



## BILANZ

## RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

zum

31. Dezember 2014

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		24.032.818,15	24.974.904,53	Übertrag	19.707.415,66	20.625.625,42	39.269.056,40 18.655.198,07
<b>B. Umlaufvermögen</b>				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.772.000,48		2.995.745,51
I. Zum Verkauf bestimmte Grund- stücke und andere Vorräte				5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>460.019,65</u>		<u>128.232,98</u>
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit fertigen Bauten	14.215.913,46		13.313.649,56	- davon aus Steuern EUR 51.619,30 (Vorjahr EUR 78.775,79)		24.939.435,79	21.779.176,56
2. unfertige Leistungen	<u>90.815,34</u>	14.306.728,80	<u>96.613,59</u> 13.410.263,15	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		42.107,94	38.291,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	14.429,32		17.052,56				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.680.592,61		993.949,94				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>363.353,43</u>	4.058.375,36	<u>898.486,87</u> 1.909.489,37				
III. Wertpapiere							
1. sonstige Wertpapiere		239.954,85	160.077,67				
Übertrag		<u>42.637.877,16</u>	<u>40.454.734,72</u>	Übertrag		<u>45.607.169,15</u>	<u>42.431.326,31</u>

## BILANZ

## RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

zum

31. Dezember 2014

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		42.637.877,16	40.454.734,72	Übertrag		45.607.169,15	42.431.326,31
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.904.490,74	1.911.708,27				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		64.801,25	64.883,32				
		<u>45.607.169,15</u>	<u>42.431.326,31</u>			<u>45.607.169,15</u>	<u>42.431.326,31</u>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

## RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.061.090,50		759.146,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>2.130.000,00</u>		<u>729.000,00</u>
		3.191.090,50	1.488.146,71
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.960.718,13	667.474,78
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) sonstige	234.136,70		278.690,12
b) aus Finanzgeschäft	<u>177.245,97</u>		<u>586.767,58</u>
		411.382,67	865.457,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	321.505,96		333.246,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>68.924,01</u>		<u>24.027,14</u>
		390.429,97	357.274,05
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	415.502,96		440.436,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>34.107,09</u>		<u>36.965,50</u>
		449.610,05	477.401,56
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		24.676,68	23.520,67
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) sonstige	572.929,69		439.459,38
b) aus Finanzgeschäft	<u>84.301,67</u>		<u>281.839,06</u>
		657.231,36	721.298,44
Übertrag		119.806,98	106.634,91

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

**RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		119.806,98	106.634,91
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 698.913,15 (Vorjahr EUR 166.903,00)		698.915,15	166.905,00
9. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		554.236,54	855.145,31
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.167,21 (Vorjahr EUR 21.342,40)		113.517,68	223.816,44
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		35.200,00	167.678,90
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 137.577,22 (Vorjahr EUR 59.245,34)		<u>992.234,80</u>	<u>904.077,27</u>
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		459.041,55	280.745,49
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		28.290,52-	673,71-
15. sonstige Steuern		736,94-	871,98-
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<u>430.014,09</u>	<u>279.199,80</u>
Übertrag		430.014,09	279.199,80

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

## RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		430.014,09	279.199,80
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		452.444,68	90.816,65-
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen a) aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	264.061,53
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen a) in andere Gewinnrücklagen		12.777,20-	0,00
20. Ausschüttung		400.546,17-	0,00
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<u>469.135,40</u>	<u>452.444,68</u>

## **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2014**

---

#### **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

##### **1.1. Allgemeine Hinweise**

Der Jahresabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes 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).

Größenabhängige Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

##### **1.2. 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. Die angewandten Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr soweit gesetzlich möglich unverändert beibehalten. 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 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. zum niedrigeren 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 T€ 0,0). Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet ausschließlich erworbene Softwarelizenzen, welche auf 3 Jahre abgeschrieben werden. Hierin enthalten war im Wesentlichen um 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 € 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 39,9 (Vorjahr T€ 63,8) enthalten.

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

#### **2.1.3. Finanzanlagen**

Bei den Finanzanlagen handelt es sich im Geschäftsjahr um Anteile an verbundenen Unternehmen sowie um Wertpapiere des Anlagevermögens.

##### **2.1.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen**

Im Geschäftsjahr 2010 wurde die RCM Asset GmbH gegründet, an der die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft seither 82 % hält. Zusammen mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft werden im Konzern 100 % der Anteile der RCM Asset GmbH gehalten. Der Ansatz der SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L. ist ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Auch die an der SM Capital Aktiengesellschaft gehaltenen Anteile sind unverändert. An der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft wurden weitere Anteile erworben. Die SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen (SMD), hat im Berichtsjahr von ihren Aktionären im quotalen Verhältnis der Anteile eigene Aktien zurückgekauft. Bei entsprechend reduziertem Grundkapital beträgt der Anteil der RCM Beteiligungs AG an der SMD weiterhin 94,8 %. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung 50,98% der Geschäftsanteile der Krocker GmbH, Dresden, erworben. Mit Eintragung der Kapitalerhöhung der Krocker GmbH in das Handelsregister im Mai 2014 wird diese als verbundenes Unternehmen geführt.

Name	Sitz	Anteil am gezeichneten Kapital		Eigenkapital 2014	Ergebnis des Geschäftsjahres 2014
		unmittelbar (mittelbar) in €	unmittelbar (mittelbar) in %	€	€
SM Capital Aktiengesellschaft	Sindelfingen	4.740.863 (4.953.754)	94,82 (99,08)	5.338.232,19	+ 87.750,18
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH	Dresden	75.000 (75.000)	100,00 (100,00)	89.533,79	+ 14.533,79
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft	Sindelfingen	1.814.552 (1.814.552)	61,51 (61,51)	5.873.766,07	+ 211.765,71
SEE Real Estate AG i. L.	Stuttgart	24.129 (1.193.415)	1,96 (97,03)	318.569,97	./ 28.589,27
RCM Asset GmbH	Sindelfingen	20.500 (25.000)	82,00 (100,00)	723.268,77	+ 17.904,77
SM Domestic Property Aktiengesellschaft	Sindelfingen	1.706.400 (1.706.400)	94,80 (94,80)	2.350.803,36	+ 595.460,37
Krocker GmbH	Dresden	26.000 (26.000)	50,98 (50,98)	311.879,04	+ 47.772,69

Von den an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft gehaltenen Aktien sind 1.407.177 zur Absicherung von Darlehen an ein Kreditinstitut und zwei verbundene Unternehmen verpfändet.

Von den an der SM Capital Aktiengesellschaft gehaltenen Aktien sind 2.900.000 zur Absicherung von Darlehen an zwei verbundene Unternehmen verpfändet.

Von den an der SM Domestic Property Aktiengesellschaft gehaltenen Aktien sind 1.700.000 zur Absicherung eines Darlehens an ein verbundenes Unternehmen verpfändet.

### **Ergänzende Angaben**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im Jahresabschluss zu Anschaffungskosten, gemindert um Abschreibungen in den Vorjahren, angesetzt.

Bei den Anteilen an den verbundenen Unternehmen sind die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, die RCM Asset GmbH, die Krocker GmbH, die SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L., die SM Capital Aktiengesellschaft, die SM Domestic Property Aktiengesellschaft und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft im Sinne des WpHG nicht börsennotiert, die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, die Krocker GmbH und die RCM Asset GmbH sind nicht börsenfähig. Die SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L., die SM Capital Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sind jedoch börsenfähig.

Der Buchwert der Anteile beläuft sich auf T€ 23.685,5, der Zeitwert auf T€ 22.979,6. Auf Grund der vorübergehenden Kursverluste am Deutschen Aktienmarkt ist die Wertminderung auch bei diesen Papieren als vorübergehend einzustufen.

#### **2.1.3.2. Wertpapiere des Anlagevermögens**

Die Position Wertpapiere des Anlagevermögens wurde durch Veräußerungen im Rahmen der Liquiditätsplanung im Berichtsjahr reduziert. Von den Wertpapieren des Anlagevermögens sind Papiere mit einem Buchwert von T€ 115,7 an ein Kreditinstitut verpfändet.

#### **Ergänzende Angaben**

Es handelt sich bei den Wertpapieren im Wesentlichen um eine festverzinsliche Anleihe mit nominalem Rückzahlungswert. Das Rating der Emittenten hat sich seit Kauf der Aktien nicht verschlechtert. Auf Grund des als unwahrscheinlich eingeschätzten Insolvenzrisikos der Emittenten wird der Verlust als nicht dauerhaft eingeschätzt. Der Buchwert des Papierses beträgt T€ 115,7, der Zeitwert T€ 123,9.

Darüber hinaus sind Aktien mit einem Buchwert von T€ 191,1 und einem Zeitwert von T€ 124,1 im Bestand, deren durch Kursverluste am Deutschen Aktienmarkt eingetretene Wertminderung teilweise als vorübergehend eingestuft wird. Auf die Wertpapiere im Anlagevermögen wurde eine außerplanmäßige Abschreibung aufgrund dauerhafter Wertminderung in Höhe von T€ 35,2 vorgenommen.

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

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

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.

#### **2.1.5. Unfertige Leistungen**

In dieser Position sind außerdem noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von € 90.815,34 (Vorjahr € 96.613,59) enthalten.

### 2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben folgende Restlaufzeiten:

(alle Angaben in T€)	bis zu 1 Jahr	über ein Jahr bis zu 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	14,4 (17,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	14,4 (17,1)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen (Vorjahr)	3.698,1 (993,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	3.698,1 (993,9)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	345,7 (886,0)	0,2 (12,5)	0,0 (0,0)	345,9 (898,5)

Die Forderungen sind mit dem Nennwert abzüglich vorgenommener Wertberichtigungen angesetzt. Als Sicherheit für die Darlehensforderung gegenüber der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von € 292.889,67 dienen 1.296.800 Aktien an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft (WKN A1MBDD).

### 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 Börsen- oder Marktpreis vor, so wurde auf den niedrigeren Wert abgeschrieben. Weiterhin sind hier Wertpapiere mit einem Buchwert von T€ 240,0 enthalten, die von der SM Beteiligungs AG auf Basis eines Wertpapierleihevertrages entliehen wurden.

### 2.1.7. Flüssige Mittel

Es werden T€ 2.904,5 (Vorjahr T€ 1.911,7) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von T€ 2.761,9 (Vorjahr T€ 1.824,5) enthalten, die im Rahmen von Sicherheiten verpfändet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

### 2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen bilanziell notwendige Aufwendungen aus der Agioauflösung im Zusammenhang mit der Emission einer Optionsanleihe ausgewiesen. Ein Restbetrag in Höhe von T€ 25,3 (Vorjahr T€ 64,3) wird über die Restlaufzeit der Anleihe bis 2018 linear aufgelöst.

Des Weiteren ist eine Bearbeitungsgebühr für einen Darlehensvertrag in Höhe von T€ 39,0 (Vorjahr T€ 0,0) abgegrenzt.

## 2.2. Passiva

### 2.2.1. Eigenkapital

#### a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2014 in Höhe von T€ 13.370,0 ist aufgeteilt in 13.370.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Zum Bilanzstichtag werden 16.020 eigene Aktien im Bestand gehalten.

#### Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag werden 16.020 eigene Aktien im Bestand gehalten. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) des Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

<b>Eigene Aktien - Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)</b>	<b>Bestand in % des Grundkapitals (jeweils am Ende des Quartals)</b>	<b>Zeitpunkt bzw. Quartal</b>	<b>Bilanzansatz  €</b>	<b>Kursgewinn /- verlust  €</b>
Anfangsbestand: 0	0,000 %	01.01.2014	0,00	
Verkauf: 0 Kauf: 44.422	0,332 %	1. Quartal 2014	76.420,04	Gewinn/Verlust: 0,00
Verkauf: 75.587 Kauf: 65.083	0,254 %	2. Quartal 2014	63.128,22	Gewinn: 6.091,50
Verkauf: 6.589 Kauf: 95.016	0,915 %	3. Quartal 2014	219.828,02	Gewinn: 117,29
Verkauf: 167.000 Kauf: 60.675	0,120 %	4. Quartal 2014	28.797,20	Gewinn: 942,44
Endbestand: 16.020	0,120 %	31.12.2014	28.797,20	

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft 66.920 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehalten. Diese wurden zum 31. Dezember 2014 mit einem Betrag in Höhe von € 1,769 je Aktie, also insgesamt mit T€ 118,4, bewertet. Dies entspricht somit 0,501 % des Grundkapitals. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

<b>Eigene Aktien - Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)</b>	<b>Bestand in % vom Grundkapital (jeweils am Ende des Quartals)</b>	<b>Zeitpunkt bzw. Quartal</b>	<b>Bilanzansatz  €</b>	<b>Kursgewinn /- verlust  €</b>
Anfangsbestand: 0	0,000 %	01.01.2014	0,00	
Verkauf: 0 Kauf: 0	0,000 %	1. Quartal 2014	0,00	Gewinn/Verlust: 0,00
Verkauf: 221.287 Kauf: 260.963	0,297 %	2. Quartal 2014	70.391,70	Gewinn: 6.638,68
Verkauf: 0 Kauf: 16.986	0,424 %	3. Quartal 2014	100.194,20	Gewinn/Verlust: 0,00
Verkauf: 6.468 Kauf: 16.726	0,501 %	4. Quartal 2014	118.362,37	Gewinn: 279,33
Endbestand: 66.920	0,501 %	31.12.2014	118.362,37	

### **b) Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 15.06.2019 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu € 6.685.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.685.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). 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 2014

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.370.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.370.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2014). 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. Juni 2014 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

#### Bedingtes Kapital 2011

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 3.348.503,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 3.348.503 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2011). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

### Bedingtes Kapital 2010

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.966.497,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.966.497 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2010). 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 20. August 2010 und 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

#### **d) Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beträgt T€ 6.515,8 (Vorjahr T€ 6.508,4) und setzt sich wie folgt zusammen:

€ 3.251.962,50 aus Agiobeträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen  
€ 1.949.183,80 aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen  
€ 1.230.000,00 aus Kapitalherabsetzung  
€ 84.650,06 aus Veräußerung eigener Anteile gem. § 272 Abs. 1b S. 3 HGB

#### **e) Gewinnrücklagen**

Aufgrund des Erwerbs und der Veräußerung eigener Anteile wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt € 201.872,55 aus der frei verfügbaren Gewinnrücklage entnommen sowie insgesamt € 214.649,75 eingestellt. Diese Gewinnrücklage in Höhe von insgesamt € 12.777,20 wurde zu Gunsten des Bilanzgewinns eingestellt. Somit beträgt die Gewinnrücklage zum Ende des Geschäftsjahres € 0,00 (Vorjahr € 0,00).

#### **2.2.2. 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 aufgrund der ausreichenden Verlustvorträge nicht gebildet. Eine Gewerbesteuerrückstellung für das Geschäftsjahr 2014 wurde aufgrund des Verlustvortrages nicht gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten T€ 34,8 (Vorjahr T€ 30,0), Geschäftsbericht T€ 7,8 (Vorjahr T€ 7,8), Hauptversammlung T€ 30,0 (Vorjahr T€ 30,0), noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstände T€ 116,0 (Vorjahr T€ 96,6), Aufsichtsratsvergütungen T€ 45,6 (Vorjahr T€ 36,4), nicht genommenen Urlaub T€ 0,7 (T€ 0,5), Rechtsstreitigkeiten T€ 15,1 (Vorjahr T€ 30,0), Offenlegung und Aufbewahrung T€ 5,1 (Vorjahr T€ 5,1), Beiträge zur Berufsgenossenschaft T€ 1,2 (Vorjahr T€ 1,2) sowie für abgeschlossene Zinsswaps T€ 0,0 (Vorjahr T€ 67,1).

Außerdem wurden Rückstellungen für Maklerprovisionen im Zusammenhang mit dem Erwerb, Veräußerung oder Vermietung von Immobilien in Höhe von T€ 4,5 (Vorjahr T€ 1,0) gebildet. Im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 25,9 (Vorjahr T€ 25,9) gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von T€ 286,7 (Vorjahr T€ 283,0) gebildet.

### **2.2.3. Verbindlichkeiten**

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2014 nicht vorhanden.

Per 31. Dezember 2014 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von T€ 7.716,2 (Vorjahr T€ 6.630,1).

#### **2.2.3.1 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 € 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu € 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 € 3.000.000,00, eingeteilt in bis zu 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 100,00 (Teilschuldverschreibung) mit Laufzeit bis zum Jahr 2018 zum Ausgabepreis von 99% zu begeben. Jede Teilschuldverschreibung im Nennwert von € 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 € 1,00 zum Preis von jeweils € 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 € 1.320.000,00, eingeteilt in 1.320.000 auf den Namen lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Gesamtausübungspreis von € 2.970.000,00.

Nachdem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft inzwischen für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende in Höhe von € 0,03 ausgeschüttet hat, hat sich gemäß § 8 Abs. 1 (iv) der in § 7 Abs. 1 der Optionsanleihebedingungen festgelegte Optionspreis zum Erwerb von einer auf den Namen lautenden stimmberechtigten Stückaktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von € 2,25 auf nunmehr € 2,22 ermäßigt. Optionsrechte wurden bislang nicht ausgeübt.

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

#### **4 % Wandelschuldverschreibung 2010/2014 der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft (WKN A1E8QC)**

Die Anleihe war am 3. November 2014 endfällig und wurde in Höhe des zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Nominalbetrages von € 2.580.000,00 zurückgezahlt.

#### **2.2.3.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>Angaben in T€</b>	<b>Vorjahr in T€</b>
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	1.019,5	1.070,3
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	7.875,4	4.416,7
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	7.716,2	6.630,1
Summe	16.611,1	12.117,1

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert, unter anderem durch Guthaben, Grundschulden und Abtretung von Mietansprüchen. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2014 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

<b>Bezeichnung der Sicherheit</b>	<b>Nominalwert in T€</b>	<b>Vorjahr in T€</b>
Grundschulden (nominal)	10.533,9	9.320,9
Depotwerte	5.911,2	6.633,2
Guthaben	2.541,9	1.674,5
Summe	18.987,0	17.628,6

Außerdem haften Grundschulden in Höhe von T€ 14.085,0 auf Objekten von den verbundenen Unternehmen SM Capital Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft und SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft für Darlehen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

#### **2.2.3.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Diese Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen offene Baurechnungen mit einem Betrag von T€ 8,8 (Vorjahr T€ 90,9) sowie Einbehalte in Höhe von T€ 6,6 (Vorjahr T€ 26,3). Die Laufzeiten gliedern sich wie folgt:

	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1 Jahr bis</b>	<b>mehr als</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>T€</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>T€</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15,7	0,0	0,0	15,7
(Vorjahr)	(117,5)	(0,0)	(0,0)	(117,5)

#### **2.2.3.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um von verbundenen Unternehmen gewährte Darlehen. Diese Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1 Jahr</b>	<b>mehr als 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>T€</b>	<b>bis 5 Jahre</b>	<b>re</b>	<b>T€</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.772,0	0,0	0,0	4.772,0
(Vorjahr)	(2.995,7)	(0,0)	(0,0)	(2.995,7)

Die Verbindlichkeiten gegenüber der SM Capital Aktiengesellschaft betragen zum 31. Dezember 2014 T€ 2.603,6 (Vorjahr T€ 1.769,9). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um ein Kontokorrentdarlehen. Die Laufzeit ist unbegrenzt und die Verzinsung beträgt seit dem 1. Oktober 2012 4,5% p.a. zzgl. des jeweils gültigen Drei-Monats-Euribor. Als Sicherheit wurden 900.000 Aktien der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft (WKN A1RFMZ) sowie 1.700.000 Aktien der SM Domestic Property Aktiengesellschaft (WKN A0HFZJ) still abgetreten.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft handelt es sich in Höhe von T€ 240,0 (Vorjahr T€ 160,1) um eine Wertpapierleihe. Außerdem besteht gegenüber der SM Beteiligungs AG eine Verbindlichkeit per 31. Dezember 2014 in Höhe von T€ 1.193,5 (Vorjahr T€ 478,0). Es handelt sich hierbei um ein Kontokorrentdarlehen in Höhe von bis zu T€ 1.200,0. Die Laufzeit ist unbegrenzt. Das Darlehen wird mit dem jeweils gültigen Drei-Monats-Euribor zzgl. 4,5% p.a. verzinst. Als Sicherheit wurden 1.400.000 Aktien der SM Capital AG (WKN 617184) still abgetreten.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der SM Domestic Property Aktiengesellschaft handelt es sich in Höhe von T€ 529,4 (Vorjahr T€ 550,7) um ein Kontokorrentdarlehen in Höhe von bis zu T€ 1.000,0. Die Laufzeit ist unbegrenzt. Das Darlehen wird mit dem jeweils gültigen Drei-Monats-Euribor zzgl. 4,5% p.a. verzinst. Als Sicherheit wurden 1.500.000 Aktien der SM Capital AG (WKN 617184) still abgetreten.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH handelt es sich in Höhe von T€ 111,9 (Vorjahr T€ 0,0) um ein Kontokorrentdarlehen in Höhe von bis zu T€ 180,0. Die Laufzeit ist unbegrenzt. Das Darlehen wird mit dem jeweils gültigen Drei-Monats-Euribor zzgl. 4,5% p.a. verzinst. Als Sicherheit wurden 50.000 Aktien der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft (WKN A1RFMZ) still abgetreten.

