 2.2.1.3.2 Bedingtes Kapital: EUR 100.000,00

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2002 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal TEUR 100,0 bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur durch Ausgabe von bis zu 100.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe und nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die im Rahmen des Optionsplans der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft aufgrund der am 3. Juli 2002 erteilten Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Aktienoptionsrechten Gebrauch machen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzulegen und die Satzung diesbezüglich anzupassen. Bis zum 31. Dezember 2013 hatte der Vorstand von der Gewährung von Optionsrechten keinen Gebrauch gemacht. Die Genehmigung ist entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 3. Juli 2002 unbefristet.

### 2.2.1.4 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt TEUR 2.202,9 (Vorjahr TEUR 2.202,9) und setzt sich wie folgt zusammen:

- TEUR 1.347,8 aus Agiobeträgen bei der Ausgabe von Aktien
- TEUR 855,2 aus Kapitalherabsetzung wegen Einziehung eigener Aktien

### 2.2.1.5 Gewinnrücklagen

Nach Veräußerung der Anteile an der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft beträgt die Rücklage für Anteile an herrschenden Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 70.603,85). Die anderen Gewinnrücklagen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert und betragen TEUR 412,7.

### 2.2.2. Rückstellungen

Rückstellungen sind jeweils mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Dabei wurden alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Steuerrückstellungen wurden aufgrund der ausreichenden Verlustvorträge nicht gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen grundsätzlich mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag angesetzt und wurden für folgende Positionen gebildet:

Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 20,9 (Vorjahr TEUR 20,9), Hauptversammlung TEUR 24,0 (Vorjahr TEUR 30,0), Prozessrisiken TEUR 76,6 (Vorjahr TEUR 124,3), Geschäftsbericht TEUR 3,6 (Vorjahr TEUR 7,2), Gewährleistungsansprüche aus Immobilien TEUR 117,8 (Vorjahr TEUR 121,3), nicht genommene Urlaubsansprüche TEUR 3,5 (Vorjahr TEUR 3,2), für ausstehende Rechnungen Theodor-Veiel-Straße TEUR 173,5 (Vorjahr TEUR 237,4), für ausstehende Rechnungen Sattlerstraße TEUR 39,3 (Vorjahr TEUR 48,7), Nebenkosten Leerstand TEUR 148,8 (Vorjahr TEUR 108,7), Offenlegung TEUR 0,2 (Vorjahr TEUR 4,0), Aufbewahrung Geschäftsunterlagen TEUR 4,2 (Vorjahr TEUR 4,2), Berufsgenossenschaft und Beiträge TEUR 2,0 (Vorjahr TEUR 2,0), für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 44,6 (Vorjahr TEUR 50,6), Zusagen für verkaufte Immobilien TEUR 17,1 (Vorjahr TEUR 2,5)

Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 676,1 (Vorjahr TEUR 765,0) gebildet.



### 2.2.3. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2013 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2013 bestehen insgesamt Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufrzeit von über fünf Jahren in Höh€ von TEUR 6.999,1 (Vorjahr TEUR 7.752,9).

#### 2.2.3.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	2.732,9	3.240,3
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	1.071,7	810,9
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	6.999,1	7.749,3
<b>Summe</b>	<b>10.803,7</b>	<b>11.800,5</b>

Die oben genannten Beträge sind bankkublich gesichert unter anderem durch verpfändete Guthaben und Grundschulden. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2013 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit in TEUR	Nominalwert 31.12.2013	Nominalwert 31.12.2012
Grundschulden (nominal)	8.855,0	11.090,0
Wertpapiere	0,0	681,8
<b>Summe</b>	<b>8.855,0</b>	<b>11.771,8</b>

Außerdem haften Grundschulden in Höh€ von TEUR 9.318 auf Objekten der verbundenen Unternehmen SM Capital Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft und RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für Darlehen der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft.

