



■ ■ ■ RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

# GESCHÄFTSBERICHT



*Beteiligungs AG*

# GESCHÄFTSBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## Geschäftsentwicklung des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Alle Angaben in Euro, negative Zahlen in Klammern	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	<b>31.12.2017</b>	<b>Veränderung 2016 – 2017 in %</b>
Umsatzerlöse	12,18 Mio.	14,65 Mio.	11,37 Mio.	<b>19,41 Mio.</b>	<b>+ 70,8 %</b>
<i>davon Kaltvermietungserlöse (netto)</i>	<i>3,55 Mio.</i>	<i>3,61 Mio.</i>	<i>3,12 Mio.</i>	<b>2,94 Mio.</b>	<b>- 5,8 %</b>
Operatives Betriebsergebnis	2,45 Mio.	2,55 Mio.	2,71 Mio.	<b>2,65 Mio.</b>	<b>- 2,1 %</b>
Ergebnis der gewöhn- lichen Geschäftstätigkeit	1,04 Mio.	1,33 Mio.	1,83 Mio.	<b>2,09 Mio.</b>	<b>+ 14,1 %</b>
Steuerposition	(0,40 Mio.)	(0,09 Mio.)	(0,18 Mio.)	<b>(0,51 Mio.)</b>	<b>+ 189 %</b>
Jahresergebnis nach Steuern (vor Anteilen Dritter)	0,64 Mio.	1,25 Mio.	1,65 Mio.	<b>1,58 Mio.</b>	<b>- 4,6 %</b>
Ausgewiesenes Eigenkapital	16,37 Mio.	17,88 Mio.	18,21 Mio.	<b>23,29 Mio.</b>	<b>+ 27,9 %</b>
Bilanzsumme	55,51 Mio.	56,38 Mio.	54,92 Mio.	<b>60,31 Mio.</b>	<b>+ 9,8 %</b>
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	29,49 %	31,71 %	33,15 %	<b>38,62 %</b>	<b>+ 16,5 % bzw. + 5,47 Pp*</b>

\* Pp = Prozentpunkte

# INHALTSVERZEICHNIS

Brief an die Aktionäre .....	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrats .....	Seite 7
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft .....	Seite 9
Konzernorganigramm .....	Seite 11
Konzernlagebericht .....	Seite 12
Konzern-Bilanz .....	Seite 48
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	Seite 49
Konzern-Eigenkapitalpiegel .....	Seite 50
Konzern-Bruttoanlagespiegel .....	Seite 52
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	Seite 54
Bilanz der Einzelgesellschaft .....	Seite 55
Gewinn- und Verlustrechnung der Einzelgesellschaft .....	Seite 56
Konzernanhang .....	Seite 57
Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers .....	Seite 73
Dresdner Mietspiegeltablelle 2017 .....	Seite 75



## BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

4



Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender

*Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,*

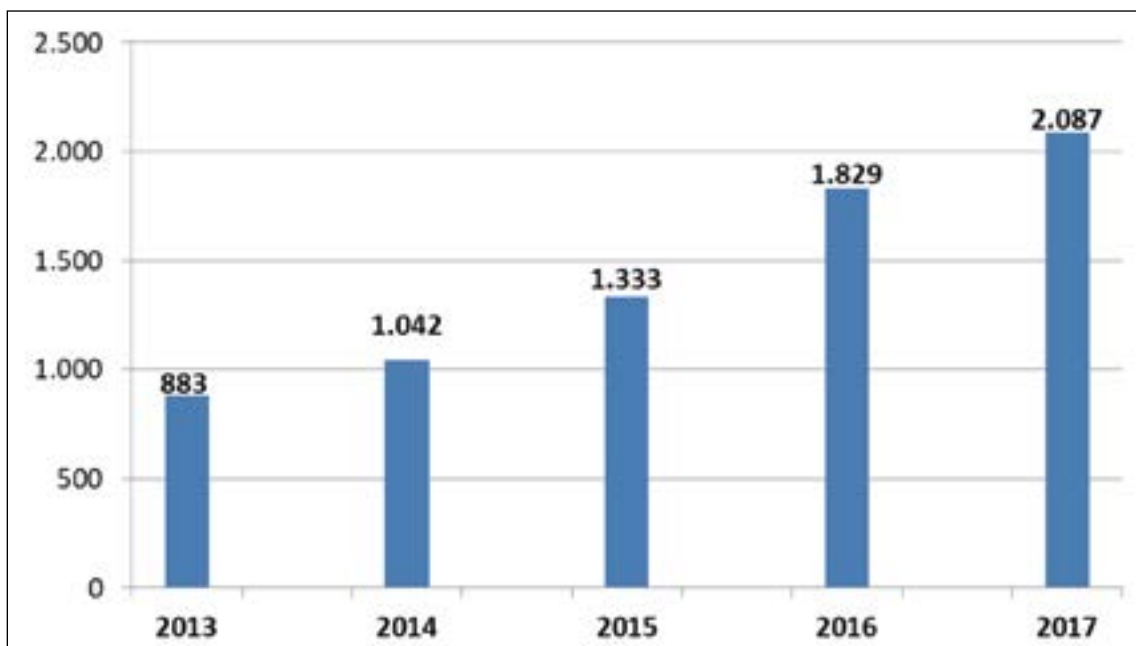
die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurück. Das Konzern-EBT konnte zum sechsten Mal in Folge gesteigert werden und der Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat im Geschäftsjahr 2017 erstmals die Schwelle von zwei Millionen Euro überschritten. Dabei haben alle im Immobilieninvestitionsgeschäft tätigen Konzerngesellschaften profitabel gearbeitet. Die erstmalige Einbeziehung einer in 2017 mehrheitlich erworbenen Immobilienprojektgesellschaft in den Konzernkonsolidierungskreis hat zu einem kräftigen und in diesem Umfang einmaligen Anstieg der Konzernumsatzerlöse um mehr als 8 Mio. Euro auf nun 19,4 Mio. Euro (Vorjahresperiode 11,4 Mio. Euro) geführt.



Reinhard Voss  
Vorstand

Die Konzernbilanzsumme legte um ca. 10% auf nun über 60 Mio. Euro zu. Das Konzerneigenkapital erhöhte sich um 5 Mio. Euro auf über 23 Mio. Euro, einen kräftigen Sprung machte gleichzeitig auch die Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme, die zum 31.12.2017 mit 38,6% auf die Marke von 40% zusteuerte, zum 31.03.2018 wurden die 40% dann übersprungen. Inzwischen erreicht die Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme 41,4%, also einen deutlich über dem Branchendurchschnitt liegenden Wert.

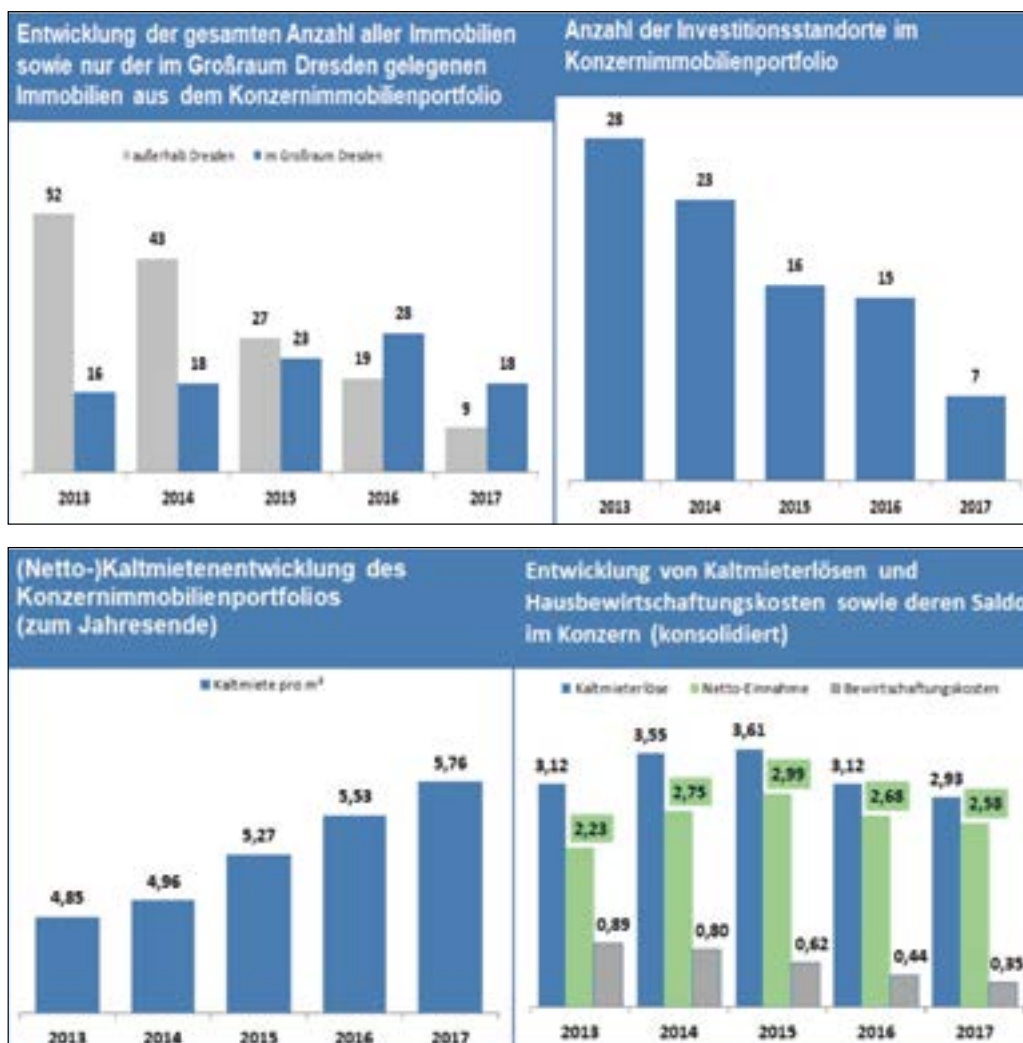
### Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (in TEUR)





Getrieben wurde die positive Geschäftsentwicklung der letzten Jahre vor allem von den Auswirkungen einer klaren Fokussierung des Konzernimmobilienportfolios auf den Großraum Dresden. Im Geschäftsjahr 2017 konnten im Rahmen des Verkaufs von 20 Einzelimmobilien konzernweit acht peripher gelegene Investitionsstandorte aufgegeben werden. Das Konzernimmobilienportfolio verteilt sich neben dem Großraum Dresden inzwischen auf nur noch vier weitere Standorte. In den letzten vier Jahren hat sich die Gesellschaft damit aus 21 von 28 Investitionsstandorten zurückgezogen. Die konsequente Umsetzung dieser Strategie hat ganz erheblich zu der in den letzten Jahren erzielten deutlichen Verbesserung der konzernweiten Erlös-/Kostenrelation beigetragen.

Die Konzernvermietungserlöse entwickeln sich naturgemäß in Anlehnung an das Transaktionsgeschäft und lagen in 2017 mit 2,9 Mio. Euro leicht unter der Vergleichszahl des Vorjahres (3,1 Mio. Euro). Nach Eliminierung der Einflüsse der in 2017 von der Konzerntochtergesellschaft SM Wirtschaftsberatungs AG übernommenen Projektgesellschaft wurde ein erheblicher Teil dieses Rückgangs bereits von den um mehr als 20% gesunkenen Hausbewirtschaftungskosten egalisiert. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete des Konzernimmobilienportfolios (bezogen auf den beurkundeten Immobilienbestand) weiter auf EUR 5,76 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr EUR 5,53 pro m<sup>2</sup>) erhöht werden.



Die Nettoeinnahme (als Differenz zwischen Kaltmieterlösen und Hausbewirtschaftungskosten) blieb angesichts der vorstehend beschriebenen Entwicklungen im Jahresvergleich nahezu konstant. Höhere Erlöse pro m<sup>2</sup> sowie gesunkene Kosten der Hausbewirtschaftung haben den quantitativen Rückgang der Kaltmieterlöse bereits nahezu ausgeglichen.

Alle im Bereich der Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen in den vergangenen Jahren ergriffenen Maßnahmen haben zu einer nachhaltigen Verstetigung der erreichten Verbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Die angekündigte Dividendenerhöhung von EUR 0,04 auf EUR 0,06 pro Aktie ist auch

Ausdruck der gestärkten operativen Basis, von der aus der gesamte Konzern auch im laufenden Geschäftsjahr ein nochmals weiter verbessertes Gesamtjahresergebnis erwartet. Hierzu hat die Gesellschaft ja bereits zum Verlauf des ersten Quartals berichtet und hat dazu mitgeteilt, dass die RCM Beteiligungs AG angesichts ihrer erfreulichen Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr einen nochmals deutlich erhöhten Konzerngewinn vor Steuern in Höhe von mehr als 3 Mio. Euro erwartet.

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 30fachen der Sollmiete und sogar darüber als Kaufpreis bewilligt werden, haben sich auch die Aussichten 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 attraktiven Mietrenditeniveau aufwarten kann. Diese Entwicklung wird von aktuell weiter steigenden Mietpreisen begleitet. Die Dynamik der Mietpreisentwicklung hat allerdings nachgelassen, wofür insbesondere die ansteigende Zahl von fertiggestellten Einheiten vor allem im Jahr 2016 verantwortlich ist.

6

Die Folgen einer verfehlten Wohnungsbaupolitik, die mit immer neuen gesetzlichen Auflagen und Regulierungen das Wohnen bewusst verteuert, zeigen sich an der Entwicklung der Wohnungsmieten deutlich. Preisaufschläge 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 zuletzt der Mieter, der für das Wohnen in Deutschland immer tiefer in die Tasche greifen muss.

Der jährliche Wohnungsbedarf 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 gebaut werden, um diesen Bedarf zu decken. Von Januar 2017 bis November 2017 wurde nach Angaben des Statistischen Bundesamtes insgesamt der Bau von 313.000 Wohnungen genehmigt, ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2016 um fast 8%. Dennoch kann es zumindest zu einer vorübergehenden Beruhigung der Dynamik der aufwärtsgerichteten Preisentwicklung am Immobilienmarkt kommen, bis dieses vor allem im oberen Preissegment zusätzliche Wohnungsangebot platziert worden ist.


Insgesamt bleiben die Aussichten für den Immobilienmarkt jedoch weiterhin positiv. Ein niedriges Zinsniveau im Euroraum bleibt aus heutiger Sicht alternativlos; steigende Zinsen würden die nach wie vor hochverschuldeten Staaten vor allem Südeuropas vor kaum mehr lösbare Probleme der Finanzierung ihrer Staatshaushalte stellen. Die Demographen sind längst von dem bis noch vor wenigen Jahren erwarteten Szenario eines langfristigen Bevölkerungsrückgangs in Deutschland abgerückt. Hohe Zuzugszahlen sowie eine inzwischen wieder steigende Geburtenrate lassen inzwischen eine stabile Einwohnerzahl bis in das Jahr 2060 hin erwarten. Bei diesem von der Bundesregierung erwarteten Szenario wird ein jährlicher Zuzug von ca. 300.000 Personen sowie eine Geburtenrate von 1,6 (Kinder je Frau) unterstellt.

Die durchgreifende Veränderung ihrer operativen Geschäftstätigkeit, die die RCM Beteiligungs AG in den vergangenen Jahren vollzogen hat, hat zu einer nachhaltigen Stärkung der Ertragskraft aus der konzernweiten operativen Geschäftstätigkeit geführt. Die mit dieser Strategie verbundenen Zielsetzungen wurden erfolgreich realisiert. Aufbauend auf diesen Fortschritten steht bei den aktuellen Weichenstellungen nun verstärkt die Optimierung der Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG im Vordergrund.

Für die RCM Beteiligungs AG sind das Engagement und die Tatkraft ihrer Mitarbeiter wichtige Grundvoraussetzungen für ihren geschäftlichen Erfolg. Der Vorstand dankt daher allen Mitarbeitern des Konzerns, die mit Initiative und 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 2017

*Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,*

der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des gesamten Geschäftsjahres 2017 engagiert 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 drei turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen haben alle Mitglieder sowohl des Vorstandes als auch des Aufsichtsrats teilgenommen; eine der Aufsichtsratssitzungen wurde als Telefonkonferenz durchgeführt.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war auch im Berichtsjahr wie schon in den Vorjahren geprägt durch einen laufenden und offenen Dialog. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen haben die Aufsichtsräte in zahlreichen persönlichen Gesprächen und informellen Telefonaten mit dem Vorstand die aktuelle Geschäftssituation sowie die geschäftsstrategische Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns lösungsorientiert besprochen und abgestimmt.

Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung des Aufsichtsrats bedürfen, sind mit dem Vorstand besprochen und vom Aufsichtsrat genehmigt worden. 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 Immobilienportfolioübersichten einschließlich Transaktionsaufstellungen vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls 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 bildete auch in 2017 das Management des Immobilienportfolios, wobei intensiv über die Strategie hinsichtlich der zum Verkauf zu stellenden Immobilien diskutiert wurde. Im Rahmen des vom Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festgelegten Ziels zur effizienten Steuerung des Immobilienportfolios, war im Berichtsjahr erneut eines der Managementziele, kleinere Objekte in weniger zentralen Lagen abzugeben, wodurch die Anzahl der Investitionsstandorte sowie der im Konzernportfolio nochmals deutlich reduziert werden sollte.

Intensiv haben Aufsichtsrat und Vorstand alle Aspekte des Verkaufs eines konzernweiten Immobilienpaketes im Volumen von ca. EUR 11 Mio. erörtert. Dabei spielten Überlegungen zur generellen Immobilienmarktentwicklung ebenso eine wichtige Rolle wie die Auswirkungen des Paketverkaufs auf die gesamte operative Geschäftstätigkeit sowie konzernweiten Bilanzrelationen und die künftige Ertragslage. Lösungsorientiert wurde auch die Strategie zur Anlage des durch den Verkauf der Immobilien freiwerdenden Kapitals zur Generierung interimistischer Deckungsbeiträge diskutiert. Bei diesen Anlagen ist darauf zu achten, dass sie zur Finanzierung günstiger Immobilieninvestitionen unverzüglich liquidiert werden können. Nach gemeinsamer ausführlicher Diskussion mit dem Vorstand, die sich auch auf die Einzelheiten des vorgesehenen Vertrags zum Verkauf der Immobilien erstreckte, hat der Aufsichtsrat hierzu einstimmig Zustimmung erteilt.

