

## RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

## AKTIVA

## PASSIVA

	€	31.12.2019 €	31.12.2018 €		€	31.12.2019 €	31.12.2018 €
<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	49.178,51		48.348,51	1. Gezeichnetes Kapital	14.000.000,00		14.000.000,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>6.361.127,51</u>	6.410.306,02	<u>7.155.184,50</u>	2. abzgl. Eigene Anteile	-1.590.987,00		-561.373,00
			7.203.533,01	II. Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	216.807,48		216.807,48
II. Sachanlagen				III. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	709.472,75		709.348,36
1. Grundstücke mit Wohnbauten	549.130,35		560.995,35	IV. Minderheitenanteile	11.362.178,33		10.383.691,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.323.263,77		0,00	V. Bilanzergebnis	<u>-594.665,26</u>	24.102.806,30	<u>-1.329.942,38</u>
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.777,00		122.971,00				<u>23.418.531,78</u>
4. geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	7.052.171,12	<u>0,00</u>	<b>B. Rückstellungen</b>			
			683.966,35	1. Steuerrückstellungen	532.109,07		268.179,94
III. Finanzanlagen				2. sonstige Rückstellungen	<u>781.231,20</u>	1.313.340,27	<u>693.020,56</u>
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.077.490,06		1.074.042,26				961.200,50
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>12.481.649,25</u>	13.559.139,31	<u>11.439.272,75</u>	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
			12.513.315,01	1. Anleihen	0,00		0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.163.479,30		25.665.441,45
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				3. erhaltene Anzahlungen	69.207,96		153.358,40
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	500,00		500,00	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.836,97		116.672,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	74.000,00		1.612.737,81	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>977.775,01</u>	22.296.299,24	<u>622.360,13</u>
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	15.467.763,69		25.157.273,35	- davon aus Steuern			26.557.832,73
4. geleistete Anzahlungen	230.000,00		0,00	€ 78.296,28 (Vj. € 350.452,69)			
5. unfertige Leistungen	<u>0,00</u>	15.772.263,69	<u>63.741,01</u>	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vj. € 0,00)			
			26.834.252,17	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		62.961,07	93.185,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	37.487,92		14.759,95				
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.132,93		241.504,71				
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.246.527,60</u>	2.360.148,45	<u>1.148.940,08</u>				
			1.405.204,74				
III. Wertpapiere							
1. sonstige Wertpapiere	<u>108.463,84</u>	108.463,84	<u>4.395,84</u>				
			4.395,84				
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro-guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.668.385,09	1.492.702,81				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		44.944,99	77.335,48				
<b>D. Aktive Latente Steuern</b>		799.584,37	816.044,85				
		<u>47.775.406,88</u>	<u>51.030.750,26</u>			<u>47.775.406,88</u>	<u>51.030.750,26</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019  
der  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.660.283,00		2.370.404,48	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	18.477.001,00		14.023.000,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>982.616,94</u>		<u>1.201.769,23</u>	
		21.119.900,94		17.595.173,71
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-12.100.227,96		-10.523.065,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		<u>53.224,80</u>		<u>83.260,02</u>
<b>4. GESAMTLEISTUNG</b>		<b>9.072.897,78</b>		<b>7.155.368,61</b>
5. sonstige betriebliche Erträge				
a) sonstige	244.729,55		429.440,35	
b) aus Finanzgeschäft	<u>857.022,90</u>	1.101.752,45	<u>662.176,74</u>	1.091.617,09
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	190.123,81		269.597,61	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	144.064,66		90.554,71	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>319.052,20</u>	653.240,67	<u>474.263,22</u>	834.415,54
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.697.834,87		1.476.597,05	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 11.616,80 (Vj. € 11.616,80)	<u>221.512,74</u>	1.919.347,61	<u>236.747,82</u>	1.713.344,87
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.121.861,21		363.048,23
9. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) sonstige	1.802.840,71		1.523.074,20	
b) aus Finanzgeschäft	<u>616.599,00</u>	2.419.439,71	<u>388.371,48</u>	1.911.445,68
10. Erträge aus Beteiligungen mit assoziierten Unternehmen		51.764,46		59.551,34
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		974.667,13		656.745,83
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		56.291,72		67.758,69
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		11.192,53		63.588,48
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		778.343,83		1.283.452,70
<b>15. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>4.353.947,98</b>		<b>2.861.746,06</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		740.774,91		303.171,21
17. Ergebnis nach Steuern		3.613.173,07		2.558.574,85
18. sonstige Steuern		3.294,98		4.375,13
<b>19. Jahresergebnis</b>		<b>3.609.878,09</b>		<b>2.554.199,72</b>
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-1.329.942,38		-544.526,64
21. Entnahmen aus Gewinnrücklagen				
a) aus anderen Gewinnrücklagen		0,00		140.758,51
22. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die Rücklage für eigene Anteile		0,00		0,00
23. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien		903.491,88		1.474.654,04
24. Ausschüttungen		998.793,82		1.170.357,40
25. Minderheitenanteil am Jahresergebnis		<u>-972.315,27</u>		<u>-835.362,53</u>
<b>26. Bilanzergebnis</b>		<b>-594.665,26</b>		<b>-1.329.942,38</b>

**Konzernkapitalflussrechnung**  
**der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen,**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

	<b>2019</b> <b>T€</b>	<b>2018</b> <b>T€</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	3.610	2.554
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	1.122	363
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	11	63
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	352	-629
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/ Erträge (-)	582	-67
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	0	51
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-310	-172
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	8.439	9.021
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	210	228
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<hr/> <b>14.015</b> -----	<hr/> <b>11.412</b> -----

	<b>2019</b> <b>T€</b>	<b>2018</b> <b>T€</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9	1
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.481	-20
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-9	-14
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6.574	6.636
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögens	-7.337	-8.852
Korrektur Zugänge aus Umgliederung von Wertpapieren des Umlaufvermögens	0	-51
"Einzahlungen" (+) aufgrund von Einzug Wandelanleihe	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-6.243</u>	<u>-2.300</u>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	10	1.340
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-3.105	-3.802
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	8.094	9.686
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-12.595	-18.543
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-7.597</u>	<u>-11.319</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1 - 3)	175	-2.207
Finanzmittel SFG	1.493	3.700
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.493</u>	<u>3.700</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.668</u>	<u>1.493</u>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	<u>1.668</u>	<u>1.493</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>1.668</u>	<u>1.493</u>

**RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**  
**Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2019**

	Mutterunternehmen								Minderheitsgesellschaftler		Konzern-eigenkapital gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>14.700.000,00</b>	<b>-750.371,00</b>	<b>-505.920,86</b>	<b>788.847,27</b>	<b>-544.526,64</b>	<b>13.688.028,77</b>	<b>0,00</b>	<b>13.688.028,77</b>	<b>9.604.283,46</b>	<b>9.604.283,46</b>	<b>23.292.312,23</b>
Einzug eigener Aktien	-700.000,00	700.000,00	700.000,00	0,00	0,00	700.000,00	0,00	700.000,00	0,00	0,00	700.000,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-511.002,00	22.728,34	0,00	0,00	-488.273,66	0,00	-488.273,66	0,00	0,00	-488.273,66
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.170.357,40	-1.170.357,40	0,00	-1.170.357,40	0,00	0,00	-1.170.357,40
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	-79.498,91	0,00	-79.498,91	0,00	-79.498,91	-55.954,67	-55.954,67	-135.453,58
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 Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	140.758,51	140.758,51	0,00	140.758,51	0,00	0,00	140.758,51
Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.474.654,04	-1.474.654,04	0,00	-1.474.654,04	0,00	0,00	-1.474.654,04
Konzern-Jahresüberschuss / Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	1.718.837,19	1.718.837,19	0,00	1.718.837,19	835.362,53	835.362,53	2.554.199,72
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>14.000.000,00</b>	<b>-561.373,00</b>	<b>216.807,48</b>	<b>709.348,36</b>	<b>-1.329.942,38</b>	<b>13.034.840,46</b>	<b>0,00</b>	<b>13.034.840,46</b>	<b>10.383.691,32</b>	<b>10.383.691,32</b>	<b>23.418.531,78</b>
Einzug eigener Aktien	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 Anteile	0,00	-1.029.614,00	0,00	0,00	-903.491,88	-1.933.105,88	0,00	-1.933.105,88	0,00	0,00	-1.933.105,88
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-998.793,82	-998.793,82	0,00	-998.793,82	0,00	0,00	-998.793,82
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	124,39	0,00	124,39	0,00	124,39	6.171,74	6.171,74	6.296,13
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 Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss / Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	2.637.562,82	2.637.562,82	0,00	2.637.562,82	972.315,27	972.315,27	3.609.878,09
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>14.000.000,00</b>	<b>-1.590.987,00</b>	<b>216.807,48</b>	<b>709.472,75</b>	<b>-594.665,26</b>	<b>12.740.627,97</b>	<b>0,00</b>	<b>12.740.627,97</b>	<b>11.362.178,33</b>	<b>11.362.178,33</b>	<b>24.102.806,30</b>

## Konzern-Bruttoanlagespiegel zum 31. Dezember 2019

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft  
Sindelfingen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2019 €	Zugang €	Abgang €	31.12.2019 €	01.01.2019 €	Zugang €	Abgang €	31.12.2019 €	31.12.2019 €	Vorjahr €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	143.986,13	8.506,12	0,00	152.492,25	95.637,62	7.676,12	0,00	103.313,74	49.178,51	48.348,51
2. Geschäfts- oder Firmenwert	11.694.608,25	169.364,71	0,00	11.863.972,96	4.539.423,75	963.421,70	0,00	5.502.845,45	6.361.127,51	7.155.184,50
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>11.838.594,38</b>	<b>177.870,83</b>	<b>0,00</b>	<b>12.016.465,21</b>	<b>4.635.061,37</b>	<b>971.097,82</b>	<b>0,00</b>	<b>5.606.159,19</b>	<b>6.410.306,02</b>	<b>7.203.533,01</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.317,58	0,00	0,00	621.317,58	60.322,23	11.865,00	0,00	72.187,23	549.130,35	560.995,35
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	6.426.155,86	0,00	6.426.155,86	0,00	102.892,09	0,00	102.892,09	6.323.263,77	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	373.310,44	117.504,30	101.159,24	389.655,50	250.339,44	36.006,30	76.467,24	209.878,50	179.777,00	122.971,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>994.628,02</b>	<b>6.543.660,16</b>	<b>101.159,24</b>	<b>7.437.128,94</b>	<b>310.661,67</b>	<b>150.763,39</b>	<b>76.467,24</b>	<b>384.957,82</b>	<b>7.052.171,12</b>	<b>683.966,35</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.108.615,13	3.447,80	0,00	1.112.062,93	34.572,87	0,00		34.572,87	1.077.490,06	1.074.042,26
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.580.777,89	7.301.741,11	6.248.173,08	12.634.345,92	141.505,14	11.191,53		152.696,67	12.481.649,25	11.439.272,75
<b>Finanzanlagen</b>	<b>12.689.393,02</b>	<b>7.305.188,91</b>	<b>6.248.173,08</b>	<b>13.746.408,85</b>	<b>176.078,01</b>	<b>11.191,53</b>	<b>0,00</b>	<b>187.269,54</b>	<b>13.559.139,31</b>	<b>12.513.315,01</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>25.522.615,42</b>	<b>14.026.719,90</b>	<b>6.349.332,32</b>	<b>33.200.003,00</b>	<b>5.121.801,05</b>	<b>1.133.052,74</b>	<b>76.467,24</b>	<b>6.178.386,55</b>	<b>27.021.616,45</b>	<b>20.400.814,37</b>

## **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**

### **Anhang zum Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019**

#### **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.

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

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

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

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

##### **1.2. Angaben zu Konsolidierungsmethoden**

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

Name und Sitz	Konzernanteil am Grund- bzw. Stammkapital	Eigen- kapital 31.12.2019	Jahres- ergebnis 2019
	in %	in TEUR	in TEUR
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	72,03	16.501,5	1.618,8
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	98,98	6.270,7	757,0
SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A., Sindelfingen	94,42	3.558,7	678,4
SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen	100,00	1.048,5	0,0
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	100,00	69,3	-5,7
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	100,00	464,8	14,8
SFG Liegenschaften GmbH i.L., Gechingen	100,00	15,0	-0,2
SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG i.L., Gechingen	93,00	856,3	9,2
Krocker GmbH, Dresden	50,98	333,5	66,1

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

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

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

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

wert in Höhe von TEUR 1.045,0. Dieser wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Aufgrund der Veränderung der Beteiligung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft wurde der Firmenwert in 2018 in Höhe von TEUR 8,2 korrigiert. Im Jahr 2019 entstand durch Veränderung der Beteiligungsquoten ein Firmenwert von TEUR 51,3. Dieser wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

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

Seit Mai 2009 gehört die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zum Konzern der RCM und wird seither vollkonsolidiert. Am 31. Dezember 2019 hält die RCM direkt einen Anteil am Grundkapital der SMW in Höhe von 72,03 %. Die Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2009 ebenfalls nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 5.772,5 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen in Höhe von TEUR 2.269,7 teilverrechnet. Der übersteigende Betrag in Höhe von TEUR 3.502,8 wurde als Firmenwert aktiviert und wird seitdem planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2010 sind weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2010 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 117,9. Im Jahr 2012 sind nochmals Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der zugegangenen Anteile erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 378,1. Weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs AG wurden in 2013 erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 224,7 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Auch im Jahr 2014 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 235,0 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2015 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 1.421,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Weitere Anteile wurden ebenfalls im Jahr 2016 erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 18,1 wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Durch Teilnahme an einer Sachkapitalerhöhung wurden in 2017 weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der dabei in Höhe von TEUR 766,2 entstandene Firmenwert wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2018 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der dabei in Höhe von TEUR 53,6 entstandene Firmenwert wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Auch im Jahr 2019 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der dabei in Höhe von TEUR 118,1 entstandene Firmenwert wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 54,2 wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2014 wurden weitere Anteile an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 38,2 wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2015 wurden erneut weitere Anteile an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 44,0 wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Durch den Erwerb weiterer Anteile im Jahr 2016 entstand ein Firmenwert in Höhe von TEUR 254,7. Dieser wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2017 entstand durch weiteren Erwerb von Anteilen ein neuer Firmenwert in Höhe von

TEUR 376,8, der aktiviert und über 30 Jahre abgeschrieben wurde. Im Jahr 2018 verminderte sich durch die Veränderung der Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG der Firmenwert in Höhe von TEUR 6,7. Aufgrund der Liquidation der Gesellschaft wurde mit Abverkauf der letzten Immobilie in 2019 der Restwert in Höhe von TEUR 685,8 abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisuordnung der Unterschiedsbe-

trag 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. Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet bei der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen entstandene Firmenwerte, welche auf 30 Jahre abgeschrieben werden. Auf den Firmenwert der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft in Liquidation wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 685,8 (Vorjahr TEUR 0,0) vorgenommen. In dieser Position sind ebenfalls erworbene Softwarelizenzen enthalten, welche auf drei Jahre abgeschrieben werden. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware.