#### 2.2.3.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Diese Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten im Zusammenhang mit den Schlussrechnungen der einzelnen Gewerke in Höh€ von TEUR 76,7 (Vorjahr TEUR 128,2) sowie offene Baurechnungen mit einem Betrag von TEUR 10,3 (Vorjahr TEUR 19,6). Die Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten werden in der Regel durch Gewährleistungsbürgschaften abgelöst. Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

alle Angaben in TEUR	Bis zu 1 Jahr	über ein Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten	91,2	0,0	0,0	<b>91,2</b>
(Vorjahr)	(157,5)	(0,0)	(0,0)	<b>(157,5)</b>

### 2.2.3.3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hat bei verbundenen Unternehmen Kredite bzw. Darlehen aufgenommen. Diese gliedern sich wie folgt auf:

alle Angaben in TEUR	Bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	801,4	0,0	0,0	<b>801,4</b>
(Vorjahr)	(1.282,3)	(0,0)	(0,0)	<b>(1.282,3)</b>

Die Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2013 gegenüber der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft TEUR 349,7 (Vorjahr TEUR 69,5) und gegenüber der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft TEUR 154,5 (Vorjahr TEUR 906,5) sowie gegenüber der SEE Real Estate AG i. L. TEUR 294,7 (Vorjahr TEUR 300,7) und der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH TEUR 2,5 (Vj. TEUR 5,6). Die Verbindlichkeiten gegenüber der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, gegenüber der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, gegenüber der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH und der SEE Real Estate AG i. L. werden marktüblich verzinst.

Als Sicherheit für die Verbindlichkeit gegenüber der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft dienen 1.296.800 Aktien der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft. Als Sicherheit für die Verbindlichkeit gegenüber der SEE Real Estate AG i. L. wurden Grundschulden in Höhe von EUR 1.000.000,00 bestellt. Auf die Eintragung wurde aufgrund der kurzen Laufzeit bislang verzichtet. Als Sicherheit für die Verbindlichkeiten gegenüber der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft dient die stille Abtretung einer Eigentümergrundschuld in Höhe von TEUR 620,0 sowie eine stille Abtretung von mindestens 30.200 Aktien der Youngig AG.

### 2.2.3.4. Sonstige Verbindlichkeiten

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

alle Angaben in TEUR	Bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Sonstige Verbindlichkeiten	43,6	14,6	0,0	<b>58,2</b>
(Vorjahr)	(220,4)	(14,6)	(3,6)	<b>(238,6)</b>

Ferner sind in dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 11,5 (Vorjahr TEUR 74,5) enthalten. Diese betreffen die im Januar fällige Lohnsteuer für Dezember.

### 2.2.4. Passive Rechnungsabgrenzung

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

## 3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

Diese Position enthält alle Erträge aus Vermietungen. Diese sind aufgeteilt in Erträge aus der Zwischenvermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 23,3 (Vorjahr TEUR 26,4) sowie TEUR 1.293,8 (Vorjahr TEUR 1.238,7) aus der Vermietung von Immobilien im eigenen Bestand.

### 3.2. Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken

Hierin enthalten sind insbesondere die Veräußerungserlöse aus Immobilienverkäufen.

### 3.3. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, die für die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft anzuwenden ist, sind sämtliche Provisionen und Honorare aus der Betreuung der privaten Kunden sowie der Unternehmen in dieser Position erfasst. Hierin sind im Wesentlichen Immobilienvermittlungsprovisionen mit einem Betrag von TEUR 5,0 (Vorjahr TEUR 117,6) ausgewiesen. Die gesamten Erlöse in diesem Bereich betragen TEUR 7,1 (Vorjahr TEUR 119,5).

### 3.4. Bestandsveränderungen

Hier werden minus TEUR 2.919,3 (Vorjahr minus TEUR 3.759,8) ausgewiesen. Der Betrag setzt sich durch den Abgang der zum Verkauf bestimmten Objekte zusammen.

Bestandsveränderung laut Gewinn- und Verlustrechnung	in EUR
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke 31.12.2013</b>	<b>14.120.927,77</b>
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke 01.01.2013</b>	<b>15.554.094,42</b>
Veränderung zum Verkauf bestimmte Grundstücke laut Bilanz	- 1.433.166,65
abzüglich Hinzuaktivierungen	- 2.069.411,45
zuzüglich Umgliederung ins Anlagevermögen	+ 621.317,58
abzüglich Zugang Forderungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten	- 37.990,76
<b>Bestandsveränderung laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>- 2.919.251,28</b>

### 3.5. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten sonstige Erträge in Höhe von TEUR 433,9 (Vj. TEUR 337,4) und Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 424,3 (Vorjahr TEUR 531,7).