Ein weiterer zentraler Punkt der Diskussionen war die Weiterentwicklung und Optimierung der Konzernstruktur der RCM Beteiligungs AG. Hierüber wurde in allen Aufsichtsratssitzungen ausführlich mit dem Vorstand beraten. Wichtige Aspekte dieser Gespräche wurden auch von den Mitgliedern des Aufsichtsrats einzeln in weiteren persönlich oder telefonisch geführten Unterredungen mit dem Vorstand diskutiert. Im Zuge der gemeinsamen Beratungen hat der Aufsichtsrat sowohl der ordentlichen Kündigung des Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrages mit der SM Capital Aktiengesellschaft als auch der Veräußerung der Beteiligungen an der SM Capital Aktiengesellschaft und an der SM Domestic Aktiengesellschaft an die Konzerntochtergesellschaft SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat ferner dem Beschluss des Vorstands, im Rahmen der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 12. Juli 2016 erteilten Ermächtigung, eigene Aktien im Volumen von nun 1.450.000 Aktien unter allen von der Hauptversammlung bestimmten Erwerbswegen zurückzukaufen, einstimmig Zustimmung erteilt.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurden durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2017 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 Beteiligungen 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,
- Durchführung des mit der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, im Jahr 2012 geschlossen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages.

8

Der Aufsichtsrat hat sich während seiner bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 12. März 2018 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und diese umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und hat den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 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 2.031.835,74, 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 dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft sehr herzlich für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit.

Sindelfingen, am 21. März 2018  
Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Peter Steinbrenner  
Aufsichtsratsvorsitzender

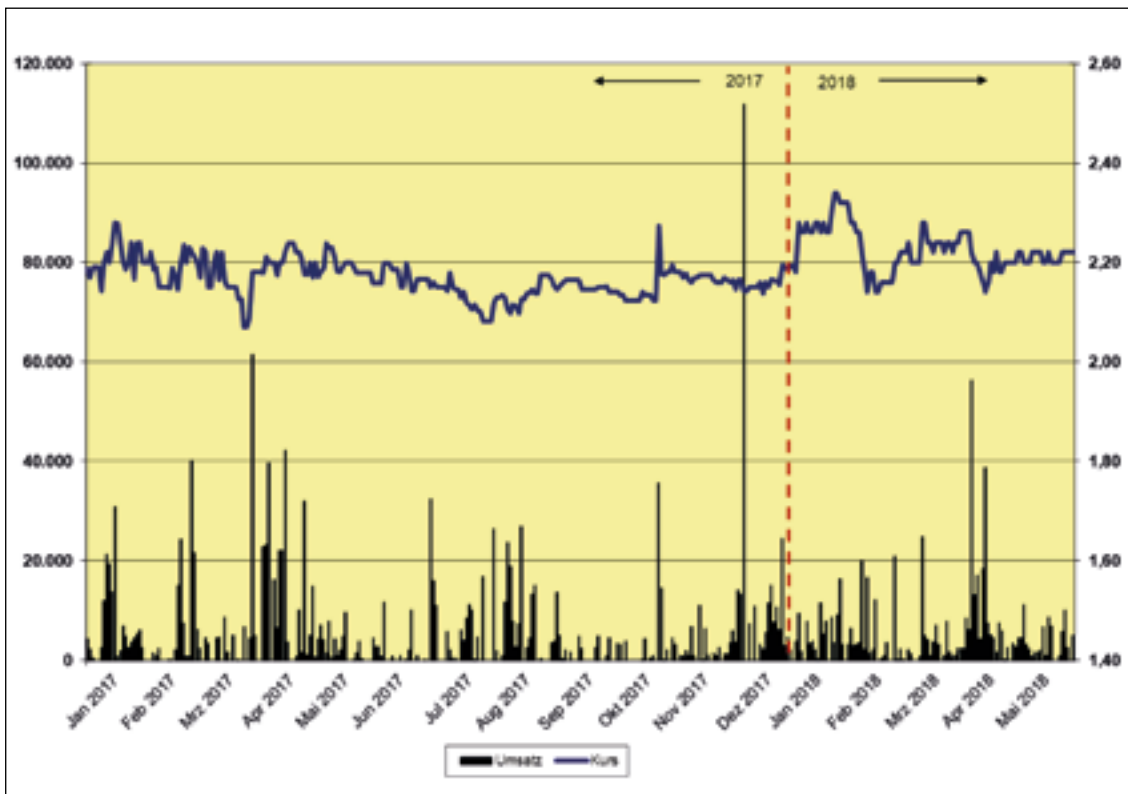




## DIE AKTIE DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT IM GESCHÄFTSJAHR 2017

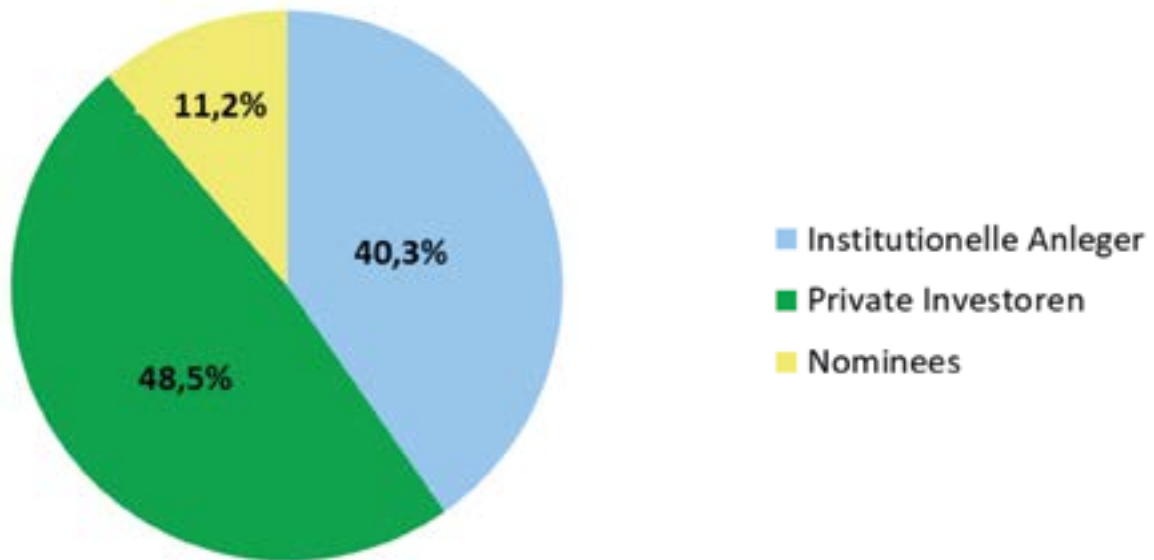
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft  
(alle Kurs- und Umsatzangaben für das elektronische Handelssystem Xetra):

Kenn-Nr.:	A1RFMY
ISIN	DE000A1RFMY4
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg, Berlin (OpenMarket)
Seit dem 1. März 2017 wird die Aktie im Qualitätssegment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und ist im Scale All Share-Index gelistet.	
<b>Kursentwicklung im Jahr 2017</b>	Kurs zu Jahresbeginn: EUR 2,17
	Jahreshöchstkurs am 16.01.2017: EUR 2,28
	Jahrestiefstkurs am 24.07.2017: EUR 2,06
	Jahresschlusskurs: EUR 2,19
	im Gesamtjahr 2017 + 1,1 %
durchschnittlicher Umsatz an Umsatztagen im elektronischen Börsenhandelssystem Xetra im Jahr 2017: ca. 8.100 (Vorjahr ca. 9.000)	
Marktkapitalisierung am 31.12.2017:	32,24 Mio. Euro (Vorjahr 31,02 Mio. Euro) + 1,22 Mio Euro



**Aktionärsstruktur der RCM Beteiligungs AG, Stand Mai 2018**

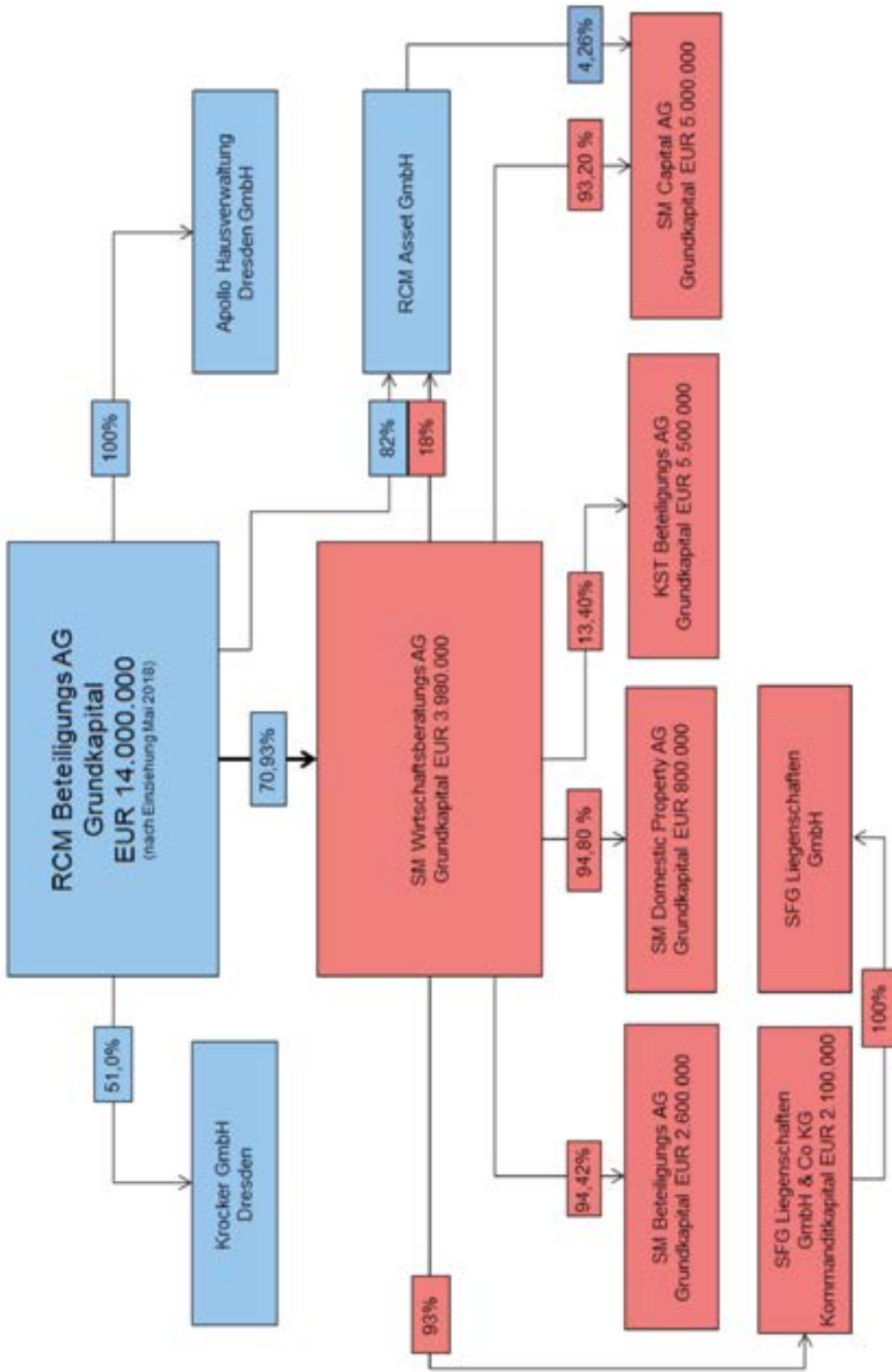
Institutionelle Anleger Inland	40,3 %
Institutionelle Anleger Ausland	11,2 %
Private Investoren Inland	48,5 %


**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 (zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Geschäftsberichtes noch in der Realisierung)	EUR 14.000.000



RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft – Konzernorganigramm, Stand Mai 2018





# KONZERNLAGEBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## I. Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

#### 1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2017 neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

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

Zwischen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft besteht 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.

#### **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von EUR 14.700.000,00 ist eingeteilt in 14.700.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Meldungen gemäß § 20 AktG liegen der Gesellschaft nicht vor, an dem Grundkapital der Gesellschaft waren zum 31.12.2017 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 Ermächigungsfrist 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 Ermächigungsfrist 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.

Jede Teilschuldverschreibung im Nennwert von EUR 100,00 ist mit 44 abtrennbaren von der Gesellschaft begebenen Optionsrechten verbunden, wobei jedes Optionsrecht dazu berechtigt, 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“). Werden alle Optionsrechte ausgegeben und ausgeübt, ergibt sich eine Barkapitalerhöhung um EUR 1.320.000,00, eingeteilt in 1.320.000

auf den Namen lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Gesamtausübungspreis von EUR 2.970.000,00. 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 nunmehr EUR 2,11 ermäßigt. In 2016 wurden Optionsrechte für 50.000 Aktien zu EUR 2,15 je Aktie ausgeübt.

### **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. Im Geschäftsjahr 2017 wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zwei Kapitalerhöhungen jeweils gegen Sacheinlage durchgeführt.

Im April 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 2.950.000,00 um nominal EUR 495.000,00 auf EUR 3.445.000,00 durch Ausgabe von 495.000 neuen, auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zum Ausgabebetrag von jeweils EUR 6,20 und damit zum Gesamtausgabebetrag von EUR 3.069.000,00 gegen Sacheinlage von insgesamt 93% der Teilkommanditanteile der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG, Gechingen, zu erhöhen. Die Einlagen wurden in vollem Umfang geleistet, die Kapitalerhöhung wurde am 26. Juni 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Im August 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 3.445.000,00 um nominal EUR 535.000,00 auf EUR 3.980.000,00 durch Ausgabe von 535.000 neuen, auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zum Ausgabebetrag von jeweils EUR 6,00 und damit zum Gesamtausgabebetrag von EUR 3.210.000,00 gegen Sacheinlage von 1.493.024 Aktien der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen zu erhöhen. Die Einlagen wurden in vollem Umfang geleistet, die Kapitalerhöhung wurde am 25. Oktober 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Am 31.12.2017 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 70,93 %.

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

### **Genehmigtes Kapital 2015**

Der Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 08.06.2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 445.000 neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 445.000,00 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 dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital anzupassen.

### **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 31.12.2017 die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 1,62 % und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 93,20 % direkt beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2017 mit 4,26 % an der SM Capital Aktiengesellschaft beteiligt. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist ihrerseits zum 31.12.2017 mit 82 % an der RCM Asset GmbH 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 31.12.2017 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 § 3 der Satzung der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft besteht folgendes Genehmigte Kapital:

### **Genehmigtes Kapital 2012**

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16.08.2012 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15.08.2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 1.300.000,00 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 zum Einstieg institutioneller Investoren 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt

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

### **SM Domestic Property Aktiengesellschaft**

Das Grundkapital der SM Domestic Property Aktiengesellschaft beträgt nach der im Geschäftsjahr 2017 durch Zusammenlegung des Grundkapitals im Verhältnis 3:2 erfolgten ordentlichen Kapitalherabsetzung zur Ausschüttung an die Aktionäre 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 25.002,00, 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, grundstücksgleiche Rechte, Wohn- und Geschäftshäuser oder Vermittlung solcher Verträge.

Der Geschäftsgegenstand der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG 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 Gewerbebezwecken 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, öffentlich bestellter und vereidigter 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, öffentlich bestellter und vereidigter 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, öffentlich bestellter und vereidigter 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, öffentlich bestellter und vereidigter 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)
- Herr Knut Krockner, Dresden, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau (bis zum 31.8.2017)  
Frau Ritter und Herr Voss sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### ***Krockner GmbH***

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

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

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde für eine Mitarbeiterin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Prokura erteilt und zwar Frau Michaela Kotter, tätig bei der Krocker GmbH Dresden.

### 1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 464,4, diese teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	294.000,00	141.999,96
Freiwillige Krankenversicherung	3.810,60	3.810,60
Freiwillige Pflegeversicherung	134,88	665,52
Unterstützungskasse	9.816,80	0,00
Kfz-Sachbezug	0,00	10.131,36
<b>Summe</b>	<b>307.762,28</b>	<b>156.607,44</b>

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.

### 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 31.12.2017 wurde in dem auf diese Weise ausgerichteten Konzernimmobilienportfolio ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 38.500 m<sup>2</sup> Fläche geführt.

Aufgrund ihrer regionalen Nähe werden auch an Sachsen angrenzende Standorte z. B. in Thüringen diesem Immobilienportfolio zugerechnet, da der dortige Immobilienbestand zum Charakter des beschriebenen Konzernimmobilienportfolios passt. Aufgrund seiner schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf Investitionen im Bundesland Sachsen wird dieses Immobilienportfolio innerhalb des Konzerns als Immobilienportfolio Sachsen bezeichnet. 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 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 vertrieben wurden. Dabei sollen grundsätzlich nur noch hochwertige urbane Projekte realisiert werden. Nach der Fertigstellung der Projekte Magnoliengarten und Sattlerstraße wurden aufgrund der hohen Anforderungen, die die Gesellschaft an deren Realisierbarkeit stellt, in der SM Wirtschaftsberatungs AG neue Projekte nicht begonnen. Im Berichtsjahr wurde jedoch in der von der SM Wirtschaftsberatungs AG mehrheitlich übernommenen SFG Liegenschaften GmbH & Co. KG ein ca. 4.000 m<sup>2</sup> umfassendes und in Dresden gelegenes Entwicklungsprojekt fertiggestellt und erfolgreich veräußert.

Grundsätzlich werden Neuprojektierungen nur nach einem positiven Ergebnis einer umfangreichen Analyse der Rentabilität und insbesondere der Vertriebschancen realisiert. Eine weitere Geschäftsmöglichkeit in diesem Be-

reich 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.