#### 2.2.3.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten sind wie folgt:

	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1 Jahr bis</b>	<b>mehr als</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>T€</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>T€</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	460,0	0,0	0,0	460,0
(Vorjahr)	(128,2)	(0,0)	(0,0)	(128,2)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 51,6 (Vorjahr T€ 78,7) enthalten. Hierbei handelt es sich um die im Januar des Folgejahres fällige Lohnsteuer für Dezember sowie um Grunderwerbsteuern für zum Jahresende erworbene Immobilien.

#### 2.2.4. 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.

#### 2.2.5. Derivate Finanzinstrumente

Die Zinnsicherungsgeschäfte 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.

Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos sechs (Vorjahr sechs) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von T€ 9.000,0 (Vorjahr T€ 9.000,0) mit einer Restlaufzeit bis Dezember 2018, Juni 2020, Dezember 2021, März 2014, Juni 2024 sowie Juni 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2014 beträgt das gesicherte Kreditvolumen T€ 10.234,7 (Vorjahr T€ 8.395,4). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von T€ 1.484,6 (Vorjahr T€ 722,2). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Deswegen rechnet die Gesellschaft mit einer vollständigen Absicherung des Risikos.

### **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 T€ 177,2 (Vorjahr T€ 586,8) sowie sonstige Erträge in Höhe von T€ 234,1 (Vorjahr T€ 278,7).

Die Erträge aus Finanzgeschäften setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Handel von Wertpapieren und Derivaten in Höhe von T€ 170,8 (Vorjahr T€ 247,2) sowie aus der Zuschreibung in Höhe von T€ 6,2 (Vorjahr T€ 16,4) auf eine Wertpapierposition zusammen.

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Umlagen für Dienstleistungen in Höhe von T€ 101,6 (Vorjahr T€ 85,3). In dieser Position ist ebenfalls eine Versicherungsentschädigung in Höhe von T€ 23,9 (Vorjahr T€ 66,4) enthalten.

Außerdem beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 38,3 (Vorjahr T€ 69,9). Im Einzelnen sind dies:

€ 16.554,33 für Auflösung Rückstellungen Nebenkosten Leerstand

€ 2.348,50 für Auflösung Rückstellungen Geschäftsbericht

€ 18.461,10 für Auflösung Drohverlustrückstellung Zinsswap

€ 859,00 für Auflösung Rückstellung Berufsgenossenschaft und

€ 60,73 für Auflösung Rückstellung Offenlegung.

### **3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von T€ 50,5 (Vorjahr T€ 76,7) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von T€ 54,7 (Vorjahr T€ 25,5), Vorauszahlungen auf Betriebskosten für Leerstände im Berichtsjahr in Höhe von T€ 108,6 (Vorjahr T€ 92,2) und Gebühren für die Hausverwaltungen in Höhe von T€ 78,4 (Vorjahr T€ 68,8). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt T€ 15,4 (Vorjahr T€ 20,0) enthalten.

Außerdem wird in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von T€ 13,9 (Vorjahr T€ 44,5) ausgewiesen.

### **3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke**

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von T€ 68,9 (Vorjahr T€ 24,0) handelt es sich im Wesentlichen um Provisionen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilien sowie für Aufwendungen in Zusammenhang mit Versicherungsschäden. Die von der Versicherung erhaltene Entschädigung wird in Position 3.4. aufgeführt.

### **3.7. Personalaufwendungen**

Die Personalaufwendungen im Jahr 2014 betragen T€ 449,6 (Vorjahr T€ 477,4).

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

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von T€ 24,7 (Vorjahr T€ 23,5). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht getätigt (Vorjahr T€ 0,0).

### **3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Diese Position in Höhe von insgesamt T€ 657,2 (Vorjahr T€ 721,3) enthält im Wesentlichen Aufwendungen aus Finanzgeschäften in Höhe von T€ 84,3 (Vorjahr T€ 281,8), Aufwendungen für Geschäftsbesorgung in Höhe von T€ 45,2 (Vorjahr T€ 33,6) und Werbekosten in Höhe von T€ 131,8 (Vorjahr T€ 99,4). Außerdem enthält diese Position Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume in Höhe von T€ 37,4 (Vorjahr T€ 39,7), Kfz-Kosten in Höhe von T€ 16,8 (Vorjahr T€ 21,8), Reisekosten in Höhe von T€ 35,7 (Vorjahr T€ 34,6), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 71,9 (Vorjahr T€ 51,0) sowie Kreditbearbeitungskosten in Höhe von T€ 47,1 (Vorjahr T€ 26,1). In dieser Position sind außerdem Kosten für Versicherungen und Beiträge in Höhe von T€ 18,1 (Vorjahr T€ 15,2), Kosten für Reparaturen und Instandhaltungen in Höhe von T€ 2,2 (Vorjahr T€ 2,3), Kosten für Porto, Bürobedarf und Telefon in Höhe von T€ 5,6 (Vorjahr T€ 7,9), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von T€ 35,8 (Vorjahr T€ 31,2), Kosten für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von T€ 27,0 (Vorjahr T€ 26,8) sowie nicht abziehbare Vorsteuern in Höhe von T€ 44,6 (Vorjahr T€ 0,0).

### **3.10. Erträge aus Beteiligungen**

Bei den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von T€ 698,9 (Vorjahr T€ 166,9) handelt es sich im Wesentlichen um die von den Tochterunternehmen SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, sowie SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen, gezahlten Dividenden.

### **3.11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Hierbei handelt es sich zum einen um Zinserträge aus den Darlehen an die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von T€ 10,2 (Vorjahr T€ 21,3). Außerdem sind hierin sonstige Zinserträge in Höhe von T€ 103,3 (Vorjahr T€ 202,5) insbesondere aus Termingeldanlagen sowie Zinszahlungen auf erworbene Anleihen und Ausschüttungen auf Aktien enthalten.

### **3.12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Im Anlagevermögen befanden sich ein Wertpapiere, das um T€ 35,2 auf den aktuellen Zeitwert abgeschrieben wurde. Im Vorjahr wurden Abschreibungen auf Wertpapiere im Anlagevermögen in Höhe von T€ 167,7 vorgenommen.

### **3.13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Mit T€ 992,2 (Vorjahr T€ 904,0) wurde der Betrag gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Diese Position beinhaltet die Auflösung des Disagios im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung 2010 in Höhe von T€ 64,3 (Vorjahr T€ 76,7) sowie die Auflösung des Disagios im Zusammenhang mit der Optionsanleihe 2014 in Höhe von T€ 4,7 (Vorjahr T€ 0,0).

## **4. ERGÄNZENDE ANGABEN**

### **4.1. Konzernzugehörigkeit**

Der Konzern umfasst neben der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft als Konzernmutter die SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, die SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L., Stuttgart, die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden, die RCM Asset GmbH, Sindelfingen, die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, die SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen sowie erstmals die Krockler GmbH, Dresden.

### **4.2. 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 Berichtsjahr wurden keine Leasingverträge abgeschlossen.

Der Mietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Erlenstraße 15, Dresden, wurde bis zum 31. Mai 2016 geschlossen. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete hieraus beträgt bis zu diesem Zeitpunkt € 1.215,00.

Zusammen mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft nutzt die Gesellschaft Büroräume in Sindelfingen. Die monatliche Verpflichtung beträgt anteilig € 922,80.

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 € 1.440,00.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Mietvertrag	19,6	2,3	0,0	0,0	0,0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

#### 4.2.1. Sicherheiten für Dritte

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch im Rahmen eines Rahmenkreditvertrages zwischen der Landesbank Baden-Württemberg und der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Dresden und der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen. Das Limit des vereinbarten Gesamtkreditrahmens aller Gesellschaften beläuft sich auf € 11.308.510,00. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft stellt hierzu Sicherheiten in Form von Grundschulden in Höhe von T€ 4.430,0 (nominal). Die Sicherheiten sind auch in den unter 2.2.3.2 genannten Beträgen enthalten.

Aufgrund der gemeinsamen Rahmenvereinbarung in Höhe von T€ 1.000,0 für Eigen- und Händlergeschäfte mit institutionellen Kunden über an Terminbörsen gehandelten Options- und Futuregeschäften zwischen der Landesbank Baden- Württemberg und der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SM Capital Aktiengesellschaft sowie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft Festgeld in Höhe T€ 220,0 zu Gunsten der BW-Bank für die EUREX-Geschäfte verpfändet.

Die Gesellschaft hat für die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von insgesamt T€ 1.450,0 bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden übernommen.

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

#### 4.2.2. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Zum 31. Dezember 2014 bestanden keine Verbindlichkeiten aus Termin- oder Optionsgeschäften.

#### 4.3. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 8 (Vorjahr 8) Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand	2	(Vorjahr 2)
Prokuristen	0	(Vorjahr 0)
Angestellte	6	(Vorjahr 6)
Auszubildende	0	(Vorjahr 0)

#### 4.4. Wechselseitige Beteiligungen

Zum Bilanzstichtag haben wechselseitige Beteiligungen nicht bestanden.

#### 4.5. Organe

##### Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr 2014:

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 Aktiengesellschaft, Gechingen

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

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

Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Vorstand der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Vorstand der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Abwickler der SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L., Stuttgart

Geschäftsführer der RCM Asset GmbH, Sindelfingen

Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden

Geschäftsführer der Krocke GmbH, Dresden

Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs Aktiengesellschaft, Gechingen

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen

#### Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2014:

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

Herr Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam, als Nachfolger des zum 31.12.2013 aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Herrn Gerrit Keller,  
bestellt mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 14.01.2014

Herr Peter Weiss, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf.

#### 4.6. Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands T€ 263,8. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in €	Schmitt	Voss
Festgehalt	168.000,00	75.999,96
Prämie	0,00	0,00
Kfz-Ersatz	0,00	18.000,00
Übernachtungszuschuss	0,00	1.800,00
<b>Summe</b>	<b>168.000,00</b>	<b>95.799,96</b>

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

#### 4.7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 469.135,40 soll zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von € 0,03 je Aktie verwendet werden. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Sindelfingen, 7. März 2015

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

**Bruttoanlagespiegel zum 31.12.2014**

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft  
Sindelfingen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.	Zugang	Abgang	31.12.	01.01.	Zugang	Abgang	Zuschreibung	31.12.	31.12.2014	Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	36.616,98	0,00	0,00	36.616,98	35.622,98	425,00	0,00	0,00	36.047,98	569,00	994,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>36.616,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>36.616,98</b>	<b>35.622,98</b>	<b>425,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>36.047,98</b>	<b>569,00</b>	<b>994,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.298,95	24.660,68	98.665,07	71.294,56	81.541,95	24.251,68	74.353,07	0,00	31.440,56	39.854,00	63.757,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>145.298,95</b>	<b>24.660,68</b>	<b>98.665,07</b>	<b>71.294,56</b>	<b>81.541,95</b>	<b>24.251,68</b>	<b>74.353,07</b>	<b>0,00</b>	<b>31.440,56</b>	<b>39.854,00</b>	<b>63.757,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.875.227,70	570.005,23	255.985,00	32.189.247,93	8.503.698,16	0,00	0,00	0,00	8.503.698,16	23.685.549,77	23.371.529,54
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.717.786,58	4.681.696,77	5.884.475,38	515.007,97	179.162,59	35.200,00	0,00	6.200,00	208.162,59	306.845,38	1.538.623,99
<b>Finanzanlagen</b>	<b>33.593.014,28</b>	<b>5.251.702,00</b>	<b>6.140.460,38</b>	<b>32.704.255,90</b>	<b>8.682.860,75</b>	<b>35.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.200,00</b>	<b>8.711.860,75</b>	<b>23.992.395,15</b>	<b>24.910.153,53</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>33.774.930,21</b>	<b>5.276.362,68</b>	<b>6.239.125,45</b>	<b>32.812.167,44</b>	<b>8.800.025,68</b>	<b>59.876,68</b>	<b>74.353,07</b>	<b>6.200,00</b>	<b>8.779.349,29</b>	<b>24.032.818,15</b>	<b>24.974.904,53</b>

## **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 01.01.2014 bis 31.12.2014 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 11. März 2015

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

---

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

BW Revision GmbH • Wirtschaftsprüfungsgesellschaft • HRB 231701 Amtsgericht Stuttgart  
Simone Wallawitz, Geschäftsführerin, StB, Dipl.-Betriebsw. (FH) • Bernd Wügner, Geschäftsführer, WP/StB, Dipl.-Oec.  
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen · BLZ 611 500 20 · Konto Nr. 721 50 94

Die Bescheinigung über die Teilnahme am System der Qualitätskontrolle nach § 57a Absatz 6 Satz 3 WPO wurde von der  
Wirtschaftsprüferkammer erteilt.

Ein Geschäftsführer ist als Prüfer für Qualitätskontrolle nach § 57a Absatz 3 WPO registriert.

## RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

## AKTIVA

## PASSIVA

	€	31.12.2014 €	31.12.2013 €		€	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.540,02		2.561,02	1. Gezeichnetes Kapital	13.370.000,00		13.370.000,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.791.890,92	3.793.430,94	3.633.064,28	2. abzgl. Eigene Anteile	-16.020,00		0,00
			3.635.625,30	II. In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte	-1.594.678,45		-1.602.029,68
II. Sachanlagen				III. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	496.050,07		496.050,07
1. Grundstücke mit Wohnbauten	608.455,35		620.320,35	IV. Minderheitenanteile	5.254.376,44		5.143.547,14
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.562,01		120.272,01	V. Bilanzergebnis	-1.140.111,30	16.369.616,76	-477.366,18
3. geleistete Anzahlungen	500,00	743.517,36	0,00				16.930.201,35
			740.592,36	<b>B. Rückstellungen</b>			
III. Finanzanlagen				1. Steuerrückstellungen	278.876,50		37.652,76
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.721.174,14	1.721.174,14	4.479.970,74	2. sonstige Rückstellungen	1.083.042,47	1.361.918,97	1.235.944,58
			4.479.970,74				1.273.597,34
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Anleihen	3.080.547,94		6.420.552,33
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	500,00		130.500,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.844.206,26		32.859.567,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.605.673,79		1.550.253,73	3. erhaltene Anzahlungen	25.061,52		0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	39.677.676,75		40.021.008,86	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111.127,49		218.311,49
4. unfertige Leistungen	173.904,31	41.457.754,85	238.414,34	5. sonstige Verbindlichkeiten	582.802,29	37.643.745,50	232.542,38
			41.940.176,93	- davon aus Steuern			39.730.973,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
1. Forderungen aus Vermietung	76.883,50		42.442,47	€ 0,00 (Vj. € 0,00)			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359.344,68		1.588.824,21	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		136.680,58	147.287,19
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.118,69		22.463,32				
4. sonstige Vermögensgegenstände	3.250.461,16	3.727.808,03	2.569.831,03				
			4.223.561,03				
III. Wertpapiere							
1. sonstige Wertpapiere	3,51	3,51	4,02				
			4,02				
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro-guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.640.514,63	2.618.739,92				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		76.645,66	75.236,49				
<b>D. Aktive Latente Steuern</b>		351.112,69	368.152,68				
		<u>55.511.961,81</u>	<u>58.082.059,47</u>			<u>55.511.961,81</u>	<u>58.082.059,47</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014  
der  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.547.688,26		3.121.203,75	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	8.044.000,00		8.025.000,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>586.056,46</u>		<u>341.214,84</u>	
		12.177.744,72		11.487.418,59
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.601.762,96		-6.221.475,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		<u>141.379,75</u>		<u>0,00</u>
<b>4. GESAMTLEISTUNG</b>		<b>5.717.361,51</b>		<b>5.265.943,38</b>
5. sonstige betriebliche Erträge				
a) sonstige	639.259,87		653.429,54	
b) aus Finanzgeschäft	<u>351.975,66</u>	991.235,53	<u>918.876,97</u>	1.572.306,51
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	801.451,97		892.040,76	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>149.572,07</u>	951.024,04	<u>275.353,95</u>	1.167.394,71
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.307.467,94		1.106.214,51	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 11.616,80 (Vj. € 11.616,80)	<u>210.628,48</u>	1.518.096,42	<u>172.706,55</u>	1.278.921,06
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		230.811,59		188.689,67
9. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) sonstige	1.310.307,77		1.098.256,26	
b) aus Finanzgeschäft	<u>245.224,55</u>	1.555.532,32	<u>761.425,01</u>	1.859.681,27
10. Erträge aus Beteiligungen		6,00		2,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		961,61		301,69
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		265.219,78		450.715,92
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		75.361,26		301.697,84
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.601.776,83		1.610.053,97
<b>15. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>1.042.181,97</b>		<b>882.830,98</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		395.461,33		101.565,33
17. sonstige Steuern		3.238,23		2.443,55
<b>18. Jahresergebnis</b>		<b>643.482,41</b>		<b>778.822,10</b>
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-477.366,18		-862.484,97
20. Ertrag aus Kapitalherabsetzung		0,00		0,00
21. Entnahmen aus Kapitalrücklagen		0,00		0,00
22. Entnahmen aus Gewinnrücklagen				
a) aus der Rücklage für Anteile an einem herrschenden Unternehmen		0,00		340.483,19
23. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die Rücklage für eigene Anteile		131.139,58		0,00
24. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien		0,00		0,00
25. Ausschüttungen		838.935,57		179.832,36
26. Minderheitenanteil am Jahresergebnis		<u>-336.152,38</u>		<u>-554.354,14</u>
<b>27. Bilanzergebnis</b>		<b>-1.140.111,30</b>		<b>-477.366,18</b>

**Konzernkapitalflussrechnung**  
**der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen,**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014**

	<b>2014 T€</b>	<b>2013 T€</b>
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	643	779
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	240	189
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	69	302
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	353	-371
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/ Erträge (-)	-145	-17
Veränderung des Anlagevermögens aufgrund Umgliederung	0	-666
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	0	-212
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.008	-4.060
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	271	-166
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.439</u>	<u>-4.222</u>

	<b>2014 T€</b>	<b>2013 T€</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	32	9
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-54	-63
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6	-3
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	9.764	8.290
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögens	-7.074	-9.190
"Einzahlungen" (+) aufgrund von Einzug Wandelanleihe	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>2.663</u>	<u>-957</u>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	451	1.245
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-2.161	-566
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	14.562	12.200
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-17.051	-10.841
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-4.200</u>	<u>2.038</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1 - 3)	901	-3.141
Finanzmittel SMD	0	49
Finanzmittel Krocker	120	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>2.619</u>	<u>5.711</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>3.641</u></u>	<u><u>2.619</u></u>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	<u>3.641</u>	<u>2.619</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u><u>3.641</u></u>	<u><u>2.619</u></u>

**RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**  
**Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2014**

	Mutterunternehmen									Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt €
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwert	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Bilanzgewinn €	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital €	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind €	Eigenkapital €	Minderheiten- kapital €	Eigenkapital €		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
<b>Stand am 31.12.2012</b>	<b>13.370.000,00</b>	<b>-545.306,00</b>	<b>-1.580.360,55</b>	<b>496.050,07</b>	<b>-862.484,97</b>	<b>10.877.898,55</b>	<b>0,00</b>	<b>10.877.898,55</b>	<b>4.704.695,12</b>	<b>4.704.695,12</b>	<b>15.582.593,67</b>	
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erwerb/Veräußerung eigener Ant	0,00	545.306,00	-21.669,13	0,00	0,00	523.636,87	0,00	523.636,87	0,00	0,00	523.636,87	
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-179.832,36	-179.832,36	0,00	-179.832,36	0,00	0,00	-179.832,36	
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-115.502,12	-115.502,12	-115.502,12	
Änderung IAS Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Entnahmen/Zuführungen aus Gew	0,00	0,00	0,00	0,00	340.483,19	340.483,19	0,00	340.483,19	0,00	0,00	340.483,19	
Konzern-Jahresüberschuss / Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	224.467,96	224.467,96	0,00	224.467,96	554.354,14	554.354,14	778.822,10	
<b>Stand am 31.12.2013</b>	<b>13.370.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.602.029,68</b>	<b>496.050,07</b>	<b>-477.366,18</b>	<b>11.786.654,21</b>	<b>0,00</b>	<b>11.786.654,21</b>	<b>5.143.547,14</b>	<b>5.143.547,14</b>	<b>16.930.201,35</b>	
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erwerb/Veräußerung eigener Ant	0,00	-16.020,00	7.351,23	0,00	0,00	-8.668,77	0,00	-8.668,77	0,00	0,00	-8.668,77	
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-838.935,57	-838.935,57	0,00	-838.935,57	0,00	0,00	-838.935,57	
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-225.323,08	-225.323,08	-225.323,08	
Änderung IAS Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Entnahmen/Zuführungen aus Gew	0,00	0,00	0,00	0,00	-131.139,58	-131.139,58	0,00	-131.139,58	0,00	0,00	-131.139,58	
Konzern-Jahresüberschuss / Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	307.330,03	307.330,03	0,00	307.330,03	336.152,38	336.152,38	643.482,41	
<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>	<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>	

