



■ ■ ■ RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

# G E S C H Ä F T S B E R I C H T



*Beteiligungs AG*

# GESCHÄFTSBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

## Geschäftsentwicklung des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Alle Angaben in Mio. Euro, negative Zahlen in Klammern	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	Veränderung 2015 – 2016 in %
Umsatzerlöse	11,49	12,18	14,65	11,37	-22,4 %
<i>davon Kaltvermietungserlöse (netto)</i>	<i>3,12</i>	<i>3,55</i>	<i>3,61</i>	<i>3,12</i>	<i>-13,5 %</i>
Operatives Betriebsergebnis	2,34	2,45	2,55	2,71	+6,2 %
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>0,88</b>	<b>1,04</b>	<b>1,33</b>	<b>1,83</b>	<b>+37,2 %</b>
Steuerposition	(0,10)	(0,40)	(0,09)	(0,18)	+102 %
<b>Jahresergebnis nach Steuern (vor Anteilen Dritter)</b>	<b>0,78</b>	<b>0,64</b>	<b>1,25</b>	<b>1,65</b>	<b>+32,6 %</b>
Ausgewiesenes Eigenkapital	16,93	16,37	17,88	18,21	+1,9 %
Bilanzsumme	58,08	55,51	56,38	54,92	-2,6 %
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	29,15 %	29,49 %	31,71 %	33,15 %	+4,5 % bzw. +1,44 Pp*

\* Pp = Prozentpunkte

# INHALTSVERZEICHNIS

Brief an die Aktionäre .....	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrats .....	Seite 9
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft .....	Seite 11
Konzernorganigramm .....	Seite 13
Konzernlagebericht .....	Seite 14
Konzern-Bilanz .....	Seite 50
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	Seite 51
Konzern-Eigenkapitalpiegel .....	Seite 52
Konzern-Bruttoanlagespiegel .....	Seite 54
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	Seite 56
Bilanz der Einzelgesellschaft .....	Seite 57
Gewinn- und Verlustrechnung der Einzelgesellschaft .....	Seite 58
Konzernanhang .....	Seite 59
Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers .....	Seite 75
Dresdner Mietspiegeltablelle 2017 .....	Seite 77

## BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

4



Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender



Reinhard Voss  
Vorstand

*Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,*

die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 zurück. Das Konzern-EBT wurde im fünften Jahr in Folge kräftig gesteigert, der Konzerngewinn nach Steuern, legte, nachdem dieser bereits im Vorjahr fast verdoppelt worden war, nochmals um mehr als 30% auf nun 1,65 Mio. Euro zu. Alle im Immobilieninvestitionsgeschäft tätigen Konzerngesellschaften haben das Geschäftsjahr 2016 mit Gewinn abgeschlossen.

Nachdem die inzwischen vor allem auf städtische Lagen fokussierte Ausrichtung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2015 zu einem deutlichen Anstieg der Verkaufstätigkeiten der Gesellschaft geführt hatten, wurden die Immobilienverkaufstransaktionen im Geschäftsjahr 2016 entsprechend den Geschäftsplanungen der Gesellschaft hieran angepasst, sodass die sich aus dem Verkauf von Immobilien ergebenden Umsatzerlöse in 2016 nun ca. 7,4 Mio. erreichten (im Vorjahr hatten diese bei 10,1 Mio. Euro gelegen). Die Entwicklung der Netto-Kaltvermietungserlöse steht naturgemäß in Abhängigkeit mit der Entwicklung des Immobilienportfolios. So erreichten diese in 2016 3,12 Mio. Euro nach 3,61 Mio. Euro im Vorjahr. Als Auswirkung der weiter fortschreitenden Fokussierung des Konzernimmobilienportfolios auf zentrale städtische Standorte war dies so auch erwartet worden. Dieser Entwicklung steht der überproportionale Rückgang der Hausbewirtschaftungskosten, die um ca. 29 % (0,44 Mio. Euro nach 0,62 Mio. Euro in der Vorjahrsperiode) reduziert werden konnten, gegenüber. Gleichzeitig konnte die konzernweit durchschnittlich vereinbarte Kaltmiete pro m<sup>2</sup> in 2016 nach einer schon in 2015 in ähnlicher Höhe liegenden Verbesserung nochmals um annähernd 5% gesteigert werden, womit sich die Erwartungen des Konzerns in Bezug auf die positiven Auswirkungen der aktuellen Portfoliostrategie auf die operative Geschäftstätigkeit erfüllt haben.

Das wichtigste Ziel des Portfoliomanagements in den zurückliegenden Jahren war die nachhaltige Steigerung der Effizienz des Konzernimmobilienportfolios. Die getroffenen Maßnahmen sollten einerseits zu steigenden Erträgen z.B. durch eine Reduzierung des Leerstands und eine sukzessive Anpassung der Mieteinnahmen an das jeweilige ortsübliche bzw. marktgängige Niveau führen. Parallel wurde konzernweit gezielt daraufhin gewirkt, die sich aus der Hausbewirtschaftung ergebenden Kosten einschließlich der nicht unerheblichen auf den Eigentümer entfallenden Leerstandskosten nachhaltig zu reduzieren. Diese Ziele wurden mit Erfolg realisiert.

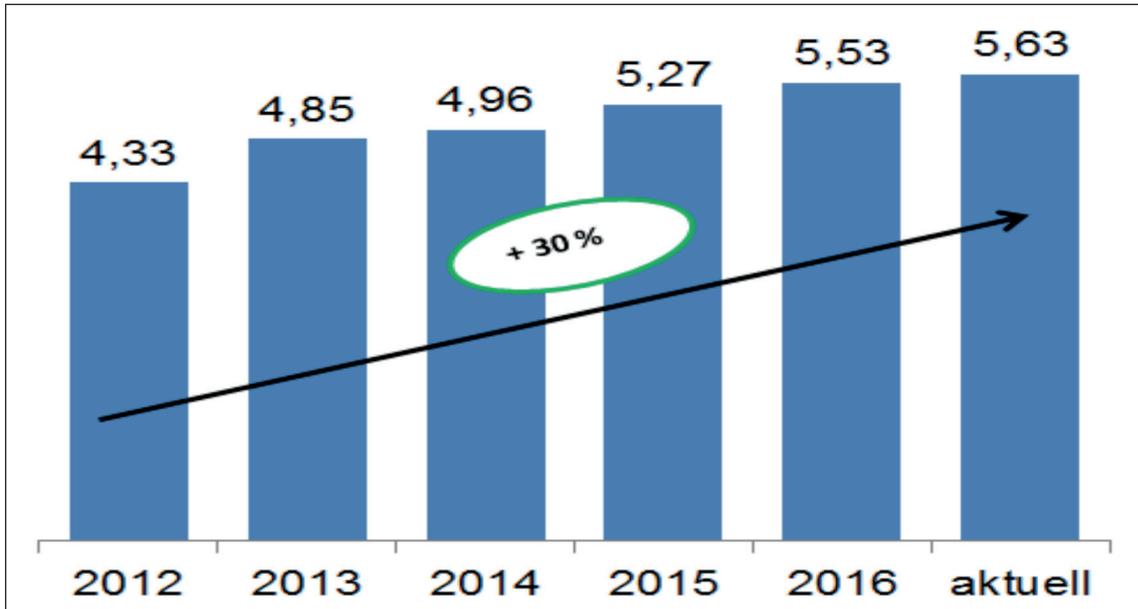
Mit dem Verkauf der jeweils letzten in Riesa und Eilenburg gelegenen Immobilien wurden im Geschäftsjahr 2016 beide Standorte aufgegeben. Unser Ziel ist eine weitere Reduzierung der konzernweiten Immobilieninvestitionsstandorte auf noch maximal zehn verschiedene Standorte, wobei der Großraum Dresden mit Dresden (Stadt), Radebeul, Freital, Pirna und Heidenau bereits fünf Standorte ausmacht. Dieses Ziel ist in greifbarer Nähe, da der Konzern an vier verschiedenen Standorten nur noch mit jeweils einer Immobilie investiert ist.

Andererseits wurden mit Ausnahme einer kleineren in Erfurt gelegenen Immobilie alle Konzernneueinvestitionen des Geschäftsjahres 2016 in Dresden sowie mit dem Erwerb einer kleineren Immobilie im angrenzenden Radebeul vorgenommen.

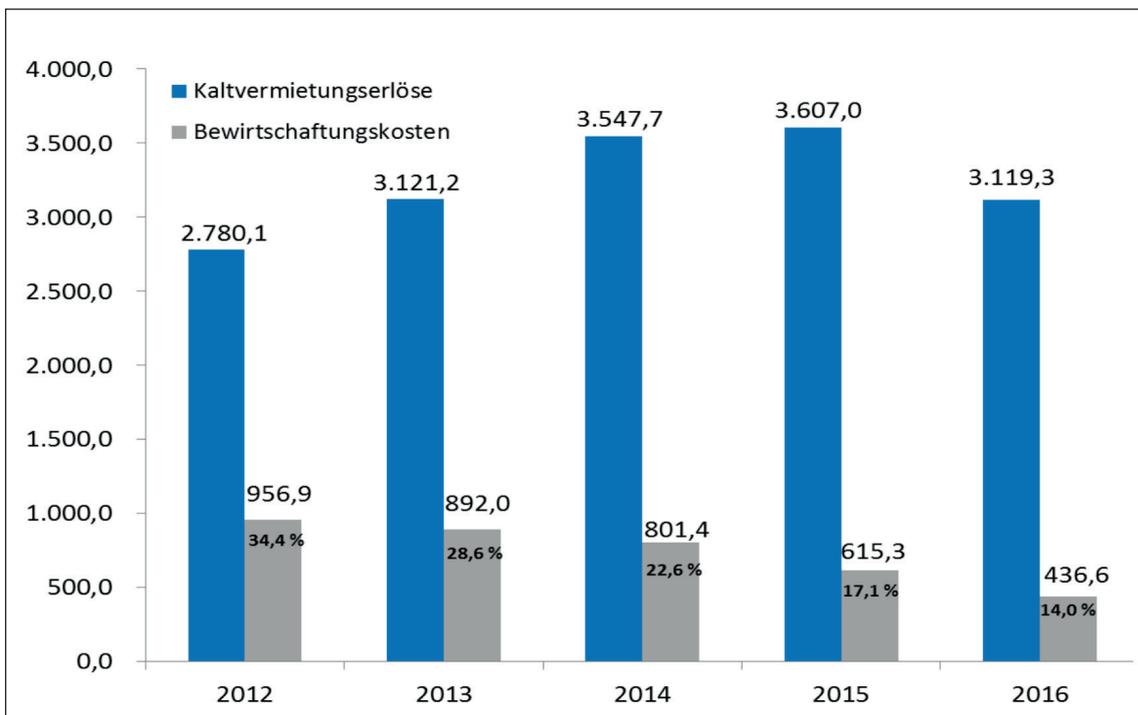
Die Konzerninvestitionsstrategie der vergangenen Geschäftsjahre hat sowohl zu einem deutlichen Anstieg der konzernweit durchschnittlich erzielten Kaltmiete pro Quadratmeter als auch zu einer durchgreifenden und nachhaltigen Verbesserung der Bewirtschaftungskostenquote geführt.



(Netto-)Kaltmietenentwicklung des Konzernimmobilienportfolios (zum Jahresende)



Entwicklung der Kaltmieterlöse im Vergleich zu den Bewirtschaftungskosten (konsolidierte Konzernzahlen)



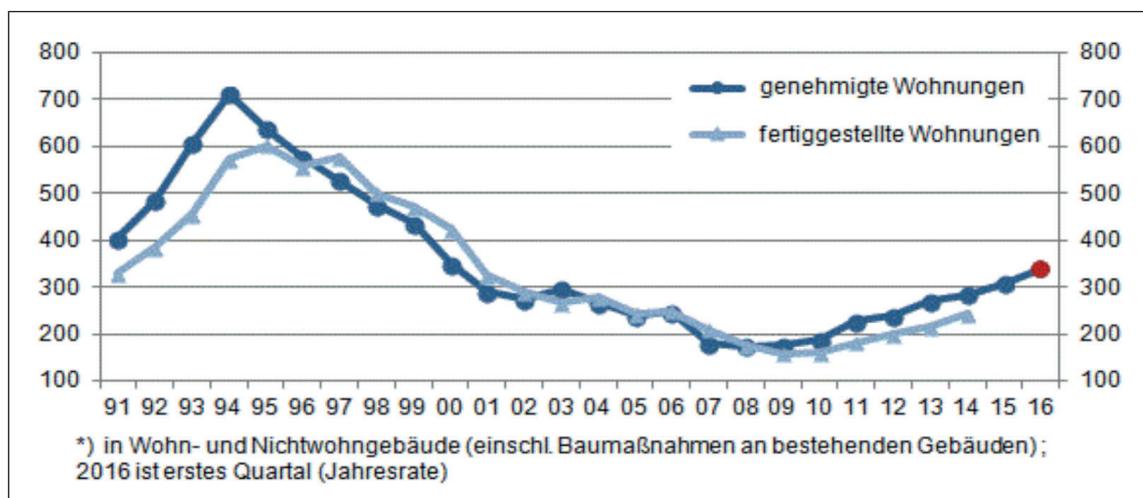
Alle diese im Bereich der Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen ergriffenen Maßnahmen haben zu einer Verstärkung der in den vergangenen Jahren erreichten Verbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Es ist eine wesentliche Zielsetzung der RCM Beteiligungs AG, mit dem gesamten Konzern schon in der Phase der Immobilien-bestandshaltung positive Deckungsbeiträge zu erwirtschaften. Das Erreichen dieser geschäftsstrategischen Zielsetzung ist die Grundlage für eine nachhaltige Dividendenfähigkeit der im Immobilieninvestitionsgeschäft tätigen Konzerngesellschaften und stellt damit die Basis für das geplante Ergebniswachstum im Konzern da.

Im Geschäftsjahr 2016 ist es darüber hinaus gelungen, eine weitere Zielsetzung des Immobilienportfoliomanagements zu realisieren. Ein im Vorjahr begonnenes Aufteilungsprojekt wurde im Geschäftsjahr 2016 vollständig platziert, wobei eine gegenüber dem freihändigen Verkauf deutlich erhöhte Gewinnmarge realisiert werden konnte. Wenn auch das Privatisierungsgeschäft nicht im zentralen Fokus des Portfoliomanagements steht, ist die RCM Beteiligungs AG bei ihren konzernweiten Neuakquisitionen auch zukünftig bestrebt, in Sondersituationen auch für eine spätere Aufteilung geeignete Objekte zur Arrondierung des Konzernimmobilienportfolios in den Bestand zu nehmen.

Wie schon in den vergangenen Jahren ist und bleibt das anhaltend niedrige Zinsniveau das beste Argument für die Immobilieninvestition. Sichere Anlagen, mit denen über Null liegende Zinserträge generiert werden können, werden von allen Seiten gesucht. Minuszinsen auf Einlagen sind bereits Realität geworden. Auch wenn die aktuelle Tendenz in den letzten Monaten nach oben gezeigt hat, darf nicht übersehen werden, dass diese Entwicklung vor allem von einem weltweiten Anstieg der Energiepreise getrieben wurde. Dieser Effekt könnte im Jahresverlauf schon durch den sog. statistischen Basiseffekt abgemildert werden. Die Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung in der Eurozone bleibt weiterhin schwach. Die Probleme der übermäßigen staatlichen Verschuldung sind auch in den zurückliegenden Jahren durch die von der EZB initiierte Geldschwemme nicht gelöst worden. Das Anleihekaufprogramm der EZB wurde inzwischen bis Dezember 2017 verlängert und wird dann voraussichtlich mehr als zwei Billionen Euro umfassen, was ca. einem Fünftel des Bruttoinlandsprodukts der gesamten Eurozone entspricht. Vor allem südeuropäische Staaten wie Italien und Portugal, aber auch Frankreich, sind inzwischen zur Finanzierung ihrer defizitären Staatshaushalte geradezu abhängig geworden von der permanenten Geldspritze seitens der EZB.

Angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus im Euroraum führt für Kapitalanlagen suchende Investoren nach wie vor kein Weg am Immobilienmarkt vorbei. Nachdem an den teuersten A-Lage-Immobilienstandorten des Landes wie München, Hamburg, Berlin, Rhein-Main und Stuttgart Preise sogar oberhalb des bis zu 30fachen der Jahres-Sollkaltmiete als Kaufpreis bewilligt werden, haben sich die Aussichten auch der sogenannten B-Lagen weiter verbessert. Potentielle Immobilienkäufer wenden sich angesichts der Spitzenpreise für A-Lagen verstärkt den sog. B-Standorten zu, unter denen der Standort Dresden trotz des bereits erfolgten Preisanstiegs weiterhin mit einem attraktiven Mietrenditeniveau aufwarten kann. Diese Entwicklung wird von weiterhin stabilen Mietpreisen begleitet. Die Dynamik der aufwärts gerichteten Preisentwicklung hat insgesamt zwar etwas nachgelassen, wofür vor allem die steigende Zahl von Baugenehmigungen und fertiggestellten Einheiten verantwortlich ist. Aber die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum bleibt hoch. 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 dann auch gebaut werden, um diesen Bedarf zu decken. Obwohl inzwischen deutlich mehr Baugenehmigungen als in den Vorjahren beantragt und erteilt werden, bleibt das Angebot zusätzlicher Wohnungen dennoch insgesamt hinter der Nachfrage zurück, zumal in den Genehmigungszahlen auch die Genehmigungen zum Bau von Flüchtlingsunterkünften enthalten sind.

#### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen\*) Anzahl (Tsd.)

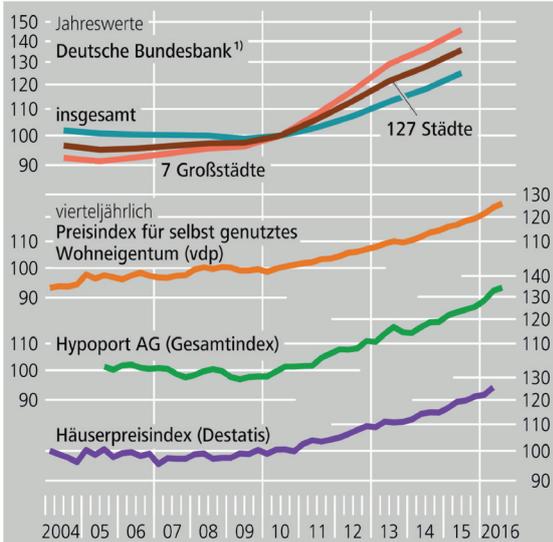


Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesbank, Die Zeit (die Grafiken dieser Seite wurde dem Lagebericht der Gesellschaft entnommen)



### Preise für Wohnimmobilien in Deutschland

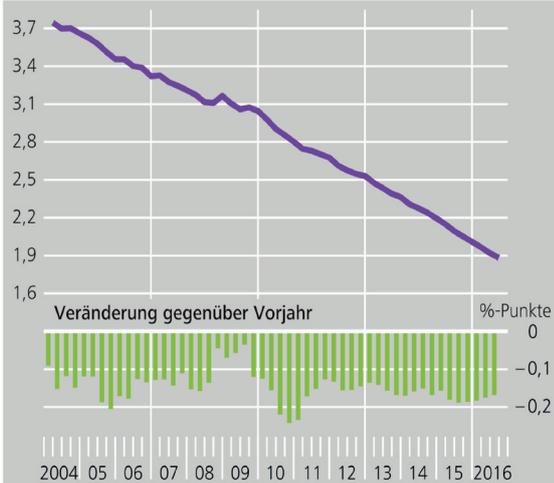
2010 = 100, log. Maßstab



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

### Zinszahlungen für Wohnungsbaukredite der privaten Haushalte in Deutschland<sup>1)</sup>

in % des verfügbaren Einkommens



\* Angaben basieren auf den zeitpunktbezogenen Beständen der MFI-Zinsstatistik für besicherte und unbesicherte Kredite, einschl. Überziehungskrediten.  
Deutsche Bundesbank

Auf der einen Seite sind die Preise für Immobilien in den zurückliegenden Jahren (nach einer langen Durststrecke) deutlich angezogen (Häuserpreisindex Destatis seit dem Jahr 2004 ca. + 25 %), im gleichen Zeitraum sanken jedoch die Zinszahlungen der privaten Haushalte für Wohnungsbaukredite um fast 50 %, womit die reale Belastung eines Haushalts durch eine fremdfinanzierte Immobilie eher noch 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.

Alle diese Faktoren bestärken die RCM Beteiligungs AG in der Erwartung, dass das freundliche Marktumfeld für den Immobilienmarkt noch über einen längeren Zeitraum hinweg erhalten bleibt. Dennoch bleiben Risiken bzw. Unwägbarkeiten bestehen.