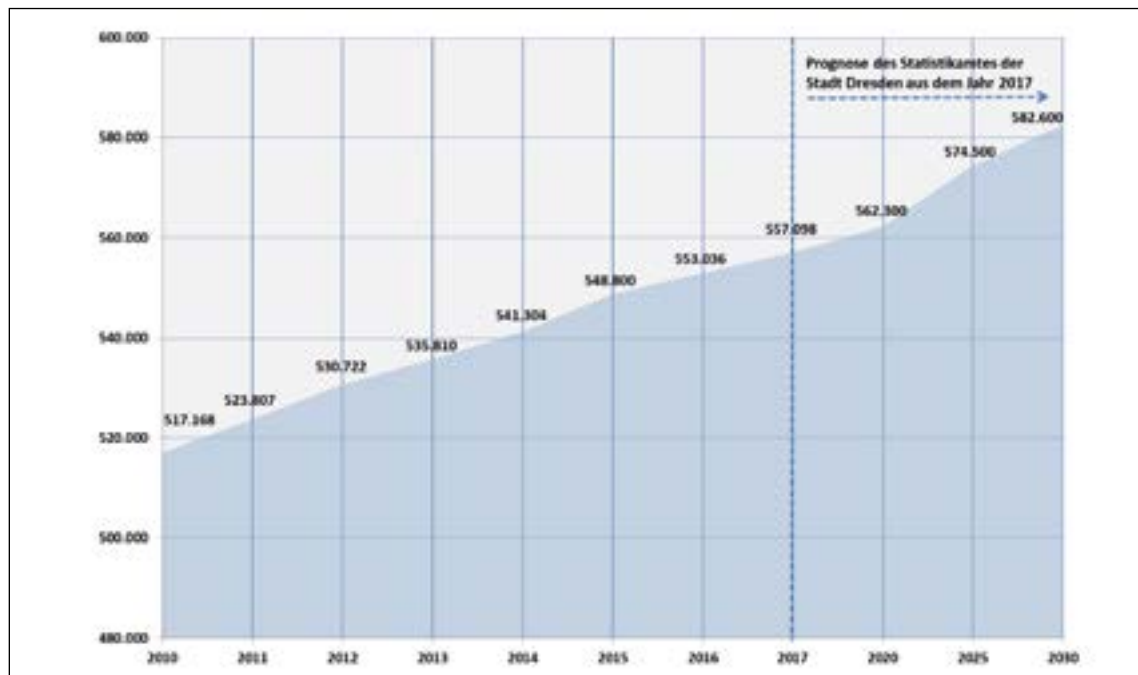
In dem Konzerngeschäftsbereich Beteiligungen sollen Unternehmensbeteiligungen zu Eintrittskonditionen realisiert werden, die unter dem Substanzwert der jeweiligen Zielgesellschaft liegen. Mit der Umsetzung einer qualifizierten Managementleistung sollen dann die in der Beteiligungsgesellschaft liegenden 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 und Wettbewerbsposition

20

Für den Konzern ist die Entwicklung des Immobilienmarktes insbesondere in Sachsen und dessen Landeshauptstadt Dresden von wesentlicher Bedeutung. Dresden ist eine der wenigen Großstädte in den neuen Bundesländern, deren Bevölkerungszahl seit Jahren stetig steigt und die nicht 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 Statistikeramtes Dresden bis zum Jahr 2030



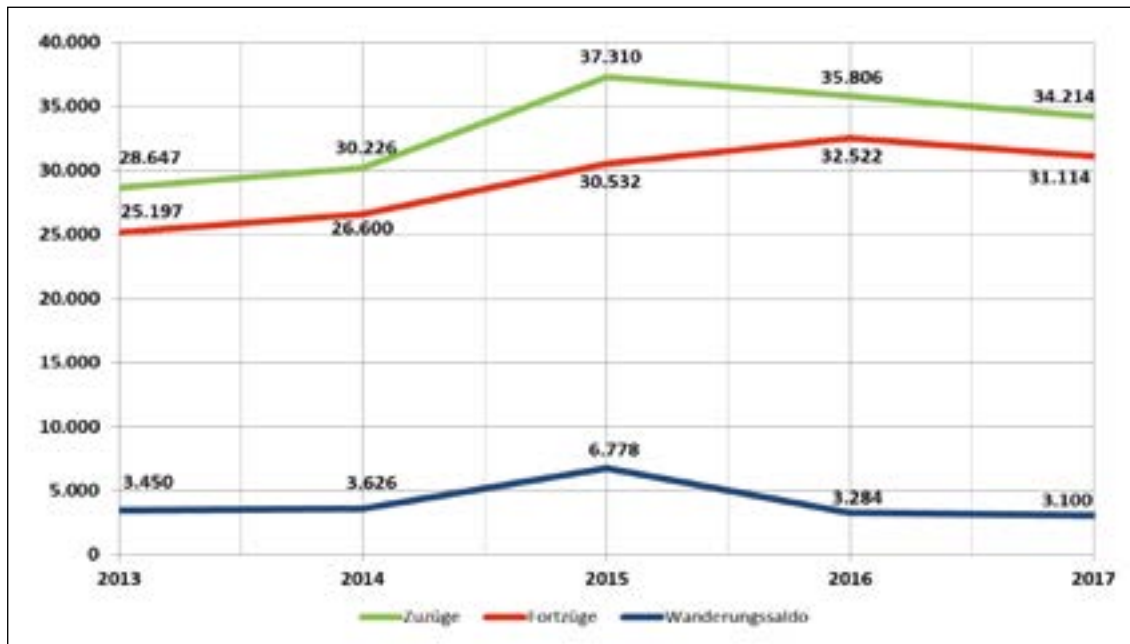
Quelle: Landeshauptstadt Dresden (<http://www.dresden.de>)

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Dresden geht für Dresden von einem Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 auf mehr als 580.000 Einwohner aus. Das Bevölkerungswachstum wird demzufolge sowohl von einem beständigen positiven Wanderungssaldo (siehe nachstehende Grafik) als auch von einer steigenden Geburtenrate sowie einer insgesamt steigenden Lebenserwartung (2030: Frauen ca. 86 Jahre und Männer ca. 82 Jahre) gespeist.

Der Bevölkerungsprognose zufolge sollen sich die Zuzüge, die in den vergangenen Jahren deutlich durch Asylsuchende beeinflusst wurden, zunächst verringern. Der Wanderungssaldo mit den neuen Bundesländern soll jedoch durch höhere Zuzüge aufgrund von geplanten Wirtschaftsansiedlungen auf dem jetzigen Niveau bleiben. Der aktuell leicht negative Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern wird der Prognose zufolge mittelfristig ausgeglichen.



## Wanderungssaldo der Stadt Dresden seit dem Jahr 2013



21

### 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 in den vergangenen Jahren den Gesetzgeber auf den Plan gerufen, der inzwischen verschiedene Gesetzesvorhaben auf den Weg gebracht hat, mit denen 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, erwägt der Gesetzgeber bereits weitergehende Maßnahmen, um dem Wunsch nach einem nachhaltigen staatlichen Eingriff in die Mietpreisfindung nun doch noch zum Erfolg zu verhelfen. 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. Inzwischen verstärken sich die Signale, dass die Mietpreisbremse, zumindest in der aktuellen Ausgestaltung nach deren gesetzlich auf das Jahr 2020 festgelegten Auslaufen keine Fortsetzung finden wird, sondern vielmehr „still beerdigt werden soll“ wie aus der Politik zu hören ist.

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 auch weiterhin nicht homogen. Während in Metropolregionen wie Berlin, München, Frankfurt, also den sog. A-Lagen, seit Jahren 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 spürbar in Bewegung geraten sind. Dagegen verläuft die Mietpreisentwicklung in ländlichen Gegenden sowie in den wirtschaftlich zurückbleibenden Regionen auch in den alten Bundesländern eher 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 Mietpreisniveaus derzeit durchaus 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 dem sich langsam abzeichnenden Ende der extremen Niedrigzinsphase hat sich die Neubautätigkeit in den letzten beiden Jahren 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. Im Rahmen der aktuell laufenden Koalitionsverhandlungen haben diese Forderungen offensichtlich Gehör gefunden. So haben sich die Union und die SPD bei ihren Koalitionsverhandlungen soeben auf ein milliardenschweres Paket zur Schaffung von mehr Wohnraum geeinigt. Dabei soll besonders der soziale Wohnungsbau gestärkt werden um den Mietenanstieg in Großstädten zu dämpfen. Hierfür sollen aus dem Bundeshaushalt bis zum Jahr 2021 bis zu zwei Milliarden Euro an Steuergeldern ausgegeben werden. Weitere zwei Milliarden Euro sollen für ein sog. Baukindergeld aufgewendet werden, mit dem vor allem für mittlere Einkommen neue Anreize zur Schaffung von Wohneigentum gesetzt werden sollen. Auf diese Weise sollen in den nächsten Jahren bis 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden. Ob die beschlossenen Maßnahmen letzten Endes wirklich zu dem von der Politik gewünschten Zweck führen werden, 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, wurde 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. Über die Verkäufe von Immobilien aus dem Konzernimmobilienportfolio konnten allerdings in der Vergangenheit zusätzliche 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 m<sup>2</sup>, 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.



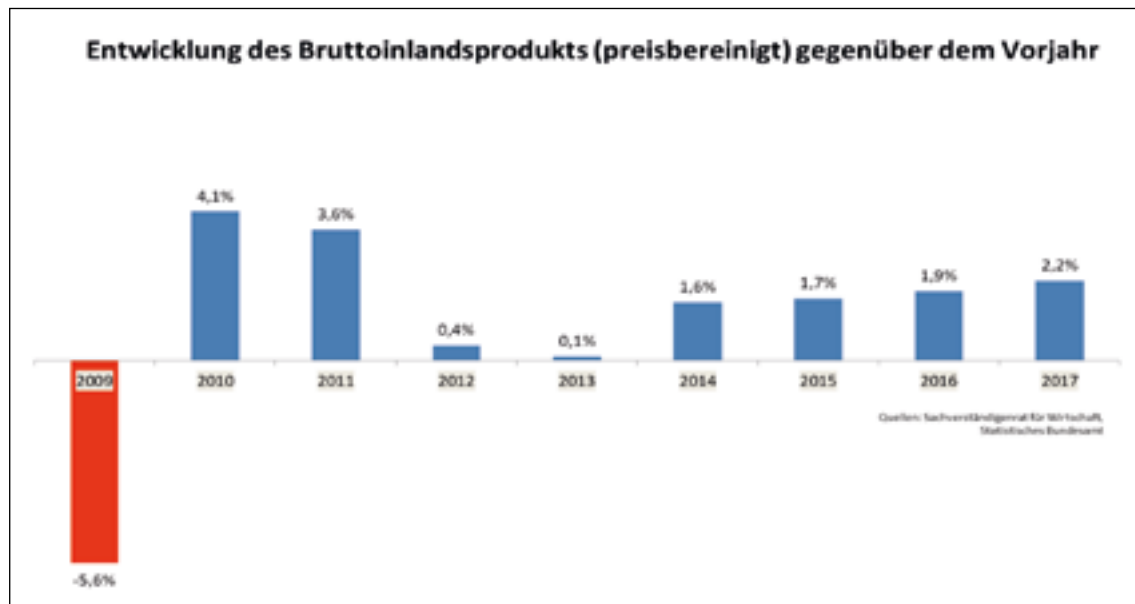
### 3. Forschung und Entwicklung

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.

Die Überführung der eigenen Immobilienbestände in die konzerninterne Hausverwaltung hat den Einsatz entsprechender Software notwendig gemacht. 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 gehört z.B. auch der Einsatz einer konzernweit eingesetzten 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



Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, die Beschäftigung ist auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise sind stabil. Im Jahr 2017 ist sie so kräftig gewachsen wie seit 2011 nicht mehr: um 2,2 Prozent nahm das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt zu. Für das Jahr 2018 wird sogar ein Zuwachs von 2,4 Prozent erwartet.

Im Jahr 2017 hat sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland im achten Jahr in Folge gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dabei fiel der Anstieg mit 2,2% sogar weitaus kräftiger aus, als noch zu Jahresbeginn erwartet. In den vergangenen acht Jahren ist das BIP nur in den unmittelbar auf die Wirtschaftskrise folgenden Kalenderjahren 2010 und 2011 kräftiger als im Jahr 2017 angestiegen und lag damit im Jahr 2017 fast einen ganzen Prozentpunkt über dem Durchschnittszuwachswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 %.

Dabei wird die gute wirtschaftliche Entwicklung nicht nur von den traditionell starken deutschen Ausfuhren getragen, die im Jahresdurchschnitt 2017 nochmals um 4,7 % zulegen konnten. Auch seitens der privaten Verbraucher wurde mehr Geld ausgegeben als in 2016. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor, während die staatlichen Konsumausgaben mit + 1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen. Die gute konjunkturelle Lage wirkte sich vor allem im Bereich der Bruttoanlageinvestitionen aus, diese legten 2017 mit einem Plus von 3,0 % überdurchschnittlich zu; auch die Bauinvestitionen stiegen um 2,6 %.

Der langjährige Wirtschaftsaufschwung wirkt sich inzwischen auch deutlich auf den Arbeitsmarkt aus. Mit knapp 44,3 Mio. hat die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland den höchsten Stand seit mehr als 20 Jahren erreicht. So ist die Zahl der Erwerbstätigen nur im Jahr 2017 um mehr als 600.000 Personen angestiegen. Die Arbeitslosenquote war im Jahr 2017 entsprechend weiter rückläufig und lag nach den bisher vorliegenden Angaben bei 5,7% (Vorjahr 6,1%). Damit hat sich die Zahl der Arbeitslosen seit ihrem höchsten Stand im Jahr 2005 (Arbeitslosenquote damals 11,7%) trotz der in den vergangenen Jahren erlebten Zuwanderung mehr als halbiert.

Getragen von der guten konjunkturellen Lage in Deutschland und von der Niedrig-Zins-Politik der EZB profitierend haben die staatlichen Haushalte mit einem Plus von 38,4 Milliarden Euro im Jahr einen Rekordüberschuss erzielt. Dabei tragen natürlich die weiterhin historisch sehr niedrigen Zinsen erheblich zu der guten konjunkturellen Lage bei, denn ohne diese „EZB-Subvention“ wäre der Staat (Bund, Länder, Gemeinde und Sozialkassen) sicherlich nicht in der Lage, nun im vierten Jahr in Folge Überschüsse zu erzielen, was, wie man sieht, das Verteilen von „Geldgeschenken“ im Rahmen von Koalitionsverhandlungen deutlich erleichtert hat.

### Wirtschaftliche Eckdaten Deutschland

Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Herbstgutachten 2017

	Einheit	2015	2016	2017 <sup>1</sup>	2018 <sup>1</sup>
Bruttoinlandsprodukt <sup>2</sup>	%	1,7	1,9	2,0*	2,2
Konsumausgaben	%	2,0	2,5	1,8	1,8
Private Konsumausgaben <sup>3</sup>	%	1,7	2,1	1,9	1,8
Konsumausgaben des Staates	%	2,9	3,7	1,7	1,8
Leistungsbilanzsaldo <sup>5</sup>	%	8,5	8,3	7,7	7,6
Erwerbstätige	Tausend	43.069	43.638	44.298	44.810
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte <sup>5</sup>	Tausend	30.822	31.485	32.183	32.732
Registriert Arbeitslose <sup>6</sup>	Tausend	2.795	2.691	2.561	2.473
Arbeitslosenquote <sup>6,7</sup>	%	6,4	6,1	5,8	5,5
Verbraucherpreise <sup>8</sup>	%	0,3	0,5	1,7	1,8
Finanzierungssaldo des Staates <sup>9</sup>	%	0,6	0,8	1,0	1,1

<sup>1</sup> - Prognose des Sachverständigenrates; <sup>2</sup> - Veränderung zum Vorjahr. Gilt für alle angegebenen Bestandteile des BIP. <sup>3</sup> - Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck. <sup>4</sup> - Einschließlich militärischer Waffensysteme. <sup>5</sup> - In Relation zum nominalen BIP. <sup>6</sup> - Quelle für die Jahre 2015 und 2016: BA. <sup>7</sup> - Registrierte Arbeitslose in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen. <sup>8</sup> - Veränderung zum Vorjahr. <sup>9</sup> - Gebietskörperschaften und Sozialversicherung in der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen; in Relation zum nominalen BIP. <sup>10</sup> - Eigene Berechnungen; Veränderung zum Vorjahr.

Quelle: BA, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

\* Dieses war noch die Prognose aus dem Herbstgutachten 2017 des Sachverständigenrates, inzwischen liegen die endgültigen Zahlen vor, danach ist das BIP in Deutschland in 2017 sogar um 2,2% gestiegen.

### 4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

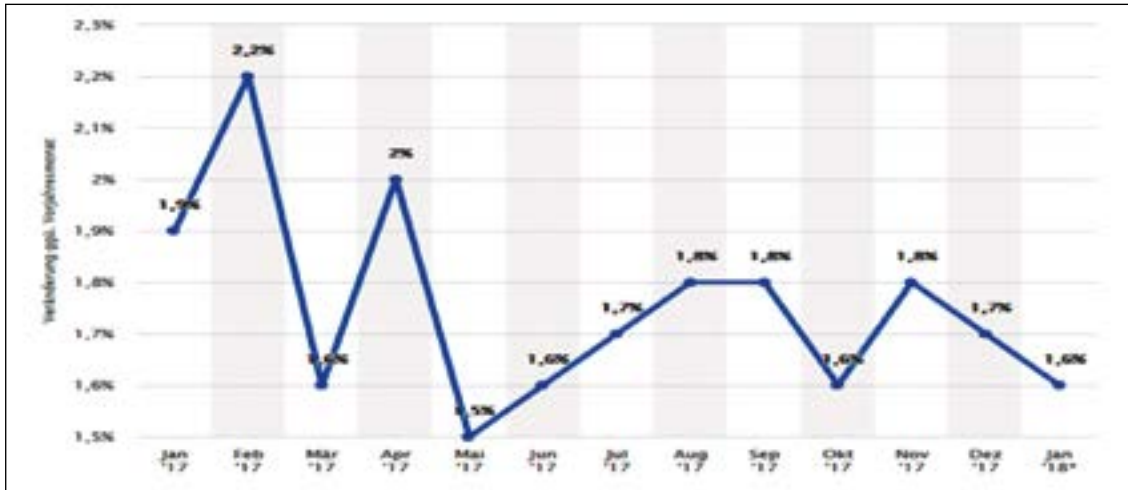
Eine der wichtigsten Einflussgrößen auf die Entwicklung des Immobilienmarktes liegt in der Zinsentwicklung, diese wiederum ist hinsichtlich ihrer Steuerung durch die EZB im Wesentlichen abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung und der Preisentwicklung im Euroraum. Dabei hat die EZB in den vergangenen 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 Jahresende 2017 mit mehr ca. zwei Billionen Euro geflutet. Trotz der anhaltend guten Wirtschaftsentwicklung in Deutschland aber auch der gesamten Weltwirtschaft hat die Preisentwicklung in Deutschland noch nicht die von der EZB offiziell als Ziel ausgegebene Zuwachsrate von 2% p.a. erreicht. Nach 0,3% in 2015 und 0,5% in 2016 hat sich der Preisauftrieb im vergangenen Jahr jedoch spürbar beschleunigt und erreichte nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes im Dezember im Vergleich zum Vorjahresmonat 1,7%. In der gesamten Eurozone verläuft der Preisaufschwung jedoch noch etwas moderater. Der Preisindex der Eurozone erhöhte sich im Dezember 2017 gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres nur um 1,4%, weshalb die EZB angesichts





des weiterhin nicht erreichten Inflationszieles von 2% p.a. an der bisherigen Niedrig-Zinspolitik festhält, wenn sich auch erste Anzeichen eines vorsichtigen Kurswechsels zeigen. So setzt die EZB das Anleihekaufprogramm zwar bis mindestens September 2018 fort, das Volumen wurde aber in 2018 von bisher 60 Milliarden Euro monatlich auf nun noch 30 Milliarden monatlich reduziert.