#### **2.1.2. Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 179,8 (Vorjahr TEUR 123,0) enthalten.

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

#### **2.1.3. Finanzanlagen**

##### **2.1.3.1 Beteiligungen**

Im Konzern der RCM Beteiligungs AG werden zum 31.12.2019 insgesamt 838.844 Aktien der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, gehalten, dies entspricht einem Anteil von 15,25 % am Grundkapital der KST Beteiligungs AG. Mit der am 31.05.2016 erfolgten Bestellung von Herrn Reinhard Voss zum Vorstand der KST Beteiligungs AG sind die im Konzern der RCM Beteiligungs AG gehaltenen Anteile an der KST Beteiligungs AG aufgrund der dadurch gegebenen Organidentität mit Wirkung vom 31.05.2016 an als Beteiligung auszuweisen. Der passivische Unterschiedsbetrag beträgt EUR 213.422,68. Das anteilige Ergebnis für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 wird mit EUR 51.764,46 als Ertrag aus At Equity ausgewiesen.

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

Hierin enthalten sind insbesondere festverzinsliche Anleihen.

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

### **Ergänzende Angaben**

Es handelt sich bei den Wertpapieren im Wesentlichen um festverzinsliche Anleihen mit nominalen Rückzahlungswerten. Das Rating der Emittenten hat sich seit Kauf der Aktien nicht verschlechtert. Auf Grund des als unwahrscheinlich eingeschätzten Insolvenzrisikos der Emittenten wird ein möglicher Verlust als nicht dauerhaft eingeschätzt. Der Buchwert der Papiere beträgt TEUR 9.764,9, der Zeitwert TEUR 9.911,9.

Darüber hinaus sind Aktien bzw. Fonds mit einem Buchwert von TEUR 992,3 und einem Zeitwert von TEUR 1.728,0 im Bestand. Auf Grund der vorübergehenden Kursverluste am Deutschen Aktienmarkt ist eine mögliche Wertminderung auch bei diesen Papieren als vorübergehend einzustufen. Die Entwicklung der einzelnen Posten ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.

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

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

Nach Umgliederung einer Immobilie ins Anlagevermögen wird unter dieser Position nur noch ein Restant aus der Immobilienentwicklung Rosenbergstraße mit einem Bilanzansatz in Höhe von TEUR 74,0 geführt.

##### 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. geleistete Anzahlungen

In dieser Position ist eine Anzahlung auf eine neu erworbene Immobilie enthalten. Der Besitzübergang ist erst im Folgejahr.

#### **2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben folgende Restlaufzeiten:

<b>(alle Angaben in TEUR)</b>	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über ein Jahr bis zu 5 Jahre</b>	<b>mehr als 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	37,5 (14,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	37,5 (14,8)
Forderungen aus Grundstücks- verkäufen (Vorjahr)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen aus anderen Liefe- rungen und Leistungen (Vorjahr)	76,1 (241,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	76,1 (241,5)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	2.224,7 (1.148,9)	21,8 (0,0)	0,0 (0,0)	2.246,5 (1.148,9)

Die Forderungen sind mit dem Nennwert abzüglich vorgenommener Wertberichtigungen angesetzt.

### **2.1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens**

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

### **2.1.7. Flüssige Mittel**

Es werden TEUR 1.668,4 (Vorjahr TEUR 1.492,7) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 1.162,1 (Vorjahr TEUR 763,6) enthalten, die im Rahmen von Sicherheiten verpfändet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

### **2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten**

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Bearbeitungsgebühren für Darlehensverträge in Höhe von TEUR 23,1 (Vorjahr TEUR 56,7), die über die Laufzeit von fünf Jahren aufgelöst wird.

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

Die Differenzen ergeben sich aus den Unterschieden bei der Hauptversammlungsrückstellung in Höhe von TEUR 35,5 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 10,2), bei der Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 0,0 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 0,0) sowie aus dem Verlustvortrag der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft der mit einem Anteil in Höhe von TEUR 2.500 bewertet wurde (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 789,4). Somit ergibt sich per Saldo eine aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 799,6.

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

## **2.2. Passiva**

### **2.2.1. Eigenkapital**

#### **a) Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 14.000,0 ist aufgeteilt in 14.000.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Die über alle Konzerngesellschaften hinweg gehaltenen 1.590.987 eigenen Aktien werden offen vom Grundkapital abgesetzt.

#### **Eigene Anteile**

Zum Bilanzstichtag waren 892.137 eigene Aktien, entsprechend 6,372 % des Grundkapitals, im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, welche zum Bilanzstichtag mit EUR 1,992 je Aktie, insgesamt also TEUR 1.777,2 bewertet wurden. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) des Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

<b>Eigene Aktien (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)</b>	<b>Anteil (jeweils am Ende des Quartals)</b>	<b>Zeitpunkt</b>	<b>Bilanzansatz EUR</b>	<b>Kursgewinn /- verlust EUR</b>
Anfangsbestand: 271.649	1,940 %	01.01.2019	601.060,71	
Verkauf: 0 Kauf: 23.558	2,109 %	1. Quartal 2019	651.880,57	0,00
Verkauf: 0 Kauf: 167.438	3,305 %	2. Quartal 2019	977.278,30	0,00
Verkauf: 0 Kauf: 419.950	6,304 %	3. Quartal 2019	1.757.066,40	0,00
Verkauf: 0 Kauf: 9.542	6,372 %	4. Quartal 2019	1.777.178,76	0,00
Endbestand: 892.137	6,372 %	31.12.2019	1.777.178,76	

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

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

<b>Eigene Aktien - Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)</b>	<b>Anteil (jeweils am Ende des Quartals)</b>	<b>Zeitpunkt bzw. Quartal</b>	<b>Bilanzansatz EUR</b>	<b>Kursgewinn /- verlust EUR</b>
Anfangsbestand: 289.724	2,069 %	01.01.2019	549.355,00	
Verkauf: 0 Kauf: 0	2,069 %	1. Quartal 2019	549.355,00	0,00
Verkauf: 0 Kauf: 0	2,069 %	2. Quartal 2019	549.355,00	0,00
Verkauf: 0 Kauf: 0	2,069 %	3. Quartal 2019	549.355,00	0,00
Verkauf: 0 Kauf: 0	2,069 %	4. Quartal 2019	549.355,00	0,00
Endbestand: 289.724	2,069 %	31.12.2019	549.355,00	

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Capital Aktiengesellschaft 409.126 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, entsprechend 2,922 % des Grundkapitals gehalten, welche zum Bilanzstichtag mit EUR 1,850 je Aktie, insgesamt also TEUR 757,0 bewertet wurden.

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

<b>Eigene Aktien - Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)</b>	<b>Anteil (jeweils am Ende des Quartals)</b>	<b>Zeitpunkt bzw. Quartal</b>	<b>Bilanzansatz EUR</b>	<b>Kursgewinn /- verlust EUR</b>
Anfangsbestand: 0	0 %	01.01.2019	0,00	
Verkauf: 0 Kauf: 0	0 %	1. Quartal 2019	0,00	0,00
Verkauf: 0 Kauf: 0	0 %	2. Quartal 2019	0,00	0,00
Verkauf: 0 Kauf: 409.126	2,922 %	3. Quartal 2019	756.987,83	0,00
Verkauf: 0 Kauf: 0	2,922 %	4. Quartal 2019	756.987,83	0,00
Endbestand: 409.126	2,922 %	31.12.2019	756.987,83	

### **b) Genehmigtes Kapital 2019**

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. August 2019 ermächtigt, in der Zeit bis zum 19. August 2024 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019). Die Kapitalerhöhungen können gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates über einen Ausschluss des Bezugsrechts zu entscheiden (§ 203 Abs. 2 AktG).

### **c) Bedingtes Kapital**

#### Bedingtes Kapital 2011

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2015 wurde das bedingte Kapital 2011 reduziert. Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.320.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.320.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2011). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

#### Bedingtes Kapital 2015

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.030.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 6.030.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2015). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Juni 2015 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

#### 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 Zuführung in 2018 ergibt sich nach Verrechnung zum Bilanzstichtag ein Wert von EUR 216.807,48 (Vorjahr EUR 216.807,48). Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

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

#### e) Gewinnrücklagen

Aufgrund des Erwerbs eigener Anteile wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt EUR 903.491,88 in die frei verfügbare Gewinnrücklage eingestellt. Diese Gewinnrücklage in Höhe von insgesamt EUR 903.491,88 wurde zu Lasten des Bilanzgewinns eingestellt. Somit beträgt die Gewinnrücklage zum Ende des Geschäftsjahres EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00).

#### 2.2.2. Unterschiedsbetrag

Dieser wird in Höhe von EUR 709.472,75 (Vorjahr EUR 709.348,36) ausgewiesen. Durch Zukäufe an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in den Vorjahren entstand ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 496.050,07. Ab 1. Juni 2016 wird die KST Beteiligungs AG als assoziiertes Unternehmen erstmalig At Equity konsolidiert. Der sich hierbei ergebende passive Unterschiedsbetrag beträgt EUR 213.422,68.

#### 2.2.3. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet worden, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Dabei wurden alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken berücksichtigt. Rückstellungen für Körperschaftsteuer wurden in Höhe von TEUR 202,4 (Vorjahr TEUR 163,3) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 329,7 (Vorjahr TEUR 104,9) gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten:	TEUR 83,6 (Vorjahr TEUR 73,3)
Geschäftsbericht:	TEUR 9,6 (Vorjahr TEUR 9,6)
Hauptversammlung:	TEUR 35,5 (Vorjahr TEUR 44,5)
noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstand:	TEUR 12,6 (Vorjahr TEUR 79,4)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR 221,9 (Vorjahr TEUR 176,8)

Personalkosten:	TEUR 101,4 (Vorjahr TEUR 40,5)
Rechtsstreitigkeiten:	TEUR 123,5 (Vorjahr TEUR 124,7)
Offenlegung und Aufbewahrung:	TEUR 20,8 (Vorjahr TEUR 20,8)
Beiträge zur Berufsgenossenschaft:	TEUR 4,0 (Vorjahr TEUR 4,0)
noch nicht gezahlte Provisionen für Vermietungen:	TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 0,3)
Erneuerungen Lizenzen:	TEUR 20,0 (Vorjahr TEUR 0,0).

Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 60,3 (Vorjahr TEUR 20,7) sowie TEUR 57,3 (Vorjahr TEUR 57,3) für Gewährleistungen und offene Rechnungen in Höhe von TEUR 30,7 (Vorjahr TEUR 41,1) gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 781,2 (Vorjahr TEUR 693,0) gebildet.

#### 2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2019 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2019 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 6.532,8 (Vorjahr TEUR 11.923,4).

##### 2.2.4.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Angaben in TEUR	Vorjahr in TEUR
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	13.297,3	7.225,0
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	1.333,4	6.517,0
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	6.532,8	11.923,4
Summe	21.163,5	25.665,4

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert, unter anderem durch Guthaben, Grundschulden und Abtretung von Mietansprüchen. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2019 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in TEUR	Vorjahr in TEUR
Grundschulden (nominal)	15.363,1	16.302,0
Depotwerte	11.092,1	10.060,7
Guthaben	762,1	363,6
Vollsteckbares abstraktes Schuldversprechen	0,0	956,0
Summe	27.217,3	27.682,3

##### 2.2.4.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1 Jahr</b>	<b>mehr als</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>TEUR</b>	<b>bis 5 Jahre</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>TEUR</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85,8	0,0	0,0	85,8
(Vorjahr)	(116,7)	(0,0)	(0,0)	(116,7)

#### 2.2.4.3. Erhaltene Anzahlungen

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

	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1 Jahr</b>	<b>mehr als</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>TEUR</b>	<b>bis 5 Jahre</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>TEUR</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	
erhaltene Anzahlungen	69,2	0,0	0,0	69,2
(Vorjahr)	(153,4)	(0,0)	(0,0)	(153,4)

#### 2.2.4.4. Sonstige Verbindlichkeiten

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

	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1 Jahr</b>	<b>mehr als</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>TEUR</b>	<b>bis 5 Jahre</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>TEUR</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	
Sonstige Verbindlichkeiten	423,9	260,2	293,7	977,8
(Vorjahr)	(622,4)	(0,0)	(0,0)	(622,4)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 78,3 (Vorjahr TEUR 350,5) enthalten.

#### 2.2.5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## **2.2.6. Derivate Finanzinstrumente**

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

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

Im Konzern wurden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos 12 (Vorjahr 12) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von TEUR 15.750,0 (Vorjahr TEUR 15.750,0) mit einer Restlaufzeit bis Juni 2020, Juni 2022, Dezember 2023, März 2024, Juni 2024, Dezember 2024, März 2025, Juni 2041 und September 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2019 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 20.662,5 (Vorjahr TEUR 24.706,0). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 2.219,9 (Vorjahr TEUR 1.965,5). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Eine Drohverlustrückstellung war nicht zu bilden (Vorjahr TEUR 0,0).

## **3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **3.1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung**

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

### **3.2. Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken**

Hierbei handelt es sich um Verkaufserlöse von Immobilien.

### **3.3. Bestandsveränderungen**

In den Bestandsveränderungen sind die Abgänge der verkauften Immobilienbestände dargestellt.

### **3.4. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 857,0 (Vorjahr TEUR 662,2) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 244,7 (Vorjahr TEUR 429,4). Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 47,5 (Vorjahr TEUR 146,9). Außerdem beinhaltet diese Position Erträge aus Währungsumrechnungen in Höhe von TEUR 30,7 (Vorjahr TEUR 71,1). Des Weiteren sind in dieser Position Erträge aus abgeschriebenem Forderungen in Höhe von TEUR 20,5 (Vorjahr TEUR 35,1) und Erträge aus Regressforderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von TEUR 55,1 (Vorjahr TEUR 68,1).

### 3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 149,7 (Vorjahr TEUR 162,0) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 12,0). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 11,7 (Vorjahr TEUR 1,3) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 8,7 (Vorjahr TEUR 14,8) enthalten. Ebenfalls enthalten sind hier Aufwendungen für Betriebskostenvorauszahlungen für Leerstände in Höhe von TEUR 20,0 (Vorjahr TEUR 79,5).

### 3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich im Wesentlichen um Provisionen im Zusammenhang mit dem Abverkauf der Immobilien in Höhe von TEUR 28,5 (Vorjahr TEUR 23,9) sowie um Mehraufwand für zugesagte Sanierungsleistungen in Höhe von TEUR 4,8 (Vorjahr TEUR 30,8). Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 61,5 (Vorjahr TEUR 27,1) enthalten.

### 3.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen im Jahr 2019 betragen TEUR 1.919,3 (Vorjahr TEUR 1.713,3).

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

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von TEUR 436,1 (Vorjahr TEUR 363,0). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von TEUR 685,8 (Vorjahr TEUR 0,0) vorgenommen.