**Konzern-Bruttoanlagespiegel zum 31. Dezember 2014**

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft  
Sindelfingen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert		
	01.01.2014	Zugang	Abgang	Zugang	31.12.2014	01.01.2014	Zugang	Zugang	Abgang	Zuschreibung	31.12.2014	31.12.2014	Vorjahr
	€	€	€	Krocker GmbH €	€	€	€	Krocker GmbH €	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	150.250,67	5.700,00	0,00	68.254,09	224.204,76	147.689,65	24.989,00	49.986,09	0,00	0,00	222.664,74	1.540,02	2.561,02
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.243.773,63	310.214,73	0,00	0,00	4.553.988,36	610.709,35	151.388,09	0,00	0,00	0,00	762.097,44	3.791.890,92	3.633.064,28
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.394.024,30</b>	<b>315.914,73</b>	<b>0,00</b>	<b>68.254,09</b>	<b>4.778.193,12</b>	<b>758.399,00</b>	<b>176.377,09</b>	<b>49.986,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>984.762,18</b>	<b>3.793.430,94</b>	<b>3.635.625,30</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.317,58	0,00	0,00	0,00	621.317,58	997,23	11.865,00	0,00	0,00	0,00	12.862,23	608.455,35	620.320,35
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.507,75	67.127,50	124.198,07	52.822,76	353.259,94	237.235,74	42.569,50	30.634,76	91.742,07	0,00	218.697,93	134.562,01	120.272,01
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>978.825,33</b>	<b>67.127,50</b>	<b>124.198,07</b>	<b>53.322,76</b>	<b>975.077,52</b>	<b>238.232,97</b>	<b>54.434,50</b>	<b>30.634,76</b>	<b>91.742,07</b>	<b>0,00</b>	<b>231.560,16</b>	<b>743.517,36</b>	<b>740.592,36</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.853.385,80	7.076.633,19	9.784.282,92	0,00	2.145.736,07	373.415,06	75.361,26	0,00	18.014,39	6.200,00	424.561,93	1.721.174,14	4.479.970,74
<b>Finanzanlagen</b>	<b>4.853.385,80</b>	<b>7.076.633,19</b>	<b>9.784.282,92</b>	<b>0,00</b>	<b>2.145.736,07</b>	<b>373.415,06</b>	<b>75.361,26</b>	<b>0,00</b>	<b>18.014,39</b>	<b>6.200,00</b>	<b>424.561,93</b>	<b>1.721.174,14</b>	<b>4.479.970,74</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>10.226.235,43</b>	<b>7.459.675,42</b>	<b>9.908.480,99</b>	<b>121.576,85</b>	<b>7.899.006,71</b>	<b>1.370.047,03</b>	<b>306.172,85</b>	<b>80.620,85</b>	<b>109.756,46</b>	<b>6.200,00</b>	<b>1.640.884,27</b>	<b>6.258.122,44</b>	<b>8.856.188,40</b>

## **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014**

---

### **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 2014 umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften.

Der Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes gemäß § 267 Absatz 1 HGB für kleine Kapitalgesellschaften und den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Rechnungslegung erfolgt nach HGB. Die Vorschriften des HGB's in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes wurden erstmals in 2010 angewendet.

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	Währung	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2014 T€	Jahresergebnis 2014 T€
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	T€	99,08	5.338,2	87,8
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	T€	100,00	89,5	14,5
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	T€	61,51	5.873,8	211,8
SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	T€	54,2	3.162,1	238,0
SEE Real Estate AG i.L., Stuttgart	T€	97,03	318,6	./28,6
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	T€	100,00	723,3	17,9
SM Domestic Property AG, Sindelfingen	T€	94,8	2.350,8	595,5
Krocker GmbH, Dresden	T€	50,98	311,9	47,8

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

Die SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden, die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, die SEE Real Estate AG i.L., Stuttgart, und die RCM Asset GmbH, Sindelfingen, sowie die SM Domestic Property AG, Sindelfingen, und die Krocker GmbH, Dresden, sind verbundene Unternehmen der RCM 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 T€ 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 T€ 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 T€ 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 2014 hält die RCM direkt einen Anteil an der SMW von 61,51 % am Kapital.

Die Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2009 ebenfalls nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von T€ 5.772,5 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen in Höhe von T€ 2.269,7 teilverrechnet. Der übersteigende Betrag in Höhe von T€ 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 T€ 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 T€ 378,1. Weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs AG wurden in 2013 erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von T€ 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 T€ 235,0 wurde aktiviert und 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 T€ 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 T€ 38,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SEE Real Estate AG i.L. erfolgte im Jahr 2009 nach der Buchwertmethode. Es entstand ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.183,0, welcher direkt als Ertrag vereinnahmt wurde. Im Jahr 2010 sind weitere Anteile an der SEE Real Estate AG i.L. zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2010 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 740,8, welcher direkt als Ertrag vereinnahmt wurde. Im Jahr 2011 sind nochmals Anteile an der SEE Real Estate AG i.L. zugegangen. Die Erstkonsolidierung der zugegangenen Anteile erfolgte im Jahr 2011 nach der Neubewertungsmethode. Dabei

ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 58,0, welcher direkt als Ertrag vereinnahmt wurde. Die ordentliche Hauptversammlung der SEE Real Estate AG i.L. hat am 8. April 2011 die Auflösung der Gesellschaft mit Ablauf des 30. April 2011 beschlossen. Die SEE Real Estate AG i.L. befindet sich daher zum Bilanzstichtag in Abwicklung. In 2012 erfolgten mehrere Teilauszahlungen auf den Liquidationserlös.

Im November 2009 wurden von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft wesentliche Anteile an der SEE Real Estate AG i.L. erworben. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft brachten in 2010 jeweils im Verhältnis 82 % zu 18 % in Summe 984.875 Aktien der SEE Real Estate AG i.L. in die RCM Asset GmbH als Sachzuzahlung in die Kapitalrücklage zu einem Zeitwert von T€ 3.545,6 ein. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft brachten in 2011 jeweils im Verhältnis 82 % zu 18 % in Summe 179.115 Aktien der SEE Real Estate AG i.L. in die RCM Asset GmbH als Sachzuzahlung in die Kapitalrücklage zu einem Zeitwert von T€ 644,8 ein.

Im September 2010 gründete die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zusammen mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft die RCM Asset GmbH. An dieser ist seither die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 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 T€ 449,9 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens Krockner GmbH erfolgte im Jahr 2014 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von T€ 37,0 wurde aktiviert und wird planmäßig 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 Kaufpreisuordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert.

Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften wurden eliminiert. Im Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

### **1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

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

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

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

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

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

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung, bewertet. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips angesetzt. Fremdkapitalzinsen sind in die Herstellungskosten nicht einbezogen worden. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt. Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bzw. mit dem Marktwert angesetzt. Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden jeweils mit dem Nennwert angesetzt. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wird zum Nennwert angesetzt. Die Rückstellungen werden jeweils mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert. Der

passive Rechnungsabgrenzungsposten wird zum Nennwert angesetzt. Die Umrechnung der auf fremde Währungen lautenden Posten erfolgt, sofern vorhanden, grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs.

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

## **2. ANGABEN ZUR BILANZ**

### **2.1. Aktiva**

#### **2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr T€ 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 € 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 134,6 (Vorjahr T€ 120,3) enthalten.

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

#### **2.1.3. Finanzanlagen**

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um 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 der Verlust als nicht dauerhaft eingeschätzt. Der Buchwert der Papiere beträgt T€ 799,2, der Zeitwert T€ 759,8.

Darüber hinaus sind Aktien mit einem Buchwert von T€ 904,9 und einem Zeitwert von T€ 778,9 im Bestand. Auf Grund der vorübergehenden Kursverluste am Deutschen Aktienmarkt ist die Wertminderung auch bei diesen Papieren als vorübergehend einzustufen.

Außerdem ist ein Zertifikat mit einem Buchwert von T€ 17,1 und einem Zeitwert von T€ 17,0 enthalten.

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlage-spiegel 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 € 173.904,31 (Vorjahr € 238.414,34) enthalten.

## 2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben folgende Restlaufzeiten:

(alle Angaben in T€)	Bis zu 1 Jahr	Über ein Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	76,9 (41,5)	0,0 (0,9)	0,0 (0,0)	76,9 (42,4)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen (Vorjahr)	359,3 (1.588,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	359,3 (1.588,8)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	41,1 (22,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	41,1 (22,5)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	3.246,8 (2.519,0)	3,7 (27,2)	0,0 (23,6)	3.250,5 (2.569,8)

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 T€ 3.640,5 (Vorjahr T€ 2.618,7) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von T€ 2.812,2 (Vorjahr T€ 2.155,1) 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 T€ 25,3 (Vorjahr Wandelanleihe T€ 64,3) 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 einen Darlehensvertrag in Höhe von T€ 39,0 (Vorjahr T€ 0,0).

### **2.1.9. Aktive latente Steuern**

Die Differenzen ergeben sich aus den Unterschieden bei der Hauptversammlungsrückstellung in Höhe von T€ 57,6 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von T€ 18,2), bei der Drohverlustrückstellung in Höhe von T€ 54,4 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von T€ 17,2) sowie aus dem Verlustvortrag der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft der mit einem Anteil in Höhe von T€ 1.000 bewertet wurde (daraus aktive latente Steuer in Höhe von T€ 315,7). Somit ergibt sich per Saldo eine aktive latente Steuer in Höhe von T€ 351,1.

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

## 2.2. Passiva

### 2.2.1. Eigenkapital

#### a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2014 in Höhe von T€ 13.370,0 ist aufgeteilt in 13.370.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Die im Bestand gehaltenen 16.020 eigenen Aktien werden offen vom Grundkapital abgesetzt.

#### Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren 16.020 eigene Aktien im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, welche zum Bilanzstichtag mit € 1,80 je Aktie, insgesamt also T€ 28,8 bewertet sind. Dies entspricht 0,12% des Grundkapitals. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) des Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

<b>Eigene Aktien - Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl der Stücke)</b>	<b>Bestand in % vom Grundkapital (je am Ende des Quartals)</b>	<b>Zeitpunkt bzw. Quartal</b>	<b>Bilanzansatz  €</b>	<b>Kursgewinn /- verlust  €</b>
Anfangsbestand: 0	0,000 %	01.01.2014	0,00	
Verkauf: 0 Kauf: 44.422	0,332 %	1. Quartal 2014	76.420,04	Gewinn/Verlust: 0,00
Verkauf: 75.587 Kauf: 65.083	0,254 %	2. Quartal 2014	63.128,22	Gewinn: 6.091,50
Verkauf: 6.589 Kauf: 95.016	0,915 %	3. Quartal 2014	219.828,02	Gewinn: 117,29
Verkauf: 167.000 Kauf: 60.675	0,120 %	4. Quartal 2014	28.797,20	Gewinn: 942,44
Endbestand: 16.020	0,120 %	31.12.2014	28.797,20	

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft 66.920 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehalten, welche zum Bilanzstichtag mit € 1,769 je Aktie, insgesamt also T€ 118,4 bewertet sind. Dies entspricht 0,501% des Grundkapitals. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

<b>Eigene Aktien - Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl der Stücke)</b>	<b>Bestand in % vom Grundkapital (je am Ende des Quartals)</b>	<b>Zeitpunkt bzw. Quartal</b>	<b>Bilanzansatz  €</b>	<b>Kursgewinn /- verlust  €</b>
Anfangsbestand: 0	0,000 %	01.01.2014	0,00	
Verkauf: 0 Kauf: 0	0,000 %	1. Quartal 2014	0,00	Gewinn/Verlust: 0,00
Verkauf: 221.287 Kauf: 260.963	0,297 %	2. Quartal 2014	70.391,70	Gewinn: 6.638,68
Verkauf: 0 Kauf: 16.986	0,424 %	3. Quartal 2014	100.194,20	Gewinn/Verlust: 0,00
Verkauf: 6.468 Kauf: 16.726	0,501 %	4. Quartal 2014	118.362,37	Gewinn: 279,33
Endbestand: 66.920	0,501 %	31.12.2014	118.362,37	

#### **b) Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2014 ist der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 15.06.2019 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 6.685.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.685.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). 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).

Mit Beschluss des Vorstands vom 14. November 2014 und der Zustimmung des Aufsichtsrats vom 14. November 2014 wurde auf Grundlage der vorgenannten Ermächtigung beschlossen das Grundkapital der Gesellschaft von € 13.370.000,00 um € 1.330.000,00 auf € 14.700.000,00 durch Ausgabe von 1.330.000 neuen auf den Namen lautender Stückaktien mit der Wertpapierkenn-Nr. A1RFMY zum Ausgabepreis von € 1,80 je Aktie zu erhöhen. Als Sacheinlage zur Erbringung des Bezugspreises von insgesamt € 2.394.000,00 wird die Einbringung von 399.000 Aktien der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, Wertpapierkenn-Nr. A1RFMZ zugelassen, deren Wert zum Zeitpunkt der Beschlussfassung pro Aktie mindestens € 6,01 beträgt (siehe Gutachten zur Unternehmenswertermittlung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner, Stolz GmbH & Co. KG, Stuttgart vom 15. September 2014). Die neuen Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sind ab dem 1. Januar 2014 gewinnberechtig. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird unter Ausnutzung der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 16. Juni 2014 unter TOP 8 beschlossenen Ermächtigung ausgeschlossen, da die Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage und zum Zwecke des Erwerbs einer Unternehmensbeteiligung erfolgt. Bis zum Prüfungsende war die Kapitalerhöhung noch nicht im Handelsregister eingetragen.

### **c) Bedingtes Kapital**

#### Bedingtes Kapital 2014

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.370.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.370.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2014). 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. Juni 2014 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

#### Bedingtes Kapital 2011

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 3.348.503,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 3.348.503 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2011). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

#### Bedingtes Kapital 2010

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.966.497,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.966.497 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2010). 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 20. August 2010 und 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

#### Bedingtes Kapital 2007

Das Bedingte Kapital wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 auf € 1.560.000,00 gemindert. Um die Flexibilität hinsichtlich der Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zu erhalten, beschloss die gleiche Hauptversammlung, dass das bedingte Kapital ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2007, 20. August 2010 und 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden, dient. Die Hauptversammlung vom 16. Juni 2014 hat das am 16. Mai 2007 beschlossene bedingte Kapital aufgehoben.

#### **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 € 1.594.678,45 (Vorjahr minus € 1.602.029,68). Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

€ 3.251.962,50 aus Agiobeträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen

€ 1.949.183,80 aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

€ 1.230.000,00 aus Kapitalherabsetzung

€ 84.650,06 aus Veräußerung eigener Anteile gem. § 272 Abs. 1b S. 3 HGB

./. € 5.839.539,74 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der SM Capital AG im Jahr 2007

./. € 1.244,60 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der Apollo Hausverwaltung im Jahr 2008

./. € 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 € 7.351,23 in die Kapitalrücklage eingestellt.

#### **e) Gewinnrücklagen**

Aufgrund des Erwerbs und der Veräußerung eigener Anteile wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt € 201.872,55 aus der frei verfügbaren Gewinnrücklage entnommen sowie insgesamt € 214.649,75 eingestellt. Insgesamt wurde die Gewinnrücklage in Höhe von insgesamt € 12.777,20 zu Gunsten des Bilanzgewinns entnommen. Somit beträgt die Gewinnrücklage zum Ende des Geschäftsjahres € 0,00 (Vorjahr € 0,00).

#### **2.2.2. Unterschiedsbetrag**

Durch Zukäufe an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in den Vorjahren entstand ein passiver Unterschiedsbetrag. Dieser wird in Höhe von € 496.050,07 (Vorjahr € 496.050,07) ausgewiesen.

#### **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 T€ 129,6 (Vorjahr T€ 12,3) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von T€ 149,3 (Vorjahr T€ 25,4) gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten T€ 83,7 (Vorjahr T€ 75,5), Geschäftsbericht T€ 11,4 (Vorjahr T€ 11,4), Hauptversammlung T€ 57,6 (Vorjahr T€ 58,7), noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstände T€ 312,8 (Vorjahr T€ 313,7), Aufsichtsratsvergütungen T€ 180,5 (Vorjahr T€ 141,5), Personalkosten T€ 23,4 (T€ 16,1), Rechtsstreitigkeiten und Restrukturierungsaufwendungen T€ 95,4 (Vorjahr T€ 161,5) sowie Offenlegung und Aufbewahrung T€ 24,1 (Vorjahr T€ 20,9) und Beiträge zur Berufsgenossenschaft T€ 6,2 (Vorjahr T€ 6,2), noch nicht gezahlte Provisionen für Vermietungen T€ 19,8 (Vorjahr T€ 7,6) sowie für Drohverluste T€ 13,0 (Vorjahr T€ 24,8). Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von T€ 244,8 (Vorjahr T€ 280,4) sowie T€ 0,0 (Vorjahr T€ 117,8) für Gewährleistungen und offene Rechnungen in Höhe von T€ 10,3 (Vorjahr T€ 0,0) gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von T€ 1.083,0 (Vorjahr T€ 1.235,9) gebildet.

#### **2.2.4. Verbindlichkeiten**

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2014 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2014 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von T€ 20.491,4 (Vorjahr T€ 21.896,8).

##### **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 unter TOP 9 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 Optionschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu € 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu € 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 € 3.000.000,00, eingeteilt in bis zu 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 100,00 (Teilschuldverschreibung) mit Laufzeit bis zum Jahr 2018 zum Ausgabepreis von 99% zu begeben. Jede Teilschuldverschreibung im Nennwert von € 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 € 1,00 zum Preis von jeweils € 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 € 1.320.000,00, eingeteilt in 1.320.000 auf den Namen lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Gesamtausübungspreis von € 2.970.000,00. Nachdem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft inzwischen für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende in Höhe von € 0,03 ausgeschüttet hat, hat sich gemäß § 8 Abs. 1 (iv) der in § 7 Abs. 1 der Optionsanleihebedingungen festgelegte Optionspreis zum

Erwerb von einer auf den Namen lautenden stimmberechtigten Stückaktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von € 2,25 auf nunmehr € 2,22 ermäßigt. Optionsrechte wurden bislang nicht ausgeübt.

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

#### **4 % Wandelschuldverschreibung 2010/2014 der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft (WKN A1E8QC)**

Die Anleihe war am 3. November 2014 endfällig und wurde in Höhe des zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Nominalbetrages von € 2.580.000 zurückgezahlt.

#### **2.2.4.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Angaben in T€	Vorjahr in T€
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	3.980,3	4.133,0
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	9.372,5	6.829,8
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	20.491,4	21.896,8
Summe	33.844,2	32.859,6

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert, unter anderem durch Guthaben, Grundschulden und Abtretung von Mietansprüchen. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2014 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in T€	Vorjahr in T€
Grundschulden (nominal)	32.814,4	28.894,4
Depotwerte	5.911,2	6.633,2
Guthaben	2.541,9	1.954,6
Summe	41.267,5	37.482,2

### 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 T€	Über 1 Jahr bis 5 Jahre T€	Mehr als 5 Jahre T€	Gesamt T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111,1	0,0	0,0	111,1
(Vorjahr)	(218,3)	(0,0)	(0,0)	(218,3)

### 2.2.4.4. Erhaltene Anzahlungen

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

	Bis zu 1 Jahr T€	Über 1 Jahr bis 5 Jahre T€	Mehr als 5 Jahre T€	Gesamt T€
erhaltene Anzahlungen	25,1	0,0	0,0	25,1
(Vorjahr)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)

### 2.2.4.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten sind wie folgt:

	Bis zu 1 Jahr T€	Über 1 Jahr bis 5 Jahre T€	Mehr als 5 Jahre T€	Gesamt T€
Sonstige Verbindlichkeiten	571,8	11,0	0,0	582,8
(Vorjahr)	(217,9)	(14,6)	(0,0)	(232,5)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 123,2 (Vorjahr T€ 137,4) 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 20 (Vorjahr 21) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von T€ 24.300,0 (Vorjahr T€ 25.100,0) mit einer Restlaufzeit bis September 2016, Juni 2017, Juni 2018, September 2018, Dezember 2018, März 2019, Juni 2019, Dezember 2019, Juni 2020, Juni 2021, September 2021, Dezember 2021, Dezember 2023, März 2024, Juni 2024, Juni 2041 und September 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2014 beträgt das gesicherte Kreditvolumen T€ 28.808,6 (Vorjahr T€ 26.570,3). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von T€ 3.201,9 (Vorjahr T€ 1.702,8). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Deswegen rechnet die Gesellschaft mit einer vollständigen Absicherung des Risikos. Es wurde keine Drohverlustrückstellung gebildet (Vorjahr T€ 24,8).