**Inflationsrate in Deutschland von Januar 2017 bis Januar 2018 (gegenüber Vorjahresmonat)**



Anders jedoch als die FED in den USA, die eine Notenbankpolitik für eine homogene Volkswirtschaft umsetzt, steht die EZB vor dem Problem, mit ihrer Notenbankpolitik den Gegebenheiten einer starken Volkswirtschaft, wie derjenigen Deutschlands ebenso gerecht werden zu müssen, wie den weniger starken Volkswirtschaften vor allem im Süden Europas. So schwelt in Italien beständig eine Bankenkrise, die, sollte es zu einem Ausbruch kommen, hinsichtlich ihrer Auswirkungen die Bankenkrise Griechenlands weit in den Schatten stellen dürfte und deren Folgen möglicherweise nicht mehr zu bewältigen wären. Allein schon aus diesem Grund dürfte der Spielraum für Zinserhöhungen in der Eurozone, der aufgrund der Inflationsentwicklung im Euroraum und des latenten Zinserhöhungsdrucks, der von der erwarteten Zinspolitik der FED ausgeht, begrenzt sein. Und trotz aller Bemühungen und befeuert mit einem mehr als zwei Billionen Euro umfassenden Anleihekaufprogramm ist es der EZB bislang nicht gelungen, das Inflationsniveau dauerhaft in den Zielbereich von 2% zu bringen.

Ein erheblicher Teil der aktuellen Inflationsrate ist zudem auf einen deutlichen Energiepreisanstieg und den Preisanstieg im Bereich der Lebensmittel zurückzuführen. Die Kerninflationsrate der Eurozone, die Energie (ca. + 4,7%) und Lebensmittel (ca. +2,2%) ausklammert, stagniert derzeit bei 0,9%. Nicht zuletzt mit dem Verweis auf die Kernrate begründet die EZB ihre anhaltend lockere Geldpolitik.



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.



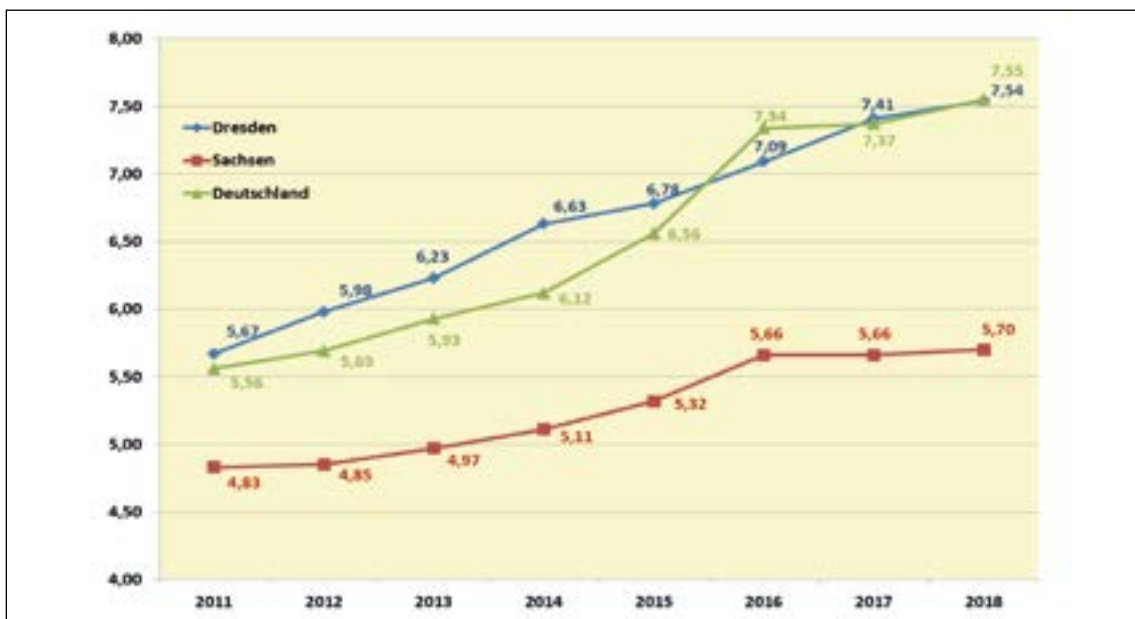
Auch wenn der durch die Flüchtlingskrise ab dem Jahr 2015 entstandene zusätzliche Nachfragedruck nun abgeebbt ist, besteht nach wie vor ein beträchtlicher Nachfrageüberhang nach zeitgemäßem und attraktivem Wohnraum in urbanen Lagen. Parallel zu der wachsenden Bevölkerungszahl steigt die Anzahl von Haushalten 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 verliert die Bautätigkeit, die im Jahr 2016 mit mehr als 375.000 genehmigten Wohnungen einen 10-Jahres-Höchststand erreicht hatte, inzwischen schon wieder an Schwung. So wurden in den Monaten von Januar bis November 2017 in Deutschland 7,8% oder insgesamt 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten elf Monaten 2016.

Angesichts des schlechten Erhaltungsstands vieler in den Jahren 1960 – 1980 gebauten Wohnungen kann die aktuelle Wohnungsbautätigkeit die Nachfrage nach zeitgemäßem attraktivem Wohnraum jedoch weiterhin nicht befriedigen, zumal die aktuellen Fertigstellungszahlen von denen früherer Jahrzehnte noch weit entfernt sind.

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.

### Durchschnittliche Mietpreise (Wohnungsbörsen-Mietspiegel)



Durchschnittliche Mietpreise (Wohnungsbörsen-Mietspiegel)



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**

Im Geschäftsjahr 2017 wurden erneut mehrere in der Region liegende Immobilienstandorte aufgegeben, wodurch das Konzernimmobilienportfolio der RCM Beteiligungs AG entsprechend der aktuellen Portfoliostrategie weiter gestrafft wurde. Wie bereits im Vorjahr angekündigt, wurde die Anzahl der im Konzernimmobilienportfolio befindlichen Investitionsstandorte im Berichtsjahr drastisch um 8 auf nun nur noch auf 7 Standorte mehr als halbiert. Inzwischen befinden sich mehr als 50% der Konzernimmobilien allein am Standort Großraum Dresden bzw. mehr als 60% an den Standorten Großraum Dresden oder Erfurt. Damit hat sich der Konzern der RCM Beteiligungs AG in den vergangenen drei Jahren aus 15 verschiedenen regional verstreuten Immobilienstandorten zurückgezogen, wobei die Anzahl der im Konzern befindlichen Einzelimmobilien halbiert wurde. Die von dieser Strategie erhofften Effizienzverbesserungen bei der Bewirtschaftung des gesamten Konzernimmobilienportfolios konnten sich dabei dann auch in dem erwarteten Umfang realisiert werden.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2017 konzernweit der Verkauf von zwanzig Einzelimmobilien, die sich auf elf verschiedene Standorte verteilen, beurkundet. Dabei wurden ca. 12.300 m<sup>2</sup> Fläche veräußert, wobei deren Abwicklung, und damit verbunden auch die bilanzielle Erfassung von Umsatz und realisiertem Gewinn, zu großen Teilen erst in das laufende Geschäftsjahr 2018 fallen wird. Mehr als 7.200 m<sup>2</sup> dieser veräußerten Flächen liegen außerhalb Dresdens, acht verschiedene außerhalb Dresdens gelegene Investitionsstandorte konnten dabei aufgegeben werden. Angesichts der von der RCM Beteiligungs AG seit Jahren angewendeten Bilanzierung nach den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des HGB werden mit den in 2017 beurkundeten Immobiliengeschäften im Berichtsjahr bzw. im laufenden Geschäftsjahr nun ein kleinerer Teil der seit Jahren sukzessive aufgebauten stillen Reserven gewinn- und bilanzwirksam.

Daneben wurde seitens der im Geschäftsjahr 2017 übernommenen Projektgesellschaft SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG ein in zentraler Lage in Dresden gelegenes und ca. 4.000 m<sup>2</sup> Fläche umfassendes Immobilienprojekt im Geschäftsjahr 2017 komplett veräußert und vertraglich abgewickelt. Angesichts der zurückliegenden kräftigen Preissteigerungen an Immobilienmarkt wurden neue Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht in den Konzernbestand genommen, sodass sich der beurkundete Bestand des Konzernimmobilienportfolios zum 31.12.2017 von ca. 50.000 m<sup>2</sup> Fläche auf derzeit ca. 38.500 m<sup>2</sup> Fläche reduziert hat. Generell ist der Umfang der Immobilienneuinvestitionen von den Gegebenheiten des Marktumfeldes abhängig, sodass derzeit die für den Ausbau des Konzernimmobilienportfolios vorgesehenen Mittel in alternativen Anlagen vorgehalten werden, um interimistisch entsprechende Deckungsbeiträge zu erzielen. Diese Mittel können bei günstigen Investitionsmöglichkeiten jedoch unverzüglich zur Realisierung entsprechender Akquisitionen eingesetzt werden.

Mit der im Berichtsjahr begonnenen gesellschaftsstrategischen Umgestaltung des Konzerns der RCM Beteiligungs AG findet die inzwischen weitgehend abgeschlossene Umgestaltung des Konzernimmobilienportfolios ihre konsequente Fortsetzung. Nachdem die inzwischen zu mehr als 70 % der RCM Beteiligungs AG gehörende SM Wirtschaftsberatungs AG jeweils mehr als 90% der Anteile an der SM Capital AG, Sindelfingen und an der SM Domestic Property AG, Sindelfingen, übernommen hat, sind damit sich aus der Konzernstruktur der RCM Beteiligungs AG ergebende neue konzernstrategische Handlungsspielräume entstanden.

In der Einzelgesellschaft haben die im Geschäftsjahr 2017 bereits umgesetzten Veränderungen der Konzernstruktur zu in der Konzernergebnisrechnung nicht wirksamen Gewinnbeiträgen in Höhe von mehr als 1,2 Mio. Euro geführt.

## II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 1. Ertragslage

#### 1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung

Das Konzernumsatzvolumen legte im Geschäftsjahr 2017 getrieben durch ein reges Transaktionsgeschäft um mehr als 70 % auf nun 19,41 Mio. Euro (Vorjahr 11,37 Mio. Euro) zu. Hiervon waren ca. 1,05 Mio. Euro bereits im Geschäftsjahr 2016 beurkundeten, jedoch erst im Berichtsjahr abgewickelten Geschäften zuzurechnen. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2017 aus dem Immobilienportfolio Sachsen konzernweit der Verkauf von Immobilien im Volumen von ca. 14,0 Mio. Euro (Vorjahr 7,7 Mio. Euro) beurkundet, wobei der Anteil derjenigen Immobilien, deren wirtschaftlicher Übergang erst in das Geschäftsjahr 2018 fällt, mehr als 10 Mio. Euro ausmacht. Die durchschnittliche konzernweite Gewinnmarge aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Portfolio Sachsen stieg kräftig an und erreichte annähernd 40%. Aufgrund der geschäftsspezifischen Einordnung wurde bei Ermittlung der durchschnittlichen Gewinnmarge der Verkauf des Immobilienprojektes durch die im laufenden Geschäftsjahr übernommene Projektgesellschaft nicht einbezogen.

Die Konzernvermietungserlöse entwickeln sich naturgemäß in Anlehnung an das Transaktionsgeschäft und lagen daher mit 2,94 Mio. Euro leicht unter der Vergleichszahl des Vorjahres (3,12 Mio. Euro). Bereinigt um die Einflüsse der Projektgesellschaft wurde ein erheblicher Teil dieses Rückgangs jedoch von den (bereinigt) um mehr als 20% gesunkenen Hausbewirtschaftungskosten egalisiert. Die gesamten Hausbewirtschaftungskosten lagen mit 0,48 Mio. Euro zwar über der Vergleichszahl des Vorjahres (0,44 Mio. Euro), die vorgenannten Bereinigungseffekte machen aber mehr als 0,13 Mio. Euro aus, sodass die vergleichbaren Hausbewirtschaftungskosten um mehr als 20% rückläufig waren. Die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete des Konzernimmobilienportfolios (bezogen auf den beurkundeten Immobilienbestand) konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr nach dem kräftigen Anstieg im Vorjahr (EUR 5,53 pro m<sup>2</sup>) nochmals weiter auf nun EUR 5,76 pro m<sup>2</sup> erhöht werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge legten auf 1,84 Mio. Euro (Vorjahr 1,33 Mio. Euro) zu. Neben Erträgen aus dem Finanzgeschäft konnten im Zusammenhang mit dem Verkauf des Immobilienprojektes durch die übernommene Projektgesellschaft sonstige Erträge in Form eines Finanzierungsverzichtes im Rahmen eines öffentlichen Förderprogramms in Höhe von mehr als 0,7 Mio. Euro erzielt werden. In der Konzernergebnisrechnung wurden Gewinne aus der Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, die in der Einzelbilanz der RCM Beteiligungs AG in Höhe von 1,24 Mio. Euro ausgewiesen wurden, aufgrund der Vorschriften über die Konzernkonsolidierung wieder eliminiert und damit nicht konzerngewinnwirksam erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um mehr als 28 % auf nun 1,85 Mio. Euro nach 1,44 Mio. Euro im Vorjahr. Hier waren zum einen den Erträgen aus Finanzgeschäften gestiegene Aufwendungen aus Finanzgeschäften (0,35 Mio. Euro, Vorjahr 0,23 Mio. Euro) gegenüberzustellen, außerdem mussten u.a. aus der konzernweiten Abwicklung einer bereits im Jahr 2009 abgeschlossenen Projektentwicklung aufgrund eines für die Gesellschaft überraschend ungünstigen Ausgangs eines langjährigen Rechtsstreits Forderungen in Höhe von ca. TEUR 80 abgeschrieben werden.

Die Personalkosten haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 1,74 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (1,69 Mio. Euro) leicht erhöht.

Der konzernweite Zinsaufwand reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr bei gleichzeitig auf TEUR 142 (Vorjahr TEUR 77) erhöhten Zinserträgen auf noch 1,29 Mio. Euro nach 1,43 Mio. im Vorjahr. Der (negative) Zinssaldo verbesserte sich deutlich um 0,20 Mio. Euro auf nun – 1,15 Mio. Euro.

Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um ca. 14% auf nun 2,09 Mio. Euro (Vorjahr 1,83 Mio. Euro) gesteigert werden, nachdem im Vorjahr bereits eine Ergebnissteigerung um ca. 37% erreicht worden war. Innerhalb von zwei Jahren wurde damit das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um fast eine Million Euro verbessert. Nach Steuern erreichte der Konzerngewinn 1,58 Mio. Euro und lag damit um ca. 0,1 Mio. Euro unter dem Konzern-Nach-Steuerergebnis des Vorjahres (1,65 Mio. Euro).

Nach Anteilen Dritter wird der Konzerngewinn für das Geschäftsjahr 2017 mit 1,01 Mio. Euro leicht unter der Vergleichszahl des Vorjahres (1,33 Mio. Euro) ausgewiesen.



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

	2017	2016
Umsatzerlöse	19.414	11.365
Bestandsverminderungen	10.787	5.802
Sonstige betriebliche Erträge	1.841	1.334
Personalaufwand	1.739	1.687
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.853	1.443
Erträge aus Wertpapieren	368	391
Zinsen u. ähnliche Erträge	142	77
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.288	1.431
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	12	4

## 2. Finanzlage

29

### 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 Aktivafinanzierung. 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

Das haftende Eigenkapital des Konzerns hat sich zum 31.12.2017 deutlich um mehr als 5,0 Mio. Euro auf nun 23,29 Mio. Euro (Vorjahr 18,21 Mio. Euro) erhöht. Damit wurde die Bilanzsummenerhöhung der Konzerns (60,31 Mio. Euro nach 54,92 Mio. Euro im Vorjahr) größtenteils aus dem Konzerneigenkapital realisiert, wobei die Konzerntochtergesellschaft SM Wirtschaftsberatungs AG ihr Grundkapital im Berichtsjahr zweimal auf nun EUR 3.980.000 (Vorjahr EUR 2.950.000) erhöht hat. Dabei wurde die im Frühjahr 2017 durchgeführte Kapitalerhöhung komplett außerhalb des Konzerns platziert, was zu einer entsprechenden Konzernbeteiligungsquotenverringerung auf noch ca. 65% geführt hat. Erst mit der im September 2017 durchgeführten und im vollen Umfang von der RCM Beteiligungs AG getragenen Kapitalerhöhung um EUR 535.000 hat sich die Beteiligungsquote der RCM Beteiligungs AG wieder auf ca. 70% erhöht. Insgesamt verbesserte sich die bereits gute Eigenmittelrelation des Konzerns im Geschäftsjahr 2017 nochmals deutlich auf nun 38,6 % (Vorjahr 33,2 %).

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 dem Geschäftsvolumen sehr gut angepasste Eigenkapitalausstattung und ist jederzeit in der Lage, zusätzliches Konzernwachstum in der benötigten Höhe mit Eigenkapital zu unterlegen.

In den Einzelgesellschaften des Konzerns werden 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. 47% bzw. ca. 44 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Berichtsjahr leicht auf nun 31,45 Mio. Euro (Vorjahr 32,04 Mio. Euro), diese Position umfasst wie schon im Vorjahr ca. 90 % der gesamten Konzernverbindlichkeiten. Die durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote der im Konzernimmobilienportfolio gehaltenen Immobilien liegt inzwischen bei ca. 76 % und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (67,5%) deutlich erhöht. 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 wie erwartet zu einer deutlichen Erhöhung der durchschnittlichen Fremdfinanzierung des gesamten Konzernimmobilienportfolios geführt.

Mit der mehrheitlichen Übernahme der Projektgesellschaft SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG hat die von dieser Gesellschaft im Rahmen des Projektverkaufs aus dem Projektgewinn zu tragende Gewerbesteuer zu einer deutlichen Erhöhung der gesamten Steuerquote des Konzerns geführt. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Projektgesellschaft die Bildung einer Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von ca. 0,45 Mio. Euro notwendig, was einen Anstieg der gesamten konzernweiten Rückstellungen auf ca. 1,74 Mio. Euro (Vorjahr 1,04 Mio. Euro) bewirkt hat.

Die gesamten Konzernverbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2017 um 0,37 Mio. Euro auf nun 35,20 Mio. Euro reduziert (Vorjahr 35,57 Mio. Euro).