### 3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt TEUR 2.419,4 (Vorjahr TEUR 1.911,4) enthält im Wesentlichen:

Aufwendungen aus Finanzgeschäften:	TEUR 616,6 (Vorjahr TEUR 388,4)
Abschluss- und Prüfungskosten:	TEUR 89,1 (Vorjahr TEUR 72,8)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR 117,8 (Vorjahr TEUR 77,6)
Aufwendungen für Werbekosten:	TEUR 138,5 (Vorjahr TEUR 151,6)
Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume:	TEUR 116,6 (Vorjahr TEUR 153,3)
Kfz-Kosten:	TEUR 88,5 (Vorjahr TEUR 130,2)
Reisekosten:	TEUR 39,2 (Vorjahr TEUR 33,6)
Rechts- und Beratungskosten:	TEUR 99,1 (Vorjahr TEUR 353,7)
Kreditbearbeitungskosten:	TEUR 87,2 (Vorjahr TEUR 3,0)
Korrekturen im Vorjahr:	TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 19,6)
Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge:	TEUR 60,3 (Vorjahr TEUR 65,0)
Reparaturen und Instandhaltungen:	TEUR 60,4 (Vorjahr TEUR 31,5)
Porto und Bürobedarf:	TEUR 54,9 (Vorjahr TEUR 64,2)
Nebenkosten Geldverkehr:	TEUR 18,4 (Vorjahr TEUR 16,3)
Aufwendungen für Personal und Fortbildung:	TEUR 5,9 (Vorjahr TEUR 5,3)
Führung Aktienregister:	TEUR 10,6 (Vorjahr TEUR 15,3)
Kapitalmaßnahmen und Handelsregistereintragen:	TEUR 12,2 (Vorjahr TEUR 15,4)
Werkzeuge und Kleingeräte sowie Baumaterial zur Weiterberechnung und sonstiger Betriebsbedarf:	TEUR 10,2 (Vorjahr TEUR 12,6)

Schadensfälle über Versicherungen	TEUR 64,4 (Vorjahr TEUR 61,5)
Abschreibungen auf Immobilien im Umlaufvermögen	TEUR 518,7 (Vorjahr TEUR 58,8)
Maklerprovisionen	TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 7,0)
Forderungsverluste	TEUR 31,8 (Vorjahr TEUR 3,1)
Währungsumrechnungen	TEUR 33,3 (Vorjahr TEUR 3,3)
Anlageabgang	TEUR 21,7 (Vorjahr TEUR 0,0)

Außerdem ist in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 91,6 (Vorjahr TEUR 139,5) enthalten.

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

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

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

Bei den Finanzanlagen wurde im Berichtsjahr auf Wertpapiere eine Abschreibung in Höhe von TEUR 11,2 (Vorjahr TEUR 62,8) vorgenommen. Auf Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 0,8) vorgenommen.

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

Mit TEUR 778,3 (Vorjahr TEUR 1.283,5) beinhaltet diese Position unter anderem Aufwendungen in Zusammenhang mit den bestehenden Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 406,5 (Vorjahr TEUR 762,3).

## **4. ERGÄNZENDE ANGABEN**

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

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

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

Der Mietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Erlenstraße 15, Dresden, wurde bis zum 31. Mai 2016 geschlossen. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, sofern dieser nicht sechs Monate vor Ablauf gekündigt wird. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete hieraus beträgt bis zu diesem Zeitpunkt EUR 1.215,00 monatlich. Der Mietvertrag wurde zum 31. Mai 2020 gekündigt. Der Mietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Meinekestraße 5, Berlin, wurde zum 1. Dezember 2014 geschlossen und hat eine dreimonatige Kündigungsfrist. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete beträgt EUR 1.440,00. Für die Nutzung der Büroräume in Sindelfingen beträgt die monatliche Verpflichtung EUR 1.945,60.

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

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

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Mietvertrag	42,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasingverträge	16,9	6,3	0,0	0,0	0,0

#### 4.1.1. Sicherheiten für Dritte

Zum Bilanzstichtag wurden keine Sicherheiten für Dritte übernommen.

#### 4.1.2. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Zum 31. Dezember 2019 bestanden Verbindlichkeiten aus sechs Optionsgeschäften als Stillhalter. Diese haben eine Laufzeit bis Januar bzw. Juni 2020. Eine Drohverlustrückstellung war nicht zu bilden.

#### 4.2. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 34 (Vorjahr 38) Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand/Geschäftsführer	4	(Vorjahr 5)
Prokuristen	2	(Vorjahr 2)
Angestellte	28	(Vorjahr 31)
Auszubildende	0	(Vorjahr 0)

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

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von brutto TEUR 117 (Vorjahr TEUR 110) bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der zum Konzern gehörenden SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, SM Capital Aktiengesellschaft, SFG Liegenschaften GmbH in Liquidation und SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG in Liquidation, SM Beteiligungs Aktiengesellschaft in Liquidation, Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Krocker GmbH, RCM Asset GmbH und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft teilen sich wie folgt auf:

Jahresabschlussprüfung	TEUR 79	(Vorjahr TEUR 72)
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	TEUR 2	(Vorjahr TEUR 6)
Steuerberatungsleistungen	TEUR 32	(Vorjahr TEUR 29)
Sonstige Leistungen	TEUR 4	(Vorjahr TEUR 4)

#### 4.4. Organe

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

#### **Dem Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:**

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

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

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

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

#### **Dem Aufsichtsrat der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:**

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

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

##### Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, St.Ulrich am Pillersee, Österreich

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

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

Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Aufsichtsrat der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Aufsichtsrat der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Herr Weiss ist am 6. März 2019 verstorben.

Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Aufsichtsrat der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Aufsichtsrat der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Herr Dr. Breucker wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 30. April 2019 zum Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 67,0 und teilten sich wie folgt auf: TEUR 29,8 für den Vorsitzenden, TEUR 22,3 für den Stellvertreter und TEUR 14,9 für das einfache Mitglied (alle inkl. MWSt.).

**Dem Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:**

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

**Dem Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:**

- Professor Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach  
wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen- Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, St.Ulrich am Pillersee, Österreich
- Peter Weiss, Schorndorf  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf  
Herr Weiss ist am 6. März 2019 verstorben.
- Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR  
Herr Dr. Breucker wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 30. April 2019 zum Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

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

**Dem Vorstand der SM Capital Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:**

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

**Dem Aufsichtsrat der SM Capital Aktiengesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:**

- Professor Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach  
wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen- Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, St.Ulrich am Pillensee, Österreich
- Peter Weiss, Schorndorf  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf  
Herr Weiss ist am 6. März 2019 verstorben.
- Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

Herr Dr. Breucker wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 8. Mai 2019 zum Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

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

**Abwickler der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. ist:**

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

**Dem Aufsichtsrat der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. gehörten im Berichtsjahr an:**

- Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen
- Professor Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach  
wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen- Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, St.Ulrich am Pillensee, Österreich

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

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

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

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

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Grafenau (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, St.Ulrich am Pillensee, Österreich
- Peter Weiss, Schorndorf  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf  
Herr Weiss ist am 6. März 2019 verstorben.

- Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

Herr Dr. Breucker wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 30. April 2019 zum Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

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

#### **RCM Asset GmbH**

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

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

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2019:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Grafenau
- Gabriela Ritter, Betriebswirtin (Handel), Dresden

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

Geschäftsführerin ist die SFG Liegenschaften GmbH i.L., Gechingen.

#### **SFG Liegenschaften GmbH i.L.**

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

#### **Krocker GmbH**

Geschäftsführer sind

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

#### **Prokura**

Zum weiteren Führungskreis einer Gesellschaft gehören diejenigen Mitarbeiter, denen Prokura erteilt worden ist. Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sind zum 31.12.2019 Prokura erteilt:

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

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

#### **4.5. Bezüge der Organe**

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 504,3. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	318.500,00	153.433,29
Freiwillige Krankenversicherung	4.219,92	4.274,40
Freiwillige Pflegeversicherung	202,08	830,40
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,40	0,00
KFZ-Sachbezug	0,00	13.063,68
<b>Summe</b>	<b>332.738,40</b>	<b>171.601,77</b>

#### **4.6. Organkredite**

Organkredite waren zum Bilanzstichtag nicht gewährt.

#### **4.7. Ergebnisverwendungsvorschlag Mutterunternehmen**

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.040.206,78 soll zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,06 je Aktie verwendet werden. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

Derartige Vorgänge haben sich nicht ereignet.

Sindelfingen, 03. März 2020

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

# Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2019

## I. Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

#### 1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2019 neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

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

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

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

#### **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 im Rahmen einer ordentlichen Kapitalherabsetzung durch Einziehung von 700.000 eigener Aktien von EUR 14.700.000,00 auf EUR 14.000.000 herabgesetzt worden. Die Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgte am 23.07.2018. Das Grundkapital ist nun eingeteilt in 14.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Meldungen gemäß § 20 AktG liegen der Gesellschaft nicht vor, an dem Grundkapital der Gesellschaft waren zum 31.12.2019 Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 25 % nicht beteiligt.

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

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

Gemäß § 8 der Satzung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist der Aufsichtsrat ermächtigt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die lediglich die Fassung betreffen. Im Übrigen gelten für Satzungsänderungen die gesetzlichen Vorschriften des AktG.

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

#### **Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 19.08.2024 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019). Die Kapitalerhöhungen können gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates über einen Ausschluss des Bezugsrechts zu entscheiden (§ 203 Abs. 2 AktG).

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

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

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

#### **Bedingtes Kapital**

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

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

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

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

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

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

#### **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft**

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

Am 31.12.2019 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 72,03 %.

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

#### **Genehmigtes Kapital 2018**

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

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

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

#### **Bedingtes Kapital 2002**

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

#### **Bedingtes Kapital 2012**

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

#### **SM Capital Aktiengesellschaft**

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

An dem Grundkapital der SM Capital Aktiengesellschaft sind zum 31.12.2019 die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 93,20 % und die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 1,62 % direkt beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2019 mit 4,16 % an der SM Capital Aktiengesellschaft beteiligt. An der RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2019 die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 82 % und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 18 % beteiligt.

#### **SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A.**

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

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hält selbst keine Aktien der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A., die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist zum 31.12.2019 mit 94,42 % an dem Grundkapital der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. beteiligt.

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

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

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

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

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

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist zum Bilanzstichtag mit 100 % an dem Grundkapital der SM Domestic Property Aktiengesellschaft beteiligt.

#### **RCM Asset GmbH**

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

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

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

#### **Krocker GmbH**

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

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

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

Gemäß Beschluss der Gesellschafter der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG i.L. vom 15.04.2019 ist diese mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2019 aufgelöst.

#### **SFG Liegenschaften GmbH i.L.**

Das Stammkapital der SFG Liegenschaften GmbH i.L., Gechingen, beträgt EUR 25.002,00, alleinige Gesellschafterin ist die SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG i.L..

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der SFG Liegenschaften GmbH i.L. vom 16.04.2019 ist diese mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2019 aufgelöst.

## **1.2 Geschäftsfelder**

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

- Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft
- Eigene Immobilien

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

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

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

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

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

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

## **1.3 Wesentliche Standorte**

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

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

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

## **1.4 Leitung und Kontrolle**

### **1.4.1 Organisation der Leitung und Kontrolle**

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

#### **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, St. Ulrich am Pillersee, Österreich, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten. Herr Weiss ist am 6.3.2019 verstorben.
- Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR, bestellt mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 30. April 2020

#### **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, St. Ulrich am Pillersee, Österreich, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten. Herr Weiss ist am 6.3.2019 verstorben.
- Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR, bestellt mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 30. April 2020

#### **SM Capital Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, St. Ulrich am Pillersee, Österreich, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten. Herr Weiss ist am 6.3.2019 verstorben.
- Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR, bestellt mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 8. Mai 2020

#### **SM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörte im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

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

Dem Vorstand gehörte im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, St. Ulrich am Pillersee, Österreich, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten. Herr Weiss ist am 6.3.2019 verstorben.
- Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR, bestellt mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 30. April 2020

#### **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)

Frau Ritter und Herr Voss sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### **Krocker GmbH**

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

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

Herr Krocker und Herr Voss sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### **RCM Asset GmbH**

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

#### **SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG i.L. und SFG Liegenschaften GmbH i.L.**

Die Geschäftsführung wird durch Herrn Martin Schmitt ausgeübt.

#### **Prokura**

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

Prokura wurde erteilt:

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

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

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 504,3, diese teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt + Prämie	318.500,00	153.433,29
Freiwillige Krankenversicherung	4.219,92	4.274,40
Freiwillige Pflegeversicherung	202,08	830,40
Unterstützungskasse	9.816,40	0,00
Kfz-Sachbezug	0,00	13.063,68
<b>Summe</b>	<b>332.738,40</b>	<b>171.601,77</b>

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

#### **1.5 Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse**

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ wird das konzernweite Immobilieninvestitionskonzept realisiert. Das entsprechend der Entwicklung des Immobilienmarktes gesteuert wird. Der Schwerpunkt der Investitionen war bislang vor allem auf Wohnhauskomplexe ausgerichtet, in denen auch Gewerbeeinheiten vorhanden sein können. Zur Optimierung des Konzernimmobilienportfolios hat sich die Gesellschaft in den vergangenen Jahren bewusst aus den peripher gelegen Immobilienstandorten zurückgezogen und fokussiert ihre Investitionen im Wohnimmobilienbereich inzwischen auf den Großraum Dresden.

Angesichts der Preisentwicklung am Immobilienmarkt rücken aufgrund der inzwischen oftmals besseren Renditeaussichten nun auch überwiegend bzw. ausschließlich zu Gewerbezwecken dienende Immobilien in den Anlagefocus des Konzerns. Parallel nutzt die RCM Beteiligungs AG konzernweit inzwischen auch verstärkt Geschäftsmöglichkeiten, die in der gezielten Weiterentwicklung von Immobilien z.B. durch die Optimierung von Nutzungskonzepten oder die Abtrennung von zum Neu- oder Ausbau geeigneten Teilflächen. Im Geschäftsbereich Projektentwicklung hat die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in der Vergangenheit auch zuvor anders genutzte Immobilien an aussichtsreichen Standorten im Großraum Stuttgart zu attraktiven Wohnflächen umgestaltet, die anschließend als hochwertige Eigentumswohnungen vor allem zum Zweck der Selbstnutzung weiter veräußert wurden. Dabei werden grundsätzlich nur noch hochwertige urbane Projekte realisiert. In den zurückliegenden Jahren wurden aufgrund der hohen Anforderungen, die die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft an die Realisierbarkeit derartiger Projekte stellt, derartige neue Projekte nicht begonnen.

Aufgrund seiner schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf Investitionen im Bundesland Sachsen wird dieses Immobilienportfolio innerhalb des Konzerns als Immobilienportfolio Sachsen bezeichnet. Angesichts ihrer regionalen Nähe wurden in der Vergangenheit auch an Sachsen angrenzende Standorte z. B. in Thüringen diesem Immobilienportfolio zugerechnet, soweit der dortige Immobilienbestand zum Charakter des beschriebenen Konzernimmobilienportfolios passte. Zum 31.12.2019 wurde in dem Immobilienportfolio Sachsen ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 17.000 m<sup>2</sup> Fläche geführt. Neben den zum Immobilienportfolio Sachsen zuzurechnenden Immobilienbeständen werden im Konzern im Großraum Stuttgart noch letzte aus früheren Projektentwicklungen stammende Restanten gehalten.

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. Dazu gehören ferner auch Tätigkeiten, die die Vorbereitung zur Vermittlung von Immobilien umfassen.

