

2018



■ ■ ■ RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

GESCHÄFTS BERICHT



Beteiligungs AG

GESCHÄFTSBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Geschäftsentwicklung des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Alle Angaben in Euro	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	2017 – 2018 in %
Umsatzerlöse	14,65 Mio.	11,37 Mio.	19,41 Mio.	17,60 Mio.	- 9,4 %
<i>davon Kaltvermietungserlöse (netto)</i>	<i>3,61 Mio.</i>	<i>3,12 Mio.</i>	<i>2,94 Mio.</i>	2,37 Mio.	- 19,4 %
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 0,95 Mio.	- 0,89 Mio.	- 1,57 Mio.	- 0,83 Mio.	- 46,8 %
Personalaufwand	- 1,68 Mio.	- 1,69 Mio.	- 1,74 Mio.	- 1,71 Mio.	- 1,5 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne Finanzgeschäft)	- 1,30 Mio.	- 1,22 Mio.	- 1,50 Mio.	- 1,52 Mio.	+ 1,6 %
Zinssaldo zzgl. Erträgen aus Wertpapieren sowie Abschreibungen	- 1,22 Mio.	- 0,97 Mio.	- 0,79 Mio.	- 0,62 Mio.	- 21,2 %
Ergebnis der gewöhn- lichen Geschäftstätigkeit	1,33 Mio.	1,83 Mio.	2,09 Mio.	2,86 Mio.	+ 37,1 %
Steuerposition	- 0,09 Mio.	- 0,18 Mio.	- 0,51 Mio.	- 0,31 Mio.	- 39,9 %
Jahresergebnis nach Steuern (vor Anteilen Dritter)	1,25 Mio.	1,65 Mio.	1,58 Mio.	2,55 Mio.	+ 62,1 %
Ausgewiesenes Eigenkapital	17,88 Mio.	18,21 Mio.	23,29 Mio.	23,42 Mio.	+ 0,5 %
Bilanzsumme	56,38 Mio.	54,92 Mio.	60,31 Mio.	51,03 Mio.	- 15,4 %
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	31,71 %	33,15 %	38,62 %	45,89 %	+ 18,8 % bzw. + 7,27 Pp*

* Pp = Prozentpunkte

INHALTSVERZEICHNIS

Brief an die Aktionäre	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 8
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft	Seite 10
Konzernorganigramm	Seite 12
Konzernlagebericht	Seite 13
Konzern-Bilanz	Seite 50
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 51
Konzern-Eigenkapitalspiegel	Seite 52
Konzern-Bruttoanlagespiegel	Seite 54
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 56
Konzernanhang	Seite 57
Bilanz der Einzelgesellschaft	Seite 73
Gewinn- und Verlustrechnung der Einzelgesellschaft	Seite 74
Bestätigungsvermerke des unabhängigen Abschlussprüfers	Seite 75
Dresdner Mietspiegeltablelle	Seite 79

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

4



Martin Schmitt
Vorstandsvorsitzender



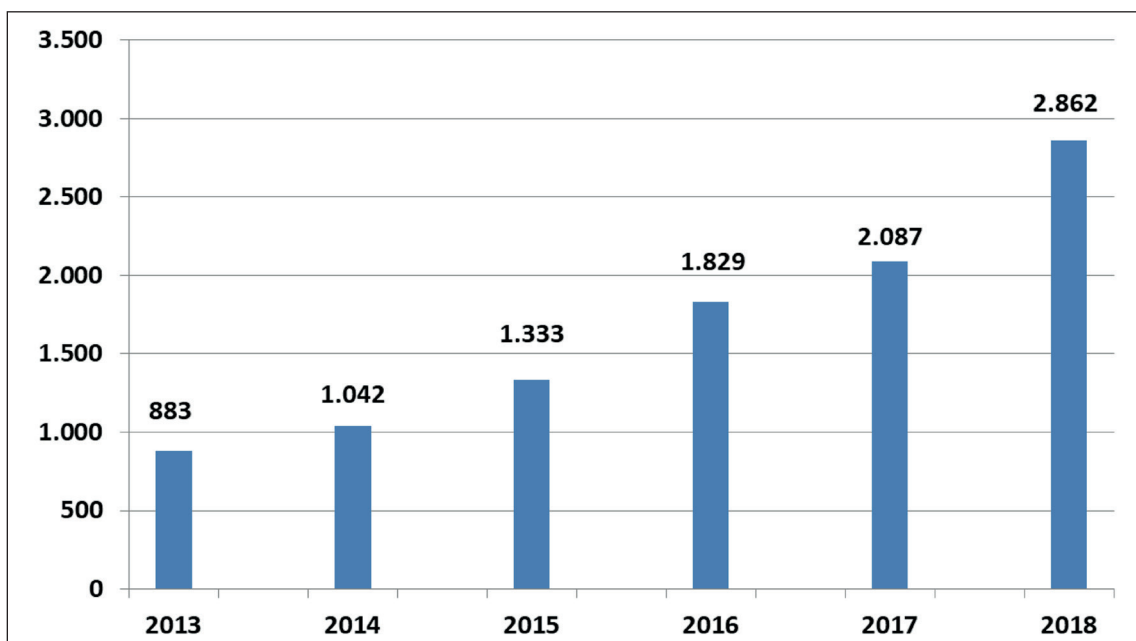
Reinhard Voss
Vorstand

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft blickt wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Das Konzern-EBT wurde in 2018 zum siebten Mal in Folge gesteigert. Der Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich um ca. 37%, also mehr als um ein Drittel, erhöht und nähert sich inzwischen der Schwelle von drei Mio. Euro an.

Das Jahresergebnis nach Steuern legte sogar um ca. 62% zu und erreichte zum 31.12.2018 mehr als 2,5 Mio. Euro (Vorjahr 1,58 Mio. Euro). Das Konzerneigenkapital erhöhte sich nach einem kräftigen Sprung im Vorjahr nochmals leicht auf nun 23,4 Mio. Euro (Vorjahr 23,3 Mio. Euro). Auf Basis einer auf 51,03 Mio. verminderten Konzernbilanzsumme hat die Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme im abgelaufenen Geschäftsjahr nochmals einen kräftigen Sprung auf nun 45,9% (Vorjahr 38,6%) gemacht, womit die RCM Beteiligungs AG für ihren gesamten Konzern eine sehr deutlich über dem Branchendurchschnitt liegende Eigenkapitalausstattung ausweist.

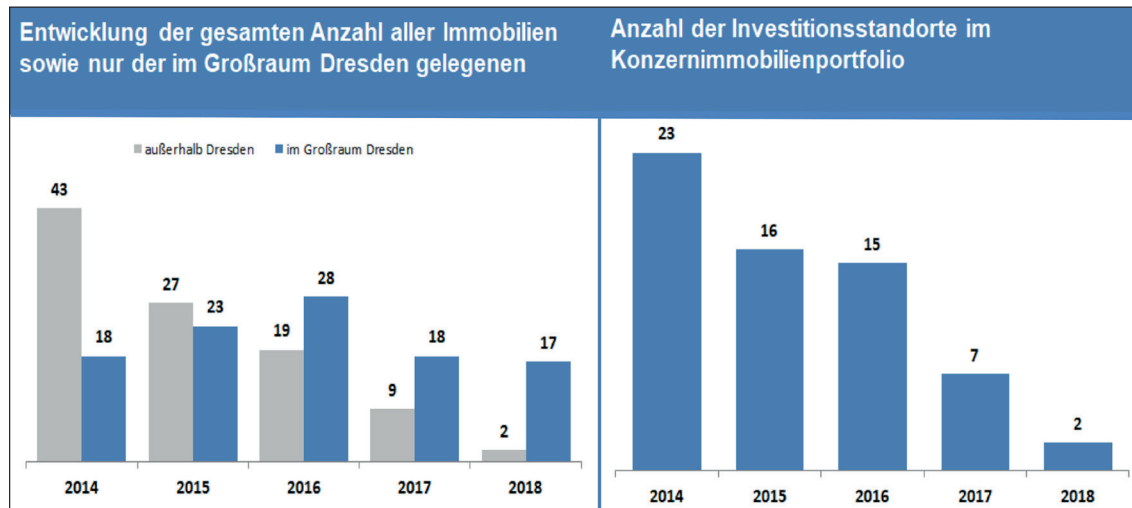
Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (in TEUR)





Dass die RCM Beteiligungs AG in den zurückliegenden Jahren diese erfolgreiche Entwicklung nehmen konnte, ist vor allem auf das zielgerichtete Management des Konzernimmobilienportfolios zurückzuführen. Mit dem Verkauf von insgesamt zehn an sechs verschiedenen Investitionsstandorten gelegenen Einzelimmobilien wurde die Strategie, das Konzernimmobilienportfolios auf den Großraum Dresden zu fokussieren, auch in 2018 konsequent weitergeführt.

Nahezu alle außerhalb Dresdens befindlichen Immobilien, dies waren im Geschäftsjahr 2014 immerhin noch 43 Einzelobjekte, wurden seither veräußert. Statt wie in der Vergangenheit auf zeitweise über 20 Einzelstandorte verteilt, ist das aktuelle Konzernimmobilienportfolio nun klar auf Dresden fokussiert.



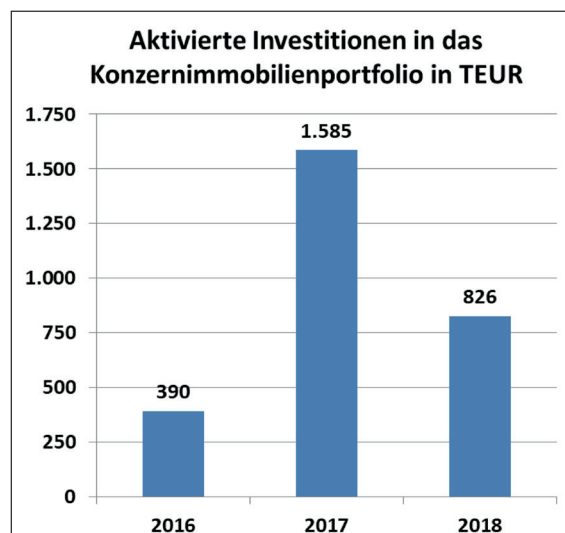
5

Daneben hat die RCM Beteiligungs AG angesichts des inzwischen erreichten Preisniveaus des Immobilienmarktes dieses attraktive Umfeld gezielt für Gewinnmitnahmen auf ihr Konzernimmobilienportfolio genutzt, wobei der Gesellschaft bewusst ist, dass damit auch eine zwischenzeitliche Reduzierung des konzernweiten Sollmietenvolumens akzeptiert wird.

Neben der gleichzeitigen Aufdeckung stiller Reserven auf das Konzernimmobilienportfolio ist mit dieser Strategie angesichts der so erreichten Strukturverbesserungen des Konzernimmobilienportfolios auch eine erhebliche Verbesserung der gesamten Effizienz der operativen Geschäftstätigkeit verbunden. Mit der aus dieser Strategie folgenden konsequenten Entscheidung, die bisher in Thüringen investierende Konzerntochtergesellschaft SM Beteiligungs AG, die inzwischen ihr gesamtes Immobilienportfolio veräußert hat, aufzulösen, wird sich die Konzentration des Konzernimmobilienportfolios nun auch in einer sukzessiven Verschlinkung der Konzernstrukturen auswirken.

Bei den für das Konzernimmobilienportfolio zukünftig vorgesehenen Neuinvestitionen legt die RCM ihren Fokus zunehmend auch auf größervolumige Entwicklungsprojekte. Voreiliger Handlungsbedarf ist aus unserer Sicht angesichts des aktuellen Preisniveaus am Immobilienmarkt jedoch nicht geboten. Vielmehr setzt die RCM Beteiligungs AG als aktives Immobilienhandelsunternehmen auch weiterhin gezielt auf die Nutzung sich bietender Opportunitäten.

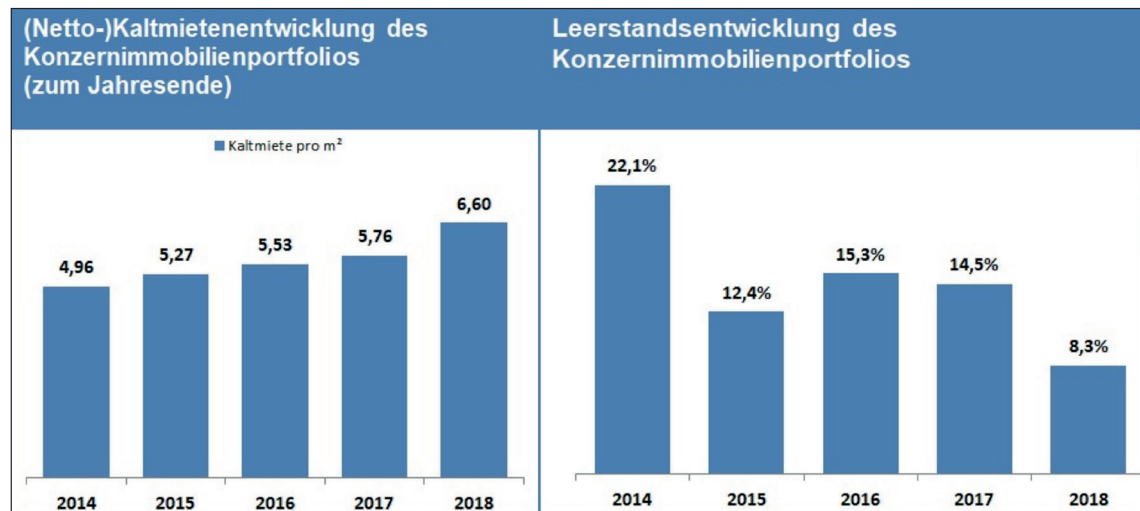
Neben dem geplanten Ausbau des Konzernimmobilienportfolios, der über den Ankauf größervolumiger Objekte wie Wohnanlagen oder größere Mehrfamilienhäuser sowie über den Ankauf von Gewerbeimmobilien realisiert werden soll, nimmt die Optimierung des vorhandenen Immobilienbestands eine immer wichtigere Rolle ein.





So hat die RCM Beteiligungs AG in den letzten beiden Geschäftsjahren zusammen konzernweit annähernd 2,5 Mio. Euro in die Entwicklung ihres vorhandenen Immobilienbestands investiert. Investitionen in den vorhandenen Bestand unterliegen keinen Transaktionskosten wie z.B. Grunderwerbsteuer oder Makler- und Notarkosten, andererseits kann jedoch eine zügige Erhöhung der Deckungsbeiträge einer Immobilie erreicht werden. Ebenso sind Privatisierungen von Eigentumswohnungen in einzelnen, hierfür besonders geeigneten Wohnimmobilien denkbar, wenn die Entwicklung der Umfeldbedingungen dies ermöglicht.

Mit allen diesen Maßnahmen hat die RCM Beteiligungs AG in den vergangenen Geschäftsjahren eine durchgreifende Verbesserung der Kennzahlen ihres Konzernimmobilienportfolios erreicht.



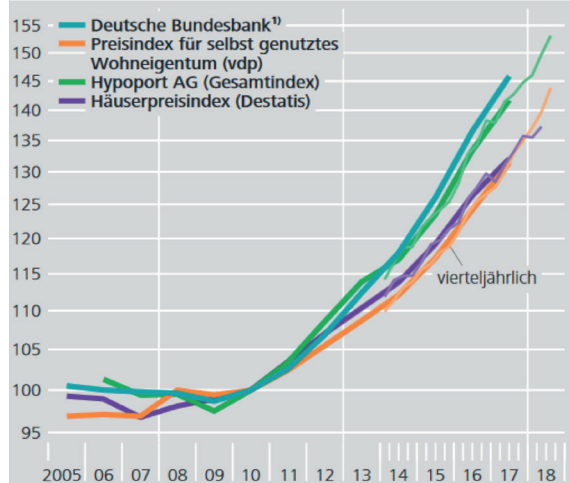
Der Leerstand des Konzernimmobilienportfolios konnte allein im abgelaufenen Geschäftsjahr um mehr als 6 Prozentpunkte reduziert werden, parallel konnte die durchschnittlich erzielte Netto-Sollkaltmiete um fast 15% auf EUR 6,60 pro m² erhöht werden.

Angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus im Euroraum führt nach wie vor für Kapitalanlagen suchende Investoren kein Weg am Immobilienmarkt vorbei. Nachdem an den teuersten A-Lage-Immobilienstandorten des Landes wie München, Hamburg, Berlin, Rhein-Main und Stuttgart Preise vom bis zu 30-fachen der Sollmiete und sogar darüber als Kaufpreis bewilligt werden, haben inzwischen auch die Immobilienpreise an den sogenannten B-Lagen deutlich angezogen. Potentielle Immobilienkäufer haben sich angesichts der genannten Spitzenpreise für A-Lagen nun auch den sog. B-Standorten zugewendet, unter denen der Standort Dresden trotz des derzeitigen Preisanstiegs weiterhin mit einem im Vergleich immer noch attraktiven Mietrenditeniveau aufwarten kann.

Die Folgen einer verfehlten Wohnungsbaupolitik, die mit immer neuen gesetzlichen Auflagen und Regulierungen das Wohnen verteuert, zeigen sich an der Entwicklung der Wohnungsmieten deutlich. Preisauflagen bei Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, bei kommunalen Gebühren und vor allem bei technischen Vorschriften für die energetische Ausstattung eines Hauses verteuern Neubau und Bewirtschaftung von Immobilien drastisch. Bürokratische Vorschriften erschweren nachhaltig das Bauen und der permanent zu beobachtende Trend zu einer mieterfreundlichen Rechtsprechung erschwert zunehmend die Verwaltung von Wohnimmobilien. Die Rechnung bezahlt trotz oder gerade wegen staatlicher Eingriffe wie z.B. der Mietpreisbremse vor allem der Mieter, der für das Wohnen in Deutschland immer tiefer in die Tasche greifen muss. Zwar sind die Preise für Immobilien in den zurückliegenden Jahren (nach einer langen Durststrecke) deutlich angezogen, parallel sanken jedoch die Zinszahlungen der privaten Haushalte für

Preise für Wohnimmobilien in Deutschland

2010 = 100, log. Maßstab



¹ Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. Deutsche Bundesbank



Wohnungsbaukredite in einem ähnlichen Verhältnis, womit die reale Belastung eines Haushalts durch eine fremdfinanzierte Immobilie in den vergangenen Jahren keineswegs gestiegen ist, ein wesentlicher Punkt, der bei der Diskussion darüber, ob sich der Immobilienmarkt in Deutschland bereits in einer sog. Preisblase befinden könnte, gerne außer Acht gelassen wird.

Die Dynamik der aufwärts gerichteten Preisentwicklung wird sich in den A-Lagen zukünftig möglicherweise nicht mehr mit der gleichen Aufwärtsdynamik wie in den vergangenen Jahren fortsetzen. Inwieweit die sog. B-Standorte von einer nach wie vor aufgrund von mangelnden Anlagealternativen getriebenen Nachfrage nach gut rentierenden Immobilien weiterhin profitieren werden, bleibt jedoch abzuwarten.

Die RCM Beteiligungs AG hat sich auf diese Entwicklung eingestellt. Periphere Immobilienstandorte werden in einem sich möglicherweise zumindest vorübergehend beruhigenden Immobilienmarkt auch weiterhin vernachlässigt bleiben. Die RCM Beteiligungs AG hat sich daher in der Phase der rasch steigenden Immobilienpreise konsequent von diesen Immobilien getrennt. Eine weiterhin anziehende Bautätigkeit wird auch an den gefragten Standorten zumindest zu einer vorübergehenden Beruhigung der Immobilienmarktentwicklung führen. An den großen 1A-Standorten wie München oder Berlin wurden zuletzt sogar tendenziell sinkende Neuvertragsmieten für neu fertiggestellten Wohnraum beobachtet.

Die RCM Beteiligungs AG kann angesichts ihrer großzügigen Eigenmittel- und Liquiditätsausstattung in der aktuellen Entwicklung des Immobilienmarktes jederzeit kurzfristig sich ergebende Opportunitäten nutzen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft in den zurückliegenden Geschäftsjahren ihr Konzernanleiheportfolio durch den Erwerb verschiedener High-Yield-Anleihen diversifiziert und hat so eine deutliche Verbesserung des konzernweiten Zinssaldo erreicht, der inzwischen nahezu ausgeglichen ist. Damit hat die Gesellschaft ein wesentliches Äquivalent geschaffen, um einen interimistischen Rückgang der Konzernvermietungserlöse in einem erheblichen Umfang wieder auszugleichen.

Für die RCM Beteiligungs AG sind Engagement, Initiative und Tatkraft ihrer Mitarbeiter eine wichtige Voraussetzung für den geschäftlichen Erfolg des gesamten Konzerns. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern des Konzerns, die mit großer Einsatzbereitschaft ganz wesentlich zu der Erreichung der geschäftlichen Zielsetzungen beigetragen haben, für ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle aber auch dem Aufsichtsrat sowie allen Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern der Gesellschaft für ihre bereitwillige Unterstützung und Zusammenarbeit sowie ihre langjährige Verbundenheit mit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss



BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

mit großer Trauer haben Aufsichtsrat und Vorstand erfahren müssen, dass Herr Peter Weiss, Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft, am 6. März 2019 verstorben ist. Herr Weiss hat dem Aufsichtsratsgremium der RCM Beteiligungs AG seit dem Jahr 2010 angehört. Aufsichtsrat und Vorstand werden Herrn Weiss als klugen und sachverständigen Berater in Erinnerung behalten.

Das Amtsgericht Stuttgart hat auf Antrag der Gesellschaft Herrn Rechtsanwalt Dr. Matthias Breucker als Nachfolger von Herrn Peter Weiss bestellt. Aufsichtsrat und Vorstand freuen sich auf die zukünftige Zusammenarbeit mit Herrn Dr. Breucker und sind sich sicher, dass Herr Dr. Breucker mit seiner Berufserfahrung als Rechtsanwalt die Tätigkeit des Aufsichtsratsgremiums fachkundig und konstruktiv unterstützen wird.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des gesamten Geschäftsjahres 2018 mit großem Interesse begleitet und aufmerksam überwacht. Dabei hat er die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben uneingeschränkt und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. An den beiden turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen haben alle Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats teilgenommen, wobei Herr Weiss als Mitglied des Aufsichtsrats sich zu beiden Sitzungen aus gesundheitlichen Gründen während der gesamten Sitzungsdauer per Telefon zugeschaltet hat. Herr Weiss hat sich auf diese Weise jeweils über den Sitzungsverlauf informiert und hat an den jeweils vorzunehmenden Beschlussfassungen teilgenommen.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war auch im Geschäftsjahr 2018 geprägt durch einen gemeinsamen offenen Dialog. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen haben sich die Aufsichtsräte in zahlreichen persönlichen Gesprächen und informellen Telefonaten von dem Vorstand über die aktuelle Geschäftssituation sowie die geschäftsstrategische Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns informieren lassen und haben anstehende Fragestellungen lösungsorientiert diskutiert. Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung des Aufsichtsrats bedürfen, sind mit dem Vorstand besprochen und vom Aufsichtsrat genehmigt worden.

Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wurde von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam festgelegt.

Während der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat anhand von aussagekräftigen Unterlagen sowie ausführlichen mündlichen Erläuterungen über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns informiert. Dem Aufsichtsrat wurden u.a. Zwischenabschlüsse, grafische Liquiditätsvorschauen sowie Immobilienportfolio-übersichten einschließlich Aufstellungen aller Transaktionen vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner über Zinssätze, Zinssicherungsgeschäfte, Zinsbindungsfristen und Konditionierungen der Fremdfinanzierungen in Kenntnis setzen lassen. Anhand dieser Unterlagen sowie der Gespräche mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat ein umfassendes Bild von der Ertrags-, Finanz-, Vermögens- und Liquiditätslage der Gesellschaft gemacht.

Ein Schwerpunkt der gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrats und des Vorstands war auch im Geschäftsjahr 2018 das Management des Immobilienportfolios, wobei intensiv über die weitere Strategie vor allem hinsichtlich der zum Verkauf zu stellenden Immobilien diskutiert wurde. Dabei bestand zwischen Aufsichtsrat und Vorstand Einvernehmen, dass das aktuell erreichte Immobilienpreisniveau zu Gewinnmitnahmen genutzt werden soll, wobei auch eine interimistische Verminderung der Kaltmietenerlöse akzeptiert wird. Den vom Vorstand dabei konzernweit gefassten Beschlüssen zum Verkauf verschiedener Immobilien wurde von den Aufsichtsratsgremien der betroffenen Einzelgesellschaften jeweils einstimmig zugestimmt. Insbesondere gilt dies für den Verkauf eines Wohn- und Geschäftshauskomplexes im Volumen von 9,8 Mio. Euro bzw. mit ca. 8.900 m² Fläche durch eine Konzerntochtergesellschaft der RCM Beteiligungs AG. Über den Verkauf dieser Immobilie sowie über die damit verbundenen Auswirkungen auf die Konzernbilanz und -ergebnisrechnung war von Aufsichtsrat und Vorstand intensiv diskutiert worden. Die Durchführung der Transaktion ist von dem Aufsichtsratsgremium und dem Vorstand sodann gemeinsam einstimmig beschlossen worden.



Parallel haben Aufsichtsrat und Vorstand intensiv über alternative Investitionsmöglichkeiten diskutiert und haben in diesem Zusammenhang insbesondere eine Aufstockung des konzernweiten High-Yield-Anleiheportfolios beschlossen, das auch mit Fremdfinanzierungsmitteln unterlegt werden kann. Weiterer Gegenstand der Beratung zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war die Fälligkeit der 4% Optionsanleihe 2014 / 2018 sowie die Abwicklung der insgesamt 685.185 ausgeübten Optionsrechte. Der Aufsichtsrat hat dem anschließend gefassten Beschluss des Vorstands, nach der Bezugsabwicklung im eigenen Bestand befindliche 700.000 eigene Aktien einzuziehen, einstimmig zugestimmt.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurden durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Juli 2018 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dettingen unter Teck, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. 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,
- Geschäfte mit nahestehenden Personen.

Der Aufsichtsrat hat sich während seiner bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 27. Mai 2019 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und hat diese umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und hat den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit darauf folgendem Beschluss einstimmig gebilligt.

Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss der Gesellschaft damit festgestellt.

Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzergebnisses in Höhe von EUR 1.179.940,98, nämlich zur Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,06 pro Aktie und Vortrag des danach verbleibenden Bilanzgewinns auf neue Rechnung, hat sich der Aufsichtsrat einstimmig angeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 11. Oktober 2018 die Herren Martin Schmitt und Reinhard Voss erneut und mit Wirkung bis zum 31.07.2023 zu jeweils einzelvertretungsberechtigten Mitgliedern des Vorstands der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen neu bestellt und hat gleichzeitig Herrn Martin Schmitt erneut zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft bestimmt. In diesem Zusammenhang wurden auch die mit dem Vorstand abzuschließenden Dienstverträge neugefasst.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft sehr herzlich für ihren stets engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2018.

Sindelfingen, am 28. Mai 2019

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Peter Steinbrenner
Aufsichtsratsvorsitzender



DIE AKTIE DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft
(alle Kurs- und Umsatzangaben für das elektronische Handelssystem Xetra):

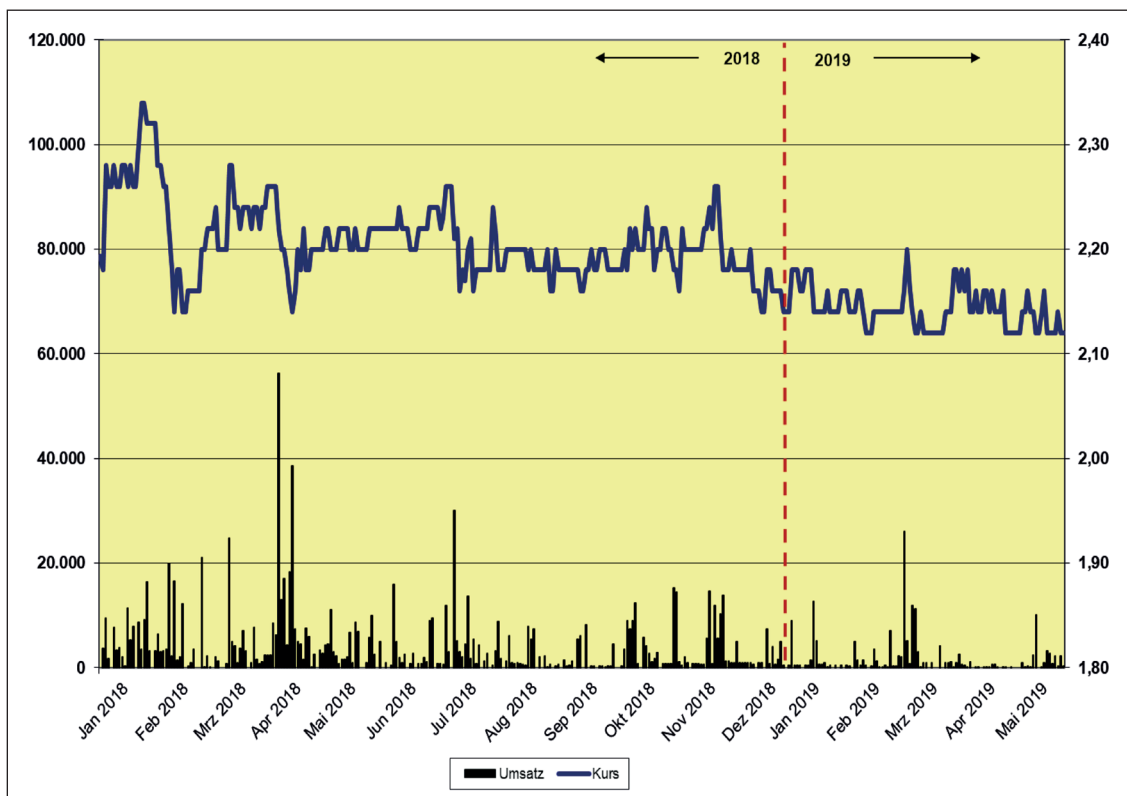
Kenn-Nr.:	A1RFMY
ISIN	DE000A1RFMY4
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg, Berlin (OpenMarket)

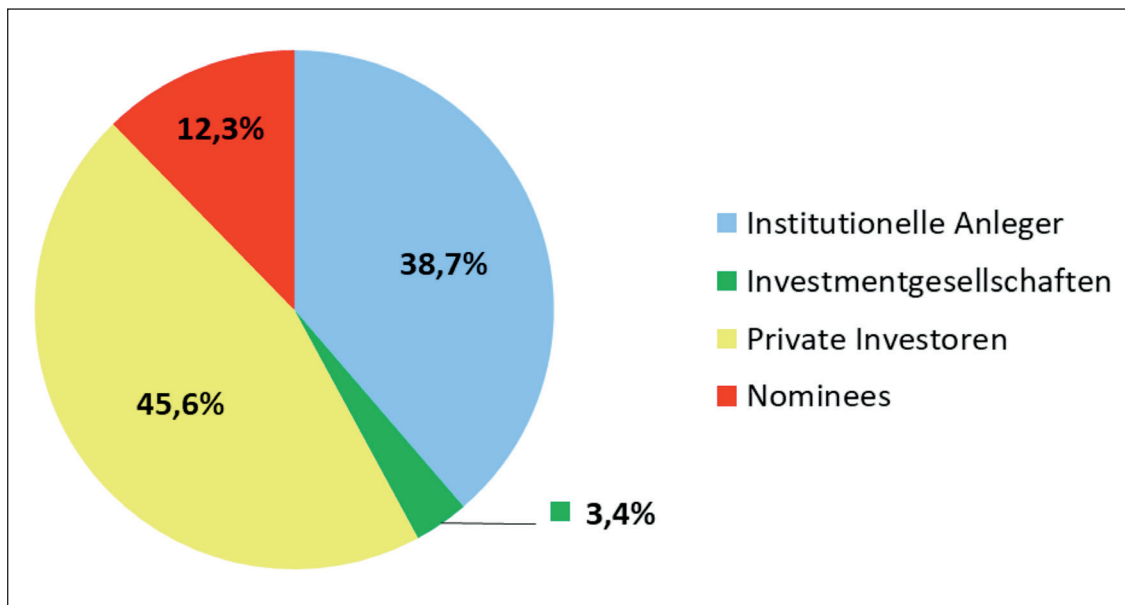
Die Aktie der RCM Beteiligungs AG wird im Qualitätssegment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und ist im Scale All Share-Index gelistet.