Die Folgen des „Brexit“ sind noch nicht endgültig absehbar, zumal die Austrittsverhandlungen Großbritanniens mit der Europäischen Union gerade erst begonnen haben. Die Wahl Donald Trumps zum neuen Präsidenten der USA kann längerfristig spürbare wirtschaftliche Folgen haben, sofern den zahlreichen Ankündigungen dann auch Taten folgen. Die hohen Exportüberschüsse Deutschlands haben in den vergangenen Monaten auf breiter Front verstärkt zu Kritik geführt. Unabhängig davon, ob man diese Kritik als berechtigt oder als unberechtigt ansieht, bilden die ungleiche wirtschaftliche Entwicklung der Euroländer sowie die sich deutlich voneinander unterscheidende wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit der einzelnen Mitgliedsstaaten der Eurozone einen langfristig schwellenden Gefahrenherd für den Bestand des Euros in der heutigen Form. Auch wenn die Eurokrise aufgrund anderer in den letzten Monaten die Zeitungsschlagzeilen beherrschender Themen etwas aus dem Fokus geraten ist, sind diese nicht gelöst. Vielmehr ist insbesondere von Italien und Frankreich ausgehend ein Aufflackern wieder möglich. Alle genannten Faktoren 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. Dennoch wird das wahrscheinlichste Szenario eine Fortsetzung der Niedrigzinspolitik der EZB mit entsprechend positiven Einflüssen auf den Immobilienmarkt zu sein. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und weitgehende Konjunkturabhängigkeit sind Argumente, die Wohnimmobilien als Kapitalanlagen attraktiv machen.

Die RCM Beteiligungs AG hat in den vergangenen Jahren eine durchgreifende Veränderung ihrer operativen Geschäftstätigkeit vollzogen. Dabei stand die Steigerung der Effizienz der gesamten operativen Geschäftstätigkeit ebenso im Fokus wie eine nachhaltige Verbesserung der Kosten- und Erlösrelationen im ganzen Konzern. Diese Ziele hat die RCM Beteiligungs AG erfolgreich realisiert, entsprechend aussichtsreich ist die Gesellschaft damit im Immobilienmarkt positioniert. Dabei wird die RCM auch zukünftig an ihrer konservativen Bilanzpolitik festhalten und wird Gewinne, die



sich aus den Marktpreissteigerungen für Immobilien ergeben, auch in Zukunft erst nach deren Realisierung ausweisen.

Der tatkräftige Einsatz ihrer Mitarbeiter ist eine wichtige Grundvoraussetzung für den geschäftlichen Erfolg der RCM Beteiligungs AG. Der Vorstand dankt daher allen Mitarbeitern für ihre große Einsatzbereitschaft und ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Mitarbeiter des Konzerns haben mit Initiative und Tatkraft ganz wesentlich zu der Erreichung der geschäftlichen Zielsetzungen beigetragen.

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

8

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

*Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,*

der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des gesamten Geschäftsjahres 2016 aufmerksam begleitet und überwacht. Im Geschäftsjahr 2016 haben zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands teilgenommen haben.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war und ist geprägt durch einen offenen und kontinuierlichen Dialog. Zusätzlich zu den turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen haben die Aufsichtsräte in zahlreichen informellen Telefonaten und persönlichen Gesprächen mit dem Vorstand die aktuelle Geschäftssituation sowie die geschäftsstrategische Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns intensiv und 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 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 im Geschäftsjahr 2016 das Management des Immobilienportfolios, wobei sowohl über die neu in den Bestand zu nehmenden Immobilien als auch über die Strategie hinsichtlich der zum Verkauf zu stellenden Immobilien diskutiert wurde. Im Rahmen des vom Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat erklärten Ziels, das Immobilienportfolio effizienter zu steuern, wurden vor allem kleinere Objekte in weniger zentralen Lagen abgegeben, wodurch einerseits die Anzahl der Investitionsstandorte reduziert und andererseits der Bestand auf den weiterhin attraktiven Großraum Dresden fokussiert wurde.

Besonderes Gewicht hatten aufgrund des Kaufpreises in Höhe von 2,5 Mio. Euro die Beratungen zum Verkauf der Immobilie Bahnhofstraße 6 b, c in Riesa. Hierzu hat der Aufsichtsrat einstimmig einen zustimmenden Beschluss gefasst.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand ebenfalls über den Stand des laufenden Aktienrückkaufprogramms informieren lassen und gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, das Aktienrückkaufprogramm im Rahmen der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 3. Juni 2015 erteilten Ermächtigung auf 1.000.000 Aktien aufzustocken.

Ein weiteres Thema der Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand war auch die Entwicklung der vollumfänglich zum Konzern der RCM Beteiligungs AG gehörenden Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH.

Intensiv haben Vorstand und Aufsichtsrat über den Abschluss einer umfassenden Finanzierungsvereinbarung, mit der mehr als 25% der konzernweiten Bankverbindlichkeiten neu strukturiert worden sind, beraten. Dabei wurden insbesondere die Einflüsse dieser Vereinbarung auf die Ertragslage sowie die zukünftige Liquiditätsplanung der Gesellschaft und des Konzerns besprochen. Gemeinsam haben Aufsichtsrat und Vorstand dann den Abschluss dieser Finanzierungsneuevereinbarung beschlossen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat ebenfalls über die sich für die RCM Beteiligungs AG ergebenden Konsequenzen aus den gesetzlichen Änderungen im Hinblick auf die EU-Marktmissbrauchsverordnung in Kenntnis gesetzt.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurden durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Juli 2016 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 nahe stehenden Personen
- Durchführung des mit der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, in 2012 geschlossen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages

Der Aufsichtsrat hat sich während seiner bilanzfeststellenden Aufsichtsratsitzung am 13. März 2017 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und diese in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einstimmig gebilligt.

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

Der Verwendung des Bilanzergebnisses, nämlich dem Vorschlag des Vorstands zur Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,04 Euro pro Aktie und Vortrag des danach verbleibenden Bilanzgewinns auf neue Rechnung, hat sich der Aufsichtsrat einstimmig angeschlossen.

Mit Beschluss vom 14. März 2016 hat der Aufsichtsrat die Herren Martin Schmitt und Reinhard Voss erneut zu jeweils einzelvertretungsberechtigten Mitgliedern des Vorstands mit Wirkung bis zum 31.12.2019 bestellt. Gleichzeitig wurde Herr Schmitt erneut zum Vorsitzenden des Vorstands berufen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft sowie der SM Wirtschaftsberatungs AG, die im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder mit großer Initiative und außerordentlichem Engagement einen Teil der Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages abgewickelt haben, für ihre tatkräftige Unterstützung bei der Realisierung der geschäftlichen Ziele der Gesellschaft.

Sindelfingen, am 14. März 2017

Der Aufsichtsrat



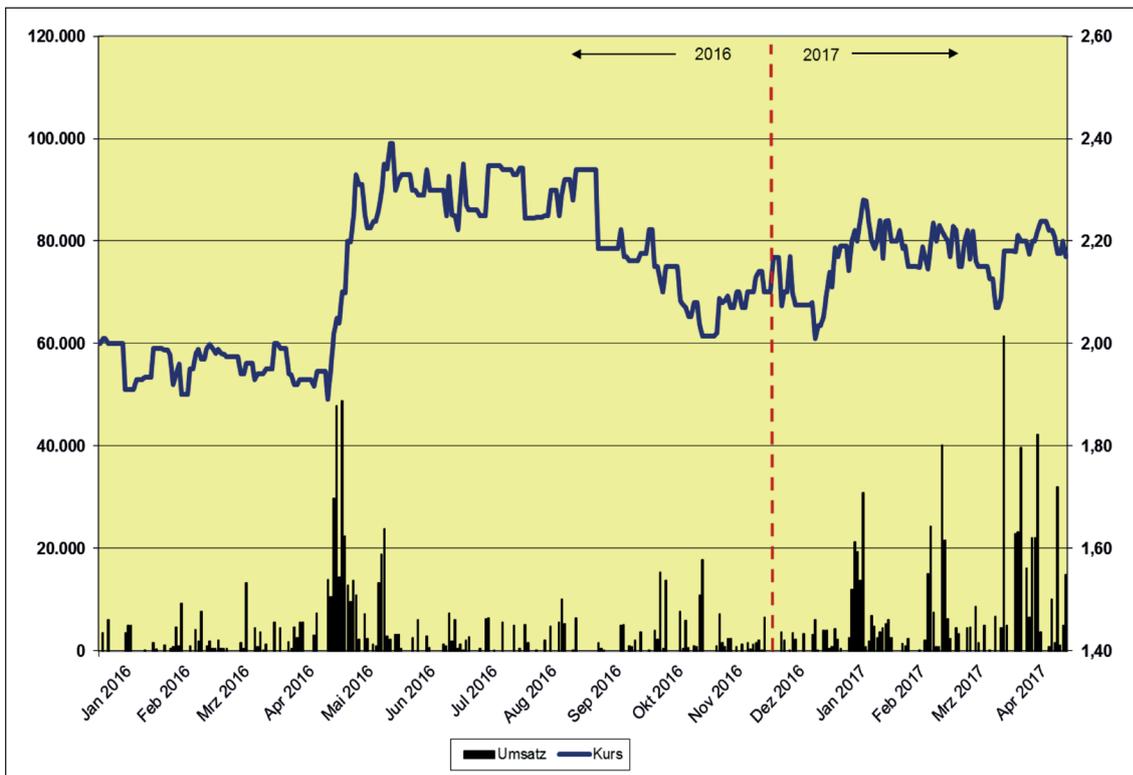
Prof. Dr. Peter Steinbrenner  
Aufsichtsratsvorsitzender



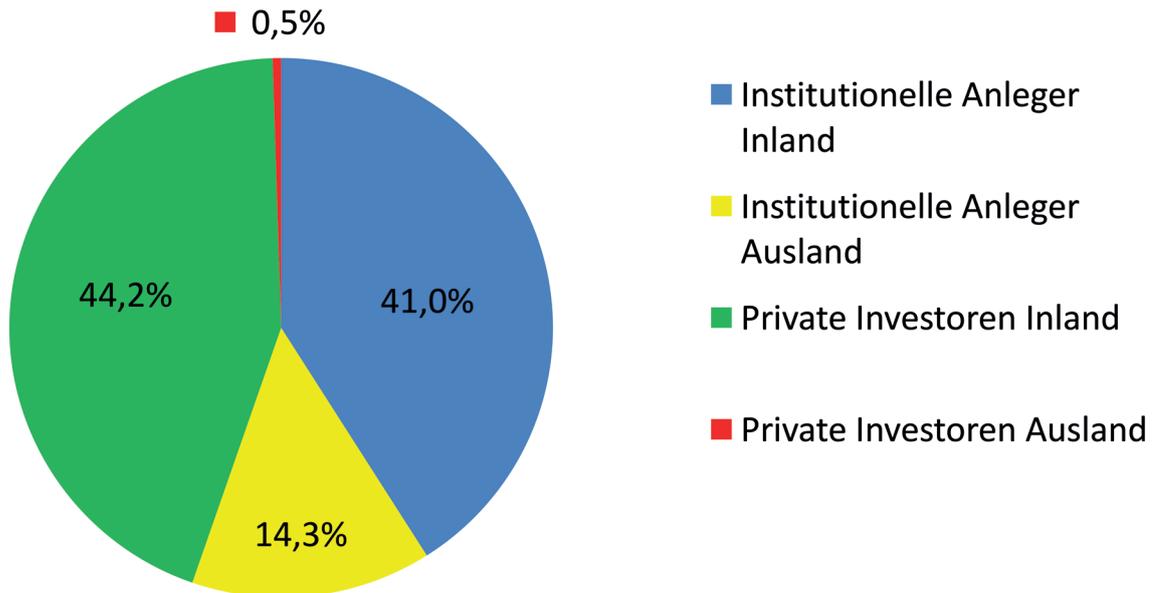
# DIE AKTIE DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT IM GESCHÄFTSJAHR 2016

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 2016</b>	Kurs zu Jahresbeginn: EUR 2,00
	Jahreshöchstkurs am 13.07.2016: EUR 2,51
	Jahrestiefstkurs am 25.04.2016: EUR 1,89
	Jahresschlusskurs: EUR 2,11
	im Gesamtjahr 2016 + 5,5 %
durchschnittlicher Umsatz an Umsatztagen im elektronischen Börsenhandelssystem Xetra im Jahr 2016: ca. 9.000 (Vorjahr ca. 7.200, + ca. 25 %)	
Marktkapitalisierung am 31.12.2016:	31,02 Mio. Euro (Vorjahr 29,40 Mio. Euro) + 1,62 Mio Euro



Aktionärsstruktur der RCM Beteiligungs AG, Stand April 2017	
Institutionelle Anleger Inland	41,0 %
Institutionelle Anleger Ausland	14,3 %
Private Investoren Inland	44,2 %
Private Investoren Ausland	0,5 %

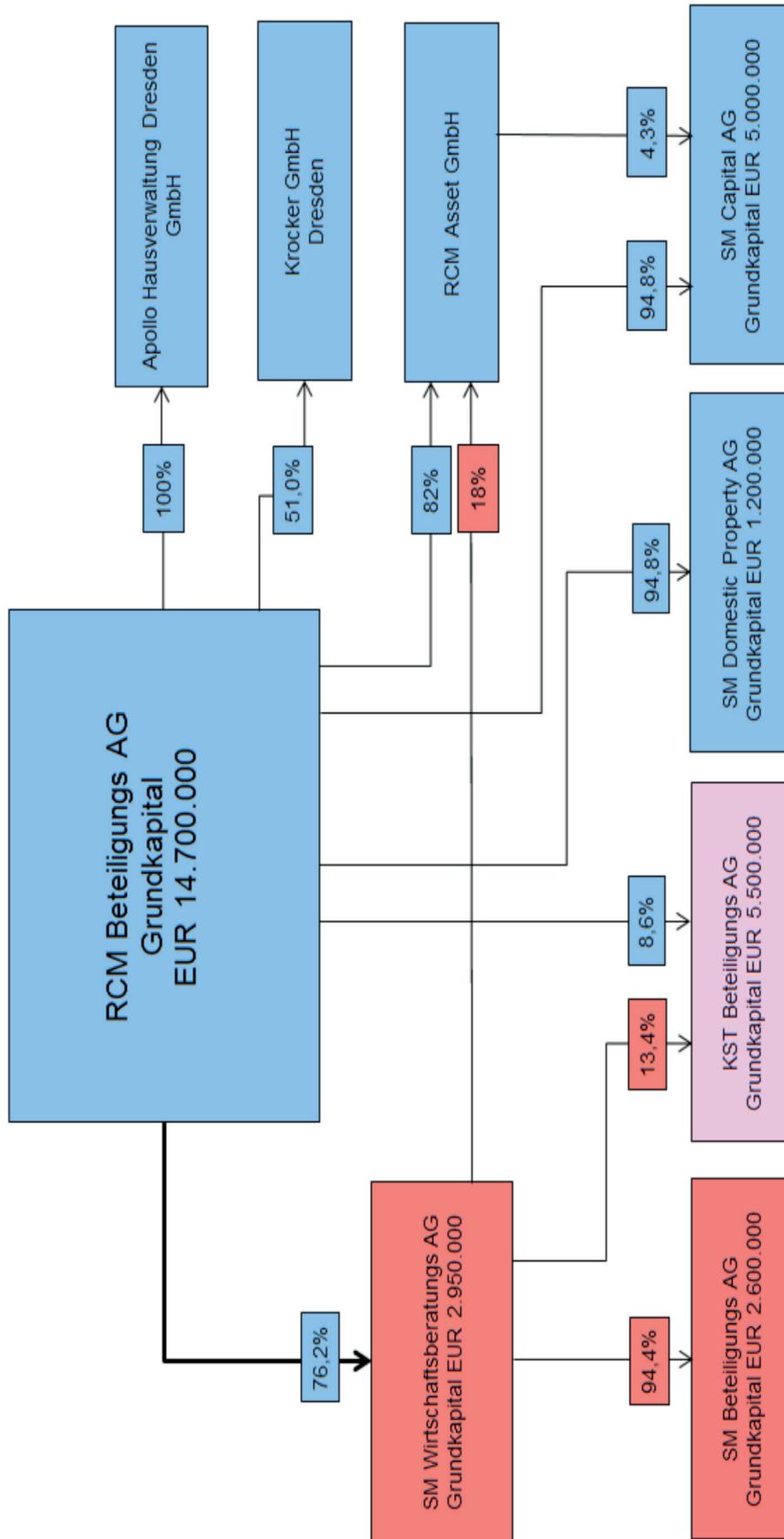


#### Grundkapitalentwicklung der RCM Beteiligungs AG

	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



RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft – Konzernorganigramm, Stand April 2017





# KONZERNLAGEBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

## I. Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

#### 1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2016 neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

- SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- RCM Asset GmbH, Sindelfingen
- Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden
- Krockler GmbH, Dresden

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.

#### ***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 31.12.2016 Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 25 % nicht beteiligt.

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

Der Vorstand wird gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt, eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Gemäß § 8 der Satzung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist der Aufsichtsrat ermächtigt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die lediglich die Fassung betreffen. Im Übrigen gelten für Satzungsänderungen die gesetzlichen Vorschriften des AktG.

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

#### **Genehmigtes Kapital**

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



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

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

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

### **Bedingtes Kapital**

#### **a) Bedingtes Kapital 2011**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.320.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.320.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2011). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 01.07.2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

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

#### **b) Bedingtes Kapital 2015**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.030.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 6.030.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2015). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 03.06.2015 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

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

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

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 01.07.2011 hat der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft am 08.04.2014 beschlossen, eine mit 4 % verzinsliche Optionsschuldverschreibung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 3.000.000,00, eingeteilt in bis zu 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 mit Laufzeit bis zum Jahr 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 2015 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



schaft von EUR 2,25 auf nunmehr EUR 2,15 ermäßigt. In 2016 wurden für 50.000 Stücke die Optionsrechte zu EUR 2,15 je Aktie ausgeübt.

### **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft**

Das Grundkapital der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft von EUR 2.950.000,00 ist eingeteilt in 2.950.000 auf den Namen lautende Stückaktien.

Am 31.12.2016 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 76,22 %.

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 1.475.000 neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 1.475.000,00 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.



Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist zum 31.12.2016 an dem Grundkapital der SM Capital Aktiengesellschaft direkt mit 94,82 % beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2016 mit 4,26 % an der SM Capital Aktiengesellschaft beteiligt. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist ihrerseits zum 31.12.2016 mit 82 % an der RCM Asset GmbH beteiligt.

Die Hauptversammlung der SM Capital Aktiengesellschaft vom 05.09.2012 und die Hauptversammlung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft vom 07.09.2012 haben jeweils einstimmig dem Abschluss eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrags zwischen den beiden Gesellschaften zugestimmt. Der Vertrag ist bei der SM Capital Aktiengesellschaft am 12.09.2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen und damit wirksam geworden.

### **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 31.12.2016 mit 77,88 % 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 EUR 1.200.000,00 und ist eingeteilt in 1.200.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

#### **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 sowie die Immobilienverwaltung.

#### **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.

#### **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)  
Herr Voss ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- Frau Gabriela Ritter, Dresden, Betriebswirtin (im Handel)  
Frau Ritter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- Herr Knut Krocke, Dresden, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau  
Herr Krocke ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- Herr Jacob Schlieper, Dresden, Immobilienfachwirt (IHK) ab 01.04.2016

### **Krocke GmbH**

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

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

### **RCM Asset GmbH**

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

#### **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 Krocke GmbH Dresden.

#### **1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems**

Die Gesamtbezüge des Vorstands der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft betragen im Berichtsjahr konzernweit TEUR 459,1 und teilen sich wie folgt auf:

<b>Betrag in EUR</b>	<b>Schmitt</b>	<b>Voss</b>
Festgehalt	289.000,00	141.999,96
Freiwillige Krankenversicherung	3.712,08	3.712,08
Freiwillige Pflegeversicherung	102,24	597,48
Unterstützungskasse	9.816,80	0,00
Kfz-Sachbezüge	0,00	10.131,36
<b>Summe</b>	<b>302.631,12</b>	<b>156.440,88</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. Eine Neuregelung der Strukturierung der Vergütung für den Vorstand ist vorgesehen.

#### **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 Substanzverbes-



serungen 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 31.12.2016 wurde in dem auf diese Weise ausgerichteten Konzernimmobilienportfolio ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 50.700 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. 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. Nach der Fertigstellung der Projekte Magnoliengarten und Sattlerstraße wurden aufgrund der hohen Anforderungen, die die Gesellschaft an deren Realisierbarkeit stellt, neue Projekte nicht begonnen. In diesem Geschäftsbereich sollen grundsätzlich nur noch hochwertige urbane Projekte realisiert werden. Neuprojektierungen werden nur nach einem positiven Ergebnis einer umfangreichen Analyse der Rentabilität und insbesondere der Vertriebschancen realisiert. Weder werden derzeit neue Projektentwicklungen realisiert, noch sind solche konkret geplant.