Die sonstigen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus eingenommenen Geschäftsbesorgungsgebühren in Höhe von TEUR 211,2 (Vorjahr TEUR 211,8), Erträge aus abgeschriebenene Forderungen in Höhe von TEUR 4,5 (Vorjahr TEUR 48,2), Erträge aus Bauleistungen in Höhe von TEUR 44,7 (Vorjahr TEUR 39,6) sowie Erträgen aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 73,1 (Vorjahr TEUR 19,6) und Erträge aus Regressansprüche in Höhe von TEUR 48,2 (Vorjahr TEUR 14,5) zusammen.

Die Erträge aus Finanzgeschäften beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Wertpapierverkäufen in Höhe von TEUR 176,2 (Vorjahr TEUR 303,9), Erträge aus Optionen in Höhe von TEUR 120,9 (Vorjahr TEUR 102,2) und Erträge aus Optionen auf Future-Geschäften in Höhe von TEUR 113,9 (Vorjahr TEUR 125,6). Außerdem ist in dieser Position die Wertaufholung eines in den Vorjahren abgeschriebenen Wertpapiers des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 13,3 enthalten.

### **3.6. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

Diese Position beinhaltet die im Zusammenhang mit der gewerblichen Zwischenvermietung entstandenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 24,5 (Vorjahr TEUR 27,2) sowie die nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 83,0 (Vorjahr TEUR 94,0) und Provisionen für Neuvermietungen in Höhe von TEUR 24,2 (Vorjahr TEUR 33,7). Außerdem beinhaltet diese Position Gebühren für die externe Hausverwaltung in Höhe von TEUR 121,1 (Vorjahr TEUR 118,5) sowie zurückgestellte Beträge für Leerstandskosten des Berichtsjahres in Höhe von TEUR 139,8 (Vorjahr TEUR 107,3). Forderungsverluste sind in Höhe von TEUR 37,6 (Vorjahr TEUR 112,6) entstanden. Außerdem beinhaltet diese Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 52,0 (Vorjahr TEUR 38,4).

### **3.7. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke**

In der Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ist im Wesentlichen Provisionsaufwand erfasst mit TEUR 32,5 (Vorjahr TEUR 152,7), welcher im Rahmen der Veräußerung der Immobilien angefallen ist. Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 44,0 (Vorjahr TEUR 164,0) enthalten.

### **3.8. Personalaufwendungen**

Die Personalaufwendungen betragen in 2013 TEUR 431,4 (Vorjahr TEUR 573,8).

### **3.9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 10,8 (Vorjahr TEUR 10,0). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr TEUR 0,0).

### **3.10. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Diese Position in Höhe von insgesamt TEUR 788,5 (Vorjahr TEUR 1.222,6) enthält Aufwendungen aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 398,7 (Vorjahr TEUR 744,0) und Werbekosten in Höhe von TEUR 74,5 (Vorjahr TEUR 86,3).

Daneben sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Reisekosten in Höhe von TEUR 16,0 (Vorjahr TEUR 16,5), Bürobedarf in Höhe von TEUR 21,0 (Vorjahr TEUR 24,6), Raumkosten in Höhe von TEUR 20,1 (Vorjahr TEUR 20,2), Versicherungsbeiträge in Höhe von TEUR 14,4 (Vorjahr TEUR 15,0), Kfz-Kosten in Höhe von TEUR 30,9 (Vorjahr TEUR 37,0), Vergütung Aufsichtsrat in Höhe von TEUR 26,8 (Vorjahr TEUR 26,8), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 43,4 (Vorjahr TEUR 67,7), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 20,9 (Vorjahr TEUR 20,9) und Kreditbearbeitungskosten in Höhe von TEUR 8,3 (Vorjahr TEUR 31,1) erfasst. Außerdem sind in dieser Position Planungskosten in Höhe von TEUR 50,0 (Vorjahr TEUR 0,0) für nicht zustande gekommene Projekte enthalten.