## **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 T€ 352,0 (Vorjahr T€ 918,9) sowie sonstige Erträge in Höhe von T€ 639,3 (Vorjahr T€ 653,4).

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 269,3 (Vorjahr T€ 202,9).

### **3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von T€ 537,7 (Vorjahr T€ 633,4) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von T€ 84,8 (Vorjahr T€ 44,6). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt T€ 132,9 (Vorjahr T€ 82,8) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von T€ 46,1 (Vorjahr T€ 131,2) enthalten.

### **3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke**

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von T€ 149,5 (Vorjahr T€ 275,4) handelt es sich im Wesentlichen um Provisionen im Zusammenhang mit dem Abverkauf der Immobilien. Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von T€ 30,3 (Vorjahr T€ 44,0) enthalten.

### **3.7. Personalaufwendungen**

Die Personalaufwendungen im Jahr 2014 betragen T€ 1.518,1 (Vorjahr T€ 1.278,9).

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

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von T€ 230,8 (Vorjahr T€ 188,7). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht getätigt (Vorjahr T€ 0,0).

### **3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Diese Position in Höhe von insgesamt T€ 1.555,5 (Vorjahr T€ 1.859,7) enthält im Wesentlichen Aufwendungen aus Finanzgeschäften in Höhe von T€ 245,2 (Vorjahr T€ 761,4), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von T€ 85,9 (Vorjahr T€ 72,7), Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von T€ 84,8 (Vorjahr T€ 75,7) und Aufwendungen für Werbekosten in Höhe von T€ 223,2 (Vorjahr T€ 179,4). Außerdem enthält diese Position Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume in Höhe von T€ 66,7 (Vorjahr T€ 55,5), Kfz-Kosten in Höhe von T€ 83,3 (Vorjahr T€ 67,1), Reisekosten in Höhe von T€ 70,0 (Vorjahr T€ 53,2), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 171,1 (Vorjahr T€ 146,0) sowie Kreditbearbeitungskosten in Höhe von T€ 65,4 (Vorjahr T€ 51,2). Im laufenden Geschäftsjahr fielen Planungskosten in Höhe von T€ 0,4 (Vorjahr T€ 54,8) an. Außerdem fielen Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge in Höhe von T€ 58,9 (Vorjahr T€ 35,0), für Reparaturen und Instandhaltungen in Höhe von T€ 18,5 (Vorjahr T€ 32,5), für Porto und Bürobedarf in Höhe von T€ 50,6 (Vorjahr T€ 44,5), für Nebenkosten Geldverkehr in Höhe von T€ 9,3 (Vorjahr T€ 15,7) sowie Aufwendungen für Personal und Fortbildung in Höhe von T€ 18,9 (Vorjahr T€ 7,4), für Führung Aktienregister in Höhe von T€ 11,0 (Vorjahr T€ 13,4), für Kapitalmaßnahmen und Handelsregistereintragungen in Höhe von T€ 21,3 (Vorjahr T€ 7,7) sowie für Verkaufsprovisionen in Höhe von T€ 70,6 (Vorjahr T€ 0,0) an. Außerdem ist in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von T€ 85,5 (Vorjahr T€ 11,0) 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 wurden T€ 75,4 (Vorjahr T€ 301,7) Abschreibungen auf den aktuellen Zeitwert vorgenommen. Im laufenden Jahr wurden Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von T€ 0,0 (Vorjahr T€ 0,0) vorgenommen.

### **3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Mit T€ 1.601,8 (Vorjahr T€ 1.610,1) beinhaltet diese Position unter anderem die Auflösung des Disagios im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung 2010 in Höhe von T€ 64,3 (Vorjahr T€ 76,7) sowie der Optionsanleihe 2014 in Höhe von T€ 4,7 (Vorjahr T€ 0,0).

## **4. ERGÄNZENDE ANGABEN**

### **4.1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

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

Der Mietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Erlenstraße 15, Dresden, wurde bis zum 31. Mai 2016 geschlossen. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete hieraus beträgt bis zu diesem Zeitpunkt € 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 € 1.440,00.

Für die Nutzung der Büroräume in Sindelfingen beträgt die monatliche Verpflichtung € 1.845,60.

Für die Nutzung der Büroräume in Dresden durch die Krocker GmbH beträgt die monatliche Verpflichtung € 840,34 sowie für die Büroräume in Naumburg € 120,00.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Mietvertrag	39,4	6,1	0,0	0,0	0,0
Leasingverträge	18,4	9,5	2,0	0,0	0,0
Zwischenvermietung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

#### 4.2.1. Sicherheiten für Dritte

Zum Bilanzstichtag wurden keine Sicherheiten für Dritte übernommen.

#### 4.2.2. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Zum 31. Dezember 2014 bestanden Verbindlichkeiten aus einem Optionsgeschäft als Stillhalter. Diese haben eine Laufzeit bis September 2015. Zum Stichtag wurde eine Drohverlustrückstellung in Höhe von T€ 13,0 (Vorjahr T€ 0,0) gebildet.

#### 4.3. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 40 (Vorjahr 30) Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand	2	(Vorjahr 2)
Prokuristen	0	(Vorjahr 0)
Angestellte	39	(Vorjahr 28)
Auszubildende	0	(Vorjahr 0)

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

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von brutto T€ 110 (Vorjahr T€ 134) bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der im Konzern enthaltenen SM Capital Aktiengesellschaft, der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SEE Real Estate AG i.L., der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, der Krocker GmbH sowie der RCM Asset GmbH und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft teilen sich wie folgt auf:

Jahresabschlussprüfung	T€	77	(Vorjahr T€ 77)
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	T€	13	(Vorjahr T€ 34)
Steuerberatungsleistungen	T€	17	(Vorjahr T€ 17)
Sonstige Leistungen	T€	3	(Vorjahr T€ 6)

#### 4.5. 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 Aktiengesellschaft, Gechingen

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

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

Abwickler der SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L., Stuttgart

Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs Aktiengesellschaft, Gechingen

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Geschäftsführer der RCM Asset GmbH, Sindelfingen

Geschäftsführer der Krocken GmbH, Dresden

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Aufsichtsrat der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Aufsichtsrat der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen

Aufsichtsrat der SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L., Stuttgart

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

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

Aufsichtsrat der R SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen  
Aufsichtsrat der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen  
Aufsichtsrat der SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L., Stuttgart

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf T€ 26,8. Diese teilen sich wie folgt auf: T€ 11,9 (inkl. MWSt.) für den Vorsitzenden, T€ 8,9 für den Stellvertreter (inkl. MWSt.) und T€ 6,0 für das einfache Mitglied (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, Direktor des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen – Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)

Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam

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

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

**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, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach (Vorsitzender)

Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam, (stellvertretender Vorsitzender)

Herr 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 T€ 8,0 (inkl. MWSt.).

#### **SM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

Herr Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam (stellvertretender Vorsitzender)

Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach,

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

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

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), Grafenau (Vorsitzender)

Marc Speidel, kfm. Angestellter - Bachelor of Arts (B.A.), Böblingen, (stellvertretender Vorsitzender)

Florian Fenner, Fonds-Manager, Potsdam

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

#### **SEE Real Estate AG i.L.**

Abwickler der SEE Real Estate AG i.L. ist Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA).

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

Herr Gerrit Keller, Privatier, Auenwald-Lippoldsweiler (Vorsitzender)

Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach (stellvertretender Vorsitzender)

Herr 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 T€ 6,9 (inkl. MWSt.).

### **RCM Asset GmbH**

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

### **Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2014:

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

Gabriela Ritter, Betriebswirtin (Handel), Dresden

ab 1. Januar 2014, (mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10. Dezember 2013 – Eintragung im Handelsregister am 9. Januar 2014)

Knut Krocker, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau, Dresden

ab 1. Januar 2014, (mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10. Dezember 2013 – Eintragung im Handelsregister am 9. Januar 2014)

### **Krocker GmbH**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2014:

Knut Krocker, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau, Dresden

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

bestellt durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 20.02.2014, eingetragen in das Handelsregister am 08.05.2014

### **Prokura**

Zum weiteren Führungskreis einer Gesellschaft gehören diejenigen Mitarbeiter, denen Prokura erteilt worden ist. Im Berichtsjahr wurde im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft eine Einzelprokura erteilt. Diese betrifft die Krocker GmbH, bei der Frau Michaela Kotter Einzelprokura unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt worden ist.

#### 4.6. Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands T€ 408,5. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in €	Schmitt	Voss
Festgehalt	234.000,00	137.199,96
Kfz-Ersatz	0,00	18.000,00
Freiwillige Krankenversicherung	3.547,80	3.547,80
Freiwillige Pflegeversicherung	88,92	498,12
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,80	0,00
Prämie	0,00	0,00
Übernachtungszuschuss	0,00	1.800,00
<b>Summe</b>	<b>247.453,52</b>	<b>161.045,88</b>

Sindelfingen, 10. März 2015

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

# Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2014

In den Konzernabschluss wurde zum 31.12.2014 erstmals die Krocker GmbH, Dresden, einbezogen, in den Vorjahreszahlen ist diese Gesellschaft nicht berücksichtigt. Die Angaben in diesem Lagebericht beziehen sich, sofern nichts anderes angegeben, grundsätzlich auf den 31.12.2014.

## I. Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

#### 1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2014 neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

- SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- SM Domestic Property AG, Sindelfingen
- SEE Real Estate AG i.L., Stuttgart
- RCM Asset GmbH, Sindelfingen
- Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden
- Krocker 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 € 13.370.000,00 ist eingeteilt in 13.370.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Meldungen gemäß § 20 AktG liegen der Gesellschaft nicht vor, an dem Grundkapital der Gesellschaft waren daher zum 31.12.2014 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 AG bestehen folgende Genehmigte bzw. Bedingte Kapitalien:

#### Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 15.06.2019 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 6.685.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.685.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). 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.

Mit Beschluss des Vorstands vom 14. November 2014 und der Zustimmung des Aufsichtsrats vom 14. November 2014 wurde auf Grundlage der vorgenannten Ermächtigung beschlossen das Grundkapital der Gesellschaft von € 13.370.000,00 um € 1.330.000,00 auf € 14.700.000,00 durch Ausgabe von 1.330.000 neuen auf den Namen lautender Stückaktien mit der Wertpapierkenn-Nr. A1RFMY zum Ausgabepreis von € 1,80 je Aktie zu erhöhen. Als Sacheinlage zur Erbringung des Bezugspreises von insgesamt € 2.394.000,00 wird die Einbringung von 399.000 Aktien der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, Wertpapierkenn-Nr. A1RFMZ zugelassen, deren Wert zum Zeitpunkt der Beschlussfassung pro Aktie mindestens € 6,01 beträgt (siehe Gutachten zur Unternehmenswertermittlung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner, Stolz GmbH & Co. KG, Stuttgart vom 15. September 2014). Die neuen Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sind ab dem 1. Januar 2014 gewinnberechtig. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird unter Ausnutzung der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 16. Juni 2014 unter TOP 8 beschlossenen Ermächtigung ausgeschlossen, da die Grundkapital-erhöhung gegen Sacheinlage und zum Zwecke des Erwerbs einer Unternehmensbeteiligung erfolgt. Bis zum Prüfungsende war die Kapitalerhöhung noch nicht im Handelsregister eingetragen.

## **Bedingtes Kapital**

### **a) Bedingtes Kapital 2014**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.370.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.370.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2014). 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. Juni 2014 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

### **b) Bedingtes Kapital 2011**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 3.348.503,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 3.348.503 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.

### **c) Bedingtes Kapital 2010**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.966.497,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.966.497 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2010). 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 20. August 2010 und 1. Juli 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.

### **d) Bedingtes Kapital 2007**

Das Bedingte Kapital wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 auf € 1.560.000,00 gemindert. Um die Flexibilität hinsichtlich der Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zu erhalten, beschloss die gleiche Hauptversammlung, dass das bedingte Kapital ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2007, 20. August 2010 und 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden, dient.

Die Hauptversammlung vom 16. Juni 2014 hat das am 16. Mai 2007 beschlossene bedingte Kapital aufgehoben.

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

Die ordentliche Hauptversammlung der RCM Beteiligungs AG hat am 1. Juli 2011 unter TOP 9 die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und Optionsanleihen und die Änderung des bedingten Kapitals beschlossen. Mit genanntem Beschluss wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. August 2015 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 3.348.503,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Auf Grundlage der vorgenannten Ermächtigung der Hauptversammlung hat der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft am 8. April 2014 beschlossen, eine mit 4% verzinsliche Optionsschuldverschreibung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 3.000.000,00, eingeteilt in bis zu 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 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 das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende in Höhe von EUR 0,03 ausgeschüttet hat, hat sich gemäß § 8 Abs. 1 (iv) der in § 7 Abs. 1 der Optionsanleihebedingungen festgelegte Optionspreis zum Erwerb von einer auf den Namen lautenden stimmberechtigten Stückaktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von EUR 2,25 auf nunmehr EUR 2,22 ermäßigt. Optionsrechte wurden bislang nicht ausgeübt.

#### **4 % Wandelschuldverschreibung 2010/2014 der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft (WKN A1E8QC)**

Die Anleihe war am 3. November 2014 endfällig und wurde in Höhe des zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Nominalbetrages von € 2.580.000 zurückgezahlt.

## **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft**

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

Am 31.12.2014 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 61,51%.

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

### **Genehmigtes Kapital 2010**

Der Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 25. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 1.532.812,00 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 und
- 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.

### **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. Juli 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. August 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. Wandschuldverschreibungen 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 31.12.2014 an dem Grundkapital der SM Capital Aktiengesellschaft direkt mit 94,82% beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2014 mit 4,26% an der SM Capital Aktiengesellschaft beteiligt. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist ihrerseits zum 31.12.2014 mit 82% an der RCM Asset GmbH beteiligt.

Die Hauptversammlung der SM Capital Aktiengesellschaft vom 05. September 2012 und die Hauptversammlung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft vom 07. September 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. September 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen und damit wirksam geworden.

### **SM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

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

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist mit 54,20 % 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. August 2012 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. August 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 und
- 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 AG beträgt EUR 1.800.000,00 und ist eingeteilt in 1.800.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist mit 94,80% an dem Grundkapital der SM Domestic Property AG beteiligt.

### **SEE Real Estate AG i.L.**

Das eingetragene Grundkapital der SEE Real Estate AG i.L. beträgt EUR 1.230.000,00 und ist eingeteilt in 1.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Von dem Grundkapital sind bereits EUR 1.126.733,93 als Vorschuss auf den Liquidationserlös an die Aktionäre ausgezahlt worden.

### **Gemäß § 4 der Satzung der SEE Real Estate AG i.L. bestehen folgende Bedingte Kapitalien:**

Das Grundkapital der SEE Real Estate AG i.L. ist um bis zu EUR 136.470,00, eingeteilt in bis zu 136.470 auf den Inhaber lautende Stückaktien, durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft aufgrund der am 31. August 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen Aktienoptionsplan gewährt werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insofern durchgeführt, als Optionsrechte auf Aktien ausgegeben wurden und deren Inhaber das gewährte Optionsrecht ausüben.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2010). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2010 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden. Die Ausgabe der Aktien erfolgt nach Maßgabe des aufgrund vorstehenden Beschlusses sowie der von Vorstand und Aufsichtsrat zu fassenden Beschlüsse zum 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 Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung der SEE Real Estate AG i.L. hat am 8. April 2011 die Auflösung der Gesellschaft mit Ablauf des 30. April 2011 beschlossen. Die SEE Real Estate AG i.L. befindet sich daher derzeit in Abwicklung.

An dem Grundkapital der SEE Real Estate AG i.L. ist die RCM Asset GmbH mit 94,63%, die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 1,96% und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 0,43% 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**

Die Beteiligung an der Krocker GmbH wurde von der RCM Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2014 durch Übernahme eines zum Nennbetrag ausgegebenen neuen Geschäftsanteils in Höhe von EUR 26.000,00 übernommen. Das Stammkapital der Krocker GmbH beträgt nach Ausgabe dieses neuen Geschäftsanteils 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 AG 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.

Die SEE Real Estate AG i.L. befindet sich in Abwicklung und betreibt daher keine operative Geschäftstätigkeit mehr.

## **1.3 Wesentliche Standorte**

Der Sitz der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist Sindelfingen. Ein weiterer Unternehmensstandort bestand im Geschäftsjahr 2014 in Dresden. In der unselbständigen Niederlassung in Dresden erfolgt die Steuerung des Immobiliengeschäftes der Gesellschaft.

Der Sitz der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SM Capital Aktiengesellschaft, der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, der SM Domestic Property AG und der RCM Asset GmbH ist Sindelfingen, der Sitz der Krocker GmbH und der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH ist Dresden. Der Sitz der SEE Real Estate AG i.L. ist Stuttgart.

## **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, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager (mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 14.01.2014)
- 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, Direktor 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 (mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 15.01.2014)

### **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, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager (mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 12.12.2013 und Wirkung zum 01.01.2014)
- 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 gehörten 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 Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen,
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager

### **SM Domestic Property Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten 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 Marc Speidel, Böblingen, Bachelor of Arts (B.A.)

### **SEE Real Estate AG i.L.**

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Gerrit Keller, Auenwald-Lippoldsweiler, Privatier, (Vorsitzender)
- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut

für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, (Vorsitzender)

- Herr Peter Weiss, Schorndorf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

#### **RCM Asset GmbH**

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

#### **Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH**

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa),
- Frau Gabriela Ritter, Dresden, Betriebswirtin (im Handel) eingetragen in das Handelsregister am 09.01.2014
- Herr Knut Krocke, Dresden, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau, eingetragen in das Handelsregister am 09.01.2014

#### **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), eingetragen in das Handelsregister des Amtsgericht Dresden am 8.5.2014, Herr Voss ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### **Prokura**

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

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde eine Prokura erteilt. Diese betrifft die Krocke GmbH, bei der Frau Michaela Kotter Prokura unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt worden ist.

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

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft TEUR 263,8. Die Bezüge teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	168.000,00	75.999,98
Kfz-Ersatz	0,00	18.000,00
Übernachtungszuschuss	<u>0,00</u>	<u>1.800,00</u>
Summe	168.000,00	95.799,96

In der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft betragen die Gesamtbezüge des Vorstands im Berichtsjahr TEUR 144,7. Die Bezüge teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	66.000,00	61.200,00
Freiwillige Krankenversicherung	3.547,80	3.547,80
Freiwillige Pflegeversicherung	88,92	498,12
U-Kasse Arbeitgeber-finanziert	<u>9.816,80</u>	<u>0,00</u>
Summe	79.453,52	65.245,92

In der SEE Real Estate AG i.L. wurde im Geschäftsjahr 2014 eine Vergütung für den Abwickler nicht gezahlt.

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 ein Immobilieninvestitionskonzept realisiert, das Immobilieninvestitionen vor allem in den Großräumen Dresden, Erfurt und Leipzig und den angrenzenden Landkreisen sowie auch im nahe Leipzig gelegenen benachbarten Sachsen-Anhalt vorgenommen werden und die entsprechend der Entwicklung des Immobilienmarktes gesteuert werden. Der Schwerpunkt der Investitionen ist auf großvolumige Objekte wie Wohnanlagen oder Wohn- und Geschäftshauskomplexe ausgerichtet. Entsprechend der wirtschaftlichen Situation der vorherigen Eigentümer kann der in den Bestand genommene Immobilienbestand unterschiedliche strukturelle Schwächen aufweisen, die sich im Ankauf preiswirksam bemerkbar machen. Derartige strukturelle Schwächen können z. B. eine unzureichende Vermietungsquote, nicht angepasste Mietpreise oder ein ungenügender Sanierungsstand sein. Beim späteren Wiederverkauf der weiterentwickelten Immobilie sollen die vorgenommenen Substanzverbesserungen realisiert werden. Auf diese Weise soll die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition genutzt werden. Während der Be-

standsphase sollen mit den Erträgen aus der Vermietung laufende Deckungsbeiträge erwirtschaftet werden. Zum 31.12.2014 wurde in dem auf diese Weise ausgerichteten Konzernimmobilienportfolio ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 73.300 m<sup>2</sup> Fläche geführt. Hierin noch nicht enthalten ist ein sich für die Entwicklung eignendes Objekt in Dresden in der Reicker Straße, das ca. 3.400 m<sup>2</sup> Fläche umfasst. Der weitere Ausbau dieses Konzernimmobilienportfolios in Richtung 100.000 m<sup>2</sup> Fläche ist geplant, wobei neue Investitionen vor allem auf die Großräume Dresden und Leipzig konzentriert werden sollen.