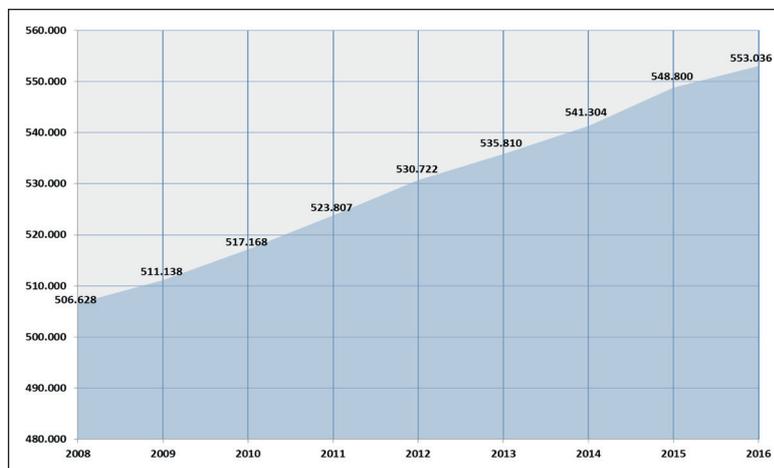
Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden im Immobilienbereich darüber hinaus verschiedene Dienstleistungen zum Management von Immobilienportfolios angeboten. Diese umfassen vor allem die Vermietung und Verwaltung von Immobilienbeständen bzw. die Untervergabe dieser oder anderer für das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

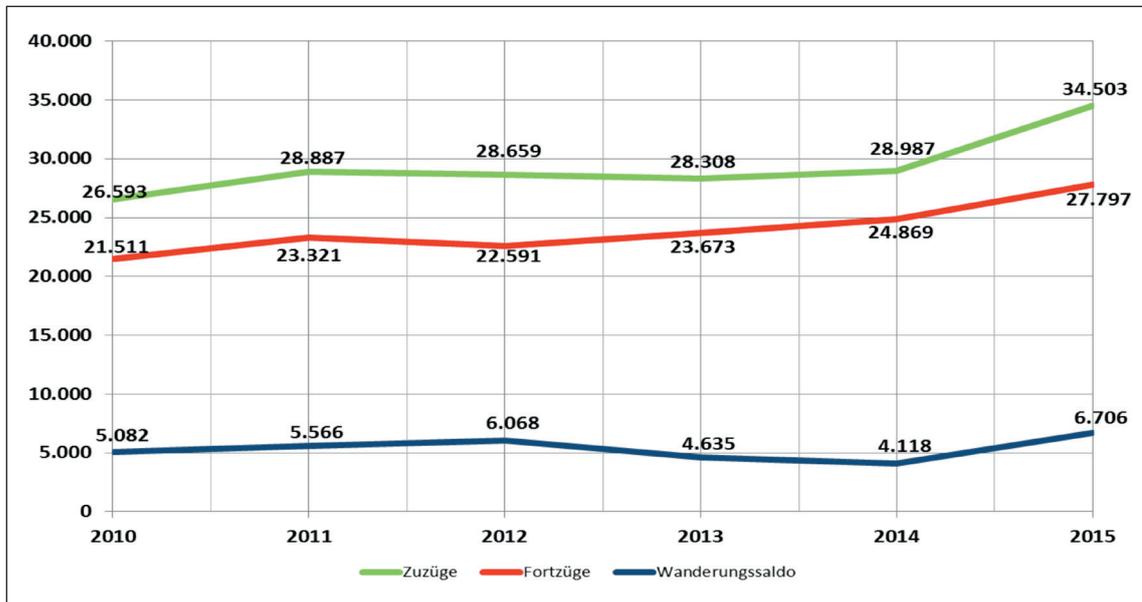
## 1.6 Wesentliche Absatzmärkte und Wettbewerbsposition

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.

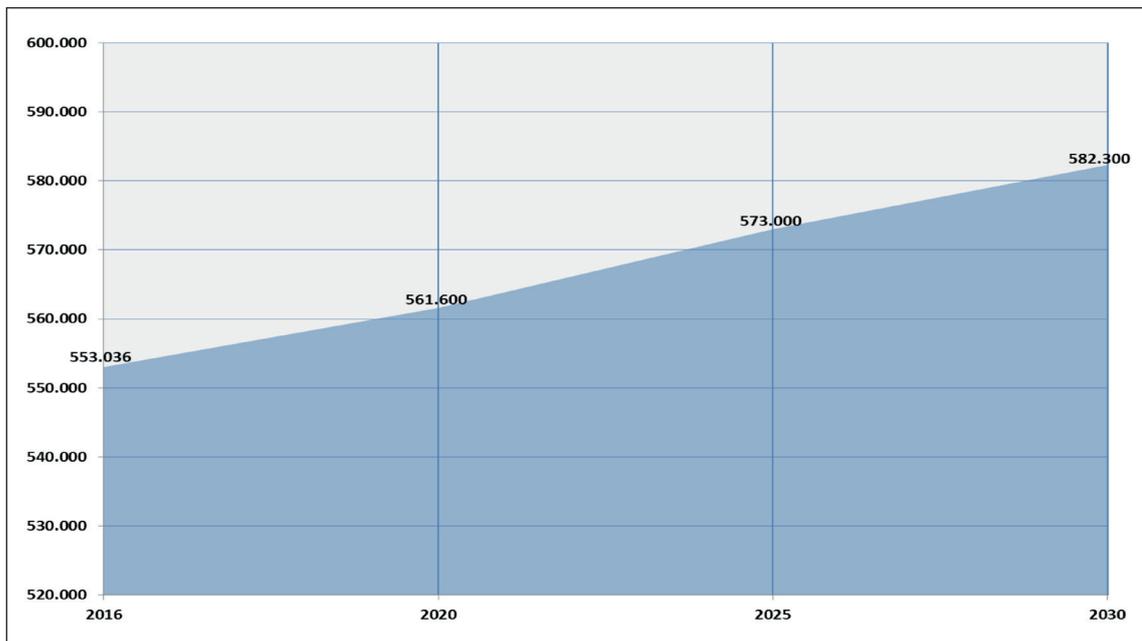
### Entwicklung der Einwohnerzahl Dresden seit dem Jahr 2008



### Wanderungssaldo der Stadt Dresden seit dem Jahr 2010



### Prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl Dresden bis zum Jahr 2030



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

Die verschiedenen Bevölkerungsprognosen gehen in den unterschiedlichen Szenarien für Dresden von einem Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 mehr als 580.000 Einwohner aus, wie die Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden, kommunale Statistikstelle, aus dem Jahr 2016 verdeutlicht.

Die Immobilienbestände aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden von der konzerneigenen Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet, die daneben auch noch weitere Immobilien für konzernfremde Immobilieneigentümer verwaltet. Damit hat sich der geschäftsstrategische Ansatz, diese Dienstleistung als zusätzliches Asset im Rahmen des Immobilienpaketgeschäftes für den Konzern anzubieten, erfolgreich etabliert.



## 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 den massiv in den freien Markt der Mietpreisbildung eingegriffen wird. Bekannt geworden ist die neue 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. Als Vergleichsmiete werden die örtlichen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel herangezogen. 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 hier marktregulierend einzugreifen, von dem jeweiligen Bundesland aufgegriffen wurde oder eben auch nicht.

Ebenfalls neu eingeführt wird eine gesetzliche Regelung, wonach die Maklerprovision nun derjenige zahlen soll, der den Makler bestellt. Die Auswirkungen dieser Neuregelung auf die Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs AG hält sich in Bezug auf den Immobilienstandort Sachsen allerdings in Grenzen, da es hier auch schon vor dieser gesetzlichen Regelung üblich war, dass Vermieter die Honorierung der Vermietungsmaklertätigkeit honoriert. Generell herrscht jedoch nach wie vor seitens des Bundesgerichtshofes und der Oberlandesgerichte 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 zunehmend mieterfreundliche Rechtsprechung erweiterten Schutz zu gewähren.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten verläuft in Deutschland nach wie vor keineswegs homogen. Während in Metropolregionen wie Berlin, München, Frankfurt, also den sog. A-Lagen seit Jahren 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. Dagegen verläuft die Mietpreisentwicklung in ländlichen Gegenden sowie in den wirtschaftlich zurückbleibenden Regionen auch in den alten Bundesländern eher verhalten.

Grundsätzlich entscheidet sich die Vermietbarkeit von Wohnraum insbesondere durch regionale Standortvorteile bzw. -nachteile, die in den neuen Bundesländern vor allem von Bevölkerungswanderungsbewegungen beeinflusst wird. Die in der Vergangenheit vor allem von Ost nach West gerichtete Bevölkerungsbewegung wird inzwischen auch von einer vom Land in die Stadt verlaufenden Bevölkerungsbewegung abgelöst bzw. überlagert. Die in den neuen Bundesländern unter dem Niveau der westlichen Bundesländer für vergleichbare Städte oder Regionen liegenden Mietpreise verbunden mit in den neuen Bundesländern ebenfalls deutlich geringeren Lebenshaltungskosten haben inzwischen zu einer zumindest partiell von West nach Ost verlaufenden Mieterbewegung geführt, von der vor allem attraktive städtische Regionen wie Dresden und Leipzig profitieren.

Eine wichtige Rolle bei der Standortqualität spielt die kommunale Wirtschaftspolitik, die für die wirtschaftliche Attraktivität eines Standortes von Bedeutung ist. Dabei gewinnt in Zeiten leerer Kassen 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, an Bedeutung.

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.

Die sich seit dem Jahr 2015 dramatisch veränderte Lage in Bezug auf den Zuzug auf Menschen mit aktuellem Migrationshintergrund hat die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich anziehen lassen. Die von der Bundesregierung geschaffene Notwendigkeit, innerhalb kürzester Zeit bis zu einer Million Menschen und mehr (evtl. nachziehende Personen sind hier noch nicht mitgerechnet) in menschenwürdigen Verhältnissen unterzubringen, hat den heimischen Wohnungsmarkt vor ganz neue Anforderungen gestellt. Diese Situation hat zu einem weiteren kräftigen Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum nicht nur in den ohnehin schon engen städtischen Wohnungsmärkten, sondern auch in den bisher eher vernachlässigten ländlichen Regionen geführt. Mit dem deutlichen Rückgang der Flüchtlingszahlen lässt nun dieser Nachfragedruck langsam wieder nach. Dennoch beeinflusst die in der Öffentlichkeit geführte Auseinandersetzung um die Ansiedlung von asylsuchenden Zuziehenden oder besser gesagt „zuverteilten“ Bürgern weiterhin die Beurteilung der Attraktivität eines Immobilienstandortes. In diesem Zusammenhang wäre nicht selten ein sensiblerer Umgang der öffentlichen Stellen mit der Frage der infrastrukturellen Belastbarkeit eines Gemeinwesens wünschenswert.

### **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 erwendete 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.

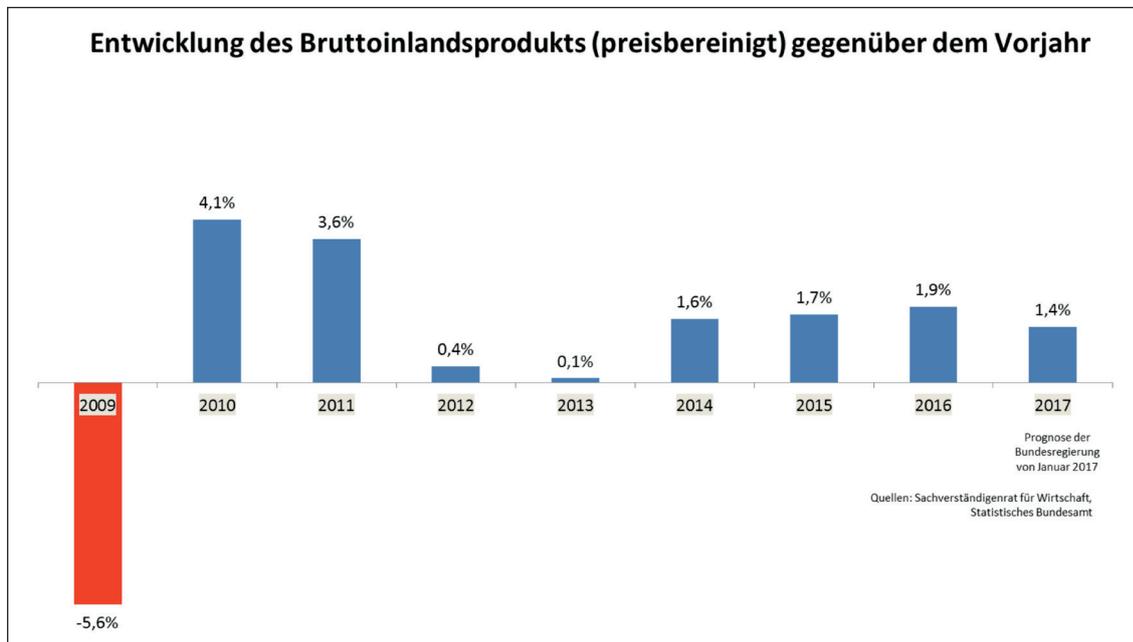
Die Überführung der eigenen Immobilienbestände in die konzerninterne Hausverwaltung hat den Einsatz entsprechender Software notwendig gemacht. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft bevorzugt im gesamten Konzern grundsätzlich Softwarelösungen, um mit deren Einsatz im gesamten Konzern Synergieeffekte auslösen zu können. Grundsätzliches Ziel der Geschäftspolitik ist es, die Betriebsabläufe soweit wie möglich EDV-gestützt zu realisieren. Hierzu dient 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



25

Im siebten Jahr in Folge hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes legte das BIP in Deutschland im Jahr 2016 um 1,9 % zu und übertraf damit sogar leicht die Erwartungen, die im Durchschnitt von einem Anstieg von 1,8 % ausgegangen waren. Dabei gewann die deutsche Wirtschaft in den letzten drei Monaten noch einmal an Tempo, denn die Vorquartale waren etwas schwächer verlaufen. Dabei trug vor allem der inländische Konsum zum Wirtschaftswachstum bei, so er-

### Wirtschaftliche Eckdaten Deutschland

	Einheit	2014	2015	2016 <sup>1</sup>	2017 <sup>1</sup>
Bruttoinlandsprodukt <sup>2</sup>	%	1,6	1,7	1,9	1,3
Bruttoinlandsprodukt je Einwohner <sup>9</sup>	%	1,2	0,8	1,1	1,2
Private Konsumausgaben <sup>3</sup>	%	0,9	2,0	1,7	1,3
Konsumausgaben des Staates	&	1,2	2,7	3,8	2,4
Leistungsbilanzsaldo <sup>3</sup>	%	7,3	8,4	8,8	8,2
Erwerbstätige	Tausend	42.662	43.057	43.554	43.952
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte <sup>5</sup>	Tausend	30.197	30.822	31.379	31.768
Registriert Arbeitslose <sup>5</sup>	Tausend	2.898	2.795	2.701	2.713
Arbeitslosenquote <sup>5,6</sup>	%	6,7	6,4	6,1	6,1
Verbraucherpreise <sup>7</sup>	%	0,9	0,3	0,5	1,6
Finanzierungssaldo des Staates <sup>8</sup>	%	0,3	0,7	0,6	0,4

<sup>1</sup> - Prognose des Sachverständigenrates; <sup>2</sup> - Preisbereinigt; Veränderung zum Vorjahr. Gilt für alle angegebenen Bestandteile des BIP. <sup>3</sup> - Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck. <sup>4</sup> - In Relation zum nominalen BIP. <sup>5</sup> - Quelle für die Jahre 2014 und 2015: BA. <sup>6</sup> - Registriert Arbeitslose in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen. <sup>7</sup> - Veränderung zum Vorjahr. <sup>8</sup> - Gebietskörperschaften und Sozialversicherung in der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtberechnung; in Relation zum nominalen BIP. <sup>9</sup> - Eigene Berechnungen; Veränderung zum Vorjahr.

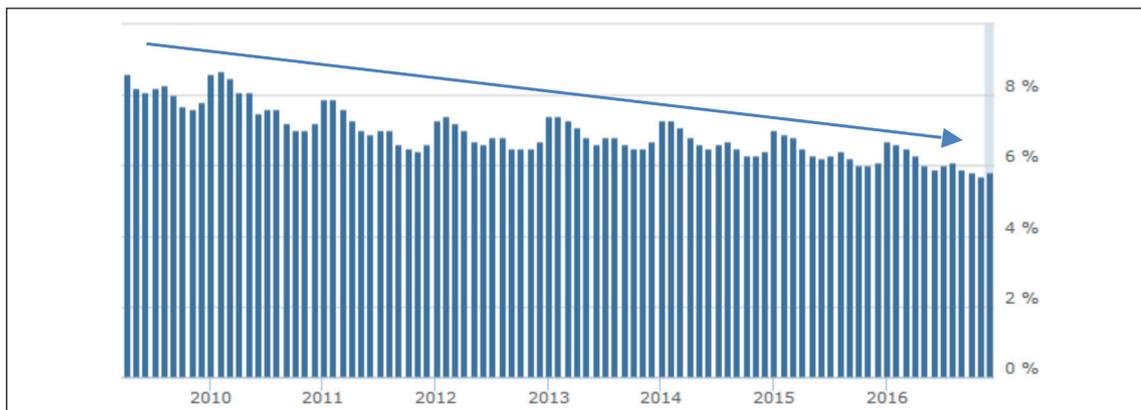
Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

höhten sich z. B. die staatlichen Konsumausgaben im Jahr 2016 um 4,2 %. Über 50 % der gesamten inländischen Wirtschaftsleistung wird vom privaten Konsum getragen, der wie schon im Vorjahr um 2,0 % zulegen und damit über der Wachstumsrate des gesamten BIP lag. Ausschlaggebend für die anhaltende private Nachfrage bleibt die günstige Lage am Arbeitsmarkt, gepaart mit, zeitweise sehr niedrigen Energiepreisen, die allerdings inzwischen wieder deutlich anziehen. Dabei tragen natürlich die weiterhin historisch sehr niedrigen Zinsen ebenfalls 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 dritten Jahr in Folge Überschüsse zu erzielen, was das Geldausgeben ja bekanntlich deutlich erleichtert.

Der nun seit mehr als sieben Jahren währende wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland wird vor allem durch die von EZB auf niedrigstem Niveau gehaltenen Zinsen sowie durch einen im Vergleich zur wirtschaftlichen Stärke aus der Sicht Deutschlands unterbewerteten Euro befeuert. Die historisch niedrigen Zinsen haben den privaten Konsum deutlich angefacht, dazu kommt eine sehr günstige Entwicklung des heimischen Arbeitsmarktes. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit sank die Zahl der Arbeitslosen erstmals seit 1991, also seit nun 25 Jahren, wieder unter die Marke von 2,7 Millionen, womit die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr um ca. 104.000 Personen zurückging. Für das laufende Jahr rechnet die Bundesregierung mit nochmals mehr als 300.000 neu geschaffenen Stellen, womit die Zahl der Arbeitsplätze in Deutschland auf ca. 43,9 Mio. ansteigen würde.