In dem Konzerngeschäftsbereich Beteiligungen sollen Unternehmensbeteiligungen zu Eintrittskonditionen realisiert werden, die unter dem Substanzwert der jeweiligen Zielgesellschaft liegen. Mit der Umsetzung einer qualifizierten Managementleistung sollen dann die in der Beteiligungsgesellschaft liegenden Potenziale im Rahmen in sich abgeschlossener Beteiligungsprojekte gehoben werden. Sofern ein Exit einer Beteiligung zu einem früheren Zeitpunkt lohnenswert oder aus anderen Gründen angezeigt ist, können Beteiligungen jedoch auch vor Erreichung des ursprünglichen strategischen Beteiligungsziels veräußert werden.

## **1.6 Wesentliche Absatzmärkte**

Die RCM Beteiligungs AG hat das am Immobilienmarkt inzwischen erreichte Preisniveau in den zurückliegenden Geschäftsjahren verstärkt zur Gewinnmitnahmen auf ihr konzernweites Immobilienportfolio genutzt. Damit einhergehend hat sich der Immobilienbestand deutlich verringert. Die Entwicklung des Immobilienmarktes insbesondere in Sachsen und dessen Landeshauptstadt Dresden ist dennoch für den gesamten Konzern weiterhin von wichtiger Bedeutung, da Neuinvestitionen in Im-

mobilien weiterhin bevorzugt im Großraum Dresden vorgenommen werden sollen. Dresden ist eine der wenigen Großstädte in den neuen Bundesländern, deren Bevölkerungszahl seit Jahren stetig steigt und die nicht nur gegenüber den neuen, sondern auch gegenüber den alten Bundesländern einen positiven Wanderungssaldo verzeichnet. Diese Entwicklung zeigt deutlich die Attraktivität der Stadt Dresden sowohl als regionalem Zentrum als auch als überregionaler attraktiver Wohnort wie z. B. als Universitätsstadt.

### **1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren**

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

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

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

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

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

Eine wichtige Rolle bei der Standortqualität spielt die kommunale Wirtschaftspolitik, die für die wirtschaftliche Attraktivität eines Standortes von Bedeutung ist. Dabei ist die Finanzkraft der einzelnen Kommune, die über die Attraktivität eines Immobilienstandortes z. B. durch ein vielfältiges kulturelles Angebot als Differenzierungskriterium für die Qualität eines Immobilienstandortes entscheidet, ein wichtiger Faktor. Angesichts der zunehmenden Anzahl von Haushalten, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, kann aber auch die jeweilige Bereitschaft der örtlichen Arbeitsagenturstellen zur Zusammenarbeit mit Vermietern von Wohnraum einen nicht unbeachtlichen Einfluss auf die Standortqualität einer Immobilie haben. Zunehmend entwickeln damit diese unter staatlichem Einfluss bzw. staatlichen Institutionen nahestehenden Stellen Marktsteuerungspotenzial in dem Bereich der Vermietung von Wohnraum.

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

### Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet die Immobilienbestände aus dem Konzernportfolio der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, daher ist die Bestandsentwicklung des Konzernportfolios wegweisend für die wirtschaftliche Situation dieser Konzerntochtergesellschaft. Mit einem niedrigeren Konzernimmobilienbestand gehen daher auch niedrigere Einnahmen aus der Hausverwaltung einher. Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH hat hierauf bereits mit einer Verminderung der angestellten Mitarbeiterzahl reagiert, sodass parallel auch die in der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH anfallenden Kosten rückläufig sein werden, wodurch ein nicht unerheblicher Teil der niedrigeren Einnahmen aus der Hausverwaltung wieder aufgefangen werden wird. Im Rahmen der Verkäufe von Immobilien aus dem Konzernimmobilienportfolio konnten in früheren Jahren auch neue Kunden gewonnen werden, welche die Möglichkeit wahrgenommen haben, ihre erworbenen Immobilien von der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH weiterverwalten zu lassen.

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

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

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

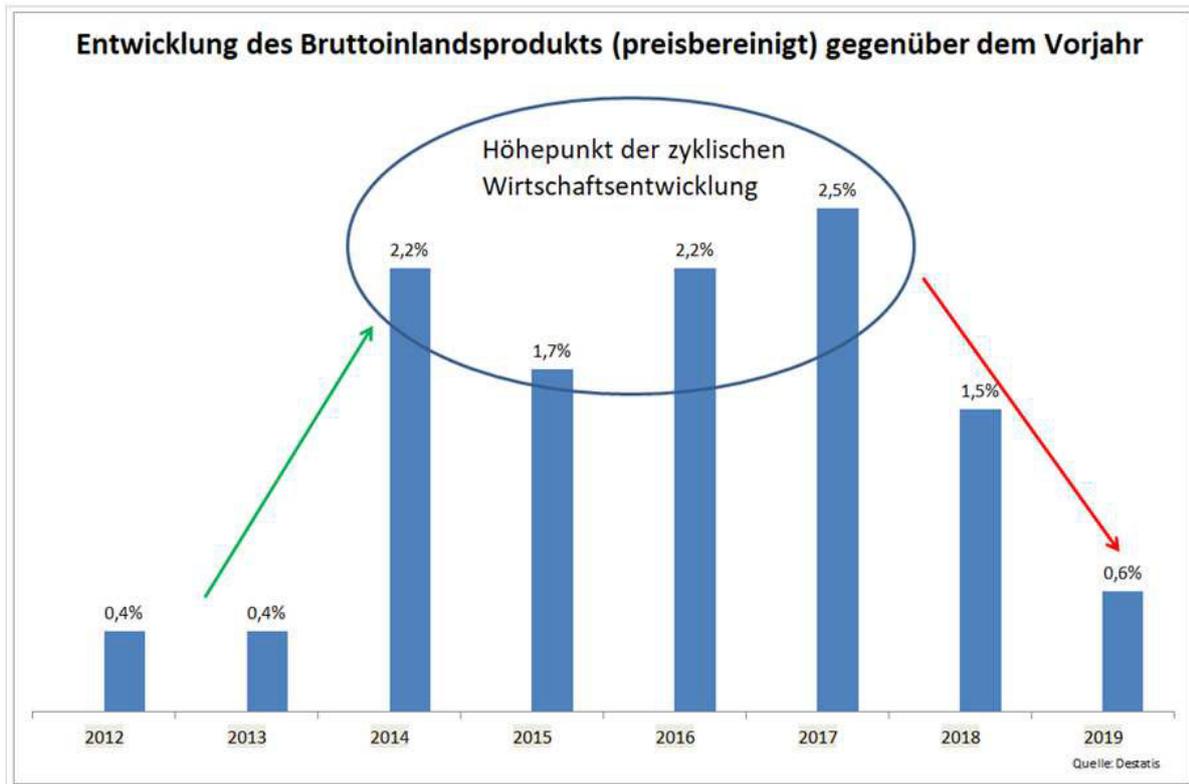
## **3. Forschung und Entwicklung**

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

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

## 4. Überblick über den Geschäftsverlauf

### 4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

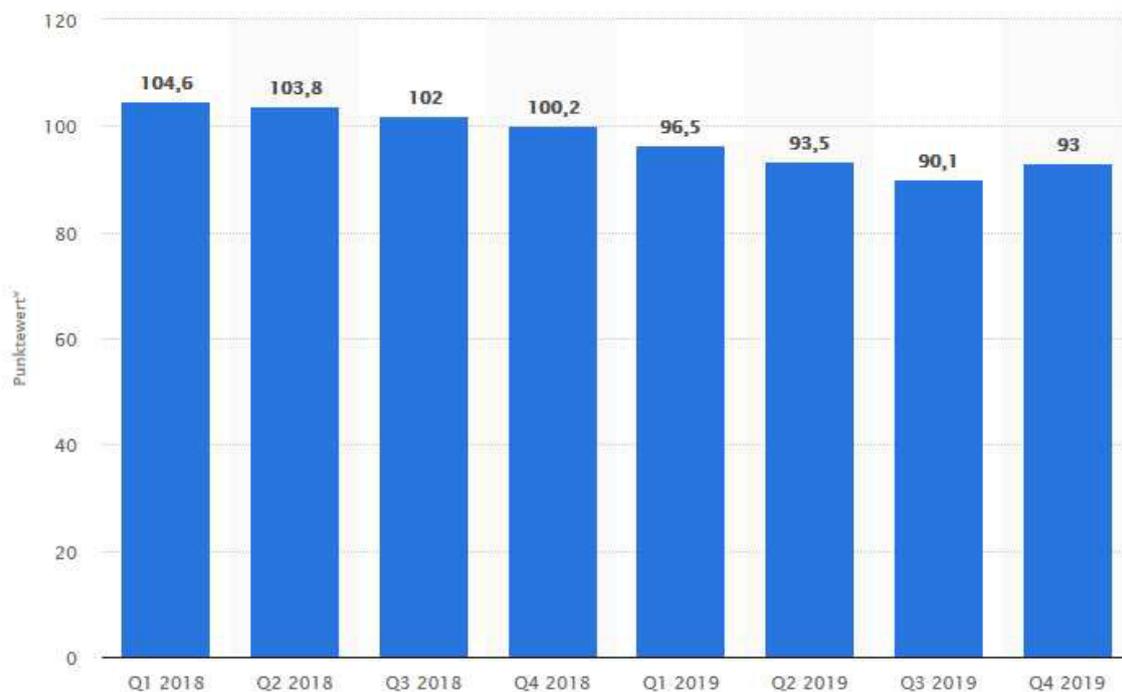


Mit einem Wachstum von nur 0,6% hat sich das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2019 deutlich schwächer entwickelt als vor Jahresfrist angenommen. Noch im Frühjahr 2018 war die Bundesregierung ebenso wie z.B. das IFO-Institut in München für das Jahr 2019 noch von einer Wachstumsrate in der Größenordnung von 2,1% ausgegangen. Ein Jahr später, im Frühjahr 2019, waren diese Prognosen bereits auf ca. 1% reduziert worden. Mit den nun veröffentlichten Zahlen für 2019, die einen Anstieg um nur noch 0,6% ausweisen, hat sich das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2019 nochmals schlechter entwickelt als vor zwölf Monaten noch erwartet.

Hierfür war vor allem ein sich erheblich schwächer als erwartet entwickelnder Export verantwortlich. So schwächelt derzeit insbesondere die weltweite Nachfrage im Bereich der Automobilindustrie, für das Gesamtjahr 2019 wird mit einem Minus von 5% bei den weltweiten Zulassungszahlen gerechnet. In noch schlechterer Verfassung zeigt sich der weltweit größte Automarkt in China, in dem der Umsatz in 2019 um ca. 10% rückläufig war. Dazu kommen erhebliche Unsicherheiten durch den langfristigen Umstieg von Verbrennungsmotoren hin zu emissionsarmer Mobilität. Die Folge ist ein erheblicher Stellenabbau in der nationalen Automobilindustrie, so hat Daimler angekündigt, dass bis zum Ende des Jahres 2022 mindestens 10.000 Arbeitsplätze wegfallen werden, bei Audi sollen ca. 9.500 Jobs gestrichen werden. Der Umstieg hin zur Elektromobilität verstärkt diese Tendenz nochmals, denn für die Produktion von Elektroautos werden erheblich weniger Teile und damit einhergehend auch erheblich weniger Personal benötigt. Verstärkt werden die Probleme der Automobilindustrie noch durch die aktuelle CO<sup>2</sup>-Diskussion.

Angesichts des erheblichen Anteils, den der Automobilsektor einschl. dessen Zulieferer an der gesamten inländischen Wirtschaft hat, verursacht deren aktuelle Schwäche erhebliche Brems Spuren für die gesamte inländische Wirtschaftsentwicklung. Hinzu kommen weitere globale Krisenfelder, die derzeit negativ auf die weltweite wirtschaftliche Entwicklung einwirken. Dies sind in erster Linie die weiter schwelenden Zollkonflikte zwischen der EU bzw. China einerseits und den USA andererseits sowie der bevorstehende Brexit. In dieser Lage verwundert es nicht, dass Deutschland im zweiten Halbjahr 2019 gerade so an einer Rezession vorbeigeschrammt ist.

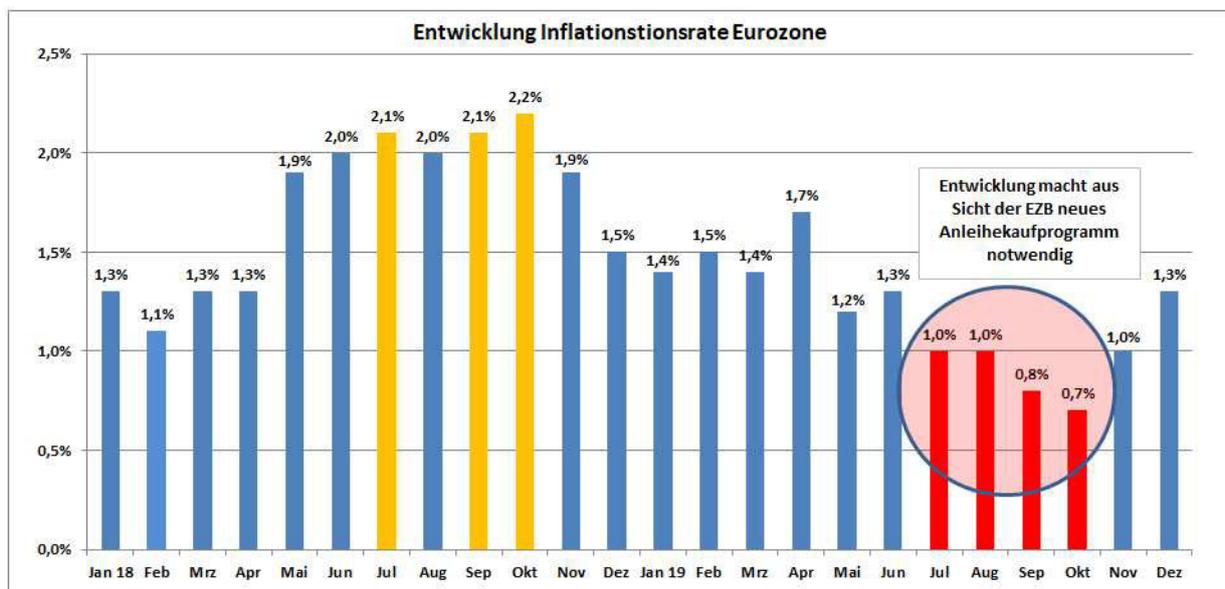
Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des DIW-Konjunkturbarometers für Deutschland vom 1. Quartal 2018 bis zum 4. Quartal 2019. Dabei entspricht der Wert 100 einer durchschnittlichen konjunkturellen Lage, sukzessive höhere Werte des Barometers über 100 bedeuten eine zunehmend überdurchschnittliche Konjunkturlage, während niedrigere Werte des Barometers unter 100 auf eine zunehmend unterdurchschnittliche Konjunkturlage hindeuten.