Kursentwicklung im Jahr 2018	Kurs zu Jahresbeginn:	EUR 2,19
	Jahreshöchstkurs am 04.01.2018:	EUR 2,38
	Jahrestiefstkurs am 13.02.2018:	EUR 2,10
	Jahresschlusskurs:	EUR 2,14
	im Gesamtjahr 2018	- 2,4 %

Durchschnittlicher Umsatz an Umsatztagen im elektronischen Börsenhandelssystem Xetra im Jahr 2018:
ca. 5.450 (Vorjahr ca. 8.100)

Marktkapitalisierung am 31.12.2018: 29,96 Mio. Euro (Vorjahr 32,24 Mio. Euro) - 2,28 Mio Euro



**Die Aktionärsstruktur der RCM Beteiligungs AG Stand Mai 2019**

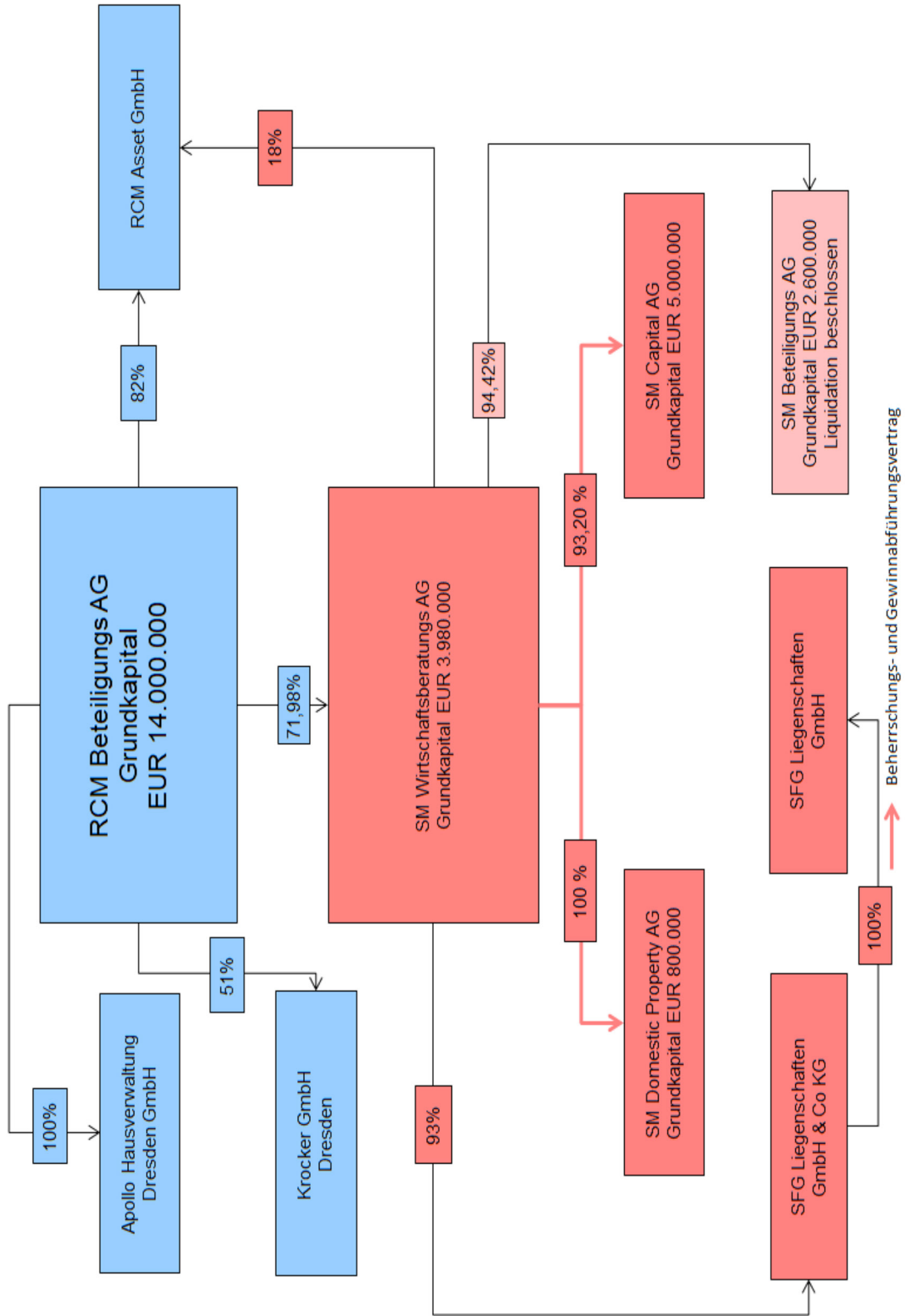
11

Grundkapitalentwicklung der RCM Beteiligungs AG

	Grundkapital
Gründung im Jahr 1999	EUR 7.500.000
April 2006: Barkapitalerhöhung um EUR 725.000 auf	EUR 8.225.000
September 2006: Barkapitalerhöhung um EUR 1.028.125 auf	EUR 9.253.125
April 2007: Sachkapitalerhöhung um EUR 2.646.875 auf	EUR 11.900.000
August 2007: Sachkapitalerhöhung um EUR 1.950.000 auf	EUR 13.850.000
Oktober 2007: Kapitalherabsetzung um EUR 350.000 durch Einziehung Eigener Aktien auf	EUR 13.500.000
April 2009: Barkapitalerhöhung um EUR 750.000 auf	EUR 14.250.000
Mai 2010: Kapitalherabsetzung um EUR 500.000 durch Einziehung Eigener Aktien auf	EUR 13.750.000
Juni 2011: Kapitalherabsetzung um EUR 380.000 durch Einziehung Eigener Aktien auf	EUR 13.370.000
März 2015: Sachkapitalerhöhung um EUR 1.330.000 auf	EUR 14.700.000
Mai 2018: Kapitalherabsetzung um EUR 700.000 durch Einziehung Eigener Aktien auf	EUR 14.000.000



RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft – Konzernorganigramm, Stand Mai 2019





KONZERNLAGEBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2018 neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

- SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- RCM Asset GmbH, Sindelfingen
- Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden
- Krocke GmbH, Dresden
- SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG
- SFG Liegenschaften GmbH

Zwischen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft bestand seit dem Geschäftsjahr 2012 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag, dem die Hauptversammlungen beider Gesellschaften einstimmig zugestimmt haben. Der Vertrag ist am 12. September 2012 in das Handelsregister eingetragen und damit wirksam geworden. Der Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag wurde am 23. Juni 2017 von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft fristgemäß zum Ablauf des 31. Dezember 2017 gekündigt. Die Beendigung dieses Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrages wurde am 21. Dezember 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Zwischen der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag geschlossen, dem die Hauptversammlungen beider Gesellschaften einstimmig zugestimmt haben. Der Vertrag ist am 25.10.2018 in das Handelsregister der SM Capital Aktiengesellschaft eingetragen und damit wirksam geworden.

Zwischen der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag geschlossen, dem die Hauptversammlungen beider Gesellschaften einstimmig zugestimmt haben. Der Vertrag ist am 26.10.2018 in das Handelsregister der SM Domestic Property Aktiengesellschaft eingetragen und damit wirksam geworden.

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist im Berichtsjahr im Rahmen einer ordentlichen Kapitalherabsetzung durch Einziehung von 700.000 eigener Aktien von EUR 14.700.000,00 auf nun EUR 14.000.000 herabgesetzt worden. Die Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgte am 23.07.2018. Das Grundkapital ist eingeteilt in 14.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Meldungen gemäß § 20 AktG liegen der Gesellschaft nicht vor, an dem Grundkapital der Gesellschaft waren zum 31.12.2018 Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 25 % nicht beteiligt.

Der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft besteht gemäß § 5 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die konkrete Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft gemäß § 5 der Satzung allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, ist jedes Mitglied zur Einzelvertretung berechtigt. Der Aufsichtsrat kann jedes Vorstandsmitglied von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien, sofern dem nicht § 112 AktG entgegensteht.

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

Gemäß § 8 der Satzung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 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 § 3 der Satzung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft bestehen folgende Genehmigte bzw. Bedingte Kapitalien:

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 02.06.2020 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 7.350.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.350.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Die Kapitalerhöhungen können gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates über einen Ausschluss des Bezugsrechts zu entscheiden (§ 203 Abs. 2 AktG).

Das Bezugsrecht kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats insbesondere in den folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen erfolgt
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Satzung dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

Bedingtes Kapital

a) Bedingtes Kapital 2011

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.320.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.320.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2011). 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 01.07.2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit ausgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Ausnutzung des bedingten Kapitals oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

b) Bedingtes Kapital 2015

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.030.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 6.030.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2015). 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 03.06.2015 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit ausgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Ausnutzung des bedingten Kapitals oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.



4 % Optionsanleihe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, WKN A11 QQK

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 01.07.2011 hat der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft am 08.04.2014 beschlossen, eine mit 4 % verzinsliche Optionsschuldverschreibung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 3.000.000,00, eingeteilt in bis zu 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 mit Laufzeit bis zum 30.04.2018 zum Ausgabepreis von 99 % zu begeben. Die Optionsschuldverschreibung wurde am Fälligkeitstag zurückgezahlt.

Jede Teilschuldverschreibung im Nennwert von EUR 100,00 war mit 44 abtrennbaren von der Gesellschaft begebenen Optionsrechten verbunden, wobei jedes Optionsrecht dazu berechtigte, eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 1,00 zum ursprünglichen Preis von jeweils EUR 2,25 pro Aktie zu erwerben (nachfolgend das „Optionsrecht“ bzw., mehrere, die „Optionsrechte“, der Inhaber des Optionsrechts: „Optionsinhaber“).

Nachdem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft inzwischen für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 jeweils eine Dividende in Höhe von EUR 0,03 sowie für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 eine Dividende in Höhe von EUR 0,04 ausgeschüttet hat, hat sich gemäß § 8 Abs. 1 (iv) der in § 7 Abs. 1 der Optionsanleihebedingungen festgelegte Optionspreis zum Erwerb von einer auf den Namen lautenden stimmberechtigten Stückaktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von EUR 2,25 auf EUR 2,11 ermäßigt. In 2016 wurden Optionsrechte für 50.000 Aktien zu EUR 2,15 je Aktie ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Optionsrechte auf weitere 635.185 Aktien zu EUR 2,11 ausgeübt, sodass insgesamt 685.185 Aktien abgerufen worden sind, die aus dem vorhandenen Bestand eigener Aktien beliefert werden konnten.

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft von EUR 3.980.000,00 ist eingeteilt in 3.980.000 auf den Namen lautende Stückaktien.

Am 31.12.2018 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 71,23 %.

Gemäß § 3 der Satzung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft bestehen folgende Genehmigte bzw. Bedingte Kapitalien:

Genehmigtes Kapital 2018

Der Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 18.10.2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis EUR 1.990.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.990.000 neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats insbesondere in den folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen erfolgt,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

Bedingtes Kapital 2002

Das Grundkapital der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist um bis zu EUR 100.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur durch Ausgabe von bis zu 100.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien und nur insofern durchgeführt, wie die Inhaber der Optionsrechte, die im Rahmen des Optionsplans der Gesellschaft aufgrund der am 03.07.2002 erteilten Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Optionsrechten Gebrauch machen. Derzeit sind Optionsrechte nicht ausgegeben.

Bedingtes Kapital 2012

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.375.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.375.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2012). 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 16.08.2012 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden. Die Ausgabe der Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des aufgrund vorstehenden Beschlusses sowie der von Vorstand und Aufsichtsrat zu fassenden Beschlüsse jeweils festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Ausnutzung des bedingten Kapitals oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

SM Capital Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der SM Capital Aktiengesellschaft beträgt EUR 5.000.000,00 und ist eingeteilt in 5.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

An dem Grundkapital der SM Capital Aktiengesellschaft sind zum 31.12.2018 die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 93,20 % und die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 1,62 % direkt beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2018 mit 4,26 % an der SM Capital Aktiengesellschaft beteiligt. An der RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2018 die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 82 % und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 18 % beteiligt.

SM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft beträgt EUR 2.600.000,00 und ist eingeteilt in 2.600.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist zum 31.12.2018 mit 94,42 % an dem Grundkapital der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft beteiligt, die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hält selbst keine Aktien der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

Die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist zu 100 % an der Apartmenthotel Lindeneck GmbH, Erfurt, beteiligt.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17.10.2018 ist die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2018 aufgelöst.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der Apartmenthotel Lindeneck GmbH vom 14.12.2018 ist diese mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2018 aufgelöst.

SM Domestic Property Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der SM Domestic Property Aktiengesellschaft beträgt EUR 800.000,00 und ist eingeteilt in 800.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist zum Bilanzstichtag mit 94,80 % an dem Grundkapital der SM Domestic Property Aktiengesellschaft beteiligt.

RCM Asset GmbH

Das Stammkapital der RCM Asset GmbH beträgt EUR 25.000,00. An dem Stammkapital der RCM Asset GmbH sind die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 82 % und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 18 % beteiligt.

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Das Stammkapital der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH beträgt EUR 75.000,00, alleinige Gesellschafterin ist die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft.



Krocker GmbH

Das Stammkapital der Krocker GmbH, Dresden, beträgt EUR 51.000,00. An dem Stammkapital der Krocker GmbH ist die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 50,98 % beteiligt.

SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG

Das Kommanditkapital der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG, Gechingen, beträgt EUR 2.100.000,00. An dem Kommanditkapital der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG ist die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 93,00 % beteiligt.

SFG Liegenschaften GmbH

Das Stammkapital der SFG Liegenschaften GmbH, Gechingen, beträgt EUR 25.000,00, alleinige Gesellschafterin ist die SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG.

1.2 Geschäftsfelder

Die Geschäftsfelder der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, der SM Capital Aktiengesellschaft und der SM Beteiligungs AG sind gegliedert in die Bereiche:

- Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft
- Eigene Immobilien

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

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

Geschäftsgegenstand der SM Domestic Property Aktiengesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.

Der Geschäftsgegenstand der RCM Asset GmbH ist der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen oder anderen Vermögensgegenständen sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.

Die Tätigkeit der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH umfasst derzeit ausschließlich den Bereich der Hausverwaltung für konzerneigene Immobilienbestände oder Fremdverwaltung für Dritte.

Der Geschäftsgegenstand der Krocker GmbH ist die Erstellung von Verkehrswert- und Baugutachten, die Restaurierung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Subunternehmen sowie der Abschluss von Verträgen über Grundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser oder Vermittlung solcher Verträge.

Der Geschäftsgegenstand der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf von Immobilien sowie deren Sanierung, Renovierung, Entwicklung, Vermietung oder Verwaltung. Dazu kann auch die Umnutzung oder Umgestaltung von bestehenden Immobilien zu Wohn- oder Gewerbe-zwecken gehören sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.

Der Geschäftsgegenstand der SFG Liegenschaften GmbH ist die Verwaltung eigenen Vermögens und von Liegenschaften sowie im eigenen Namen für eigene Rechnung zur Anlage des Gesellschaftsvermögens und nicht als Dienstleistung für Dritte der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen in eigenem Vermögen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung von Personenhandelsgesellschaften, insbesondere an der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG mit Sitz in Gechingen.

1.3 Wesentliche Standorte

Der Sitz der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist Sindelfingen. Ein weiterer Unternehmensstandort besteht in Dresden.

Der Sitz der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SM Capital Aktiengesellschaft, der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, der SM Domestic Property Aktiengesellschaft und der RCM Asset GmbH ist Sindelfingen, der Sitz der Krocker GmbH und der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH ist Dresden.



Der Sitz der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG und der der SFG Liegenschaften GmbH ist Gechingen.

1.4 Leitung und Kontrolle

1.4.1 Organisation der Leitung und Kontrolle

Die Leitung von Aktiengesellschaften wird gemäß § 76 AktG durch den Vorstand ausgeübt. Die Leitung von Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH obliegt gemäß § 35 GmbHG dem Geschäftsführer.

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA), (Vorsitzender)
- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA), (Vorsitzender)
- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

SM Capital Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA), (Vorsitzender)
- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

SM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörte im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)



Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA), (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen,

SM Domestic Property Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörte im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)
- Frau Gabriela Ritter, Dresden, Betriebswirtin (im Handel)
- Herr Jacob Schlieper, Dresden, Immobilienfachwirt (IHK, bis 27.07.2018)
Frau Ritter und Herr Voss sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Krocker GmbH

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Knut Krocker, Dresden, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau,
- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa),
Herr Krocker und Herr Voss sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

RCM Asset GmbH

Geschäftsführer ist Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa).

SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG und SFG Liegenschaften GmbH

Die Geschäftsführung wird durch Herrn Martin Schmitt ausgeübt.

Prokura

Zum weiteren Führungskreis einer Gesellschaft gehören diejenigen Mitarbeiter, denen Prokura erteilt worden ist.

Prokura wurde erteilt:

- Herrn Steve Möhler, tätig bei der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft,
- Frau Michaela Kotter, tätig bei der Krocker GmbH Dresden.

1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 478,9, diese teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt + Prämie	306.250,00	147.716,63
Freiwillige Krankenversicherung	3.876,36	3.876,36
Freiwillige Pflegeversicherung	134,88	677,04
Unterstützungskasse	9.816,80	0,00
Kfz-Sachbezug	0,00	6.531,84
Summe	320.078,04	158.801,87

Für die Mitarbeiter im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gilt grundsätzlich ein Vergütungssystem auf der Basis von feststehenden Monatsgehältern. Für den Vorstand gilt, sofern ein Mandat vergütet wird, daneben eine erfolgsbezogene Tantiemeregelung, die an der Eigenkapitalverzinsung ausgerichtet ist.

20

1.5 Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ wird das konzernweite Immobilieninvestitionskonzept realisiert. Das entsprechend der Entwicklung des Immobilienmarktes gesteuert wird. Der Schwerpunkt der Investitionen ist auf Wohnhauskomplexe ausgerichtet, in denen auch Gewerbeeinheiten vorhanden sein können. Der Ankauf einer ausschließlich zu Gewerbebezwecken dienenden Immobilie ist zwar nicht ausgeschlossen, ist jedoch nicht im Focus des Konzerns und wird, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht realisiert. Entsprechend der wirtschaftlichen Situation der vorherigen Eigentümer kann eine in den Bestand genommene Immobilie unterschiedliche strukturelle Schwächen aufweisen, die sich im Ankauf preiswirksam bemerkbar machen. Derartige Schwächen können z. B. eine unzureichende Vermietungsquote, nicht angepasste Mietpreise oder ein ungenügender Sanierungsstand sein. Beim späteren Wiederverkauf der weiterentwickelten Immobilie sollen die vorgenommenen Substanzverbesserungen realisiert werden. Auf diese Weise soll die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition genutzt werden. Während der Bestandsphase sollen mit den Erträgen aus der Vermietung laufende Deckungsbeiträge erwirtschaftet werden. Zum 31.12.2018 wurde in dem auf diese Weise ausgerichteten Konzernimmobilienportfolio ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 14.800 m² Fläche geführt.

Aufgrund seiner schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf Investitionen im Bundesland Sachsen wird dieses Immobilienportfolio innerhalb des Konzerns als Immobilienportfolio Sachsen bezeichnet. Angesichts ihrer regionalen Nähe wurden in der Vergangenheit auch an Sachsen angrenzende Standorte z. B. in Thüringen diesem Immobilienportfolio zugerechnet, soweit der dortige Immobilienbestand zum Charakter des beschriebenen Konzernimmobilienportfolios passte. Entsprechend der aktuellen Geschäftsstrategie werden jedoch die außerhalb Dresdens gelegenen Immobilienstandorte sukzessive aufgegeben, der Fokus der Immobilieninvestitionen ist auf Dresden ausgerichtet. Neben den zum Immobilienportfolio Sachsen zuzurechnenden Immobilienbeständen werden im Konzern im Großraum Stuttgart noch letzte aus früheren Projektentwicklungen stammende Restanten gehalten.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung hat die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in der Vergangenheit auch zuvor anders genutzte Immobilien an aussichtsreichen Standorten im Großraum Stuttgart zu attraktiven Wohnflächen umgestaltet, die anschließend als hochwertige Eigentumswohnungen vor allem zum Zweck der Selbstnutzung weiter veräußert wurden. Dabei werden grundsätzlich nur noch hochwertige urbane Projekte realisiert. In den zurückliegenden Jahren wurden aufgrund der hohen Anforderungen, die die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft an die Realisierbarkeit derartiger Projekte stellt, neue Projekte nicht begonnen.

Grundsätzlich werden Neuprojektierungen nur nach einem positiven Ergebnis einer umfangreichen Analyse der Rentabilität und insbesondere der Vertriebschancen realisiert. Eine weitere Geschäftsmöglichkeit in diesem Bereich besteht in der Entwicklung und anschließenden Privatisierung von hierzu besonders geeigneten Immobilien aus dem Konzernimmobilienportfolio.

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden im Immobilienbereich darüber hinaus verschiedene Dienstleistungen zum Management von Immobilienportfolios angeboten. Diese umfassen vor allem die Vermietung und Verwaltung von Immobilienbeständen bzw. die Untervergabe dieser oder anderer für das Management von Immobilienportfolios notwendigen Tätigkeiten.

In dem Konzerngeschäftsbereich Beteiligungen sollen Unternehmensbeteiligungen zu Eintrittskonditionen realisiert werden, die unter dem Substanzwert der jeweiligen Zielgesellschaft liegen. Mit der Umsetzung einer qualifizier-

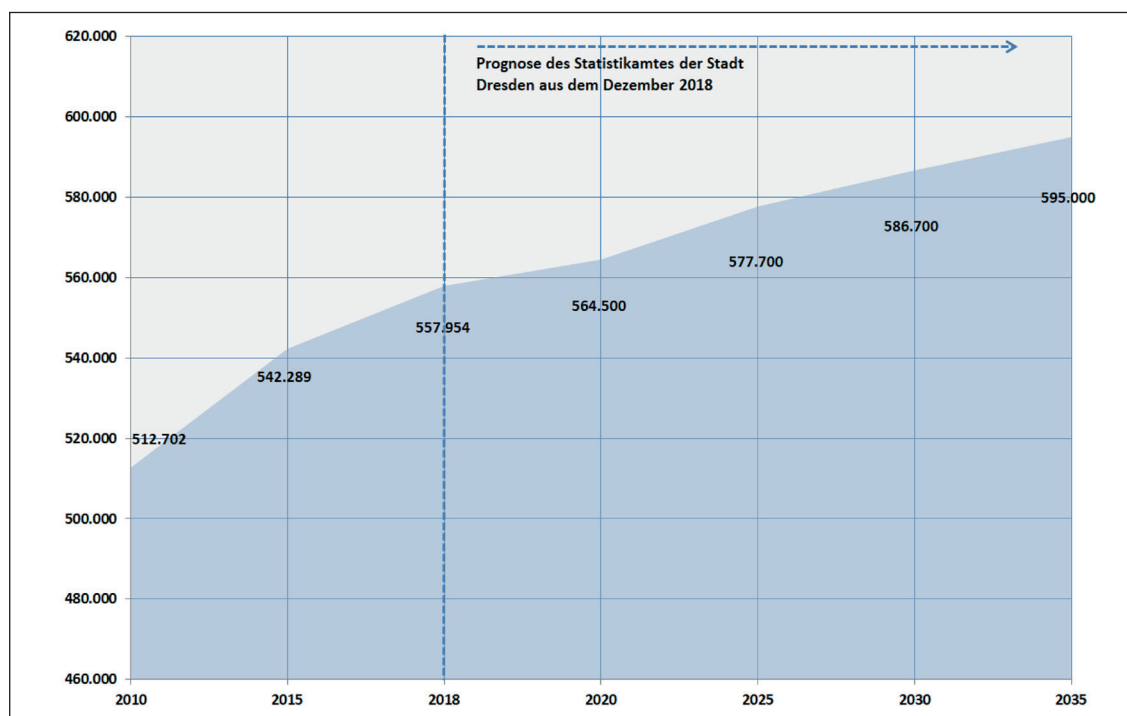


ten Managementleistung sollen dann die in der Beteiligungsgesellschaft liegenden Potenziale im Rahmen in sich abgeschlossener Beteiligungsprojekte gehoben werden. Sofern ein Exit einer Beteiligung zu einem früheren Zeitpunkt lohnenswert oder aus anderen Gründen angezeigt ist, können Beteiligungen jedoch auch vor Erreichung des ursprünglichen strategischen Beteiligungsziels veräußert werden.

1.6 Wesentliche Absatzmärkte

Die RCM Beteiligungs AG hat das am Immobilienmarkt inzwischen erreichte Preisniveau in den zurückliegenden Quartalen verstärkt zur Gewinnmitnahmen auf ihr konzernweites Immobilienportfolio genutzt. Damit einhergehend hat sich der Immobilienbestand interimistisch deutlich verringert. Die Entwicklung des Immobilienmarktes insbesondere in Sachsen und dessen Landeshauptstadt Dresden ist dennoch für den gesamten Konzern weiterhin von wichtiger Bedeutung, da Neuinvestitionen in Immobilien weiterhin bevorzugt im Großraum Dresden vorgenommen werden sollen. Dresden ist eine der wenigen Großstädte in den neuen Bundesländern, deren Bevölkerungszahl seit Jahren stetig steigt und die nicht nur gegenüber den neuen, sondern auch gegenüber den alten Bundesländern einen positiven Wanderungssaldo verzeichnet. Diese Entwicklung zeigt deutlich die Attraktivität der Stadt Dresden sowohl als regionalem Zentrum als auch als überregionaler attraktiver Wohnort wie z. B. als Universitätsstadt.

Entwicklung der Einwohnerzahl Dresden seit dem Jahr 2010 mit Prognose der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Dresden bis zum Jahr 2035, herausgegeben im Dezember 2018



Quelle: Landeshauptstadt Dresden (<http://www.dresden.de>)

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Dresden geht für Dresden von einem Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2035 auf ca. 595.000 Einwohner aus. Damit hat sich die Prognose der ohnehin schon positiven Einwohnerentwicklung Dresdens nochmals verbessert. Nach diesen Berechnungen, die erstmals bis zum Jahr 2035 reichen, wird die Einwohnerzahl Dresdens von rund 558 000 im Jahr 2018 auf etwa 595 000 Einwohner im Jahr 2035 steigen, dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 6,7%.

Für die einzelnen Altersgruppen werden unterschiedliche Entwicklungen erwartet. Starke Zuwächse sind bei Kindern und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen zu erwarten. Ursache ist hier der deutliche Anstieg der Geburten in den letzten Jahren nach dem dramatischen Geburteneinbruch Anfang der 1990er Jahre.

Anders als in vielen Städten und Regionen der neuen Bundesländer wird der Prognose nach auch die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre) zunehmen. Bis zum Jahr 2035 soll der Anstieg ca. 22 400 Personen (+ 6 %) betragen.

Der positive Wanderungssaldo, der in den vergangenen Jahren insbesondere vom Zuzug von Asylsuchenden beeinflusst wurde, verringert sich im Prognosezeitraum kontinuierlich. Er sinkt pro Jahr von aktuell ca. 3.500 auf noch 1.300 Personen im Jahr 2035. Der Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern und dem Ausland wird, allerdings mit abnehmender Tendenz, weiterhin deutlich positiv und mit den alten Bundesländern leicht positiv erwartet.

1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren

Auf rechtlicher Seite wird die Geschäftstätigkeit in der Bestandsvermietung vor allem durch die Mietrechtsentwicklung beeinflusst. 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.

Die seit Jahren zu beobachtende Tendenz, seitens des Gesetzgebers die Eigentümer von Immobilien mit diversen Kosten verursachenden Vorschriften im Bereich der Energiekosteneinsparung zu belasten, hat sich in den letzten Geschäftsjahren noch verstärkt. Deutlich steigende Mieten haben den Gesetzgeber auf den Plan gerufen, der inzwischen verschiedene Gesetzesvorhaben auf den Weg gebracht hat, mit den massiv in den freien Markt der Mietpreisbildung eingegriffen wird. Besonders bekanntgeworden ist die Regelung § 556d BGB als sog. Mietpreisbremse. Danach darf in den von der Mietpreisbremse betroffenen Regionen, die von den einzelnen Bundesländern festgelegt werden, die Miete bei Abschluss eines neuen Mietvertrags in einer Bestandswohnung nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Nachdem diese Regelung bislang nicht den von der Politik erwünschten Erfolg hatte, hat der Gesetzgeber diese Regelungen nun nochmals verschärft, um dem Wunsch nach einem nachhaltigen staatlichen Eingriff in die Mietpreisfindung nun doch noch zum Erfolg zu verhelfen. Danach müssen Vermieter ab dem Jahr 2019 unaufgefordert und schriftlich offenlegen, welche Miete mit dem Vormieter vereinbart worden war, wobei die Miete, die ein Jahr vor Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses vereinbart war, maßgeblich ist. Die Regelung gilt in allen Fällen, in denen der Vermieter eine Miete verlangt, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In Sachsen, dem Bundesland, in dem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft konzernweit schwerpunktmäßig investiert, sieht man allerdings nach wie vor keinen Bedarf für die Einführung der Mietpreisbremse. Ein Blick auf die jeweils regierende Parteienkoalition mag jedoch einen Hinweis darauf liefern, warum und mit welcher Geschwindigkeit die Möglichkeit marktregulierend einzugreifen, von einem Bundesland aufgegriffen wird.