Aufgrund ihrer regionalen Nähe wird auch der an Sachsen angrenzende Standort Bad Dürrenberg in Sachsen-Anhalt 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 einige aus früheren Projektentwicklungen stammende Immobilien gehalten.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung hat die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in der Vergangenheit verschiedene 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 letzten 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.

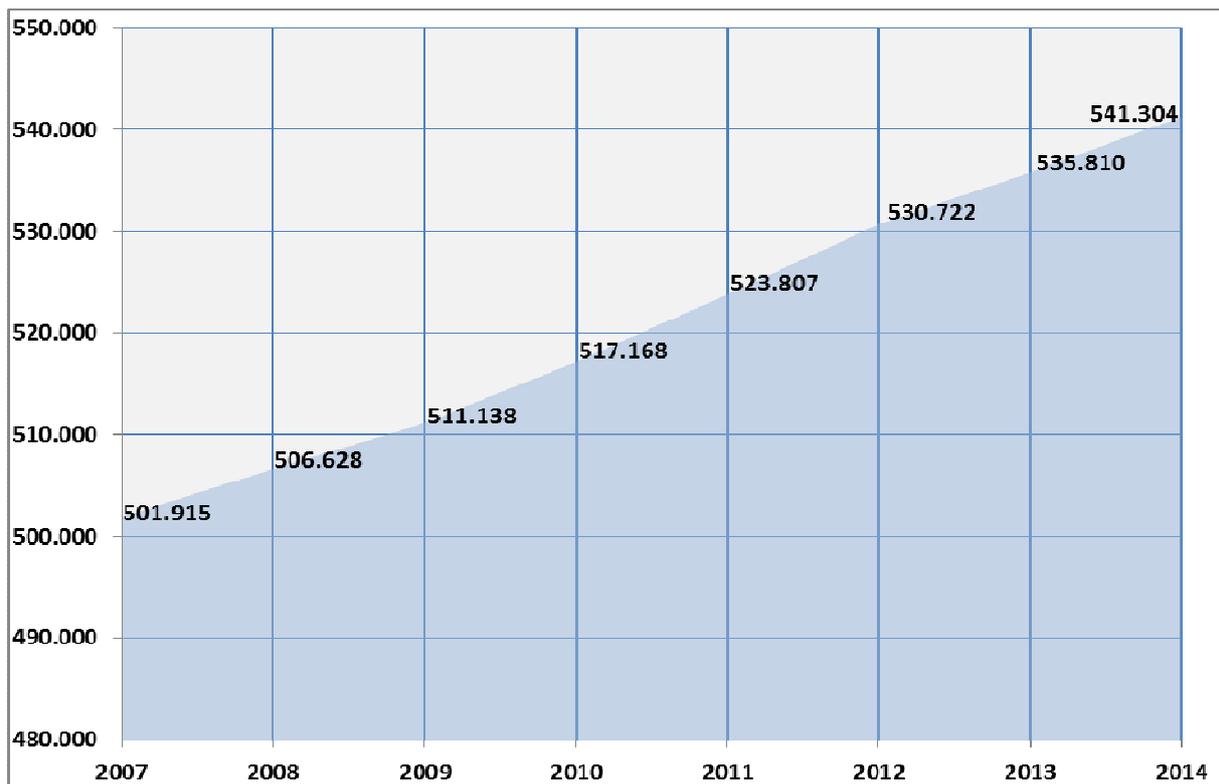
Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden im Immobilienbereich darüber hinaus verschiedene Dienstleistungen zum Management von Immobilienportfolios angeboten. Diese umfassen vor allem die Vermietung und Verwaltung von Immobilienbeständen bzw. die Untervergabe dieser oder anderer für das 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 realisiert werden. Sofern ein Exit einer Beteiligung zu einem früheren Zeitpunkt lohnenswert oder angezeigt ist, können Beteiligungen jedoch auch vor Erreichung deren ursprünglichen strategischen Beteiligungsziels veräußert werden.

## 1.6 Wesentliche Absatzmärkte und Wettbewerbsposition

Für den Konzern ist die Entwicklung des Immobilienmarktes insbesondere in Sachsen und dessen Landeshauptstadt Dresden von erheblicher Bedeutung. Dieser profitiert seit Jahren von einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl. Nachdem die Einwohnerzahl Dresdens im Jahr 2013 um ca. 5.000 Einwohner gestiegen war, kann Dresden für das abgelaufene Jahr 2014 einen weiteren Bevölkerungsanstieg auf jetzt 541.304 Personen (Quelle Kommunale Statistikstelle; Melderegister der Landeshauptstadt Dresden bzw. Statistisches Landesamt) vermelden. Gegenüber dem 31.12.2013 legte damit die Einwohnerzahl Dresdens nochmals um mehr als 5.000 Personen zu. Dabei profitiert Dresden von einem positiven Zuzugssaldo sowohl aus den alten Bundesländern (4. Quartal 2014: 2.129 Zuzüge vs. 1.487 Fortzüge) als auch aus den neuen Bundesländern (4. Quartal 2014: 5.038 Zuzüge vs. 3.660 Fortzüge). 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 2007



Quelle: Landeshauptstadt Dresden ([www.dresden.de](http://www.dresden.de))

Die verschiedenen Bevölkerungsprognosen gehen in den unterschiedlichen Szenarien für Dresden von einem Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 auf bis zu 585.000 Einwohner aus. Hier die Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden, kommunale Statistikstelle, aus dem Jahr 2014:

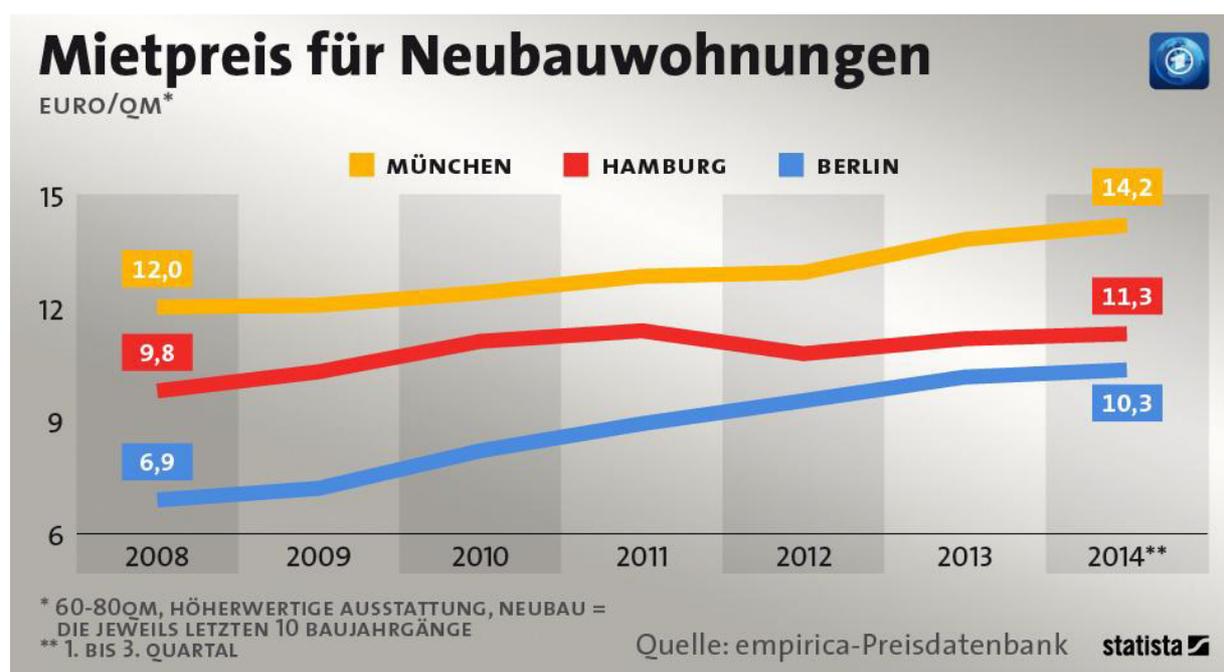
Datum	Einwohner
31. Dezember 2015	543.200
31. Dezember 2020	566.700
31. Dezember 2025	579.600
31. Dezember 2030	585.600

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet neben den Immobilienbeständen aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ebenso Immobilien für konzernfremde Immobilieneigentümer. Damit hat sich der geschäftsstrategische Ansatz, diese Dienstleistung als zusätzliches Asset im Rahmen des Immobilienpaketgeschäftes für den gesamten Konzern anzubieten, erfolgreich etabliert.

### 1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren

In der Bestandsvermietung wird die Geschäftstätigkeit auf rechtlicher Seite vor allem durch die Mietrechtsentwicklung beeinflusst. Gleichzeitig können sich aus der Anwendung des Gleichbehandlungsgesetzes negative Rechtsfolgen ergeben, soweit ein Vermieter sogenanntes Massengeschäft betreibt, d. h. in der Regel mehr als 50 Wohnungen vermietet.

Seitens des Gesetzgebers besteht seit Jahren die Tendenz, die Eigentümer von Immobilien mit diversen Kosten verursachenden Vorschriften im Bereich der Energiekosteneinsparung zu belasten, deren Umsetzung Einfluss auf die erzielte Rendite einer Immobilie haben können. Gleichzeitig deutlich steigende Mieten den Gesetzgeber auf den Plan gerufen, der im vergangenen Jahr ein unter dem Begriff „Mietpreisbremse“ bekanntgewordenes Gesetz auf den Weg gebracht hat.



Danach sollen zukünftig die einzelnen Bundesländer Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegen dürfen, in denen die Mieten dann bei Wiedervermietung nur noch höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Miete steigen dürfen. Die Folgen hieraus sind noch nicht endgültig überschaubar. Einer verzögerten Anpassungsmöglichkeit der Wohnungsmieten könnte eine genau deswegen wieder sinkende Wohnungsneubautätigkeit gegenüberstehen.

Ebenfalls neu eingeführt wird eine gesetzliche Regelung, wonach die Maklerprovision nun derjenige zahlen soll, der den Makler bestellt.

Nach wie vor herrscht 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 zusätzlichen Schutz zu gewähren.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten verläuft keineswegs homogen. Während in Metropolregionen wie München, Frankfurt, Stuttgart oder Hamburg seit Jahren anziehende Wohnungsmieten beobachtet werden können, verläuft die Mietpreisentwicklung in den ländlichen Gegenden eher verhalten, wenn auch hier inzwischen Preissteigerungstendenzen erkennbar werden. Die in den Metropolregionen in den letzten Jahren teilweise stürmisch verlaufende Mietpreisentwicklung hat sich jedoch in den vergangenen Jahren (mit Ausnahme von München) etwas verlangsamt.

Grundsätzlich entscheidet sich die Vermietbarkeit von Wohnraum insbesondere durch regionale Standortvor- bzw. -nachteile, die in den neuen Bundesländern vor allem von Bevölkerungswandernbewegungen 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.

Derzeit beeinflusst auch die Debatte um die Ansiedlung von asylsuchenden zuziehenden oder besser gesagt „zuverteilten“ Bürgern Bedeutung in der Frage der Attraktivität eines Immobilienstandortes. In diesem Zusammenhang wäre manchmal 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, sodass die Abhängigkeit der Bestandsentwicklung des Konzernportfolios zwar nach wie vor vorhanden ist, allerdings tendenziell etwas abnimmt.

## **2. Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie**

### **Unternehmensinternes Steuerungssystem und verwendete Steuerungskennzahlen**

Die Unternehmenssteuerung des Konzerns erfolgt vor allem über betriebswirtschaftliche Kennzahlen wie Cashflow, Eigenkapital- sowie allgemeine Bilanzrelationen und ausschüttungsfähigem Ergebnis. Für die Steuerung des Immobilienportfolios werden zudem Kennzahlen wie Kaufpreis pro m<sup>2</sup>, Fremdfinanzierungsquote, Eigenkapitalrendite p. a., Eigenkapitalbindung und Mietrendite p. a. eingesetzt. An Bedeutung zur Steuerung des Immobilienportfolios gewonnen hat die Möglichkeit der Realisierung von Mietsteigerungspotenzial in der Neuvermietung wie in der Bestandsbetreuung.

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

## **3. Forschung und Entwicklung**

### **Informationstechnologische Ausrichtung**

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.

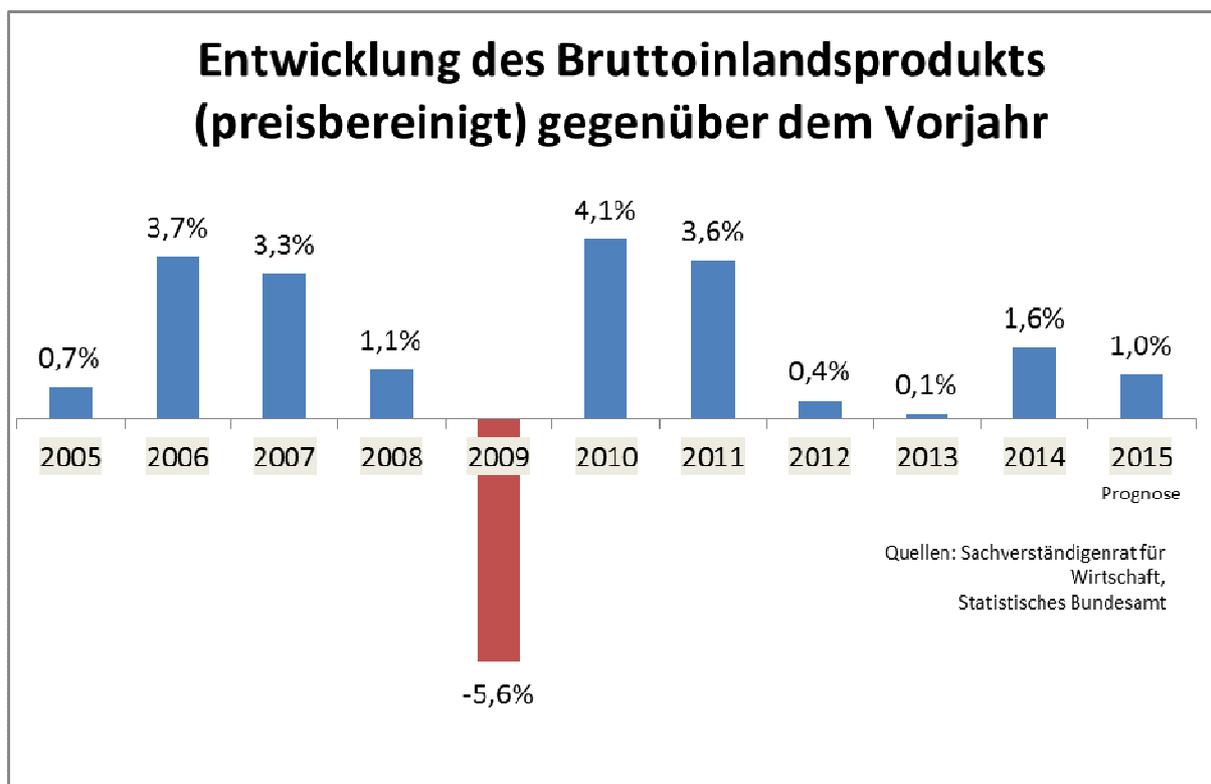
Die Überführung der eigenen Immobilienbestände in die konzerninterne Hausverwaltung hat den Einsatz entsprechender Softwareprodukte notwendig gemacht. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft bevorzugt im gesamten Konzern grundsätzlich Softwarelösungen, um mit deren Einsatz im gesamten Konzern Synergieeffekte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

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

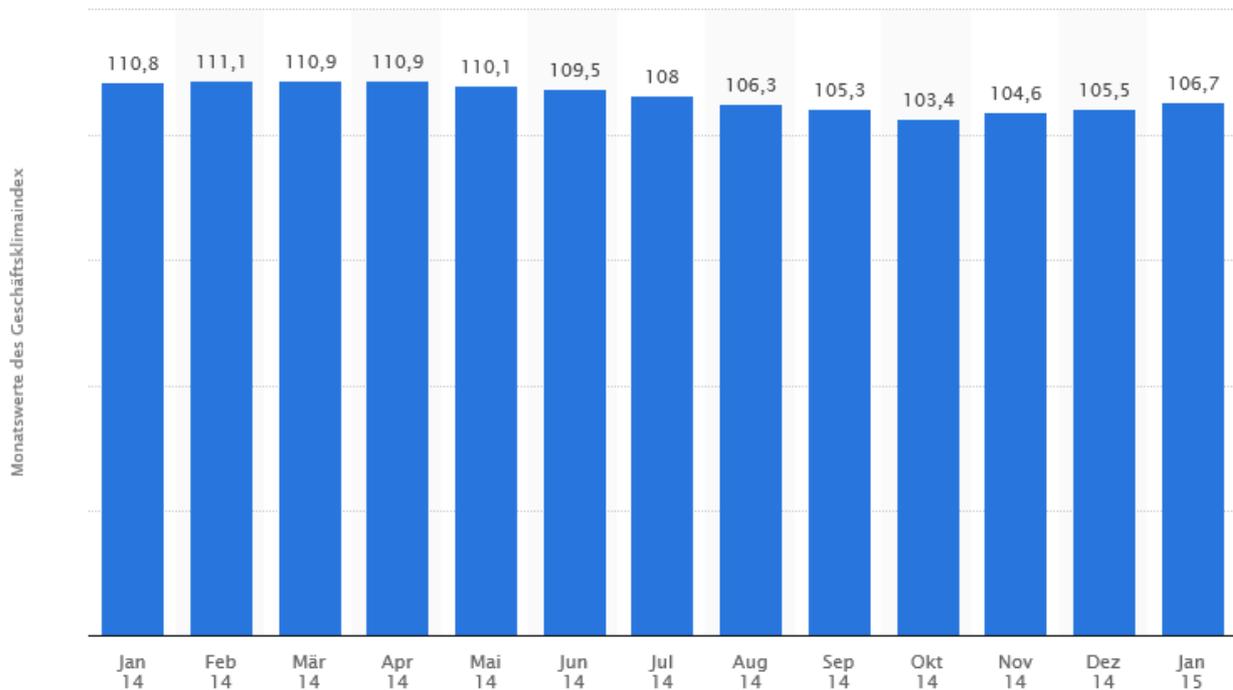
Mit einer Wachstumsrate von voraussichtlich 1,5% ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2014 deutlich besser verlaufen als in der gesamten Eurozone, deren Wirtschaftsleistung in 2014 nach aktuellen Schätzungen nur um 0,8% gewachsen ist.



Nachdem die Wirtschaft überraschen stark in das Jahr 2014 gestartet war, stagnierte die wirtschaftliche Entwicklung ab der Jahresmitte. Hier verunsicherte die politische Entwicklung mit der Eskalation der Ukraine-Krise. Einhergehend mit den Wirtschaftssanktionen gegenüber Russland machte sich eine deutliche Stimmungsverschlechterung bemerkbar.

Die Entwicklung des ifo-Geschäftsklimaindex macht diese Entwicklung deutlich:

## ifo-Geschäftsklimaindex im Jahr 2014



Quelle: CESifo-Gruppe © Statista 2015

Nachdem dieser viel beachtete als Stimmungsbarometer der deutschen Wirtschaft geltende Index sich mit einem starken Jahresauftakt präsentierte, kühlte sich das Geschäftsklima seit der Jahresmitte merklich ab. Im Oktober ging der ifo-Geschäftsklimaindex dann zum sechsten Mal in Folge zurück, was deutliche Sorgen um eine Rezession entfachte, zumal wichtige Einzelindikatoren wie Auftrags-eingänge, Produktion und Exporte eine schwache wirtschaftliche Entwicklung indizierten. Hinzu kamen eine schwächelnde wirtschaftliche Entwicklung in China, das wenn auch im Vergleich immer noch stark, aber eben nicht mehr zweistellig wächst sowie das Abrutschen von Ländern wie Russland, Brasilien in die Rezession. In der Eurozone enttäuschten mit Frankreich und Italien wichtige Handelspartner Deutschlands. Dagegen zeigte sich die US-amerikanische Wirtschaft nach einem schwachen Auftaktquartal 2014 in einer bemerkenswert stabilen Verfassung; für das Gesamtjahr 2014 wird einer Steigerung des BIP um ca. 2,8% prognostiziert.