Deutlich erkennbar ist das sukzessive Abgleiten des Konjunkturbarometers in den unter 100 liegenden Bereich zur Jahreswende 2018/2019. Im Verlauf des Jahres 2019 ist das Konjunkturbarometer kontinuierlich immer tiefer in den Bereich einer unterdurchschnittlichen Wirtschaftsentwicklung gerutscht. Der Tiefpunkt wurde im dritten Quartal 2019 erreicht, in diesem Quartal schrammte die Wirtschaftsentwicklung auch nur knapp an einer Rezession vorbei. Nach gängiger Definition befindet sich eine Wirtschaft in der Rezession, wenn diese in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen im Vergleich zu den Vorquartalen nicht wächst oder ein Rückgang zu verzeichnen ist. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland war im 2. Quartal 2019 um 0,2% rückläufig, im darauf folgenden dritten Quartal wurde dann ein minimales Wachstum von 0,1% verzeichnet, womit eine Rezession gerade so vermieden wurde.

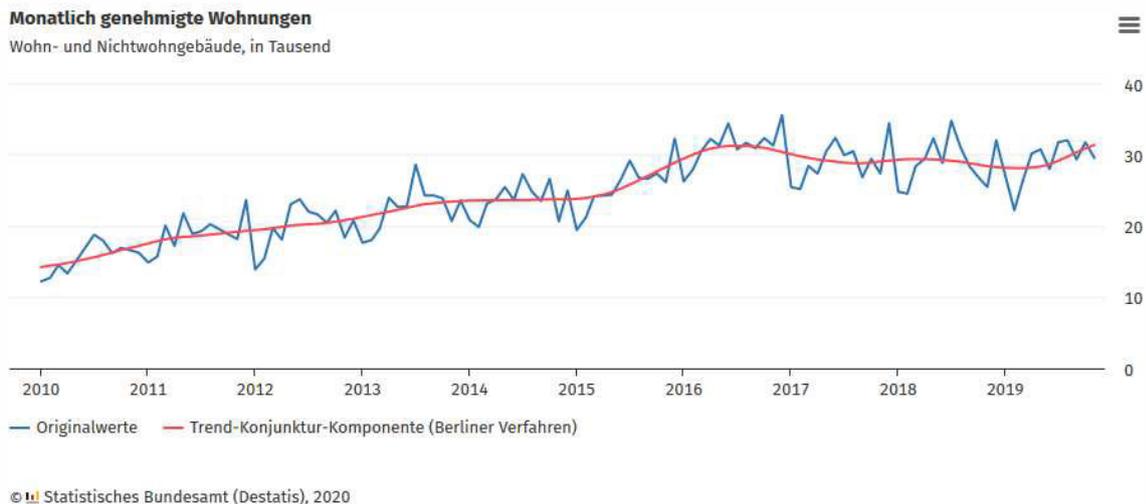
## 4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Eine der wichtigsten Einflussgrößen auf die Entwicklung des Immobilienmarktes liegt in der Zinsentwicklung, diese wiederum ist hinsichtlich ihrer Steuerung durch die EZB im Wesentlichen abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung und der Preisentwicklung im Euroraum. Dabei hat die EZB in den vergangenen Jahren immer wieder das Ziel ausgegeben, die Inflationsrate im Euroraum an die Zielgröße von 2 % führen zu wollen. Über das zu diesem Zweck von der EZB in das Leben gerufene Anleihekaufprogramms wurden die Kapitalmärkte bis zum Ende des Jahres 2018, dem Zeitpunkt also, zu dem das Kaufprogramm eingestellt wurde, mit ca. 2,6 Billionen Euro geflutet. Die Einstellung bedeutet jedoch nicht, dass die EZB keine weiteren Gelder mehr zur Verfügung stellt. Vielmehr sollen sowohl Zinsen als auch Rückzahlungsbeträge erneut auf diesem Weg investiert werden. Inzwischen hat die EZB ein neues Anleihekaufprogramm ins Leben gerufen, mit dem die EZB pro Monat bis zu 20 Mrd. Euro für Stützungskäufe von Anleihen ausgeben darf.



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

Nach einer jahrelangen permanenten Verlangsamung der Bautätigkeit mit einem Tiefpunkt, der 2009 in Folge der Finanz- und Immobilienkrise erreicht wurde, hat sich die Bautätigkeit in Deutschland getrieben von stetig sinkenden Zinsen in den vergangenen Jahren spürbar belebt und die Zahl der Baugenehmigungen befindet sich weiterhin auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. So wurde in Deutschland von Januar bis November 2019 der Bau von 319 200 Wohnungen genehmigt, dies entspricht gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres einem Anstieg von 1,3 %. Mehr genehmigte Wohnungen im Zeitraum von Januar bis November eines Jahres gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 340 000 genehmigten Wohnungen.



Trotz dieser Entwicklung besteht nach wie vor ein beträchtlicher Nachfrageüberhang nach zeitgemäßem und attraktivem Wohnraum in urbanen Lagen. Parallel zu der wachsenden Bevölkerungszahl steigt die Anzahl von Haushalten und steigt gleichzeitig der Bedarf von Wohnfläche pro Haushalt. Obwohl die Bautätigkeit in Deutschland in den vergangenen Jahren spürbar Fahrt aufgenommen hat, steht dieser Nachfrage bislang nur ein nicht ausreichendes Angebot von Wohnraum gegenüber. Vor allem in Groß- und Universitätsstädten treibt die Nachfrage nach Wohnraum unvermindert die Neuvermietungspreise nach oben. Angesichts des schlechten Erhaltungsstands vieler in den Jahren 1960 – 1980 gebauten Wohnungen kann die aktuelle Wohnungsbautätigkeit die Nachfrage nach zeitgemäßem attraktivem Wohnraum weiterhin nicht vollständig befriedigen. 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. Verschärft hat sich diese Entwicklung noch durch eine sich fortsetzende Urbanisierung des privaten Wohnverhaltens. Der Zuzug in die großstädtischen Metropolregionen zu Lasten der regionalen ländlichen Standorte hat in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach Wohnraum in den urbanen Lagen zusätzlich verstärkt, dagegen sind die stadtfernen Regionen in den vergangenen Jahren zunehmend abgehängt worden.

Allerdings scheint sich der Mietpreisanstieg vor allem an den Standorten, an denen in den letzten Jahren ein besonders starker Anstieg der Wohnungsmieten beobachtet werden konnte, inzwischen zu beruhigen. So sind z.B. in München die Neuvertragsmieten im letzten Quartal des Jahres 2019 leicht um 0,6% gesunken, in 23 der 50 teuersten Städte Deutschlands haben sich die Mieten im Vergleich zum dritten Quartal 2019 verbilligt. So wird inzwischen wieder ein vermehrtes Ausweichen in das städtische Umland beobachtet. Nicht wenige städtische Neubauvorhaben sind hinsichtlich ihres Umfangs sowie der geforderten Mieten zu ambitioniert, sodass nun vermehrt hochpreisige Neubauwohnungen nicht mehr sofort vermietet werden können und damit von oben in den Vermietungsmarkt drücken. Erkennbar wird, dass zwar weiterhin eine hohe Nachfrage nach urbanem und zeitgemäßem Wohnraum besteht, aber dass die Neuvermietungspreise insgesamt inzwischen ein Niveau erreicht haben, dass sich nicht mehr für alle derzeit fertiggestellten Wohnungen vor allem in den großstädtischen Lagen zügig realisieren lässt.

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

Angesichts des inzwischen erreichten Preisniveaus am heimischen Immobilienmarkt hat die RCM Beteiligungs AG das für Immobilienverkäufe attraktive Marktumfeld auch im Berichtsjahr konzernweit zu umfangreichen Gewinnmitnahmen auf das Immobilienportfolio genutzt. Konzernweit wurde im Geschäftsjahr 2019 der Verkauf von elf Immobilien beurkundet. Der in den vergangenen Jahren realisierten Konzernstrategie folgend, sind dabei vor allem kleinere und damit verwaltungsintensive Objekte, die im Durchschnitt nur etwas mehr als 500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche aufweisen, veräußert worden, wobei die Abwicklung und damit verbunden auch die bilanzielle Erfassung von Umsatz und realisiertem Gewinn zum größten Teil erst in das laufende Geschäftsjahr 2020 fallen werden. Angesichts der von der RCM Beteiligungs AG seit Jahren angewendeten Bilanzierung nach den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des HGB werden mit den in 2019 beurkundeten Immobiliengeschäften im Berichtsjahr bzw. bei Abwicklung in 2020 im laufenden Geschäftsjahr die entsprechenden seit Jahren sukzessive aufgebauten stillen Reserven nun gewinn- und bilanzwirksam.

Nachdem mit dem Abschluss von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen zwischen der SM Wirtschaftsberatungs AG jeweils als Organträgerin einerseits und der SM Capital AG sowie der SM Domestic Property AG als Organgesellschaften jeweils andererseits die Optimierung der Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2018 vorangetrieben worden war, wird nun die Verschlinkung der Gesellschaftsstruktur konsequent umgesetzt. Dazu wurde im Berichtsjahr die Auflösung der SM Beteiligungs AG wirksam sowie nach deren erfolgreichen Projektveräußerung auch die Auflösung der im Jahr 2017 übernommenen Projektgesellschaft beschlossen, womit eine spürbare Reduzierung der Anzahl der Konzerngesellschaften erreicht werden soll.

Die im Geschäftsjahr 2019 erzielte nochmalige Steigerung des Konzerngewinns aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf nun mehr als 4 Mio. Euro ist eindeutiger Beweis für die Richtigkeit der eingeschlagenen Konzernstrategie. Die inzwischen erreichte Konzernstruktur verbindet die geschäftsstrategischen Vorteile, die sich z.B. im Bereich des Aktienkonzernrechts ergeben, mit einer Stärkung der gemeinsamen Marktposition der betroffenen Gesellschaften, die gleichzeitig eine Optimierung der konzernweiten einkommensteuerlichen Position bewirkt hat.

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

### **1. Ertragslage**

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

Das Konzernumsatzvolumen hat im Geschäftsjahr 2019 bei einem regen Transaktionsgeschäft um ca. 20% auf nun 21,12 Mio. Euro (Vorjahr 17,60 Mio. Euro) zugelegt, wobei ein erheblicher Anteil dieser Umsätze (17,87 Mio. Euro) durch schon im Geschäftsjahr 2018 beurkundete und erst im Berichtsjahr abgewickelte Immobilientransaktionen generiert wurde. Im Geschäftsjahr 2019 wurden wiederum Immobilientransaktionen im Volumen von ca. 8,5 Mio. Euro getätigt, die erst im laufenden Jahr abgewickelt werden bzw. bereits abgewickelt worden sind und die damit auch erst im Geschäftsjahr

2020 bilanzwirksam werden. Die angestrebte Fokussierung des Konzernimmobilienportfolios auf den Großraum Dresden bzw. auf größere und damit weniger verwaltungsintensive Immobilienkomplexe ist inzwischen im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Konzernumsatzerlöse gliedern sich auf in Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 18,48 Mio. Euro (Vorjahr 14,02 Mio. Euro), in Erträge aus der Vermietung eigener Bestände in Höhe von 1,66 Mio. Euro (Vorjahr 2,37 Mio. Euro) sowie in Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,98 Mio. Euro (Vorjahr 1,20 Mio. Euro). In letzteren enthalten sind vor allem Umsatzerträge der Tochtergesellschaften, die nicht im Immobilienportfoliogeschäft tätig sind wie z.B. die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH und die Krocker GmbH. Der deutliche Anstieg der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken beruht ganz wesentlich auf den noch im Geschäftsjahr 2018 beurkundeten, jedoch erst im Berichtsjahr abgewickelten Verkaufstransaktionen, die allein bereits mit einem Volumen von ca. 17,87 Mio. Euro zu den gesamten Umsatzerlösen beigetragen haben.

Die Konzernvermietungserlöse entwickeln sich naturgemäß in Anlehnung an das Transaktionsgeschäft. Dies war in den zurückliegenden Geschäftsquartalen von der konsequent vorangetriebenen Fokussierung des Immobilienportfolios auf den Großraum Dresden geprägt. Parallel wurde das hierfür sehr attraktive Marktumfeld auch zu forcierten Verkäufen kleinerer und damit vergleichsweise verwaltungsintensiverer Immobilien genutzt. Dabei haben ganz überwiegend die bereits im vorherigen Geschäftsjahr beurkundeten Verkaufstransaktionen, die nun im Berichtsjahr bilanzwirksam geworden sind, zu rückläufigen Mieterlösen geführt.

Im Rahmen der Neuprojektierung eines Immobilienprojektes wurde in der SM Wirtschaftsberatungs AG vorsorglich eine Abschreibung auf den Immobilienbestand in Höhe von 0,52 Mio. Euro gebildet. Diese Position ist bilanztechnisch den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zuzurechnen, die sich aufgrund dieses Einflusses um 0,51 Mio. auf nun 2,42 Mio. Euro (Vorjahr 1,91 Mio.) erhöhten. Ebenfalls den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zuzurechnen sind die Aufwendungen aus dem Finanzgeschäft, die auf 0,62 Mio. (Vorjahr 0,39 Mio. Euro) angestiegen sind, denen jedoch auch deutlich erhöhte Erträge aus dem Finanzgeschäft in Höhe von 0,86 Mio. Euro (Vorjahr 0,66 Mio. Euro) gegenüberstehen. Bereinigt um diese genannten Positionen haben sich die konzernweiten sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2019 um mehr als 15% auf nun noch 1,29 Mio. Euro (Vorjahr 1,52 Mio. Euro) reduziert.

Die Entwicklung der Personalkosten verlief im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund unterschiedlicher Einflussfaktoren konzernweit nicht homogen. Während die Personalkosten in der RCM Beteiligungs AG und der SM Wirtschaftsberatungs AG nahezu unverändert lagen, konnten die Personalkosten in der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, die u.a. die konzernweiten Immobilienbestände verwaltet, um mehr als TEUR 60 reduziert werden. Vor allem aufgrund eines mit einer Projektentwicklung im Zusammenhang stehenden Einmaleffektes erhöhten sich die Personalkosten in einer weiteren Konzerntochtergesellschaft um TEUR 267, diesen Aufwendungen standen in der betroffenen Gesellschaft entsprechende Einnahmen gegenüber.

Abschreibungen auf Finanzanlagen waren im Geschäftsjahr 2019 lediglich in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr TEUR 64) vorzunehmen. Der konzernweite Zinsaufwand hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,51 Mio. Euro auf nun noch 0,78 Mio. (Vorjahr 1,28 Mio. Euro) reduziert. Diese Entwicklung war

auch die Grundlage dafür, dass die RCM Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2019 als Ergebnis von Zinsaufwendungen und -erträgen sowie aus den Erträgen aus Dividenden nun einen positiven Saldo in Höhe von 0,25 Mio. Euro (Vorjahr minus 0,56 Mio. Euro) ausweist. Damit hat die RCM Beteiligungs AG mit ihrem Konzern das Ergebnis dieser GuV.-Positionen um 0,81 Mio. Euro verbessert. Diese deutliche Ertragsstärkung hat den Rückgang der Netto-Sollkaltmieterlöse nicht nur kompensiert, sondern hat zu einem Ertragswachstum von saldiert mehr als TEUR 100 geführt.