### 2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente als Zinsswapgeschäfte in Höhe von ca. 21,5 Mio. Euro (Vorjahr 23,5 Mio. Euro). Zum 31. Dezember 2017 betrug das gesicherte Kreditvolumen 29,0 Mio. Euro (Vorjahr 34,6 Mio. Euro). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung zum Bilanzstichtag ergibt einen negativen Barwert von 2,4 Mio. Euro (Vorjahr 3,2 Mio. Euro). Es wurde daher eine Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 82,3 (Vorjahr TEUR 185,3) gebildet. 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 sich im Geschäftsjahr 2017 über alle Grade niedriger ausgewiesen. Hierfür ursächlich sind einerseits die mit 3,70 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,24 Mio. Euro niedriger ausgewiesenen liquiden Mittel. Mit der nahenden Fälligkeit der von der RCM Beteiligungs AG begebenen Optionsanleihe wird diese nunmehr als kurzfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, was zu einer Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten um ca. 3 Mio. Euro führt. Gleichzeitig haben sich auch die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten trotz Abnahme der Gesamtsumme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um mehr als 4 Mio. Euro erhöht, sodass sich die kurzfristigen Konzernverbindlichkeiten insgesamt auf 11,2 Mio. Euro nach 2,95 Mio. Euro erhöht haben. Diese Veränderung bewirkt einen Rückgang der ausgewiesenen Liquiditätskennziffern über alle Grade.

**Liquidität 1.** Grades: 33,0 %, Vorjahr 167,3 % (flüssige Mittel/ kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 2.** Grades: 45,3 %, Vorjahr 188,8 % ((flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 3.** Grades: 363,5 %, Vorjahr 1.452,9 % ((flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen + Vorräte) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

## 3. Vermögenslage

### 3.1 Vermögensstrukturanalyse

Die Erhöhung des Anteils der RCM Beteiligungs AG an der SM Wirtschaftsberatungs AG auf wieder ca. 71%, nachdem dieser im Berichtsjahr aufgrund der ersten Kapitalerhöhung der SM Wirtschaftsberatungs AG zwischenzeitlich auf ca. 65% zurückgegangen war, hat zu einer Erhöhung des aktivierten Firmenwerts um ca. 0,77 Mio. Euro geführt. Die im Geschäftsjahr 2017 abschließend vollzogene Erhöhung des Anteils der SM Wirtschaftsberatungs AG an der SM Beteiligungs AG auf ca. 94,4 % hatte eine weitere Dotierung dieser Bilanzposition um ca. 0,4 Mio. Euro zur Folge. Die Übernahme der Mehrheit der Kommanditanteile der SFG Liegenschaften GmbH & Co. KG verlief hinsichtlich der Entwicklung des aktivierten Firmenwertes neutral, da der in Höhe von ca. 2,78 Mio. entstandene Firmenwert mit dem Verkauf des Entwicklungsprojektes und der anschließenden Zurechnung des hieraus entstandenen Gewinns zu Gunsten der SM Wirtschaftsberatungs AG sofort wieder in voller Höhe abgeschrieben worden ist. Aufgrund der veränderten Konzernstruktur in Folge der Kapitalerhöhungen 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 sowohl der Minderheitenanteil bei der SM Capital Aktiengesellschaft und korrespondierend dazu entstand neu zu aktivierender Firmenwert in Höhe von 1,05 Mio. Euro als auch der Minderheitenanteil bei der SM Domestic Property Aktiengesellschaft und korrespondierend entstand auch hier neu zu aktivierender Firmenwert in Höhe von 0,35 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der im Übrigen vorzunehmenden linearen Firmenwertabschreibung verbleibt eine Erhöhung dieser Bilanzposition um ca. 2,2 Mio. Euro.

Die interimistische Anlage von aus Immobilientransaktionen zurückgeflössenen Eigenmitteln hat im Berichtsjahr zu einer kräftigen Erhöhung der Konzernanlagevermögen befindlichen Wertpapiere geführt. Diese Position wird zum 31.12.2017 in Höhe von 8,04 Mio. Euro und damit 4,31 Mio. Euro höher ausgewiesen als im Vorjahr. Aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage, die durch eine hohe Nachfrage nach Immobilien geprägt ist, können zufließende Mittel nicht ohne durch den Markt vorgegebene Verzögerung reinvestiert werden. Bis zum Zeitpunkt einer Reinvestition werden diese Mittel im Rahmen des Konzernanleiheportfolios zur Erzielung von zusätzlichen Deckungsbeträgen interimistisch angelegt. Das Konzernanleiheportfolio ist im Rahmen dieser Strategie im Berichtsjahr um mehr als drei Mio. Euro ausgeweitet worden.

Die Konzernbeteiligung an der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, wird als eine nicht in den Konsolidierungskreis einzubeziehende Finanzbeteiligung geführt. Der Konzernanteil an der KST Beteiligungs AG wurde durch einige Abrundungskäufe im vergangenen Geschäftsjahr nochmals erhöht, bilanziell hat sich der Anteil an der KST Beteiligungs AG um ca. 0,48 Mio. Euro auf 2,24 Mio. Euro erhöht. Die übrigen Positionen des Konzernanlagevermögens haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

In Summe hat sich das Konzernanlagevermögen zum 31.12.2017 um 7,02 Mio. Euro auf 18,42 Mio. Euro (Vorjahr 11,40 Mio. Euro) erhöht und macht nun ca. 31 % (Vorjahr 21 %) der Bilanzsumme aus. Insgesamt deutlich weniger verändert hat sich die Zusammensetzung des Konzernumlaufvermögens. Dieses erreicht zum 31.12.2017 ca. 40,93 Mio. Euro (Vorjahr 42,96 Mio. Euro).

Aufgrund der Transaktionstätigkeit im laufenden Geschäftsjahr bzw. bedingt durch zwar noch im vorherigen Geschäftsjahr beurkundete jedoch erst im Berichtsjahr abgewickelte Verkaufstransaktionen, die ein Volumen von etwas mehr als einer Mio. Euro umfassten, werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke zum 31.12.2017 in Höhe von 34,07 Mio. Euro und damit um 1,61 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. 1,58 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.

Die Zunahme von Forderungen, auch solcher, die als sonstige Vermögensgegenstände auszuweisen sind, haben zu einer Erhöhung der gesamten Bilanzposition Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um ca. 0,74 Mio. Euro auf nun 1,38 Mio. Euro (Vorjahr 0,64 Mio. Euro) geführt.

Die bei Kreditinstituten geführten Bankguthaben wurden im Rahmen des konzernweiten Liquiditätsmanagements wie bereits beschrieben teilweise interimistisch zugunsten höher rentierlicher Wertpapieranlagen umgeschichtet und werden im Vergleich zum Vorjahr ca. 1,24 Mio. Euro niedriger ausgewiesen (3,70 Mio. Euro nach 4,94 Mio. Euro im Vorjahr).

In Reaktion auf die Steigerung der konzernweiten Ertragskraft wurde die aktiv latente Steuerposition entsprechend angepasst, die nun mit 0,84 Mio. Euro (Vorjahr 0,41 Mio. Euro) ausgewiesen wird. Die Anlagendeckungsgrade des Konzerns der RCM Beteiligungs AG haben sich zum 31.12.2017 wie folgt verändert:

#### **Anlagendeckungsgrad 1: 126,5 % (Vorjahr 159,7 %)**

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 deutlich erhöht. Da jedoch die Erhöhung des Konzernanlagevermögens diejenige des Konzerneigenkapitals um ca. 1,93 Mio. Euro übertroffen hat, reduzierte sich der Anlagendeckungsgrad 1 entsprechend auf 126,5 % nach 159,7 % im Vorjahr.

**Anlagedeckungsgrad 2: 266,1 % (Vorjahr 454,8 %)**

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:  $(\text{Eigenkapital} + \text{mittel- und langfristig Verbindlichkeiten}) \times 100 / \text{Anlagevermögen}$ .

Mit dem bereits erläuterten Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten geht bei insgesamt leicht gesunkenen Verbindlichkeiten zwingend ein Rückgang der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten einher. Dieser führt nun bei der Berechnung des Anlagedeckungsgrades zu einer entsprechenden Verminderung dieser Kennziffer.

**Gliederung der Konzernbilanz zum 31.12.2017 (Angaben in TEUR):**

AKTIVA	2017	2016	PASSIVA	2017	2016
<b>Anlagevermögen</b>			<b>Eigenkapital</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.410	5.162	Gezeichnetes Eigenkapital	14.700	14.700
Sachanlagen	722	745	im Bestand gehaltene eigene Aktien	-750	-494
Beteiligungen	2.244	1.765	in Vorjahren mit Rücklagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.043	3.731	verrechnete Firmenwerte	-506	-506
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>18.419</b>	<b>11.403</b>	Unterschiedsbetrag aus		
			der Kapitalkonsolidierung	789	789
<b>Umlaufvermögen</b>			Minderheitenanteile	9.604	4.314
Grundstücke ohne Bauten	1	1	Bilanzergebnis	-545	-595
Grundstücke mit fertigen Bauten	34.068	35.683	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>23.292</b>	<b>18.208</b>
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.613	1.611			
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	15	36	<b>Rückstellungen</b>	<b>1.741</b>	<b>1.041</b>
Forderungen aus Vermietung	34	55			
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	10	36	<b>Verbindlichkeiten</b>		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	289	5	Anleihen	3.078	3.081
Sonstige Vermögensgegenstände und Steuerforderungen	1.048	593	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.445	32.038
Wertpapiere	155	57	Erhaltene Anzahlungen	134	148
Zahlungsmittel	3.700	4.940	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126	92
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>40.932</b>	<b>42.963</b>	Sonstige Verbindlichkeiten	416	212
			<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>35.199</b>	<b>35.571</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>121</b>	<b>146</b>			
			<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>81</b>	<b>102</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>841</b>	<b>410</b>			
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>60.313</b>	<b>54.922</b>	<b>Summe PASSIVA</b>	<b>60.313</b>	<b>54.922</b>
Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme				38,62 %	33,15 %

**3.2 Nichtbilanziertes Vermögen**

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum 31.12.2017 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**

Im Rahmen einer im April 2017 realisierten Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen hat die SM Wirtschaftsberatungs AG 93% der Kommanditanteile der SFG Liegenschaften GmbH & Co Betriebs KG übernommen. Mit dieser Sachkapitalerhöhung konnte die SM Wirtschaftsberatungs AG gleich mehrere Vorteile realisieren. So erfolgte die Einbringung von 93,00 % der Anteile an der SFG Liegenschaften GmbH & Co. KG deutlich unterhalb





des Eigenkapitalwertes der KG, wodurch die SM Wirtschaftsberatungs AG ein entsprechendes Gewinnpotenzial nutzen konnte.

Mit der Sachkapitalerhöhung wurde außerdem eine Eigenkapitalzufuhr der SM Wirtschaftsberatungs AG in Höhe von EUR 3.069.000,00 erreicht, ohne dass hierfür Platzierungskosten etc. angefallen sind. Die SM Wirtschaftsberatungs AG muss dabei auch nicht die Einräumung eines kursbelastenden Disagios hinnehmen, das bei dem Versuch der Platzierung einer Kapitalerhöhung im selben Umfang über den Kapitalmarkt notwendig gewesen wäre. Gleichzeitig ermöglicht eine Sachkapitalerhöhung, an der nur wenige qualifizierte Zeichner teilnehmen, der SM Wirtschaftsberatungs AG die Durchführung einer Kapitalerhöhung ohne Ausgabe eines kostspieligen Wertpapierprospektes.

Aus der so erfolgten Eigenkapitalstärkung ergibt sich für die SM Wirtschaftsberatungs AG eine nachhaltige Stärkung ihrer gesamten Geschäftsmöglichkeiten, so sollten sich aufgrund der verstärkten Eigenkapitalbasis z.B. die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft verbessern.

Im Geschäftsjahr 2016 hatte die SM Wirtschaftsberatungs AG mehrere Transaktionen abgeschlossen, mit denen der von der SM Wirtschaftsberatungs AG gehaltene Anteil an der SM Beteiligungs AG auf über 94% ansteigt. Zum 31.12.2016 waren die Transaktionen soweit abgewickelt, dass der Anteil der SM Wirtschaftsberatungs AG an der SM Beteiligungs AG zu diesem Stichtag auf 77,9 % angestiegen war. Im laufenden Geschäftsjahr sind nun alle Transaktionen abgewickelt worden, sodass der Anteil der von der SM Wirtschaftsberatungs AG an der SM Beteiligungs AG gehaltenen Anteil seit dem Februar 2017 bei 94,4 % liegt.

33

#### 4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

##### Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft blickt auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Alle im Immobilieninvestitionsgeschäft tätigen Konzerngesellschaften haben das Geschäftsjahr 2017 mit Gewinnen abgeschlossen. Der Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erhöhte sich nach der Gewinnsteigerung des Geschäftsjahres 2016 nochmals weiter um ca. 14 % auf nun erstmals mehr als zwei Millionen Euro und erreicht nun 2,09 Mio. Euro nach 1,83 Mio. Euro im Vorjahr.

Die Immobilienportfoliostrategie einer konsequenten Straffung des Immobilienportfolios vor allem auf den Standort Großraum Dresden hat zu den erwarteten Verbesserungen in der gesamten operativen Geschäftstätigkeit geführt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden im Immobilienportfolio Sachsen Transaktionen im Volumen von mehr als 14 Mio. Euro beurkundet, wobei im Durchschnitt eine über den Geschäftsplanungen liegende Gewinnmarge vereinnahmt werden konnte. Ein nicht unerheblicher Teil dieser Transaktionen werden gerade im laufenden Geschäftsjahr abgewickelt, sodass große Teile der mit diesen Transaktionen verbundenen bilanziellen Einflüsse erst im laufenden Geschäftsjahr gewinn- und bilanzwirksam werden.

Darüber hinaus wurde in der neu in den Konzern eingegliederten Immobilienprojektgesellschaft ein Umsatzvolumen von annähernd 11 Mio. Euro realisiert, sodass das gesamte beurkundete Transaktionsvolumen im Geschäftsjahr 2017 nahezu 25 Mio. Euro erreicht hat.

Das rege Transaktionsgeschäft des Geschäftsjahres 2017 führt bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft konzernweit zu einem erheblichen Rückfluss bisher gebundener Eigenmittel, wodurch sich die traditionell guten Konzernbilanzrelationen nochmals weiter verbessern. Dieses Kapital steht bis zu einer Immobilien-Reinvestition für interimistische Anlagealternativen zur Verfügung, sodass die RCM auch nach der Kaufvertragsabwicklung Deckungsbeiträge in mindestens unveränderter Höhe erwartet. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist so in der Lage, auf sich bietende Geschäftschancen äußerst kurzfristig zu reagieren. Gleichzeitig wird die RCM ihre konzernweite Portfoliostrategie zukünftig verstärkt auf die Wertschöpfung ihres Immobilienportfolios, in dem derzeit mehrere interessante Immobilienprojekte weiterentwickelt werden, fokussieren.

Die RCM Beteiligungs AG hat im Geschäftsjahr 2017 den mit dem Konzerntochterunternehmen SM Capital AG seit dem Jahr 2012 bestehenden Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der hierfür vertraglich vorgesehenen Frist zum 31.12.2017 gekündigt. Die Abführung des von der SM Capital AG erzielten Ergebnisses an die RCM Beteiligungs AG und die gemäß Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag vereinbarte Ausgleichzahlung an die freien Aktionäre der SM Capital AG wird somit letztmalig für das Geschäftsjahr 2017 erfolgen. Auf der Konzernergebnisebene ergeben sich hierdurch nur geringfügige Veränderungen, da die Geschäftszahlen der SM Capital AG auch zukünftig dem Konzernkonsolidierungskreis zuzurechnen sind.

Die RCM Beteiligungs AG vergrößert mit diesem Schritt nun ihre geschäftsstrategischen Möglichkeiten für eine zukünftig flexiblere Konzernstrukturgestaltung und erreicht gleichzeitig einen deutlich freieren Handlungsspielraum in Bezug auf zukünftige konzernweite Gewinnrealisierungen. Die geschäftsstrategischen Möglichkeiten, die die Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG bieten, werden mit diesen Transaktionen zukünftig optimal genutzt. Gleichzeitig werden die Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG aufgrund einer klarer gestuften und hierarchisch strukturierten Gliederung deutlich transparenter. Im laufenden Geschäftsjahr beabsichtigt die SM Wirtschaftsberatungs AG sowohl mit der SM Capital AG als auch mit der SM Domestic Property AG Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge abzuschließen. Beide Verträge sollen nach Zustimmung durch die Hauptversammlungen der betroffenen Gesellschaften ab dem 1.1.2018 wirksam werden, womit eine Gewinnabführung an die SM Wirtschaftsberatungs AG jeweils bereits für das Geschäftsjahr 2018 verbunden sein wird. Hierdurch soll die operative Geschäftstätigkeit der SM Wirtschaftsberatungs AG, an der die RCM Beteiligungs AG inzwischen mit ca. 70 % beteiligt ist, nachhaltig gestärkt werden, wovon die RCM Beteiligungs AG insbesondere mit ihrer Einzelgesellschaft zukünftig entsprechend profitieren wird.

### 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) noch bis in das Jahr 2018 hinein hohe Liquiditätsmittel zu niedrigsten Zinsen zur Verfügung, aber die Kreditinstitute reichen diese Liquidität nach wie vor nicht in der von der EZB erhofften Weise 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 werden. Diese Tendenz hat sich mit dem zurückliegenden Anstieg der Immobilienpreise noch verstärkt, da parallel zum Immobilienpreisanstieg auch die zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel und damit das Kreditrisiko der Kreditinstitute steigen. 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 Liquiditätslage 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 Markteingetreten, die zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum durch Personen mit Migrationshintergrund geführt hat. Veränderungen in der Flüchtlings- und Asylpolitik haben inzwischen jedoch jetzt zu einem deutlichen Rückgang der Flüchtlingszahlen geführt. Ein Rückzug der genannten Personenkreise in deren Heimatländer würde zu einer Umkehrung der durch diesen Personenkreis verursachten Markteinflüsse zu einer plötzlichen Angebotsausweitung an Wohnraum mit entsprechenden Mietpreis- und ggf. auch Immobilienpreiserückgängen 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, steigt kontinuierlich. Gleichzeitig verknappt sich aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes das Angebot im Segment des niedrigpreisigen Wohnraums. Die diesen Haushalten für Mietzahlungen zur Verfügung stehenden Mittel werden ganz wesentlich

von der Höhe der staatlichen Transferleistungen bestimmt. Die Entschuldungsbemühungen der öffentlichen Hand 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 qualitätsmäßig 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 unabsehbar sind die Folgen, die sich aus der Entscheidung Großbritanniens, die EU zu verlassen, zukünftig ergeben haben.

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. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aus dem Bereich der Cyber-Kriminalität zu Schadensfällen z. B. durch nicht autorisierte Verfügungen im Bereich des Online-Banking kommt.