### **3.11. Erträge aus Beteiligungen**

Hierunter sind die erhaltenen Dividenden der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erfasst.

### 3.12. Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Position enthält im Wesentlichen Zinserträge für als Sicherheit dienende Anlagen sowie Erträge aus Wertpapieren des Umlaufvermögens.

### 3.13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen betreffen mit TEUR 98,0 eine Wertpapierposition im Anlagevermögen (Vorjahr TEUR 10,5 Wertpapiere des Umlaufvermögens).

### 3.14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 496,0 (Vorjahr TEUR 690,5) wurde diese Position gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos acht (Vorjahr neun) Zinsswap-Vereinbarungen in Höhe von nominal TEUR 8.500,0 (Vorjahr TEUR 9.500,0) abgeschlossen. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt TEUR 9.330,0. Alle Zinsswap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt einen negativen Barwert von TEUR 653,8 (Vorjahr TEUR 933,5). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Deswegen rechnet die Gesellschaft mit einer vollständigen Absicherung des Risikos. Die negativen Aufwendungen betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 236,2 (Vorjahr 263,5). Es wurde keine Rückstellung für drohende Verluste (Vorjahr TEUR 0,0) gebildet.

### 3.15. Sonstige Steuern

In dieser Position sind im Wesentlichen die Grundsteuer auf diverse Objekte mit einem Betrag von TEUR 0,3 (Vorjahr TEUR 0,3) enthalten sowie Kfz-Steuern für die firmeneigenen Pkw in Höhe von TEUR 0,9 (Vorjahr TEUR 1,0).

---

## 4. Ergänzende Angaben

---

### 4.1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Die Gesellschaft hat vier Leasingverträge für Pkw mit unterschiedlichen Laufzeiten abgeschlossen.

Der Untermietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Erlenstraße 15, Dresden, mit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde bis zum 31. Mai 2016 geschlossen. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete hieraus beträgt bis zu diesem Zeitpunkt EUR 405,00 monatlich.

Zusammen mit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft nutzt die Gesellschaft Büroräume in Sindelfingen. Die monatliche Verpflichtung beträgt anteilig EUR 922,80.

Mit Verkauf des Objektes Theodor-Veiel-Straße an Kapitalanleger wurde im Geschäftsjahr 2010 für zwei Wohnungen die gewerbliche Zwischenvermietung übernommen. Diese wurden auf 4 Jahre angemietet. Die übernommenen Verpflichtungen belaufen sich jährlich auf TEUR 24,5. Als Sicherheit wurde eine Kautions in Höhe von TEUR 4,1 hinterlegt.

**Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:**

in TEUR	2014	2015	2016	2017	2018
Mietvertrag	10,4	4,9	2,0	0,0	0,0
(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)	(4,9)	(4,9)	(2,0)	(0,0)	(0,0)
Leasingverträge	16,3	10,3	1,7	0,0	0,0
Zwischenvermietung	18,4	0,0	0,0	0,0	0,0

**4.1.1. Aus Mietverträgen**

Auf die obige Tabelle sei verwiesen.

**4.1.2. Aus Bürgschaften**

Entfällt

**4.1.3. Sicherheiten für Dritte**

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

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch im Rahmen eines Rahmenkreditvertrages zwischen der Landesbank Baden-Württemberg und der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sowie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, der SM Domestic Property Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen. Das Limit des vereinbarten Gesamtkreditrahmens aller Gesellschaften beläuft sich auf EUR 15.934.170,00. Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft stellt hierzu Sicherheiten in Form von Grundschulden in Höhe von TEUR 7.405 (nominal). Die Sicherheiten sind auch in den unter 2.2.3.1 genannten Beträgen enthalten.

In Bezug auf Eurex-Geschäfte der Produktklassen I, II und III haftet die Gesellschaft im Zuge eines Rahmenvertrages auch für Eurex-Geschäfte der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft in Höhe von EUR 1.000.000,00.

Mit einer Inanspruchnahme wird auf Grund der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung dieser Gesellschaften nicht gerechnet.