Im Jahr 2015 wurde eine gesetzliche Regelung eingeführt, wonach die Maklerprovision von derjenigen Mietvertragspartei zu zahlen ist, die den Makler bestellt (Bestellerprinzip). Die Auswirkungen dieser Neuregelung auf die Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs AG haben sich in Bezug auf den Immobilienstandort Sachsen allerdings in Grenzen gehalten, da es hier auch schon vor dieser gesetzlichen Regelung üblich war, dass der Vermieter die Honorierung der Vermietungsmaklertätigkeit trägt. Generell herrscht jedoch seitens aller Instanzen der Rechtsprechung die Tendenz, dem trotz der weitreichenden Schutzwirkung der im Rahmen des Mieterschutzes erlassenen Schutzvorschriften vermeintlich schwächeren Vertragsteil der beiden Mietvertragsparteien, nämlich dem Mieter, durch eine bewusst mieterfreundliche Rechtsprechung erweiterten Schutz zu gewähren.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten verläuft in Deutschland seit vielen Jahren nicht mehr homogen. Während in Metropolregionen wie Berlin, München, Frankfurt, also den sog. A-Lagen, Jahr für Jahr teils kräftig anziehende Wohnungsmieten beobachtet werden können, richtet sich der Fokus der Immobilieninvestoren inzwischen auch auf die sog. B-Lagen, also Großstädte mit zwischen ca. 250.000 und 650.000 Einwohnern mit regionaler oder nationaler Bedeutung, deren Mietpreise inzwischen ebenfalls in Bewegung geraten sind.

Dagegen verläuft die Mietpreisentwicklung in ländlichen Gegenden sowie in den wirtschaftlich zurückbleibenden Regionen auch in den alten Bundesländern verhalten. Inzwischen haben jedoch die Neuvermietungspreise in vielen städtischen Regionen ein Niveau erreicht, das gerade von jungen Familien nicht mehr aufgebracht werden kann, sodass ländliche Regionen, jedenfalls dann, wenn diese verkehrstechnisch attraktiv erschlossen sind, schon allein aufgrund eines deutlich niedrigeren Mietpreinsniveaus zukünftig auch wieder an Attraktivität gewinnen können.

Eine wichtige Rolle bei der Standortqualität spielt die kommunale Wirtschaftspolitik, die für die wirtschaftliche Attraktivität eines Standortes von Bedeutung ist. Dabei ist die Finanzkraft der einzelnen Kommune, die über die Attraktivität eines Immobilienstandortes z. B. durch ein vielfältiges kulturelles Angebot als Differenzierungskriterium für die Qualität eines Immobilienstandortes entscheidet, ein wichtiger Faktor. Angesichts der zunehmenden Anzahl von Haushalten, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, kann aber auch die jeweilige Bereitschaft der örtlichen Arbeitsagenturstellen zur Zusammenarbeit mit Vermietern von Wohnraum einen nicht



unbeachtlichen Einfluss auf die Standortqualität einer Immobilie haben. Zunehmend entwickeln damit diese unter staatlichem Einfluss bzw. staatlichen Institutionen nahestehenden Stellen Marktsteuerungspotenzial in dem Bereich der Vermietung von Wohnraum.

Parallel zu der seit Jahren bestehenden Niedrigzinsphase hat sich die Neubautätigkeit wieder deutlich verstärkt, was zumindest im oberen Mietpreissegment der hochwertigen Neubauwohnungen zu einer deutlich spürbaren Angebotsausweitung von Wohnraum geführt hat. Gleichzeitig wird immer häufiger gefordert, dass der Gesetzgeber mit staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt preisberuhigend auf die Mietpreisentwicklung einwirken soll. So haben sich Union und SPD bei ihren Koalitionsverhandlungen zu der derzeitigen Regierungskoalition auf ein milliardenschweres Paket zur Schaffung von mehr Wohnraum geeinigt. Dabei soll besonders der soziale Wohnungsbau gestärkt werden um den Mietanstieg in Großstädten zu dämpfen. Hierfür sollen aus dem Bundeshaushalt bis zum Jahr 2021 bis zu zwei Milliarden Euro an Steuergeldern ausgegeben werden. Weitere ca. zwei Milliarden Euro werden für das sog. Baukindergeld aufgewendet, mit dem vor allem für mittlere Einkommen neue Anreize zur Schaffung von Wohneigentum gesetzt werden sollen. Für die Dauer von zehn Jahren sollen Familien mit einem Betrag von 1.200 Euro pro Kind und Jahr gefördert werden. Auf diese Weise sollen über die nächsten Jahre hinweg ca. 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden. Ob die beschlossenen Maßnahmen letzten Endes wirklich zu dem von der Politik gewünschten Zweck führen, muss angesichts bereits früher gemachter Erfahrungen mit staatlich dirigistischen Eingriffen in einen funktionierenden Markt bezweifelt werden. Die vermutlich wirksamste staatliche Lenkungsmaßnahme, die zu einem für allen Seiten sofort spürbaren positiven Einfluss geführt hätte, nämlich ein umfassender Bürokratieverzicht im Bereich der Wohnungsbaugesetzgebung einschließlich aller damit im Zusammenhang stehender Genehmigungs- und sonstiger Verfahren, wird weiterhin nicht ergriffen.

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet die Immobilienbestände aus dem Konzernportfolio der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, daher ist die Bestandsentwicklung des Konzernportfolios wegweisend für die wirtschaftliche Situation dieser Konzerntochtergesellschaft. Allerdings werden im laufenden Geschäftsjahr auch die in der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH anfallenden Kosten rückläufig sein, wodurch ein erheblicher Teil der niedrigeren Einnahmen aus der Hausverwaltung wieder aufgefangen werden wird. Im Rahmen der Verkäufe von Immobilien aus dem Konzernimmobilienportfolio konnten in früheren Jahren auch neue Kunden gewonnen werden, welche die Möglichkeit wahrgenommen haben, ihre erworbenen Immobilien von der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH weiterverwalten zu lassen.

2. Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie, Unternehmensinternes Steuerungssystem und verwendete Steuerungskennzahlen

Die Unternehmenssteuerung des Konzerns erfolgt vor allem über betriebswirtschaftliche Kennzahlen wie Cashflow, Eigenkapital- sowie allgemeine Bilanzrelationen und ausschüttungsfähigem Ergebnis. Für die Steuerung des Immobilienportfolios werden zudem Kennzahlen wie Kaufpreis pro m², Fremdfinanzierungsquote, Eigenkapitalrendite p. a., Eigenkapitalbindung und Mietrendite p. a. eingesetzt. An Bedeutung zur Steuerung des Immobilienportfolios gewonnen hat die Möglichkeit der Realisierung von Mietsteigerungspotenzial in der Neuvermietung wie in der Bestandsbetreuung.

Die Geschäftstätigkeit der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH wird neben den gängigen Steuerungskennzahlen nach der Anzahl der zu verwaltenden Einheiten bzw. der Anzahl und Lage der Standorte der zu verwaltenden Immobilien ausgerichtet.

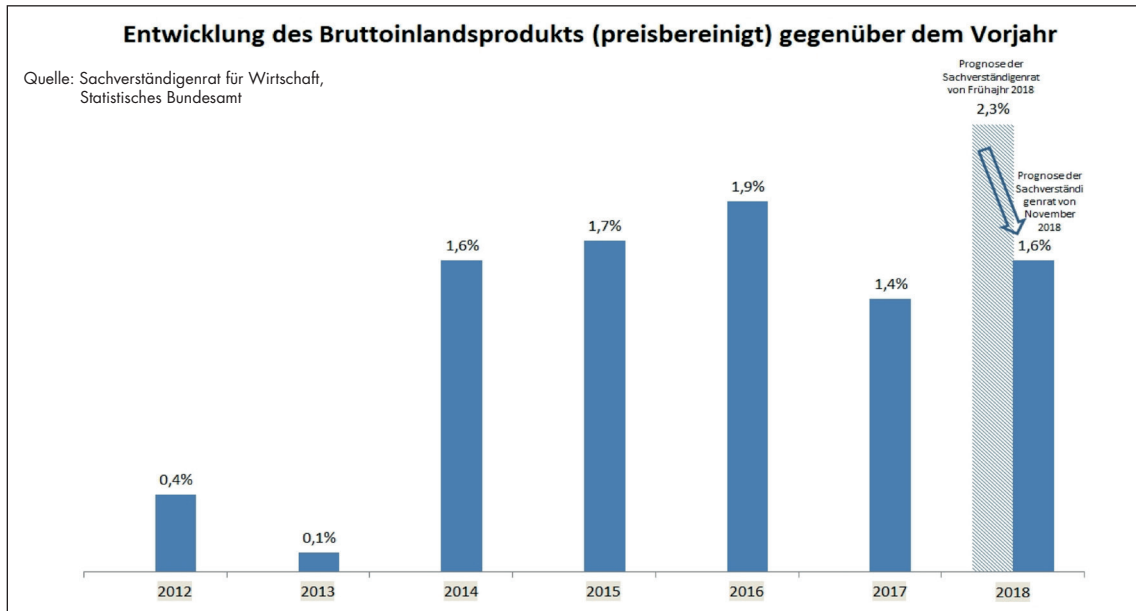
3. Forschung und Entwicklung

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft versucht, die Renditechancen ihres Konzernimmobilienbestandes durch die Auswertung von ständig aktualisiertem statistischem Datenmaterial zu optimieren. Gleichzeitig analysiert die Gesellschaft ihr Immobilienportfolio systematisch anhand unterschiedlicher immobilienwirtschaftlicher Kennzahlen. Die Gesellschaft sieht daneben in der Schulung und fachlichen Weiterbildung ihrer Mitarbeiter die Chance, diese gezielt auf zukünftige Anforderungen einzustellen.

Grundsätzliches Ziel der Geschäftspolitik ist es, die Betriebsabläufe soweit wie möglich EDV-gestützt zu realisieren. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft setzt dabei grundsätzlich auf Softwarelösungen, um mit deren Einsatz konzernweit Synergieeffekte erzielen zu können. Hierzu gehören z.B. eine konzernweit eingesetzte Dokumentenmanagementsoftware sowie eine verstärkte Unterstützung von Arbeitsläufen durch begleitende EDV-Anwendungen. Bei der Entscheidung über den Einsatz neuer Software ist neben der Eignung für den vorgesehenen Einsatzzweck vor allem auch die Möglichkeit der Einbindung über Schnittstellen in die vorhandene EDV-Struktur ein wichtiges Entscheidungskriterium.

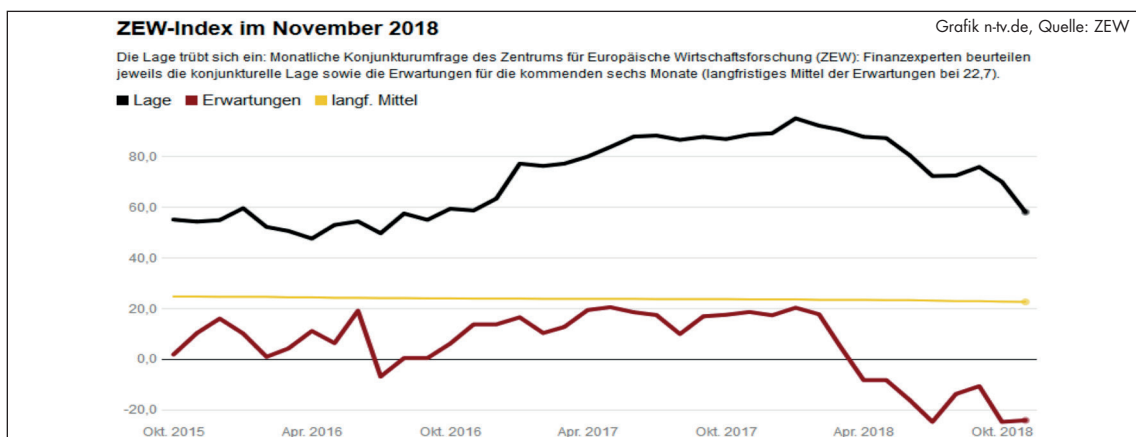
4. Überblick über den Geschäftsverlauf

4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen



Der seit Jahren anhaltende konjunkturelle Aufschwung der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland hat in der zweiten Hälfte des Jahres 2018 einen spürbaren Dämpfer erhalten. Erstmals seit dem ersten Quartal des Jahres 2015 war die inländische Wirtschaftsleistung im 3. Quartal des Jahres 2018 mit einem Minus von 0,2% wieder rückläufig. Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie die Probleme der Automobilindustrie in Bezug auf den neuen Abgas-Prüfstandard WLTP. Weil nicht alle Auto-Modelle rechtzeitig eine Genehmigung für eine Neuzulassung hatten, mussten die Produktion gedrosselt werden. Deutsche Konzerne hatten das Prüfverfahren nicht rechtzeitig für alle Fahrzeugtypen abgeschlossen. „Die damit verbundenen zeitweisen Produktionsausfälle hinterließen tiefe Bremspuren bei der industriellen Erzeugung“ vermerkte die Bundesbank dazu in ihrem Wirtschaftsbericht. Durch diese Entwicklung brach der Neuwagenmarkt in der EU zeitweise um bis zu 23,5% ein, was alleine einen BIP-Rückgang um bis 0,4 Prozentpunkte ausgelöst haben dürfte.

Hinzu kommen weitere globale Krisenfelder, die derzeit negativ auf die weltweite wirtschaftliche Entwicklung einwirken. Dies sind in erster Linie die ungelösten Zollkonflikte zwischen der EU bzw. China einerseits und den USA andererseits und ein möglicherweise unregelmäßig und damit chaotisch verlaufender Brexit. In diesem ohnehin schon schwierigen Umfeld verunsichern Meldungen aus China, wonach sich auch dort die wirtschaftliche Entwicklung derzeit abkühlt, zusätzlich. Die Entwicklung des ZEW-Index zeigt deutlich die Spuren dieser Verunsicherungen. Im November 2018 gab der Konjunkturindex des Mannheimer Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung mit einem Rückgang von 70,1 auf 58,2 Punkte kräftig nach. Ursprünglich erwartet worden war ein deutlich geringeres Minus auf 65,0 Punkte.





Auch wenn die Ausfuhren Deutschlands im Gesamtjahr 2018 nochmals um ca. 3,5 % gestiegen sein dürften, machen sich die beschriebenen Verunsicherungen gerade in der Exportwirtschaft negativ bemerkbar. So blieb die Warenausfuhr im November 2018 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahresmonat nahezu unverändert, wohingegen die Importe um 3,6 % zulegen.

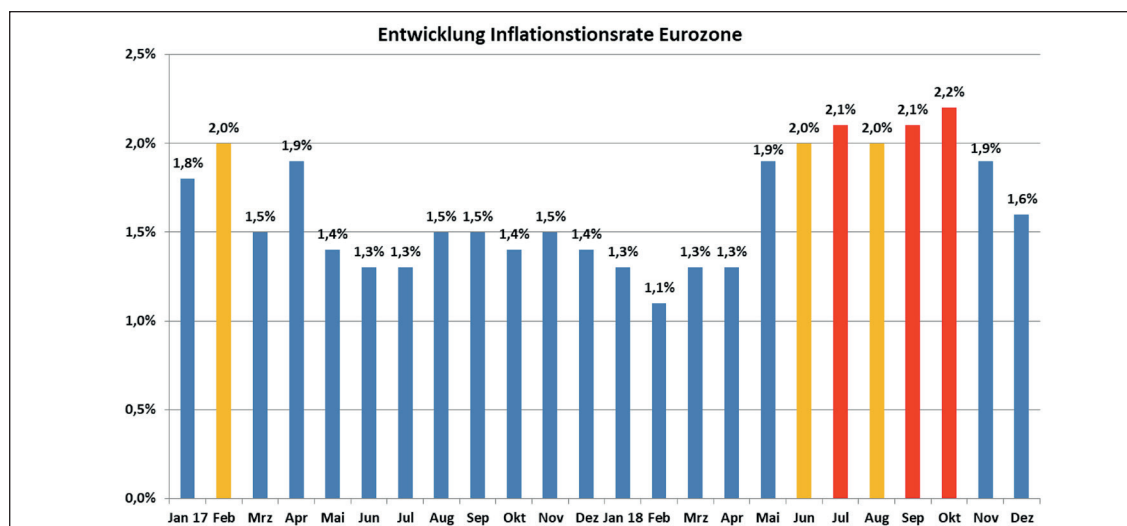
Damit entwickelt sich der inländische Konsum zu einer wichtigen Konjunkturstütze in Deutschland. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland befindet sich auf Rekordniveau, die Arbeitslosenquote liegt mit 5,2% (im Jahresdurchschnitt, Dezember 2018 4,9%) so niedrig wie seit Jahrzehnten nicht mehr (im Vergleich 1998: 11,4%, 2008: 7,8%). Verbunden mit einem deutlichen Anstieg der Löhne in Deutschland hat sich die Inländische Kaufkraft im Jahr 2018 nach den Berechnungen des Konsumforschungsinstitutes GfK auf 23.016 Euro pro Einwohner und damit um 657 Euro pro Kopf erhöht. Für das Jahr 2019 erwarten die Konsumforscher einen nochmaligen Kaufkraftanstieg auf dann sogar 23.779 Euro pro Einwohner, was einem Anstieg von ca. 3,3% entspricht.

Auch die weltwirtschaftliche Entwicklung zeigt Ermüdungstendenzen. So hat der Internationale Währungsfonds seine Prognose für das Weltwirtschaftswachstum wegen der globalen Handelskonflikte um 0,2 Prozentpunkte auf nun 3,7 % gesenkt. Und es gibt weitere Gründe, die Anlass zu einer zurückhaltenden Einschätzung der globalen Wirtschaftsentwicklung geben. So schwelen in nicht wenigen sog. Schwellenländern wie z.B. Argentinien, Türkei und Brasilien zumeist hausgemachte Krisen. Russland und der Iran leiden unter Wirtschaftssanktionen. Und auch in den wichtigsten Industriestaaten USA und China werden trotz weiterhin wachsender Volkswirtschaften Wolken am Konjunkturmilieu sichtbar. In den USA prognostiziert der IWF für 2018 zwar noch ein Wachstum von 2,9%, dieses basiert aber nicht zuletzt auf den Auswirkungen der diesjährigen Steuerreform, deren Auswirkungen in den kommenden Jahren nachlassen werden. Hinzu kommt, dass die Finanzierung der Steuerreform in den USA im Wesentlichen über zusätzliche Schulden finanziert worden ist, wodurch sich der Spielraum für weitere Konjunkturprogramme, mit denen eine sich evtl. abschwächende Wirtschaft in den USA gestützt werden könnte, verringert hat. Derzeit betragen die Staatsschulden der USA mehr als 22 Billionen Dollar und wachsen pro Sekunde um 34.503 Dollar. (Im Vergleich Deutschland: Staatsschulden insgesamt 2,07 Billionen Euro, Veränderungsrate minus 502 Euro pro Sekunde).

4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Eine der wichtigsten Einflussgrößen auf die Entwicklung des Immobilienmarktes liegt in der Zinsentwicklung, diese wiederum ist hinsichtlich ihrer Steuerung durch die EZB im Wesentlichen abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung und der Preisentwicklung im Euroraum. Dabei hat die EZB in den vergangenen Jahren immer wieder das Ziel ausgegeben, die Inflationsrate im Euroraum an die Zielgröße von 2 % führen zu wollen. Über das zu diesem Zweck von der EZB in das Leben gerufene Anleihekaufprogramms wurden die Kapitalmärkte bis zum Ende des Jahres 2018, dem Zeitpunkt also, zu dem das Kaufprogramm eingestellt wurde, mit ca. 2,6 Billionen Euro geflutet. Die Einstellung bedeutet jedoch nicht, dass die EZB keine weiteren Gelder mehr zur Verfügung stellt. Vielmehr sollen sowohl Zinsen als auch Rückzahlungsbeträge erneut auf diesem Weg investiert werden.

Auch aufgrund eines deutlichen Anstieg der Energiepreise (zu Beginn des Monats Oktober erreichten die Ölpreise für die Sorte WTI mehr als 75 Dollar pro Barrel) hat die Inflationsrate in der Eurozone im 2. Halbjahr 2018 diese



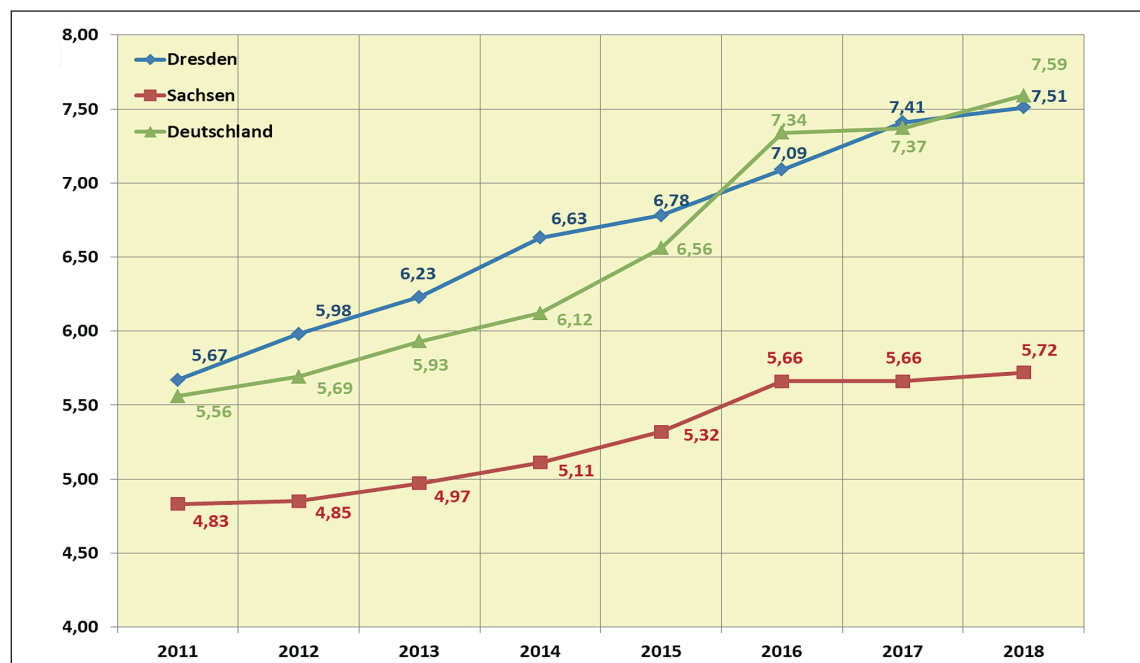
Zielgröße erreicht, bzw. sogar leicht überschritten. Mit dem kräftigen Rückgang der Energiepreise, der den Ölpreis für die Sorte WTI nur zwei Monate später auf ein Tief von unter 45 Dollar pro Barrel führte, verbunden mit zunehmenden Sorgen um die globale Wirtschaftsentwicklung hat sich Inflationsrate in der Eurozone im Dezember bereits wieder auf 1,6 % vermindert, sodass Sorgen, die EZB könne, ähnlich wie die FED in den USA in naher Zukunft zu einer Phase tendenziell steigender Zinsen übergehen, sich wieder verflüchtigt haben.

Die zinsgetriebene Nachfrage, die den Wohnimmobilienmarkt seit nun mehr als zwei Jahren erfasst hat, dürfte daher auch in kommender Zeit nicht zum Erliegen kommen. Renditekräftige Anlagealternativen zum Immobilienmarkt bleiben weiterhin rar. Diese Entwicklung würde durch einen kurzfristige Zinsanstieg sogar noch befeuert werden, denn viele Investoren würden ein tatsächliches oder auch nur vermeintliches Ende der Niedrigzinsphase als Anlass sehen, nun noch schnell bislang aufgeschobene Investitionen vorzunehmen, um noch von günstigem Fremdkapital profitieren zu können.

Auch wenn der durch die Flüchtlingskrise ab dem Jahr 2015 entstandene zusätzliche Nachfragedruck inzwischen abgeebbt ist, besteht nach wie vor ein beträchtlicher Nachfrageüberhang nach zeitgemäßem und attraktivem Wohnraum in urbanen Lagen. Parallel zu der wachsenden Bevölkerungszahl steigt die Anzahl von Haushalten und steigt gleichzeitig der Bedarf von Wohnfläche pro Haushalt. Obwohl die Bautätigkeit in Deutschland in den vergangenen Jahren spürbar Fahrt aufgenommen hat, steht dieser Nachfrage bislang nur ein nicht ausreichendes Angebot von Wohnraum gegenüber. Vor allem in Groß- und Universitätsstädten treibt die Nachfrage nach Wohnraum unvermindert die Neuvermietungspreise nach oben.

Nach einer jahrelangen permanenten Verlangsamung der Bautätigkeit mit einem Tiefpunkt, der 2009 in Folge der Finanz- und Immobilienkrise erreicht wurde, hat sich die Bautätigkeit in Deutschland getrieben von stetig sinkenden Zinsen in den vergangenen Jahren spürbar belebt. Allerdings hat die Bautätigkeit, die im Jahr 2016 mit mehr als 375.000 genehmigten Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) einen 10-Jahres-Höchststand erreicht hatte, inzwischen schon wieder an Schwung. So wurden in 2017 in Deutschland 7,3% oder insgesamt 27.500 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in 2016. In den ersten zehn Monaten des Jahres 2018 legten die Baugenehmigungen zwar wieder um magere 1,2% zu, die Anzahl der in 2018 voraussichtlich insgesamt genehmigten ca. 350.000 Wohnungen.

Aufgrund der in dieser Höhe nicht erwarteten Zuwanderung gehört die Phase einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung inzwischen der Vergangenheit an. So ist Bevölkerung Deutschlands seit dem Jahr 2013 von ca. 80,8 Mio. Personen auf inzwischen ca. 82,8 Mio. Personen (Stand Dezember 2017) angestiegen, ein Zuwachs also um ca. zwei Mio. Menschen. Im gleichen Zeitraum wurden lediglich ca. 1,27 Mio. Wohnungen fertiggestellt. Angesichts des schlechten Erhaltsstands vieler in den Jahren 1960 – 1980 gebauten Wohnungen kann die aktuelle Wohnungsbautätigkeit die Nachfrage nach zeitgemäßem attraktivem Wohnraum weiterhin nicht befriedigen.



Quelle: PWIB (<http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegelDresden/7351>)



Verschärft wird diese Entwicklung noch durch eine sich fortsetzende Urbanisierung des privaten Wohnverhaltens. Der Zuzug in die großstädtischen Metropolregionen zu Lasten der regionalen ländlichen Standorte hält unvermindert an und verstärkt die ohnehin aufwärts gerichtete Mietpreisentwicklung in den Großstädten. Die Vermietungspreise in den Großstädten ziehen weiter an, die Region jedoch wird zunehmend abgehängt.

Allerdings verläuft auch in den Großstädten die Mietpreisentwicklung nicht homogen, vielmehr sind es die jeweils gerade als „IN“ angesehenen Stadtteilquartiere, in denen es zu plötzlichen heftigen Mietpreisbewegungen kommen kann, während die Entwicklung einige Straßenzüge entfernt durchaus ruhiger verlaufen kann.

4.3 Wesentliche, für den Geschäftsverlauf ursächliche Ereignisse und Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensleitung

Angesichts des inzwischen erreichten Preisniveaus am heimischen Immobilienmarkt hat die RCM Beteiligungs AG im Berichtsjahr konzernweit das für Immobilienverkäufe attraktive Marktumfeld zu umfangreichen Gewinnmitnahmen auf das Immobilienportfolio genutzt. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2018 einschließlich der Wohnanlage in Borna zehn Immobilien veräußert. Der in den vergangenen Jahren konsequent realisierten Konzernstrategie folgend, sind dabei vier weitere Immobilienstandorte aufgegeben wurden; mehr als 60% (ca. 15.000 m²) der veräußerten Flächen liegen außerhalb des Großraum Dresdens. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2018 der Verkauf von ca. 25.000 m² Fläche beurkundet, wobei die Abwicklung und damit verbunden auch die bilanzielle Erfassung von Umsatz und realisiertem Gewinn zum größten Teil erst in das laufende Geschäftsjahr 2019 fallen werden. Angesichts der von der RCM Beteiligungs AG seit Jahren angewendeten Bilanzierung nach den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des HGB werden mit den in 2018 beurkundeten Immobiliengeschäften im Berichtsjahr bzw. bei Abwicklung in 2019 im laufenden Geschäftsjahr die entsprechenden seit Jahren sukzessive aufgebauten stillen Reserven nun gewinn- und bilanzwirksam.

In gleicher Weise sind bereits im Geschäftsjahr 2017 beurkundete Verträge zum Verkauf von Immobilien mit einem Volumen von ca. 9.500 m² Fläche, entsprechend einem Umsatz von ca. 10,8 Mio. Euro erst im Berichtsjahr abgewickelt und damit gewinn- und bilanzwirksam geworden.

Mit dem Abschluss von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen zwischen der SM Wirtschaftsberatungs AG jeweils als Organträgerin einerseits und der SM Capital AG sowie der SM Domestic Property AG als Organengesellschaften jeweils andererseits ist die Optimierung der Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2018 um einen weiteren bedeutenden Schritt vorangetrieben worden.

Die nun erfolgreich realisierte Konzernstruktur verbindet die geschäftsstrategischen Vorteile, die sich z.B. im Bereich des Aktienkonzernrechts ergeben, mit einer Stärkung der gemeinsamen Marktposition der betroffenen Gesellschaften, die gleichzeitig eine Optimierung der konzernweiten einkommensteuerlichen Position bewirkt hat.

II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung

Das Konzernumsatzvolumen im Geschäftsjahr 2018 hat die Vorjahreszahlen, die getrieben durch ein reges Transaktionsgeschäft um mehr als 70 % auf 19,41 Mio. Euro gestiegen waren, nicht ganz erreicht und stellt sich zum 31.12.2018 auf 17,60 Mio. Euro. Hiervon waren ca. 10,84 Mio. Euro bereits im Geschäftsjahr 2017 beurkundeten, jedoch erst im Berichtsjahr abgewickelten Geschäften zuzurechnen. Das Gesamtvolumen der im Geschäftsjahr 2018 zum Verkauf von Immobilien konzernweit beurkundeten Immobilientransaktionen lag mit ca. 21 Mio. Euro deutlich höher als das im Vorjahr entsprechende beurkundete Transaktionsvolumen (14,1 Mio. Euro).