Nach dem bereits im Vorjahr erfolgten Anstieg um ca. 37% hat die RCM Beteiligungs AG ihr Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr nochmals weiter und zwar nun um mehr 52% auf jetzt 4,35 Mio. Euro (Vorjahr 2,86 Mio. Euro) gesteigert. Nach Steuern erreichte der Konzerngewinn 3,61 Mio. Euro und legte damit gegenüber dem Vorjahr um mehr als eine Mio. Euro bzw. 41% zu. Nach Anteilen Dritter wird der Konzerngewinn für das Geschäftsjahr 2019 mit 2,64 Mio. Euro (Vorjahr 1,71 Mio. Euro) ebenfalls deutlich erhöht ausgewiesen.

Mit dieser erfolgreichen Geschäftsentwicklung findet die in den Vorjahren eingeschlagene Geschäftsstrategie hinsichtlich des Managements des Konzernimmobilienportfolios eindrucksvoll Bestätigung.

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

	2019	2018
Umsatzerlöse	21.120	17.595
Bestandsverminderungen	12.100	10.523
Sonstige betriebliche Erträge	1.102	1.092
Personalaufwand	1.919	1.713
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.419	1.911
Erträge aus Wertpapieren und Dividenden	975	657
Zinsen und ähnliche Erträge	56	68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	778	1.283
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	11	64

## 2. Finanzlage

### 2.1 Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Neben den allgemeinen, grundsätzlich geltenden Prämissen in der Konzern- wie Ressourcenplanung und der Liquiditätssteuerung ist der ertragsoptimierte Einsatz des Eigenkapitals wesentliches Ziel des Finanzmanagements im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft. Es kommen insoweit vor allem die gängigen Rentabilitätskennziffern im Finanzmanagement zum Einsatz. Von Bedeutung sind dabei u. a. die Kennziffern Mietrendite p. a., Eigenkapitalrendite p. a. und Eigenkapitalbindung bei der 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 ausgewiesene Eigenkapital der RCM Beteiligungs AG hat sich im Konzern zum 31.12.2019 mit 24,10 Mio. Euro (Vorjahr 23,42 Mio. Euro) weiter erhöht, obwohl im Jahresverlauf konzernweit mehr als 1.000.000 eigene Aktien erworben wurden, deren (rechnerischer) Nennwert vom Eigenkapital abzusetzen ist. Die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme, die in den größten Einzelgesellschaften schon im Vorjahr im Bereich von 50% gelegen hatte, liegt zum 31.12.2019 nun auch im Konzern mit 50,45% über dieser Schwelle. In der Einzelgesellschaft der RCM Beteiligungs AG erreicht die Eigenkapitalquote zum Berichtszeitpunkt sogar annähernd 60%, womit sowohl der Konzern als auch die Einzelgesellschaft der RCM Beteiligungs AG über eine deutlich höhere Eigenmittelausstattung als in der Branche im Durchschnitt üblich verfügen. Mit dieser im Rahmen einer HGB-Konzernbilanzierung, einer Bilanzierung, die den Immobilienbestand regelentsprechend zu Anschaffungs- und nicht zu Marktpreisen bewertet, ermittelten Eigenkapitalquote verfügt der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft über eine Eigenkapitalausstattung, die es jederzeit ermöglicht, zusätzliches Konzernwachstum in der benötigten Höhe mit Eigenkapital zu unterlegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Berichtsjahr einhergehend mit den getätigten Immobilientransaktionen erneut auf nun noch 21,16 Mio. Euro (Vorjahr 25,67 Mio. Euro). Damit ist es der RCM Beteiligungs AG gelungen, ihre konzernweiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in den vergangenen beiden Jahren um mehr als 10 Mio. Euro zu reduzieren. Die durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote der im Immobilienportfolio Sachsen gehaltenen und mit einer Fremdfinanzierung unterlegten Immobilien hat sich zum Bilanzstichtag auf mehr als 75% erhöht. Wie bereits an anderer Stelle im Lagebericht ausgeführt, werden regelmäßig Gespräche mit Kreditinstituten sowohl über Neu- als auch über Nachfinanzierungen geführt, um eine möglichst niedrige Eigenkapitalbindung zu erreichen. Da an zentralen Lagen befindliche Immobilien im deutlich höheren Umfang refinanzierbar sind als an periphere Lagen gelegene, hat die in den zurückliegenden Jahren vollzogene Umgestaltung des Konzernimmobilienportfolios sukzessive zu einer deutlichen Erhöhung der durchschnittlichen Fremdfinanzierung des gesamten Konzernimmobilienportfolios geführt.

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

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

Konzernweit bestanden zum Bilanzstichtag wie schon im Vorjahr zwölf Zinsswap-Vereinbarungen im gegenüber dem Vorjahr unveränderten Volumen von ca. 15,75 Mio. Euro, mit denen Kreditvolumina in Höhe von 20,66 Mio. Euro (Vorjahr 24,71 Mio. Euro) gesichert wurden. Die Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung zum Bilanzstichtag ergibt einen negativen Barwert von 2,22 Mio. Euro (Vorjahr 1,97 Mio. Euro). Drohverlustrückstellungen waren nicht zu bilden.

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

## **2.4 Liquiditätsanalyse**

Innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hat sich im Berichtsjahr eine Verschiebung im Bereich der Fristenzuordnungen ergeben, wodurch sich der Anteil der formal innerhalb eines Jahres fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten trotz einer Reduzierung der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um mehr als sechs Mio. Euro erhöht haben. Dies ist durch den ganz normalen Fristablauf von Kreditvereinbarungen bedingt, soweit notwendig werden rechtzeitig entsprechende Prolongationsverhandlungen mit den betroffenen Banken geführt; eine Kündigung der Kreditvereinbarungen während der Haltedauer der Immobilie seitens der beteiligten Parteien ist nicht vorgesehen und wird auch nicht erwartet. Dieser Umstand führt jedoch bei der Ermittlung der Liquiditätskennziffern zu im Vergleich zum Vorjahr, in dem eine Eingruppierung der Kreditvereinbarungen zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten noch nicht erforderlich war, niedrigeren Kennzahlen.

**Liquidität 1. Grades: 11,0 %**, Vorjahr 16,4 % (flüssige Mittel/ kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 2. Grades: 26,4 %**, Vorjahr 31,9 % ((flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 3. Grades: 130,2 %**, Vorjahr 327,5 % ((flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen + Vorräte) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

## **3. Vermögenslage**

### **3.1 Vermögensstrukturanalyse**

Die Konzernbilanzsumme der RCM Beteiligungs AG von 47,78 Mio. Euro (Vorjahr 51,03 Mio. Euro) wird zu ca. 57% (Vorjahr ca. 40%) als Anlagevermögen (27,02 Mio. Euro) ausgewiesen. Wesentliche Positionen des Konzernanlagevermögens sind die Bilanzposition Wertpapiere des Anlagevermögens mit 12,48 Mio. Euro (Vorjahr 11,44 Mio. Euro) sowie die um 0,80 Mio. Euro reduzierte Bilanzposition Firmenwert mit 6,36 Mio. Euro (Vorjahr 7,16 Mio. Euro).

In der Konzerntochtergesellschaft SM Domestic Property AG wurde im Berichtsjahr ein größerer Gewerbeimmobilienkomplex erworben, der aufgrund seiner Struktur entsprechenden Anlagehorizontes dem Anlagevermögen zugerechnet worden ist. Eine neue ausgerichtete Projektplanung einer in der SM Wirtschaftsberatungs AG befindlichen Immobilie hatte ebenfalls eine Zuordnung der betroffenen Immobilie zum Anlagevermögen zur Folge, sodass das nun im Konzernanlagevermögen Immobilien im Volumen von 6,87 Mio. Euro (Vorjahr 0,56 Mio. Euro) erfasst sind.

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

Die konzernweite Beteiligung an der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, wird als eine nicht in den Konsolidierungskreis einzubeziehende Finanzbeteiligung geführt. In der Bilanzposition Finanzanlagen werden damit insgesamt konzernweite Finanzbeteiligungen in Höhe von 1,08 Mio. Euro ausgewiesen. Die übrigen Positionen des Konzernanlagevermögens haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Aufgrund der noch im vorherigen Geschäftsjahr beurkundeten jedoch erst im Berichtsjahr abgewickelte Verkaufstransaktionen, die ein Verkaufsvolumen von ca. 17,87 Mio. Euro umfassten und die mit den im Berichtsjahr erfolgten und auch abgewickelten Verkauf von zwei weiteren kleineren Immobilien abgerundet werden, werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke zum 31.12.2019 nun in Höhe von 15,77 Mio. Euro und damit um 11,06 Mio. niedriger als im Vorjahr ausgewiesen. Von diesem Rückgang entfielen 1,54 Mio. Euro auf die bereits dargestellte Umgliederung einer Immobilie zum Anlagevermögen einschließlich der in diesem Zusammenhang gleichzeitig vorgenommenen Abschreibung.

Im Berichtsjahr wurden im Immobilienportfolio Sachsen vor Konzernkonsolidierung Sanierungs- bzw. sonstige objektbezogene Aufwendungen insbesondere als werterhöhende Aufwendungen in die vorhandene Substanz in Höhe von ca. 0,47 Mio. Euro neu aktiviert. Der Konzern sieht in der Nutzung von Wertschöpfungspotenzialen, die sich innerhalb des bereits vorhandenen Konzernimmobilienportfolios realisieren lassen, eine wichtige Alternative zu Immobilienneueinvestitionen. Angesichts des inzwischen erreichten Immobilienmarktpreisniveaus sowie der nicht unerheblichen Transaktionskosten besteht in der Entwicklung vorhandener Gebäudesubstanz eine attraktive Alternative zur Immobilienneueinvestition.

Der konzernweite Forderungsbestand hat sich einschließlich der sonstigen Vermögensgegenstände (2,25 Mio. Euro) mit insgesamt 2,36 Mio. Euro (Vorjahr 1,41 Mio. Euro) deutlich erhöht. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände waren dabei zum Bilanzstichtag Forderungen in Höhe von ca. 1,21 Mio. Euro erfasst, die zum aktuellen Zeitpunkt bereits vollumfänglich erfüllt worden sind. Die bei Kreditinstituten geführten Bankguthaben haben sich auf 1,67 Mio. Euro (Vorjahr 1,49 Mio. Euro) erhöht und werden damit in einer dem Geschäftsvolumen entsprechenden Größenordnung geführt.

Die Anlagendeckungsgrade des Konzerns der RCM Beteiligungs AG haben sich zum 31.12.2019 wie folgt verändert:

**Anlagendeckungsgrad 1: 89,2 % (Vorjahr 114,8 %)**

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

**Anlagendeckungsgrad 2: 120,4 % (Vorjahr 205,2 %)**

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

Sowohl das Konzerneigenkapital als auch das Konzernanlagevermögen haben sich im Jahresvergleich erhöht. Da sich jedoch das Konzernanlagevermögen insbesondere aufgrund der diesem nun zugeordneten Konzernimmobilien deutlich stärker erhöht hat (+ 6,62 Mio. Euro) als das Konzerneigenkapital (+ 0,68 Mio. Euro), haben sich die Anlagendeckungsgrade entsprechend reduziert.

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

**Gliederung der Konzernbilanz zum 31.12.2019 (Angaben in TEUR):**

<b>Aktiva</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögegenstände	6.410	7.204
Sachanlagen	7.052	684
Beteiligungen	1.078	1.074
Wertpapiere des Anlagevermögens	12.482	11.439
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>27.022</b>	<b>20.401</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Grundstücke ohne Bauten	1	1
Grundstücke mit fertigen Bauten	15.468	25.157
Grundstücke mit unfertigen Bauten	74	1.613
geleistete Anzahlungen	230	0
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	0	64
Forderungen aus Vermietung	37	15
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	76	241
Sonstige Vermögensgegenstände und Steuerforderungen	2.247	1.149
Wertpapiere	108	4
Zahlungsmittel	1.668	1.493
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>19.909</b>	<b>29.737</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>45</b>	<b>77</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>799</b>	<b>816</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>47.775</b>	<b>51.031</b>

<b>Passiva</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Eigenkapital	14.000	14.000
im Bestand gehaltene eigene Aktien	- 1.591	- 561
Rücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	217	217
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	709	709
Minderheitenanteile	11.362	10.384
Bilanzergebnis	- 594	- 1.330
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>24.103</b>	<b>23.419</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.313</b>	<b>961</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.163	25.666
Erhaltene Anzahlungen	69	153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86	117
Sonstige Verbindlichkeiten	978	622
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>22.296</b>	<b>26.558</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>63</b>	<b>93</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>47.775</b>	<b>51.031</b>
<b>Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme</b>	<b>50,45 %</b>	<b>45,89 %</b>

### 3.2 Nichtbilanziertes Vermögen

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum Bilanzstichtag nicht vor.

### 3.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Vermögenslage

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

### 3.4 Erläuterung von Unternehmenskäufen

Neue Unternehmensbeteiligungen wurden im Berichtsjahr nicht eingegangen.

#### **4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

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

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft blickt auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Alle im Immobilieninvestitionsgeschäft tätigen Konzerngesellschaften haben auch im Geschäftsjahr 2019 Gewinn erzielt. Der Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit legte nach der Gewinnsteigerung im Vorjahr erneut kräftig um nun 52,1% auf das sehr erfreuliche Ergebnis in Höhe von 4,35 Mio. Euro (Vorjahr 2,86 Mio. Euro) zu. Das Konzernergebnis nach Steuern sprang um mehr als 40% auf nun 3,61 Mio. Euro nach 2,55 Mio. im Vorjahr.

Die konsequente Straffung des Immobilienportfolios auf den Standort Großraum Dresden, die im Berichtsjahr erfolgreich zu Ende geführt worden ist, hat auf allen Ebenen zu den erwarteten Verbesserungen in der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Zusätzlich hat die weiter fortgesetzte Optimierung der Konzernstrukturen zu einer konzernweiten Stärkung der Ertragsstrukturen beigetragen.

Aus den gesamten im vorhergehenden Geschäftsjahr 2018 abgeschlossenen und im Berichtsjahr abgewickelten Immobilienverkaufstransaktionen, die ein Volumen von ca. 18 Mio. Euro umfassten, konnte in Summe eine deutlich über den Geschäftsplanungen liegende Gewinnmarge vereinnahmt werden. Dies gilt ebenfalls für die noch im Berichtsjahr abgeschlossenen Transaktionen, deren Einflüsse nach inzwischen erfolgreich realisierter Abwicklung nun im laufenden Geschäftsjahr 2020 gewinn- und bilanzwirksam werden.