**4.1.4. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften**

Verbindlichkeiten aus Termin- und Optionsgeschäften sind zum 31. Dezember 2013 nicht gegeben.

**4.2. Mitarbeiter**

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

Mitarbeiter	2013	Vorjahr
Vorstand	2	2
Prokuristen	0	0
Angestellte	9	9

#### 4.3. Organe (Stand per 31.12.2013, ohne nach dem Bilanzstichtag eingetretene Veränderungen)

##### a) Vorstand

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

- Vorstand der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Vorstandsvorsitzender der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstandsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Dresden
- Aufsichtsrat SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

*Reinhard Voss, Busenberg, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA)*

- Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Abwickler der SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart
- Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Dresden
- Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden
- Geschäftsführer der RCM Asset GmbH, Sindelfingen

##### b) Aufsichtsrat

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

- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart
- Aufsichtsrat der KST Beteiligungs AG, Stuttgart

*Gerrit Keller, Privatier, Auenwald-Lippoldsweiler (Stellvertretender Vorsitzender)*

- Aufsichtsratsvorsitzender der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart
- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen

*Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam*

- Aufsichtsrat der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Dresden

#### 4.4. Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 142,3. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	66.000,00	54.000,00
Prämie	2.750,00	2.250,00
Freiwillige Krankenversicherung	3.449,28	3.449,28
Freiwillige Pflegeversicherung	88,92	484,32
Unterstützungskasse Arbeitgeberfinanziert	9.816,80	0,00
Abfindung	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>82.105,00</b>	<b>60.183,60</b>

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 26,8. Diese teilen sich wie folgt auf: TEUR 11,9 für den Vorsitzenden, TEUR 8,9 für den Stellvertreter und TEUR 6,0 für das einfache Mitglied.

#### 4.5. Organkredite

Fehlanzeige.

#### 4.6. Wechselseitige Beteiligungen

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, ist mit 59,01 % an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, beteiligt. Der Abschluss der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist daher in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, mit einzubeziehen.

#### 4.7. Schlussklärung

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.


#### 4.8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 833.854,88 wie folgt zu verwenden: Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,25 je Aktie.

Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Sindelfingen, 17. März 2014

Der Vorstand



Martin Schmitt



Reinhard Voss



## Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

Zu dem Jahresabschluss erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses 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 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 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 und Jahresabschluss 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. 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.

Dettingen, den 21. März 2014

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer





Die vorstehende Grafik verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Einwohnerentwicklung einer Stadt und deren Immobilienpreisentwicklung. In keiner der untersuchten städtischen Regionen sind, wenn deren Einwohnerzahl angestiegen ist, die Immobilienpreise zwischen 2007 und 2012 gesunken. Die Regionen Hamburg, Berlin, Freiburg und München weisen die höchsten Preissteigerungsraten aus, wobei die Immobilienpreisentwicklung in München am weitesten mit der Bevölkerungsentwicklung korrespondiert. Trotz bereits gestiegener Preise verläuft die Immobilienpreisentwicklung in vielen Regionen in Deutschland gemessen an der Bevölkerungsentwicklung dieser Regionen noch unterdurchschnittlich, wie z. B. in Mannheim, Leipzig, Dresden und Frankfurt. Mit der Ausnahme von Chemnitz kränkelt der Immobilienmarkt vor allem in Großstädten des Ruhrgebietes. Interessant verläuft die Entwicklung in Halle (Saale) und Bielefeld: Trotz leicht sinkender Bevölkerungszahlen steigen die Immobilienpreise ihrerseits leicht an.

**Impressum***Herausgeber*

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

*Druck*

[www.druckhaus-bgd.de](http://www.druckhaus-bgd.de)

*Fotos*

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft

Erschienen im Juni 2014



*Wirtschaftsberatungs AG*

*Fronäckerstraße 34 · 71063 Sindelfingen · Telefon 07031 46909-60 · Telefax 07031 46909-66  
www.smw-ag.de · info@smw-ag.de*

*Unseren Bereich Immobilien erreichen Sie auch in unserem Büro in Dresden:  
Erlenstraße 15 · 01097 Dresden · Telefon 0351 312078-0 · Telefax 0351 312078-90*