Die Konzernumsatzerlöse in Höhe von 17,60 Mio. Euro gliedern sich auf in Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 14,02 Mio. Euro, in Erträge aus der Vermietung eigener Bestände in Höhe von 2,37 Mio. Euro (Vorjahr 2,94 Mio. Euro) sowie in Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,20 Mio. Euro (Vorjahr 1,29 Mio. Euro). In letzteren enthalten sind vor allem Umsatzerträge der Tochtergesellschaften, die nicht im Immobilienportfoliogeschäft tätig sind wie z.B. die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH und die Krocker GmbH.

Die konzernweit durchschnittlich erzielte Gewinnmarge im Transaktionsgeschäft beträgt 33%, nachdem diese im Vorjahr bei 40% gelegen hatte. Unter Einbeziehung der noch nicht abgewickelten jedoch bereits beurkundeten Geschäfte werden sogar 49% erreicht. Aufgrund der geschäftsspezifischen Einordnung wurde im Vorjahr bei Ermittlung der durchschnittlichen Gewinnmarge der Verkauf des Immobilienprojektes durch die in 2017 übernommene Projektgesellschaft nicht einbezogen.

Die Konzernvermietungserlöse entwickeln sich naturgemäß in Anlehnung an das Transaktionsgeschäft und lagen daher mit 2,37 Mio. Euro unter der Vergleichszahl des Vorjahres (2,94 Mio. Euro). Dabei haben sich neben den Verkäufen des Berichtsjahres auch noch die bereits im vorhergehenden Geschäftsjahr veräußerten, jedoch in 2017 nicht mehr bilanzwirksam gewordenen Verkaufstransaktionen ausgewirkt. Bedingt durch die mit den zurückliegenden Verkaufstransaktionen erreichte verbesserte Portfoliostruktur hat sich die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete des Konzernimmobilienportfolios (Stand per Jahresende, bezogen auf den beurkundeten Immobilienbestand) im abgelaufenen Geschäftsjahr nach dem bereits im Vorjahr erreichten Anstieg nochmals weiter auf nun EUR 6,59 pro m² (Vorjahr EUR 5,76 pro m²erhöht).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichten zum 31.12.2018 1,09 Mio. Euro (Vorjahr 1,84 Mio. Euro) zu. In den Vorjahreszahlen waren dabei allerdings Einmalerträge im Zusammenhang mit dem Verkauf des Immobilienprojektes durch die in 2017 übernommene Projektgesellschaft in Form eines Finanzierungsverzichtes im Rahmen eines öffentlichen Förderprogramms in Höhe von mehr als 0,7 Mio. Euro enthalten. Um diesen Einfluss bereinigt verbleibt ein geringer Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge, die aus verminderten Erträgen aus Finanzgeschäften resultieren.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um ca. 3 % auf nun 1,91 Mio. Euro nach 1,85 Mio. Euro im Vorjahr. Hierfür ursächlich war vor allem eine deutliche Erhöhung der im Zusammenhang mit dem seitens der SM Wirtschaftsberatungs AG einerseits und der SM Capital AG sowie der SM Domestic Property AG andererseits abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen stehenden Rechts- und Beratungskosten. Die Personalkosten haben sich im Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 1,71 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (1,74 Mio. Euro) leicht reduziert.

Abschreibungen auf Finanzanlagen wurden im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von TEUR 64 (Vorjahr TEUR 12) vorgenommen, diese betrafen jedoch keine im Berichtsjahr erworbenen Wertpapiere sondern wurden auf eine schon seit langem im Bestand befindliche und nicht kapitalmarktfähige Beteiligung vorgenommen. Der konzernweite Zinsaufwand lag zum 31.12.2018 mit 1,28 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (1,29 Mio.) nahezu unverändert. Der Zinssaldo beläuft sich auf – 1,22 Mio. Euro (Vorjahr – 1,15 Mio. Euro. Dem standen Erträge aus anderen Wertpapieren in Höhe von 0,66 Mio. Euro (Vorjahr 0,37 Mio. Euro) gegenüber.

Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut und zwar nun um sogar ca. 37% auf 2,86 Mio. Euro (Vorjahr 2,09 Mio. Euro) gesteigert, nachdem sich das Vorjahresergebnis bereits um ca. 14% erhöht hatte. Nach Steuern erreichte der Konzerngewinn 2,55 Mio. Euro und



legte damit um fast eine Mio. Euro bzw. mehr als 62% Mio. Euro zu, womit sich die in den vergangenen Jahren erreichten Änderungen der Konzernstruktur der RCM Beteiligungs AG nun in vollem Umfang ergebniswirksam auswirken.

Nach Anteilen Dritter wird der Konzerngewinn für das Geschäftsjahr 2018 mit 1,71 Mio. Euro (Vorjahr 1,01 Mio. Euro) ebenfalls kräftig erhöht ausgewiesen.

1.2 Entwicklung wesentlicher Konzern-GuV - Posten (in TEUR)

	2018	2017
Umsatzerlöse	17.595	19.414
Bestandsverminderungen	10.523	10.787
Sonstige betriebliche Erträge	1.092	1.841
Personalaufwand	1.713	1.739
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.911	1.853
Erträge aus anderen Wertpapieren	657	368
Zinsen u. ähnliche Erträge	68	142
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.283	1.288
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	64	12

2. Finanzlage

2.1 Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Neben den allgemeinen, grundsätzlich geltenden Prämissen in der Konzern- wie Ressourcenplanung und der Liquiditätssteuerung ist der ertragsoptimierte Einsatz des Eigenkapitals wesentliches Ziel des Finanzmanagements im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft. Es kommen insoweit vor allem die gängigen Rentabilitätskennziffern im Finanzmanagement zum Einsatz. Von Bedeutung sind dabei u. a. die Kennziffern Mietrendite p. a., Eigenkapitalrendite p. a. und Eigenkapitalbindung bei der Aktivfinanzierung. So führt z. B. eine niedrige Fremdfinanzierung einer Bestandsimmobilie zu deutlich verminderter Rendite des eingesetzten Eigenkapitals. Dabei wird auch beobachtet, inwieweit sich die Eigenkapitalrelationen unter Berücksichtigung der Kapitalbindung auf Marktpreisbasis verhalten. Grundsätzlich wird für das Konzernimmobilienportfolio eine im banküblichen Umfang mögliche Fremdfinanzierung des Immobilienportfolios angestrebt, wozu ggf. auch Nachfinanzierungsverhandlungen geführt werden.

2.2 Finanzierungsanalyse

Trotz einer Reduzierung des Grundkapitals der RCM Beteiligungs AG durch Einziehung von 700.000 eigenen Aktien wird das haftende Eigenkapital des Konzerns zum 31.12.2018 mit 23,42 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (23,29 Mio. Euro) leicht erhöht ausgewiesen. Zum 31.12.2017 hatte der Bestand eigener Aktien in der RCM Beteiligungs AG bei 460.647 Aktien gelegen, sodass für die Realisierung des Einzugs ca. 240.000 eigene Aktien erworben werden mussten.

Von der RCM Beteiligungs AG wurde im Berichtsjahr die im Jahr 2014 emittierte Optionsanleihe zum Zeitpunkt der Endfälligkeit in Höhe des noch umlaufenden Nominalbetrages von drei Mio. Euro zurückgezahlt. Gleichzeitig waren im Jahr 2018 Optionsrechte auf 635.185 Aktien der RCM Beteiligungs AG ausgeübt worden, die ebenfalls aus im Bestand befindlichen eigenen Aktien, welche im Berichtsjahr erworben worden waren, beliefert wurden.

Angesichts einer gleichzeitig vor allem durch die zurückliegenden Immobilienverkaufstransaktionen deutlich reduzierten Konzernbilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme im abgelaufenen Geschäftsjahr nochmals deutlich erhöht und erreicht nun 45,9% (Vorjahr 38,6%). Mit dieser im Rahmen einer HGB-Konzernbilanzierung, einer Bilanzierung also, die den Immobilienbestand regelentsprechend zu Anschaffungs- und nicht zu Marktpreisen bewertet, ermittelten Eigenkapitalquote verfügt der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft über eine Eigenkapitalausstattung, die es jederzeit ermöglicht, zusätzliches Konzernwachstum in der benötigten Höhe mit Eigenkapital zu unterlegen.

In den Einzelgesellschaften des Konzerns werden fast durchgängig nochmals deutlich höhere Eigenkapitalquoten ausgewiesen, so erreichen die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit der Einzelgesellschaft und die SM Wirtschaftsberatungs AG im Branchenvergleich überdurchschnittliche Eigenkapitalquoten von ca. 54% bzw. ca. 49 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Berichtsjahr einhergehend mit den getätigten Immobilientransaktionen deutlich auf nun noch 25,67 Mio. Euro (Vorjahr 31,45 Mio. Euro), diese Position umfasst nach der vollständigen Rückzahlung der im April 2018 fälligen Optionsanleihe, abgesehen von Rückstellungen in Höhe von 0,96 Mio. Euro, nahezu die gesamten Konzernverbindlichkeiten von 26,56 Mio. Euro (Vorjahr 35,20 Mio. Euro). Die durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote der im Konzernimmobilienportfolio gehaltenen und mit einer Fremdfinanzierung unterlegten Immobilien liegt bei ca. 73 %. Wie bereits an anderer Stelle im Lagebericht ausgeführt, werden regelmäßig Gespräche mit Kreditinstituten sowohl über Neu- als auch über Nachfinanzierungen geführt, um eine möglichst niedrige Eigenkapitalbindung zu gewährleisten. Da an zentralen Lagen befindliche Immobilien im deutlich höheren Umfang refinanzierbar sind als periphere Lagen, hat die in den zurückliegenden Jahren vollzogene Umgestaltung des Konzernimmobilienportfolios im Verlauf der vergangenen Jahre zu einer deutlichen Erhöhung der durchschnittlichen Fremdfinanzierung des gesamten Konzernimmobilienportfolios geführt.

30

2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente werden konzernweit seit Jahren in Form von Zinsswapgeschäften zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos von Bankdarlehen abgeschlossen. Bei diesen Geschäften besteht Währungs-, Betrags- und Fristenkongruenz, sodass im Rahmen einer kompensatorischen Bewertung hierfür Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die bilanzielle Abbildung von Bewertungseinheiten erfolgt, indem die sich ausgleichenden Wertänderungen aus den abgesicherten Risiken nicht bilanziert werden (sog. Einfrierungsmethode). Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen ist dadurch sichergestellt, dass die wertbestimmenden Faktoren von Grund- und Sicherungsgeschäft jeweils übereinstimmen (sog. Critical-Terms-Match-Methode). Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps berechnet sich über die Restlaufzeit des Instruments unter Verwendung aktueller Marktzinssätze und Zinsstrukturen. Den Angaben liegen Bankbewertungen zu Grunde.

Konzernweit bestanden zum Bilanzstichtag zwölf Zinsswap-Vereinbarungen im Volumen von ca. 15,75 Mio. Euro (Vorjahr 21,50 Mio. Euro), mit denen Kreditvolumina in Höhe von 24,71 Mio. Euro (Vorjahr 28,98 Mio. Euro) gesichert wurden. Die Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung zum Bilanzstichtag ergibt einen negativen Barwert von 1,97 Mio. Euro (Vorjahr 2,39 Mio. Euro).

Die Möglichkeit, Zinsrisiken aus aufgenommenen Darlehen über Zinsswap-Vereinbarungen zu reduzieren, wird fortlaufend entsprechend der Marktlage analysiert und als Kapitalmarktinstrument zur Sicherung der Unternehmensstrategie eingesetzt.

2.4 Liquiditätsanalyse

Die Liquiditätskennziffern des Konzerns werden zum Ende des Geschäftsjahres 2018 über alle Grade niedriger ausgewiesen. Hierfür ursächlich sind einerseits die mit 1,49 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,21 Mio. Euro niedriger ausgewiesenen liquiden Mittel. Gleichzeitig haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten trotz Abnahme der Gesamtsumme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um mehr ca. 1,5 Mio. Euro erhöht. Insgesamt haben sich die kurzfristigen Konzernverbindlichkeiten um 2,14 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr reduziert, dies entspricht in etwa der Veränderung der liquiden Mittel.

Liquidität 1. Grades: 16,4 %, Vorjahr 33,0 % (flüssige Mittel/ kurzfristige Verbindlichkeiten)

Liquidität 2. Grades: 31,9 %, Vorjahr 45,3 % ((flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

Liquidität 3. Grades: 327,5 %, Vorjahr 363,5 % ((flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen + Vorräte) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

Ein im Bereich von 10 bis 30% liegender Liquiditätsgrad ist insofern völlig ausreichend, da die kurzfristigen Forderungen und Vorräte ebenfalls zur Deckung der kurzfristigen Verbindlichkeiten zur Verfügung stehen können. Dieses verdeutlicht die 327,5% weit über 100% ausgewiesene Liquidität des 3. Grades.



3. Vermögenslage

3.1 Vermögensstrukturanalyse

Die Konzernbilanzsumme der RCM Beteiligungs AG von 51,03 Mio. Euro (Vorjahr 60,31 Mio. Euro) wird zu ca. 40% (Vorjahr ca. 30%) als Anlagevermögen 20,40 und zu ca. 60% (Vorjahr 70%) als Umlaufvermögen ausgewiesen. Wesentliche Positionen des gesamten 20,40 Mio. Euro (Vorjahr 18,42 Mio. Euro) umfassenden Konzernanlagevermögens sind die Bilanzposition Wertpapiere des Anlagevermögens mit 11,44 Mio. Euro (Vorjahr 8,04 Mio. Euro) sowie die Bilanzposition Firmenwert mit 7,16 Mio. Euro (Vorjahr 7,37 Mio. Euro).

Die Position Wertpapiere des Anlagevermögens umfasst vor allem die im Konzern aus Gründen der Ertragsoptimierung gehaltenen festverzinslichen Anleihen, diese Position wurde im Verlauf des Berichtsjahres im Zusammenhang mit den realisierten Immobilienverkaufstransaktionen um ca. 3,40 Mio. Euro ausgeweitet.

Die konzernweite Beteiligung an der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, wird als eine nicht in den Konsolidierungskreis einzubeziehende Finanzbeteiligung geführt. Im Sinne dieser Zuordnung wurde der Konzernanteil an der KST Beteiligungs AG im vergangenen Geschäftsjahr um 1,17 Mio. Euro reduziert. In der Bilanzposition Finanzanlagen werden damit insgesamt konzernweite Finanzbeteiligungen in Höhe von 1,07 Mio. Euro ausgewiesen. Die übrigen Positionen des Konzernanlagevermögens haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Aufgrund der Transaktionstätigkeit im Berichtsjahr bzw. bedingt durch zwar noch im vorherigen Geschäftsjahr beurkundeten jedoch erst im Berichtsjahr abgewickelte Verkaufstransaktionen, die ein Verkaufsvolumen von ca. 10,8 Mio. Euro umfassten, werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke zum 31.12.2018 nun in Höhe von 25,16 Mio. Euro und damit um 8,91 Mio. niedriger als im Vorjahr ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden dabei Sanierungs- bzw. sonstige objektbezogene Aufwendungen insbesondere als werterhöhende Aufwendungen in die vorhandene Substanz in Höhe von ca. 0,85 Mio. Euro neu aktiviert. Der Konzern sieht in der Nutzung von Wertschöpfungspotenzialen, die sich innerhalb des bereits vorhandenen Konzernimmobilienportfolios realisieren lassen, eine wichtige Alternative zu Immobilienneueinvestitionen. Angesichts des inzwischen erreichten Immobilienmarktpreisniveaus sowie der nicht unerheblichen Transaktionskosten besteht in der Entwicklung vorhandener Gebäudesubstanz eine attraktive Alternative zur Immobilienneueinvestition.

Der konzernweite Forderungsbestand wird einschließlich der sonstigen Vermögensgegenstände (1,15 Mio. Euro) mit insgesamt 1,41 Mio. Euro in nahezu unveränderter Höhe ausgewiesen. In diesen sind neben einer Restforderung im Zusammenhang mit einer bereits abgewickelten Immobilientransaktion in Höhe von 0,20 Mio. Euro u.a. Steuerforderungen in Höhe von 0,40 Mio. Euro erfasst. Forderungen aus der Vermietung spielen mit TEUR 15 (Vorjahr TEUR 34) nach wie vor nur eine untergeordnete Rolle.

Die bei Kreditinstituten geführten Bankguthaben wurden im Rahmen des konzernweiten Liquiditätsmanagements teilweise zugunsten höher rentierlicher Wertpapieranlagen umgeschichtet und werden im Vergleich zum Vorjahr nun ca. 2,21 Mio. Euro niedriger ausgewiesen (1,49 Mio. Euro nach 3,70 Mio. Euro im Vorjahr).

Die Anlagendeckungsgrade des Konzerns der RCM Beteiligungs AG haben sich zum 31.12.2018 wie folgt verändert:

Anlagendeckungsgrad 1: 114,8 % (Vorjahr 126,5 %)

Der Anlagendeckungsgrad 1 beschreibt das Verhältnis zwischen Eigenkapital und Anlagevermögen und errechnet sich nach der Formel: $\text{Eigenkapital} \times 100 / \text{Anlagevermögen}$.

Sowohl das Konzerneigenkapital als auch das Konzernanlagevermögen haben sich im Jahresvergleich erhöht. Da jedoch die Erhöhung des Konzernanlagevermögens insbesondere aufgrund der Aufstockung des im Anlagevermögen geführten Konzernwertpapierportfolios diejenige des Konzerneigenkapitals deutlich um ca. 1,85 Mio. Euro übertroffen hat, reduzierte sich der Anlagendeckungsgrad 1 entsprechend auf 114,8 % nach 126,5 % im Vorjahr.

Anlagendeckungsgrad 2: 205,2 % (Vorjahr 266,1 %)

Bei dieser Kennziffer wird das mittel- und langfristig aufgenommene Fremdkapital in die Berechnung der Deckung des Anlagevermögens einbezogen. Die Berechnung der Kennziffer erfolgt nach der Formel: $(\text{Eigenkapital} + \text{mittel- und langfristige Verbindlichkeiten}) \times 100 / \text{Anlagevermögen}$.

Deutlich niedrigere Konzernverbindlichkeiten über alle Laufzeitgrade führen bei einem gleichzeitigen Anstieg des Anlagevermögens um annähernd zwei Mio. Euro zu einem mit 205,2 % ebenfalls rückläufigen Anlagendeckungsgrad 2.

Für den Konzern der RCM Beteiligungs AG haben diese Kennziffern, die die Fristenkongruenz der Finanzierung des Anlagevermögens beschreiben sollen, insofern nur eingeschränkte Aussagekraft, als das Konzernanlagevermögen zu einem erheblichen Anteil in börsennotierten und damit kurzfristig veräußerbaren Anleihen investiert ist.

Gliederung der Konzernbilanz zum 31.12.2018 (Angaben in TEUR):

AKTIVA	2018	2017	PASSIVA	2018	2017
Anlagevermögen			Eigenkapital		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.204	7.410	Gezeichnetes Eigenkapital	14.000	14.700
Sachanlagen	684	722	im Bestand gehaltene eigene Aktien	-561	-750
Beteiligungen	1.074	2.244	Rücklagen mit in Vorjahren		
Wertpapiere des Anlagevermögens	11.439	8.043	verrechneten Firmenwerten	217	-506
Summe Anlagevermögen	20.401	18.419	Unterschiedsbetrag aus		
Umlaufvermögen			der Kapitalkonsolidierung	709	789
Grundstücke ohne Bauten	1	1	Minderheitenanteile	10.384	9.604
Grundstücke mit fertigen Bauten	25.157	34.068	Bilanzergebnis	-1.330	-545
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.613	1.613	Summe Eigenkapital	23.419	23.292
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	64	15	Rückstellungen	961	1.741
Forderungen aus Vermietung	15	34	Verbindlichkeiten		
Forderungen aus Grundstücksverkäufen		10	Anleihen		3.078
Forderungen aus anderen Lieferungen			Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.666	31.445
und Leistungen	241	289	Erhaltene Anzahlungen	153	134
Sonstige Vermögensgegenstände			Verbindlichkeiten aus Lieferungen		
und Steuerforderungen	1.149	1.048	und Leistungen	117	126
Wertpapiere	4	155	Sonstige Verbindlichkeiten	622	416
Zahlungsmittel	1.493	3.700	Summe Verbindlichkeiten	26.558	35.199
Summe Umlaufvermögen	29.737	40.932	Rechnungsabgrenzungsposten	93	81
Rechnungsabgrenzungsposten	77	121			
Aktive latente Steuern	816	841			
Summe AKTIVA	51.031	60.313	Summe PASSIVA	51.031	60.313
Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme				45,89 %	38,62 %

3.2 Nichtbilanziertes Vermögen

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum 31.12.2018 nicht vor.

3.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Vermögenslage

Der Einsatz und die Bedeutung der eingesetzten außer bilanziellen Finanzierungsinstrumente wurden bereits unter Punkt 2.3 dargestellt.

3.4 Erläuterung von Unternehmenskäufen

Neue Unternehmensbeteiligungen wurden im Berichtsjahr nicht eingegangen.



4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Alle im Immobilieninvestitionsgeschäft tätigen Konzerngesellschaften haben im Geschäftsjahr 2018 Gewinn erzielt. Der Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erhöhte sich nach der Gewinnsteigerung im Vorjahr nochmals weiter um nun sogar ca. 37 % auf erfreuliche 2,86 Mio. Euro nach 2,09 Mio. Euro im Vorjahr. Das Konzernergebnis nach Steuern sprang nochmals kräftiger um mehr als 60% auf nun 2,56 Mio. Euro nach 1,58 Mio. im Vorjahr.

Sowohl die im Berichtsjahr realisierte Optimierung der Konzernstrukturen als auch die konsequente Straffung des Immobilienportfolios vor allem auf den Standort Großraum Dresden haben ebenso zu den erwarteten Verbesserungen in der operativen Geschäftstätigkeit wie zu einer konzernweiten Optimierung der Ertragsstrukturen geführt. Im Geschäftsjahr 2018 wurden im Immobilienportfolio Sachsen Transaktionen im Volumen von mehr als 21 Mio. Euro beurkundet, wobei im Durchschnitt eine deutlich über den Geschäftsplanungen liegende Gewinnmarge vereinnahmt werden konnte. Ein großer Teil dieser Transaktionen wird erst im laufenden Geschäftsjahr abgewickelt werden, sodass wesentliche Teile der mit diesen Transaktionen verbundenen bilanziellen Einflüsse erst im laufenden Geschäftsjahr gewinn- und bilanzwirksam werden.

Das aktive Transaktionsgeschäft der Geschäftsjahre 2017 und 2018 hat bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft schon jetzt im gesamten Konzern zu einem erheblichen Rückfluss bisher gebundener Eigenmittel geführt, wodurch sich die traditionell guten Konzernbilanzrelationen nochmals weiter verbessert haben. Auf die überdurchschnittlich hohen Eigenkapitalquoten an den Bilanzsummen des Konzerns bzw. der Einzelgesellschaften wurde in diesem Lagebericht bereits hingewiesen. Dieses Kapital steht bis zu einer entsprechenden Reinvestition für interimistische Anlagealternativen zur Verfügung. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist daher in der Lage, auf sich bietende Geschäftschancen kurzfristig zu reagieren. Gleichzeitig wird die RCM ihre konzernweite Portfoliostrategie zukünftig verstärkt auf die Wertschöpfung ihres Immobilienportfolios, insbesondere durch die (Weiter-)Entwicklung von Immobilienprojekten, fokussieren.

Nachdem die RCM Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2017 den mit dem Konzerntochterunternehmen SM Capital AG seit dem Jahr 2012 bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag gekündigt hat, wurden im Berichtsjahr nunmehr Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge zwischen den Konzerngesellschaften SM Wirtschaftsberatungs AG als Organträger einerseits und der SM Capital AG sowie der SM Domestic Property AG als Organgesellschaft andererseits abgeschlossen. Die Abführung der von der SM Capital AG sowie der SM Domestic Property AG erzielten Ergebnisses an die SM Wirtschaftsberatungs AG und die gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag vereinbarte Ausgleichzahlung an die freien Aktionäre der SM Capital AG (die SM Domestic Property AG gehört zu 100% der SM Wirtschaftsberatungs AG) wird, nachdem die Eintragung dieser Verträge in das jeweilige Handelsregister im Oktober 2018 erfolgt ist, erstmalig für das Geschäftsjahr 2018 erfolgen.

Die geschäftsstrategischen Möglichkeiten, die die Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG bieten, sind mit diesen Transaktionen weitest möglich genutzt worden. Es ist unter der Nutzung der gesellschaftsrechtlichen und unternehmenssteuerlichen Spielräume gelungen, die Konzern- und Gesellschaftsstrukturen im gesamten Konzern der RCM Beteiligungs AG weiter zu optimieren, womit vor allem eine nachhaltige Stärkung der konzernweiten Ertragskraft der RCM Beteiligungs AG erreicht werden soll. Gleichzeitig wurden die Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG aufgrund einer klarer gestuften und hierarchisch strukturierten Gliederung nun deutlich transparenter. Parallel wurde auch die operative Geschäftstätigkeit der SM Wirtschaftsberatungs AG, an der die RCM Beteiligungs AG mit ca. 71 % beteiligt ist, gestärkt, wovon die RCM Beteiligungs AG insbesondere mit ihrer Einzelgesellschaft profitiert.

III. Nachtragsbericht

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

Entsprechend Geschäftsvorfälle haben sich im laufenden Geschäftsjahr bislang nicht ergeben.

IV. Risikobericht

1. Risiko- und Chancenmanagementsystem

1.1 Risikomanagementsystem in Bezug auf die Finanzinstrumente

Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung werden konzernweit als sog. Zinsswapgeschäfte, die dazu dienen, Zinsverpflichtungen im Rahmen der Fremdfinanzierung in Abhängigkeit mit der jeweils aktuell herrschenden Marktsituation über einen bestimmten Zeitraum festzuschreiben, abgeschlossen. Das Volumen dieser Geschäfte wurde bereits im Lagebericht an früherer Stelle dargestellt.

1.2 Sonstiges Risikomanagementsystem

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden für jeden Unternehmensbereich dem jeweiligen Tätigkeitsgebiet entsprechend mögliche Geschäftsrisiken ermittelt, um sicherzustellen, dass durch auf das jeweilige Risiko angepasste Maßnahmen Belastungen aus derartigen Risiken vermieden bzw. frühzeitig erkannt werden 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 der für die Geschäftsabwicklung notwendigen Liquidität ist ein zentraler Bestandteil der Konzerngeschäftsplanning. Auf Vorstandsebene werden die Liquiditätslage sowie Abweichungen zur Liquiditätsplanung über alle Konzerngesellschaften fortlaufend überwacht. Zu diesem Zweck werden tägliche Reports aus der Buchhaltung in einer detaillierten Liquiditätsplanung über die gängigen Planungshorizonte erfasst. Die Liquiditätssteuerung erfolgt zweistufig auf Einzelgesellschafts- und Konzernebene.

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. Dies gilt neben der allgemeinen Bereitschaft Kredite auszugeben, auch für die Konditionierung von Fremdkapital hinsichtlich der damit verbundenen Zins-, Margen-, und Provisionsbelastung. Das Finanzierungsverhalten seitens der Kreditinstitute hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Zwar stellt die Europäische Zentralbank (EZB) auch nach dem Auslaufen des Anleihenrückkaufprogramms weiterhin Liquiditätsmittel zu niedrigen Zinsen zur Verfügung, aber die Kreditinstitute reichen diese Liquidität nur zögerlich in den Wirtschaftskreislauf weiter. Ein Großteil dieser Liquidität wird anstatt in die Gütermärkte nach wie vor in den Kapital- und in den Immobilienmarkt geleitet. Der klassische Interbankenhandel zum Zweck der Liquiditätsversorgung der Kreditwirtschaft hat an Bedeutung verloren. Diese Entwicklungen haben spürbare Auswirkungen auf die Finanzierungsbereitschaft bzw. -fähigkeit der Kreditinstitute. Die Bereitschaft, den Ankauf einzelner Immobilien oder von Immobilienpaketen zu finanzieren, wird immer mehr von erhöhten Anforderungen an die Qualität der zu finanzierenden Immobilie, von der Eigenkapitalfähigkeit des Kreditnehmers und von der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers abhängig gemacht. Diese Tendenz hat sich mit dem Anstieg der Immobilienpreise noch verstärkt, da aus Sicht der Kreditinstitute parallel zum Immobilienpreisanstieg auch die zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel und damit das Kreditrisiko steigen. Der Ausbruch der Finanz- und Bankenkrise liegt zwar schon mehr als 10 Jahre zurück, gelöst sind die Probleme, die zu deren Ausbruch geführt haben, jedoch noch nicht. Daher kann ein erneutes Aufflammen nicht ausgeschlossen werden, womit ein spürbar erschwertes Refinanzierungsumfeld verbunden wäre. Aber auch institutsbedingte Gründe können ein verändertes Fremdfinanzierungsverhalten verursachen. Aufgrund von geschäftspolitischen Zielsetzungen können neue Kreditvergaben oder Kreditprolongationen mit Margenausweitungen verbunden oder zusätzliche Provisionen erhoben werden. Denkbar ist auch, dass Kreditvergaben an erhöhte Anforderungen bei der Zinsbindung bzw. Zinsfestschreibung geknüpft werden. Eine eventuell erschwerte, verteuerte oder ganz ausfallende Refinanzierung der Konzerngeschäftstätigkeit kann sich nachhaltig negativ auf die Ertragslage und die Liquidität des Konzerns auswirken.

Der Vertrieb von Eigentumswohnungen im Rahmen von Immobilienprojektentwicklungen kann durch ein geändertes Fremdfinanzierungsverhalten der Kreditinstitute sowie durch ein geändertes Konsum- und Vorsorgeverhalten der als Zielgruppe in Frage kommenden zukünftigen Eigentümer erschwert werden. Liquidität und Ertragslage der Gesellschaft können dann durch einen verzögerten oder ausbleibenden Vertrieb nachhaltig negativ beeinflusst werden. Soweit börsengängige Beteiligungen eingegangen werden, ist ein späterer Beteiligungsabbau über den Kapitalmarkt eine grundsätzliche geschäftsstrategische Option. Eine negative Entwicklung des Kapitalmarktes



kann die Aufnahmefähigkeit des Kapitalmarktes im Rahmen des Exit von Beteiligungen deutlich erschweren oder sogar unmöglich machen. Eine derartige Entwicklung könnte spürbare negative Auswirkungen auf die Liquiditätssituation im Konzern haben.