Das aktive Transaktionsgeschäft der letzten Geschäftsjahre hat im gesamten Konzern zu einem erheblichen Rückfluss bisher gebundener Eigenmittel geführt, wodurch sich die traditionell guten Konzernbilanzrelationen nochmals weiter verbessert haben. Auf die überdurchschnittlich hohen Eigenkapitalquoten an den Bilanzsummen des Konzerns bzw. der Einzelgesellschaften wurde in diesem Lagebericht bereits hingewiesen. Dieses Kapital steht bis zu einer entsprechenden Reinvestition für interimistische Anlagealternativen zur Verfügung. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist daher in der Lage, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen zu reagieren. Ein nicht unerheblicher Teil der zugeflossenen Mittel wurde im Geschäftsjahr 2019 auch bereits wieder reinvestiert. Für ca. 7 Mio. Euro wurden bereits wieder neue Immobilien mit attraktivem Ertrags- und Entwicklungspotenzial in Bestand genommen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden weitere 2,3 Mio. Euro neu investiert, wobei das Konzernimmobilienportfolio inzwischen mit interessanten Gewerbeimmobilien, die ein überdurchschnittliches hohes Ertrags- und/oder Entwicklungspotenzial bieten, erweitert wird.

Der RCM Beteiligungs AG ist es in den vergangenen Geschäftsjahren unter der Nutzung der gesellschaftsrechtlichen und unternehmenssteuerlichen Spielräume gelungen, die Konzern- und Gesellschaftsstrukturen im gesamten Konzern der RCM Beteiligungs AG weiter zu optimieren, womit vor allem eine nachhaltige Stärkung der konzernweiten Ertragskraft der RCM Beteiligungs AG erreicht worden ist. Gleichzeitig wurden die Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG aufgrund einer klarer gestuften und hierarchisch strukturierten Gliederung nun deutlich transparenter gestaltet. Mit der im Geschäftsjahr 2019 wirksam gewordenen Auflösung der SM Beteiligungs AG sowie der nun ebenfalls beschlossenen Auflösung von der nicht mehr operativ tätigen Projektgesellschaft wird dieser Weg konsequent weiter beschritten.

### **III. Nachtragsbericht**

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

Entsprechend Geschäftsvorfälle haben sich im laufenden Geschäftsjahr bislang nicht ergeben.

### **IV. Risikobericht**

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

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

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

##### **1.2 Sonstiges Risikomanagementsystem**

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden für jeden Unternehmensbereich dem jeweiligen Tätigkeitsgebiet entsprechend mögliche Geschäftsrisiken ermittelt, um sicherzustellen, dass durch auf das jeweilige Risiko angepasste Maßnahmen Belastungen aus derartigen Risiken vermieden bzw. frühzeitig erkannt werden können. Dazu existieren Arbeitsanweisungen, die entsprechend den vorhersehbaren Risiken regelmäßig angepasst werden. Die Steuerung der Unternehmensrisiken erfolgt auf der Vorstandsebene. Nachstehend wird auf einige spezielle Risikoarten und deren Management im Unternehmen eingegangen.

#### **Zum Liquiditätsrisiko:**

Die Steuerung der für die Geschäftsabwicklung notwendigen Liquidität ist ein zentraler Bestandteil der 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.

Die Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich ist besonders von der Fremdfinanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute abhängig. Veränderungen des diesbezüglichen Geschäftsgebarens der Kreditinstitute können erhebliche Einflüsse auf das Umsatz- und Investitionsvolumen und damit auf die Ertragslage haben. Dies gilt neben der allgemeinen Bereitschaft Kredite auszugeben, auch für die Konditionierung von Fremdkapital hinsichtlich der damit verbundenen Zins-, Margen-, und Provisionsbelastung. Das Finanzierungsverhalten seitens der Kreditinstitute hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Zwar stellt die Europäische Zentralbank (EZB) mit der Wiederaufnahme ihres Anleiherück-

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

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

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

#### **Marktrisiken:**

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

großen bzw. weniger großer Arbeitgeber speist, können zwar durchaus gefragt sein, unterliegen aber im hohen Maße den Risiken der Auswirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Unternehmen.

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

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

Die Anzahl der Haushalte, die von staatlichen Transferleistungen abhängig sind, liegt weiterhin auf einem hohen Niveau. Circa 8 Mio. Menschen erhalten in Deutschland trotz des wirtschaftlichen Aufschwungs der zurückliegenden Jahre soziale Mindestsicherungsleistungen. Mit dem Einsetzen einer wirtschaftlichen Beruhigung würde die Personenzahl vermutlich sogar noch ansteigen. Aufgrund der demografischen Entwicklung scheiden inzwischen verstärkt Personen der geburtenstarken Jahrgänge der späten 1950er und 1960er Jahre aus dem Erwerbsleben aus und werden zu Beziehern zumeist deutlich niedrigerer Alterssicherungsleistungen; ein Problem, das als sog. „Altersarmut“ inzwischen Eingang in die sozialpolitischen Diskussionen gefunden hat. In den von Altersarmut betroffenen Haushalten werden die für Mietzahlungen zur Verfügung stehenden Mittel wesentlich von der Höhe der staatlichen Transferleistungen bestimmt. Gleichzeitig verknappt sich aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes das Angebot im Segment des niedrigpreisigen Wohnraums weiter. Die Entschuldungsbemühungen der öffentlichen Hand sowie die demografische Entwicklung in Deutschland mit einer ständig steigenden Zahl von Rentenbezugsberechtigten können zu Begrenzungen oder Reduzierungen dieser Transferleistungen führen, wodurch sich das Nachfrageverhalten nach Wohnraum negativ verändern kann. Durch die anhaltenden Mietsteigerungen wird diese Tendenz noch verstärkt, wodurch die hiervon betroffenen Haushalte gezwungen sein können, ihre bisherigen Wohnungen aufzugeben und in aufgrund von Zustand und Lage qualitätsmäßig schlechteren Wohnraum umzuziehen. Durch diese Entwicklung kann sich der Leerstand in dem Konzernimmobilienportfolio 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 Immobilienei-

gentümer leisten, steigt die Möglichkeit, die Entwicklung des Vermietungsmarktes durch staatliche Eingriffe ggf. mietpreissenkend zu beeinflussen.

Die Ertragskraft der im Konzernimmobilienportfolio geführten Gewerbeimmobilien wird in Bezug auf Mietvertragsverlängerungen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, werden sofern möglich, unter Berücksichtigung des individuellen Entwicklungsstands der jeweiligen Immobilie langfristige Gewerbemietverträge abgeschlossen. Insofern betrifft dieses Risiko vor allem Neu- bzw. Anschlussvermietungen. Aber auch während der Laufzeit eines Mietvertrages kann die Mieterbonität im Bereich der gewerblichen Vermietung durch Veränderungen der Rahmenbedingungen nicht vorhersehbaren Schwankungen unterliegen.

Die Verwerfungen innerhalb der Eurozone sind nicht zuletzt durch die lockere Notenbankpolitik der EZB in den Hintergrund gerückt, gelöst sind die Staatsschuldenprobleme jedoch nicht. Nach wie vor unklar sind die Folgen, die sich aus dem nun vollzogenen Brexit ergeben werden, zumal ein sogenannter „harter Brexit“ für den Fall des Scheiterns der diesbezüglichen Verhandlungen zwischen Großbritannien und der EU weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann.

Eine ganz neue Bedrohung hat sich im Jahr 2020 durch das neue Corona-Virus ergeben, dessen ungebremste Ausweitung inzwischen deutliche Folgen für die gesamte Weltwirtschaft hat. Betriebsstillegungen in China führen inzwischen zu erheblichen Störungen der weltweiten Lieferketten, die Einschränkungen von Produktionsabläufen in der gesamten Weltwirtschaft zur Folge haben können. In den von der asiatischen Zulieferarbeit besonders abhängigen Industriezweigen, wie der Industrie für elektronische Konsumgüter, kommt es bereits zu Lieferengpässen. Die Gefahr, einer weltweiten wirtschaftlichen Rezession kann sich durch diese Entwicklung deutlich verstärken.

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 von Wohnraum als auch der Verkauf von Immobilien unterliegen dem Risiko des Ausfalls des Vertragspartners. Die besondere Situation der neuen Bundesländer erschwert dort einen langfristigen Vermögensaufbau, 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 bleibt in vielen Teilen der Bundesrepublik hoch. Mietausfälle aufgrund von privaten Insolvenzen stellen daher einen bedeutenden Risikofaktor dar. Diesem Risiko kann zwar im Vorfeld der Vermietung durch eine intensive Bonitätsprüfung 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. Auf die besonderen Risiken bei der Gewerbevermietung wurde vorstehend bereits hingewiesen.

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 ist nicht ausgeschlossen, dass eine Vertragsabwicklung nicht vereinbarungsgemäß erfolgt und die Kaufpreisbelegung unterbleibt. Die Vorbereitung von Immobilientransaktionen ist üblicherweise mit nicht unerheblichem finanziellem Aufwand im Falle des Einkaufs, der Objektprüfung sowie der Erstellung der Vertragsunterlagen verbunden. Das Scheitern einer Transaktion aufgrund der Absage durch den potenziellen Vertragspartner kann daher zu Ertragsbelastungen führen.

Zur Vermeidung von Adressausfallrisiken wird im Bereich der Forderungen ein aktives Risiko- und Forderungsmanagement realisiert. Die offensichtlich verbraucherfreundliche Tendenz seitens der Rechtsprechung sowie der Gesetzgebung führt vermehrt zu mieterfreundlichen Grundsatzurteilen bzw. Gesetzen, wodurch die 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.

Die warmen Winter der vergangenen Jahre haben in Verbindung mit z.Zt. eher niedrigen Heizölpreisen vermehrt zu Nebenkostenrückzahlungen ggf. unter Senkung von Vorauszahlungen geführt. Überraschende Kälteperioden können jedoch schnell zu wieder 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 dann nicht vollständig gedeckt sind. Dadurch kann einerseits ein Vorfinanzierungsaufwand entstehen, andererseits würde sich aufgrund so steigender Forderungshöhen das Risiko von Mietforderungsverlusten erhöhen. Diesem Risiko kann durch eine zügige Erstellung der Betriebskostenabrechnungen teilweise 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.

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

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

#### **Zinsänderungsrisiko:**

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

Die Gesellschaft kann Zinsänderungsrisiken durch eine der jeweiligen Markteinschätzung angepassten Zinsfestschreibung entgegentreten. Hierzu werden üblicherweise Zinsswap-Vereinbarungen abgeschlossen. Bei einem Wegfall der zugrundeliegenden Finanzierung z. B. im Falle eines Objektverkaufs kann eine separate bilanzielle Bewertung der verbliebenen Zinsswap-Vereinbarung zu einer Ergebnisbelastung in Form einer sog. Drohverlustrückstellung führen. Ferner könnten Kreditinstitute Maßnahmen zur Margenausweitung bzw. erhöhten Provisionierung ihrer Geschäftstätigkeit ergreifen. Derartige Maßnahmen können Zinssenkungen sowie mögliche Einsparpotenziale egalisieren oder sogar übertreffen. Durch eine solche unvorhergesehene Verteuerung der Refinanzierung können sich negative Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

Seitens der EZB gibt es, verstärkt durch das inzwischen wieder aufgenommene Anleihekaufprogramms derzeit keine Signale, die auf eine Abkehr von der Politik der niedrigen Zinsen hindeuten. Der Leitzins im Euroraum verbleibt derzeit weiterhin auf dem Rekordtief von 0 %, die Preissteigerungsrate in der Eurozone ist, nachdem im Herbst 2018 Werte um 2% erreicht worden waren, wieder in Bereich um 1% zurückgegangen. Die Aussichten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung werden zu Beginn des Jahres 2020 angesichts von schwelenden Handelsstreiten, unklarem Ausgang des nun vollzogenen Brexit eher pessimistisch eingeschätzt. Hinzu kommen nun noch die bereits beschriebenen negativen Auswirkungen des Corona-Virus auf die gesamte Weltwirtschaft, sodass das Risiko steigender Zinsen aufgrund einer veränderten Notenbankpolitik weiterhin als niedrig eingeschätzt werden kann.

Eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus in Deutschland muss jedoch z.B. für den Fall befürchtet werden, dass Instrumente geschaffen werden, die zu einem europäischen Haftungsverbund führen wie z. B. dies mit der Einführung von sog. Eurobonds der Fall wäre. Durch Eurobonds würde sich eine nochmalige Ausweitung der Haftung für Schulden anderer Euroländer ergeben, wodurch das derzeit vorhandene Vertrauen in die Bonität Deutschlands als Schuldner erschüttert würde. Zwangsläufig würde sich durch eine solche Entwicklung das Zinsniveau derjenigen Länder nach oben bewegen, die ihre Anleihen derzeit niedriger als im europäischen Durchschnitt verzinsen müssen. Von dieser Entwicklung wäre dann in erster Linie Deutschland betroffen. Auch ein inzwischen allerdings deutlich weniger wahrscheinliches Auseinanderbrechen der Eurozone würde zu heute unabsehbaren Folgen für die Finanz- und Wirtschaftsmärkte führen. Dieses könnte z. B. in Deutschland höhere Zinsen bewirken, da die wirtschaftliche Lage Deutschlands eine auf Deutschland ausgerichtete konsequente Niedrigzinspolitik einer staatlichen Notenbank nicht zwingend erfordert.

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

#### **Fremdwährungsrisiken:**

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

## 2. Einzelrisiken

### 2.1 Umfeld- und Branchenrisiken

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

Deutlich erkennbar ist die Tendenz der öffentlichen Hand mit staatlichen Maßnahmen in die Mietpreisfindung am Wohnungsmarkt bzw. die inzwischen sogar in die Immobilienpreisentwicklung selbst einzugreifen. Als Beispiele seien die Regelungen zur „Mietpreisbremse“, die zum 1.1.2019 mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz nochmals verschärft worden sind, und zur Maklercourtagepflicht genannt. Weitere Beispiele sind die Wohnungsbaukreditrichtlinie und das Gesetz zur Verhinderung einer Immobilienblase. Aber auch das Forderungssicherungsgesetz hat wegen der mit diesem Gesetz den Käufern von Eigentumswohnungen eingeräumten umfangreichen Zurückbehaltungs- und ähnlichen Rechte zu neuen Risiken bei der Abwicklung von Wohnungsentwicklungsprojekten geführt. Zudem werden verstärkt Hindernisse bei der Sanierung von Wohnraum aufgebaut, in der Absicht, so dämpfend auf die Mietpreisentwicklung einzuwirken. Als Beispiel sei der in Berlin vielerorts anzutreffende sog. „Milieuschutz“ genannt. Das Land Berlin hat diese Entwicklung nun mit dem am 30.01.2020 verabschiedeten Gesetz, das als „Mietendeckel“ bundesweit bekannt geworden ist, nochmals weitergetrieben. Mit diesem Gesetz sollen die Mieten in Berlin ab Februar 2020 für 1,5 Millionen nicht preisgebundene Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, rückwirkend zum Stichtag 18.6.2019 für fünf Jahre eingefroren werden. Sollte ein solches Gesetz auch für Standorte verabschiedet werden, an denen die RCM Beteiligungs AG investiert, müssten für die betroffenen Immobilien Ertragseinbußen aufgrund nicht mehr durchsetzbarer Mietanpassungen sowie Wertverluste befürchtet werden.

Erreicht wird durch solche staatliche an Planwirtschaft erinnernde Lenkungsmaßnahmen jedoch nur ein weiterbestehender Mangel an qualitativ zeitgerecht ausgestattetem Wohnraum, wodurch die aktuelle Mietpreissteigerungstendenz eher verstärkt und nicht, wie beabsichtigt, beruhigt wird.