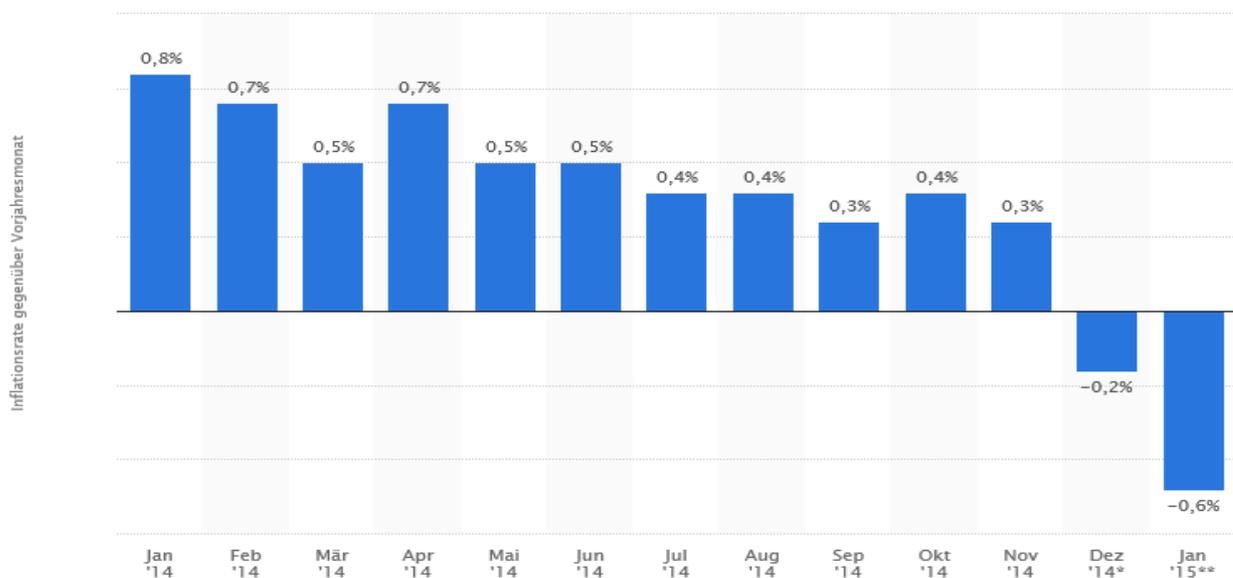
Deutliche sinkende Energiepreise vor allem für Erdöl und Erdgas brachten dann im Herbst die überraschende Wende. Überraschenderweise war es gerade der inländische Konsum, der die Wende einleitete. Sinkende Energiepreise sorgten für mehr Geld im Portemonnaie der Verbraucher, ein parallel sinkender Euro-Kurs hellte zusätzlich die Stimmung bei den Unternehmen auf. Aufgrund eines starken Schlussquartals, in dem das BIP um überraschend gute 0,7% gesteigert werden konnte, konnte für das Jahr 2014 eine unerwartet erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland mit einer Steigerung des BIP um 1,6% verzeichnet werden.

## 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.

Mit den von der EZB verkündeten Maßnahmen sollen angesichts der deutlich unter dem Zielkorridor liegenden inzwischen sogar in die Minuszone abgerutschten Preissteigerungsraten mögliche deflationäre Tendenzen frühzeitig bekämpft werden. EZB-Chef Mario Draghi hat aus diesem Grund ein Ankaufprogramm über mehr als 1.000 Milliarden Euro angekündigt, mit dem zwischen März 2015 und Ende September 2016 monatlich Wertpapiere über 60 Milliarden Euro aufgekauft werden sollen. Insgesamt will die EZB so Anleihen in Höhe einer gigantischen Gesamtsumme von mindestens 1.140.000.000.000 Euro erwerben.

## Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone im Jahr 2014 (jeweils gegenüber dem Vormonat)



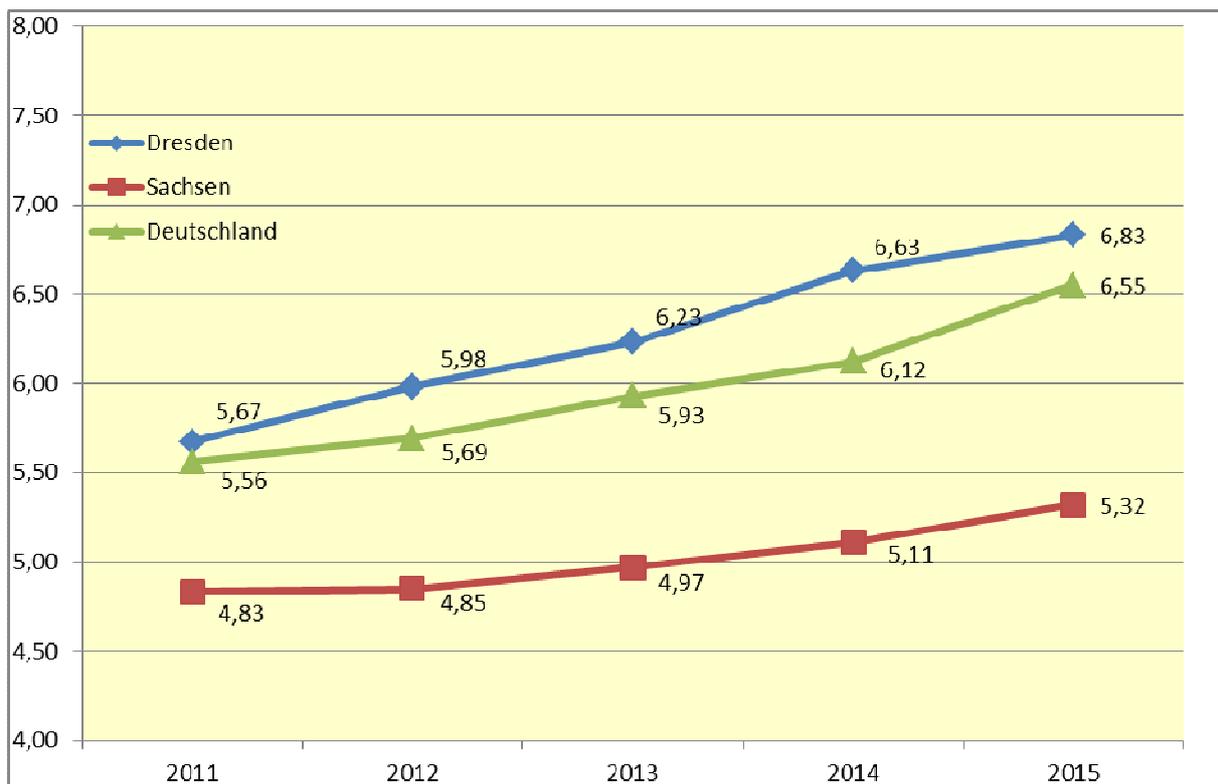
Quelle: Eurostat © Statista 2015

Von dieser Entwicklung profitiert der Immobilienmarkt in Deutschland spürbar, eine vor allem zinsgetriebene Nachfrage hat den Wohnimmobilienmarkt nachhaltig erfasst. Gleichzeitig führen eine steigende Bevölkerungszahl, eine steigende Anzahl von Haushalten und steigender Bedarf von Wohnfläche pro Haushalt seit Jahren zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Verstärkt wird die vorhandene und inzwischen zu deutlichen Mietpreissteigerungen führende Wohnungsknappheit durch die wachsende Tendenz zu größeren Haushalten bei gleichzeitig einer geringer werdenden Anzahl der in den Haushalten lebenden Personen. So wird noch bis in das Jahr 2025 eine weiter steigende Zahl der Haushalte prognostiziert, wobei gleichzeitig auch der Wohnflächenverbrauch pro Person ansteigt.

Nach jahrelangem Rückgang der Bautätigkeit in Deutschland, hat der Wohnungsbau insbesondere getrieben von der Zinsentwicklung nun Tritt gefasst. So wurde in Deutschland von Januar bis September 2014 der Bau von 212 600 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,2 % oder 10 400 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort. Angesichts des schlechten Erhaltungstands vieler in den Jahren 1950 – 1970 gebauten Wohnungen kann die anziehende Wohnungsbautätigkeit die Nachfrage nach zeitgemäßem attraktivem Wohnraum noch nicht befriedigen.

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**

Ein wie bei der RCM Beteiligungs AG nicht auf die ausschließliche Bestandshaltung ausgelegtes Immobilienportfolio unterliegt bei Stichtagsbetrachtungen wie z.B. bei einem Jahresvergleich naturgemäß dynamischeren Veränderungen hinsichtlich des Bestandsvolumens als dies bei reinen Bestandsportfolien der Fall ist. Der Bestand des Immobilienportfolios Sachsen der RCM Beteiligungs AG hat sich so nach einem kräftigen Anstieg im Vorjahr aufgrund erfreulich guter Flächenumsatzzahlen zum 31.12.2014 von ca. 78.000 m<sup>2</sup> Fläche auf ca. 73.300 m<sup>2</sup> Fläche vermindert.

Im Geschäftsjahr 2014 war das Management des Immobilienportfolios Sachsen vor allem darauf ausgerichtet, die Anzahl der Immobilieninvestitionsstandorte zu reduzieren bzw. kleinere verwaltungsinensive Immobilien abzugeben. Diese Strategie wurde mit dem konzernweiten Verkauf von 16 an neun verschiedenen Einzelstandorten gelegenen Immobilien konsequent umgesetzt. Dabei wurden fünf der neun von den Verkäufen betroffenen Standorte wie z.B. Zwickau, Naumburg oder Freiberg komplett aufgegeben. Insgesamt wurden etwas mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Fläche abgegeben, wobei ca. 7,5 Mio. Euro Umsatzerlöse erwirtschaftet wurden. Der mit dem Verkauf dieser Immobilien im Geschäftsjahr 2014 (bezogen auf das Beurkundungsdatum) konzernweit erreichte Gewinnbeitrag liegt bei ca. 1,4 Mio. Euro, womit nicht nur das Ziel, einer weiteren Straffung des Konzernimmobilienportfolios erreicht wurde, sondern in Summe über alle Verkaufstransaktionen auch die dabei angestrebte Gewinnmarge von ca. 20% – 25% realisiert werden konnte.

Parallel wurde das Konzernimmobilienportfolio wieder um fünf neu in den Bestand genommene Immobilien bzw. ca. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche erweitert, wobei vier der fünf Immobilien inmitten Dresden und die fünfte im unmittelbar an Dresden grenzenden Pirna liegen.

Die bereits im Geschäftsjahr 2013 erreichten strukturellen Ergebnisverbesserungen in der operativen Geschäftstätigkeit haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr verstetigt. Mit dem Immobilientransaktionsergebnis wurde im Geschäftsjahr 2014 ein erfreulicher Gewinn von T€ 1.442 erzielt, wobei damit das Ergebnis des Jahres 2013 (+T€ 1.803) nicht im vollen Umfang erreicht wurde. Mit einem Anstieg um ca. T€ 109 legte der Gewinn aus der operativen Geschäftstätigkeit (operatives Betriebsergebnis) im Konzern jedoch trotzdem um mehr als 4% auf T€ 2.453 (Vorjahr T€ 2.344) zu. Hierin enthalten ist ein saldiertes Ergebnis aus Finanzmarktgeschäften in Höhe von + T€ 107 (Vorjahr + T€ 157). Um diese Einflüsse bereinigt zeigt sich, dass im Berichtsjahr eine nochmalige Verbesserung der operativen Geschäftstätigkeit um ca. 0,5 Mio. Euro gelungen ist. Dies ist vor allem zurückzuführen auf eine kräftige Steigerung der Mieterträge aus eigenen Beständen, die um ca. 14 % bzw. T€ 433 auf nun T€ 3.531 (Vorjahr T€ 3.098) zulegen konnten.

## **II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### **1. Ertragslage**

#### **1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung**

Mit einem Umsatzvolumen von T€ 12.178 (Vorjahr T€ 11.487) legten die Konzernumsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 um mehr als 6% zu, wobei die Erhöhung nahezu vollständig aus einem kräftigen Anstieg der Konzernvermietungserlöse aus eigenem Bestand resultiert, die zum 31.12.2014 mit T€ 3.531 (Vorjahr T€ 3.098) um ca. T€ 433 bzw. ca. 14% zulegten. Bezogen auf den beurkundeten Flächenbestand erhöhte sich die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> im Konzernimmobilienportfolio Sachsen auf EUR 4,96 (Vorjahr EUR 4,85).

Die konzernweiten Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien legten mit einem Volumen von T€ 8.044 gegenüber dem Vorjahr (T€ 8.025) leicht zu, hierzu wurden im vorhergehenden Kapitel dieses Lageberichts bereits Ausführungen gemacht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ermäßigten sich wegen der so auch angekündigten weiteren Reduzierung der Geschäftstätigkeit im Bereich der Finanzgeschäfte deutlich von T€ 1.572 im Vorjahr auf nun T€ 991. Der Rückgang betraf in Höhe von T€ 567 den Bereich der Finanzmarktgeschäfte, parallel reduzierte sich natürlich auch der im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasste Aufwand aus Finanzgeschäften deutlich von T€ 761 im Vorjahr auf jetzt nur noch T€ 245.

Im Berichtsjahr wird erstmalig die Krocker GmbH in den Konzernabschluss einbezogen, an späterer Stelle wird im Lagebericht auf diesen Beteiligungserwerb eingegangen. Die Einbeziehung dieser Gesellschaft in den Konzernkonsolidierungskreis führt dazu, dass im Jahresvergleich ein Anstieg der Personalkosten um T€ 239 ausgewiesen wird. Hiervon sind der Krocker GmbH T€ 332 zuzurechnen, sodass die übrigen Personalkosten im Konzern der RCM Beteiligungs AG um T€ 93 rückläufig waren.

Wie bereits dargestellt hat sich das operative Konzernbetriebsergebnis nach dem kräftigen Anstieg in 2013 trotz eines niedrigeren Gewinnbeitrags aus dem Verkauf von Immobilien um ca. 4% auf jetzt T€ 2.453 nach T€ 2.344 im Vorjahr erhöht.

Dass der Zinsaufwand mit T€ 1.602 trotz einer im Stichtagsvergleich um ca. T€ 2.087 niedrigeren Fremdkapitalaufnahme gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.610) praktisch unverändert lag, ist u.a. auf die im Vorjahr erstmals konsolidierte SM Domestic Property AG zurückzuführen, deren Fremdkapitalaufnahme im Berichtsjahr erstmals über eine volle Geschäftsjahresperiode (zins-)wirksam war.

Aus bilanzrechtlichen Gründen sind im Berichtsjahr wie auch schon in den vorhergehenden Jahren Aufwendungen aufgrund der linearen Auflösung des Agios aus der im Jahr 2010 von RCM Beteiligungs AG emittierten Wandelanleihe in Höhe von T€ 64 (Vorjahr T€ 77) entstanden. Diese Aufwendungen sind ausschließlich bilanziell bedingt und sind wirtschaftlich nicht angefallen. Mit Endfälligkeit der Wandelanleihe im November 2014 wurde das gebildete Agio vollständig aufgelöst, womit diese Aufwandsposition ab dem Geschäftsjahr 2015 entfällt. Es verbleibt zukünftig nur eine kleinere Belastung aus der Auflösung des Agio auf die im Berichtsjahr ausgegebene Optionsanleihe 2014/2018 der RCM Beteiligungs AG, das aufgrund der mit einem Ausgabekurs von 99% unter Pari emittierten Optionsanleihe entstanden ist.

Die im Vorjahr aus Gründen der Risikovorsorge in Höhe von T€ 302 dotierte Position Abschreibungen auf Finanzanlagen wurde im Berichtsjahr in Höhe von T€ 75 gebildet.

## 1.2 Entwicklung wesentlicher Konzern-GuV - Posten (in T€)

	2014	2013
Umsatzerlöse	12.178	11.487
Bestandsverminderungen	6.602	6.221
Sonstige betriebliche Erträge	991	1.572
Personalaufwand	1.518	1.279
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.556	1.860
Zinsen u. ähnliche Erträge	265	451
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.602	1.610
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	75	302

## 2. Finanzlage

### 2.1 Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

### 2.2 Finanzierungsanalyse

Das haftende Eigenkapital des Konzerns wird zum 31.12.2014 mit 16,37 Mio. Euro (Vorjahr 16,93 Mio. Euro) um ca. 0,56 Mio. Euro niedriger ausgewiesen. Angesichts einer um T€ 2.570 verringerten Bilanzsumme hat sich die Konzern-Eigenkapitalquote dennoch leicht auf 29,49% nach 29,15% im Vorjahr verbessert. Mit dieser im Rahmen einer HGB-Konzernbilanzierung, einer Bilanzierung also, die den Immobilienbestand regelmäßig zu Anschaffungs- und nicht zu Marktpreisen bewertet, ermittelten Eigenkapitalquote verfügt der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft über eine dem Geschäftsvolumen angepasste Eigenkapitalausstattung. In den Einzelgesellschaften des Konzerns werden noch deutlich höhere Eigenkapitalquoten ausgewiesen, so erreicht die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit der Einzelgesellschaft eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Eigenkapitalquote von ca. 45%.

Mit Fälligkeit der 4% Wandelanleihe 2010-2014 der RCM Beteiligungs AG im November 2014 wird in der mit T€ 3.081 dotierten Anleihenposition nun die im Berichtsjahr im nominalen Volumen von drei Mio. Euro emittierte 4% Optionsanleihe 2014-2018 der RCM Beteiligungs AG ausgewiesen, sodass die Anleiheverbindlichkeiten im Jahresvergleich um ca. T€ 3.340 reduziert werden konnten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um ca. T€ 984 auf T€ 33.844 (Vorjahr T€ 32.860) erhöht. Wie bereits an anderer Stelle im Lagebericht ausgeführt, werden regelmäßig Gespräche mit Kreditinstituten sowohl über Neu- als auch über Nachfinanzierungen geführt, die aktuelle Fremdfinanzierungsquote der im Konzernimmobilienportfolio Sachsen geführten Immobilien liegt dabei weiterhin unter 70%.

Sonstige Rückstellungen waren in Höhe von T€ 1.083 (Vorjahr T€ 1.236) zu bilden. Die gesamten Konzernverbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2014 um ca. zwei Mio. Euro auf noch T€ 37.644 nach T€ 39.731 im Vorjahr reduziert.

### **2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage**

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente in Form von Zinsswapgeschäften in Höhe von ca. 24,3 Mio. Euro (Vorjahr 25,1 Mio. Euro). In Höhe von 28,8 Mio. Euro bestanden dazu Bewertungseinheiten mit aufgenommenen Darlehen. Die nicht einer Bewertungseinheit zuzurechnende Zinsswapvereinbarungen bestanden nicht, sodass Drohverlustrückstellungen nicht zu bilden waren. Die Möglichkeit, Zinsrisiken aus aufgenommenen Darlehen über Zinsswapvereinbarungen zu reduzieren, wird fortlaufend entsprechend der Marktlage analysiert und als Kapitalmarktinstrument zur Sicherung der Unternehmensstrategie eingesetzt.

### **2.4 Liquiditätsanalyse**

Die Liquiditätskennziffern für den Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft haben sich im vergangenen Geschäftsjahr deutlich verbessert. Diese Entwicklung spiegelt sich im Anstieg der vorhandenen flüssigen Mittel wieder, die im Jahresvergleich um mehr als 1 Mio. Euro zulegen und die sofort zur Finanzierung des weiteren Ausbau des Konzernimmobilienportfolio zur Verfügung stehen. Die kurzfristigen Konzernverbindlichkeiten haben sich im Gegenzug durch die Rückzahlung der im November 2014 fälligen Wandelanleihe halbiert. Diese Position war im Vorjahr noch in Höhe von T€ 6.421 ausgewiesen worden.

Liquidität 1. Grades (flüssige Mittel/ kurzfr. Verbindlichkeiten): 60,2% (Vorjahr 21,4%)

Liquidität 2. Grades ((flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen) / kurzfr. Verbindlichkeiten): 121,7% (Vorjahr 55,4%)

Liquidität 3. Grades ((flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen + Vorräte) / kurzfr. Verbindlichkeiten): 807,0% (Vorjahr 397,4%)

### 3. Vermögenslage

#### 3.1 Vermögensstrukturanalyse

Das Anlagevermögen des Konzerns der RCM Beteiligungs AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 6,26 Mio. Euro (Vorjahr 8,86 Mio. Euro) weiter vermindert. Der Rückgang resultiert aus einer deutlichen Reduzierung der im Anlagevermögen gehaltenen Wertpapiere, die um mehr als 2,7 Mio. Euro niedriger ausgewiesen werden (T€ 1.721, Vorjahr T€ 4.480). Die übrigen Positionen des Anlagevermögens haben sich im Vergleich zum Vorjahr bis auf die zu aktivierenden Firmenwerte (T€ 3.792, Vorjahr T€ 3.633) nur in einem nicht erheblichen Umfang verändert. Im Bereich der Firmenwerte waren aufgrund der Einbeziehung der Krocker GmbH in den Konzern T€ 37 zu aktivieren, ferner wirkte sich die Erhöhung des Anteils der RCM an der SM Wirtschaftsberatungs AG auf nun ca. 61,5% nach 59,0% im Vorjahr mit T€ 235 aus. Weitere T€ 38 waren aufgrund leicht veränderter Konzernbeteiligungsquoten als Firmenwert neu zu aktivieren.