### Entwicklung der Arbeitslosenquote in Deutschland seit dem Jahr 2009

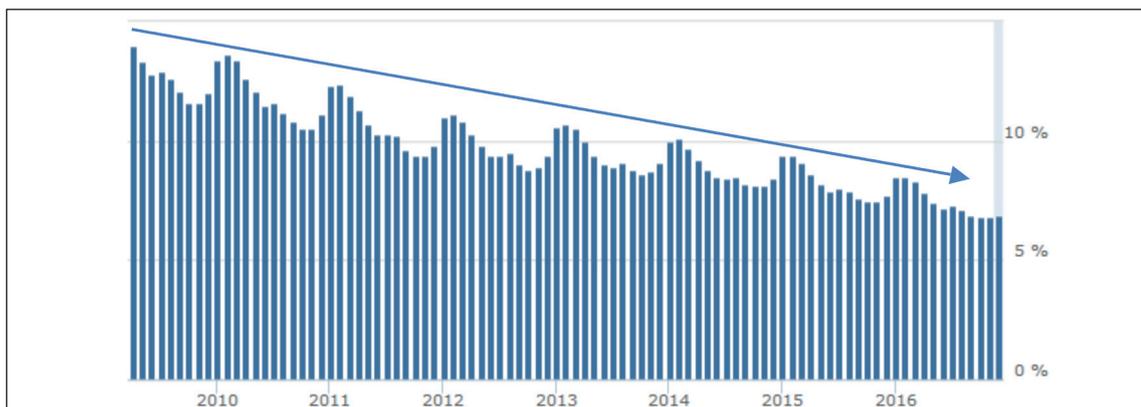
(Quelle: spiegel-online www.spiegel.de)



Im April 2009 lag die Arbeitslosenquote bei ca. 8,6 %, wobei in der amtlichen Zählung ca. 3,6 Mio. Menschen ohne Arbeit waren. Zum Jahresende 2016 hatte sich diese Zahl um fast genau eine Million auf nun noch ca. 2,6 Mio. Menschen reduziert, die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2016 noch 5,8 %. Dass auch neue Bundesländern zu den Gewinnern der wirtschaftlichen Entwicklung gehören, beweist die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in den letzten Jahren in Sachsen deutlich:

### Entwicklung der Arbeitslosenquote in Sachsen seit dem Jahr 2009

(Quelle: spiegel-online www.spiegel.de)





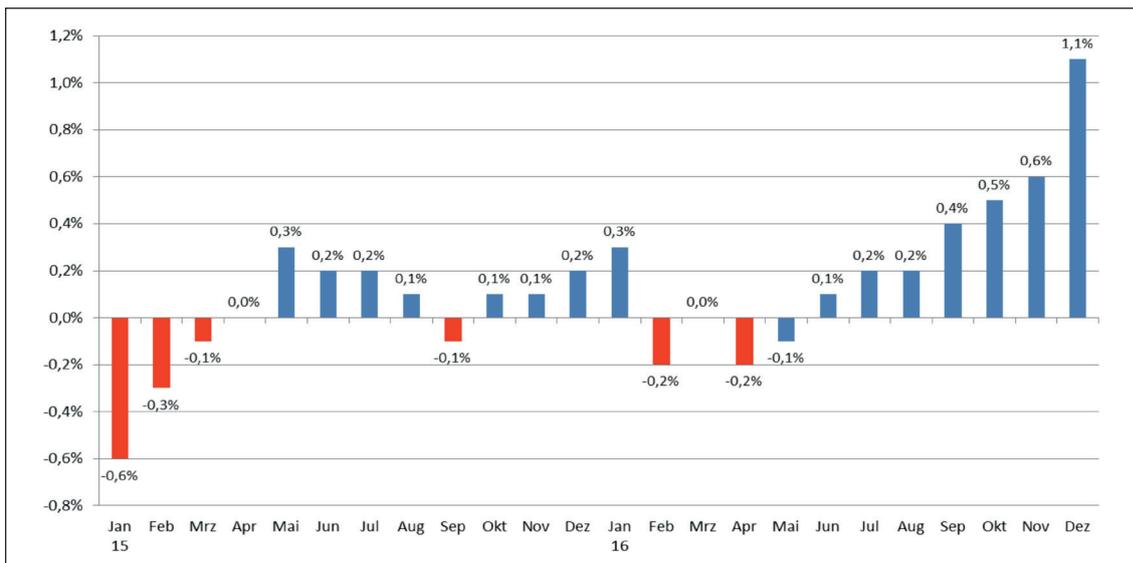
Im April 2009 lag die Arbeitslosenquote in Sachsen bei immerhin 14 % und damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Im Dezember 2016 liegt die Arbeitslosigkeit in Sachsen mit 6,9 % nur noch 1,1 % über dem Durchschnitt in Deutschland (5,8 %). An der Spitze der bundesdeutschen Entwicklung stehen mit einer Quote von aktuell 3,3 % bzw. 3,6 % wie schon seit Jahren Bayern und Baden-Württemberg. Am unteren Ende des Rankings, dies sei der Vollständigkeit halber erwähnt, steht der Stadtstaat Bremen, dessen Arbeitslosigkeit bei aktuell 10,1 % liegt.

**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 2016 mit mehr als 1,5 Billionen Euro geflutet. Nachdem die Teuerungsrate im Euroraum im ersten Quartal des Jahres 2016 wieder vorübergehend in die Minuszone gerutscht war, brachte erst die erhebliche Verteuerung der Energiepreise im letzten Quartal 2016 die Inflationsrate einhergehend mit den Unsicherheiten durch die Wahl Donald Trumps zum neuen US-Präsidenten nach oben in Bewegung.

**Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone 2015 - 2016 (jeweils gegenüber dem Vormonat)**



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 weiterhin schwächelnden Volkswirtschaften vor allem im Süden Europas. So schwellt 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. Es kann daher aus jetziger Sicht auch für die nächste Zeit mit einem weiterhin niedrigen Zinsniveau im Euroraum gerechnet werden. Zwar dürften die Zeiten fortgesetzter Zinssenkungen zumindest vorerst beendet sein, jedoch gleichzeitig die Spielräume der EZB für mögliche Zinsanhebungen aus den genannten Gründen auch begrenzt sein.

Die zinsgetriebene Nachfrage, die den Wohnimmobilienmarkt nachhaltig erfasst hat, dürfte daher auch in kom-mender Zeit nicht zum Erliegen kommen. Renditekräftige Anlagealternativen zum Immobilienmarkt bleiben weiterhin rar.

Im Jahr 2015 hatte sich mit der plötzlich notwendigen Unterbringung von mehr als einer Million Flüchtlingen, die nach der Öffnung der Deutschen Grenzen vor allem aus den Bürgerkriegsgebieten in Syrien und Libyen nach

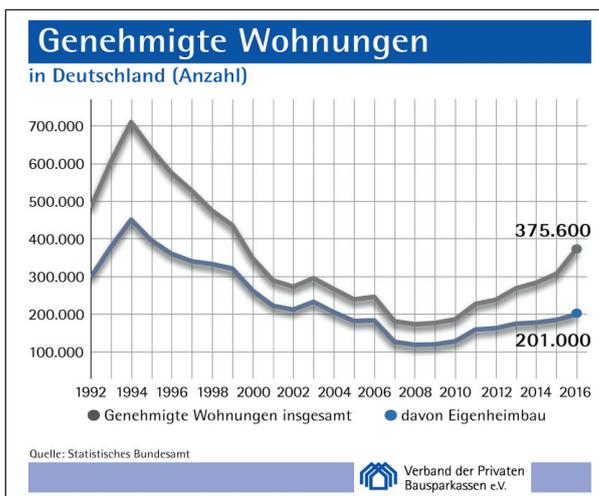
Deutschland geströmt sind, eine in diesem Ausmaß nicht erwartete zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum ergeben. Die Unterbringung der im Jahr 2015 eingereisten Flüchtlinge ist jedoch inzwischen weitgehend vollzogen und der Zustrom hat sich darüber hinaus nachhaltig reduziert, sodass sich der permanente Nachfrageschub inzwischen abgeschwächt hat. Der Flüchtlingszustrom nach Deutschland ist im Jahr 2016 deutlich zurückgegangen und lag nach den vorliegenden Schätzungen 2016 bei ca. 300.000 Migranten. Dem stehen sich sukzessive erhöhende Zahlen von Migranten gegenüber, die nun wieder in ihre Heimatländer zurückkehren, laut Bundesinnenministerium wurden 2016 ca. 54.000 Ausländer in das Rückkehrerprogramm aufgenommen. Insgesamt führt jedoch die derzeitige geopolitische Lage mit der sich zwar abschwächenden, jedoch noch anhaltenden Einwanderung von Migranten nach Deutschland dazu, dass die Bevölkerung Deutschlands trotz der bekannten negativen demografischen Ausgangsdaten ansteigt. So starben im Jahr 2016 in Deutschland nach aktuellen Schätzungen ca. 878.300 Menschen, während ca. 677.600 Menschen geboren wurden, sodass das sog. Natürliche Bevölkerungswachstum bei – 200.700 Menschen lag. Dem steht ein sog. Migrationsbedingtes Bevölkerungswachstum von ca. 251.900 Menschen gegenüber, sodass sich die gesamte Einwohnerzahl Deutschlands im vergangenen Jahr um ca. 51.200 Menschen vergrößert hat. Im Jahr 2015 hatte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands um ca. 430.000 Menschen erhöht.

28

Parallel zu der wachsenden Bevölkerungszahl steigt die Anzahl von Haushalten und steigt gleichzeitig der Bedarf von Wohnfläche pro Haushalt. Ausgehend von diesem Nachfragedruck hat die Bautätigkeit in Deutschland in den vergangenen Jahren spürbar Fahrt aufgenommen.

### Genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt, in Tsd.



©Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

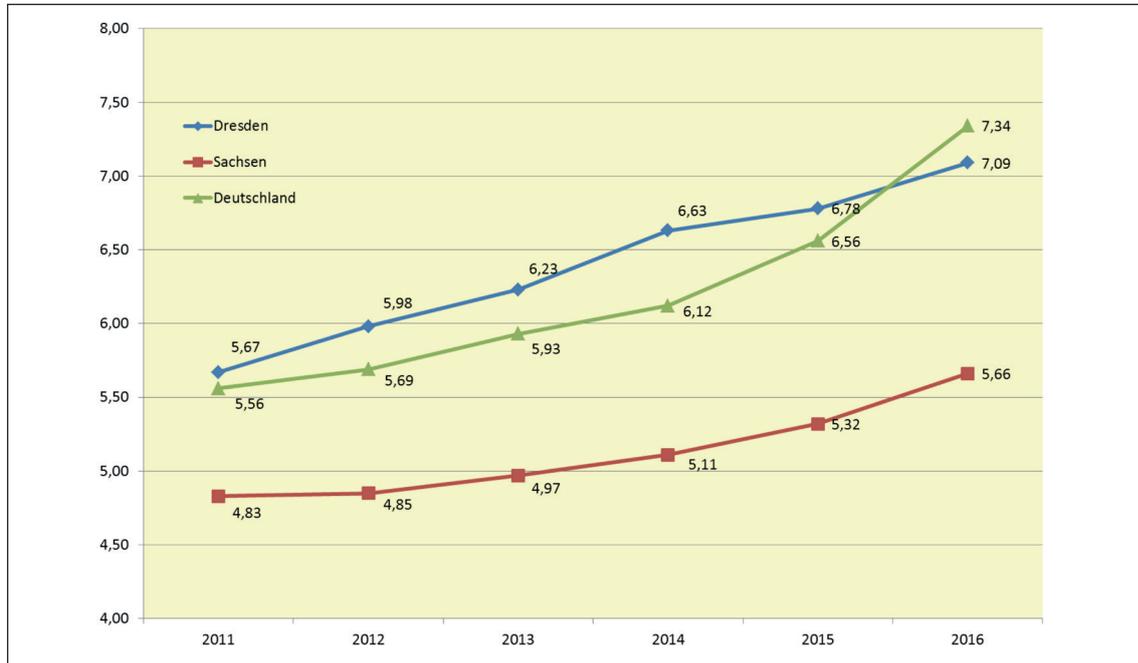
Nach einer jahrelangen permanenten Verlangsamung der Bautätigkeit mit einem Tiefpunkt, der 2009 in Folge der Finanz- und Immobilienkrise erreicht wurde, hat sich die Bautätigkeit in Deutschland getrieben von stetig sinkenden Zinsen in den vergangenen Jahren spürbar belebt. Im Jahr 2016 wurde in den Monaten von Januar bis November in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23,0 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).

Der Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort. Angesichts des schlechten Erhaltungsstands vieler in den Jahren 1950 – 1970 gebauten Wohnungen kann die anziehende Wohnungsbautätigkeit die Nachfrage nach zeitgemäßem attraktivem Wohnraum jedoch weiterhin nicht befriedigen. Trotz der inzwischen einsetzenden Erholung im Wohnungsbau sind die aktuellen Fertigstellungszahlen noch weit von denen früherer Jahre entfernt.

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. 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.



### Durchschnittliche Mietpreise (Wohnungsbörsen-Mietspiegel)



Quelle: PWIB (<http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dresden/7351>)

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

Das Konzernimmobilienportfolio der RCM Beteiligungs AG wurde im Geschäftsjahr 2016 entsprechend der aktuellen Portfoliostrategie weiter gestrafft. Die Standorte Eilenburg und Riesa wurden als peripher gelegene Standorte nach Verkauf der jeweils letzten dort gelegenen Immobilien aufgegeben, sodass sich die Anzahl der im Konzernimmobilienportfolio befindlichen Investitionsstandorte auf jetzt noch 15 reduzierte. Von diesen sind jedoch die Standorte Pirna, Heidenau, Radebeul (im Vorjahr nicht im Konzernportfolio vorhanden) und Freital in unmittelbarer Nähe Dresdens gelegen und somit dem Standort Dresden zurechenbar. An vier weiteren Standorten ist der Konzern nur noch mit jeweils einer Immobilie investiert, diese Standorte sind als konsequente Fortsetzung der aktuellen Investitionsstrategie ebenfalls zur Aufgabe vorgesehen.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2016 konzernweit der Verkauf von acht Immobilien beurkundet. Ferner wurde im Geschäftsjahr 2016 die im vorhergehenden Geschäftsjahr begonnene Platzierung eines Entwicklungsprojektes mit dem nun erfolgten Verkauf aller Eigentumswohnungen dieser Immobilie erfolgreich beendet.

Parallel wurde das Konzernimmobilienportfolio im Geschäftsjahr 2016 (Datum der Beurkundung) um acht neu in den Bestand genommene Immobilien bzw. ca. 4.700 m<sup>2</sup> Fläche ergänzt, wobei die in Bestand genommenen Immobilien im Wesentlichen in Dresden liegen, wodurch das Engagement des Konzern an diesem zentralen Investitionsstandort wie geplant weiter gestärkt wurde. An dem Konzernstandort Erfurt wurde eine kleinere Immobilie neu in den Bestand genommen, wobei Erfurt bereits seit langer Zeit ein aus Sicht des Konzerns interessanter Standort ist. Erfurt ist aufgrund der Rahmendaten und seiner geographischen zentralen Lage in Deutschland aus Sicht der RCM ein interessanter Immobilienstandort, an dem der Konzern bereits seit vielen Jahren investiert ist und der bei Immobilieninvestoren lediglich aufgrund der landespolitischen Lage etwas in den Hintergrund gerückt war. Mit der Ausweitung des im Konzern gehaltenen Anteils an der SM Beteiligungs AG auf über 75 % (im Geschäftsjahr 2017 ist dieser Anteil auf ca. 94,6 % erhöht worden), dem Konzernunternehmen also, in dem die Konzerninvestitionen im Großraum Erfurt realisiert werden, trägt die RCM Beteiligungs AG den grundsätzlichen guten Entwicklungsmöglichkeiten dieses Immobilienstandorts entsprechend Rechnung.

Der Umfang der Immobilienneueinvestitionen ist von den Gegebenheiten des Marktumfeldes abhängig, sodass im Geschäftsjahr 2016 ein Teil der für den Ausbau des Konzernimmobilienportfolios vorgesehenen in alternativen Anlagen vorgehalten werden, um so entsprechende Deckungsbeiträge zu erwirtschaften.

## II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 1. Ertragslage

#### 1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung

Das Konzernumsatzvolumen erreichte im Geschäftsjahr 2016 11,37 Mio. Euro (Vorjahr 14,65 Mio. Euro). Die Vorjahreszahlen spiegeln das aktive Transaktionsgeschäft des Geschäftsjahres 2015 wider, das durch eine konsequente Umstrukturierung des Konzernimmobilienportfolios geprägt war. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2016 konzernweit der Verkauf von Immobilien im Volumen von ca. 7,7 Mio. Euro beurkundet, wobei der wirtschaftliche Übergang teilweise erst in das laufende Geschäftsjahr fällt. Die durchschnittliche konzernweite Gewinnmarge aus dem Immobilienverkauf erreichte wie im Vorjahr mehr als 20 % und lag damit im Rahmen der Konzernplanung.

Als Folge dieser Neuausrichtung lagen die Vermietungserlöse des Geschäftsjahres 2016 mit 3,12 Mio. Euro ca. 0,5 Mio. Euro unter der Vergleichszahl des Vorjahres (3,61 Mio. Euro). Ein großer Teil dieses Rückgangs wurde jedoch von den ebenfalls deutlich gesunkenen Hausbewirtschaftungskosten egalisiert, die sich im Jahresvergleich um ca. 29 % auf nun noch 0,44 Mio. Euro (Vorjahr 0,62 Mio. Euro) reduzierten.

Die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete des Konzernimmobilienportfolios (bezogen auf den beurkundeten Immobilienbestand) konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr nach dem kräftigen Anstieg im Vorjahr (EUR 5,27 pro m<sup>2</sup>) weiter auf nun EUR 5,53 pro m<sup>2</sup> erhöht werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge legten auf 1,33 Mio. Euro (Vorjahr 0,79 Mio. Euro) zu. Neben erhöhten Erträgen aus dem Finanzgeschäft konnten gleichzeitig auch erhöhte Erträge durch den Erhalt von Versicherungsvergütungen für Schadensfälle oder auch durch die Auflösung von Rückstellungen verzeichnet werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um mehr als 14 % auf nun noch 1,44 Mio. Euro nach 1,68 Mio. Euro im Vorjahr. Wesentliche von dem Rückgang betroffene Einzelpositionen waren neben dem Aufwand für Finanzgeschäfte u.a. die Positionen Werbungs-, Reise- und Rechts- und Beratungskosten.

Die Personalkosten lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 1,69 Mio. Euro gegen über dem Vorjahr (1,68 Mio. Euro) nahezu unverändert.

Der konzernweite Zinsaufwand reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr bei gleichzeitig gestiegenen Zinserträgen leicht auf 1,43 Mio. Euro nach 1,45 Mio. im Vorjahr. Der Zinssaldo verbesserte sich so um 0,13 Mio. Euro auf nun – 1,09 Mio. Euro. Das operative Konzernbetriebsergebnis legte im Geschäftsjahr 2016 um mehr als 6 % auf 2,71 Mio. Euro (Vorjahr 2,55 Mio. Euro) zu. Nach der kräftigen Ergebnissteigerung im Vorjahr legte der Konzerngewinn im Geschäftsjahr 2016 nochmals um nun ca. 37 % zu, sodass das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum 31.12.2016 auf nun 1,83 Mio. Euro (Vorjahr 1,33 Mio. Euro) und damit um ca. 0,5 Mio. Euro gesteigert werden konnte. Nach Steuern erreichte der Konzerngewinn 1,65 Mio. Euro und lag damit um ca. 0,4 Mio. Euro über dem Konzern-Nach-Steuerertrag des Vorjahres (1,25 Mio. Euro).

Nach Anteilen Dritter wird der Konzerngewinn für das Geschäftsjahr 2016 mit 1,33 Mio. Euro um mehr als 60 % über der Vergleichszahl des Vorjahres (0,81 Mio. Euro) ausgewiesen.

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

	2016	2015
Umsatzerlöse	11.365	14.650
Bestandsverminderungen	5.802	8.372
Sonstige betriebliche Erträge	1.334	787
Personalaufwand	1.687	1.682
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.443	1.684
Erträge aus Wertpapieren	391	0
Zinsen u. ähnliche Erträge	77	227
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.431	1.446
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	4	0



## 2. Finanzlage

### 2.1 Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

### 2.2 Finanzierungsanalyse

Das haftende Eigenkapital des Konzerns hat sich zum 31.12.2016 weiter auf nun 18,21 Mio. Euro (Vorjahr 17,88 Mio. Euro) erhöht. Angesichts einer auf nun 54,92 Mio. Euro reduzierten Bilanzsumme (Vorjahr 56,38 Mio. Euro) verbesserte sich die bereits gute Eigenmittelrelation des Konzerns weiter auf nun 33,2 % (Vorjahr 31,7 %). 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 nur über eine dem Geschäftsvolumen angepasste Eigenkapitalausstattung und ist darüber hinaus in der Lage, weiteres Konzernwachstum in der entsprechenden 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 jeweils ca. 44 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Berichtsjahr leicht auf nun 32,0 Mio. Euro (32,47 Mio. Euro), diese Position umfasst ca. 90 % der gesamten Konzernverbindlichkeiten. Die durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote der im Konzernimmobilienportfolio gehaltenen Immobilien liegt bei ca. 67,5 % und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Wie bereits an anderer Stelle im Lagebericht ausgeführt, werden regelmäßig Gespräche mit Kreditinstituten sowohl über Neu- als auch über Nachfinanzierungen geführt. In Umsetzung dieser Strategie hat die RCM Beteiligungs AG im vergangenen Geschäftsjahr zur Weiterentwicklung ihrer Finanzstrukturen mehr als 25 % ihrer konzernweiten Bankverbindlichkeiten durch Abschluss einer umfassenden Finanzierungsvereinbarung neu strukturiert. Insgesamt ist der RCM mit dieser Finanzierungsneuevereinbarung konzernweit zusätzliche Liquidität in Höhe von mehr als drei Mio. Euro zugeflossen, wobei gleichzeitig auch die Sicherungsstruktur von bereits finanzierten Bestandsimmobilien optimiert werden konnte, sodass zusätzliche Sicherungsinstrumente nicht bereit gestellt werden mussten.