Marktrisiken:

Das allgemeine Preisniveau von Immobilien kann Schwankungen unterliegen, wodurch der Wert der im Bestand befindlichen Immobilien positiv wie negativ beeinflusst werden kann. Ebenso kann die Entscheidung z. B. industrieller Arbeitgeber für oder gegen einen Produktionsstandort zu Veränderungen der Nachfrage nach Wohnraum in der betroffenen Region führen. Als negative Beispiele, die zumindest temporär zu einem erheblichen Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum und damit zu einem Wertverlust der dort vorhandenen Wohn- und Gewerbeimmobilien führen, seien Standortschließungen der Bundeswehr, Strukturmaßnahmen wie z. B. die Aufstellung von Windrädern, Straßenbau sowie die aktuell kontrovers diskutierte Debatte um die Unterbringung von Asylsuchenden genannt. Immobilienstandorte, deren Nachfrage sich aus der Ansiedlung von Beschäftigten eines großen bzw. weniger großer Arbeitgeber speist, können zwar durchaus gefragt sein, unterliegen aber im hohen Maße den Risiken der Auswirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Unternehmen.

Mit der Flüchtlingskrise ist eine zusätzliche Nachfragegruppe nach Wohnraum in den Markt eingetreten, die zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum durch Personen mit Migrationshintergrund geführt hat. Veränderungen in der Flüchtlings- und Asylpolitik haben inzwischen wieder zu einem deutlichen Rückgang der Flüchtlingszahlen geführt. Ein Rückzug der genannten Personenkreise in deren Heimatländer würde zu einer Umkehrung der durch diese Personen verursachten Markteinflüsse und damit zu einer plötzlichen Angebotsausweitung an Wohnraum mit entsprechenden Mietpreis- und ggf. auch Immobilienpreisschwankungen führen.

Im Bereich der Vermietung bestehen ebenso wie im Vertrieb von fertiggestelltem Wohnraum bzw. bei dem Verkauf von Immobilien neben einem Adressausfallrisiko aufgrund mangelnder Bonität des Mieters bzw. Käufers grundsätzliche Risiken hinsichtlich der Vermietbarkeit bzw. der Verkaufsfähigkeit der Flächen. Diesem Risiko soll durch geeignete Maßnahmen wie einer gründlichen Recherche zur Analyse von Makrostandorten, also dem weiteren Umfeld von Immobilienstandorten sowie deren Einzugsbereichen, frühzeitig entgegengesteuert werden. Dabei müssen vor allem voraussichtliche demografische und wirtschaftliche Entwicklungen, aber auch z. B. kommunalpolitische Einflüsse in die Analyse einbezogen werden. Diese wirken sich u. a. auf das Kaufpreisniveau und die Vermietbarkeit von Immobilien aus. Ferner unterliegt die allgemeine Vermarktungsfähigkeit von Wohnraum generellen Auswirkungen wie z. B. Wanderungsbewegungen, Zinsveränderungen, staatlicher Wohnungsbaupolitik sowie Veränderungen der Einkommenssituation der Bevölkerung.

Die Anzahl der Haushalte, die von staatlichen Transferleistungen abhängig sind, liegt weiterhin auf einem hohen Niveau. Zum 31.12.2017 erhielten in Deutschland ca. 7,6 Mio. Menschen soziale Mindestsicherungsleistungen. Zwar hat sich im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs der zurückliegenden Jahre die Zahl der Empfänger solcher Leistungen leicht reduziert, mit dem möglichen Einsetzen einer wirtschaftlichen Beruhigung würde die Personenzahl vermutlich wieder ansteigen. Aufgrund der demografischen Entwicklung scheiden nun auch verstärkt Personen der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre aus dem Erwerbsleben aus und werden zu Beziehern zumeist deutlich niedrigerer Alterssicherungsleistungen; ein Problem, das als sog. „Altersarmut“ inzwischen Eingang in die sozialpolitischen Diskussionen gefunden hat. Die diesen Haushalten für Mietzahlungen zur Verfügung stehenden Mittel werden wesentlich von der Höhe der staatlichen Transferleistungen bestimmt. Gleichzeitig verknappt sich aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes das Angebot im Segment des niedrigpreisigen Wohnraums. Die Entschuldungsbemühungen der öffentlichen Hand sowie die demografische Entwicklung in Deutschland mit einer ständig steigenden Zahl von Rentenbezugsberechtigten können zu Begrenzungen oder Reduzierungen dieser Transferleistungen führen, wodurch sich das Nachfrageverhalten nach Wohnraum negativ verändern kann. Durch die anhaltenden Mietsteigerungen wird diese Tendenz noch verstärkt, wodurch die hiervon betroffenen Haushalte gezwungen sein können, ihre bisherigen Wohnungen aufzugeben und in aufgrund von Zustand und Lage qualitativ schlechteren Wohnraum umzuziehen. Durch diese Entwicklung kann sich der Leerstand in dem Immobilienportfolio der Gesellschaft mit negativen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage erhöhen. In dem Maße, in dem Kommunen staatliche Transferleistungen z. B. in Form von direkten Mietzahlungen an Immobilieneigentümer leisten, steigt die Fähigkeit dieser Entscheidungsträger, die Entwicklung des Vermietungsmarktes durch staatliche Eingriffe ggf. mietpreissenkend zu beeinflussen, um damit auf die Höhe der von ihnen zu leistenden Transferzahlungen Einfluss nehmen zu können.

Die Verwerfungen innerhalb der Eurozone sind nicht zuletzt durch die lockere Notenbankpolitik der EZB in den Hintergrund gerückt, gelöst sind die Staatsschuldenprobleme jedoch nicht. Nach wie vor nicht absehbar sind die Folgen, die sich aus der Entscheidung Großbritanniens, die EU zu verlassen, zukünftig ergeben werden, zumal die Verhandlungen zur Vereinbarung eines „weichen Brexit“ in eine Sackgasse geraten sind. Der Umfang der

negativen wirtschaftlichen Folgen eines „harten Brexit“, wie er zum aktuellen Zeitpunkt möglich erscheint, ist derzeit nicht absehbar.

Soweit Handel mit Wertpapieren auf eigene Rechnung betrieben wird, unterliegt dieser den Kapitalmarkt üblichen Marktrisiken. Um diese schnell und flexibel steuern zu können, existieren hinsichtlich der Höhe des einzelnen sowie der gesamten Geschäftsabschlüsse entsprechende mit den jeweiligen Aufsichtsräten abgestimmte Limitierungen.

Adressausfallrisiko:

Sowohl die Vermietung als auch der Verkauf von Wohnraum unterliegen dem Risiko des Ausfalls des Vertragspartners. Die besondere Situation der neuen Bundesländer steht einem langfristigen Vermögensaufbau entgegen, sodass konjunkturelle Schwankungen von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation oftmals nicht aufgefangen werden können. Gleichzeitig erreicht das Gehaltsniveau in den neuen Bundesländern nach wie vor noch nicht das in der übrigen Bundesrepublik im Durchschnitt herrschende Niveau und die Anzahl der auf staatliche Transferleistungen angewiesenen Personen steigt in vielen Teilen der Bundesrepublik weiter an. Mietausfälle aufgrund von privaten Insolvenzen stellen daher einen bedeutenden Risikofaktor dar. Diesem Risiko kann zwar durch eine intensive Bonitätsprüfung im Vorfeld der Vermietung 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.

Auch bei sorgfältiger Prüfung von Mietvertragsinteressenten kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich ein Mietvertragspartner als sogenannter Mietnomade entpuppt. Die Folgen von Mietnomadentum bzw. unberechtigter Nutzung z. B. aufgrund von Untervermietungsketten reichen vom Ausfall der (Warm-)Miete bis hin zur mutwilligen Zerstörung der Mietsache und Störung der gesamten Mietergemeinschaft im Haus, was z. B. in einem Mehrfamilienhaus zu einer Kündigungswelle der übrigen Mieter führen kann.

Die Abwicklung von Immobilienverkäufen bzw. Immobilienpaketgeschäften kann unter den Vorbehalt der Finanzierbarkeit des Geschäfts gestellt werden. Hierdurch ergeben sich beträchtliche 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. Die Vorbereitung von Immobilientransaktionen ist üblicherweise mit nicht unerheblichem finanziellem Aufwand im Falle des Einkaufs, der Objektprüfung sowie der Erstellung der Vertragsunterlagen verbunden. Das Scheitern einer Transaktion aufgrund der Absage durch den potenziellen Vertragspartner kann daher zu Ertragsbelastungen führen.

Zur Vermeidung von Adressausfallrisiken wird im Bereich der Forderungen ein aktives Risiko- und Forderungsmanagement realisiert. Die offensichtlich verbraucherfreundliche Tendenz seitens der Rechtsprechung sowie der Gesetzgebung führt vermehrt zu mieterfreundlichen Grundsatzurteilen bzw. Gesetzen, wodurch die Durchsetzbarkeit von Forderungen aus Mietverträgen z. B. im Bereich der Betriebskostenabrechnungen erschwert werden kann. Es können Fälle eintreten, in denen diese Forderungen erst mit großer zeitlicher Verzögerung verfolgt werden können, wodurch die Chancen auf deren Durchsetzung naturgemäß sinkt. Eine vor allem durch die Rechtsprechung dynamische Entwicklung des Mietrechts kann dazu führen, dass sich gerade nach längerer Mietdauer Vereinbarungen in älteren Mietverträgen als unwirksam erweisen, wodurch die Durchsetzbarkeit von Forderungen negativ beeinflusst werden kann oder zusätzlicher Aufwand z. B. im Bereich der Wiederherstellung von lange vermietetem Wohnraum in einen vermietungsfähigen zeitgerechten Zustand entstehen kann.

Anhaltende Kälteperioden können zu steigenden Heizkosten führen, die erst mit der nächsten Betriebskostenabrechnung umgelegt werden können und die durch die sich aus der vorhergehenden Betriebskostenabrechnung ergebenden Vorauszahlungen seitens der Mieter nicht vollständig gedeckt werden. Dadurch entsteht einerseits ein Vorfinanzierungsaufwand, andererseits erhöht sich aufgrund steigender Forderungshöhen das Risiko von Mietforderungsverlusten. Diesem Risiko soll durch eine zügige Erstellung der Betriebskostenabrechnungen entgegengewirkt werden, wozu jedoch eine entsprechende Zuarbeit z. B. von Ablesefirmen für die Heizkostenablesung notwendig ist.

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



Operationale Risiken:

Die Arbeitsabläufe im Konzern 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 z. B. durch verlängerte Bearbeitungszeiträume können erhebliche Einflüsse auf das Umsatz- und Investitionsvolumen und damit auf die Ertragslage des Konzerns haben.

Im Bereich der Hausverwaltung kann die Verletzung von vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen zu Haftungsrisiken führen, die nicht zwingend von entsprechenden Versicherungen abgedeckt werden können.

Der Zahlungsverkehr wird zu großen Teilen auf dem Wege des Online-Banking abgewickelt, wozu gängige Online-Banking-Software verwendet wird und branchenübliche Sicherheitsvorkehrungen eingesetzt werden. Angesichts sich häufender Bedrohungen durch Cyber-Kriminalität kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Schadensfällen z. B. durch nicht autorisierte Verfügungen im Bereich des Online-Banking kommt.

Zinsänderungsrisiko:

Angesichts der großen Geldströme, die in den letzten Jahren anlagesuchend in die Assetmärkte und damit auch in den Immobilienmarkt geströmt sind, kann eine auch nur vorübergehende veränderte Einschätzung der zukünftigen Zinsentwicklung zu schnellen und einschneidenden Reaktionen an den Kapitalmärkten führen. Die aktuell unsichere Verfassung der Aktienmärkte vermittelt ein Bild davon, wie schnell die Kapitalmärkte reagieren können, die gilt auch bei Reaktionen auf vermeintliche oder auch echte Zinsänderungsrisiken. Eine damit einhergehende Verteuerung der Fremdfinanzierung könnte zu einer erheblichen Verschiebung von Nachfrage und Angebot mit entsprechenden Preisschwankungen gerade auch im Immobilienmarkt führen. So könnte eine nochmaligen Kaufwelle, initiiert durch den Versuch, die Gelegenheit niedriger Zinsen vor deren eventuellem weiteren Anstieg zu sichern, von einer folgenden Preisberuhigung, einhergehend mit einer deutlich spürbaren Umsatzabschwächung, abgelöst werden. Eine solche Entwicklung könnte zu einem Rückgang von Transaktionsgewinnen sowie zu einem spürbaren Anstieg der Fremdkapitalkosten führen und sich so nachhaltig belastend auf das Jahresergebnis der Gesellschaft auswirken.

Die Gesellschaft kann Zinsänderungsrisiken durch eine der jeweiligen Markteinschätzung angepassten Zinsfestschreibung entgegentreten. Hierzu werden üblicherweise Zinsswap-Vereinbarungen abgeschlossen. Bei einem Wegfall der zugrundeliegenden Finanzierung z. B. im Falle eines Objektverkaufs kann eine separate bilanzielle Bewertung der verbliebenen Zinsswap-Vereinbarung zu einer Ergebnisbelastung in Form einer sog. Drohverlustrückstellung führen. Ferner könnten Kreditinstitute Maßnahmen zur Margenausweitung bzw. erhöhten Provisionierung ihrer Geschäftstätigkeit ergreifen. 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 des Konzerns ergeben.

Seitens der EZB gibt es trotz Auslaufen des seit dem Jahr 2015 realisierten Anleihekaufprogramms derzeit keine Signale, die auf eine Abkehr von der Politik der niedrigen Zinsen hindeuten. Der Leitzins im Euroraum verbleibt derzeit weiterhin auf dem Rekordtief von 0 %, die Preissteigerungsrate in der Eurozone ist, nachdem im Herbst 2018 Werte um 2% erreicht worden waren, schon wieder auf dem Rückzug. Die Aussichten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung werden zu Beginn des Jahres 2019 weltweit deutlich pessimistischer eingeschätzt als noch vor Jahresfrist. Das Risiko steigender Zinsen aufgrund einer veränderten Notenbankpolitik kann daher weiterhin als sehr niedrig eingeschätzt werden.

Eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus in Deutschland muss jedoch z.B. für den Fall erwartet werden, dass Instrumente geschaffen werden, die zu einem europäischen Haftungsverbund führen wie z. B. dies mit der Einführung von sog. Eurobonds der Fall wäre. Durch Eurobonds würde sich eine nochmalige Ausweitung der Haftung für Schulden anderer Euroländer ergeben, wodurch das derzeit vorhandene Vertrauen in die Bonität Deutschlands als Schuldner erschüttert würde. Zwangsläufig würde sich durch eine solche Entwicklung das Zinsniveau derjenigen Länder nach oben bewegen, die ihre Anleihen derzeit niedriger als im europäischen Durchschnitt verzinsen müssen. Von dieser Entwicklung wäre dann in erster Linie Deutschland betroffen.

Auch ein inzwischen allerdings deutlich weniger wahrscheinliches Auseinanderbrechen der Eurozone würde zu heute unabsehbaren Folgen für die Finanz- und Wirtschaftsmärkte führen. Dieses könnte z. B. in Deutschland höhere Zinsen bewirken, da die wirtschaftliche Lage Deutschlands eine auf Deutschland ausgerichtete konsequente Niedrigzinspolitik einer staatlichen Notenbank nicht zwingend erfordert.

Hinsichtlich der erzielbaren Zinserträge aus der Liquiditätsanlage können diese andererseits durch Zinssenkungen bis hin zu Minuszinsen, wie diese von einigen Instituten bereits berechnet werden, negativ beeinflusst werden, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage im Konzern auswirken kann. In einem solchen Szenario könnte aber auch ein permanenter Zufluss von Liquidität aus dem Ausland nach Deutschland als „Safe Haven“ zu einer kräftigen Aufwertung einer dann wieder geltenden inländischen Währung führen, was die Exportaussichten der Deutschen Wirtschaft nachhaltig negativ beeinträchtigen würde. Eine dann wieder autonom agierende Bundesbank würde die dann wieder nationale Zinspolitik eben auch an die nationale Wirtschafts- und Inflationsentwicklung anpassen.

Fremdwährungsrisiken:

Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch derzeit auch nicht geplant, dass im Konzern unter Abwägung der jeweiligen Marktlage Fremdfinanzierungsmittel in anderen Währungen als dem Euro aufgenommen werden. In einem solchen Fall können Fremdwährungsrisiken in Form von Kursveränderungen gegenüber dem Euro auftreten, die negative Auswirkungen auf die Bilanz des Konzerns haben könnten.

2. Einzelrisiken

2.1 Umfeld- und Branchenrisiken

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

Deutlich erkennbar ist die Tendenz der öffentlichen Hand mit staatlichen Maßnahmen in die Mietpreisfindung am Wohnungsmarkt bzw. die inzwischen sogar in die Immobilienpreisentwicklung selbst einzugreifen. Als Beispiele seien die Regelungen zur „Mietpreisbremse“, die zum 1.1.2019 mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz nochmals verschärft worden sind, und zur Maklercourtagepflicht genannt. Weitere Beispiele sind die Wohnungsbaukreditrichtlinie und das Gesetz zur Verhinderung einer Immobilienblase. Aber auch das Forderungssicherungsgesetz hat wegen der mit diesem Gesetz den Käufern von Eigentumswohnungen eingeräumten umfangreichen Zurückbehaltungs- und ähnlichen Rechte zu neuen Risiken bei der Abwicklung von Wohnungsentwicklungsprojekten geführt. Außerdem werden verstärkt Hindernisse bei der Sanierung von Wohnraum aufgebaut, um so dämpfend auf die Mietpreisentwicklung einzuwirken. Als Beispiel sei der in Berlin vielerorts bereits anzutreffende sog. „Milieuschutz“ genannt. Erreicht wird durch solche staatliche an Planwirtschaft erinnernde Lenkungsmaßnahmen jedoch nur ein weiterbestehender Mangel an qualitativ zeitgerecht ausgestatteten Wohnraum, wodurch die aktuelle Mietpreissteigerungstendenz eher verstärkt und nicht, wie beabsichtigt, beruhigt wird.

In den Bereich der staatlichen Maßnahmen gehören auch die fortlaufenden Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze, die inzwischen mit nahezu durchgängig fünf Prozent ein Niveau erreicht haben, das zu einem deutlichen spürbaren Anstieg der Transaktionskosten führt. Mehrere Bundesländer (Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen) haben inzwischen die Grunderwerbsteuersätze auf 6,5 % erhöht. Noch bis zum Jahr 2006 galt bundesweit einheitlich ein Grunderwerbsteuersatz von 3,5 %, dieser Satz findet nur noch in Bayern und in Sachsen Anwendung. Zuvor betrug der Grunderwerbsteuersatz von 1983 bis 1996 bundesweit 2 %.

Nicht von ungefähr weist die wirtschaftlich stärkste Nation Europas eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten aus. So liegt die durchschnittliche Wohneigentumsquote in der Europäischen Union bei über 70%, in Deutschland jedoch unter 50%, womit Deutschland europaweit auf dem letzten Platz rangiert. Abgesehen davon, dass sich die Beurteilung des Reichtums einer Nation dadurch durchaus relativiert, behindert der Staat gewollt oder nicht, über das Instrument Grunderwerbsteuer mit Macht die Generationen übergreifende Schaffung von Wohlstand in Form von selbstgenutztem Eigentum. Solchen Überlegungen vollkommen verschlossen, gab es in Berlin (also einer klassischen Mieterstadt) bereits im Jahr 2011 seitens der SPD Bestrebungen, mit einem geforderten Grunderwerbsteuersatz von 7 % bundesweit den Spitzenplatz zu übernehmen. Derartige an staatliche Enteignung erinnernde Steuersätze führen inzwischen zu einer erheblichen Belastung der Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt und wirken inzwischen als ernsthafte Bremse beim Aufbau von selbstgenutzten Immobilienvermögen in Deutschland. Zusammen mit einer evtl. steigenden Zinsbelastung (siehe Zinsänderungsrisiko) kann sich hierdurch eine erhebliche Belastung des Immobilienmarktes ergeben, die Verwertbarkeit von Immobilien nachhaltig negativ beeinträchtigen kann.



Da die endgültige Ausgestaltung der vom Verfassungsgericht geforderten Grundsteuerreform noch nicht feststeht, können auch hieraus resultierende Risiken nicht ausgeschlossen werden. Diese können sich zum z.B. aus einer spürbaren Erhöhung der umzulegenden Nebenkosten mit entsprechender Verteuerung des Wohnraums für Mieter ergeben. Es sind seitens der Politik jedoch auch Vorschläge zu hören, die Umlegbarkeit der Grundsteuer auf den Mieter einzuschränken oder sogar zu untersagen. Die Umsetzung einer solchen Regelung würde zu erheblichen Ertragsbelastungen von Immobilieneigentümern führen und damit auch die konzernweite Ertragslage der RCM Beteiligungs AG nachhaltig negativ beeinflussen.

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

Vielorts besteht aus falsch verstandener sozialstaatlicher Alimentierungsmentalität die Tendenz, den Wohnungsmarkt in Richtung eines absichtlichen Überangebotes in Richtung niedrigerer Mieten zu beeinflussen, womit der Immobilienwert der einzelnen Immobilie negativ beeinflusst werden könnte. Langfristig würde diese Marktbeeinflussung voraussichtlich wie jeder künstliche Markteingriff ins Leere gehen, da auf diese Weise sowohl die Neubautätigkeit als auch die Renovierungen bzw. Sanierungen vorhandenen Wohnraums aufgrund fehlender Renditeaussichten unterbleiben würden und das Angebot von angemessenem Wohnraum langfristig sinken würde.

Trotz der durch die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung erwarteten weiteren positiven Entwicklung der Großstadtreionen in Sachsen, können z. B. Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland auch zu Veränderungen der wirtschaftlichen Prosperität Sachsens mit entsprechend negativen Auswirkungen auf dessen wichtigste Wirtschaftsstandorte wie Dresden und Leipzig führen. Sollte die Flüchtlingskrise des Jahres 2015 von einer Rückwanderungswelle in die Heimatländer abgelöst werden, würden viele heute noch an diesen Personenkreis direkt oder indirekt vermietete Fläche leerziehen. Diese müssten, sofern notwendig, dann unter entsprechendem finanziellem Aufwand in einen vermietungsfähigen Zustand gebracht werden und unter weiterem finanziellem Aufwand wieder vermietet werden. Aufgrund zwischenzeitlichen Leerstands könnten Mietausfälle und zusätzliche Leerstandskosten entstehen. Die direkte oder indirekte Vermietung von Flächen an Flüchtlinge kann zu fremdenfeindlichen Reaktionen in der Bevölkerung führen, in deren Folge nicht nur eine einzelne Immobilien massiv geschädigt werden könnten, sondern die auf Anlegerseite auch zu einem Überdenken bisheriger Investitionsmuster führen könnten, wodurch sich Investitionsschwerpunkte verschieben und die Angebots- und Nachfragesituation nach Immobilien an einzelnen Standorten unter entsprechendem Einfluss auf die Marktpreise gezielt verändern könnte.

Im Rahmen der Hausverwaltung können Haftungsrisiken gegenüber Eigentümern aufgrund unsachgemäßer Hausverwaltung entstehen. Diese können z. B. in Form von Haftungen für Vermögensschädigungen durch vernachlässigte Objektpflege, nicht ausgeführte Winterdienste, unsachgemäße Mietenbuchhaltung, vernachlässigtes Mahnwesen, Verletzung von gesetzlichen Pflichten oder verspätet zugestellte oder nicht sachgemäße erstellte Nebenkostenabrechnungen entstehen.

Sofern Beteiligungen in anderen als dem Immobilienmarkt tätigen Gesellschaften eingegangen werden sollten, unterliegen diese grundsätzlich den für sie jeweils geltenden individuellen Umfeld- und Branchenrisiken.

2.2 Unternehmensstrategische Risiken

Ein nachhaltiger Konkurrenztritt in die von dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft besetzten Märkte kann zu einem unternehmensstrategischen Risiko führen. Eine durchgreifende Veränderung der aktuell geltenden Parameter für den Immobilienmarkt könnte zu einer nachhaltig negativen Immobilienmarktentwicklung führen, die die Geschäftsaussichten der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft in diesem Segment dann nachhaltig beeinträchtigen könnte.

Trotz gewissenhafter Prüfung der Gesellschaften, an denen innerhalb des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft Beteiligungen übernommen worden sind bzw. in Zukunft möglicherweise noch eingegangen werden und trotz entsprechender Prüfung der diesen Gesellschaften zugrunde liegenden Geschäftskonzepte ist bei eingegangenen Beteiligungen eine andere, also auch eine negativere, als die erwartete Geschäftsentwicklung möglich. Ebenso können z. B. im Rahmen des Gesellschafts- oder Schuldrechts auch im Nachhinein Entwicklungen zu Tage treten, die Rechtspositionen dieser Gesellschaften schwächen oder zunichte machen. Bei eingegangenen Beteiligungen können Wertminderungen bis hin zu deren Totalverlust eintreten.

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet die Immobilien aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie Immobilienportfolios von Fremdeigentümern. Veränderungen im Konzernimmobilienportfolio können im Fall von Objektverkäufen negative Auswirkungen auf die Anzahl der verwalteten Objekte und damit auf die Ertrags- und Liquiditätslage haben. Ein umfangreicher Immobilienpaketverkauf könnte, sofern es nicht gelingt, die Verwaltung für den neuen Eigentümer beizubehalten, den Wegfall eines großen Teils des verwalteten Immobilienbestands bedeuten.

2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

Die Planung und Ausführung von Bau- oder Sanierungsvorhaben kann durch sog. Nachbarschaftseinsprüche in nicht vorhergesehener Weise verzögert oder im ungünstigsten Fall unmöglich gemacht werden, wodurch erhebliche negative Einflüsse auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns entstehen können. Fristenüberschreitungen oder fehlerbehaftete Bauausführungen seitens der mit Baumaßnahmen beauftragten Unternehmen, Insolvenzen dieser Unternehmen oder der von diesen Unternehmen beauftragten Subunternehmen sowie Rechtsstreitigkeiten können zu zeitlichen Verzögerungen und/oder zu Kostensteigerungen bei der Fertigstellung von Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten führen. Sofern sich hierdurch die Neu- oder Wiedervermietung von Wohnraum verzögert, können sich Mindererträge aus der Vermietung ergeben.

Zur teilweisen Abwicklung des Immobiliengeschäftes bestehen innerhalb des Konzerns Geschäftsbesorgungsverträge. Ein Fortfall dieser Geschäftsbeziehungen könnte sich negativ auf Ertrag und Vermögen des Konzernimmobilienportfolios auswirken, da zum Ersatz der fortfallenden Tätigkeiten zusätzliche Mitarbeiter benötigt würden, dies jedoch nur mit entsprechender zeitlicher Verzögerung sowie unter den dafür entstehenden Kosten möglich wäre. Der Verlust von Geschäftsbeziehungen könnte im Konzern leistungswirtschaftliche Risiken in Form des Wegfalls von angestammten Geschäftsbeziehungen im Immobilienmarkt bewirken.

2.4 Personalrisiken

Eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit ist grundsätzlich immer auch an die ausreichende Ausstattung mit qualifiziertem Personal gebunden. Insoweit besteht das grundsätzliche Risiko, das zur aktuellen Geschäftsabwicklung bzw. Geschäftsausweitung benötigte Personal an das Unternehmen binden zu können. Um eine mögliche Geschäftsausweitung umsetzen zu können, ist es erforderlich, kurzfristig qualifiziertes Personal gewinnen zu können. Die derzeit gute Arbeitsmarktlage in Deutschland erschwert bereits jetzt das Gewinnen von qualifiziertem Personal spürbar.

Es besteht eine starke Einbindung des Vorstands in das operative Geschäft. Die leitende Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der Konzerntochtergesellschaften wird mit Ausnahme der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH in Personalunion durch Mitglieder des Vorstands der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wahrgenommen. Entwicklungen, die den Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft betreffen, könnten auf die in Personalunion geführten Gesellschaften durchschlagen und den Wert dieser Konzernunternehmen negativ beeinflussen.

2.5 Informationstechnische Risiken

Ein besonderes Risiko besteht grundsätzlich im Ausfall der eingesetzten EDV-Systeme. Dabei hat die Bedrohung durch sog. Cyberattacken spürbar zugenommen. Auch wenn die notwendigen technologischen wie auch mitarbeiterbezogenen Vorsichtsmaßnahmen ergriffen worden sind, kann angesichts ständig verbesserter Angriffsversuche eine Beeinträchtigung bzw. ein Ausfall der laufenden EDV-Systeme bis hin zu erpresserischen Angriffen mithilfe von kriminellen Verschlüsselungsversuchen nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Vermietung werden zur Mieterdatenverwaltung wie zur Bereichssteuerung umfangreiche EDV-basierte Daten geführt. Ein längerer EDV-Ausfall würde zu einer erheblichen Erschwerung einer effizienten Bestandsverwaltung führen. Von besonderer Wichtigkeit ist die Vermeidung von Datenverlusten. Hierzu wurde ein entsprechendes Sicherungskonzept entwickelt, das dem Risiko eines unternehmensweiten Datenverlustes entgegenwirken soll.



2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

Eine Verschlechterung der Einschätzung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft oder ihrer Konzernunternehmen könnte zu einer Verteuerung des benötigten Fremdkapitals führen. Ebenso könnte ein Zinsanstieg oder eine Änderung im Finanzierungsverhalten der Kreditinstitute zu einer Fremdkapitalverteuerung führen.

Darüber hinaus könnte auch eine mögliche Eigenkapitalbeschaffung über die Börse erschwert oder sogar unmöglich gemacht werden. Sofern im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehaltene Wertpapiere oder Beteiligungen börsennotiert werden, können diese nicht beeinflussbaren Börsenkursschwankungen unterliegen. Eine Verwertung dieser Beteiligungen oder Wertpapiere über die Kapitalmärkte kann bei negativer Börsenkursentwicklung zu unter dem Erwerbspreis bzw. Bilanzansatz liegenden Erlösen führen.

Finanzwirtschaftliche Konsequenzen aufgrund einer außerplanmäßigen Entwicklung bei Entwicklungsprojekten bzw. Sanierungsmaßnahmen in unserem Immobilienportfolio sind bereits im Kapitel der leistungswirtschaftlichen Risiken beschrieben worden.

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

Im Bereich der Covenants (Kreditklauseln) wurde konzernweit vereinbart:

- die Verpflichtung, jede Veränderung der gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse oder Satzungen dem Kreditgeber anzuzeigen
- die Einhaltung eines Kapitaldienstdeckungsgrades von mindestens 110 %
- die Einhaltung eines Verkehrswertauslaufs von maximal 75 %
- die Verpflichtung zur Einreichung von Objektstatusberichten
- die Verpflichtung wesentliche Änderungen von Miet-, Versicherungs- und Verwalterverträgen sowie wesentliche Rechtsstreitigkeiten mitzuteilen
- Jahresabschlüsse und Geschäftsplanungen zeitnah einzureichen

2.7 Sonstige Risiken

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

Vor allem die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft verfügt über einen hohen körperschaft- und gewerbesteuerlich nutzbaren Verlustvortrag. Auch wenn die aktuelle Gesetzgebung in Form des neuen § 8d KStG Erleichterungen bei der Anwendung des § 8c KStG vorsieht, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Verlustvorträge durch Übergänge von Gesellschaftsanteilen ganz oder teilweise verloren gehen und der betroffenen Gesellschaft dadurch ein finanzieller Nachteil entsteht.