#### **Zinsänderungsrisiko:**

Nachdem die EZB angekündigt hat, dass sie das Volumen ihres Anleihenkaufprogramms ab Januar 2018 reduzieren wird, versuchen sich die Kapitalmärkte darauf einzustellen, ob und wann mit einem Zinsanstieg gerechnet werden muss. Statt bisher monatlich 60 Milliarden Euro erwirbt die EZB im Jahr 2018 (und das nach aktuellem Stand auch nur noch bis September 2018) nur noch Anleihen im Wert von 30 Milliarden Euro pro Monat. Allerdings schränkte die EZB dabei ein, dass Höhe und Zeitraum jederzeit angepasst werden können, falls das Marktumfeld dies erforderlich machen sollte. Insgesamt wird die EZB bis zum September 2018 Staatsanleihen und weitere Wertpapiere im Wert von weit mehr als zwei Billionen Euro erworben haben. Mit der aktuellen Entscheidung für ein Volumen von „nur noch“ monatlich 30 Milliarden Euro monatlich sowie der Beschränkung des Programms auf nun noch neun Monate könnte die EZB jedoch ein moderaten Start in den Ausstieg aus der extremen Niedrigzinsphase eingeläutet haben. Aus Sicht der EZB befindet sich die Wirtschaft der Eurozone inzwischen in einer soliden und breit angelegte Erholung. Soweit spricht diese Einschätzung der EZB für ein sich anbahnendes Ende der Phase niedrigster Zinsen. Allerdings hat sich die Inflation - insbesondere die Kerninflation - sich zuletzt spürbar stabilisiert und hat nach wie vor nicht den Zielkorridor der EZB erreicht.

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 sowie des US-Dollars vermitteln ein Bild davon, wie schnell die Kapitalmärkte auf vermeintliche oder auch echte Zinsänderungsrisiken reagieren können. 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 entgegnetreten. 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. Drohver-

lustrückstellung 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.

Eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus in Deutschland muss auch 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.

Ein inzwischen wieder 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 gute wirtschaftliche Lage Deutschlands eine auf Deutschland ausgerichtete konsequente Niedrigzinspolitik einer staatlichen Notenbank nicht zwingend erfordert. Hinsichtlich der erzielbaren Zinserträge aus der Liquiditätsanlage können diese durch Zinssenkungen negativ beeinflusst werden, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage 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“ und zur Maklercourtagepflicht genannt. Es wird zwar darüber spekuliert, dass die Mietpreisbremse über das Jahr 2020 hinaus keine Verlängerung finden wird, aber andererseits wird auch darüber spekuliert, dass es zu einer Verschärfung der Regelungen zur Mietpreisbremse in Bezug auf eine Bekanntgabepflicht des bisherigen Mietpreises bei Neuvermietungen kommt. Weitere Beispiele sind die Wohnungsbaukreditrichtlinie und das nun beabsichtigte 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.

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

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft verfügt über einen hohen körperschaftsteuerlich und gewerbesteuerlich nutzbaren Verlustvortrag. Ferner bestehen noch steuerlich nutzbare Verlustvorträge in der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und in der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft. 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 jeweiligen 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 vor allem über den Ankauf größervolumiger Objekte wie Wohnanlagen oder größere Mehrfamilienhäuser 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 im Geschäftsjahr 2017 konzernweit mehr als 1,5 Mio. Euro in die Entwicklung ihres vorhandenen Immobilienbestands investiert. Für die RCM Beteiligungs AG ergibt sich aus dieser Strategie der Vorteil, dass Investitionen in den vorhandenen Bestand keinen Transaktionskosten wie z.B. Grunderwerbsteuer oder makler- und Notarkosten unterliegen, jedoch andererseits auf diesem Weg 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.

Aus Sicht der RCM Beteiligungs AG ist nicht zu erwarten, dass sich unter einer Landesregierung, der ein von der Nachfolgepartei der SED gestellter Ministerpräsident vorsteht, ein gedeihliches Umfeld für Immobilieninvestitionen entwickeln kann. Eine derartige politische Entwicklung würde eine komplette Neubewertung der von einer derartigen Entwicklung betroffenen Investitionsstandorte notwendig machen.

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

#### 2.1 Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sind erfreulich. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2017 um 2,2 % gestiegen, Deutschland hat erneut den Titel des Exportweltmeisters errungen, niedrige Zinsen entlasten die staatlichen Haushalte spürbar, der Finanzminister, egal welcher politischer Coleur, kann sich über sprudelnde Steuereinnahmen freuen. Eine historisch günstige Lage am Arbeitsmarkt lässt die inländische Kaufkraft beständig steigen. Nachdem die Kaufkraft in Deutschland im Jahr 2017 nach Einschätzung der GfK pro Kopf auf ca. 22.239 Euro jährlich angestiegen ist, erwartet die GfK im Jahr 2018 einen nochmaligen kräftigen Anstieg um sogar 2,8 % auf dann 22.992 Euro pro Kopf.



Die wirtschaftliche Entwicklung der Eurozone hat nach Jahren der Stagnation Tritt gefasst und ist so stark wie seit zehn Jahren nicht mehr. Selbst die Wirtschaft der südeuropäischen Sorgenkinder Spanien, Portugal und Italien wächst wieder, wenn auch nicht so stark wie die gesamte Eurozone und Frankreich profitiert von dem Marcon-Effekt, dessen Wahl zum neuen Französischen Staatspräsidenten einen kleinen wirtschaftlichen Boom ausgelöst hat.

Und auch für die Jahre 2018 und 2019 stehen die wirtschaftlichen Ampeln auf grün:

Prognose BIP Deutschland			
Quelle	Prognose vom	Prognose für 2018	Prognose für 2019
Bundesregierung	Januar 2018	+2,4 %	n.n.
EU-Kommission	Februar 2018	+2,3 %	+2,1 %
Internationaler Währungsfonds	Januar 2018	+2,3 %	+2,0 %
OECD	Dezember 2017	+2,3 %	+1,9 %
Bundesbank	Dezember 2017	+2,5 %	+1,7 %
DIW	Dezember 2017	+2,2 %	+1,6 %
Ifo Institut München	Dezember 2017	+2,6 %	+2,1 %

43

Allerdings vergessen der Finanzminister wie auch der Wirtschaftsminister dabei gerne, die für diese Entwicklungen empfangenen Lorbeeren an Herrn Draghi weiterzureichen, denn der hat diese „Erfolge“ erst mit seiner nun seit Jahren andauernden Niedrig-Zins-Politik möglich gemacht.

Der Blick auf die aktuelle Zinsentwicklung in den USA lässt jedoch erkennen, dass die Zinsen spürbar in Bewegung gekommen sind. Seit dem Jahr 2016 hat die FED die Zinsen mehrfach angehoben, weitere Zinsanhebungen sind in Aussicht gestellt. Noch kann sich die EZB diesem von den USA ausgehenden Zinsanhebungsdruck entziehen, allerdings nähert sich die Inflation in der Eurozone mit z.Zt. ca. 1,5 % p.a. dem Langfristziel der EZB, das bei einer Inflationsrate von 2 % liegt, an. Damit scheint damit die künftige Zinsentwicklung absehbar zu sein. Die Vermutung drängt sich auf, dass die EZB gar nicht anders kann, als in naher Zukunft ebenfalls an der Zins-schraube noch oben zu drehen.

Aber bei einem zweiten Blick zeigt sich ein etwas anderes Bild. Die aktuelle Inflationsentwicklung wird vor allem von einem weltweiten Anstieg der Energiepreise getrieben, dieser Effekt könnte schon bald durch den statistischen Basiseffekt abgemildert werden. Die Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung in der Eurozone hat sich zwar belebt, doch die Probleme der übermäßigen staatlichen Verschuldung sind auch in den zurückliegenden Jahren



durch die von der EZB initiierten Geldschwemme nicht gelöst worden. Die Notenbank der USA dürfte sich angesichts der u.a. durch die Steuersenkungsprogramme des neuen Präsidenten Trump weiter ausufernde Staatsverschuldung bei weiteren Zinserhöhungen hohem politischen Druck in Richtung einer lockeren Geldpolitik ausgesetzt sehen. Die Staatsverschuldung über alle US-amerikanischen Haushalte gerechnet erreicht bereits jetzt mehr als 20 Billionen US \$ und nimmt in jeder Sekunde um mehr als 30.000 US \$ zu, eine Summe, die bei steigenden Zinsen praktisch nicht mehr finanzierbar ist, zumal die Staatsschuldenquote der USA inzwischen bei über 108 % des jährlichen BIP liegt (im Vergleich Deutschland: Staatsschulden insgesamt ca. 2,1 Billionen Euro, Zunahme ca. 541 Euro pro Sekunde, Staatsschuldenquote ca. 65 %, Eurozone: Staatsschulden ca. 10 Billionen Euro, Zunahme 4.195 Euro pro Sekunde, Staatsschuldenquote ca. 89%).

Das Anleihekaufprogramm der EZB wurde inzwischen bis September 2018 verlängert und wird dann deutlich mehr als zwei Billionen Euro umfassen, was ca. einem Fünftel des Bruttoinlandsprodukts der gesamten Eurozone entspricht. Vor allem

südeuropäische Staaten wie Italien und Portugal sind zur Finanzierung ihrer defizitären Staatshaushalte inzwischen geradezu abhängig geworden von der permanenten Geldspritze seitens der EZB. Sorgen bereiten ferner die ungelösten Probleme im Bankensektor, insbesondere die geringe Kapitalisierung und die weiterhin hohen Bestände an notleidenden Krediten, wie vor allem in Italien und Portugal.

Einen Ausweg aus dem Dilemma, aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung auf der einen Seite die ultralockere Geldpolitik in kleinen Schritten zurückzufahren und auf der anderen Seite die Stabilität der öffentlichen Haushalte durch Zinserhöhungen zu gefährden (auch Deutschland könnte sich von dem Ziel einer sog. „schwarzen 0“ im Bundehalt bei steigenden Zinsen schnell verabschieden) wird nur schwer zu finden sein. Deutlich ist erkennbar, dass die EZB eher bereit ist, eine anziehende Inflation bis hin zur Zielgröße von 2% zuzulassen, als die Zinsen zeitig zu erhöhen.

## 2.2 Künftige Branchensituation

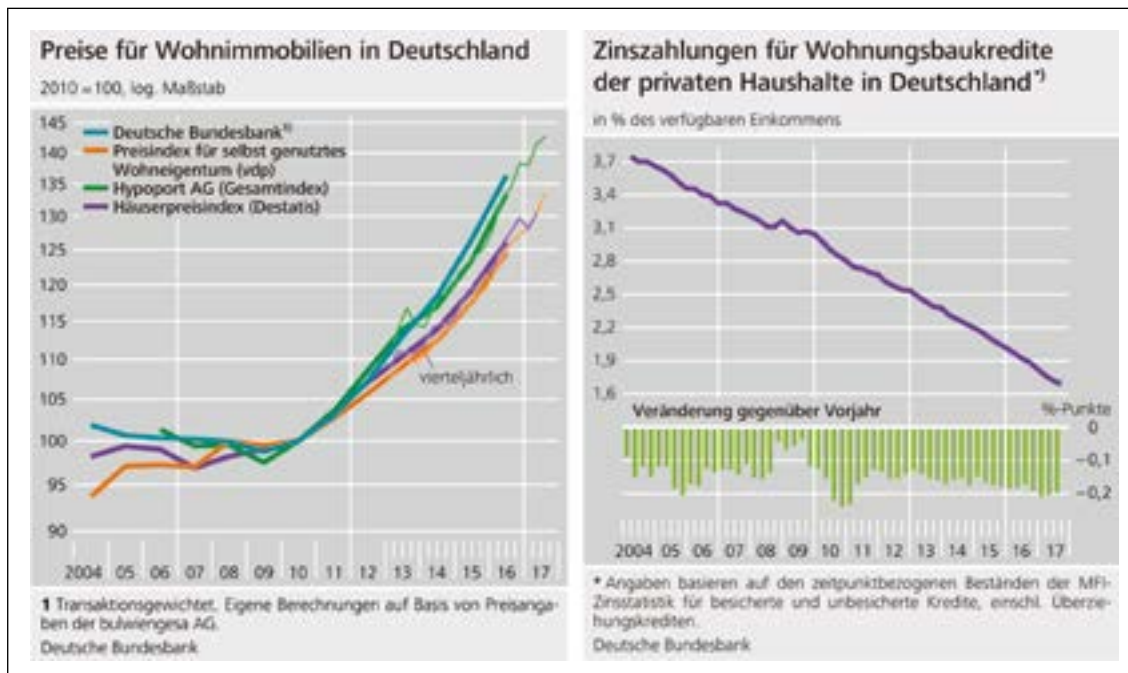
Angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus im Euroraum führt nach wie vor für Kapitalanlagen suchende Investoren kein Weg am Immobilienmarkt vorbei. Nachdem an den teuersten A-Lage-Immobilienstandorten des Landes wie München, Hamburg, Berlin, Rhein-Main und Stuttgart Preise vom bis zu 30fachen der Sollmiete und sogar darüber als Kaufpreis bewilligt werden, haben sich inzwischen die Aussichten auch der sogenannten B-Lage 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 attraktiven Mietrenditeniveau aufwarten kann. Diese Entwicklung wird von aktuell weiter steigenden Mietpreisen begleitet. Die Dynamik der Mietpreisentwicklung hat zwar etwas nachgelassen, wofür insbesondere die ansteigende Zahl von fertiggestellten Einheiten vor allem im Jahr 2016 verantwortlich ist. Generell bedeutet der Anstieg von Baugenehmigungen nicht zwingend, dass alle genehmigten Wohnungen auch fertiggestellt werden und damit auf den Markt kommen. Es wird immer wieder beobachtet, dass genehmigte Bauvorhaben aus unterschiedlichsten Gründen nicht realisiert werden, wozu inzwischen z.B. auch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft zählen.



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 gebaut werden, um diesen Bedarf zu decken. Von Januar 2017 bis November 2017 wurde nach Angaben des Statistischen Bundesamtes insgesamt der Bau von 313.000 Wohnungen genehmigt, ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2016 um fast 8%.

Die Folgen einer verfehlten Wohnungsbaupolitik, die mit immer neuen gesetzlichen Auflagen und Regulierungen das Wohnen bewusst verteuert, zeigt sich an der Entwicklung der Wohnungsmieten deutlich. Preisaufschläge 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 zuletzt 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 (Häuserpreisindex Destatis seit dem Jahr 2004 ca. + 30 %), im gleichen Zeitraum sanken jedoch die Zinszahlungen der privaten Haushalte für Wohnungsbaukredite um mehr als 50 %, womit die reale Belastung



eines Haushalts durch eine fremdfinanzierte Immobilie in den vergangenen Jahren gesunken ist, ein ganz 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, möglicherweise nicht mehr in der gleichen Weise 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.

Den für den Immobilienmarkt positiven Einflüssen stehen jedoch auch Risiken gegenüber, die zu einer nicht erwarteten negativen Entwicklung der Rahmenbedingungen führen können, denen sich auch die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft nicht würde entziehen können. Wie bereits geschildert, gibt es erhebliche Unwägbarkeiten seitens der zukünftigen politischen Entwicklung in Europa. Die Folgen des „Brexit“ sind noch nicht endgültig absehbar, zu welchem Ergebnis die Austrittsverhandlungen Großbritanniens mit der Europäischen Union führen werden, ist noch vollkommen unklar. Die zuletzt wieder zunehmende staatliche Verschuldung gerade in den USA, aber auch z.B. in können direkt auf die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen einwirken oder indirekt über eine veränderte Einschätzung der Inflations- und der wirtschaftlichen Entwicklung seitens der EZB Einfluss auf deren Zinspolitik ausüben und somit die Entwicklung des Immobilienmarktes grundlegend beeinflussen. Das wahrscheinlichste Szenario scheint jedoch eine Fortsetzung einer Niedrigzinspolitik, die zwar etwas oberhalb des extremen

Niedrigzinsniveaus der EZB, aber im Vergleich zu früheren Jahrzehnten immer noch sehr niedrig angesiedelt sein dürfte. Damit bliebe der grundsätzlich positiven Einfluss der Zinsentwicklung auf den Immobilienmarkt weitgehend bestehen. Zu Beginn eines leichten Zinsanstiegs, der zur Zeit im Bereich der Bauzinsen ja beobachtet werden kann, könnte es sogar zu einem Nachfrage- und damit Preisschub bei Immobilien kommen, 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 Konjunkturunabhängigkeit bleiben die Argumente, die Wohnimmobilien als Kapitalanlagen attraktiv machen.

### 3. Erwartete Ertragslage

Beim Management des Konzernimmobilienportfolios hat der Portfolioausbau Priorität, wobei sich der Konzern der RCM Beteiligungs AG bei Neuakquisitionen auf den Großraum Dresden konzentriert. Angesichts der erreichten Preisniveaus am Immobilienmarkt sieht die RCM Beteiligungs AG jedoch auch die Notwendigkeit, Neuakquisitionen stärker denn je von den Entwicklungsperspektiven der einzelnen Immobilie abhängig zu machen. Insgesamt soll die Fokussierung des Immobilienportfolios auf den Großraum Dresden konsequent fortgesetzt werden.

Die in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen im Bereich der Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen haben zu einer Verstärkung der erreichten Verbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Die Deckungsbeiträge aus dem Immobilienportfolio, die pro m<sup>2</sup> Fläche durchschnittlich erzielt werden, konnte auf diese Weise nachhaltig gesteigert werden. Ein großer Teil der bereits im Geschäftsjahr 2017 beurkundeten Immobilientransaktionen wird im laufenden Geschäftsjahr abgewickelt. 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 in den zurückliegenden Monaten 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 des Konzernimmobilienportfolios sowie der anhaltende Anstieg der Immobilienpreise im Großraum Dresden haben schon jetzt zu einem weiteren Anstieg der stillen Reserven des Konzernimmobilienportfolios geführt, die aufgrund der konzernweit angewendeten Rechnungslegung nach den nationalen Vorschriften des HGB erst zum Zeitpunkt des Verkauf der betreffenden Immobilien sichtbar werden. Insofern wird sich der bereits vollzogene Anstieg der Immobilienpreise sukzessive mit Realisierung der vorhandenen stillen Reserven konzernweit ergebnissteigernd auswirken.

Auf Basis der vorstehend beschriebenen Einflüsse erwartet die Gesellschaft auch für das laufende Geschäftsjahr erneut konzernweit steigende Gewinnbeiträge aus ihrer Immobiliengeschäftstätigkeit sowie nochmals verbesserte Konzerngeschäftszahlen.

### 4. Erwartete Finanzlage

#### 4.1 Geplante Finanzierungsmaßnahmen

Die weitere Entwicklung des Immobilienportfolios wird aufgrund der notwendigen Fremdkapitalunterlegung der Objekte zu einer der Portfolioentwicklung entsprechenden 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 neuerliche Begebung von Wandel- oder Optisanleihen 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 andere 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.