Parallel dazu hat die RCM Beteiligungs AG in der Einzelgesellschaft ihre sonstigen Ausleihungen deutlich reduziert, was sich in einem Rückgang der konzernweiten sonstigen Verbindlichkeiten um ca. 1 Mio. Euro auf nun noch 0,21 Mio. Euro (Vorjahr 1,21 Mio. Euro) niederschlägt.

Sonstige Rückstellungen waren in Höhe von 0,89 Mio. Euro und damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (0,85 Mio. Euro) zu bilden.

Die gesamten Konzernverbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2016 weiter um 1,66 Mio. Euro auf nun 35,57 Mio. Euro reduziert (Vorjahr 37,23 Mio. Euro).

### 2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente als Zinsswapgeschäfte in Höhe von ca. 23,5 Mio. Euro (Vorjahr 24,0 Mio. Euro). Zum 31. Dezember 2016 betrug das gesicherte Kreditvolumen 34,6 Mio. Euro (Vorjahr 30,5 Mio. Euro). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten

Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung zum Bilanzstichtag ergibt einen negativen Barwert von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr 2,7 Mio. Euro). Es wurde daher eine Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 185,3 (Vorjahr TEUR 44,9) gebildet. Die Möglichkeit, Zinsrisiken aus aufgenommenen Darlehen über Zins-Swapvereinbarungen zu reduzieren, wird fortlaufend entsprechend der Marktlage analysiert und als Kapitalmarktinstrument zur Sicherung der Unternehmensstrategie eingesetzt.

## 2.4 Liquiditätsanalyse

Die Liquiditätskennziffern des Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2016 deutlich verbessert und liegen über alle Grade bei über 100%. Dabei wirkt sich über alle Liquiditätsgrade der kräftige Anstieg der im Konzern vorgehaltenen flüssigen Mittel (TEUR 4.939,7 nach TEUR 3.755,5, + 31,5 %) aus.

**Liquidität 1. Grades: 167,3 %**, Vorjahr 43,5 % (flüssige Mittel/ kurzfr. Verbindlichkeiten)

In dem Anstieg der Liquiditätskennziffer des ersten Grades wird zusätzlich der kräftige Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf nun noch TEUR 1.468,8 (Vorjahr TEUR 5.830,6) sichtbar. Diese Auswirkungen wurden durch die Reduzierung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von TEUR 1.202,1 auf nun TEUR 203,9 noch verstärkt.

**Liquidität 2. Grades: 188,8 %**, Vorjahr 69,4 % ((flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen) / kurzfr. Verbindlichkeiten)

Die kurzfristigen Forderungen verminderten sich um TEUR 1.603,9 auf nun noch TEUR 635,4 (Vorjahr TEUR 2.239,3), die sonstige kurzfristigen Vermögensgegenstände wurden mit TEUR 538,6 nach TEUR 1.766,1 im Vorjahr ausgewiesen, entsprechend stark erhöhte sich die Liquidität 2. Grades.

**Liquidität 3. Grades: 1.452,9 %**, Vorjahr 522,5 % ((flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen + Vorräte) / kurzfr. Verbindlichkeiten)

Die im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien wurden in Höhe von TEUR 37.330,8 (Vorjahr TEUR 39.116,5) bilanziert, der Verminderung dieser Bilanzposition um TEUR 1.786,5 steht der kräftigere Rückgang der gesamten kurzfristigen Verbindlichkeiten um mehr als 5,6 Mio. Euro gegenüber, wodurch der kräftige Anstieg der Liquidität 3. Grades bewirkt wurde.

## 3. Vermögenslage

### 3.1 Vermögensstrukturanalyse

Das Konzernanlagevermögen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat sich im Berichtsjahr leicht auf nun 11,40 Mio. Euro (Vorjahr 10,85 Mio. Euro) erhöht. Da Herr Reinhard Voss seit dem 31.05.2016 zum Vorstand der KST Beteiligungs AG bestellt worden ist, werden die konzernweit an der KST Beteiligungs AG gehaltenen Anteile zum Bilanzstichtag im Anlagevermögen als Beteiligung und nicht mehr unter der Position Wertpapiere ausgewiesen.

Aufgrund der Ausweitung des von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft an der SM Beteiligungs AG gehaltenen Anteils auf nun ca. 77,9 % (Vorjahr 55,6 %) hat sich die Aktivposition Firmenwert zum 31.12.2016 leicht auf 5,12 Mio. Euro (Vorjahr 5,06 Mio. Euro) erhöht.

Die im Geschäftsjahr 2015 begonnene Einführung eines konzernweiten EDV-gestützten Dokumentenmanagementsystems wurde im Berichtsjahr abgeschlossen, was zu einer weiteren Dotierung der Bilanzposition Software und Lizenzen auf nun TEUR 43 (Vorjahr TEUR 22) geführt hat.

Das Konzernumlaufvermögen reduzierte sich im Berichtsjahr auf 42,96 Mio. Euro (Vorjahr 45,11 Mio. Euro). Dieser Rückgang ergab sich durch die bereits beschriebenen Auswirkungen des Managements des Konzernimmobilienportfolios, sodass die Konzernposition „Grundstücke mit fertigen Gebäuden“ nun in Höhe von 35,68 Mio. Euro (Vorjahr 37,47 Mio. Euro) ausgewiesen wird.

Mit Abwicklung der beurkundeten Grundstückskaufverträge wurden vorhandene Forderungen aus Grundstücksverkäufen erfüllt, die entsprechende Bilanzposition wird daher zum 31.12.2016 nur noch mit TEUR 36 nach TEUR 359 im Vorjahr ausgewiesen. Gleiches gilt für Forderungen aus Grundstücksverkäufen, die über ein Notaranderkonto abgewickelt wurden und als sonstige Vermögensgegenstände zu bilanzieren sind. Mit Auszahlung eines



entsprechenden Guthabens in Höhe von 1,03 Mio. Euro an die Konzerntochtergesellschaft SM Beteiligungs AG reduzierte sich diese Bilanzposition von 1,77 Mio. Euro auf nun noch 0,54 Mio. Euro. Hierunter erfasst sind u. a. Steuervorauszahlungen in Höhe von TEUR 138 sowie die Abgrenzung von Zinsen, die aus dem Anleiheportfolio zufließen, in Höhe von TEUR 87 sowie verschiedene nicht der Vermietung zuzurechnende Forderungen.

Die Forderungen aus der Vermietung haben sich auf TEUR 55 nach TEUR 86 im Vorjahr ebenso wie die Forderungen aus Lieferungen Leistungen (TEUR 6, Vorjahr TEUR 28) reduziert. Da im Geschäftsjahr 2016 auch ein erheblicher Teil der bestehenden Steuerforderungen erfüllt worden ist, werden diese zum 31.12.2016 nur noch in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr TEUR 338) ausgewiesen. Insgesamt haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr die offenen Forderungen und bilanzierten Vermögensgegenstände konzernweit auf noch 0,64 Mio. Euro (Vorjahr 2,24 Mio. Euro) reduziert.

Die Anlagendeckungsgrade des Konzerns der RCM Beteiligungs AG haben sich zum 31.12.2016 nur wenig verändert:

### Anlagendeckungsgrad 1: 159,7 % (Vorjahr 164,8 %)

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

Da sowohl das ausgewiesene Konzerneigenkapital als auch das Anlagevermögen des Konzerns der Höhe nur leicht verändert ausgewiesen wird, blieb der Anlagendeckungsgrad 1 weitgehend konstant.

### Anlagendeckungsgrad 2: 454,9 % (Vorjahr 438,8 %)

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

Die Veränderung der Fristenstruktur der Verbindlichkeiten mit einer stärkeren Gewichtung der längerfristigen Finanzierungsvereinbarungen führen bei einem nur geringfügig erhöhten gesamten Anlagevermögen zu einem leichten Anstieg des Anlagendeckungsgrades 2 auf nun 454,9%.

AKTIVA	2016	2015	PASSIVA	2016	2015
<b>Anlagevermögen</b>			<b>Eigenkapital</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.162	5.078	Gezeichnetes Eigenkapital	14.700	14.700
Sachanlagen	745	763	im Bestand gehaltene eigene Aktien	-494	-46
Beteiligungen	1.765	0	in Vorjahren mit Rücklagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.731	5.007	verrechnete Firmenwerte	-506	-531
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>11.403</b>	<b>10.848</b>	Unterschiedsbetrag aus		
			der Kapitalkonsolidierung	789	496
<b>Umlaufvermögen</b>			Minderheitenanteile	4.314	4.501
Grundstücke ohne Bauten	1	1	Bilanzergebnis	-595	-1.241
Grundstücke mit fertigen Bauten	35.683	37.471	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>18.208</b>	<b>17.879</b>
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.611	1.606			
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	36	40	<b>Rückstellungen</b>	<b>1.041</b>	<b>1.130</b>
Forderungen aus Vermietung	55	86			
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	36	359	<b>Verbindlichkeiten</b>		
Forderungen aus anderen Lieferungen			Anleihen	3.081	3.081
und Leistungen	5	28	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.038	32.465
Sonstige Vermögensgegenstände			Erhaltene Anzahlungen	148	53
und Steuerforderungen	539	1.768	Verbindlichkeiten aus Lieferungen		
Wertpapiere	57	0	und Leistungen	92	419
Zahlungsmittel	4.940	3.755	Sonstige Verbindlichkeiten	212	1.209
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>42.963</b>	<b>45.114</b>	<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>35.571</b>	<b>37.227</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>146</b>	<b>65</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>102</b>	<b>148</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>410</b>	<b>357</b>			
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>54.922</b>	<b>56.384</b>	<b>Summe PASSIVA</b>	<b>54.922</b>	<b>56.384</b>
Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme				33,15 %	31,71 %

### 3.2 Nichtbilanziertes Vermögen

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum 31.12.2016 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

Aus dem bereits erläuterten Abschluss einer umfangreichen Vereinbarung zur Weiterentwicklung ihrer Fremdfinanzierungsstrukturen sind der SM Wirtschaftsberatungs AG zusätzlich frei verwendbare liquide Mittel in Höhe von mehr als 1,5 Mio. Euro zugeflossen. Unter anderem wurden diese Mittel dazu verwendet, um den Anteil der SM Wirtschaftsberatungs AG an der SM Beteiligungs AG in mehreren Schritten von bisher ca. 56 % auf nahe 95 % ausweiten. Auf diese Weise wird der auf fremde Anteilseigner entfallende Gewinnanteil der SM Beteiligungs AG deutlich reduziert, womit eine entsprechende Erhöhung des bei der SMW verbleibenden Gewinns der SM Beteiligungs AG verbunden ist. 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. Inzwischen sind alle Transaktionen abgewickelt, sodass der Anteil der von der SM Wirtschaftsberatungs AG an der SM Beteiligungs AG gehaltenen Anteil im Februar 2017 bei 94,4 % liegt.

## 4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

### Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Wie bereits im Vorjahr haben im Geschäftsjahr 2016 alle im Immobilieninvestitionsgeschäft tätigen Konzerngesellschaften Gewinne erwirtschaftet. Der Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erhöhte sich nach der Gewinnsteigerung des Geschäftsjahres 2015 nochmals deutlich um ca. 37 % auf 1,83 Mio. Euro nach 1,33 Mio. Euro im Vorjahr. Mit dem Abschluss einer umfassenden Finanzierungsneuevereinbarung ist der RCM konzernweit zusätzliche Liquidität in Höhe von mehr als drei Mio. Euro zugeflossen, die für eine Geschäftsausweitung wie z. B. für Immobilieninvestitionen oder Neuaquisitionen ebenso wie für die Ablösung bisher höher verzinslicher Fremdfinanzierungsmittel zur Verfügung stehen, womit die RCM ihre Strategie der Effizienzstärkung ihrer operativen Geschäftstätigkeit konsequent fortsetzt. Zur Umsetzung dieser Strategie hat die RCM im abgelaufenen Geschäftsjahr Immobilien im Volumen von ca. 4 Mio. Euro neu in den Bestand genommen, wobei die Investitionen ausschließlich zu mehr als 80 % zentral in Dresden erfolgten und insgesamt ausschließlich an den Investitionsschwerpunkten des Konzerns realisiert wurden. Gleichzeitig wurden 2016 mit dem Verkauf der jeweils letzten dort im Portfolio gehaltenen Immobilien erneut zwei periphere Standorte aufgegeben, womit die RCM neben der weiteren Verbesserung ihrer Immobilienportfoliostruktur den Rückfluss von Eigenmitteln im erheblichen Umfang realisieren konnte, welche nun ebenfalls zur Geschäftsausweitung sowie alternativ zur Stärkung des laufenden Aktienrückkaufprogramms zur Verfügung stehen.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 konnte mit dem Verkauf der letzten Eigentumswohnung ein in 2015 begonnenes Entwicklungsprojekt vollständig platziert werden. Damit wurde eine wichtige geschäftsstrategische Zielsetzung erreicht, denn der Konzern sieht in diesem vor allem in der SM Wirtschaftsberatungs AG realisierten Geschäftsbereich eine interessante Ergänzung zu seinem Immobilienportfoliogeschäft.

Die Eigenmittelausstattung des gesamten Konzerns ist mit einer Konzerneigenkapitalquote von über 33 % und Eigenkapitalquoten in den Einzelgesellschaften von ca. 40 % und mehr im Branchendurchschnitt überdurchschnittlich gut und ermöglicht in den kommenden Geschäftsjahren eine zügige Geschäftsausweitung, deren Umsetzung auf Basis einer sehr auskömmlichen Ausstattung mit liquiden Mitteln bei entsprechenden Geschäftschancen wie z. B. jüngst der Ausweitung des Anteils an der SM Beteiligungs AG jederzeit möglich ist.



### III. Nachtragsbericht

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

Wie bereits an anderer Stelle in diesem Lagebericht beschrieben, hat die SM Wirtschaftsberatungs AG ihren Anteil an der SM Beteiligungs AG, einem ebenfalls im Immobiliensektor tätigen Tochterunternehmen, von bisher ca. 56 % auf deutlich nun 94,4 % ausgeweitet. Auf diese Weise wird der auf fremde Anteilseigner entfallende Gewinnanteil der SM Beteiligungs AG deutlich reduziert, womit eine Erhöhung des bei der SM Wirtschaftsberatungs AG verbleibenden Gewinns der SM Beteiligungs AG verbunden ist. Zum 31.12.2016 war der Anteil der SM Wirtschaftsberatungs AG an der SM Beteiligungs AG bereits auf 77,9 % angestiegen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden nun alle Transaktionen abgewickelt, sodass der Anteil der von der SM Wirtschaftsberatungs AG an der SM Beteiligungs AG gehaltenen Anteil im Februar 2017 bei 94,4 % liegt.

35

### 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.

Das Finanzierungsverhalten seitens der Kreditinstitute hat sich seit der Immobilien- und Finanzmarktkrise deutlich verändert. Zwar stellt die Europäische Zentralbank (EZB) hohe Liquiditätsmittel zu niedrigsten Zinsen zur Verfügung, aber die Kreditinstitute reichen diese Liquidität nicht in der von der EZB eigentlich erhofften Weise in den Wirtschaftskreislauf weiter. Ein Großteil dieser Liquidität wird anstatt in die Gütermärkte 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. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bereitschaft, den Ankauf einzelner Immobilien oder von Immobilienpaketen zu finanzieren, zukünftig von erhöhten Anforderungen an die Qualität der zu finanzierenden Immobilie, von der Eigenkapitalfähigkeit des Kreditnehmers und von der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers abhängig gemacht wird. Diese Tendenz hat sich mit dem Anstieg der Immobilienpreise eher noch verstärkt, da parallel zum Immobilienpreisanstieg auch die zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel und damit das Kreditrisiko der Kreditinstitute steigen. Es können aber auch institutsbedingte Gründe 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 Zins-

bindung 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 neue zusätzliche Nachfragegruppe nach Wohnraum in den Markteingetreten, die zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum durch Personen mit Migrationshintergrund geführt hat. Veränderungen in der Flüchtlings- und Asylpolitik führen schon jetzt zu einem deutlichen Rückgang der Flüchtlingszahlen. Der 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 Immobilienpreisrückgängen 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 qualitativ schlechteren Wohnraum umzuziehen. Durch diese Entwicklung kann sich der Leerstand in dem Immobilienportfolio der Gesellschaft mit negativen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage erhöhen. In dem Maße, in dem Kommunen staatliche Transferleistungen z. B. in Form von direkten Mietzahlungen an Immobilieneigentümer leisten, steigt die Fähigkeit dieser Entscheidungsträger, die Entwicklung des Vermietungsmarktes durch staatliche Eingriffe ggf. mietspreissenkend zu beeinflussen, um damit auf die Höhe der von ihnen zu leistenden Transferzahlungen Einfluss nehmen zu können.



In den zurückliegenden Monaten sind die Verwerfungen innerhalb der Eurozone eher in den Hintergrund gerückt, gelöst sind die Staatsschuldenprobleme vor allem Südeuropas nicht. Zunehmend bereitet die wirtschaftliche Entwicklung Frankreichs sowie der Zustand der italienischen Kreditwirtschaft Sorgen. Noch nicht absehbar sind alle Folgen, die sich aus der Entscheidung Großbritanniens, die EU zu verlassen, zukünftig ergeben werden. Sollten die antieuropäischen Strömungen z.B. in Frankreich und den Niederlanden aus den bevorstehenden Wahlen als Sieger hervorgehen, muss mit heftigen Turbulenzen an den Finanzmärkten gerechnet werden, an deren Ende auch ein vollständiges Auseinanderbrechen des Euro und sogar auch der Europäischen Union zumindest in der heute bestehenden Form denkbar ist. Die sich aus einem solchen Szenario ergebenden Konsequenzen sind aus heutiger Sicht unüberschaubar.

Unter dem Stichwort „Zinsänderungsrisiko“ wird beschrieben, dass ein solches Szenario Erschütterungen gerade im Bereich der Zinsentwicklung auslösen könnte.

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:**

Über den Umfang der bereits geschilderten Absicherung des aufgenommenen Fremdkapitals gegen Zinsänderungsrisiken hinaus können sich Zinserhöhungen nachhaltig belastend auf das Jahresergebnis der Gesellschaft auswirken. Die Gesellschaft kann Zinsänderungsrisiken durch eine der jeweiligen Markteinschätzung angepassten Zinsfestschreibung entgegenreten. Hierzu werden üblicherweise Zinsswapvereinbarungen abgeschlossen. Bei einem Wegfall der zugrundeliegenden Finanzierung z. B. im Falle eines Objektverkaufs kann eine separate bilanzielle Bewertung der verbliebenen Zinsswapvereinbarung zu einer Ergebnisbelastung der Gesellschaft in Form einer sog. Drohverlustrückstellung führen. Ein weiteres Risiko liegt in der Geschäftspolitik der finanzierenden Institute, die aus geschäftsstrategischen Erwägungen Maßnahmen zur Margenausweitung bzw. erhöhten Provisonierung ihrer Geschäftstätigkeit ergreifen können. Derartige Maßnahmen können Zinssenkungen sowie mögliche Einsparpotenziale egalisieren oder sogar übertreffen. Durch eine solche unvorhergesehene Verteuerung der Refinanzierung können sich negative Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

Eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus in Deutschland muss 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. Absehbar ist, dass die Politik der Zentralbanken, vor allem der US-Notenbank FED, dem Bankenapparat nahezu grenzenlos Liquidität zur Verfügung zu stellen, irgendwann in den kommenden Jahren enden wird. Die immer noch labile wirtschaftliche Entwicklung in den vielen Ländern der Eurozone hat aktuell zwar zu dem bereits im Lagebericht an anderer Stelle erwähnten und in Summe mehr als zwei Billionen schweren Anleihekaufprogramm geführt, das weit bis in das Jahr 2017 fortgesetzt werden soll, dennoch können sich insbesondere auch durch die Vorwegnahme von erwarteten Entwicklungen seitens der Märkte schnellere und schärfere Kapitalmarktreaktionen, die zu steigenden Zinsen führen können, einstellen.

Ein 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 voraussichtlich auch versuchen, die dann wieder nationale Zinspolitik an die nationale Wirtschafts- und Inflationsentwicklung anzupassen.