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

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

V. Prognosebericht

1. Ausrichtung der Gesellschaft in den folgenden zwei Geschäftsjahren

1.1 Geplante Änderungen in der Geschäftspolitik

Neben dem Ausbau des Konzernimmobilienportfolios, der ebenso über den Ankauf größervolumiger Objekte wie Wohnanlagen oder größere Mehrfamilienhäuser wie über den Ankauf von Gewerbeimmobilien realisiert werden soll, wobei der Großraum Dresden als Investitionsstandort präferiert wird, nimmt die Optimierung des vorhandenen Immobilienbestands eine immer wichtigere Rolle ein. So hat die RCM Beteiligungs AG in den letzten beiden Geschäftsjahren zusammen konzernweit ca. 2,5 Mio. Euro in die Entwicklung ihres vorhandenen Immobilienbestands investiert. Mit dieser Strategie ist der Vorteil verbunden, dass Investitionen in den vorhandenen Bestand keinen Transaktionskosten wie z.B. Grunderwerbsteuer oder makler- und Notarkosten unterliegen, jedoch andererseits eine zügige Erhöhung der Deckungsbeiträge einer Immobilie erreicht werden kann. Ebenso sind Privatisierungen von Eigentumswohnungen in einzelnen, hierfür besonders geeigneten Wohnimmobilien denkbar, wenn die Entwicklung der Umfeldbedingungen dies ermöglicht.

Die Preisentwicklung am Immobilienmarkt der zurückliegenden Jahre hat vor allem den Wohnimmobilienmarkt erfasst. Natürlich haben sich auch Gewerbeimmobilien in den letzten Jahren stetig verteuert, dennoch besteht in diesem Segment immer wieder einmal die Chance, eine Immobilie zu deutlich unter den für Wohnimmobilien derzeit angewendeten Bewertungsfaktoren erwerben zu können. Sofern sich derartige Chancen bieten, wird die RCM Beteiligungs AG diese mit ihrem Konzern, eine entsprechend positive Gesamtanalyse der Immobilie vorausgesetzt, konsequent versuchen zu nutzen.

Bereits in den vergangenen Jahren war an dieser Stelle ausgeführt worden, dass aus Sicht der RCM Beteiligungs AG nicht zu erwarten ist, dass sich unter einer Landesregierung, der ein von der Nachfolgepartei der SED gestellter Ministerpräsident vorsteht, wie dies derzeit in Thüringen der Fall ist, langfristig ein gedeihliches Umfeld für Immobilieninvestitionen entwickeln kann. Konsequenterweise hat die SM Beteiligungs AG, die Konzerngesellschaft, die in erster Linie in Thüringen investiert, ihre Investitionen in Thüringen nunmehr eingestellt, die letzte Immobilie der SM Beteiligungs AG wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2018 veräußert. Inzwischen hat eine außerordentliche Hauptversammlung diesem Immobilienverkaufsvertrag Zustimmung erteilt. Die Auflösung der SM Beteiligungs AG wurde im Jahr 2018 von der Hauptversammlung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2018 beschlossen. Gleichzeitig wurde auch die Tochtergesellschaft der SM Beteiligungs AG, die Apartmenthotel Lindeneck GmbH, aufgelöst. Beide Gesellschaften befinden sich nunmehr in Abwicklung.

Im Rahmen des Beteiligungsgeschäftes sollen bevorzugt (aber nicht ausschließlich) Beteiligungen eingegangen werden, die entweder eine geschäftsstrategische Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Konzernimmobilienportfolio darstellen oder deren Eintrittsbedingungen aufgrund einer aussichtsreichen ggf. unter dem Substanzwert liegenden Bewertung attraktiv sind. Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 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 jedoch 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.

1.2 Neue Absatzmärkte

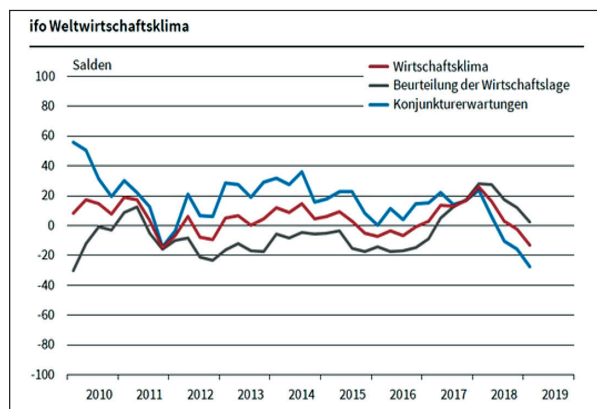
Eine Ausweitung des Immobilienportfolios auf weitere, vom Preis-Leistungs-Verhältnis interessante Standorte ist im Hinblick auf eine Renditesteigerung des Gesamtportfolios möglich. Zusätzliche Absatzmärkte können auch über das Eingehen neuer Beteiligungen entstehen.

Die Ausweitung der Hausverwaltung für konzernfremde Hauseigentümer im Rahmen der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH ist vor allem als Folge von Immobilienverkäufen im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft möglich und erwünscht.



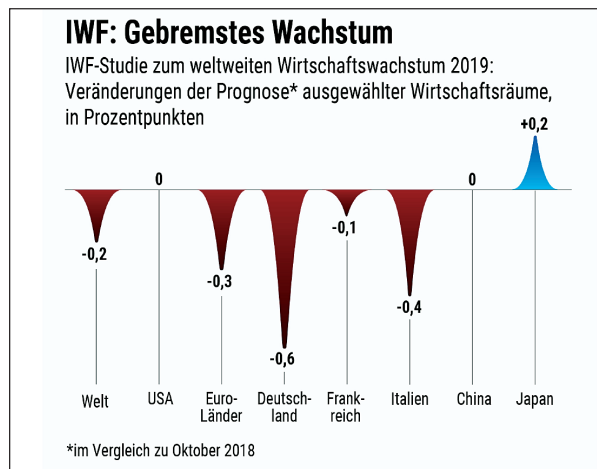
2. Zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen und künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Die EZB hat das seit dem Jahr 2015 realisierte Anleihekaufprogramm wie angekündigt zum Ende des Jahres 2018 beendet, wobei die EZB sich ausdrücklich offengehalten hat, die durch Zinszahlungen und Tilgungen zufließenden Beträge erneut in Anleihen zu investieren. Bereits mit dieser in der Berichterstattung weitgehend unbeachtet gebliebenen Äußerung hat die EZB deutlich gemacht, dass zukünftig keineswegs mit einem Entzug der in den vergangenen Jahren üppig zugeführten Liquidität zu rechnen ist, sondern vielmehr der erreichte Stand beibehalten werden soll, was auch dadurch unterstrichen wurde, dass die EZB an den Leitzins im Euroraum weiterhin unverändert belassen hat. Es zeichnet sich inzwischen ab, dass der aktuelle Konjunkturzyklus der wirtschaftlichen Entwicklung sowohl der inländischen Wirtschaft als auch der Weltwirtschaft sich spürbar abschwächt. So führt das BMWI im Dezember 2018 zur weltwirtschaftlichen Entwicklung aus:



Quelle: ifo World Economic Survey (WES) I/2019.

©info.institut



infografik: Media Pioneer

Quelle: IWF

Vom weltwirtschaftlichen Umfeld gehen gedämpfte Impulse aus. Sowohl die industrielle Erzeugung als auch der Welthandel schlossen das dritte Quartal 2018 schwach ab. Der IHS Markit PMI für die globale Industrie lag im November 2018 auf dem niedrigsten Stand seit zwei Jahren. Auch der ifo Index zum Weltwirtschaftsklima gibt für das vierte Quartal 2018 eine verhaltene Stimmung wieder. Aus den Vereinigten Staaten kommen ebenfalls Signale für einen weniger dynamischen Verlauf. Die derzeitige Ballung globaler Risiken belastet in der Summe anscheinend die Wirtschaftsentwicklung. Die internationalen Organisationen gehen in ihren Herbstprognosen von einer gegenüber früheren Einschätzungen abgeschwächten, aber weiterhin merklich aufwärtsgerichteten Entwicklung der Weltwirtschaft aus.“

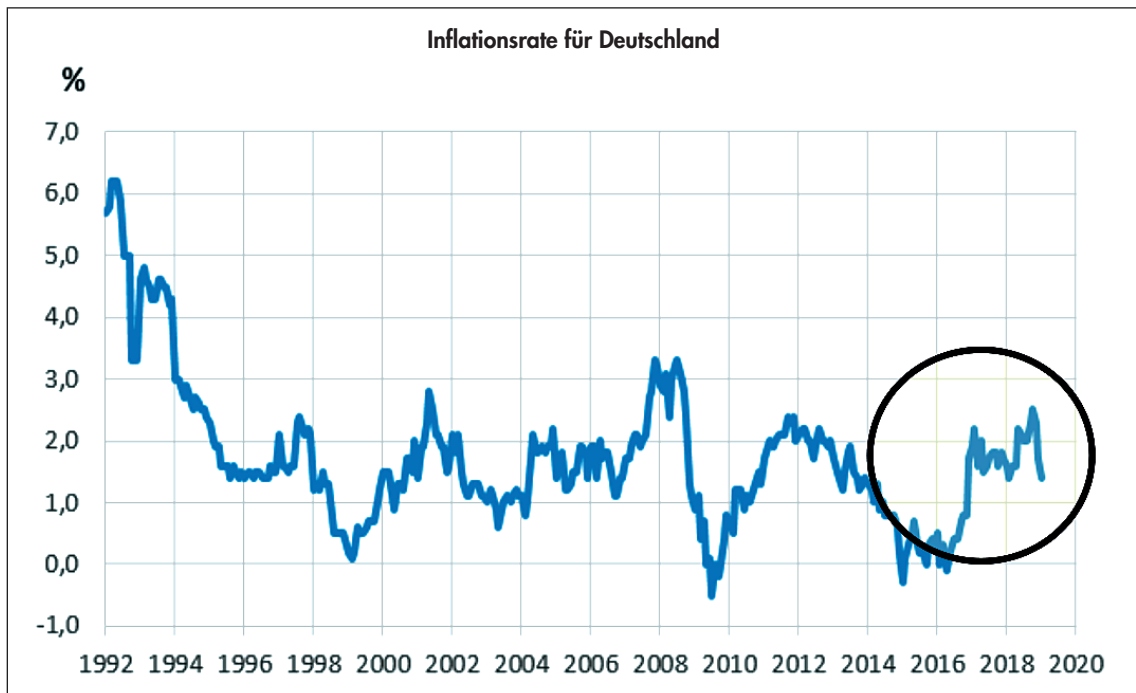
Und auch die inländische Wirtschaftsentwicklung wird inzwischen deutlich zurückhaltender eingeschätzt als noch vor Jahresfrist. Probleme der Automobilindustrie in Bezug auf den neuen Abgas-Prüfstandard WLTP haben zu spürbaren Produktionseinschränkungen geführt. „Die damit verbundenen zeitweisen Produktionsausfälle hinterließen tiefe Brems Spuren bei der industriellen Erzeugung“ vermerkte die Bundesbank dazu in ihrem Wirtschaftsbericht. Durch diese Entwicklung brach der Neuwagenmarkt in der EU zeitweise um bis zu 23,5% ein, was alleine einen BIP-Rückgang um bis 0,4 Prozentpunkte ausgelöst haben dürfte. Aber auch die globalen Krisenfelder wie die ungelösten Zollkonflikte zwischen der EU bzw. China einerseits und den USA andererseits und ein möglicherweise

ungeregelt bzw. chaotisch verlaufender Brexit, verunsichern angesichts der hohen Exportabhängigkeit der inländischen Wirtschaft spürbar. So überrascht nicht, dass inzwischen die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2019 deutlich reduziert worden sind:

Prognose BIP Deutschland		(aktuell)	(aus Frühjahr 2018)
Quelle	Prognose vom	Prognose für 2019	Prognose für 2019
Bundesregierung	Januar 2019	+1,0 %	+2,1 %
EU-Kommission	November 2018	+1,8 %	+2,1 %
Internationaler Währungsfonds	Januar 2018	+1,3 %	+2,0 %
OECD	November 2018	+1,6 %	+1,9 %
Bundesbank	Dezember 2018	+1,6 %	+1,7 %
DIW	Dezember 2018	+1,6 %	+1,6 %
Ifo Institut München	Dezember 2018	+1,1 %	+2,1 %

Da sich die Inflationsrate sowohl im Euroraum als auch in Deutschland bereits wieder auf dem Rückzug befindet, dürfte die Gefahr steigender Zinsen vorerst gebannt sein. Dies gilt umso mehr, als ein wesentlicher Teil der Preissteigerungen der vergangenen Jahre auf den Anstieg der Energiepreise zurückzuführen war, diese Situation hat sich jedoch seit dem Herbst 2018 mit dem signifikanten Rückgang der Ölpreise spürbar entspannt.

Dieser Einfluss wird zusätzlich auch noch durch den sog. statistischen Basiseffekt abgemildert werden.

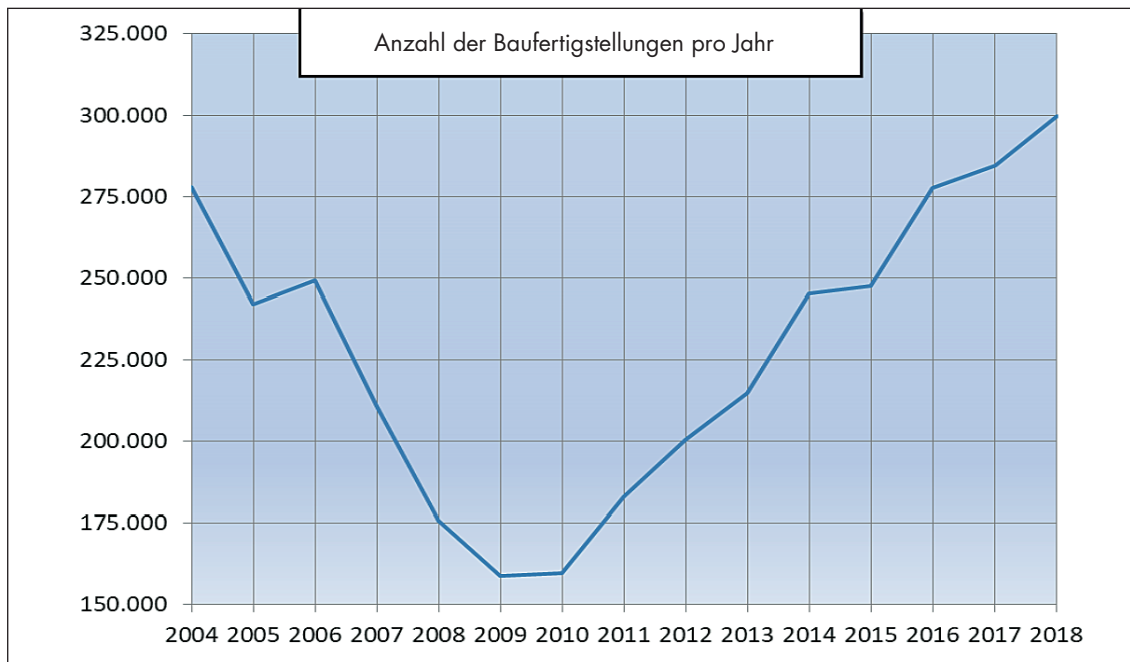


Da auch von einer durchgreifenden Beruhigung der Staatsschuldenkrise vor allem in den südeuropäischen Staaten, allen voran Italien, die zur Finanzierung ihrer defizitären Staatshaushalte inzwischen geradezu von der permanenten Geldspritze seitens der EZB abhängig geworden sind, nicht die Rede sein kann, ist in einem solchen Umfeld nicht zu erwarten, dass die EZB in absehbarer Zeit eine durchgreifende Änderung ihrer Niedrigzinspolitik vornimmt. Im Sommer 2020 sind darüber hinaus die ersten Langfristkredite zu ersetzen, die die EZB Kreditinstituten während der Wirtschaftskrise zur Verfügung gestellt hatte. Dies betrifft vor allem italienische und spanische Kreditinstitute, die ohnehin unter weiterhin hohen Beständen an notleidenden Krediten leiden.

2.2 Künftige Branchensituation

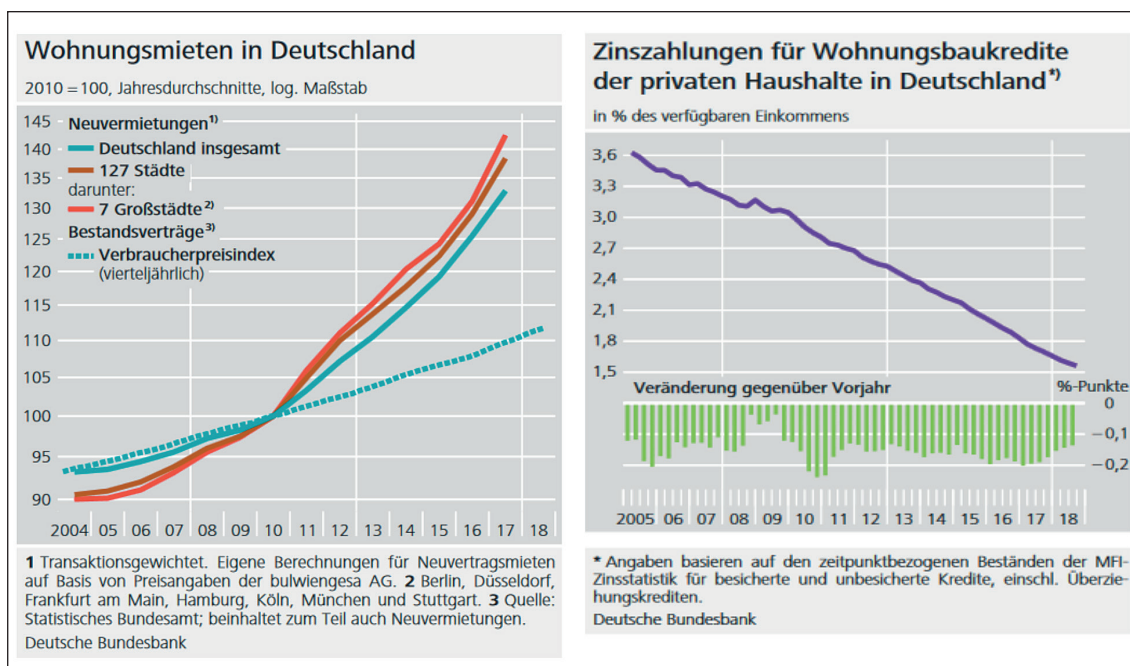
Angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus im Euroraum führt nach wie vor für Kapitalanlagen suchende Investoren kein Weg am Immobilienmarkt vorbei. Nachdem an den teuersten A-Lage-Immobilienstandorten des Landes wie München, Hamburg, Berlin, Rhein-Main und Stuttgart Preise vom bis zu 30-fachen der Sollmiete und sogar darüber als Kaufpreis bewilligt werden, haben sich inzwischen die Aussichten auch der sogenannten B-Lagen weiter verbessert. Potentielle Immobilienkäufer wenden sich angesichts der genannten Spitzenpreise für A-Lagen verstärkt den sog. B-Standorten zu, unter denen der Standort Dresden trotz des derzeitigen Preisanstiegs weiterhin mit einem im Vergleich attraktiven Mietrenditeniveau aufwarten kann.

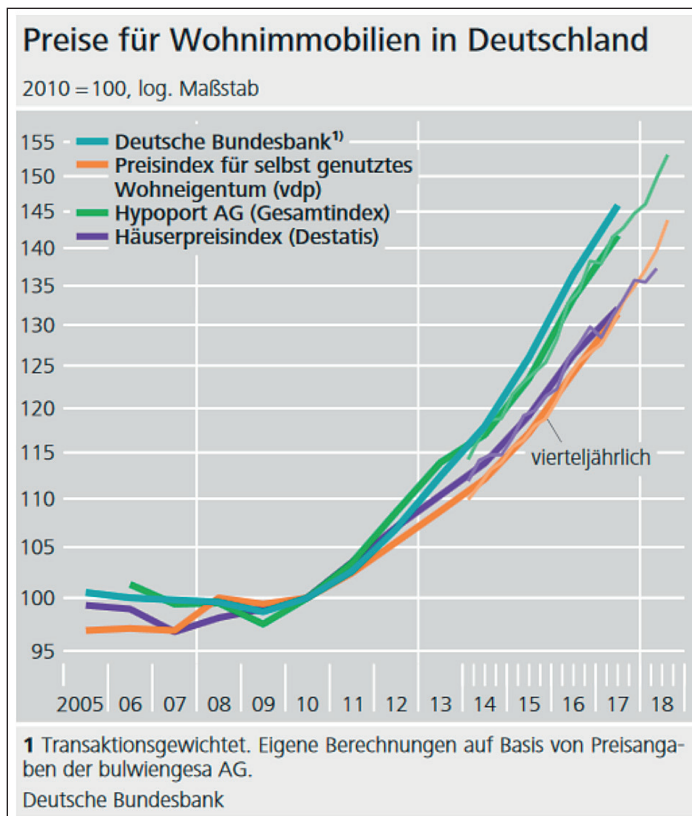
Der Anstieg von Baugenehmigungen bedeutet nicht, dass alle genehmigten Wohnungen auch fertiggestellt werden und damit auch auf den Markt kommen. Genehmigte Bauvorhaben werden aus unterschiedlichsten Gründen (z.B. Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft) nicht in jedem Fall auch realisiert. Der jährliche Baubedarf wird branchenweit auf 350.000 bis 400.000 Wohnungen geschätzt. Es müssten daher insbesondere im klassischen Mietwohnungsbau über Jahre hinweg jährlich rund 400.000 Wohnungen genehmigt und auch gebaut werden, um diesen Bedarf zu decken. Von Januar 2018 bis November 2018 wurde nach Angaben des Statistischen Bundesamtes insgesamt der Bau von 315.200 Wohnungen genehmigt, dies waren lediglich 0,5% mehr als im Vorjahreszeitraum. Die genaue Anzahl der im Jahr 2018 erfolgten Baufertigstellungen von Wohnungen lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes noch nicht vor, wird jedoch auf ca. 290.000 bis ca. 300.000 geschätzt.



Diese Zahl liegt damit trotzdem immer noch deutlich unter dem tatsächlichen Bedarf an zeitgemäßen Wohnraum. Auch wenn sich die Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen seit dem Jahr 2010 inzwischen beinahe verdoppelt hat, reicht die Bautätigkeit in Deutschland nach wie vor nicht aus, um den Wohnungsbedarf, der sich in den zurückliegenden Jahren angesammelt hat, zu decken.

Die Folgen einer verfehlten Wohnungsbaupolitik, die mit immer neuen gesetzlichen Auflagen und Regulierungen das Wohnen verteuert, zeigen sich an der Entwicklung der Wohnungsmieten deutlich. Preisauflschläge bei Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, bei kommunalen Gebühren und vor allem bei technischen Vorschriften für die energetische Ausstattung eines Hauses verteuern Neubau und Bewirtschaftung von Immobilien drastisch. Bürokratische Vorschriften erschweren nachhaltig das Bauen und der permanent zu beobachtende Trend zu einer mieterfreundlichen Rechtsprechung erschwert zunehmend die Verwaltung von Wohnimmobilien. Die Rechnung bezahlt trotz oder gerade wegen staatlicher Eingriffe wie z.B. der Mietpreisbremse vor allem der Mieter, der für das Wohnen in Deutschland immer tiefer in die Tasche greifen muss.





Zwar sind die Preise für Immobilien in den zurückliegenden Jahren (nach einer langen Durststrecke) deutlich angezogen, parallel sanken jedoch die Zinszahlungen der privaten Haushalte für Wohnungsbaukredite in einem ähnlichen Verhältnis, womit die reale Belastung eines Haushalts durch eine fremdfinanzierte Immobilie in den vergangenen Jahren keineswegs gestiegen ist, ein wesentlicher Punkt, der bei der Diskussion darüber, ob sich der Immobilienmarkt in Deutschland bereits in einer sog. Preisblase befinden könnte, gerne außer Acht gelassen wird.

Die Dynamik der aufwärts gerichteten Preisentwicklung wird sich in den A-Lagen, zukünftig möglicherweise nicht mehr mit der gleichen Aufwärtsdynamik wie in den vergangenen Jahren fortsetzen. Alternativ sollten jedoch die sog. B-Standorte von einer nach wie vor aufgrund von mangelnden Anlagealternativen bestehenden Nachfrage nach gut rentierenden Immobilien profitieren können, wobei diejenigen Städte von dieser Entwicklung am meisten profitieren, die wie Dresden ein wirtschaftliches Zentrum für eine Region darstellen oder z. B. beliebte Universitätsstandorte sind.

Allerdings verteilt sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht homogen über alle Regionen Deutschlands. Immer deutlicher grenzen sich Wachstumsregionen von denjenigen Regionen ab, die sukzessive Bevölkerung, Kaufkraft und Arbeitsplätze verlieren. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung hat die bereits vorhandene Wanderungsbewegung der Arbeitnehmer und ihrer Familien verstärkt, die sich schwerpunktmäßig in den Regionen ansiedeln, in denen Arbeitsplätze angeboten werden. Es ist daher ein zunehmender Konkurrenzkampf von Gemeinden und Kommunen um die Ansiedlung von Gewerbe zu beobachten. Verstärkt wird diese Entwicklung von der allgemeinen demografischen Entwicklung. In einer überalternden Gesellschaft stehen Regionen auch in einem Wettbewerb um den Zuzug junger Menschen.

Familienfreundliche kommunale Wohnkonzepte entscheiden heute darüber, ob eine Region morgen überaltert und mit Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird. Es wird für regionale Standorte immer schwieriger, bestehende Standortnachteile durch neue Konzepte nicht nur auszugleichen, sondern in Vorteile zu verwandeln. Jene Regionen, die bereits heute über Standortvorteile verfügen, werden, eine durchdachte kommunale Politik vorausgesetzt, auch zukünftig zu den Gewinnern zählen. Dabei werden keineswegs nur Regionen in den neuen Bundesländern auf der Verliererseite stehen. So laufen z. B. auch schon heute Standorte in den strukturschwachen Regionen der alten Bundesländer Gefahr, von der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes abgehängt zu werden.

Wie bereits dargestellt, sollte der grundsätzlich positive Einfluss der Zinsentwicklung auf den Immobilienmarkt weitgehend bestehen bleiben. Selbst ein leichter Zinsanstieg könnte sogar zu einem Nachfrage- und damit Preis Schub bei Immobilien führen, wenn Investoren versuchen, sozusagen die vermeintlich letzte Möglichkeit zu einer günstigen Fremdfinanzierung zu nutzen um noch einmal am Immobilienmarkt zu investieren. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und weitgehende Konjunkturabhängigkeit bleiben die Argumente, die Wohnimmobilien als Kapitalanlagen attraktiv machen.

3. Erwartete Ertragslage

Beim Management des Konzernimmobilienportfolios hat nach dem regen Verkaufstransaktionsgeschäft in den vergangenen Jahren nun der Portfolioausbau Priorität, wobei sich der Konzern der RCM Beteiligungs AG bei Neuaquisitionen auf den Großraum Dresden konzentriert. Angesichts der erreichten Preisniveaus am Immobili-



enmarkt sieht die RCM Beteiligungs AG jedoch auch die Notwendigkeit, Neuakquisitionen stärker denn je von den Entwicklungsperspektiven der einzelnen Immobilie abhängig zu machen. Um ihre Ertragsaussichten zu optimieren, wird die RCM Beteiligungs AG zukünftig auch ihre Investitionen in attraktive Gewerbeimmobilien, sofern deren Preisgefüge im Vergleich zu Wohnimmobilien höheres Potenzial verspricht, forcieren.

Die in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen im Bereich der Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen haben zu einer Verstetigung der erreichten Verbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Die Deckungsbeiträge aus dem Immobilienportfolio, die pro m² Fläche durchschnittlich erzielt werden, konnte auf diese Weise nachhaltig gesteigert werden.

Ein großer Teil der im Geschäftsjahr 2018 beurkundeten Immobilientransaktionen wird im laufenden Geschäftsjahr abgewickelt und damit im Geschäftsjahr 2019 bilanzwirksam. Damit werden die sich aus diesen Transaktionen ergebenden bilanziellen Einflüsse einschließlich der mit dem Verkauf dieser Immobilien zusammenhängenden Aufdeckung stiller Reserven in das laufende Geschäftsjahr fallen und zu einem entsprechenden Konzerngewinnausweis führen.

Die RCM Beteiligungs AG hat parallel zu dem Transaktionsgeschäft in erheblichem Umfang auch in die im Konzernbestand befindlichen Immobilien investiert bzw. hat die dafür geeigneten Immobilien gezielt weiterentwickelt. Die so bewirkte Wertsteigerung dieser Immobilien sowie der anhaltende Anstieg der Immobilienpreise im Großraum Dresden werden aufgrund der konzernweit angewendeten Rechnungslegung nach den nationalen Vorschriften des HGB erst zum Zeitpunkt des Verkauf der betreffenden Immobilien sichtbar. Insofern wirkt sich der bereits vollzogene Anstieg der Immobilienpreise erst mit der sukzessiven Realisierung der stillen Reserven ergebnissteigernd aus.

Aufgrund der in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 realisierten Immobilienverkaufstransaktionen liegen derzeit die Einnahmen aus der Vermietung der eigenen Bestände aufgrund eines entsprechend verminderten Konzernimmobilienbestands bis zur Reinvestition der zugeflossenen Mittel konzernweit unter den Vorjahreszahlen. Dieser Entwicklung steht jedoch eine überproportionale Reduzierung der Hausbewirtschaftungskosten gegenüber. Gleichzeitig haben sich aufgrund der Fokussierung des Konzernimmobilienportfolios auf den Großraum Dresden alle Kennzahlen des auf diese optimierten Konzernimmobilienportfolios deutlich verbessert. So ist hat sich die durchschnittliche Sollmiete pro m² auf die im Konzernportfolio Sachsen zum Jahresende befindlichen Immobilien allein im Geschäftsjahr 2018 von 5,79 Euro pro m² auf nun 6,59 Euro pro m² erhöht. Gleichzeitig hat sich die Leerstandsquote des Konzernportfolios Sachsen um mehr als 6 Prozentpunkte reduziert.