Das Konzernumlaufvermögen beläuft sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert auf 48,83 Mio. Euro (Vorjahr 48,78 Mio. Euro). Wesentliche Veränderungen haben sich im Bereich der sonstigen Vermögensgegenstände ergeben, die jetzt insbesondere aufgrund auch so erwarteter höherer Forderungen mit T€ 3.250 (Vorjahr T€ 2.570) und damit um T€ 680 höher ausgewiesen werden.

Dagegen haben sich die Forderungen aus Grundstücksverkäufen im Zuge der jeweils fortschreitenden Vertragsabwicklungen von T€ 1.589 im Vorjahr auf nun noch T€ 359 reduziert. Parallel dazu werden die im Umlaufvermögen geführten und zum Verkauf bestimmten Immobilien zum 31.12.2014 in Höhe von T€ 39.678 nach T€ 40.021 im Vorjahr ausgewiesen. Diese Position macht weiterhin mehr als 80% des gesamten Umlaufvermögens bzw. mehr als 70 % der Bilanzsumme des Konzerns aus. Gleichzeitig hat sich die als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesene kurzfristige Konzernliquidität deutlich um mehr als 1 Mio. Euro erhöht und wird nun in Höhe von T€ 3.641 (Vorjahr T€ 2.619) ausgewiesen.

Die Anlagendeckungsgrade des Konzerns der RCM Beteiligungs AG haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr angesichts eines um ca. 2,6 Mio. Euro niedriger ausgewiesenen Anlagevermögens bei einem nur wenig veränderten Eigenkapital deutlich erhöht und werden zum 31.12.2014 wie folgt ausgewiesen:

#### **Anlagendeckungsgrad 1: 261,6% (Vorjahr 191,2%)**

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

#### **Anlagendeckungsgrad 2: 788,2% (Vorjahr 515,7%)**

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

**Gliederung der Konzernbilanz zum 31.12.2014 (Angaben in T€):**

<b>Aktiva</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögegenstände	3.793	3.635
Sachanlagen	744	741
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.721	4.480
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>6.258</b>	<b>8.856</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Grundstücke ohne Bauten	1	131
Grundstücke mit fertigen Bauten	39.678	40.021
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.606	1.550
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	174	238
Forderungen aus Vermietung	77	42
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359	1.589
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41	23
Sonstige Vermögensgegenstände	3.250	2.570
Wertpapiere	0	0
Zahlungsmittel	3.640	2.619
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>48.826</b>	<b>48.783</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>77</b>	<b>75</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>351</b>	<b>368</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>55.512</b>	<b>58.082</b>
<b>Passiva</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Eigenkapital	13.370	13.370
im Bestand gehaltene eigene Aktien	- 16	0
in Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte	-1.595	-1.602
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	496	496
Minderheitenanteile	5.254	5.143
Bilanzergebnis	- 1.140	- 477
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>16.369</b>	<b>16.930</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.362</b>	<b>1.274</b>

<b>Verbindlichkeiten</b>		
Anleihen	3.081	6.421
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.844	32.860
Erhaltene Anzahlungen	25	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111	218
Sonstige Verbindlichkeiten	583	233
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>37.644</b>	<b>39.731</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>137</b>	<b>147</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>55.512</b>	<b>58.082</b>
<b>Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme</b>	<b>29,49%</b>	<b>29,15%</b>

### 3.2 Nichtbilanziertes Vermögen

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum 31.12.2014 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

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat im Berichtsjahr 51,0 % der Geschäftsanteile der Krocker GmbH Dresden übernommen. Die Krocker GmbH bietet verschiedene Dienstleistungen in den außerhalb der Hausverwaltung liegenden Immobiliengeschäftstätigkeiten wie z.B. bei der Bewertung von Immobilien, der technischen Begutachtung sowie im Bereich der Hausmeistertätigkeiten und Vermietung an.

Die RCM Beteiligungs AG sichert sich mit der Übernahme der Mehrheit der Krocker GmbH den Zugang zu dem in dieser Gesellschaft vorhandenen langjährigen Knowhow in deren genannten Geschäftsbereichen. Die RCM Beteiligungs AG rundet mit dieser unter T€ 150 liegenden Investition ihre konzernweite Angebotspalette im Bereich des Immobiliengeschäfts ab.

## 4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

### Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Nachdem die RCM Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2013 mit ihrem Konzern erfolgreich in die Gewinnzone zurückgekehrt war, konnte diese Entwicklung im Berichtsjahr nun erfolgreich verstetigt werden. Obwohl das Immobilientransaktionsergebnis mit einem Gewinn von T€ 1.442 unter dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 blieb, wurde mit einem konzernweiten Gewinn aus der operative Geschäftstätigkeit von T€ 2.453 das Betriebsergebnis des Vorjahres (T€ 2.344) deutlich übertroffen.

In diesen Zahlen ist ein saldiertes Ergebnis aus Finanzmarktgeschäften in Höhe von + T€ 107 (Vorjahr + T€ 157) enthalten. Nach Bereinigung um Transaktions- und Finanzergebnis wird deutlich, dass im Berichtsjahr eine weitere Verbesserung der operativen Geschäftstätigkeit (vor dem Zinsergebnis) um ca. 0,5 Mio. Euro gelungen ist. Dies ist vor allem zurückzuführen auf eine kräftige Steigerung der Mieterträge aus eigenen Beständen, die um ca. 14 % von T€ 3.098 auf nun T€ 3.531 zulegten.

Die angekündigte Straffung des Konzernimmobilienportfolios ist im vergangenen Geschäftsjahr mit dem Verkauf von 16 an neun verschiedenen Einzelstandorten gelegenen Immobilien konsequent fortgesetzt. Dabei wurden fünf der neun von den Verkäufen betroffenen Standorte wie z.B. Zwickau, Naumburg oder Freiberg komplett aufgegeben. Die RCM Beteiligungs AG erwartet, dass diese Entwicklung zu einer weiteren Verbesserung der Effizienz in der Verwaltung des Konzernimmobilienportfolios führt. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 sollen zusätzliche organisatorische Maßnahmen zu weiteren Effizienzsteigerungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit führen.

Die im konzernweit vorhandenen kurzfristig verfügbaren liquiden Mittel ermöglichen bei einer üblichen Fremdfinanzierungsunterlegung das weitere Konzernportfoliowachstum in Richtung 100.000 m<sup>2</sup> Fläche. Nachdem die Immobilienpreise in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 sich spürbar nach oben entwickelt haben, erwartet die RCM Beteiligungs AG auch im laufenden Geschäftsjahr eine freundliche Entwicklung des Immobilienmarktes, der weiterhin von niedrigen Zinsen sowie dem Mangel an renditestarken Anlagealternativen profitiert.

In Zeiten, in denen inzwischen laut über Minuszinsen auf Einlagen nachgedacht wird und die EZB aus Sorge um eine deflationäre Preisentwicklung im Euroraum ein Billionen schweres Anleiheankaufprogramm ins Leben gerufen hat, führt bei der Suche nach einem renditestarken Investment kein Weg an der Immobilie vorbei. Nachdem an den teuersten A-Lage-Immobilienstandorten des Landes wie München, Hamburg, Berlin, Rhein-Main und Stuttgart bereits bis zum 30fachen der Sollmiete als Kaufpreis bewilligt werden, verbessern sich gerade die Aussichten auch der sogenannten B-Lagen. Potentielle Immobilienkäufer wenden sich angesichts der genannten Spitzenpreise für A-Lagen nun 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. Auch wenn sich die RCM Beteiligungs AG angesichts der geschilderten Entwicklungen gut aufgestellt sieht, können vor allem unvorhergesehene Entwicklungen wie z.B. derzeit die Ukraine-Krise oder eine Verschärfung der Staatsschuldenkrise, wie z.B. die derzeitige Zuspitzung der Lage in Griechenland, die vorgenannten Aspekte überlagern und zu einer unvorhergesehenen negativen Entwicklung der Rahmenbedingungen führen, denen sich auch die RCM Beteiligungs AG nicht entziehen würde können.

### **III. Nachtragsbericht**

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

Geschäftsvorfälle, die einen Nachtragsbericht notwendig machen, haben sich nicht ergeben.

## **IV. Risikobericht**

### **1. Risiko- und Chancenmanagementsystem**

#### **1.1 Risikomanagementsystem in Bezug auf die Finanzinstrumente**

Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung wurden im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zum Stichtag in Höhe 24,3 Mio. Euro (Vorjahr 25,1 Mio. Euro) im Bestand gehalten. Es handelt sich dabei um sog. Zinsswapgeschäfte, die dazu dienen, Zinsverpflichtungen im Rahmen der Fremdfinanzierung in Abhängigkeit mit der jeweils aktuell herrschenden Marktsituation über einen bestimmten Zeitraum festzuschreiben.

#### **1.2 Sonstiges Risikomanagementsystem**

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden für jeden Unternehmensbereich dem jeweiligen Tätigkeitsgebiet entsprechend mögliche Geschäftsrisiken ermittelt, um zu ermöglichen, 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 und Sicherung der für die Geschäftsabwicklung notwendigen Liquidität sind ein zentraler Bestandteil der Konzerngeschäftsplanung. 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 Finanz- und Wirtschaftskrise bedingt durch ein deutlich restriktiveres Interbankengeschäft deutlich verändert. Zwar stellt die Zentralbank hohe Liquiditätsmittel zu niedrigen Zinsen zur Verfügung, aber die Kreditinstitute reichen diese Liquidität nicht vollumfänglich 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 natürlich auch in den Immobilienmarkt geleitet. Der klassische Interbankenhandel zum Zweck der Liquiditätsversorgung der Kreditwirtschaft hat in Folge der Kapitalmarktkrise ohnehin 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 von der Qualität der zu finanzierenden Immobilie, von der Eigenkapitalfähigkeit des Kreditnehmers und von der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers abhängig gemacht wird. Ebenso können auch institutsbedingte Gründe ein verändertes Fremdfinanzierungsverhalten verursachen.

Möglicherweise können aufgrund von geschäftspolitischen Zielsetzungen neue Kreditvergaben oder Kreditprolongationen mit Margenausweitungen verbunden oder zusätzliche Provisionen erhoben werden. Denkbar ist auch, dass Kreditvergaben an erhöhte Anforderungen bei der Zinsbindung bzw. Zinsfestschreibung geknüpft werden. Eine eventuell erschwerte, verteuerte oder ganz ausfallende Refinanzierung der Konzerngeschäftstätigkeit kann sich nachhaltig negativ auf die Ertragslage und die Liquidität des Konzerns auswirken.

Der Vertrieb von Eigentumswohnungen im Rahmen von Immobilienprojektentwicklungen kann durch ein geändertes Fremdfinanzierungsverhalten der Kreditinstitute sowie durch ein geändertes Konsum- und Vorsorgeverhalten der als Zielgruppe in Frage kommenden zukünftigen Eigentümer erschwert werden. Liquidität und Ertragslage der Gesellschaft können dann durch einen verzögerten oder ausbleibenden Vertrieb nachhaltig negativ beeinflusst werden.

Soweit börsengängige Beteiligungen eingegangen werden, ist ein späterer Beteiligungsabbau über den Kapitalmarkt eine grundsätzliche geschäftsstrategische Option. Eine negative Entwicklung des Kapitalmarktes kann die Aufnahmefähigkeit des Kapitalmarktes im Rahmen des Exit von Beteiligungen deutlich erschweren oder sogar unmöglich machen. Eine derartige Entwicklung könnte spürbare negative Auswirkungen auf die Liquiditätslage im Konzern haben.

#### **Marktrisiken:**

Das allgemeine Preisniveau von Immobilien kann Schwankungen unterliegen, wodurch der Wert der im Bestand befindlichen Immobilien positiv wie negativ beeinflusst werden kann. Ebenso kann die Entscheidung z.B. industrieller Arbeitgeber für oder gegen einen Produktionsstandort zu intensiven 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. Welche Auswirkungen plötzliche Veränderungen von Rahmenbedingungen haben können, lässt sich beispielhaft an den zurückliegenden dramatische Veränderungen in der Solar- und Halbleiterindustrie ablesen.

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 Vermiet-

barkeit von Immobilien aus. Ferner unterliegt die allgemeine Vermarktungsfähigkeit von Wohnraum generellen Auswirkungen wie z. B. Wanderungsbewegungen, Zinsveränderungen, staatlicher Wohnungsbaupolitik sowie Veränderungen der Einkommenssituation der Bevölkerung.

Die Anzahl der Haushalte, die von staatlichen Transferleistungen abhängig sind, steigt kontinuierlich. Gleichzeitig verknappt sich aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes das Angebot im Segment des niedrigpreisigen Wohnraums. Die diesen Haushalten für Mietzahlungen zur Verfügung stehenden Mittel werden ganz wesentlich von der Höhe der staatlichen Transferleistungen bestimmt. Die Entschuldungsbemühungen der öffentlichen Hand können zu Begrenzungen oder Reduzierungen dieser Transferleistungen führen, wodurch sich das Nachfrageverhalten nach Wohnraum negativ verändern kann. Durch die anhaltenden Mietsteigerungen wird diese Tendenz noch verstärkt, wodurch die hiervon betroffenen Haushalte gezwungen sein können, ihre bisherigen Wohnungen aufzugeben und in aufgrund von Zustand und Lage qualitätsmäßig schlechteren Wohnraum umzuziehen. Durch diese Entwicklung kann sich der Leerstand in dem Immobilienportfolio der Gesellschaft mit negativen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage erhöhen. In dem Maße, in dem Kommunen staatliche Transferleistungen z. B. in Form von direkten Mietzahlungen an Immobilieneigentümer leisten, steigt die Fähigkeit dieser Entscheidungsträger, die Entwicklung des Vermietungsmarktes durch staatliche Eingriffe ggf. mietpreissenkend zu beeinflussen, um damit auf die Höhe der von ihnen zu leistenden Transferzahlungen Einfluss nehmen zu können.

Nachdem die Eurokrise mit der dramatischen Situation Griechenlands wieder voll entflammt ist, wird der Blick wieder zunehmend auf die schwache wirtschaftlichen Entwicklung der südeuropäischen Staaten, aber auch von Frankreich, das heftig unter den Auswirkungen einer mit sozialistischen Träumereien angetretenen neuen Regierung leidet, gelenkt. Eine Loslösung Griechenlands aus dem Euro oder andere negative wirtschaftliche oder politische Entwicklungen, hier sei die völlig unüberschaubare Lage in der Ukraine genannt, könnte die von der Gesellschaft erwartete weiterhin positive Entwicklung der Rahmenbedingungen für die Immobiliengeschäftstätigkeit überlagern und nachhaltig negativ beeinflussen. Die in den Jahren 2013 und 2014 eingetretene Beruhigung der europäischen Staatsschuldenkrise hatte insofern möglicherweise nur scheinbaren Charakter.

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 Adressenausfallrisiken 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 Durchsetzungsfähigkeit 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, wie z.B. in den Wintern der Jahre 2012 und 2013, 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 Vorfi-

finanzierungsaufwand, 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 entgegentreten. 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 Provisionierung 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 mehr als eine Billion schweren Anleihekaufprogramm geführt, das weit bis in das Jahr 2016 realisiert 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. Dies könnte in Deutschland zu höheren Zinsen führen, 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.

### **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 einzugreifen. Hier seien an erster Stelle die aktuellen Gesetzesvorhaben der Bundesregierung zur „Mietpreisbremse“ und zur Maklercourtagepflicht, die nach dem sogenannten Bestellerprinzip umgestaltet werden soll, genannt. Die Mietpreisbremse wird dazu führen, dass Mieterhöhungsspielräume in entsprechend ausgewählten Regionen nur noch verzögert umgesetzt werden können. Aber auch das Forderungssicherungsgesetz hat wegen der mit diesem Gesetz den Käufern von Eigentumswohnungen eingeräumten umfangreichen Zurückbehaltungs- und ähnlichen Rechte zu neuen Risiken bei der Abwicklung von Wohnungsentwicklungsprojekten geführt. Außerdem werden verstärkt Hindernisse bei der Sanierung von Wohnraum aufgebaut, um so dämpfend auf die Mietpreisentwicklung einzuwirken. Als Beispiel sei der in Berlin vielerorts bereits anzutreffende sog. „Milieuschutz“ genannt. Erreicht wird durch solche staatliche an Planwirtschaft erinnernde Lenkungsmaßnahmen jedoch nur ein weiterbestehender Mangel an qualitativ zeitgerecht ausgestatteten Wohnraum, wodurch die aktuelle Mietpreissteigerungstendenz eher verstärkt und nicht, wie beabsichtigt, beruhigt wird.

In den Bereich der staatlichen Maßnahmen gehören auch die fortlaufenden Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze, die inzwischen mit nahezu durchgängig fünf Prozent ein Niveau erreicht haben, das zu einem deutlichen spürbaren Anstieg der Transaktionskosten führt. Ein weiteres Drehen an der Grunderwerbsteuerschraube deutet sich bereits an, im Gespräch sind in einigen Bundesländern inzwischen Grunderwerbsteuersätze von 6,5%.

Entwicklung der Grunderwerbsteuer seit dem bis zum Jahr 2006 bundesweit einheitlich geltenden 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 %
<b>Bayern</b>	<b>keine Erhöhung</b>	<b>3,5 %</b>
Berlin	01.01.2014	6,0 %
Brandenburg	01.01.2011	5,0 %
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 %
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>01.01.2015</b>	<b>6,5 %</b>
Rheinland-Pfalz	01.03.2012	5,0 %
<b>Saarland</b>	<b>01.01.2015</b>	<b>6,5 %</b>
<b>Sachsen</b>	<b>keine Erhöhung</b>	<b>3,5 %</b>
Sachsen-Anhalt	01.03.2012	5,0 %
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>01.01.2014</b>	<b>6,5 %</b>
Thüringen	07.04.2011	5,0 %

Die Länder Nordrheinwestfalen, Saarland und Schleswig-Holstein dürfen sich 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 gewollten 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-, Margen-, und Provisionsbelastung.

Vielerorts 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 insbesondere 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.

Im Rahmen der Hausverwaltung können Haftungsrisiken gegenüber dem jeweiligen Eigentümer 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, werden diese grundsätzlich den für sie jeweils geltenden individuellen Umfeld- und Branchenrisiken unterliegen.

## **2.2 Unternehmensstrategische Risiken**

Ein nachhaltiger Konkurrenzeintritt in die von dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft besetzten Märkte kann zu einem unternehmensstrategischen Risiko führen.

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 inzwischen 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. Mit der Zunahme des für konzernfremde Eigentümer verwalteten Immobilienbestands erhöht sich der Wettbewerbsdruck zur Gewinnung bzw. Aufrechterhaltung dieser Mandate.

## **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 Verzö-

gerungen 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.

Ein weiteres Personalrisiko besteht in der starken Einbindung des Vorstands in das operative Geschäft. Die leitende Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der Konzernuntergesellschaften 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. Im Bereich der Vermietung werden zur Mieterdatenverwaltung wie zur Bereichssteuerung umfangreiche EDV-basierte Daten geführt. Ein längerer EDV-Ausfall würde zu einer erheblichen Erschwerung einer effizienten Bestandsverwaltung führen. Von besonderer Wichtigkeit ist die Vermeidung von Datenverlusten. Hierzu wurde ein entsprechendes Sicherungskonzept entwickelt, das dem Risiko eines unternehmensweiten Datenverlustes entgegenwirken soll.

## **2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

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

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

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

Im Bereich der Covenants (Kreditklauseln) wurde konzernweit vereinbart:

- die Verpflichtung, jede Veränderung der gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse dem Kreditgeber anzuzeigen
- Erhaltung einer Eigenkapitaldotierung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft (Einzelgesellschaft) in Höhe von 18 Mio. Euro
- Einhaltung eines Kapitaldienstdeckungsgrades von mindestens 110%
- Einhaltung eines Verkehrswertauslaufs von maximal 80%
- Einhaltung eines Nachrangwertauslaufs von maximal 0%

## **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 AG und in der SM Beteiligungs AG. Aufgrund der Gesetzgebung zur Unternehmenssteuerreform kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Übergänge von Gesellschaftsanteilen diese Verlustvorträge ganz oder teilweise verloren gehen und der jeweiligen Gesellschaft dadurch ein finanzieller Nachteil entsteht. Ebenso können Änderungen der steuerlichen Gesetzgebung dazu führen, dass steuerlich nutzbare Verlustvorträge der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft oder einer anderen Konzerngesellschaft ganz oder teilweise nicht mehr genutzt werden können bzw. verloren gehen.