### **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 vor kurzem erst erlassenen Regelungen zur „Mietpreisbremse“ und zur Maklercourtagepflicht genannt. 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 ausgestattetem 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. Ein weiteres Drehen an der Grunderwerbsteuerschraube deutet sich bereits an, im Gespräch sind in einigen Bundesländern inzwischen Grunderwerbsteuersätze von 6,5 %. Bis zum Jahr 2006 galt bundesweit einheitlich ein Grunderwerbsteuersatz von 3,5 %. Zuvor betrug der Grunderwerbsteuersatz von 1983 bis 1996 bundesweit 2 %.

Bundesland	Datum der letzten Erhöhung	aktueller Grunderwerbsteuersatz
Baden-Württemberg	05.11.2011	5,0 %
Bayern	keine Erhöhung	3,5 %
Berlin	01.01.2014	6,0 %
Brandenburg	01.07.2015	6,5 %
Bremen	01.01.2014	5,0 %
Hamburg	01.01.2009	4,5 %
Hessen	01.08.2014	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	01.07.2012	5,0 %
Niedersachsen	01.01.2014	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	01.01.2015	6,5 %
Rheinland-Pfalz	01.03.2012	5,0 %
Saarland	01.01.2015	6,5 %
Sachsen	keine Erhöhung	3,5 %
Sachsen-Anhalt	01.03.2012	5,0 %
Schleswig-Holstein	01.01.2014	6,5 %
Thüringen	01.01.2017	6,5 %

Die Länder Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein dürfen sich nun gemeinsam mit Thüringen die Siegerkrone im Wettlauf um den Titel des Grunderwerbsteuererhöhungswettlaufs umhängen, dicht gefolgt von Berlin und Hessen. In Berlin gab es jedoch bereits im Jahr 2011 seitens der SPD Bestrebungen, mit einem geforderten Grunderwerbsteuersatz von 7 % die alleinige Führung zu übernehmen. Derartige an staatliche Enteignung erinnernde Steuersätze können zu einer erheblichen Belastung der Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt führen, was zu einem deutlichen Rückgang der Immobilienpreise führen würde und die Verwertbarkeit von Immobilien nachhaltig negativ beeinträchtigen würde.

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.

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-, Marge-, und Provisionsbelastung.

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

Trotz der durch die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung erwarteten weiteren positiven Entwicklung der Großstadtreionen in Sachsen, können z. B. Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland auch zu Veränderungen der wirtschaftlichen Prosperität Sachsens mit entsprechend negativen Auswirkungen auf dessen wichtigste Wirtschaftsstandorte wie Dresden und Leipzig führen. Sollte z. B. aufgrund einer Beendigung des Bürgerkriegs in Syrien oder Libyen die aktuelle Flüchtlingskrise enden und vielleicht durch eine Rückwanderungswelle in die Heimatländer abgelöst werden, würden viele heute 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 Anlegenseite 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 Konkurrenzeintritt 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 Immobilien aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie ggf. von diesen Gesellschaften auf Mandatsbasis betreuten Immobilienportfolios. Parallel werden auch Immobilien für nicht dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zuzurechnende Eigentümer verwaltet. Veränderungen im Konzernimmobilienportfolio können im Fall von Objektverkäufen negative Auswirkungen auf die Anzahl der verwalteten Objekte und damit auf die Ertragslage und Liquidität der Gesellschaft 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.

41

## 2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

## 2.4 Personalrisiken

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

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

## 2.5 Informationstechnische Risiken

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

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

## 2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

Im Bereich der Covenants (Kreditklauseln) wurde konzernweit vereinbart:

- die Verpflichtung, jede Veränderung der gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse oder Satzungen dem Kreditgeber anzuzeigen
- Erhaltung einer Eigenkapitaldotierung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft (Einzelgesellschaft) in Höhe von 18 Mio. Euro
- 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

Der weitere Ausbau des Konzernimmobilienportfolios soll vor allem über den Ankauf größervolumiger Objekte bzw. Transaktionen erfolgen. Sofern die Marktbedingungen dies zulassen, sollen bevorzugt Wohnanlagen oder größere Mehrfamilienhäuser in den Bestand genommen werden, wobei der Großraum Dresden als Investitionsstandort präferiert wird. Um das Konzernimmobilienportfolio weiter zu straffen, soll die Strategie, sich aus peripheren Investitionsstandorten zurückzuziehen, fortgesetzt werden.

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.

Privatisierungen von Eigentumswohnungen in einzelnen, hierfür besonders geeigneten Wohnimmobilien sind denkbar, wenn die Entwicklung der Umfeldbedingungen dies ermöglicht. Der geplante Bestandsaufbau ist allerdings davon abhängig, dass die Immobilienmarktumsätze an den vorgesehenen Investitionsstandorten dies zulassen. Grundsätzlich soll das Immobilienprojektgeschäft, also die gezielte Weiterentwicklung einer Immobilie, die z. B. in einem Vertrieb von Eigentumswohnungen mündet, verstärkt werden.

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

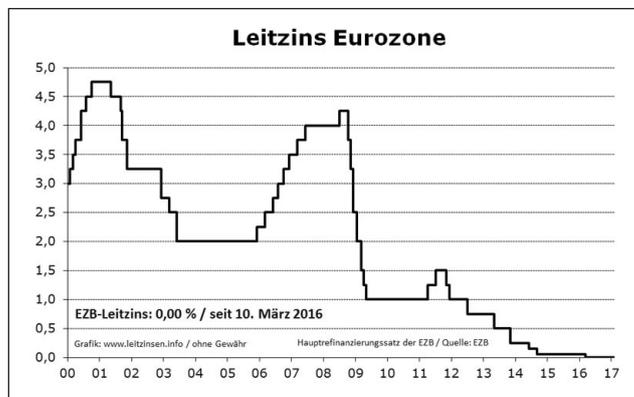
### 2.1 Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sind auf den ersten Blick durchaus erfreulich. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2016 um 1,9 % gestiegen, Deutschland hat den Titel des Exportweltmeisters zurückerobert, niedrige Zinsen entlasten die staatlichen Haushalte spürbar, Finanzminister Schäuble kann sich über sprudelnde Steuereinnahmen freuen und betont gerne, dass es erneut und nun zum dritten Mal in Folge gelungen ist, einen Bundeshalt mit einer schwarzen Null vorzulegen. Und auch für 2017 verfolgt der Finanzminister dieses Ziel beharrlich. Eine historisch günstige Lage am Arbeitsmarkt lässt die inländische Kaufkraft beständig steigen, so wird für das Jahr 2017 nach Einschätzung der GfK die Kaufkraft in Deutschland pro-Kopf um 1,7 % auf dann 22.239 Euro jährlich ansteigen.

Die gesamte Kaufkraftsumme in Deutschland wird annähernd 3 % über dem Vorjahr erwartet (hier macht sich allerdings auch ein Bevölkerungsanstieg in Deutschland um ca. 1,2 % bemerkbar).

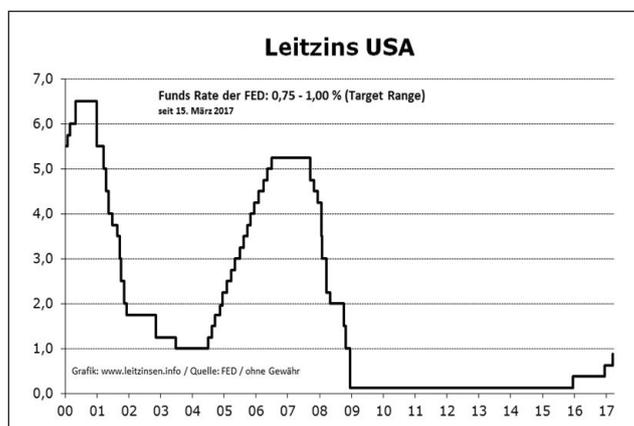
44

Prognose BIP Deutschland				
Quelle	Prognose vom	Prognose für 2017	Prognose für 2017 (vor zwölf Monaten)	Prognose-Veränderung für 2016
Bundesregierung	Oktober 2016	+1,4 %	+ 1,5 %	- 0,1 %
EU-Kommission	November 2016	+1,5 %	+ 1,9 %	- 0,4 %
Internationaler Währungsfonds	Oktober 2016	+1,4 %	+ 1,5 %	- 0,1 %
OECD	November 2016	+ 1,7 %	+ 2,0 %	- 0,3 %
Bundesbank	Dezember 2016	+ 1,8 %	+ 1,7 %	+ 0,1 %
DIW	September 2016	+ 1,9 %	+ 1,5 %	+ 0,4 %
IfW Kiel	September 2016	+ 1,9 %	+ 2,3 %	- 0,4 %



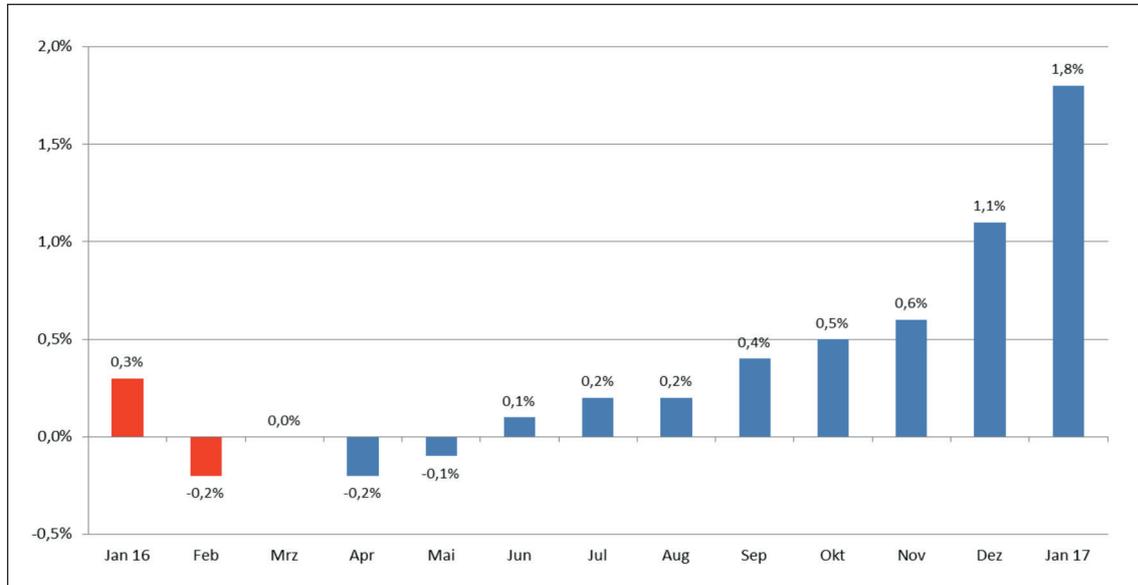
Allerdings vergessen der Finanzminister wie auch der Wirtschaftsminister dabei gerne, die für diese Entwicklungen empfangenen Lorbeeren an Herrn Draghi weiterzureichen, denn der hat diese „Erfolge“ erst mit seiner nun seit Jahren andauernden Niedrig-Zins-Politik möglich gemacht.

Und hier lässt der Blick auf die aktuelle Zinsentwicklung in den USA auch bereits erste Unsicherheiten erkennen:



Nach einer ersten Leitzinsanhebung zum Jahresende 2015 hat die FED Dezember 2016 die Zinsen erneut angehoben und weitere Zinsanhebungen in Aussicht gestellt.

Noch kann sich die EZB diesem von den USA ausgehenden Zinsanhebungsdruck entziehen, allerdings sprang die Inflation in der Eurozone im Januar 2017 auf 1,8 % (Deutschland 1,9 %) und nähert sich damit dem Langfristziel der EZB, das bei einer Inflationsrate von 2 % liegt, spürbar an.

**Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone seit Januar 2016 (jeweils gegenüber dem Vormonat)**

Die EZB entzieht sich derzeit diesem von den USA ausgehenden Zinsanhebungsdruck, allerdings sprang die Inflation in der Eurozone im Januar 2017 auf 1,8% (Deutschland 1,9%) und nähert sich damit dem Langfristziel der EZB, das bei einer Inflationsrate von 2% liegt, spürbar an. Auf den ersten Blick 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 Zinsschraube zu drehen und zwar nach oben.

Aber bei einem zweiten Blick zeigt sich ein ganz anderes Bild. Die aktuelle Inflationsentwicklung wird vor allem von einem weltweiten Anstieg der Energiepreise getrieben, dieser Effekt könnte im Jahresverlauf schon durch den statistischen Basiseffekt abgemildert werden. Die Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung in der Eurozone bleibt schwach. Die Probleme der übermäßigen staatlichen Verschuldung sind auch in den zurückliegenden Jahren durch die von der EZB initiierten Geldschwemme nicht gelöst worden. Das Anleihekaufprogramm der EZB wurde inzwischen bis Dezember 2017 verlängert und wird dann voraussichtlich mehr als zwei Billionen Euro umfassen, was ca. einem Fünftel des Bruttoinlandsprodukts der gesamten Eurozone entspricht. Vor allem südeuropäische Staaten wie Italien und Portugal, aber auch Frankreich, sind inzwischen zur Finanzierung ihrer defizitären Staats Haushalte geradezu abhängig geworden von der permanenten Geldspritze seitens der EZB. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung führt dazu aus, dass „mit Ausnahme der kanadischen Ratingagentur DBRS alle relevanten Ratingagenturen portugiesische Staatsanleihen inzwischen auf ein Niveau unter „Investment Grade“ herabgestuft haben. Sollte DBRS diesem Beispiel folgen, würden portugiesische Staatsanleihen nicht länger die Bedingungen des Staatsanleihekaufprogramms der EZB erfüllen“. 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. Und nun kommen noch erhebliche politische Unwägbarkeiten hinzu, mit denen wir in dieser Form und mit dieser Komplexität seit Jahren nicht mehr konfrontiert waren und deren Auswirkungen gerade eine derart vom Export abhängige Volkswirtschaft wie Deutschland in ein sehr unruhiges Fahrwasser bringen könnten.

Die Entscheidung im Vereinigten Königreich Großbritannien zum EU-Austritt („Brexit“) hat bereits zu einer kräftigen Abwertung des britischen Pfundes gegenüber dem Euro geführt. Der Außenhandelsüberschuss Deutschlands gegenüber Großbritannien betrug im Jahr 2015 ca. 51 Mrd. Euro. Die fortgesetzte Abwertung des britischen Pfundes führt zu einer kräftigen Verteuerung Deutscher Waren, was zu einem spürbaren Rückgang der Deutschen Exporte nach Großbritannien führen wird. Hiervon werden in erster Linie die Auto- und Maschinenbauunternehmen betroffen sein.

Ein weiterer Dämpfer für den Exportweltmeister Deutschland ist aus den USA zu erwarten. Zwar lässt sich zur Zeit noch nicht abschätzen, welche der vielen Ankündigungen des neu gewählten Präsidenten Donald Trump schließlich umgesetzt werden, aber bereits jetzt ist klar, dass die USA zukünftig eine verstärkte Politik des „America first“ betreiben werden, womit Handels- und Importbeschränkungen z. B. für Autos und Ausrüstungsgüter, die bislang im großen Stil vor allem aus Deutschland importiert wurden, durchaus denkbar sind.

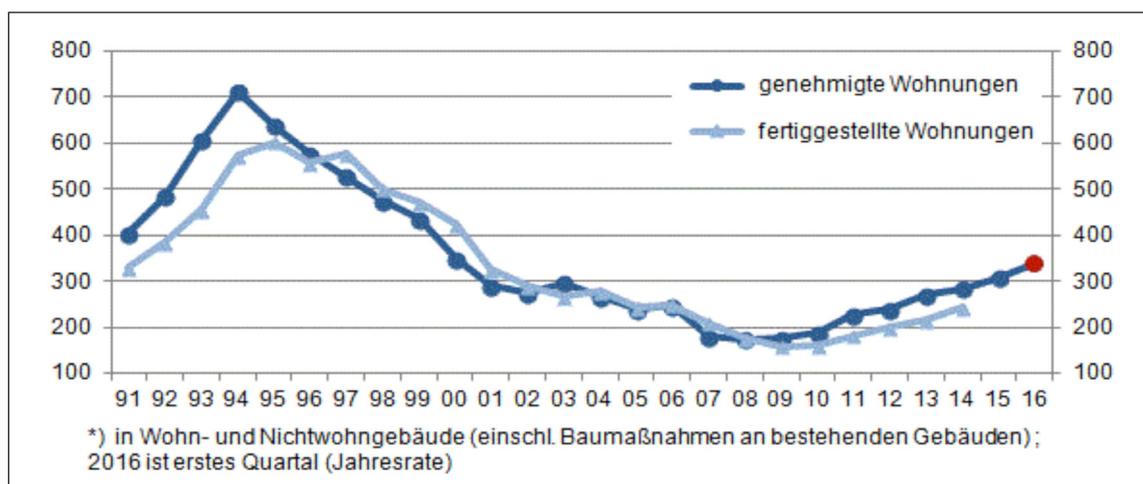
Und bei alledem steht Europa im Jahr 2017 vor einem richtungsweisenden Wahljahr mit Parlamentswahlen in Deutschland und den Niederlande, möglicherweise Neuwahlen in Italien und Griechenland sowie den wichtigen Präsidentschaftswahlen in Frankreich. Europaweit erstarben die national gerichteten politischen Strömungen. Eine Wahl von Marine Le Pen zur französischen Präsidentin, die zwar zum aktuellen Zeitpunkt zwar wenig wahrscheinlich, aber auch nicht ausgeschlossen erscheint, würde voraussichtlich das Ende der Europäischen Gemeinschaft und damit auch des Euro zumindest in der bislang bekannten Form bedeuten. Schon ein Sieg der PVV, der Partei Geert Wilders in den Niederlanden, könnte zu einer erneuten ernsthaften Belastung der Europas in der heutigen Form werden. All diese Entwicklungen können zu einer raschen Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung führen und sämtliche Überlegungen, ob und wie lange die EZB an ihrer Politik des „quantitative easing“ festhalten wird, ad absurdum führen, wenn ihr nämlich durch den Eintritt auch nur eines Teils der zuvor skizzierten Rahmenbedingungen hierzu gar keine Alternative gelassen wird.

## 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-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 Preisentwicklung hat zwar insgesamt etwas nachgelassen, wofür insbesondere die steigende Zahl von Baugenehmigungen und fertiggestellten Einheiten verantwortlich ist.

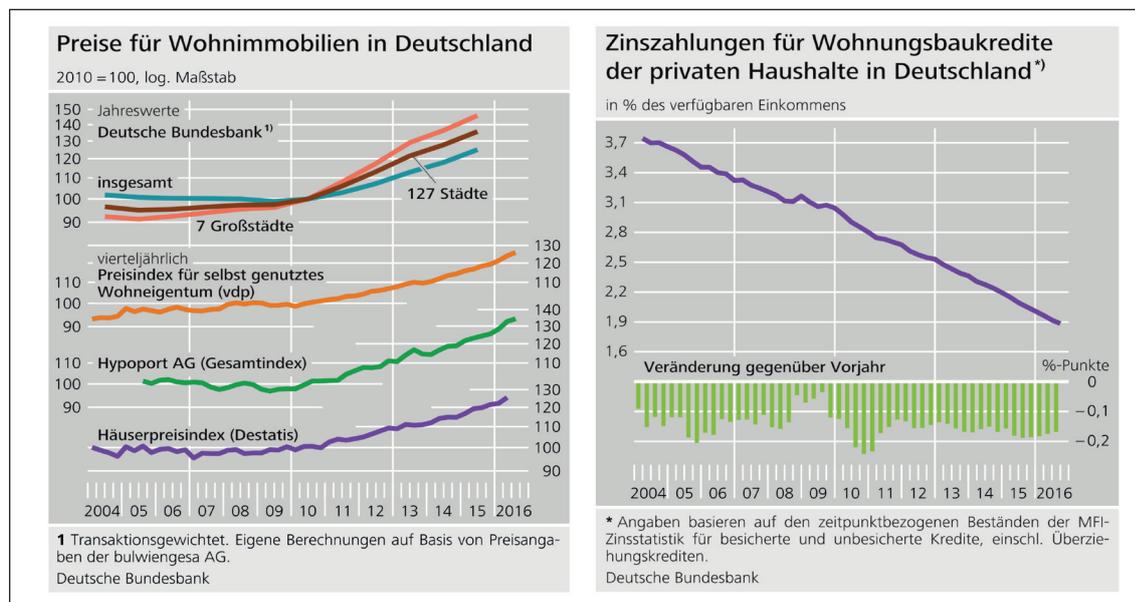
Der Anstieg der Baugenehmigungen bedeutet allerdings nicht zwingend, dass alle genehmigten Wohnungen fertiggestellt werden. So wird immer wieder beobachtet, dass genehmigte Bauvorhaben aus unterschiedlichsten Gründen nicht realisiert werden. Der jährliche Baubedarf wird branchenweit auf 350.000 bis 400.000 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 2016 bis November 2016 wurde nach Angaben des Statistischen Bundesamtes insgesamt der Bau von 340.000 Wohnungen genehmigt, womit für diesen Zeitraum die höchste Zahl seit dem Jahr 1999 erreicht wurde. Obwohl damit ca. 63.600 Baugenehmigungen mehr als in den ersten elf Monaten des Jahres 2015 erteilt wurden, bleibt das Angebot dennoch hinter der Nachfrage zurück, zumal in diesen Zahlen auch die Genehmigungen zum Bau von Flüchtlingsunterkünften enthalten sind.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen\*) Anzahl (Tsd.)



Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesbank, Die Zeit

Sowohl die Immobilienpreise als auch die Wohnungsmieten haben sich in den vergangenen Jahren stetig nach oben entwickelt, wobei von dieser Entwicklung vor allem die sog. A-Lagen wie die Metropolregionen München, Hamburg, Stuttgart und Frankfurt betroffen waren. Aber auch in Städten wie z. B. Hannover oder auch Dresden zeigen die Preistendenzen kontinuierlich nach oben.



Zwar sind die Preise für Immobilien in den zurückliegenden Jahren (nach einer langen Durststrecke) deutlich angezogen (Häuserpreisindex Destatis seit dem Jahr 2004 ca. + 25 %), im gleichen Zeitraum sanken jedoch die Zinszahlungen der privaten Haushalte für Wohnungsbaukredite um fast 50 %, womit die reale Belastung eines Haushalts durch eine fremdfinanzierte Immobilie eher noch 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 können schon heute darüber entscheiden, ob eine Region in den kommenden Jahrzehnten überaltert und mit Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird. Es wird unter diesen Rahmenbedingungen für regionale Standorte zukünftig immer schwieriger werden, bereits 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. Dass die angesichts des in den letzten Jahren zu beobachtenden breiten Anstiegs der Immobilienpreise immer wieder aufkeimende Diskussion, ob es in Deutschland schon zu einer Spekulationsblase der Immobilienpreise gekommen ist, nicht den gesamten Marktrealitäten Rechnung trägt, zeigen die nachfolgenden Grafiken, die von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wurden:

Den für den Immobilienmarkt positiven Einflüssen stehen jedoch auch Risiken gegenüber, die zu einer nicht erwarteten negativen Entwicklung der Rahmenbedingungen führen, 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, zumal die Austrittsverhandlungen Großbritanniens mit der Europäischen Union noch nicht einmal begonnen haben.

Inwieweit die Wahl Donald Trumps zum neuen Präsidenten der USA direkt spürbare wirtschaftliche Folgen haben wird, muss derzeit noch abgewartet werden, bis den zahlreichen Ankündigungen dann ggf. auch Taten gefolgt sind. Auch wenn die Eurokrise aufgrund anderer in den letzten Monaten die Zeitungsschlagzeilen beherrschender Themen etwas aus dem Fokus geraten ist, ist diese längst noch nicht gelöst, vielmehr ist insbesondere von Italien und Frankreich ausgehend wieder ein Aufflackern zu bemerken. Alle genannten Faktoren 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. Dennoch scheint das wahrscheinlichste Szenario eine Fortsetzung der Niedrigzinspolitik der EZB mit entsprechend positiven Einflüssen auf den Immobilienmarkt zu sein. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und weitgehende Konjunkturabhängigkeit sind Argumente, die Wohnimmobilien als Kapitalanlagen attraktiv machen.

Inwieweit das angekündigte Gesetz gegen eine Immobilienblase Folgen für den Immobilienmarkt haben wird, muss abgewartet werden. Geplant ist unter bestimmten Marktgegebenheiten eine Deckelung der Fremdfinanzierung bei Immobilien einzuführen. Außerdem soll ein Zeitraum vorgegeben werden können, in dem ein bestimmter Anteil einer Immobilienfinanzierung zurückgezahlt sein muss. Weiter ist eine Obergrenze im Gespräch, die die Schuldentilgung für eine Immobilienfinanzierung an das Einkommen des Schuldners bindet sowie eine Untergrenze, bis zu deren Höhe mindestens die Tilgung einer Immobilienfinanzierung vorgenommen werden muss. Und um das Maß der staatlichen Bevormundung vollzumachen, soll auch das Verhältnis der gesamten Schulden eines Kreditnehmers zu dessen Einkommen gemäßregelt werden können.

### 3. Erwartete Ertragslage

Die in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen im Bereich der Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen haben zu einer Verstetigung der erreichten Verbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Das Ziel der getroffenen Maßnahmen, mit dem gesamten Konzern schon in der Phase der Immobilienbestandshaltung Gewinnbeiträge zu generieren, ohne hierfür Gewinnanteile aus dem der Immobilienbestandshaltung folgenden lukrativen Immobilientransaktionsgeschäft zu benötigen, wurde bereits erreicht. Damit ist aus Sicht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft die Grundlage für eine nachhaltige Dividendenfähigkeit der das Immobiliengeschäft tragenden Konzerngesellschaften sowie für das weiter geplante Ergebniswachstum im Konzern geschaffen. Aufbauend auf den erreichten Fortschritten erwartet die Gesellschaft auch für das laufende Geschäftsjahr erneut konzernweit steigende Gewinnbeiträge aus der operativen Geschäftstätigkeit sowie nochmals verbesserte Geschäftszahlen.

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 konsequent fortgesetzt werden und die Anzahl der Immobilieninvestitionsstandorte im gesamten Konzern weiter verringert werden. An drei der noch vorhandenen 15 Standorte (hiervon sind insgesamt 6 dem Großraum Dresden zuzurechnen) ist der Konzern nur noch mit einer Immobilie vertreten, sodass die Aufgabe dieser Standorte unmittelbar bevorsteht. Der anhaltende Anstieg der Immobilienpreise im Großraum Dresden wird in der nach der Rechnungslegung HGB erstellten Konzernbilanz der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft allerdings erst sichtbar, wenn es zum Verkauf der jeweiligen Immobilie kommt. Insofern wird sich der bereits vollzogene Anstieg der Immobilienpreise sukzessive mit Realisierung der vorhandenen stillen Reserven konzernweit ergebnissteigernd auswirken.

### 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 Optionsanleihen als Finanzierungsinstrument z. B. zur Finanzierung der Geschäftsausweitung möglich.

#### 4.2 Geplante Investitionen

Neben den zur Aufrechterhaltung 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 prüfen und ggf. umsetzen.

### 4.3 Geplante Personalsteuerung

Mögliche Personalmaßnahmen sind aus heutiger Sicht zu der Realisierung und Verwaltung eines weiter steigenden Konzernflächenbestands bzw. Erhöhung des Immobilientransaktionsvolumens denkbar. Die Fortbildung ihrer Mitarbeiter ist aus Sicht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ein wichtiger Bestandteil der Personalsteuerung. So nehmen derzeit konzernweit fünf Mitarbeiter an einer im Konzern geförderten akademischen Weiterbildung teil.

## 5. Chancen

### 5.1 Chancen aus der Entwicklung der Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im internationalen Vergleich in der Krise als stabil erwiesen und ist weiterhin attraktiv für Neuinvestitionen. Wohnimmobilien stehen angesichts weiterhin auf niedrigstem Niveau verbleibender 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 diversifiziert ausgerichteter Assetportfolios da. Hierzu sind in diesem Lagebericht bereits an vielen Stellen umfangreiche Ausführungen gemacht worden.

Der Trend zu Singlehaushalten sowie der weiter steigende Wohnflächenverbrauch pro Person bleibt ein belebender Nachfragefaktor im Mietwohnungsbereich, sodass mit weiter steigenden Neuvermietungspreisen gerechnet werden kann. Gleichzeitig erreicht die Zahl der Wohnungsfertigstellungen trotz der inzwischen wieder steigenden Zahlen längst noch nicht das Niveau, das nötig wäre, um die steigende Nachfrage nach attraktivem zeitgemäßem Wohnraum zu decken. Ganz besonders deutlich veranschaulicht die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen - und hier vor allem in Mehrfamiliengebäuden - den massiven Einbruch der Neubautätigkeit insbesondere in den Jahren 1995 – 2005, dessen Auswirkungen sich immer 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

Angesichts eines stetig wachsenden Konzernimmobilienportfolios 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

Der weitere 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 der zunehmenden 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 2017  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand



## KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2016 (HGB)

50

AKTIVA (in EUR)	31.12.2016	31.12.2015
<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	42.658,51	21.653,51
2. Geschäfts- oder Firmenwert	5.119.429,82	5.056.382,36
	<b>5.162.088,33</b>	<b>5.078.035,87</b>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	584.725,35	596.590,35
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.774,00	166.491,00
3. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<b>745.499,35</b>	<b>763.081,35</b>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.764.994,70	0,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.730.877,95	5.007.466,06
	<b>5.495.872,65</b>	<b>5.007.466,06</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	1.611.070,61	1.605.673,79
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	35.682.700,99	37.470.521,69
4. unfertige Leistungen	36.517,97	39.828,32
	<b>37.330.789,57</b>	<b>39.116.523,80</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	54.968,11	86.444,14
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	36.172,50	359.144,68
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.563,81	27.672,05
4. sonstige Vermögensgegenstände	538.620,18	1.768.043,52
	<b>635.324,60</b>	<b>2.241.304,39</b>
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	57.140,31	3,51
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	4.939.650,08	3.755.523,55
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>145.884,32</b>	<b>64.728,24</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>409.604,96</b>	<b>356.872,88</b>
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>54.921.854,17</b>	<b>56.383.539,65</b>
<b>PASSIVA (in EUR)</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	14.700.000,00	14.700.000,00
2. abzgl. eigene Anteile	-494.008,00	-46.082,00
II. In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte	-505.920,86	-530.648,00
III. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	788.847,27	496.050,07
IV. Minderheitenanteile	4.314.255,16	4.500.630,38
V. Bilanzergebnis	-594.642,16	-1.240.855,79
	<b>18.208.531,41</b>	<b>17.879.094,66</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	154.576,36	283.437,50
2. sonstige Rückstellungen	885.981,80	846.255,03
	<b>1.040.558,16</b>	<b>1.129.692,53</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	3.080.547,94	3.080.547,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.037.960,19	32.465.101,52
3. erhaltene Anzahlungen	147.932,18	53.227,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.038,22	418.892,95
5. sonstige Verbindlichkeiten	212.147,58	1.209.431,48
– davon aus Steuern EUR 131.182,84 (Vj. EUR 69.337,70)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.248,00 (Vj. EUR 600,83)		
	<b>35.570.626,11</b>	<b>37.227.201,76</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>102.138,49</b>	<b>147.550,70</b>
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>54.921.854,17</b>	<b>56.383.539,65</b>



# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB)

vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

(in EUR)	Geschäftsjahr 2016	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.119.342,39	3.606.994,90
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	7.406.566,00	10.095.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	839.505,55	948.196,82
	<b>11.365.413,94</b>	<b>14.650.191,72</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-5.802.344,46	-8.371.707,59
3. andere aktivierte Eigenleistungen	101.588,42	57.257,47
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b>5.664.657,90</b>	<b>6.335.741,60</b>
5. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	330.487,33	386.607,76
b) aus Finanzgeschäft	1.003.683,07	400.756,60
	<b>1.334.170,40</b>	<b>787.364,36</b>
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	436.608,41	615.338,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	285.100,07	222.904,59
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	165.183,44	109.052,36
	<b>886.891,92</b>	<b>947.295,25</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.453.416,02	1.442.839,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)	233.538,64	239.566,47
	<b>1.686.954,66</b>	<b>1.682.405,95</b>
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	272.548,99	257.642,11
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	1.215.100,61	1.300.413,18
b) aus Finanzgeschäft	227.491,01	383.128,85
	<b>1.442.591,62</b>	<b>1.683.542,03</b>
10. Erträge aus Beteiligungen mit assoziierten Unternehmen	85.323,09	0,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	391.206,65	329,92
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	77.475,93	226.798,45
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	3.789,50	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.431.068,50	1.446.166,31
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.828.988,78</b>	<b>1.333.182,68</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	172.579,29	83.182,25
17. Ergebnis nach Steuern	1.656.409,49	1.250.000,43
18. Sonstige Steuern	4.362,75	4.231,60
<b>19. Jahresergebnis</b>	<b>1.652.046,74</b>	<b>1.245.768,83</b>
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.240.855,79	-1.140.111,30
21. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) aus der Rücklage für Anteile an einem herrschenden Unternehmen	258.417,00	0,00
22. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Rücklage für eigene Anteile	296.518,16	272.878,23
23. Ausschüttungen	641.827,17	635.469,53
24. Minderheitenanteil am Jahresergebnis	-325.904,78	-438.165,56
<b>27. Bilanzergebnis</b>	<b>-594.642,16</b>	<b>-1.240.855,79</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31.12.2016

	Mutterunternehmen				
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Bilanzgewinn
(in EUR)					
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>13.370.000,00</b>	<b>-16.020,00</b>	<b>-1.594.678,45</b>	<b>496.050,07</b>	<b>-1.140.111,30</b>
Kapitalerhöhung	1.330.000,00	0,00	1.064.000,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-30.062,00	30,45	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-635.469,53
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	-272.878,23
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	807.603,27
<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>



Mutterunternehmen			Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
<b>11.115.240,32</b>	<b>0,00</b>	<b>11.115.240,32</b>	<b>5.254.376,44</b>	<b>5.254.376,44</b>	<b>16.369.616,76</b>
2.394.000,00	0,00	2.394.000,00	0,00	0,00	2.394.000,00
-30.031,55	0,00	-30.031,55	0,00	0,00	-30.031,55
-635.469,53	0,00	-635.469,53	0,00	0,00	-635.469,53
0,00	0,00	0,00	-1.191.911,62	-1.191.911,62	-1.191.911,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-272.878,23	0,00	-272.878,23	0,00	0,00	-272.878,23
807.603,27	0,00	807.603,27	438.165,56	438.165,56	1.245.768,83
<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>



## KONZERN-BRUTTOANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2016
	01.01.2016	Zugang	Abgang	Umgliederung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	
<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	99.579,93	26.449,10	0,00	0,00	126.029,03
2. Geschäfts- oder Firmenwert	6.019.117,04	272.777,27	0,00	0,00	6.291.894,31
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>6.118.696,97</b>	<b>299.226,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.417.923,34</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.317,58	0,00	0,00	0,00	621.317,58
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.012,45	40.790,08	21.383,83	0,00	331.418,70
<b>Sachanlagen</b>	<b>933.330,03</b>	<b>40.790,08</b>	<b>21.383,83</b>	<b>0,00</b>	<b>952.736,28</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	85.323,09	0,00	1.718.874,20	1.804.197,29
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.141.914,05	3.923.954,63	3.548.824,77	-1.718.874,20	3.798.169,71
<b>Finanzanlagen</b>	<b>5.141.914,05</b>	<b>4.009.277,72</b>	<b>3.548.824,77</b>	<b>0,00</b>	<b>5.602.367,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>12.193.941,05</b>	<b>4.349.294,17</b>	<b>3.570.208,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.973.026,62</b>



Abschreibungen					Buchwert	
01.01.2016	Zugang	Abgang	Umgliederung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	31.12.2016	31.12.2016	Vorjahr
77.926,42	5.444,10	0,00	0,00	83.370,52	42.658,51	21.653,51
962.734,68	209.729,81	0,00	0,00	1.172.464,49	5.119.429,82	5.056.382,36
<b>1.040.661,10</b>	<b>215.173,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.255.835,01</b>	<b>5.162.088,33</b>	<b>5.078.035,87</b>
24.727,23	11.865,00	0,00	0,00	36.592,23	584.725,35	596.590,35
145.521,45	45.510,08	20.386,83	0,00	170.644,70	160.774,00	166.491,00
<b>170.248,68</b>	<b>57.375,08</b>	<b>20.386,83</b>	<b>0,00</b>	<b>207.236,93</b>	<b>745.499,35</b>	<b>763.081,35</b>
0,00	0,00	0,00	39.202,59	39.202,59	1.764.994,70	0,00
134.447,99	0,00	27.953,64	-39.202,59	67.291,76	3.730.877,95	5.007.466,06
<b>134.447,99</b>	<b>0,00</b>	<b>27.953,64</b>	<b>0,00</b>	<b>106.494,35</b>	<b>5.495.872,65</b>	<b>5.007.466,06</b>
<b>1.345.357,77</b>	<b>272.548,99</b>	<b>48.340,47</b>	<b>0,00</b>	<b>1.569.566,29</b>	<b>11.403.460,33</b>	<b>10.848.583,28</b>



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2016

56

(in TEUR)	2016	2015
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.652	1.246
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	273	258
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	4	0
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	9	-108
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-88	-131
Veränderung des Anlagevermögens aufgrund Umgliederung	0	0
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-477	-123
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	3.102	3.840
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.275	973
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.200</b>	<b>5.955</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6	2
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-41	-76
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-26	-23
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3.993	1.782
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.631	-4.946
„Einzahlungen“ (+) aufgrund von Einzug Wandelanleihe	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>301</b>	<b>-3.260</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	265	60
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-2.153	-1.261
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	18.851	20.794
Anzahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-19.278	-22.173
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.315</b>	<b>-2.581</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	1.184	114
Finanzmittel SMD	0	0
Finanzmittel Krocken	0	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.756	3.641
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.940</b>	<b>3.756</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	4.940	3.756
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>4.940</b>	<b>3.756</b>



# BILANZ ZUM 31.12.2016 EINZELGESELLSCHAFT (HGB)

## AKTIVA (in EUR)

### A. Anlagevermögen

#### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

42.652,00

21.386,00

#### II. Sachanlagen

- andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

72.400,00

61.495,00

#### III. Finanzanlagen

- Anteile an verbundenen Unternehmen
- Wertpapiere des Anlagevermögens

25.425.603,31

25.393.245,84

3.222.218,04

3.244.922,30

**28.647.821,35****28.638.168,14**

### B. Umlaufvermögen

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

12.560.506,92

15.206.191,96

#### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

9.983,76

24.226,25

7.215.887,36

3.184.002,41

420.819,11

351.499,66

**7.646.690,23****3.559.728,32**

#### III. Wertpapiere

- sonstige Wertpapiere

**453.622,13****239.954,85**

#### IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

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

**2.160.922,68****1.867.686,10**

### C. Rechnungsabgrenzungsposten

**55.216,57****52.275,22**

### Summe AKTIVA

**51.639.831,88****49.646.885,59**

## PASSIVA (in EUR)

### A. Eigenkapital

#### I. Gezeichnetes Kapital

- Gezeichnetes Kapital
- abzgl. eigene Anteile

14.700.000,00

14.700.000,00

-235.591,00

-46.082,00

**14.464.409,00****14.653.918,00**

#### II. Kapitalrücklage

7.604.553,95

7.579.826,81

#### III. Bilanzgewinn

- davon Gewinnvortrag EUR 613.021,74 (Vj. EUR 469.135,40)

597.158,98

613.021,74

**22.666.121,93****22.846.766,55**

### B. Rückstellungen

- Steuerrückstellungen
- sonstige Rückstellungen

135.800,00

0,00

237.913,34

251.781,77

**373.713,34****251.781,77**

### C. Verbindlichkeiten

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

3.080.547,94

3.080.547,94

18.669.303,57

17.727.319,42

41.759,05

535,35

0,00

285.000,00

25.130,96

8.516,89

6.637.966,76

4.337.853,55

124.403,11

1.064.803,18

**28.579.111,39****26.504.576,33**

- davon aus Steuern EUR 73.108,21 (Vj. EUR 26.203,85)

- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 600,83)

### D. Rechnungsabgrenzungsposten

**20.885,22****43.760,94**

### Summe PASSIVA

**51.639.831,88****49.646.885,59**



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

## EINZELGESELLSCHAFT (HGB)

58

(in EUR)	Geschäftsjahr 2016	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.086.443,16	1.204.916,38
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.105.000,00	2.766.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.107,19	350,00
	<b>4.265.550,35</b>	<b>3.971.266,38</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.783.059,24	2.071.953,03
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	102.076,68	129.607,89
b) aus Finanzgeschäft	492.948,68	167.170,48
	<b>595.025,36</b>	<b>296.778,37</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	194.484,44	290.567,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	74.632,15	156.645,25
	<b>269.116,59</b>	<b>447.212,95</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	396.181,32	390.785,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	25.402,34	28.456,10
	<b>421.583,66</b>	<b>419.241,91</b>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.880,45	14.237,29
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	31.296,62
	<b>21.880,45</b>	<b>45.533,91</b>
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	538.162,47	563.507,81
b) aus Finanzgeschäft	60.963,63	48.415,00
	<b>599.126,10</b>	<b>611.922,81</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	287.127,28	470.641,92
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 287.127,28 (Vj. EUR 470.641,92)		
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	402.342,75	172.116,42
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	297.839,20	0,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 29.365,55 (Vj. EUR 65.039,55)	34.418,51	213.954,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon an verbundene Unternehmen EUR 186.760,96 (Vj. EUR 168.020,96)	913.741,99	912.824,34
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>873.795,42</b>	<b>616.068,64</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	139.890,16	111,03
15. Ergebnis nach Steuern	733.905,26	615.957,61
16. Sonstige Steuern	1.187,00	1.270,38
<b>17. Jahresüberschuss</b>	<b>732.718,26</b>	<b>614.687,23</b>
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	613.021,74	469.135,40
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	174.808,86	29.938,95
20. Ausschüttung	573.772,16	440.861,94
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>597.158,98</b>	<b>613.021,74</b>

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

## 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 2016 umfasst die Gesellschaft einschließlich aller Tochtergesellschaften. Die im Vorjahr noch in den Konzernabschluss einbezogene SEE Real Estate AG i.L. wurde inzwischen im Handelsregister gelöscht und gehört daher zum 31.12.2016 nicht mehr zum Konsolidierungskreis.