Die aus den Immobilienverkaufstransaktionen der Geschäftsjahre 2017 und 2018 zugeflossenen Mittel werden bis zu deren Reinvestition interimistisch investiert und führen damit zu einer weiteren Verbesserung des aufgrund der deutlich zurückgeführten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ohnehin kräftig verbesserten konzernweiten Zinssaldos.

4. Erwartete Finanzlage

4.1 Geplante Finanzierungsmaßnahmen

Die Realisierung neuer Investitionen wird aufgrund der damit einhergehenden Fremdkapitalunterlegung wieder zu einer Erhöhung der Fremdkapitalaufnahme führen. Dabei ist denkbar, dass neben der klassischen Fremdfinanzierungsaufnahme bei Kreditinstituten auch alternative Finanzierungsstrategien wie die Begebung von Schuldscheindarlehen oder Straight Bonds zum Einsatz kommen. Sofern es der geschäftsstrategischen Ausrichtung entspricht, ist auch eine Begebung von Wandel- oder Optionsanleihen als Finanzierungsinstrument z.B. zur Finanzierung der Geschäftsausweitung möglich.

4.2 Geplante Investitionen

Neben den zur Aufrechterhaltung und permanenten Optimierung des Geschäftsbetriebes notwendigen Investitionen in die technologische Infrastruktur sind gezielte Investitionen zum Bestandsaufbau des Immobilienportfolios geplant. Dabei können Investitionen zur Bestandsausweitung auch in Form der Übernahme von Unternehmensbeteiligungen im Immobilienbereich realisiert werden. Sofern der Gesellschaft Beteiligungen, die aus Sicht der Gesellschaft ein aussichtsreiches Chance-Risiko-Profil aufweisen, angeboten werden, wird die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft derartige Geschäftsmöglichkeiten konzernweit prüfen und ggf. umsetzen, wobei Investitionen auch außerhalb des Immobilienbereichs vorgenommen werden können.

4.3 Geplante Personalsteuerung

Die konzernweite Personalsteuerung der RCM Beteiligungs AG erfolgt in Abhängigkeit mit dem Geschäftsvolumen und den sich aus der Geschäftssteuerung ergebenden quantitativen und qualitativen Anforderungen. Daneben ist die ständige Fortbildung ihrer konzernweiten Mitarbeiter aus Sicht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ein wesentlicher Bestandteil der Personalsteuerung.

5. Chancen

5.1 Chancen aus der Entwicklung der Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland bleibt angesichts eines im internationalen Vergleich keineswegs überdurchschnittlich hohen Marktpreisniveaus auch weiterhin attraktiv für Neuinvestitionen. Immobilien stehen angesichts der weiterhin auf niedrigem Niveau befindlichen Kapitalmarktzinsen im Fokus von Family-Offices und institutionellen Anlegern wie z. B. Versicherungen, denn diese bieten im Vergleich zu Kapitalmarktanlagen attraktive Mietrenditen und stellen damit eine interessante Möglichkeit zur Beimischung diversifiziert ausgerichteter Assetportfolios da.

Der Trend zu Singlehaushalten sowie ein weiterhin hoher Wohnflächenverbrauch pro Person bleibt ein belebender Nachfragefaktor im Mietwohnungsbereich, sodass die Neuvermietungspreisen im urbanen Wohnbereich sich weiterhin stabil entwickeln dürften. Gleichzeitig erreicht die Zahl der Wohnungsfertigstellungen trotz der zwischenzeitlich gestiegenen, aber bereits wieder rückläufigen Zahlen nach wie vor noch nicht das Niveau, das nötig wäre, um die Nachfrage nach attraktivem zeitgemäßem Wohnraum vollkommen zu decken. Ganz besonders deutlich wird dies an der Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen - und hier vor allem in Mehrfamiliengebäuden - und dem massiven Einbruch der Neubautätigkeit insbesondere in den Jahren 1995 – 2005, dessen Auswirkungen sich auch heute noch bemerkbar machen. Gleichzeitig hat das Immobilienpreisniveau an den sog. A-Standorten wie München, Hamburg, Frankfurt und Stuttgart ein Niveau erreicht, dass die dort erzielbaren Mietrenditen auf ein so niedriges Niveau drückt, dass sich das Anlageinteresse nun verstärkt auch auf sog. B-Lagen richtet. Hier sieht sich die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft vor allem mit ihrer Ausrichtung auf den Großraum Dresden als wichtigstem Investitionsstandort aussichtsreich positioniert.

Das Preisniveau am Immobilienmarkt hat inzwischen ein für Gewinnmitnahmen unter Realisierung der seit dem Ankauf der jeweiligen Immobilie gelegten Reserven attraktives Niveau erreicht, das die RCM Beteiligungs AG in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 entsprechend genutzt hat. Daneben ist es in den vergangenen Geschäftsjahren auch gelungen, das vorhandene Konzernimmobilienportfolio in Bezug auf Anzahl und Lage der Investitionsstandorte konsequent zu optimieren. Dabei wurde das deutlich angestiegene Preisniveau genutzt, um u.a. nicht oder nicht weiter entwickelbare Immobilien abzugeben. Die Effekte dieser Strategie sind an der erheblichen Verbesserung aller gängigen Immobilienkennziffern des aktuellen Konzernimmobilienportfolios deutlich ablesbar.

Die RCM Beteiligungs AG ist aufgrund des Rückflusses von Eigenmitteln, der sich aus den zurückliegenden Immobilienveräußerungen ergeben hat bzw. mit deren Abwicklung noch ergeben wird, in der Lage, sich kurzfristig ergebende Investitionschancen schnell und entschlossen nutzen zu können. Diese können sich z.B. bei einer möglichen ggf. vorübergehenden Preisniveaus am Immobilienmarkt ebenso wie bei sich kurzfristig auftuenden Investitionsmöglichkeiten im Beteiligungsbereich ergeben.

5.2 Unternehmensstrategische Chancen

Eine überdurchschnittlich gute Eigenmittelausstattung macht es der RCM Beteiligungs AG möglich, sich kurzfristig ergebende Investitionschancen schnell und konsequent zu nutzen. Kurze Entscheidungswege können über das Gelingen einer Investition von erheblicher Bedeutung sein. Neben der entsprechenden Mittelausstattung verfügt die RCM Beteiligungs AG über ein umfangreiches Netz von Kooperationspartnern, die die Gesellschaft bei der Umsetzung von Investitionsentscheidungen unterstützen können. Die in den vergangenen Jahren vorangetriebene Optimierung der Konzernstrukturen ermöglicht einen gemeinsamen Außenauftritt aller Konzerngesellschaften unter Nutzung aller Konzernressourcen. Die Marktentwicklung am Immobilienmarkt wurde in den vergangenen Jahren konsequent genutzt, um die Effizienz des Konzernimmobilienportfolios nachhaltig zu stärken, was an einer deutlichen Verbesserung der gängigen Kennziffern ablesbar ist.

5.3 Leistungswirtschaftliche Chancen

Der Aufbau von eigenen 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. Gleichzeitig wird der Marktauftritt gestärkt und die Vermietbarkeit von Wohnraum kann durch eine vergrößerte Angebotspalette an ausgewählten Standorten erleichtert werden.

Gleichzeitig sieht die Gesellschaft die Möglichkeit, bei der Verwaltung von Immobilienbeständen für Dritte gezielt Dienstleitungen zur Verbesserung der Effizienz von Immobilienportfolien anbieten zu können.

Sindelfingen, im Februar 2019

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

**KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018 (HGB)**

50

AKTIVA (in EUR)	31.12.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	48.348,51	41.116,51
2. Geschäfts- oder Firmenwert	7.155.184,50	7.368.432,21
	7.203.533,01	7.409.548,72
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	560.995,35	572.860,35
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.971,00	149.114,00
3. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	683.966,35	721.974,35
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.074.042,26	2.243.757,65
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.439.272,75	8.043.661,87
	12.513.315,01	10.287.419,52
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	500,00	500,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.612.737,81	1.612.737,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	25.157.273,35	34.068.183,18
4. unfertige Leistungen	63.741,01	15.305,55
	26.834.252,17	35.696.726,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	14.759,95	34.144,35
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	10.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	241.504,71	288.595,11
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.148.940,08	1.047.528,38
	1.405.204,74	1.380.267,84
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	4.395,84	155.352,16
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.492.702,81	3.700.089,31
	77.335,48	120.698,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten	816.044,85	841.321,49
D. Aktive latente Steuern	51.030.750,26	60.313.398,44
Summe AKTIVA		
PASSIVA (in EUR)	31.12.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	14.000.000,00	14.700.000,00
2. abzgl. eigene Anteile	-561.373,00	-750.371,00
II. Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	216.807,48	-505.920,86
III. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	709.348,36	788.847,27
IV. Minderheitenanteile	10.383.691,32	9.604.283,46
V. Bilanzergebnis	-1.329.942,38	-544.526,64
	23.418.531,78	23.292.312,23
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	268.179,94	915.013,98
2. sonstige Rückstellungen	693.020,56	825.496,36
	961.200,50	1.740.510,34
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	3.077.863,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.665.441,45	31.445.315,19
3. erhaltene Anzahlungen	153.358,40	134.259,78
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.672,75	125.883,67
5. sonstige Verbindlichkeiten	622.360,13	416.115,40
– davon aus Steuern EUR 350.452,69 (Vj. EUR 103.481,22)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		
	26.557.832,73	35.199.437,05
D. Rechnungsabgrenzungsposten	93.185,25	81.138,82
Summe PASSIVA	51.030.750,26	60.313.398,44



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB)

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

(in EUR)	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.370.404,48	2.939.225,01
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	14.023.000,00	15.187.036,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.201.769,23	1.287.779,65
	17.595.173,71	19.414.040,96
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-10.523.065,12	-10.786.395,64
3. andere aktivierte Eigenleistungen	83.260,02	555.550,19
4. Gesamtleistung	7.155.368,61	9.183.195,51
5. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	429.440,35	1.024.137,91
b) aus Finanzgeschäft	662.176,74	817.317,64
	1.091.617,09	1.841.455,55
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	269.597,61	479.290,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	90.554,71	356.135,88
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	474.263,22	732.085,34
	834.415,54	1.567.511,62
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.476.597,05	1.488.641,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)	236.747,82	250.695,20
	1.713.344,87	1.739.337,02
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	363.048,23	3.212.840,10
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	1.523.074,20	1.498.579,09
b) aus Finanzgeschäft	388.371,48	354.402,99
	1.911.445,68	1.852.982,08
10. Erträge aus Beteiligungen mit assoziierten Unternehmen	59.551,34	225.167,40
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	656.745,83	368.336,77
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.758,69	141.526,53
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	63.588,48	11.924,89
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.283.452,70	1.287.782,09
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.861.746,06	2.087.303,96
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	303.171,21	507.078,98
17. Ergebnis nach Steuern	2.558.574,85	1.580.224,98
18. Sonstige Steuern	4.375,13	4.565,92
19. Jahresergebnis	2.554.199,72	1.575.659,06
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-544.526,64	-594.642,16
21. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) aus anderen Gewinnrücklagen	140.758,51	0,00
22. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	287.341,77
23. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	1.474.654,04	0,00
24. Ausschüttungen	1.170.357,40	672.631,74
25. Minderheitenanteil am Jahresergebnis	-835.362,53	-565.570,03
26. Bilanzergebnis	-1.329.942,38	-544.526,64



KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31.12.2018

	Mutterunternehmen				
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Bilanzgewinn
(in EUR)					
Stand am 31.12.2016	14.700.000,00	-494.008,00	-505.920,86	788.847,27	-594.642,16
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-256.363,00	0,00	0,00	-287.341,77
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-672.631,74
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung IAS Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	1.010.089,03
Stand am 31.12.2017	14.700.000,00	-750.371,00	-505.920,86	788.847,27	-544.526,64
Einzug eigener Aktien	-700.000,00	700.000,00	700.000,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-511.002,00	22.728,34	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.170.357,40
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	-79.498,91	0,00
Änderung IAS Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	140.758,51
Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.474.654,04
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	1.718.837,19
Stand am 31.12.2018	14.000.000,00	-561.373,00	216.807,48	709.348,36	-1.329.942,38



Mutterunternehmen			Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
13.894.276,25	0,00	13.894.276,25	4.314.255,16	4.314.255,16	18.208.531,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-543.704,77	0,00	-543.704,77	0,00	0,00	-543.704,77
-672.631,74	0,00	-672.631,74	0,00	0,00	-672.631,74
0,00	0,00	0,00	4.724.458,27	4.724.458,27	4.724.458,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.010.089,03	0,00	1.010.089,03	565.570,03	565.570,03	1.575.659,06
13.688.028,77	0,00	13.688.028,77	9.604.283,46	9.604.283,46	23.292.312,23
700.000,00	0,00	700.000,00	0,00	0,00	700.000,00
-488.273,66	0,00	-488.273,66	0,00	0,00	-488.273,66
-1.170.357,40	0,00	-1.170.357,40	0,00	0,00	-1.170.357,40
-79.498,91	0,00	-79.498,91	-55.954,67	-55.954,67	-135.453,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
140.758,51	0,00	140.758,51	0,00	0,00	140.758,51
-1.474.654,04	0,00	-1.474.654,04	0,00	0,00	-1.474.654,04
1.718.837,19	0,00	1.718.837,19	835.362,53	835.362,53	2.554.199,72
13.034.840,46	0,00	13.034.840,46	10.383.691,32	10.383.691,32	23.418.531,78



KONZERN-BRUTTOANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	01.01.2018	Zugang	Abgang	31.12.2018
(in EUR)				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	130.277,33	13.708,80	0,00	143.986,13
2. Geschäfts- oder Firmenwert	11.610.619,17	100.029,12	16.040,04	11.694.608,25
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.740.896,50	113.737,92	16.040,04	11.838.594,38
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.317,58	0,00	0,00	621.317,58
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.100,30	20.359,39	11.149,25	373.310,44
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	985.417,88	20.359,39	11.149,25	994.628,02
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.278.330,52	160.286,86	1.330.002,25	1.108.615,13
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.122.377,01	8.672.809,34	5.214.408,46	11.580.777,89
Finanzanlagen	10.400.707,53	8.833.096,20	6.544.410,71	12.689.393,02
Anlagevermögen	23.127.021,91	8.967.193,51	6.571.600,00	25.522.615,42



Abschreibungen				Buchwert	
01.01.2018	Zugang	Abgang	31.12.2018	31.12.2018	Vorjahr
89.160,82	6.476,80	0,00	95.637,62	48.348,51	41.116,51
4.242.186,96	298.349,31	1.112,52	4.539.423,75	7.155.184,50	7.368.432,21
4.331.347,78	304.826,11	1.112,52	4.635.061,37	7.203.533,01	7.409.548,72
48.457,23	11.865,00	0,00	60.322,23	560.995,35	572.860,35
214.986,30	46.357,12	11.003,98	250.339,44	122.971,00	149.144,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
263.443,53	58.222,12	11.003,98	310.661,67	683.966,35	721.974,35
34.572,87	0,00	0,00	34.572,87	1.074.042,26	2.243.757,65
78.715,14	62.790,00	0,00	141.505,14	11.439.272,75	8.043.661,87
113.288,01	62.790,00	0,00	176.078,01	12.513.315,01	10.287.419,52
4.708.079,32	425.838,23	12.116,50	5.121.801,05	20.400.814,37	18.418.942,59



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2018

56

(in TEUR)	2018	2017
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	2.554	1.576
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	363	3.133
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	63	11
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-629	833
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-67	-62
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	51	-213
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-172	-3.893
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	9.021	233
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	228	183
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.412	1.800
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1	10.902
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20	-1.336
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-14	-4
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6.636	6.217
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8.852	-10.215
Korrektur Zugänge aus Umgliederung von Wertpapieren des Umlaufvermögens	-51	0
„Einzahlungen“ (+) aufgrund von Einzug Wandelanleihe	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.300	5.565
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	1.340	0
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-3.802	-2.264
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	9.686	6.476
Anzahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-18.543	-12.819
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.319	-8.607
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	-2.207	-1.242
Finanzmittel SFG	0	2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.700	4.940
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.493	3.700
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	1.493	3.700
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.493	3.700



KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Allgemeine Hinweise

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat ihren Sitz in 71063 Sindelfingen, Fronäckerstraße 34, und ist beim Amtsgericht Stuttgart im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 245448 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Betreuung und Veräußerung von mittel- oder langfristig orientierten Beteiligungen, insbesondere Kapitalbeteiligungen an deutschen oder ausländischen Unternehmen unter Beachtung des Grundsatzes der Risikomischung, sowie die Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung. Der Gesamtbestand einer Beteiligung darf zum Zeitpunkt der Anschaffung max. 15 % des Grundkapitals der Gesellschaft erreichen.

Gegenstand des Unternehmens ist weiterhin das Erwerben und Verkaufen von Grundstücken und Gebäuden oder Gebäudeteilen mit überwiegender Nutzung zu Wohnzwecken in den Grenzen der früheren sächsischen Direktionsbezirke Dresden und Chemnitz und, soweit die Gesamtwohnfläche der zum Erwerb anstehenden Immobilie zum Erwerbszeitpunkt 15 % der Gesamtwohnfläche des Immobilienportfolios der Gesellschaft zum Ablauf des vorausgegangenen Geschäftsjahres nicht übersteigt, auch in anderen Regionen gelegene und überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig sind oder nützlich erscheinen. Die Gesellschaft ist keine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.1970. Sie übt keine bankgeschäftlichen Tätigkeiten im Sinne des KWG aus.

Der Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes gemäß § 267 Absatz 1 HGB für kleine Kapitalgesellschaften und den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt gemäß den Größenklassen des § 293 HGB auf freiwilliger Basis. Größenabhängige Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

1.2. Angaben zu Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst alle verbundenen Unternehmen, bei denen die RCM unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder aufgrund sonstiger Rechte ein Beherrschungsverhältnis besteht. In den Konzernabschluss sind neben der RCM die folgenden Unternehmen einbezogen worden, bei denen die RCM unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt und die einheitliche Leitung ausübt:

Name und Sitz	Konzernanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	Grund- bzw. Stammkapital	31.12.2018	2018
	%	TEUR	TEUR
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	71,23	15.678,7	2.482,8
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	99,08	5.513,7	0,0
SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	94,42	2.984,2	119,4
SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen	100,00	1.108,3	0,0
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	100,00	115,2	9,1
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	100,00	498,0	18,2
SFG Liegenschaften GmbH, Gechingen	100,00	15,2	0,2
SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG, Gechingen	93,00	856,3	42,6
Krocker GmbH, Dresden	50,98	317,5	73,7

Die Erstkonsolidierung erfolgt mit Wirkung von dem Tag, an dem die RCM direkt oder indirekt in ein Beherrschungsverhältnis gemäß HGB gegenüber der Tochtergesellschaft tritt.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, SM Capital Aktiengesellschaft, SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft, RCM Asset GmbH, alle Sindelfingen, Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden und Krocker GmbH, Dresden, SFG Liegenschaften GmbH, Gechingen, und SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG, Gechingen, sind verbundene Unternehmen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte bei der erstmaligen Konsolidierung von Tochterunternehmen bis einschließlich 2009 nach der Buchwertmethode. Erfolgte die erstmalige Konsolidierung ab 2010 wurde die Neubewertungsmethode angewandt.

Die Erstkonsolidierung der SM Capital Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2007 nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 5.839,5 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen verrechnet. Im Jahr 2012 sind weitere Anteile an der SM Capital Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 12,3 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Aufgrund der veränderten Konzernstruktur in Folge der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen bei der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sowie zusätzlichen Veräußerungsvorgängen bei den Gesellschaften SM Capital Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft und SFG Liegenschaften GmbH und Co. Betriebs KG und des in Folge dessen verringerten Anteils am buchmäßigen Eigenkapital der obersten Konzernmutter RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, erhöhte sich in 2017 der Minderheitenanteil bei der SM Capital Aktiengesellschaft und korrespondierend dazu entstand neu zu aktivierender Firmenwert in Höhe von TEUR 1.045,0. Dieser wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Aufgrund der Veränderung der Beteiligung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft verminderte sich in 2018 der Firmenwert um TEUR 8,2.

Die Erstkonsolidierung der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH erfolgte im Jahr 2008 nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 1,2 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen verrechnet.

Seit Mai 2009 gehört die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zum Konzern der RCM und wird seither vollkonsolidiert. Am 31. Dezember 2018 hält die RCM direkt einen Anteil am Grundkapital der SMW in Höhe von 71,23 %. Die Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2009 ebenfalls nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 5.772,5 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen in Höhe von TEUR 2.269,7 teilverrechnet. Der übersteigende Betrag in Höhe von TEUR 3.502,8 wurde als Firmenwert aktiviert und wird seitdem planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2010 sind weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2010 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 117,9. Im Jahr 2012 sind nochmals Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der zugegangenen Anteile erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 378,1. Weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs AG wurden in 2013 erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 224,7 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Auch im Jahr 2014 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 235,0 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2015 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 1.421,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Weitere Anteile wurden ebenfalls im Jahr 2016 erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 18,1 wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Durch Teilnahme an einer Sachkapitalerhöhung wurden in 2017 weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der dabei in Höhe von TEUR 766,2 entstandene Firmenwert wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2018 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der dabei in Höhe von TEUR 53,6 entstandene Firmenwert wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 54,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2014 wurden weitere Anteile an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 38,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über



30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2015 wurden erneut weitere Anteile an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 44,0 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Durch den Erwerb weiterer Anteile im Jahr 2016 entstand ein Firmenwert in Höhe von TEUR 254,7. Dieser wird aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2017 entstand durch weiteren Erwerb von Anteilen ein neuer Firmenwert in Höhe von TEUR 376,8, der aktiviert und über 30 Jahre abgeschrieben wird. Im Jahr 2018 verminderte sich durch die Veränderung der Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG der Firmenwert um TEUR 6,7.

Die RCM Asset GmbH wurde im September 2010 gegründet. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist seither mit 82 % und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 18 % beteiligt. Zusammen werden im Konzern somit 100 % gehalten. Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens RCM Asset GmbH erfolgte im Jahr 2010 nach der Neubewertungsmethode. Da es sich bei der RCM Asset GmbH um eine Neugründung handelte, entstand weder ein aktiver noch ein passiver Unterschiedsbetrag.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Domestic Property Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2013 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 449,9 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Aufgrund der veränderten Konzernstruktur in Folge der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen bei der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sowie zusätzlichen Veräußerungsvorgängen bei den Gesellschaften SM Capital Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft und SFG Liegenschaften GmbH und Co. Betriebs KG und des in Folge dessen verringerten Anteils am buchmäßigen Eigenkapital der obersten Konzernmutter RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, erhöhte sich in 2017 der Minderheitenanteil bei der SM Domestic Property Aktiengesellschaft und korrespondierend dazu entstand neu zu aktivierender Firmenwert in Höhe von TEUR 354,5. Dieser wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Mit einem weiteren Erwerb in 2018 von Anteilen der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft entstand durch den dadurch erhöhten durchgerechneten Anteil ein neuer Firmenwert in Höhe von TEUR 46,4. Dieser wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens Krocker GmbH erfolgte im Jahr 2014 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 37,0 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SFG Liegenschaften GmbH erfolgte in 2017 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 1,1 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG erfolgte in 2017 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 2.775,2 wurde bei paralleler entsprechender Gewinnzuweisung im Jahr 2017 vollständig abgeschrieben.

Bei Geschäfts- und Firmenwerten aus Akquisitionen erfolgt eine planmäßige Abschreibung über 30 Jahre, da das Immobiliengeschäft im Bereich der Wohnimmobilien ausgedehnte Lebenszyklen aufweist. Insbesondere kann davon ausgegangen werden, dass trotz wiederkehrender Veräußerungen von Teilbeständen des Immobilienportfolios des Konzerns ein „Grundbestand“ an Bestandsimmobilien jederzeit vorhanden ist. Darüber hinaus unterliegt der Wohnimmobilienmarkt weniger konjunkturellen Schwankungen als der Gewerbeimmobilienmarkt.

Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisuordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst. Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften wurden eliminiert. Im Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Im Interesse der Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, in der Regel im Anhang aufgeführt. Die Bilanz wurde entsprechend der in der Formblätterverordnung für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Reihenfolge gegliedert. Für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Es ist vorsichtig bewertet worden. Namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden waren, berücksichtigt worden, selbst dann, wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne wurden nur berücksichtigt, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert waren. Aufwendungen und Erträge wurden im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit berücksichtigt, unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen.

Die 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 nicht einbezogen worden. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt. Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bzw. mit dem Marktwert angesetzt. Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden jeweils mit dem Nennwert angesetzt. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wird 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. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wird zum Nennwert angesetzt. Die Umrechnung der auf fremde Währungen lautenden Posten erfolgt, sofern vorhanden, grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs.

Derivate Finanzinstrumente werden einzeln mit dem Marktwert am Stichtag bewertet. Die Sicherungs- und Grundgeschäfte werden zu Bewertungseinheiten zusammengefasst, sofern die Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

2. ANGABEN ZUR BILANZ

2.1. Aktiva

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr keine (Vorjahr TEUR 2.775,2) vorgenommen. Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet bei der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen entstandene Firmenwerte, welche auf 30 Jahre abgeschrieben werden sowie erworbene Softwarelizenzen, welche auf 3 Jahre abgeschrieben werden. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware.

2.1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 123,0 (Vorjahr TEUR 149,1) enthalten.

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



2.1.3. Finanzanlagen

2.1.3.1 Beteiligungen

Im Konzern der RCM Beteiligungs AG werden zum 31.12.2018 insgesamt 811.804 Aktien der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, gehalten, dies entspricht einem Anteil von 14,76 % am Grundkapital der KST Beteiligungs AG. Mit der am 31.05.2016 erfolgten Bestellung von Herrn Reinhard Voss zum Vorstand der KST Beteiligungs AG sind die im Konzern der RCM Beteiligungs AG gehaltenen Anteile an der KST Beteiligungs AG aufgrund der dadurch gegebenen Organidentität mit Wirkung vom 31.05.2016 an als Beteiligung auszuweisen. Der passivische Unterschiedsbetrag beträgt Euro 213.298,29. Das anteilige Ergebnis für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 wird mit Euro 59.296,92 als Ertrag aus At Equity ausgewiesen.

2.1.3.2 Wertpapiere des Anlagevermögens

Hierin enthalten sind insbesondere festverzinsliche Anleihen.

Der Ansatz der Beteiligung an der Apartmenthotel Lindeneck GmbH entspricht den Anschaffungskosten abzgl. einer in den Vorjahren vorgenommenen Abschreibung.

Ergänzende Angaben

Es handelt sich bei den Wertpapieren im Wesentlichen um festverzinsliche Anleihen mit nominalen Rückzahlungswerten. Das Rating der Emittenten hat sich seit Kauf der Aktien nicht verschlechtert. Auf Grund des als unwahrscheinlich eingeschätzten Insolvenzrisikos der Emittenten wird ein möglicher Verlust als nicht dauerhaft eingeschätzt. Der Buchwert der Papiere beträgt TEUR 9.636,5, der Zeitwert TEUR 8.446,8.

Darüber hinaus sind Aktien bzw. Fonds mit einem Buchwert von TEUR 953,5 und einem Zeitwert von TEUR 785,7 im Bestand. Auf Grund der vorübergehenden Kursverluste am Deutschen Aktienmarkt ist eine mögliche Wertminderung auch bei diesen Papieren als vorübergehend einzustufen.

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

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 Bestände veräußert werden.

2.1.4.2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

Bei dieser Position handelt es sich um bebaute und im Rahmen der Verwaltung eigenen Vermögens vermietete Bestände. Die ausgewiesenen Objekte sind mittelfristig zum Verkauf bestimmt. Die Immobilien werden zu Herstellungs- bzw. fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

2.1.4.3. unfertige Leistungen

In dieser Position sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 63.741,01 (Vorjahr EUR 15.305,55) enthalten.

2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben folgende Restlaufzeiten:

(alle Angaben in TEUR)	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	14,8 (34,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	14,8 (34,1)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen (Vorjahr)	0,0 (10,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (10,0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	241,5 (288,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	241,5 (288,6)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	1.148,9 (1.047,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	1.148,9 (1.047,5)

62

Die Forderungen sind mit dem Nennwert abzüglich vorgenommener Wertberichtigungen angesetzt.

2.1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

2.1.7. Flüssige Mittel

Es werden TEUR 1.492,7 (Vorjahr TEUR 3.700,1) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 763,6 (Vorjahr TEUR 1.255,4) enthalten, die im Rahmen von Sicherheiten verpfändet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Bearbeitungsgebühren für Darlehensverträge in Höhe von TEUR 56,7 (Vorjahr TEUR 99,3) enthalten, die über die Laufzeit von fünf Jahren aufgelöst werden.

2.1.9. Aktive latente Steuern

Die Differenzen ergeben sich aus den Unterschieden bei der Hauptversammlungsrückstellung in Höhe von TEUR 44,6 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 12,8), bei der Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 43,9 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 13,8) sowie aus dem Verlustvortrag der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft der mit einem Anteil in Höhe von TEUR 2.500 bewertet wurde (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 789,4). Somit ergibt sich per Saldo eine aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 816,0.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs bzw. der Begleichung der latenten Steuerschuld erwartet wird, bewertet. Für die Konzerngesellschaften wird ein Steuersatz von 31,575 % angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15 % und dem Solidaritätszuschlag einen Gewerbesteuersatz von 15,75 % beinhaltet.

2.2. Passiva

2.2.1. Eigenkapital

a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 14.000,0 ist aufgeteilt in 14.000.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Die im Bestand gehaltenen 561.373 eigenen Aktien werden offen vom Grundkapital abgesetzt.



Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren 271.649 eigene Aktien, entsprechend 1,940 % des Grundkapitals, im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, welche zum Bilanzstichtag mit EUR 2,21 je Aktie, insgesamt also TEUR 601,1 bewertet wurden. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) des Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Eigene Aktien (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)	Anteil in % (jeweils am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz in Euro	Kursgewinn/ -verlust in Euro
Anfangsbestand: 460.647	3,134 %	01.01.2018	930.817,21	
Verkauf: 104.400	5,501 %	1. Quartal 2018	1.679.890,18	Gewinn 7.393,90
Kauf: 452.410	4,946 %	2. Quartal 2018	1.530.566,15	Gewinn 15.334,44
Verkauf: 530.785	0,424 %	3. Quartal 2018	127.213,84	Gewinn 0,00
Kauf: 449.148	1,940 %	4. Quartal 2018	601.060,71	Verlust/Gewinn 0,00
Einzug: 700.000				
Kauf: 32.370				
Verkauf: 0				
Kauf: 212.259				
Endbestand: 271.649	1,940 %	31.12.2018	601.060,71	

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft 289.724 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, entsprechend 2,069 % des Grundkapitals gehalten, welche zum Bilanzstichtag mit EUR 1,896 je Aktie, insgesamt also TEUR 549,4 bewertet wurden.

Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Eigene Aktien (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)	Anteil in % (jeweils am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz in Euro	Kursgewinn/ -verlust in Euro
Anfangsbestand: 289.724	1,971 %	01.01.2018	549.355,00	
Verkauf: 0	1,971 %	1. Quartal 2018	549.355,00	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 0	1,971 %	2. Quartal 2018	549.355,00	Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 0	2,069 %	3. Quartal 2018	549.355,00	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 0	2,069 %	4. Quartal 2018	549.355,00	Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 0				
Kauf: 0				
Endbestand: 289.724	2,069 %	31.12.2018	549.355,00	

b) Genehmigtes Kapital 2015

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2015 ermächtigt, in der Zeit bis zum 2. Juni 2020 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 7.350.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.350.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Die Kapitalerhöhungen können gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates über einen Ausschluss des Bezugsrechts zu entscheiden (§ 203 Abs. 2 AktG).

c) Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2011

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2015 wurde das bedingte Kapital 2011 reduziert. Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.320.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.320.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2011). 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 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

Bedingtes Kapital 2015

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.030.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 6.030.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2015). 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 3. Juni 2015 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

4 % Optionsanleihe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, WKN A11 QQK

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 01.07.2011 hat der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft am 08.04.2014 beschlossen, eine mit 4 % verzinsliche Optionsschuldverschreibung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 3.000.000,00, eingeteilt in bis zu 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 mit Laufzeit bis zum 30.04.2018 zum Ausgabepreis von 99 % zu begeben. Die Optionsschuldverschreibung wurde am Fälligkeitstag zurückgezahlt.

Jede Teilschuldverschreibung im Nennwert von EUR 100,00 war mit 44 abtrennbaren von der Gesellschaft begebenen Optionsrechten verbunden, wobei jedes Optionsrecht dazu berechtigte, eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 1,00 zum ursprünglichen Preis von jeweils EUR 2,25 pro Aktie zu erwerben (nachfolgend das „Optionsrecht“ bzw., mehrere, die „Optionsrechte“, der Inhaber des Optionsrechts: „Optionsinhaber“). Nachdem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft inzwischen für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 jeweils eine Dividende in Höhe von EUR 0,03 sowie für die Geschäftsjahre 2015, und 2016 eine Dividende in Höhe von EUR 0,04 ausgeschüttet hat, hat sich gemäß § 8 Abs. 1 (iv) der in § 7 Abs. 1 der Optionsanleihebedingungen festgelegte Optionspreis zum Erwerb von einer auf den Namen lautenden stimmberechtigten Stückaktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von EUR 2,25 auf EUR 2,11 ermäßigt. In 2016 wurden Optionsrechte für 50.000 Aktien zu EUR 2,15 je Aktie ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Optionsrechte auf weitere 635.185 Aktien zu EUR 2,11 je Aktie ausgeübt, sodass insgesamt 685.185 Aktienabgerufen worden sind, die aus dem vorhandenen Bestand eigener Aktien beliefert werden konnten.

d) Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten

Die Kapitalrücklage wurde durch Verrechnung mit bei der Erstkonsolidierung entstandenen Firmenwerten in den Vorjahren gemäß § 309 HGB alte Fassung vollständig verwendet. Durch die Zuführung in 2018 ergibt sich nach Verrechnung zum Bilanzstichtag ein Wert von EUR 216.807,48 (Vorjahr minus EUR 505.920,86). Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 3.251.962,50 aus Agiobeträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen
- + EUR 1.949.183,80 aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen
- + EUR 1.064.000,00 aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage
- + EUR 1.930.000,00 aus Kapitalherabsetzung
- + EUR 132.135,99 aus Veräußerung eigener Anteile gem. § 272 Abs. 1b S. 3 HGB
- EUR 5.839.539,74 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der SM Capital AG im Jahr 2007
- EUR 1.244,60 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der Apollo Hausverwaltung im Jahr 2008
- EUR 2.269.690,47 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs AG im Jahr 2009

e) Gewinnrücklagen

Im laufenden Geschäftsjahr entwickelte sich aufgrund des Erwerbs, der Veräußerung und des Einzugs eigener Anteile die Gewinnrücklage wie folgt:

Gewinnrücklage 01.01.2018	EUR	0,00
Aufleben durch Einzug eigener Anteile	EUR	774.654,04
Aufleben durch Veräußerung eigener Anteile	EUR	682.327,01
Verbrauch durch Zukauf eigener Anteile	EUR	- 1.316.222,54
Entnahme zu Gunsten des Bilanzgewinns	EUR	- 140.758,51
Gewinnrücklage 31.12.2008	EUR	0,00

2.2.2. Unterschiedsbetrag

Dieser wird in Höhe von EUR 709.348,36 (Vorjahr EUR 788.847,27) ausgewiesen. Durch Zukäufe an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in den Vorjahren entstand ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von



EUR 496.050,07. Ab 1. Juni 2016 wird die KST Beteiligungs AG als assoziiertes Unternehmen erstmalig At Equity konsolidiert. Der sich hierbei ergebende passive Unterschiedsbetrag beträgt EUR 213.298,29.

2.2.3. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet worden, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Dabei wurden alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken berücksichtigt. Rückstellungen für Körperschaftsteuer wurden in Höhe von TEUR 163,3 (Vorjahr TEUR 178,6) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 104,9 (Vorjahr TEUR 736,5) gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten:	TEUR 73,3	(Vorjahr TEUR 73,3)
Geschäftsbericht:	TEUR 9,6	(Vorjahr TEUR 9,6)
Hauptversammlung:	TEUR 44,5	(Vorjahr TEUR 38,5)
noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstand:	TEUR 79,4	(Vorjahr TEUR 113,0)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR 176,8	(Vorjahr TEUR 209,8)
Personalkosten:	TEUR 40,5	(Vorjahr TEUR 38,5)
Rechtsstreitigkeiten:	TEUR 124,7	(Vorjahr TEUR 72,3)
Offenlegung und Aufbewahrung:	TEUR 20,8	(Vorjahr TEUR 20,8)
Beiträge zur Berufsgenossenschaft:	TEUR 4,0	(Vorjahr TEUR 4,3)
noch nicht gezahlte Provisionen für Vermietungen:	TEUR 0,3	(Vorjahr TEUR 8,5)
Drohverluste:	TEUR 0,0	(Vorjahr TEUR 82,3)

Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 20,7 (Vorjahr TEUR 34,6) sowie TEUR 57,3 (Vorjahr TEUR 75,4) für Gewährleistungen und offene Rechnungen in Höhe von TEUR 41,1 (Vorjahr TEUR 44,6) gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 693,0 (Vorjahr TEUR 825,5) gebildet.

2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2018 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2018 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 11.923,4 (Vorjahr TEUR 22.068,8).

2.2.4.1 Anleihen

4 % Optionsanleihe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, WKN A11 QQK

Die Anleihe war am 30. April 2018 endfällig und wurde vollständig zurückgezahlt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Angaben in TEUR	Angaben in TEUR
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	7.225,0	5.723,5
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	6.517,0	3.653,0
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	11.923,4	22.068,8
Summe	25.665,4	31.445,3

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert, unter anderem durch Guthaben, Grundschulden und Abtretung von Mietansprüchen sowie eines vollstreckbaren abstrakten Schuldversprechens über die Zahlung eines Geldbetrages. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2018 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in TEUR	Vorjahr in TEUR
Grundschulden (nominal)	16.302,0	22.219,4
Depotwerte	10.060,7	9.183,6
Guthaben	363,6	1.255,4
Vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen	956,0	956,0
Summe	27.682,3	33.614,4

2.2.4.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen offene Baurechnungen sowie Sicherheitseinbehalte bei Handwerkerleistungen.

	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116,7	0,0	0,0	116,7
(Vorjahr)	(125,9)	(0,0)	(0,0)	(125,9)

2.2.4.4. Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Betriebskostenvorauszahlungen für das Berichtsjahr und haben folgende Restlaufzeiten:

	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
erhaltene Anzahlungen	153,4	0,0	0,0	153,4
(Vorjahr)	(134,3)	(0,0)	(0,0)	(134,3)

2.2.4.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten verteilen sich wie folgt über die einzelnen Laufzeitenbereiche:

	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten	622,4	0,0	0,0	622,4
(Vorjahr)	(416,1)	(0,0)	(0,0)	(416,1)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 350,5 (Vorjahr TEUR 103,5) enthalten.

2.2.5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.2.6. Derivate Finanzinstrumente

Die Zinssicherungsgeschäfte wurden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos von Bankdarlehen abgeschlossen. Bei diesen Geschäften besteht Währungs-, Betrags- und Fristenkongruenz, sodass im Rahmen einer kompensatorischen Bewertung hierfür Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die bilanzielle Abbildung von Bewertungseinheiten erfolgt, indem die sich ausgleichenden Wertänderungen aus den abgesicherten Risiken nicht bilanziert werden (sog. Einfrierungsmethode). Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen ist dadurch sichergestellt, dass die wertbestimmenden Faktoren von Grund- und Sicherungsgeschäft jeweils übereinstimmen (sog. Critical-Terms-Match-Methode).

Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps berechnet sich über die Restlaufzeit des Instruments unter Verwendung aktueller Marktzinssätze und Zinsstrukturen. Den Angaben liegen Bankbewertungen zu Grunde.

Im Konzern wurden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos 12 (Vorjahr 17) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von TEUR 15.750,0 (Vorjahr TEUR 21.500,0) mit einer Restlaufzeit bis Juni 2020, Juni 2022, Dezember 2023, März 2024, Juni 2024, Dezember 2024, März 2025, Juni 2041 und September 2041



abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2018 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 24.706,0 (Vorjahr TEUR 28.975,6). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 1.965,5 (Vorjahr TEUR 2.390,3). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Eine Drohverlustrückstellung war nicht zu bilden (Vorjahr TEUR 82,3).

3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

Diese Position enthält alle Erträge aus Vermietungen von Immobilien im eigenen Bestand.

3.2. Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken

Hierbei handelt es sich um Verkaufserlöse von Immobilien.

3.3. Bestandsveränderungen

In den Bestandsveränderungen sind die Abgänge der verkauften Immobilienbestände dargestellt.

3.4. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 662,2 (Vorjahr TEUR 817,3) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 429,4 (Vorjahr TEUR 1.024,1). Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 146,9 (Vorjahr TEUR 132,6). Außerdem beinhaltet diese Position Erträge aus Währungsumrechnungen in Höhe von TEUR 71,1 (Vorjahr TEUR 0,0).

3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 241,5 (Vorjahr TEUR 415,0) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von TEUR 12,0 (Vorjahr TEUR 5,4). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 1,3 (Vorjahr TEUR 29,1) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 14,8 (Vorjahr TEUR 29,8) enthalten.

3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich im Wesentlichen um Provisionen im Zusammenhang mit dem Abverkauf der Immobilien in Höhe von TEUR 23,9 (Vorjahr TEUR 154,6) sowie um Mehraufwand für zugesagte Sanierungsleistungen in Höhe von TEUR 30,8 (Vorjahr TEUR 97,2). Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 27,1 (Vorjahr TEUR 104,3) enthalten.

3.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen im Jahr 2018 betragen TEUR 1.713,3 (Vorjahr TEUR 1.739,3).

3.8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von TEUR 363,0 (Vorjahr TEUR 437,6). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden keine (Vorjahr TEUR 2.775,2) vorgenommen.

3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt TEUR 1.911,4 (Vorjahr TEUR 1.853,0) enthält im Wesentlichen:

Aufwendungen aus Finanzgeschäften:	TEUR 388,4	(Vorjahr TEUR 354,4)
Abschluss- und Prüfungskosten:	TEUR 72,8	(Vorjahr TEUR 72,8)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR 77,6	(Vorjahr TEUR 77,6)
Aufwendungen für Werbekosten:	TEUR 151,6	(Vorjahr TEUR 148,2)
Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume:	TEUR 153,3	(Vorjahr TEUR 123,2)
Kfz-Kosten:	TEUR 130,2	(Vorjahr TEUR 123,3)
Reisekosten:	TEUR 33,6	(Vorjahr TEUR 54,4)
Rechts- und Beratungskosten:	TEUR 353,7	(Vorjahr TEUR 166,6)
Kreditbearbeitungskosten:	TEUR 3,0	(Vorjahr TEUR 12,2)
Korrekturen im Vorjahr:	TEUR 19,6	(Vorjahr TEUR 13,3)
Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge:	TEUR 65,0	(Vorjahr TEUR 59,7)
Reparaturen und Instandhaltungen:	TEUR 31,5	(Vorjahr TEUR 31,3)
Porto und Bürobedarf:	TEUR 64,2	(Vorjahr TEUR 59,8)
Nebenkosten Geldverkehr:	TEUR 16,3	(Vorjahr TEUR 12,0)
Aufwendungen für Personal und Fortbildung:	TEUR 5,3	(Vorjahr TEUR 7,8)
Führung Aktienregister:	TEUR 15,3	(Vorjahr TEUR 11,4)
Kapitalmaßnahmen und Handelsregistereintragungen:	TEUR 15,4	(Vorjahr TEUR 19,1)
Werkzeuge und Kleingeräte sowie Baumaterial		
zur Weiterberechnung und sonstiger Betriebsbedarf:	TEUR 17,0	(Vorjahr TEUR 26,0)
Schadensfälle über Versicherungen	TEUR 61,5	(Vorjahr TEUR 82,7)
Abschreibungen auf Immobilien im Umlaufvermögen	TEUR 58,8	(Vorjahr TEUR 136,2)
Maklerprovisionen	TEUR 7,0	(Vorjahr TEUR 43,4)

Außerdem ist in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 139,5 (Vorjahr TEUR 187,1) enthalten.

3.10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Erträge, insbesondere aus Termingeldanlagen sowie Zinszahlungen auf erworbene Anleihen und Ausschüttungen auf Aktien.

3.11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Bei den Finanzanlagen wurde im Berichtsjahr auf Wertpapiere eine Abschreibung in Höhe von TEUR 62,8 (Vorjahr TEUR 11,4) vorgenommen. Auf Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von TEUR 0,8 (Vorjahr TEUR 0,5) vorgenommen.

3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 1.283,5 (Vorjahr TEUR 1.287,8) beinhaltet diese Position unter anderem Aufwendungen in Zusammenhang mit den bestehenden Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 762,3 (Vorjahr TEUR 617,3).

4. ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Haftungsverhältnisse i. S. v. § 251 HGB und weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen i. S. v. § 285 Nr. 3 HGB sind in den Punkten 4.2.1. bis 4.2.2. angegeben. Weitere als die dort aufgeführten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Im Konzern wurden sechs Leasingverträge für Pkw mit unterschiedlichen Laufzeiten abgeschlossen.

Der Mietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Erlenstraße 15, Dresden, wurde bis zum 31. Mai 2016 geschlossen. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, sofern dieser nicht sechs Monate vor Ablauf gekündigt wird. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete hieraus beträgt bis zu diesem Zeitpunkt EUR 1.215,00 monatlich. Der Mietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Meinekestraße 5, Berlin, wurde zum 1. Dezember 2014 geschlossen und hat eine dreimonatige Kündigungsfrist. Die monatliche Verpflichtung



für die Kaltmiete beträgt EUR 1.440,00. Für die Nutzung der Büroräume in Sindelfingen beträgt die monatliche Verpflichtung EUR 1.945,60.

Für die Nutzung der Büroräume in Dresden durch die Krocker GmbH beträgt die monatliche Verpflichtung EUR 840,34.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hat einen Mietvertrag für eine Lagerhalle in Calw für den Zeitraum vom 1. September 2015 bis 31. August 2018 abgeschlossen. Danach verlängert er sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wird. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 793,27. Mit Martin Schmitt wurde ein Untermietvertrag für eine Teilfläche der angemieteten Lagerhalle in Calw ab dem 1. Oktober 2015 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Untermietvertrag ist mit einer Frist von drei Monaten auf Monatsende kündbar. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 250,00.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hat Mietverträge für zwei Wohnungen in Dresden für den Zeitraum ab dem 1. August 2017 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Mietverträge sind frühestens nach einem Jahr innerhalb der gesetzlichen Frist kündbar. Die Verträge wurden jeweils mit Wirkung zum 31. Januar 2019 gekündigt. Die monatlichen Kaltmieten betragen EUR 2.029,94 und EUR 1.606,00.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hat mit Wirkung vom 01. August 2018 und auf unbestimmte Zeit einen Mietvertrag mit Herrn Martin Schmitt für Räumlichkeiten in der Karl-Marx-Straße 24, Potsdam, abgeschlossen. Der Mietvertrag ist mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündbar. Die monatliche Kaltmiete hieraus beträgt ab 01. November 2018 EUR 880,00.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

TEUR	2019	2020	2021	2022	2023
Mietvertrag	59,5	6,1	0,0	0,0	0,0
Leasingverträge	28,2	16,9	6,4	0,0	0,0

4.1.1. Sicherheiten für Dritte

Zum Bilanzstichtag wurden keine Sicherheiten für Dritte übernommen.

4.1.2. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Zum 31. Dezember 2018 bestanden Verbindlichkeiten aus zwei Optionsgeschäft als Stillhalter. Diese haben eine Laufzeit bis März bzw. Juni 2019. Eine Drohverlustrückstellung war nicht zu bilden

4.2. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 38 (Vorjahr 39) Arbeitnehmer beschäftigt.

	2018	Vorjahr
Vorstand/Geschäftsführer	5	5
Prokuristen	2	1
Angestellte	31	33
Auszubildende	0	0

4.3. Im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer erfasster Honoraraufwand

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von brutto TEUR 111 (Vorjahr TEUR 115) bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der zum Konzern gehörenden SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, SM Capital Aktiengesellschaft, SFG Liegenschaften GmbH und SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG, SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Krocker GmbH, RCM Asset GmbH und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft teilen sich wie folgt auf:

TEUR	2018	Vorjahr
Jahresabschlussprüfung	72	72
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	6	18
Steuerberatungsleistungen	29	21
Sonstige Leistungen	4	4

4.4. Organe

Die Leitung von Aktiengesellschaften wird gemäß § 76 AktG durch den Vorstand ausgeübt. Die Leitung von Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH obliegt gemäß § 35 GmbHG dem Geschäftsführer.

Dem Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

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

- Vorstandsvorsitzender der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstandsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der KST Beteiligungs AG, Stuttgart
- Geschäftsführer der SFG Liegenschaften GmbH, Gechingen

Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)

- Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der KST Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH
- Geschäftsführer der RCM Asset GmbH, Sindelfingen
- Geschäftsführer der Krocke GmbH, Dresden
- Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Dem Aufsichtsrat der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

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

- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsrat der KST Beteiligungs Aktiengesellschaft, Stuttgart

Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam

- Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der KST Beteiligungs AG, Stuttgart

Peter Weiss, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf

- Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 26,8 und teilten sich wie folgt auf: TEUR 11,9 für den Vorsitzenden, TEUR 8,9 für den Stellvertreter und TEUR 6,0 für das einfache Mitglied (alle inkl. MWSt.).

Dem Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

- Martin Schmitt, Gechingen (Vorsitzender), Diplom-Betriebswirt (BA)
- Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)



Dem Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

- Professor Dr. Peter Steinbrenner, wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen- Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam
- Peter Weiss, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 26,8 und teilten sich wie folgt auf: TEUR 11,9 für den Vorsitzenden, TEUR 8,9 für den Stellvertreter und TEUR 6,0 (alle inkl. MWSt.) für das einfache Mitglied.

Dem Vorstand der SM Capital Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

- Martin Schmitt, Gechingen (Vorsitzender), Diplom-Betriebswirt (BA)
- Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)

Dem Aufsichtsrat der SM Capital Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

- Prof. Dr. Peter Steinbrenner, wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam, (stellvertretender Vorsitzender)
- Peter Weiss, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 8,0 (inkl. MWSt.).

Dem Vorstand der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

- Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)

Dem Aufsichtsrat der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

- Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam (stellvertretender Vorsitzender)
- Prof. Dr. Peter Steinbrenner, wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 8,0 (inkl. MWSt.).

Dem Vorstand der SM Domestic Property Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat der SM Domestic Property Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Grafenau (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fonds-Manager, Potsdam
- Peter Weiß, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 8,0 (inkl. MWSt.).

RCM Asset GmbH

Geschäftsführer ist Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa).

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2018:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Grafenau
- Gabriela Ritter, Betriebswirtin (Handel), Dresden
- Jacob Schlieper, Immobilienfachwirt (IHK), Dresden, ausgeschieden am 27. Juli 2018

SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG

Geschäftsführerin ist die SFG Liegenschaften GmbH, Gechingen.

SFG Liegenschaften GmbH

Geschäftsführer ist Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen.

Krocker GmbH

Geschäftsführer sind

- Knut Krocker, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau, Dresden
- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Grafenau

Prokura

Zum weiteren Führungskreis einer Gesellschaft gehören diejenigen Mitarbeiter, denen Prokura erteilt worden ist. Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sind zum 31.12.2018 Prokura erteilt:

SM Wirtschaftsberatungs AG: Herr Steve Möhler, Aidlingen, Einzelprokura mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken

Krocker GmbH: Frau Michaela Kotter, Dresden, Einzelprokura unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

4.5. Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 478,9. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt + Prämie	306.250,00	147.716,63
Freiwillige Krankenversicherung	3.876,36	3.876,36
Freiwillige Pflegeversicherung	134,88	677,04
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,80	0,00
Kfz-Sachbezug	0,00	6.531,84
Summe	320.078,04	158.801,87

4.6. Organkredite

Organkredite waren zum Bilanzstichtag nicht gewährt.

4.7. Ergebnisverwendungsvorschlag Mutterunternehmen

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.179.940,98 soll zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,06 je Aktie verwendet werden. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

4.8. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Konzerngeschäftsjahres eingetreten sind

Derartige Vorgänge haben sich nicht ereignet.

Sindelfingen, 05. März 2019

Der Vorstand


Martin Schmitt


Reinhard Voss



BILANZ ZUM 31.12.2018 EINZELGESELLSCHAFT (HGB)

AKTIVA (in EUR)

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

- entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

48.342,00

41.110,00

II. Sachanlagen

- andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

43.621,00

55.819,00

III. Finanzanlagen

- Anteile an verbundenen Unternehmen
- Wertpapiere des Anlagevermögens

18.078.086,25

18.005.461,45

9.230.985,17

7.604.964,29

27.309.071,42**25.610.425,74**

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

9.189.742,02

10.431.903,89

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- Forderungen aus Vermietung
- Forderungen gegen verbundene Unternehmen
- sonstige Vermögensgegenstände

526,84

6.443,30

4.392.842,69

11.954.456,88

784.466,76

356.841,12

5.177.836,29**12.317.741,30**

III. Wertpapiere

- sonstige Wertpapiere

172.430,80**349.333,42**

IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

- Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

812.834,72**2.324.071,95**

C. Rechnungsabgrenzungsposten

32.726,12**37.180,10**

Summe AKTIVA

42.786.604,37**51.167.585,40**

PASSIVA (in EUR)

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

- Gezeichnetes Kapital
- abzgl. eigene Anteile

14.000.000,00

14.700.000,00

-271.649,00

-460.647,00

13.728.351,00**14.239.353,00**

II. Kapitalrücklage

8.327.282,29

7.604.553,95

III. Bilanzgewinn

- davon Gewinnvortrag EUR 2.031.835,74 (Vj. EUR 597.158,98)

1.179.940,98

2.031.835,74

23.235.574,27**23.875.742,69**

B. Rückstellungen

- Steuerrückstellungen
- sonstige Rückstellungen

0,00

235.560,00

216.867,23

237.090,49

216.867,23**472.650,49**

C. Verbindlichkeiten

- Anleihen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- erhaltene Anzahlungen
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
- sonstige Verbindlichkeiten

0,00

3.077.863,01

16.500.776,97

18.677.355,79

40.188,84

37.812,23

25.224,02

6.444,53

2.520.297,40

4.848.110,62

216.264,12

145.054,76

19.302.751,35**26.792.640,94**

– davon aus Steuern EUR 123.105,37 (Vj. EUR 75.645,35)

D. Rechnungsabgrenzungsposten

31.411,52**26.551,28**

Summe PASSIVA

42.786.604,37**51.167.585,40**



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

EINZELGESELLSCHAFT (HGB)

(in EUR)	Geschäftsjahr 2018	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	740.612,04	921.906,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.800.000,00	3.330.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.436,97	55.542,62
	3.599.049,01	4.307.448,92
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.244.112,83	2.659.424,88
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	171.256,12	115.910,01
b) aus Finanzgeschäft	414.723,04	1.516.789,04
	585.979,16	1.632.699,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	130.030,00	170.637,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	70.904,86	59.335,33
	200.934,86	229.972,67
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	420.436,60	416.182,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	26.673,71	26.896,26
	447.110,31	443.078,79
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.511,93	25.527,90
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	321,12	0,00
	23.833,05	25.527,90
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	544.497,43	532.044,53
b) aus Finanzgeschäft	30.037,47	39.576,09
	574.534,90	571.620,62
8. Erträge aus Beteiligungen		
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 559.894,40 (Vj. EUR 264.069,40)	559.894,40	264.069,40
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	0,00	428.643,86
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	671.400,52	405.505,76
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 77.957,91 (Vj. EUR 139.545,99)	90.868,68	145.041,74
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	35.491,32	501,51
– davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 5 HGB EUR 34.692,84 (EUR 0,00)		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	621.480,75	832.347,99
– davon an verbundene Unternehmen EUR 49.555,05 (Vj. EUR 201.196,53)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.359.693,75	2.420.934,37
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-38.377,64	-154.249,56
16. Ergebnis nach Steuern	1.321.316,11	2.266.684,81
17. Sonstige Steuern	-978,00	-1.187,00
18. Jahresüberschuss	1.320.338,11	2.265.497,81
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.031.835,74	597.158,98
20. Einnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) aus anderen Gewinnrücklagen	140.758,51	0,00
21. Erträge aus der Kapitalherabsetzung	700.000,00	0,00
22. Einstellungen in die Kapitalrücklage nach den Vorschriften über die vereinfachte Kapitalherabsetzung	-700.000,00	0,00
23. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in anderen Gewinnrücklagen	0,00	-252.304,73
24. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	-1.474.654,04	0,00
25. Ausschüttung	-838.337,34	-578.516,32
22. Bilanzgewinn	1.179.940,98	2.031.835,74



BESTÄTIGUNGSVERMERK ZUM KONZERNJAHRESABSCHLUSS

An die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzerneigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beab- sichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen

Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dettingen unter Teck, den 14. März 2019

BW Revision 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 Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.



BESTÄTIGUNGSVERMERK ZUM JAHRESABSCHLUSS DER EINZELGESELLSCHAFT

An die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dettingen unter Teck, den 28. Februar 2019

BW Revision 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 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.

Dresdner Mietspiegeltabelle

Werte in Euro/m²

Ausstattung	Baualter	bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990																																													
	Wohnlage	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²																																											
AK I	einfach	Mietspiegel Dresden Legende: Spanne Mittelwert *fehlende Werte / zu geringe Fallzahl																																																						
	mittel																																																							
gut																																																								
AK II (1-2 AM)	einfach												3,48 - 5,43 4,45																																											
	mittel																																																							
	gut																																																							
AK III (3-4 AM)	einfach																							4,44 - 6,60 5,38																																
	mittel																																																							
	gut																																																							
AK IV (5-6 AM)	einfach																																		5,18 - 6,80 5,94																					
	mittel	5,52 - 6,93 6,21	5,37 - 6,98 6,10	4,93 - 6,17 5,65	5,32 - 7,14 6,26			5,07 - 6,50 5,82	4,70 - 6,75 5,48	3,87 - 5,20 4,49	5,74 - 7,11 6,50																																													
		gut	5,59 - 6,90 6,28	5,26 - 7,45 6,20				5,43 - 7,23 6,51	5,24 - 7,33 6,29	4,97 - 7,00 5,86																																				4,29 - 6,50 5,27										
	mittel		5,96 - 7,50 6,89	5,49 - 7,20 6,34	5,50 - 7,22 6,25	5,46 - 6,77 6,02	5,20 - 6,71 5,89	5,08 - 6,85 5,89	5,47 - 7,08 6,32	5,08 - 7,09 6,01																																				4,87 - 6,51 5,63	5,96 - 7,53 6,67	5,57 - 7,03 6,33	5,51 - 6,64 6,12							
		gut	6,01 - 7,52 6,72	5,89 - 7,50 6,63	5,47 - 7,50 6,50	5,44 - 6,96 6,11	5,68 - 7,87 6,96	5,43 - 7,19 6,39	5,32 - 6,69 5,88	6,42 - 7,60 6,96			6,48 - 7,78 7,02																																											
	AK V (7-8 AM)		einfach	5,66 - 8,22 6,99																																																				
mittel		5,66 - 8,22 6,99	*																																																					
		gut													6,48 - 8,51 7,40	6,44 - 8,50 7,47																																								
AK VI (9-10 AM)	einfach														6,48 - 8,51 7,40																																									
	mittel																																																							
	gut																																																							

AM=Ausstattungsmerkmale

Hinweis: Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m² auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei einer Wohnungsgröße von 50,49 m² auf 50 m² abzurunden und die Wohnung in die Größenklasse 24 bis 50 m² einzuordnen. Bei einer Größe ab 50,50 m² wird aufgerundet und es erfolgt die Einordnung in die Größenklasse 51 bis 75 m².

Der Mietspiegel unterscheidet sechs Ausstattungsklassen:

• **Ausstattungsklasse I:**

Wohnungen mit einer der nachfolgenden Eigenschaften:

1. mit (zeitgemäßem) Bad/ohne Sammelheizung,
2. ohne Bad/mit (zeitgemäßer) Sammelheizung,
3. mit Bad und Sammelheizung, beide nicht zeitgemäß

• **Ausstattungsklasse II:**

Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie ein bis zwei der folgenden zehn Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung):

- zeitgemäßes Bad,
- zeitgemäße Sammelheizung,
- zeitgemäße Fenster,
- zeitgemäße Außenwandwärmeeisolation,
- zeitgemäße Elektroinstallation,
- zeitgemäße Küche,
- Balkon, Loggia, Terrasse oder Veranda,
- bauliche Besonderheiten
- wertige Zusatzausstattung
- exklusives Wohnen

• **Ausstattungsklasse III:**

Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie drei bis vier der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung)

• **Ausstattungsklasse IV:**

Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie fünf bis sechs der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung)

• **Ausstattungsklasse V:**

Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie sieben bis acht der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung)

• **Ausstattungsklasse VI:**

Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie neun bis zehn der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung)

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

FOTOGRAFIE
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

GESAMTHERSTELLUNG
www.druckhaus-bgd.de

Erschienen im Juli 2019



Beteiligungs AG

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

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