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 zukünftig 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 vor allem der Großraum Dresden als Investitionsstandort präferiert werden soll. Um das Konzernimmobilienportfolio weiter zu straffen, soll die Strategie, sich aus peripheren Investitionsstandorten zurückzuziehen, konsequent fortgesetzt werden.

Aufgrund der politischen Veränderungen im bislang aufstrebenden Thüringen, wird die RCM Beteiligungs AG ihr konzernweites Engagement in Thüringen, wo vor allem im Großraum Erfurt investiert worden war, zurückfahren. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, dass eine rot-rot-grüne Landespolitik kein Umfeld für eine prosperierende wirtschaftliche Entwicklung darstellt. Ebenso wenig ist aus Sicht der RCM Beteiligungs AG zu erwarten, dass sich unter einer Landesregierung, der ein von der Nachfolgepartei der SED gestellter Ministerpräsident vorsteht, ein gedeihliches Umfeld für Immobilieninvestitionen entwickeln kann.

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

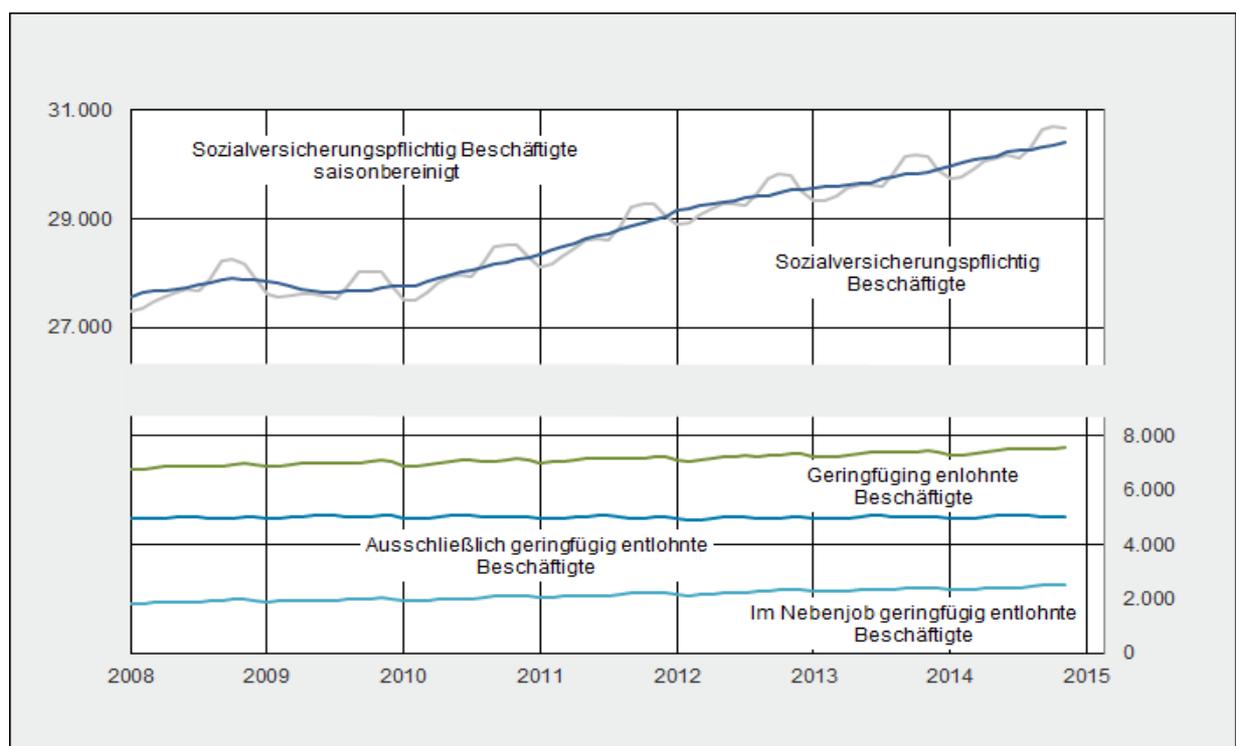
### 2.1 Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

#### Prognose BIP Deutschland

Quelle	Prognose vom	Prognose für 2015	Prognose für 2016	Prognose für 2015 (vor zwölf Monaten)	Prognose-Veränderung für 2015
Bundesregierung	Oktober 2014	+1,3 %	+1,5%	+2,0%	<b>-0,7 %</b>
EU-Kommission	November 2014	+1,1%	+1,8%	+1,9%	<b>- 0,8 %</b>
Internationaler Währungsfonds	Januar 2015	+1,3%	+1,5%	+1,4%	<b>- 0,1 %</b>
OECD	November 2014	+1,1%	+1,8%	+1,7%	<b>- 0,6 %</b>
Bundesbank	Dezember 2014	+1,0%	+1,6%	+1,8%	<b>- 0,8 %</b>
DIW	Dezember 2014	+1,4%	+1,7%	+2,0%	<b>- 0,6 %</b>
IfW Kiel	Dezember 2014	+1,7%	+1,9%	+2,5%	<b>- 0,8 %</b>

Die deutsche Wirtschaft bleibt den vorliegenden Prognosen zwar weiterhin auf Wachstumskurs. Allerdings zeigt der Vergleich der Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands mit den vor Jahresfrist abgegebenen Prognosen, dass sich das Tempo der wirtschaftlichen Entwicklung spürbar verlangsamt hat. Das wirtschaftliche Umfeld sollte jedoch die Voraussetzungen für ein wirtschaftlich gutes Jahr 2015 bieten. Die Zinsen verbleiben auf niedrigstem Niveau, ein sich deutlich abschwächender Euro belebt die Exportwirtschaft, kräftig gesunkene Energiepreise sorgen für mehr Geld in den Taschen der Verbraucher und die Wirtschaft der weltweit stärksten Wirtschaftsnation USA befindet sich auf Wachstumskurs. Die Kaufkraft der Bundesbürger steigt weiter und legt aktuell nach der Studie „GfK Kaufkraft Deutschland 2015“ im Jahresvergleich um 572 Euro pro Kopf zu.

Trotz Störfeuer seitens der Bundesregierung in Form von Mindestlohn und „Rente mit 63“ prognostiziert der inländische Arbeitsmarkt auch zu Jahresbeginn 2015. Laut Statistischem Bundesamt waren im Januar 2015 rund 42,5 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Das waren 412 000 Personen oder 1,0 % mehr als im Januar 2014. Damit setzte sich der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr ungebremst fort. Auch in den Monaten Oktober bis Dezember 2014 hatte die Zuwachsrate zum Vorjahresmonat jeweils 1,0 % betragen.



Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse in Deutschland, Quelle Agentur für Arbeit

Im Euro-Raum bleibt die wirtschaftliche Entwicklung labil. Sorgen bereitet neben dem Dauerpatienten Griechenland vor allem die wirtschaftliche Entwicklung in Frankreich und Italien. Der Internationale Währungsfonds (IWF) rechnet deshalb damit, dass die Euro-Zone mit einer 30%igen Wahrscheinlichkeit in eine Rezession rutschen könnte. Die globale Entwicklung der Wirtschaft klappt derzeit weit auseinander. Während die Wirtschaft vor allem in den USA Fahrt aufgenommen hat und weltweit vom IWF für das Jahr 2015 ein Wirtschaftswachstum von ca. 3,8 % erwartet wird, schwächelt die gesamte Eurozone weiter.

# WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

in der Euro-Zone und den USA seit Ausbruch der Finanzkrise

30.09.14

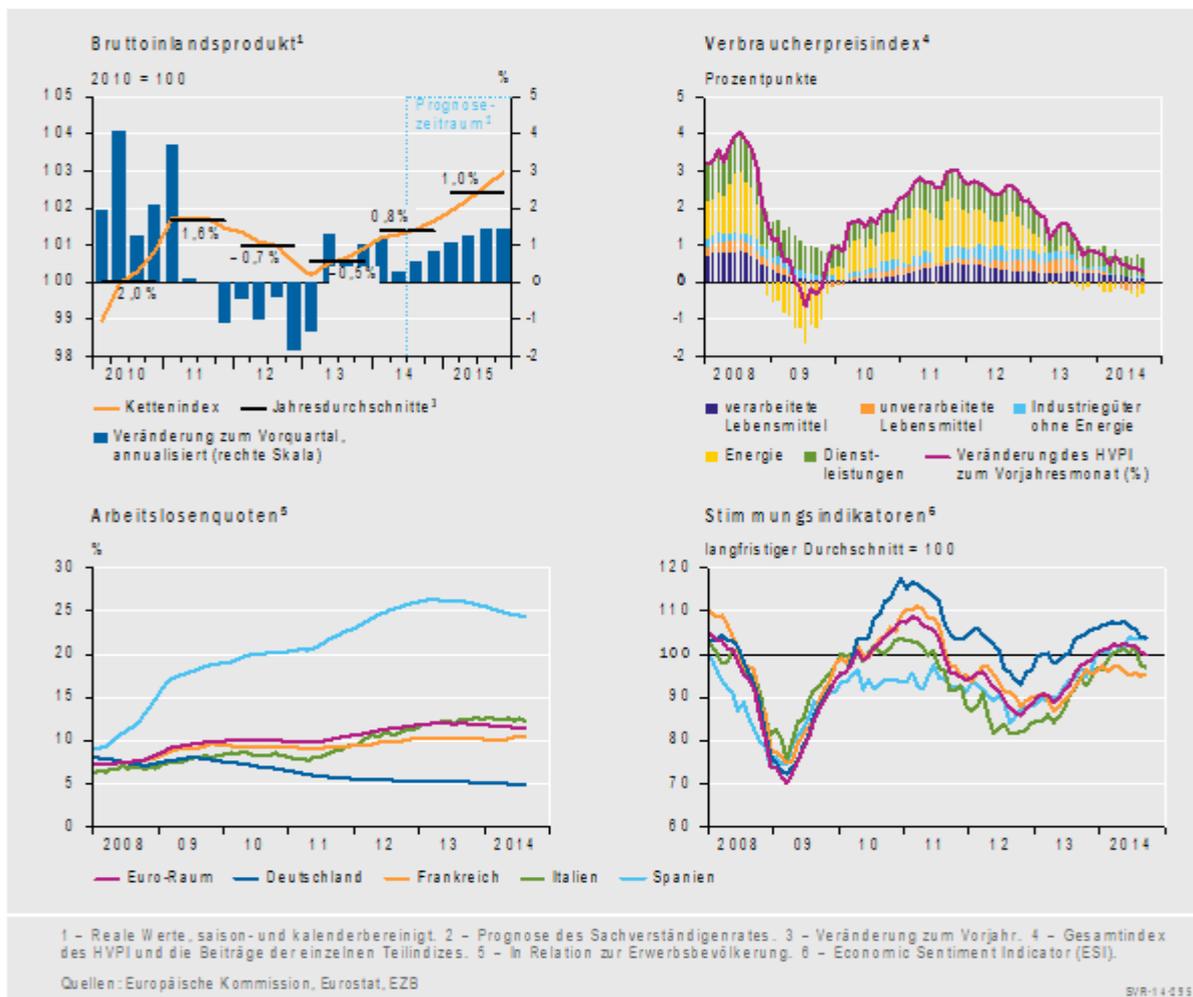
Index Q4, 2007 = 100



QUELLE: BLOOMBERG

DIE WELT

## Konjunkturindikatoren für den Euro-Raum



Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Vor allem die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, die in Frankreich im Jahr 2014 sogar angestiegen ist, muss mit Ausnahme von Deutschland Sorgen bereiten. Die Stimmung in den einzelnen Euroländern ist ein gutes Spiegelbild der jeweiligen wirtschaftlichen Lage, insofern überrascht nicht, dass Frankreich und Italien die Schlusslichter bilden.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild: im Vergleich zur übrigen Eurozone kann Deutschland mit einer etwas besseren wirtschaftlichen Entwicklung rechnen, im Vergleich zur Entwicklung der Weltwirtschaft bleibt auch Deutschland deutlich hinter Ländern wie den USA und Großbritannien zurück. Als exportstarke Wirtschaftsnation profitiert Deutschland sowohl von der besseren Entwicklung vor allem in den USA als auch von dem derzeitigen Euro-Kursrückgang vor allem gegenüber dem US-Dollar. Aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung in der Eurozone fährt die EZB praktisch eine Null-Zins-Politik, an der sich bis in das Jahr 2016 kaum etwas verändern dürfte, zumal Inflationsgefahren in der Eurozone in naher Zukunft nicht erkennbar sind.

## 2.2 Künftige Branchensituation

Die weiterhin auf Rekordniedrigständen verharrenden Zinsen verhelfen dem Immobilienmarkt weiterhin zu kräftigem Rückenwind. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und weitgehende Konjunkturabhängigkeit sind Argumente, die Wohnimmobilien als Kapitalanlagen attraktiv machen. Wie bereits geschildert, gehen wir davon aus, dass bis in das Jahr 2016 hinein mit einem niedrigen Zinsniveau gerechnet werden kann.

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. Wir erwarten, dass sich die Dynamik der aufwärts gerichteten Preisentwicklung in den A-Lagen nicht mehr in der gleichen Weise wie bisher fortsetzen wird. Gleichzeitig sollten vermehrt die sog. B-Standorte von einer nach wie vor insbesondere 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 beliebte Universitätsstandorte sind.

Gegenstand der Nachweisung	Einheit	2009	2010	2011	2012	2013
Gebäude / Baumaßnahmen	Anzahl	184 564	191 299	213 305	208 923	213 362
Wohnungen insgesamt	Anzahl	177 570	187 632	228 311	241 090	272 433
Wohnfläche	1 000 m <sup>2</sup>	20 882	22 114	26 645	27 293	29 714
Veranschlagte Kosten der Bauwerke	Millionen Euro	59 542	58 913	68 396	71 194	77 266

## Genehmigte Wohnungen in Tsd.



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014

Die Bautätigkeit hat in Deutschland einhergehend mit dem drastischen Zinsrückgang in den letzten Jahren wieder Schwung gewonnen, diese Entwicklung hat sich auch in 2014 fortgesetzt, auch wenn endgültige Zahlen noch nicht verfügbar sind. In den ersten drei Quartalen wurden jedoch ca. 5% mehr Wohnungsbaugenehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Daher sollte man also meinen, dass das ein zunehmendes Wohnungsangebot inzwischen preisdämpfend wirken könnte.

Der langfristige Vergleich zeigt jedoch, dass sich die Bautätigkeit im Langzeitvergleich immer noch auf niedrigem

Niveau befindet und den Bedarf nach zeitgemäßen attraktiven Wohnraum bei gleichzeitig steigendem Flächenverbrauch pro Person nicht decken kann.

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 morgen zu den Gewinnern zählen. Dabei werden keineswegs nur Regionen in den neuen Bundesländern auf der Verliererseite stehen. So laufen z.B. auch Standorte in den strukturschwachen Regionen der alten Bundesländer Gefahr, von der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes abgehängt zu werden. Dagegen findet sich u.a. Dresden im Bereich der prosperierenden Immobilienstandorte.

Angesichts deutlicher Erhöhungen der Neuvermietungspreise gerade in den gefragten Ballungszentren wie München, Stuttgart, Hamburg oder auch Dresden wird deutlich, dass die zuvor skizzierten Entwicklungen wirken. Sinkende Leerstände haben zu einer weiter ansteigenden Attraktivität von

Wohnimmobilien an den bevorzugten Lagen geführt. Mit einiger zeitlicher Verzögerung sollte diese Entwicklung, wenn auch abgeschwächt, auch auf die Peripherielagen überspringen. Auf der anderen Seite werden schon heute vernachlässigte kleinstädtische Lagen abseits der Ballungszentren zumal noch in strukturschwachen Regionen unter weiter steigenden Leerstandszahlen bei einem gleichzeitig nachlassenden Preisniveau leiden.

Die Anziehungskraft Deutschlands als eine im Vergleich zu den meisten übrigen europäischen Ländern wirtschaftlich sich stabil entwickelnde Volkswirtschaft hat zu einem deutlich spürbaren Zuzug gerade jüngerer Bürger aus vor allem süd- und osteuropäischen Ländern geführt. Die Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Bürger im arbeitsfähigen Alter ab 2015 rapide sinken wird. Dies wird den Vorausberechnungen zufolge dazu führen, dass das Wirtschaftswachstum langfristig um ein Prozent pro Jahr fallen und die Kosten des Sozialstaats und die Schuldenlasten förmlich explodieren werden. Bei einem Zuwanderungssaldo von jährlich 400.000 Menschen ließe sich jedoch die Zahl der Werktätigen bis zur Mitte des Jahrhunderts weitgehend konstant halten, hat das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) vorgerechnet. In der näheren Zukunft dürfte der Saldo sogar über der 400.000er-Marke liegen, denn in den nächsten fünf bis acht Jahren ist nach Aussagen der Bundesagentur für Arbeit (BA) mit einem ansteigenden Zustrom von Beschäftigten aus Südeuropa zu rechnen.

### **3. Erwartete Ertragslage**

Die in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen im Bereich der Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen haben inzwischen zu einer nachhaltigen Verstetigung der im Vorjahr erreichten Verbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Zielsetzung der getroffenen Maßnahmen ist es, 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. Das Erreichen dieser Zielsetzung bildet aus Sicht der RCM Beteiligungs AG die Grundlage für eine nachhaltige Dividendenfähigkeit der das Immobiliengeschäft tragenden Konzerngesellschaften und stellt damit die Grundlage für das weitere geplante Ergebniswachstum im Konzern da. Aufbauend auf den hierbei erreichten Fortschritten erwartet die Gesellschaft für das laufende Geschäftsjahr konzernweit steigende Gewinnbeiträge aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Beim Management des Konzernimmobilienportfolios behält weiterhin der Immobilienportfolioaufbau in Richtung 100.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche bei gleichzeitiger Straffung des Konzernimmobilienportfolios Priorität. Die Potenziale, die aus der konsequenten Fortführung dieser Strategie im Geschäftsjahr 2014 entstanden sind, werden sich im laufenden Geschäftsjahr nun für eine gesamte Geschäftsjahresperiode positiv auswirken.

Der anhaltende Anstieg der Immobilienpreise im Großraum Dresden wird in der nach der Rechnungslegung HGB erstellten Konzernbilanz der RCM Beteiligungs AG erst dann sichtbar, wenn es zum Verkauf einer Immobilie kommt. Insofern beginnt sich der erwähnte Anstieg der Immobilienpreise nun erst nach und nach mit Realisierung der vorhandenen stillen Reserven konzernweit ergebnissteigernd auszuwirken.

Auch wenn der Gesetzgeber versucht, mit verschiedenen ordnungspolitischen Maßnahmen auf die Entwicklung der Wohnungsmieten Einfluss zu nehmen (hier sei vor allem die an anderer Stelle in diesem Lagebericht bereits erwähnte „Mietpreisbremse“ genannt) erwartet die Gesellschaft eine weiterhin aufwärts gerichtete Preisentwicklung der Wohnungsmieten. Nicht auszuschließen ist, dass die seitens des Gesetzgebers ergriffenen Maßnahmen möglicherweise sogar kontraproduktiv wirken können und zu einer Abschwächung der gerade in Fahrt kommenden Wohnungsbautätigkeit führen, wovon dann bereits stehende Immobilien grundsätzlich profitieren sollten. Man darf gespannt sein, wann der Gesetzgeber realisiert, dass im Gegenteil eben eine Deregulierung des Immobilienmarktes zu einer spürbaren Verbesserung der Wohnungsbautätigkeit und damit zu einem vergrößertem Angebot an Wohnraum und damit zu einer Beruhigung der Mietpreisentwicklung führt.

#### **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 Infrastruktur sowie gezielten Investitionen zum Bestandsaufbau des Immobilienportfolios sind Investitionen im Bereich der Sachanlagen zum weiteren Ausbau der technologischen Infrastruktur geplant. Investitionen zum Bestandsaufbau des Immobilienportfolios können 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 AG 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-Profils und der Makrolage entsprechen.

Die zum Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehörende Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet die im Konzernportfolio Sachsen gehaltenen Immobilien. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft kann so die Hausverwaltung der Konzernimmobilien auf ihre Vorstellungen abstimmen. Als zusätzliches Asset kann im Fall des Verkaufs von Immobilien die Weiterführung einer bewährten Hausverwaltung angeboten werden. Die von der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwalteten Immobilienbestände unterliegen nicht mehr einem möglichen Interessenkonflikt, der bei

Hausverwaltungen, die ihre Dienstleistungen für unterschiedliche Eigentümer erbringen, durch die mögliche Priorisierung eines Auftraggebers auftreten kann.

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, 11. März 2015

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Zu dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014 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 2014 bis 31. Dezember 2014 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dettingen, den 15. März 2015

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

---

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.