### 4.3 Geplante Personalsteuerung

Mögliche Personalmaßnahmen sind aus heutiger Sicht bei der Verwaltung eines sich deutlich verändernden des zu verwaltenden Konzernflächenbestands denkbar. Gleichzeitig ist die ständige Fortbildung ihrer konzernweiten Mitarbeiter aus Sicht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ein wichtiger 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 weiterhin attraktiv für Neuinvestitionen. Wohnimmobilien stehen angesichts der bislang noch auf niedrigem Niveau befindlichen Kapitalmarktzinsen im Fokus von Family-Offices und institutionellen Anlegern wie z. B. Versicherungen. Wohnimmobilien bieten im Vergleich zu Kapitalmarktanlagen attraktive Mietrenditen und stellen damit eine interessante Möglichkeit zur Beimischung diversifizierter Assetportfolios da. Hierzu sind in diesem Lagebericht bereits an vielen Stellen umfangreiche Ausführungen gemacht worden.

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.

### 5.2 Unternehmensstrategische Chancen

Als langjähriger und gut vernetzter Marktteilnehmer am Immobilienmarkt in Dresden ist die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft in der Lage, zielgerecht zusammengestellte Immobilienportfolios anbieten zu können, die den individuellen Anforderungen z. B. von Family-Offices hinsichtlich des Chance-Risiko-Profiles und der Makrolage entsprechen.

Da der Zinsaufwand für ein Immobilienportfolio bei dessen Renditepotenzial ein entscheidender Einflussfaktor ist, gewinnt die Fähigkeit, kleinteilige Finanzierungslösungen durch strukturierte Finanzierungsprodukte, die ihrerseits jedoch ein Mindestfinanzierungsvolumen erfordern, ersetzen zu können, zunehmend an Bedeutung. Diese Fähigkeit wird entscheidend von der Größe des zu finanzierenden Gesamtimmobilienportfolios beeinflusst. Mit zunehmender Größe des eigenen Immobilienportfolios können sich daher verbesserte Refinanzierungsbedingungen ergeben.

### 5.3 Leistungswirtschaftliche Chancen

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

Sindelfingen, im Februar 2018

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

**KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2017 (HGB)**

48

<b>AKTIVA (in EUR)</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	41.116,51	42.658,51
2. Geschäfts- oder Firmenwert	7.368.432,21	5.119.429,82
	<b>7.409.548,72</b>	<b>5.162.088,33</b>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	572.860,35	584.725,35
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.114,00	160.774,00
3. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<b>721.974,35</b>	<b>745.499,35</b>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.243.757,65	1.764.994,70
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.043.661,87	3.730.877,95
	<b>10.287.419,52</b>	<b>5.495.872,65</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
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	1.611.070,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	34.068.183,18	35.682.700,99
4. unfertige Leistungen	15.305,55	36.517,97
	<b>35.696.726,54</b>	<b>37.330.789,57</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	34.144,35	54.968,11
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	10.000,00	36.172,50
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	288.595,11	5.563,81
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.047.528,38	538.620,18
	<b>1.380.267,84</b>	<b>635.324,60</b>
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	155.352,16	57.140,31
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.700.089,31	4.939.650,08
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>120.698,51</b>	<b>145.884,32</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>841.321,49</b>	<b>409.604,96</b>
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>60.313.398,44</b>	<b>54.921.854,17</b>
<b>PASSIVA (in EUR)</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	14.700.000,00	14.700.000,00
2. abzgl. eigene Anteile	-750.371,00	-494.008,00
II. In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte	-505.920,86	-505.920,86
III. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	788.847,27	788.847,27
IV. Minderheitenanteile	9.604.283,46	4.314.255,16
V. Bilanzergebnis	-544.526,64	-594.642,16
	<b>23.292.312,23</b>	<b>18.208.531,41</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	915.013,98	154.576,36
2. sonstige Rückstellungen	825.496,36	885.981,80
	<b>1.740.510,34</b>	<b>1.040.558,16</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	3.077.863,01	3.080.547,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.445.315,19	32.037.960,19
3. erhaltene Anzahlungen	134.259,78	147.932,18
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.883,67	92.038,22
5. sonstige Verbindlichkeiten	416.115,40	212.147,58
– davon aus Steuern EUR 103.481,22 (Vj. EUR 131.182,84)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 1.248,00)		
	<b>35.199.437,05</b>	<b>35.570.626,11</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>81.138,82</b>	<b>102.138,49</b>
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>60.313.398,44</b>	<b>54.921.854,17</b>





# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB)

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

(in EUR)	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.939.225,01	3.119.342,39
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	15.187.036,30	7.406.566,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.287.779,65	839.505,55
	<b>19.414.040,96</b>	<b>11.365.413,94</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-10.786.395,64	-5.802.344,46
3. andere aktivierte Eigenleistungen	555.550,19	101.588,42
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b>9.183.195,51</b>	<b>5.664.657,90</b>
5. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	1.024.137,91	330.487,33
b) aus Finanzgeschäft	817.317,64	1.003.683,07
	<b>1.841.455,55</b>	<b>1.334.170,40</b>
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	479.290,40	436.608,41
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	356.135,88	285.100,07
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	732.085,34	165.183,44
	<b>1.567.511,62</b>	<b>886.891,92</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.488.641,82	1.453.416,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)	250.695,20	233.538,64
	<b>1.739.337,02</b>	<b>1.686.954,66</b>
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.212.840,10	272.548,99
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	1.498.579,09	1.215.100,61
b) aus Finanzgeschäft	354.402,99	227.491,01
	<b>1.852.982,08</b>	<b>1.442.591,62</b>
10. Erträge aus Beteiligungen mit assoziierten Unternehmen	225.167,40	85.323,09
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	368.336,77	391.206,65
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	141.526,53	77.475,93
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	11.924,89	3.789,50
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.287.782,09	1.431.068,50
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.087.303,96</b>	<b>1.828.988,78</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	507.078,98	172.579,29
17. Ergebnis nach Steuern	1.580.224,98	1.656.409,49
18. Sonstige Steuern	4.565,92	4.362,75
<b>19. Jahresergebnis</b>	<b>1.575.659,06</b>	<b>1.652.046,74</b>
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-594.642,16	-1.240.855,79
21. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) aus der Rücklage für Anteile an einem herrschenden Unternehmen	0,00	258.417,00
22. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Rücklage für eigene Anteile	287.341,77	296.518,16
23. Ausschüttungen	672.631,74	641.827,17
24. Minderheitenanteil am Jahresergebnis	-565.570,03	-325.904,78
<b>27. Bilanzergebnis</b>	<b>-544.526,64</b>	<b>-594.642,16</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31.12.2017

	Mutterunternehmen				
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Bilanzgewinn
(in EUR)					
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>14.700.000,00</b>	<b>-46.082,00</b>	<b>-530.648,00</b>	<b>496.050,07</b>	<b>-1.240.855,79</b>
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-447.926,00	24.727,14	0,00	258.417,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-641.827,17
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	292.797,20	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	-296.518,16
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	1.326.141,96
<b>Stand am 31.12.2016</b>	<b>14.700.000,00</b>	<b>-494.008,00</b>	<b>-505.920,86</b>	<b>788.847,27</b>	<b>-594.642,16</b>
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
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>14.700.000,00</b>	<b>-750.371,00</b>	<b>-505.920,86</b>	<b>788.847,27</b>	<b>-544.526,64</b>



Mutterunternehmen			Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
<b>13.378.464,28</b>	<b>0,00</b>	<b>13.378.464,28</b>	<b>4.500.630,38</b>	<b>4.500.630,38</b>	<b>17.879.094,66</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-164.781,86	0,00	-164.781,86	0,00	0,00	-164.781,86
-641.827,17	0,00	-641.827,17	0,00	0,00	-641.827,17
292.797,20	0,00	292.797,20	-512.280,00	-512.280,00	-219.482,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-296.518,16	0,00	-296.518,16	0,00	0,00	-296.518,16
1.326.141,96	0,00	1.326.141,96	325.904,78	325.904,78	1.652.046,74
<b>13.894.276,25</b>	<b>0,00</b>	<b>13.894.276,25</b>	<b>4.314.255,16</b>	<b>4.314.255,16</b>	<b>18.208.531,41</b>
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
<b>13.688.028,77</b>	<b>0,00</b>	<b>13.688.028,77</b>	<b>9.604.283,46</b>	<b>9.604.283,46</b>	<b>23.292.312,23</b>



## KONZERN-BRUTTOANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2017

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					31.12.2017
	01.01.2017	Zugang	Abgang	Zugang SFG	Umgliederung aus dem Umlauf- ins Anlagevermögen	
<b>(in EUR)</b>						
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	126.029,03	4.248,30	0,00	0,00	0,00	130.277,33
2. Geschäfts- oder Firmenwert	6.291.894,31	5.318.724,86	0,00	0,00	0,00	11.610.619,17
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>6.417.923,24</b>	<b>5.322.973,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.740.896,50</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.317,58	1.076.318,55	7.504.052,30	6.427.733,75	0,00	621.317,58
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.418,70	34.556,74	1.875,14	0,00	0,00	364.100,30
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>952.736,28</b>	<b>1.110.875,29</b>	<b>7.505.927,44</b>	<b>6.427.733,75</b>	<b>0,00</b>	<b>985.417,88</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.804.197,29	714.503,11	240.369,88	0,00	0,00	2.278.330,52
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.798.169,71	9.596.663,73	5.485.647,96	0,00	213.191,53	8.122.377,01
<b>Finanzanlagen</b>	<b>5.602.367,00</b>	<b>10.311.166,84</b>	<b>5.726.017,84</b>	<b>0,00</b>	<b>213.191,53</b>	<b>10.400.707,53</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>12.973.026,62</b>	<b>16.745.015,29</b>	<b>13.231.945,28</b>	<b>6.427.733,75</b>	<b>213.191,53</b>	<b>23.127.021,91</b>



Abschreibungen						Buchwert	
01.01.2017	Zugang	Zugang SFG	Abgang	Zuschreibung	31.12.2017	31.12.2017	Vorjahr
83.370,52	5.790,30	0,00	0,00	0,00	89.160,82	41.116,51	42.658,51
1.172.464,49	3.069.722,47	0,00	0,00	0,00	4.242.186,96	7.368.432,21	5.119.429,82
<b>1.255.835,01</b>	<b>3.075.512,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.331.347,78</b>	<b>7.409.548,72</b>	<b>5.162.088,33</b>
36.592,23	91.936,59	225.104,81	305.176,40	0,00	48.457,23	572.860,35	584.725,35
170.644,70	45.390,74	0,00	1.049,14	0,00	214.986,30	149.114,00	160.774,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>207.236,93</b>	<b>137.327,33</b>	<b>225.104,81</b>	<b>306.225,54</b>	<b>0,00</b>	<b>263.443,53</b>	<b>721.974,35</b>	<b>745.499,35</b>
39.202,59	0,00	0,00	4.629,72	0,00	34.572,87	2.243.757,65	1.764.994,70
67.291,76	11.423,38	0,00	0,00	0,00	78.715,14	8.043.661,87	3.730.877,95
<b>106.494,35</b>	<b>11.423,38</b>	<b>0,00</b>	<b>4.629,72</b>	<b>0,00</b>	<b>113.288,01</b>	<b>10.287.419,52</b>	<b>5.495.872,65</b>
<b>1.569.566,29</b>	<b>3.224.263,48</b>	<b>225.104,81</b>	<b>310.855,26</b>	<b>0,00</b>	<b>4.708.079,32</b>	<b>18.418.942,59</b>	<b>11.403.460,33</b>



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2017

54

(in TEUR)	2017	2016
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.576	1.652
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	3.133	273
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	11	4
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	833	9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-62	-88
Veränderung des Anlagevermögens aufgrund Umgliederung	-213	0
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-3.893	-477
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	233	3.102
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	183	-1.275
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.800</b>	<b>3.200</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.902	6
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.336	-41
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4	-26
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6.217	3.993
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.215	-3.631
„Einzahlungen“ (+) aufgrund von Einzug Wandelanleihe	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>5.565</b>	<b>301</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	0	265
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-2.264	-2.153
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	6.476	18.851
Anzahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-12.819	-19.278
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.607</b>	<b>-2.315</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	-1.242	1.184
Finanzmittel SFG	2	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.940	3.756
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.700</b>	<b>4.940</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	3.700	4.940
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>3.700</b>	<b>4.940</b>

# BILANZ ZUM 31.12.2017 EINZELGESELLSCHAFT (HGB)

**AKTIVA (in EUR)****A. Anlagevermögen**

## I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

**31.12.2017****31.12.2016**

41.110,00

42.652,00

## II. Sachanlagen

1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

55.819,00

72.400,00

## III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Wertpapiere des Anlagevermögens

18.005.461,45

25.425.603,31

7.604.964,29

3.222.218,04

**25.610.425,74****28.647.821,35****B. Umlaufvermögen**

## I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

10.431.903,89

12.560.506,92

## II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
3. sonstige Vermögensgegenstände

6.443,30

9.983,76

11.954.456,88

7.215.887,36

356.841,12

420.819,11

**12.317.741,30****7.646.690,23**

## III. Wertpapiere

1. sonstige Wertpapiere

**349.333,42****453.622,13**

## IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

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

**2.324.071,95****2.160.922,68****C. Rechnungsabgrenzungsposten****37.180,10****55.216,57****Summe AKTIVA****51.167.585,40****51.639.831,88****PASSIVA (in EUR)****A. Eigenkapital**

## I. Gezeichnetes Kapital

1. Gezeichnetes Kapital
2. abzgl. eigene Anteile

14.700.000,00

14.700.000,00

-460.647,00

-235.591,00

**14.239.353,00****14.464.409,00**

## II. Kapitalrücklage

7.604.553,95

7.604.553,95

## III. Bilanzgewinn

- davon Gewinnvortrag EUR 597.158,98  
(Vj. EUR 613.021,74)

2.031.835,74

597.158,98

**23.875.742,69****22.666.121,93****B. Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen
2. sonstige Rückstellungen

235.560,00

135.800,00

237.090,49

237.913,34

**472.650,49****373.713,34****C. Verbindlichkeiten**

1. Anleihen
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
6. sonstige Verbindlichkeiten

3.077.863,01

3.080.547,94

18.677.355,79

18.669.303,57

37.812,23

41.759,05

6.444,53

25.130,96

4.848.110,62

6.637.966,76

145.054,76

124.403,11

**26.792.640,94****28.579.111,39**

- davon aus Steuern EUR 75.645,35 (Vj. EUR 73.108,21)

**D. Rechnungsabgrenzungsposten****26.551,28****20.885,22****Summe PASSIVA****51.167.585,40****51.639.831,88**



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2017

## EINZELGESELLSCHAFT (HGB)

56

(in EUR)	Geschäftsjahr 2017	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	921.906,30	1.086.443,16
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.330.000,00	3.105.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.542,62	74.107,19
	<b>4.307.448,92</b>	<b>4.265.550,35</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.659.424,88	2.783.059,24
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	115.910,01	102.076,68
b) aus Finanzgeschäft	1.516.789,04	492.948,68
	<b>1.632.699,05</b>	<b>595.025,36</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	170.637,34	194.484,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	59.335,33	74.632,15
	<b>229.972,67</b>	<b>269.116,59</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	416.182,53	396.181,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	26.896,26	25.402,34
	<b>443.078,79</b>	<b>421.583,66</b>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	25.527,90	21.880,45
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	532.044,53	538.162,47
b) aus Finanzgeschäft	39.576,09	60.963,63
	<b>571.620,62</b>	599.126,10
8. Erträge aus Beteiligungen	264.069,40	287.127,28
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 264.069,40 (Vj. EUR 287.127,28)		
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	428.643,86	402.342,75
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	405.505,76	297.839,20
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 139.545,99 (Vj. EUR 29.365,55)	145.041,74	34.418,51
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	501,51	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon an verbundene Unternehmen EUR 201.196,53 (Vj. EUR 186.760,96)	832.347,99	913.741,99
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.420.934,37</b>	<b>873.795,42</b>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	154.249,56	139.890,16
16. Ergebnis nach Steuern	2.266.684,81	733.905,26
17. Sonstige Steuern	1.187,00	1.187,00
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>2.265.497,81</b>	<b>732.718,26</b>
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	597.158,98	613.021,74
20. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	252.304,73	174.808,86
21. Ausschüttung	578.516,32	573.772,16
<b>22. Bilanzgewinn</b>	<b>2.031.835,74</b>	<b>597.158,98</b>



# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## 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 zum 31. Dezember 2017 umfasst die Gesellschaft einschließlich aller Tochtergesellschaften. 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	Einheit	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2017 TEUR	Jahresergebnis 2017 TEUR
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	70,93	13.884,9	474,3
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	99,08	5.513,7	0,0
SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	94,42	3.228,8	360,5
SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	94,80	1.108,3	59,8
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	TEUR	100,00	106,2	65,0
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	TEUR	100,00	479,8	18,4
SFG Liegenschaften GmbH, Gechingen	TEUR	100,00	14,9	-1,4
SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG, Gechingen	TEUR	93,00	454,6	3.355,3
Krockner GmbH, Dresden	TEUR	50,98	443,7	216,3

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.

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 2017 hält die RCM direkt einen Anteil am Grundkapital der SMW in Höhe von 70,93 %. 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.

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.

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. Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens Krocke 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 im Berichtsjahr 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 im Berichtsjahr nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 2.775,2 wurde bei paralleler entsprechender Gewinnzuweisung im Berichtsjahr 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 Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Reihenfolge gegliedert. Für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Es ist vorsichtig bewertet worden. Namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden waren, berücksichtigt worden, selbst 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 in Höhe von TEUR 2.775,2 (Vorjahr TEUR 0,0) wie unter Punkt 1.2 dargestellt 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 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 149,1 (Vorjahr TEUR 160,8) 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 31.12.2017 insgesamt 1.538.440 Aktien der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, gehalten, dies entspricht einem Anteil von 27,97 % 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 passive Unterschiedsbetrag beträgt Euro 292.797,20. Das anteilige Ergebnis für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 wird mit Euro 225.165,40 als Ertrag aus At Equity ausgewiesen.

### 2.1.3.2 Wertpapiere des Anlagevermögens

Hierin enthalten sind insbesondere festverzinsliche Anleihen.

Die Beteiligung an der Apartmenthotel Lindeneck GmbH wurde seither im Umlaufvermögen gehalten. Nach zusätzlicher Dotierung der Rücklagenposition wurde diese Beteiligung im Berichtsjahr in das Anlagevermögen umgegliedert. Der Ansatz 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 6.902,8, der Zeitwert TEUR 6.971,0.