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 31.12.2016 TEUR	Jahresergebnis 2016 TEUR
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	76,22	7.308,6	952,0
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	99,08	5.513,7	87,8
SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	77,88	3.362,3	147,2
SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	94,80	1.552,5	104,0
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	TEUR	100,00	41,2	./..23,9
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	TEUR	100,00	461,4	18,7
Krocker GmbH, Dresden	TEUR	50,98	287,5	8,8

Die Erstkonsolidierung erfolgt mit Wirkung von dem Tag, an dem die RCM direkt oder indirekt in ein Beherrschungsverhältnis 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, 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.

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 2016 hält die RCM direkt einen Anteil an der SMW von 76,22 % am Kapital. 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 auch im Jahr 2016 erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 18,1 wird 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.

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. Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens Krocker GmbH erfolgte im Jahr 2014 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 37,0 wurde aktiviert und wird plan-

mäßig über 30 Jahre 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 Kaufpreiszurordnung 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 nicht vorgenommen (Vorjahr TEUR 0,0). 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 160,8 (Vorjahr TEUR 166,5) 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 31.12.2016 insgesamt 1.272.730 Aktien der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, gehalten, dies entspricht einem Anteil von 23,14 % 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 nunmehr gegebenen Organidentität mit Wirkung vom 31.05.2016 an, als Beteiligung zu buchen. Der passive Unterschiedsbetrag beträgt Euro 292.797,20. Das anteilige Ergebnis für die Zeit vom 01.06.2016 bis 31.12.2016 wird mir Euro 85.323,09 als Ertrag aus At Equity ausgewiesen.

##### 2.1.3.2 Wertpapiere des Anlagevermögens

Hierin enthalten sind insbesondere festverzinsliche Anleihen.

#### Ergänzende Angaben

Es handelt sich bei den Wertpapieren zum einen 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 3.603,7, der Zeitwert TEUR 3.800,6.

Darüber hinaus sind Aktien mit einem Buchwert von TEUR 1.514,0 und einem Zeitwert von TEUR 1.569,7 im Bestand. Auf Grund der vorübergehenden Kursverluste am Deutschen Aktienmarkt ist eine mögliche Wertminderung auch bei diesen Papieren als vorübergehend einzustufen.

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

## 2.1.4. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

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

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

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

### 2.1.4.3. unfertige Leistungen

In dieser Position sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 36.517,97 (Vorjahr EUR 39.828,32) 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	55,0	0,0	0,0	55,0
(Vorjahr)	(86,4)	(0,0)	(0,0)	(86,4)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	36,2	0,0	0,0	36,2
(Vorjahr)	(359,1)	(0,0)	(0,0)	(359,1)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5,6	0,0	0,0	5,6
(Vorjahr)	(27,7)	(0,0)	(0,0)	(27,7)
Sonstige Vermögensgegenstände	538,6	0,0	0,0	538,6
(Vorjahr)	(1.766,1)	(1,9)	(0,0)	(1.768,0)

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 4.939,7 (Vorjahr TEUR 3.755,5) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 2.033,3 (Vorjahr TEUR 2.719,9) 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 10,1 (Vorjahr Wandelanleihe TEUR 17,7) 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 118,5 (Vorjahr TEUR 30,6), 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 262,2 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 82,7) sowie aus dem Verlustvortrag der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft der mit einem Anteil in Höhe von TEUR 1.000 bewertet wurde (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 315,8). Somit ergibt sich per Saldo eine aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 409,6.

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 28,775 % angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15 % und dem Solidaritätszuschlag einen Gewerbesteuersatz von 12,95 % beinhaltet.

## 2.2. Passiva

### 2.2.1. Eigenkapital

#### a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2016 in Höhe von TEUR 14.700,0 ist aufgeteilt in 14.700.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Die im Bestand gehaltenen 494.008 eigenen Aktien werden offen vom Grundkapital abgesetzt.

#### Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren 235.591 eigene Aktien im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, welche zum Bilanzstichtag mit EUR 1,92 je Aktie, insgesamt also TEUR 453,1 bewertet sind. Dies entspricht 1,603 % 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: 46.082	0,313 %	01.01.2016	88.787,92	
Verkauf: 0	2,400 %	1. Quartal 2016	677.642,49	Verlust/Gewinn 0,00
Kauf: 306.774	2,420 %	2. Quartal 2016	683.131,17	Verlust/Gewinn 0,00
Verkauf: 0	2,080 %	3. Quartal 2016	587.103,78	Gewinn 11.472,61
Kauf: 2.840	1,603 %	4. Quartal 2016	453.105,78	Gewinn 13.254,53
Verkauf: 50.000				
Kauf: 0				
Verkauf: 75.000				
Kauf: 4.895				
Endbestand: 235.591	1,603 %	31.12.2016	453.105,78	

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft 258.417 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehalten, dies entspricht 1,758 % des Grundkapitals. Zum Bilanzstichtag wurden diese Aktien mit EUR 1,869 je Aktie, insgesamt also TEUR 483,0 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: 193.319	1,315 %	01.01.2016	361.301,66	
Verkauf: 0	1,758 %	1. Quartal 2016	483.010,96	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 65.098	1,758 %	2. Quartal 2016	483.010,96	Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 0	1,758 %	3. Quartal 2016	483.010,96	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 0	1,758 %	4. Quartal 2016	483.010,96	Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 0	1,758 %	31.12.2016	483.010,96	
Kauf: 0				
Endbestand: 258.417	1,758 %			

## 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, 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 530.648,00). 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

Im Geschäftsjahr wurde aufgrund von Veräußerungen von eigenen Anteilen ein Betrag von EUR 24.727,14 in die Kapitalrücklage eingestellt.

#### e) Gewinnrücklagen

Aufgrund des Erwerbs und der Veräußerung eigener Anteile wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt EUR 115.272,86 aus der frei verfügbaren Gewinnrücklage entnommen sowie insgesamt EUR 290.081,72 eingestellt. Diese Gewinnrücklage in Höhe von insgesamt EUR 174.808,86 wurde 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 496.050,07) 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 6,7 (Vorjahr TEUR 138,9) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 147,8 (Vorjahr TEUR 144,5) gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten: TEUR 73,3 (Vorjahr TEUR 77,4), Geschäftsbericht: TEUR 9,6 (Vorjahr TEUR 11,4), Hauptversammlung: TEUR 38,5 (Vorjahr TEUR 57,5), noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstand: TEUR 124,3 (Vorjahr TEUR 218,8), Aufsichtsratsvergütungen: TEUR 199,1 (Vorjahr TEUR 184,3), Personalkosten: TEUR 8,1 (Vorjahr TEUR 11,6), Rechtsstreitigkeiten: TEUR 73,4 (Vorjahr TEUR 55,6), Offenlegung und Aufbewahrung: TEUR 20,8 (Vorjahr TEUR 21,5), Beiträge zur Berufsgenossenschaft: TEUR 4,3 (Vorjahr TEUR 4,4), noch nicht gezahlte Provisionen für Vermietungen: TEUR 7,9 (Vorjahr TEUR 10,3), Drohverluste: TEUR 213,9 (Vorjahr TEUR 44,9).

Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 33,9 (Vorjahr TEUR 69,6) sowie TEUR 50,4 (Vorjahr TEUR 38,9) für Gewährleistungen und offene Rechnungen in Höhe von TEUR 28,6 (Vorjahr TEUR 40,1) gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 886,0 (Vorjahr TEUR 846,3) gebildet.

#### 2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2016 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2016 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 24.619,8 (Vorjahr TEUR 23.907,1).

##### 2.2.4.1 Anleihen

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

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. Options-

schuldverschreibungen 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 Jahr 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 auf aktuell EUR 2,15 ermäßigt. In 2016 wurden für 50.000 Stücke die Optionsrechte zu EUR 2,15 je Aktie ausgeübt.

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	1.468,8	5.830,6
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	5.949,4	2.727,4
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	24.619,8	23.907,1
<b>Summe</b>	<b>32.038,0</b>	<b>32.465,1</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 2016 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in TEUR	Vorjahr in TEUR
Grundschulden (nominal)	25.101,3	24.434,3
Depotwerte	3.428,5	8.758,0
Guthaben	1.465,0	1.147,4
Vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen	0,00	956,0
<b>Summe</b>	<b>29.994,8</b>	<b>35.295,7</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	92,0	0,0	0,0	92,0
(Vorjahr)	(418,9)	(0,0)	(0,0)	(418,9)

#### 2.2.4.4. Erhaltene Anzahlungen

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

	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
erhaltene Anzahlungen	147,9	0,0	0,0	147,9
(Vorjahr)	(53,2)	(0,0)	(0,0)	(53,2)

#### 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	203,9	8,2	0,0	212,1
(Vorjahr)	(1.202,1)	(7,3)	(0,0)	(1.209,4)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 131,2 (Vorjahr TEUR 69,3) 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 19 (Vorjahr 19) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von TEUR 23.500,0 (Vorjahr TEUR 24.000,0) mit einer Restlaufzeit bis März 2019, Juni 2019, Juni 2020, Juni 2021, September 2021, Dezember 2021, Juni 2022, September 2022, Dezember 2023, März 2024, Juni 2024, Dezember 2024, März 2025, November 2026, Juni 2041 und September 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2016 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 34.599,4 (Vorjahr TEUR 30.453,4). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 3.202,4 (Vorjahr TEUR 2.747,5). 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 185,3 (Vorjahr TEUR 44,9) 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 1.003,7 (Vorjahr TEUR 400,8) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 330,5 (Vorjahr TEUR 386,6). Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 98,4 (Vorjahr TEUR 151,0). Die im Vorjahr ebenfalls in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus Weiterberechnung Dienstleistungen sowie Geschäftsbesorgungsgebühren werden aufgrund der neuen Umsatzdefinition nach BilRUG ab 2016 unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Eine Umgliederung der Vorjahresbeträge 2015 wurde nicht vorgenommen. Die Beträge sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.

### 3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 284,2 (Vorjahr TEUR 466,2) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von TEUR 25,5 (Vorjahr TEUR 34,0). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 86,4 (Vorjahr TEUR 57,3) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 40,5 (Vorjahr TEUR 57,8) enthalten.

### 3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich im Wesentlichen um Provisionen im Zusammenhang mit dem Abverkauf der Immobilien in Höhe von TEUR 121,4 (Vorjahr TEUR 93,2) sowie um Mehraufwand für zugesagte Sanierungsleistungen in Höhe von TEUR 12,8 (Vorjahr TEUR 109,0). Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 150,9 (Vorjahr TEUR 20,8) enthalten.

### 3.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen im Jahr 2016 betragen TEUR 1.687,0 (Vorjahr TEUR 1.682,4).

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

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von TEUR 272,5 (Vorjahr TEUR 257,6). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht getätigt (Vorjahr TEUR 0,0).

### 3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt TEUR 1.442,6 (Vorjahr TEUR 1.683,5) enthält im Wesentlichen: Aufwendungen aus Finanzgeschäften: TEUR 227,5 (Vorjahr TEUR 383,1), Abschluss- und Prüfungskosten: TEUR 72,8

(Vorjahr TEUR 75,4), Aufsichtsratsvergütungen: TEUR 77,8 (Vorjahr TEUR 78,4), Aufwendungen für Werbekosten: TEUR 134,8 (Vorjahr TEUR 167,7), Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume: TEUR 100,2 (Vorjahr TEUR 93,1), Kfz-Kosten: TEUR 118,0 (Vorjahr TEUR 107,4), Reisekosten: TEUR 60,5 (Vorjahr TEUR 75,7), Rechts- und Beratungskosten: TEUR 94,7 (Vorjahr TEUR 157,5), Kreditbearbeitungskosten: TEUR 64,7 (Vorjahr TEUR 21,3), Korrekturen im Vorjahr: TEUR 22,0 (Vorjahr TEUR 21,7), Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge: TEUR 62,8 (Vorjahr TEUR 56,0), Reparaturen und Instandhaltungen: TEUR 37,6 (Vorjahr TEUR 22,1), Porto und Bürobedarf: TEUR 77,0 (Vorjahr TEUR 68,0), Nebenkosten Geldverkehr: TEUR 10,2 (Vorjahr TEUR 12,1), Aufwendungen für Personal und Fortbildung: TEUR 7,9 (Vorjahr TEUR 18,6), Führung Aktienregister: TEUR 9,3 (Vorjahr TEUR 11,1), Kapitalmaßnahmen und Handelsregistereintragungen: TEUR 6,7 (Vorjahr TEUR 20,5), Werkzeuge und Kleingeräte sowie Baumaterial zur Weiterberechnung und sonstiger Betriebsbedarf: TEUR 38,5 (Vorjahr TEUR 37,2), Schadensfälle über Versicherungen TEUR 73,5 (Vorjahr TEUR 45,9). Außerdem ist in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 103,7 (Vorjahr TEUR 99,4) 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 ein Wertpapiere eine Abschreibung in Höhe von TEUR 3,8 (Vorjahr TEUR 0,0) vorgenommen.

### 3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 1.431,1 (Vorjahr TEUR 1.446,2) beinhaltet diese Position unter anderem Aufwendungen in Zusammenhang mit den bestehenden Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 688,9 (Vorjahr TEUR 658,2).

## 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 sowie für die Büroräume in Naumburg EUR 120,00.

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.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

TEUR	2017	2018	2019	2020	2021
Mietvertrag	53,6	12,2	0,0	0,0	0,0
Leasingverträge	38,7	28,4	6,7	0,7	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 2016 bestanden Verbindlichkeiten aus drei Optionsgeschäft als Stillhalter. Diese haben eine Laufzeit bis Januar bzw. März 2017. Eine Drohverlustrückstellung wurde in Höhe von TEUR 28,6 (Vorjahr TEUR 0,0) gebildet.

#### 4.2. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 37 (Vorjahr 40) Arbeitnehmer beschäftigt.

	2016	Vorjahr
Vorstand/Geschäftsführer	4	4
Prokuristen	1	1
Angestellte	32	35
Auszubildende	0	0

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

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von brutto TEUR 104 (Vorjahr TEUR 103) bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der zum Konzern gehörenden SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, SM Capital Aktiengesellschaft, SEE Real Estate AG i.L., SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Krocker GmbH, RCM Asset GmbH und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft teilen sich wie folgt auf:

TEUR	2016	Vorjahr
Jahresabschlussprüfung	72	71
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	6	6
Steuerberatungsleistungen	22	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 2016:

- 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 2016:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), Grafenau,
- Gabriela Ritter, Betriebswirtin (Handel), Dresden
- Knut Krockner, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau, Dresden
- Jacob Schlieper, Immobilienfachwirt (IHK), Dresden, ab 01.04.2016

### **Krockner GmbH**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2016:

- Knut Krockner, 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 Krockner GmbH, bei der Frau Michaela Kotter 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 459,1. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	289.000,00	141.999,96
Freiwillige Krankenversicherung	3.712,08	3.712,08
Freiwillige Pflegeversicherung	102,24	597,48
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,80	0,00
Kfz-Sachbezug	0,00	10.131,36
<b>Summe</b>	<b>302.631,12</b>	<b>156.440,88</b>

#### 4.6. Organkredite

In den sonstigen Vermögensgegenständen ist zum Bilanzstichtag eine Forderung in Höhe von EUR 5.436,99 gegenüber dem Vorstandsvorsitzenden enthalten für durch die RCM AG ihm privat erbrachte Handwerkerleistungen.

#### 4.7. Ergebnisverwendungsvorschlag Mutterunternehmen

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 597.158,98 soll zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,04 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

Die SM Wirtschaftsberatungs AG hat ihren Anteil an der SM Beteiligungs AG, einem ebenfalls im Immobiliensektor tätigen Tochterunternehmen, von bisher ca. 56 % auf nun 94,4 % ausgeweitet. Auf diese Weise wird der auf fremde Anteilseigner entfallende Gewinnanteil der SM Beteiligungs AG deutlich reduziert, womit eine Erhöhung des bei der SM Wirtschaftsberatungs AG verbleibenden Gewinns der SM Beteiligungs AG verbunden ist. Zum 31.12.2016 war der Anteil der SM Wirtschaftsberatungs AG an der SM Beteiligungs AG bereits auf 77,9 % angestiegen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden nun alle Transaktionen abgewickelt, sodass der Anteil der von der SM Wirtschaftsberatungs AG an der SM Beteiligungs AG gehaltenen Anteil im Februar 2017 bei 94,4 % liegt.

Sindelfingen, 23. Februar 2017

Der Vorstand



Martin Schmitt



Reinhard Vos



## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Zu dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 bis 31. Dezember 2016 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, den 9. März 2017

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 01.01.2016 bis 31.12.2016 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 28. Februar 2017

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

Dresdner Mietspiegeltabelle 2017

Werte in Euro/m<sup>2</sup>

Ausstattung	Baualter Wohnlage	bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990		
		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>
<b>AK I</b>	einfach mittel gut	3,48 - 5,43 4,45									<b>Mietspiegel Dresden 2017</b> Legende: Spanne Mittelwert		
<b>AK II (1-2 AM)</b>	einfach mittel gut												
<b>AK III (3-4 AM)</b>	einfach mittel gut	4,44 - 6,60 5,38						4,51 - 6,04 5,19	4,42 - 5,33 4,79	3,88 - 5,41 4,50			
<b>AK IV (5-6 AM)</b>	einfach	5,52 - 6,93 6,21	5,37 - 6,98 6,10	4,93 - 6,17 5,65	5,18 - 6,80 5,94	5,32 - 7,14 6,26	5,07 - 6,50 5,82	4,70 - 6,75 5,48	3,87 - 5,20 4,49	5,74 - 7,11 6,50			
	mittel		5,26 - 7,45 6,20	5,24 - 7,33 6,29			4,97 - 7,00 5,86	4,29 - 6,50 5,27					
	gut		5,59 - 6,90 6,28	6,20			5,43 - 7,23 6,51	5,11 - 6,96 5,90	4,95 - 6,25 5,61				
<b>AK V (7-8 AM)</b>	einfach	5,96 - 7,50 6,89	5,49 - 7,20 6,34	5,50 - 7,22 6,25	5,46 - 6,77	5,20 - 6,71 5,89	5,08 - 6,85	5,08 - 7,09 6,01	4,87 - 6,51	5,96 - 7,53 6,67	5,57 - 7,03 6,33	5,51 - 6,64 6,12	
	mittel		5,89 - 7,50 6,63	5,47 - 7,50 6,50	6,02	5,50 - 6,53 6,00	5,89	5,47 - 7,08 6,32	5,19 - 7,12 6,12		5,63	6,00 - 7,45 6,68	5,92 - 7,43 6,48
	gut		6,01 - 7,52 6,72	5,77 - 8,00 6,91		5,44 - 6,96 6,11	5,68 - 7,87 6,96		5,43 - 7,19 6,39		5,32 - 6,69 5,88		6,42 - 7,60 6,96
<b>AK VI (9-10 AM)</b>	einfach	5,66 - 8,22 6,99						*			6,44 - 8,50 7,47		
	mittel 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 Außenwandwärmeeisolation,
- zeitgemäße Elektroinstallation,
- zeitgemäße Küche,
- Balkon, Loggia, Terrasse oder Veranda,
- bauliche Besonderheiten
- wertige Zusatzausstattung
- exklusives Wohnen

• **Ausstattungsklasse III:**

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

• **Ausstattungsklasse IV:**

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

• **Ausstattungsklasse V:**

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

• **Ausstattungsklasse VI:**

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





**IMPRESSUM**

HERAUSGEBER  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

FOTOGRAFIE  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

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

Erschienen im Juni 2017



*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*