Darüber hinaus sind Aktien bzw. Fonds mit einem Buchwert von TEUR 330,5 und einem Zeitwert von TEUR 421,6 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 15.305,55 (Vorjahr EUR 36.517,97) 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	34,1	0,0	0,0	34,1
(Vorjahr)	(55,0)	(0,0)	(0,0)	(55,0)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	10,0	0,0	0,0	10,0
(Vorjahr)	(36,2)	(0,0)	(0,0)	(36,2)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	288,6	0,0	0,0	288,6
(Vorjahr)	(5,6)	(0,0)	(0,0)	(5,6)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.047,5	0,0	0,0	1.047,5
(Vorjahr)	(538,6)	(0,0)	(0,0)	(538,6)

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 3.700,1 (Vorjahr TEUR 4.939,7) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 1.255,4 (Vorjahr TEUR 2.033,3) enthalten, die im Rahmen von Sicherheiten verpfändet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

### 2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission einer Optionsanleihe ausgewiesen. Ein Restbetrag in Höhe von TEUR 2,5 (Vorjahr Wandelanleihe TEUR 10,1) wird über die Restlaufzeit der in 2014 begebenen Optionsanleihe über die Laufzeit von 4 Jahren linear aufgelöst. Des Weiteren enthält der Posten eine Bearbeitungsgebühr für Darlehensverträge in Höhe von TEUR 99,3 (Vorjahr TEUR 118,5), die über die Laufzeit von fünf Jahren aufgelöst wird.

### 2.1.9. Aktive latente Steuern

Die Differenzen ergeben sich aus den Unterschieden bei der Hauptversammlungsrückstellung in Höhe von TEUR 38,5 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 11,1), bei der Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 129,5 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 40,9) 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 841,3.

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 2017 in Höhe von TEUR 14.700,0 ist aufgeteilt in 14.700.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Die im Bestand gehaltenen 750.371 eigenen Aktien werden offen vom Grundkapital abgesetzt.

#### Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren 460.647 eigene Aktien im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, welche zum Bilanzstichtag mit EUR 2,02 je Aktie, insgesamt also TEUR 930,8 bewertet sind. Dies entspricht 3,134 % des Grundkapitals. 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: 235.591	1,603 %	01.01.2017	453.105,78	
Verkauf: 0	1,613 %	1. Quartal 2017	456.254,02	Verlust/Gewinn 0,00
Kauf: 1.501				
Verkauf: 0	1,613 %	2. Quartal 2017	456.254,02	Verlust/Gewinn 0,00
Kauf: 0				
Verkauf: 0	2,806 %	3. Quartal 2017	825.696,25	Verlust/Gewinn 0,00
Kauf: 175.415				
Verkauf: 0	3,134 %	4. Quartal 2017	930.817,21	Verlust/Gewinn 0,00
Kauf: 48.140				
Endbestand: 460.647	3,134 %	31.12.2017	930.817,21	

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft 289.724 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehalten, dies entspricht 1,971 % des Grundkapitals. Zum Bilanzstichtag wurden diese Aktien mit EUR 1,896 je Aktie, insgesamt also TEUR 549,4 bewertet.

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: 258.417	1,758 %	01.01.2017	483.010,96	
Verkauf: 0	1,758 %	1. Quartal 2017	483.010,96	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 0				
Verkauf: 0	1,758 %	2. Quartal 2017	483.010,96	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 0				
Verkauf: 0	1,894 %	3. Quartal 2017	525.534,17	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 20.000				
Verkauf: 0	1,971 %	4. Quartal 2017	549.355,00	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 11.307				
Endbestand: 289.724	1,971 %	31.12.2017	549.355,00	

**b) Genehmigtes Kapital**

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 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.

**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.

gen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

#### d) In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte

Die Kapitalrücklage wurde durch Verrechnung mit bei der Erstkonsolidierung entstandenen Firmenwerten in den Vorjahren gemäß § 309 HGB alte Fassung vollständig verwendet. Durch die übersteigende Verrechnung ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Wert von minus EUR 505.920,86 (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 1.230.000,00 aus Kapitalherabsetzung
- + EUR 109.407,65 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

Aufgrund des Erwerbs und der Veräußerung eigener Anteile wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt EUR 252.304,73 mit der frei verfügbaren Gewinnrücklage verrechnet. Die Gewinnrücklage wurde in Höhe von insgesamt EUR 252.304,73 zu Lasten des Bilanzgewinns eingestellt. Somit beträgt die Gewinnrücklage zum Ende des Geschäftsjahres EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00).

#### 2.2.2. Unterschiedsbetrag

Dieser wird in Höhe von EUR 788.847,27 (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 betrug EUR 292.797,20.

#### 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 178,6 (Vorjahr TEUR 6,7) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 736,5 (Vorjahr TEUR 147,8) 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 38,5 (Vorjahr TEUR 38,5), noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstand: TEUR 113,0 (Vorjahr TEUR 124,3), Aufsichtsratsvergütungen: TEUR 209,8 (Vorjahr TEUR 199,1), Personalkosten: TEUR 38,5 (Vorjahr TEUR 8,1), Rechtsstreitigkeiten: TEUR 72,3 (Vorjahr TEUR 73,4), Offenlegung und Aufbewahrung: TEUR 20,8 (Vorjahr TEUR 20,8), Beiträge zur Berufsgenossenschaft: TEUR 4,3 (Vorjahr TEUR 4,3) noch nicht gezahlte Provisionen für Vermietungen: TEUR 8,5 (Vorjahr TEUR 7,9), Drohverluste: TEUR 82,3 (Vorjahr TEUR 213,9).

Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 34,6 (Vorjahr TEUR 33,9) sowie TEUR 75,4 (Vorjahr TEUR 50,4) für Gewährleistungen und offene Rechnungen in Höhe von TEUR 44,6 (Vorjahr TEUR 28,6) gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 825,5 (Vorjahr TEUR 886,0) gebildet.

#### 2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2017 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2017 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 22.068,8 (Vorjahr TEUR 24.619,8).



## 2.2.4.1 Anleihen

### 4 % Optionsanleihe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, WKN A11 QQK

Die Anleihe ist zum 30. April 2018 endfällig.

Die ordentliche Hauptversammlung der RCM Beteiligungs AG hat am 1. Juli 2011 die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und Optionsanleihen und die Änderung des bedingten Kapitals beschlossen. Mit genanntem Beschluss wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. August 2015 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 3.348.503,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Auf Grundlage der vorgenannten Ermächtigung der Hauptversammlung hat der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft am 8. April 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 (Teilschuldverschreibung) mit Laufzeit bis zum 30. April 2018 zum Ausgabepreis von 99 % zu begeben. Jede Teilschuldverschreibung im Nennwert von EUR 100,00 wird mit 44 abtrennbaren von der Gesellschaft begebenen Optionsrechten verbunden, wobei jedes Optionsrecht dazu berechtigt, eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 1,00 zum Preis von jeweils EUR 2,25 pro Aktie zu erwerben (nachfolgend das „Optionsrecht“ bzw., mehrere, die „Optionsrechte“, der Inhaber des Optionsrechts: „Optionsinhaber“). Werden alle Optionsrechte ausgegeben und ausgeübt, ergibt sich eine Barkapitalerhöhung um EUR 1.320.000,00, eingeteilt in 1.320.000 auf den Namen lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Gesamtausübungspreis von EUR 2.970.000,00.

Aufgrund der von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft seit Emission der Optionsanleihe vorgenommenen Dividendenzahlungen, 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 ursprünglich EUR 2,25 zum 31.12.2016 auf EUR 2,15 ermäßigt. In 2016 wurden für 50.000 Stücke die Optionsrechte zu EUR 2,15 je Aktie ausgeübt. Durch die Dividendenzahlung in 2017 hat sich der Wert weiter von EUR 2,15 auf aktuell EUR 2,11 ermäßigt.

Die Differenz zwischen Ausgabepreis und Nominalwert wurde als Disagiobetrag ausgewiesen. Der ausgewiesene Disagiobetrag wird über die Laufzeit der Schuldverschreibung linear aufgelöst.

### 2.2.4.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Angaben in TEUR	Angaben in TEUR
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	5.723,5	1.468,8
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	3.653,0	5.949,4
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	22.068,8	24.619,8
<b>Summe</b>	<b>31.445,3</b>	<b>32.038,0</b>

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 2017 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in TEUR	Vorjahr in TEUR
Grundschulden (nominal)	22.219,4	25.101,3
Depotwerte	9.183,6	3.428,5
Guthaben	1.255,4	1.465,0
Vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen	956,0	956,0
<b>Summe</b>	<b>33.614,4</b>	<b>30.950,8</b>

### 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	125,9	0,0	0,0	125,9
(Vorjahr)	(92,0)	(0,0)	(0,0)	(92,0)

### 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	134,3	0,0	0,0	134,3
(Vorjahr)	(147,9)	(0,0)	(0,0)	(147,9)

### 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	416,1	0,0	0,0	416,1
(Vorjahr)	(203,9)	(8,2)	(0,0)	(212,1)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 103,5 (Vorjahr TEUR 131,2) 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 17 (Vorjahr 19) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von TEUR 21.500,0 (Vorjahr TEUR 23.500,0) mit einer Restlaufzeit bis März 2019, Juni 2020,

Juni 2021, September 2021, Dezember 2021, Juni 2022, September 2022, Dezember 2023, März 2024, Juni 2024, Dezember 2024, März 2025, Juni 2041 und September 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2017 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 28.975,6 (Vorjahr TEUR 34.599,4). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 2.390,3 (Vorjahr TEUR 3.202,4). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Zur bilanziellen Abbildung des überschießenden Betrages wurde eine Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 82,3 (Vorjahr TEUR 185,3) gebildet.

### 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 817,3 (Vorjahr TEUR 1.003,7) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 1.024,1 (Vorjahr TEUR 330,5). Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 132,6 (Vorjahr TEUR 98,4). Außerdem wird in dieser Position ein Ertrag aus KFW-Förderung in Höhe von TEUR 735,0 ausgewiesen.

#### 3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 415,0 (Vorjahr TEUR 284,2) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von TEUR 5,4 (Vorjahr TEUR 25,5). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 29,1 (Vorjahr TEUR 86,4) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 29,8 (Vorjahr TEUR 40,5) 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 154,6 (Vorjahr TEUR 121,4) sowie um Mehraufwand für zugesagte Sanierungsleistungen in Höhe von TEUR 97,2 (Vorjahr TEUR 12,8). Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 104,3 (Vorjahr TEUR 150,9) enthalten.

#### 3.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen im Jahr 2017 betragen TEUR 1.739,3 (Vorjahr TEUR 1.687,0).

#### 3.8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von TEUR 437,6 (Vorjahr TEUR 272,5). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von TEUR 2.775,2 (Vorjahr TEUR 0,0) auf den Firmenwert getätigt.

#### 3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt TEUR 1.853,0 (Vorjahr TEUR 1.442,6) enthält im Wesentlichen: Aufwendungen aus Finanzgeschäften: TEUR 354,4 (Vorjahr TEUR 227,5), Abschluss- und Prüfungskosten: TEUR 72,8 (Vorjahr TEUR 72,8), Aufsichtsratsvergütungen: TEUR 77,6 (Vorjahr TEUR 77,8), Aufwendungen für Werbekos-

ten: TEUR 148,2 (Vorjahr TEUR 134,8), Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume: TEUR 123,2 (Vorjahr TEUR 100,2), Kfz-Kosten: TEUR 123,3 (Vorjahr TEUR 118,0), Reisekosten: TEUR 54,4 (Vorjahr TEUR 60,5), Rechts- und Beratungskosten: TEUR 166,6 (Vorjahr TEUR 94,7), Kreditbearbeitungskosten: TEUR 12,2 (Vorjahr TEUR 64,7), Korrekturen im Vorjahr: TEUR 13,3 (Vorjahr TEUR 22,0), Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge: TEUR 59,7 (Vorjahr TEUR 62,8), Reparaturen und Instandhaltungen: TEUR 31,3 (Vorjahr TEUR 37,6), Porto und Bürobedarf: TEUR 59,8 (Vorjahr TEUR 77,0), Nebenkosten Geldverkehr: TEUR 12,0 (Vorjahr TEUR 10,2), Aufwendungen für Personal und Fortbildung: TEUR 7,8 (Vorjahr TEUR 7,9), Führung Aktienregister: TEUR 11,4 (Vorjahr TEUR 9,3), Kapitalmaßnahmen und Handelsregistereintragungen: TEUR 19,1 (Vorjahr TEUR 6,7), Werkzeuge und Kleingeräte sowie Baumaterial zur Weiterberechnung und sonstiger Betriebsbedarf: TEUR 26,0 (Vorjahr TEUR 38,5), Schadensfälle über Versicherungen TEUR 82,7 (Vorjahr TEUR 73,5), Abschreibungen auf Immobilien im Umlaufvermögen TEUR 136,2 (Vorjahr TEUR 0,0), Maklerprovisionen TEUR 43,4 (Vorjahr TEUR 11,7). Außerdem ist in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 187,1 (Vorjahr TEUR 103,7) 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 11,4 (Vorjahr TEUR 3,8) vorgenommen. Auf Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von TEUR 0,5 (Vorjahr TEUR 0,0) vorgenommen.

### 3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 1.287,8 (Vorjahr TEUR 1.431,1) beinhaltet diese Position unter anderem Aufwendungen in Zusammenhang mit den bestehenden Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 617,3 (Vorjahr TEUR 688,9).

## 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 sieben 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 er sich jeweils um ein Jahr, wenn 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. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 770,00. 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 abgeschlossen. Die Mietverträge sind frühestens nach einem Jahr innerhalb der gesetzlichen Frist kündbar. Die monatlichen Kaltmieten betragen EUR 2.029,94 und EUR 1.606,00.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

TEUR	2018	2019	2012	2021	2022
Mietvertrag	75,9	6,1	0,0	0,0	0,0
Leasingverträge	35,6	13,8	2,5	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 2017 bestanden keine Verbindlichkeiten aus Options- und Termingeschäften.

#### 4.2. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 39 (Vorjahr 37) Arbeitnehmer beschäftigt.

	2017	Vorjahr
Vorstand/Geschäftsführer	5	4
Prokuristen	1	1
Angestellte	33	32
Auszubildende	0	0

#### 4.3. Im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer erfasster Honoraraufwand

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von brutto TEUR 115 (Vorjahr TEUR 104) 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	2017	Vorjahr
Jahresabschlussprüfung	72	72
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	18	6
Steuerberatungsleistungen	21	22
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.

#### RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand 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

**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 Krocker GmbH, Dresden
- Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Dem Aufsichtsrat 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, öffentlich bestellter und vereidigter 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.).

***SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft***

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat 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, öffentlich bestellter und vereidigter 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.

***SM Capital Aktiengesellschaft***

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat 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, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf

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

#### ***SM Beteiligungs Aktiengesellschaft***

Dem Vorstand gehörte im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat 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.).

#### ***SM Domestic Property Aktiengesellschaft***

Dem Vorstand gehörte im Berichtsjahr an:

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

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2017:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Grafenau (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fonds-Manager, Potsdam
- Peter Weiß, öffentlich bestellter und vereidigter 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 2017:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Grafenau
- Gabriela Ritter, Betriebswirtin (Handel), Dresden
- Knut Krockner, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau, Dresden, ausgeschieden zum 31. August 2017
- Jacob Schlieper, Immobilienfachwirt (IHK), Dresden

#### ***SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG***

Geschäftsführerin ist die SFG Liegenschaften GmbH, Gechingen.

#### ***SFG Liegenschaften GmbH***

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

**Krocker GmbH**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2017:

- 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 Berichtsjahr wurde im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft eine Einzelprokura erteilt. Diese betrifft die Krocker GmbH, bei der Frau Michaela Kötter Einzelprokura unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt worden ist.

**4.5. Bezüge der Organe**

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 464,4. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	294.000,00	141.999,96
Freiwillige Krankenversicherung	3.810,60	3.810,60
Freiwillige Pflegeversicherung	134,88	665,52
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,80	0,00
Kfz-Sachbezug	0,00	10.131,36
<b>Summe</b>	<b>307.762,28</b>	<b>156.607,44</b>

**4.6. Organkredite**

Organkredite waren zum Bilanzstichtag nicht gewährt.

**4.7. Ergebnisverwendungsvorschlag Mutterunternehmen**

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.031.835,74 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, 27. Februar 2018

Der Vorstand



Martin Schmitt



Reinhard Voss





## BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNJAHRESABSCHLUSS)

Zu dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers an die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft:

Wir haben den von der **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, freiwillig aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dettingen unter Teck, den 8. März 2018

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Zu dem Jahresabschluss erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Dettingen unter Teck, den 26. Februar 2018

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

Ausstattung	Baualter	bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990		
	Wohnlage	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>
AK I	einfach	3,48 - 5,43											
	mittel												
AK II (1-2 AM)	einfach	4,45											
	mittel												
AK III (3-4 AM)	einfach	4,44 - 6,60						4,51 - 6,04	4,42 - 5,33	3,88 - 5,41	*fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
	mittel	5,38						5,19	4,79	4,50			
	gut												
AK IV (5-6 AM)	einfach	5,52 - 6,93 6,21	5,37 - 6,98	4,93 - 6,17	5,18 - 6,80 5,94	5,32 - 7,14 6,26	5,07 - 6,50	4,70 - 6,75	3,87 - 5,20	5,74 - 7,11 6,50			
	mittel		6,10	5,65			5,82	5,48	4,49				
	gut		5,26 - 7,45	6,20			6,29	5,86	5,27				
AK V (7-8 AM)	einfach	5,96 - 7,50 6,89	5,49 - 7,20	5,50 - 7,22	5,46 - 6,77 6,02	5,20 - 6,71 5,89	5,08 - 6,85 5,89	5,08 - 7,09	4,87 - 6,51	5,96 - 7,53 6,67	5,57 - 7,03	5,51 - 6,64	
	mittel		6,34	6,25				6,01	5,63		6,00 - 7,45	5,92 - 7,43	
	gut		5,89 - 7,50	5,47 - 7,50				6,00	6,12		5,43 - 7,19	5,32 - 6,69	6,42 - 7,60
AK VI (9-10 AM)	einfach	5,66 - 8,22						*			6,44 - 8,50 7,47		
	mittel	6,99											
	gut	6,48 - 8,51 7,40											

AM=Ausstattungsmerkmale

Hinweis: Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m<sup>2</sup> auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei einer Wohnungsgröße von 50,49 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> abzurunden und die Wohnung in die Größenklasse 24 bis 50 m<sup>2</sup> einzuordnen. Bei einer Größe ab 50,50 m<sup>2</sup> wird aufgerundet und es erfolgt die Einordnung in die Größenklasse 51 bis 75 m<sup>2</sup>.

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

Erschienen im Juni 2018



*Beteiligungs AG*

*Fronäckerstraße 34 · 71063 Sindelfingen · Telefon 07031 46909-60 · Telefax 07031 46909-66  
[www.rcm-ag.de](http://www.rcm-ag.de) · [info@rcm-ag.de](mailto: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*