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

Nicht von ungefähr weist die wirtschaftlich stärkste Nation Europas eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten aus. So liegt die durchschnittliche Wohneigentumsquote in der Europäischen Union bei über 70%, in Deutschland jedoch unter 50%, womit Deutschland europaweit auf dem letzten Platz rangiert. Abgesehen davon, dass sich die Beurteilung des Reichtums einer Nation dadurch durchaus

relativiert, behindert der Staat gewollt oder nicht, über das Instrument Grunderwerbsteuer mit Macht die Generationen übergreifende Schaffung von Wohlstand in Form von selbstgenutztem Eigentum. Solchen Überlegungen vollkommen verschlossen, gab es in Berlin (also einer klassischen Mieterstadt) bereits im Jahr 2011 seitens der SPD Bestrebungen, mit einem geforderten Grunderwerbsteuersatz von 7 % bundesweit den Spitzenplatz zu übernehmen. Derartige an staatliche Enteignung erinnernde Steuersätze führen inzwischen zu einer erheblichen Belastung der Transaktions-tätigkeit am Immobilienmarkt und wirken inzwischen als ernsthafte Bremse beim Aufbau von selbstgenutzten Immobilienvermögen in Deutschland. Zusammen mit einer evtl. steigenden Zinsbelastung (siehe Zinsänderungsrisiko) kann sich hierdurch eine erhebliche Belastung des Immobilienmarktes ergeben, die Verwertbarkeit von Immobilien nachhaltig negativ beeinträchtigen kann.

Da die Auswirkungen der nach langen Jahren nun endlich beschlossenen Grundsteuerreform, die aufgrund der komplizierten Berechnungsmethode erst ab dem Jahr 2025 wirksam werden soll, noch nicht feststehen, können auch hieraus resultierende Risiken nicht ausgeschlossen werden. Diese können sich zum z.B. aus einer spürbaren Erhöhung der umzulegenden Nebenkosten mit entsprechender Verteuerung des Wohnraums für Mieter ergeben. Es sind seitens der Politik zusätzlich auch Vorschläge zu hören, die Umlegbarkeit der Grundsteuer auf den Mieter einzuschränken oder sogar zu untersagen. Die Umsetzung einer solchen Regelung würde zu erheblichen Ertragsbelastungen von Immobilieneigentümern führen und damit auch die konzernweite Ertragslage der RCM Beteiligungs AG nachhaltig negativ beeinflussen.

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

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 Marktein-griff ins Leere gehen, da auf diese Weise sowohl die Neubautätigkeit als auch die Renovierungen bzw. Sanierungen vorhandenen Wohnraums aufgrund fehlender Renditeaussichten unterbleiben würden und das Angebot von angemessenem Wohnraum langfristig sinken würde.

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

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

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

## **2.2 Unternehmensstrategische Risiken**

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

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

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet die Immobilien aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie Immobilienportfolios von Fremdeigentümern. Veränderungen im

Konzernimmobilienportfolio können im Fall von Objektverkäufen negative Auswirkungen auf die Anzahl der verwalteten Objekte und damit auf die Ertrags- und Liquiditätslage haben. Ein umfangreicher Immobilienpaketverkauf könnte, sofern es nicht gelingt, die Verwaltung für den neuen Eigentümer beizubehalten, den Wegfall eines großen Teils des verwalteten Immobilienbestands bedeuten.

### **2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken**

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

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

### **2.4 Personalrisiken**

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

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

### **2.5 Informationstechnische Risiken**

Ein besonderes Risiko besteht grundsätzlich im Ausfall der eingesetzten EDV-Systeme. Dabei hat die Bedrohung durch sog. Cyberattacken spürbar zugenommen. Auch wenn die notwendigen technologi-

schen wie auch mitarbeiterbezogenen Vorsichtsmaßnahmen ergriffen worden sind, kann angesichts ständig verbesserter Angriffsversuche eine Beeinträchtigung bzw. ein Ausfall der laufenden EDV-Systeme bis hin zu erpresserischen Angriffen mithilfe von kriminellen Verschlüsselungsversuchen nicht ausgeschlossen werden.

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

## **2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

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

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

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

Im Bereich der Covenants (Kreditklauseln) wurde konzernweit wie folgt vereinbart:

- die Verpflichtung, jede Veränderung der gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse oder Satzungen dem Kreditgeber anzuzeigen
- die Einhaltung eines Kapitaldienstdeckungsgrades von mindestens 110 %
- die Einhaltung eines Verkehrswertauslaufs von maximal 70 %
- die Verpflichtung zur Einreichung von Objektstatusberichten
- die Verpflichtung wesentliche Änderungen von Miet-, Versicherungs- und Verwalterverträgen sowie wesentliche Rechtsstreitigkeiten mitzuteilen
- Jahresabschlüsse und Geschäftsplanungen zeitnah einzureichen

## **2.7 Sonstige Risiken**

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

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

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

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

## **V. Prognosebericht**

### **1. Ausrichtung der Gesellschaft in den folgenden zwei Geschäftsjahren**

#### **1.1 Geplante Änderungen in der Geschäftspolitik**

Neben dem Ausbau des Konzernimmobilienportfolios, der ebenso über den Ankauf größervolumiger Objekte wie Wohnanlagen oder größere Mehrfamilienhäuser, wobei der Großraum Dresden als Investitionsstandort präferiert wird, wie über den Ankauf von Gewerbeimmobilien realisiert werden soll, nimmt auch die Optimierung des vorhandenen Immobilienbestands eine wichtige Rolle ein. Hiermit ist der Vorteil verbunden, dass Investitionen in den vorhandenen Bestand keinen Transaktionskosten wie z.B. Grunderwerbsteuer oder Makler- und Notarkosten unterliegen, jedoch andererseits eine zügige Erhöhung der Deckungsbeiträge einer Immobilie erreicht werden kann. Ebenso sind Privatisierungen von Eigentumswohnungen in einzelnen, hierfür besonders geeigneten Wohnimmobilien denkbar, wenn die Entwicklung der Umfeldbedingungen dies ermöglicht.

Aufgrund der in der zurückliegenden Zeit getätigten Verkaufstransaktionen fließen dem Konzern umfangreiche Eigenmittel zurück. Sofern diese nicht unmittelbar in neue Akquisitionen im Immobilienbereich investiert werden können, ist z.B. eine interimistische Anlage in sog. High-Yield-Anleihen eine denkbare Option.

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

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

Im Rahmen des Beteiligungsgeschäftes sollen bevorzugt (aber nicht ausschließlich) Beteiligungen eingegangen werden, die entweder eine geschäftsstrategische Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Konzernimmobilienportfolio darstellen oder deren Eintrittsbedingungen aufgrund einer aussichtsreichen ggf. unter dem Substanzwert liegenden Bewertung attraktiv sind. Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sollen derartige Beteiligungen jedoch erst nach sorgfältiger Analyse der Geschäftskonzepte bzw. der geschäftlichen Lage der in Aussicht genommenen Gesellschaft und nur nach vorheriger strenger Risikoabschätzung realisiert werden. Ob eine Beteiligung nach deren positiver Einschätzung auch eingegangen wird, hängt auch von der Entwicklung bzw. Einschätzung der Börsen- und Kapitalmärkte ab. Sofern, aber nicht nur wenn, die von einer Beteiligung erwartete Entwicklung eingetreten ist, ist als Exit einer Beteiligung z. B. deren Wiederverkauf zum Beispiel über die Kapitalmärkte denkbar.

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

## **1.2 Neue Absatzmärkte**

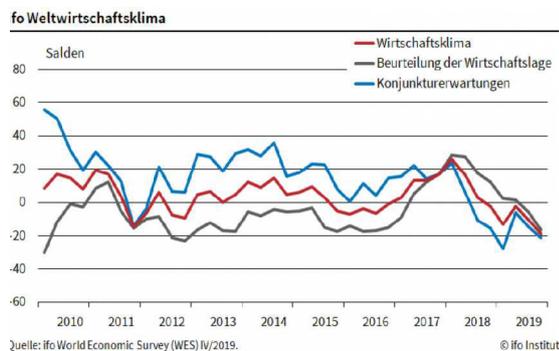
Eine Ausweitung des Immobilienportfolios auf weitere, vom Preis-Leistungs-Verhältnis interessante Standorte ist im Hinblick auf eine Renditesteigerung des Gesamtportfolios möglich. Zusätzliche Absatzmärkte können auch über das Eingehen neuer Beteiligungen entstehen.

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

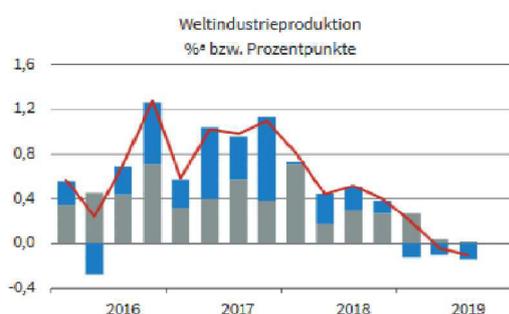
## 2. Zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen, künftige gesamtwirtschaftliche und Branchensituation

Nachdem die Konjunkturprognosen für Deutschland für das Jahr 2019 im Verlauf des zurückliegenden Jahrs mehrfach nach unten revidiert worden sind und Deutschland in dritten Quartal des Jahres 2019 nur knapp an eine sogenannten technischen Rezession vorbeigeschlittert ist, bleiben die wirtschaftlichen Aussichten für das Jahr 2020 gedämpft.

Vor allem die inländische Baukonjunktur bleibt wie die gesamte inländische Konsumnachfrage weiterhin der stabilisierende Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Die gute Verfassung des inländischen Arbeitsmarkts, der Beschäftigungsstand ist im Jahr 2019 nochmals um ca. 400.000 Personen auf nun 45,3 Mio. Erwerbstätige angestiegen, bildet die Grundlage für eine anhaltend starke inländische Konsumnachfrage.



Diesen positiven Faktoren steht allerdings eine auch zukünftig instabil erwartete weltwirtschaftliche Entwicklung gegenüber, die vor allem von Zoll- und Handelsstreiten zwischen den USA und China bzw. Europa geprägt ist.



Die ifo-Grafik zur Entwicklung des Weltwirtschaftsklimas zeigt diese Entwicklung deutlich. Sowohl das Wirtschaftsklima als auch die Beurteilung der Wirtschaftslage und die Konjunkturerwartungen sind im Verlauf des Jahres 2019 in den negativen Bereich gerutscht.

War die Weltwirtschaft im Jahr 2019 noch um 3,5% gewachsen, erwartet die OECD für das Jahr 2020 für das globale Wirtschaftswachstum nur noch eine Wachstumsrate von noch 2,9%, was der niedrigste Wert seit der Finanzkrise wäre.

Schrumpfendes Wachstum erwartet die OECD in den USA, in der Euro-Zone und in China. Noch nicht einbezogen in die Prognose sind die bislang nicht einschätzbaren Auswirkungen der Ausbreitung des Coronavirus auf die weltwirtschaftliche Entwicklung.

In Deutschland belastet der Strukturwandel der Automobilindustrie zunehmend die wirtschaftliche Entwicklung. Schon im Jahr 2019 hat die Schwäche des Automobilsektors den Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,75 Prozentpunkte gedämpft, wie das Ifo-Institut vermutet. So ist seit Beginn des Jahres 2019 ist die Beschäftigtenzahl im Kraftfahrzeugbau saisonbereinigt um 1,3% gesunken. Dass im

vergangenen Jahr mit 3,6 Millionen PKW 5% mehr Fahrzeuge zugelassen wurden als in 2018, ist dabei kein Widerspruch, sondern vielmehr eine Bestätigung. Die Automobilproduktion wurde im Gegensatz zum Inland nämlich an Standorten außerhalb Deutschlands erheblich ausgeweitet, sodass die höhere Nachfrage nur zu höheren Importen geführt hat. Inländische Standorte werden zunehmend zur Herstellung von Autos mit Elektroantrieben umgerüstet. Verbunden ist dieser Strukturwechsel mit einem erheblichen Arbeitsplatzabbau in der gesamten inländischen Automobilindustrie.

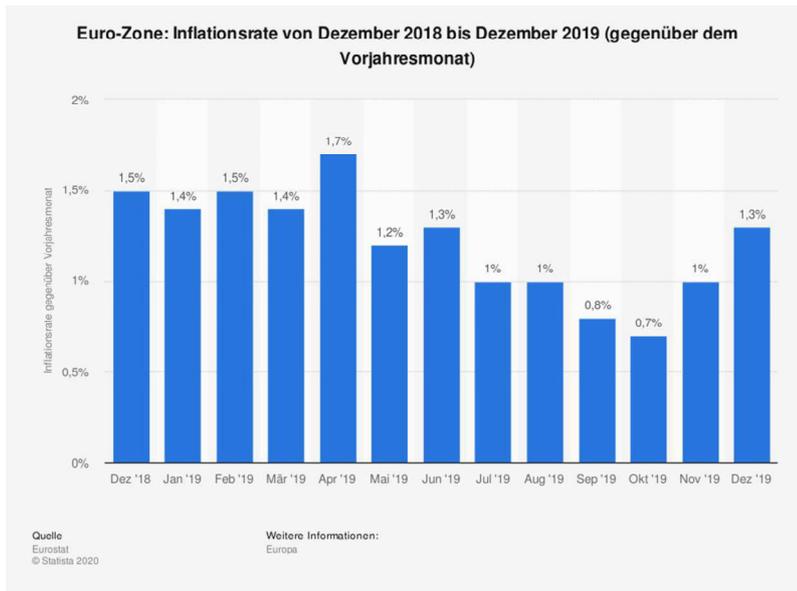
Die aktuellen Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2020 waren schon vor dem Ausbruch des Corona-Virus verhalten:

#### Prognose BIP Deutschland

Quelle	Aktuelle Prognose vom	Prognose für 2020 aktuell
Bundesregierung	Januar 2020	1,1%
EU-Kommission	November 2019	+1,0%
Internationaler Währungsfonds	Januar 2020	+1,1%
OECD	September 2019	+0,6%
Bundesbank	Dezember 2019	+0,6%
DIW	Dezember 2019	+1,2%
Ifo Institut München	Dezember 2019	+1,1%

Seit dem Beginn des Jahres 2020 haben sich die wirtschaftlichen Unsicherheiten nun nochmals deutlich vergrößert. Die Folgen des Ausbruchs des Corona-Virus sind zum jetzigen Zeitpunkt noch unüberschaubar. Umfangreiche Quarantänemaßnahmen haben inzwischen vor allem in China bereits zu zahlreichen Betriebsschließungen geführt. Eine Weltwirtschaft, die inzwischen in weiten Teilen zu einer Just-In-Time-Produktion übergegangen ist, einer Produktion also, die versucht, Lagerhaltung soweit wie möglich zu vermeiden, reagiert äußerst empfindlich auf Störungen der weltweiten Lieferketten. Inzwischen sind vor allem im Bereich der elektronischen Konsumgüterindustrie bereits Lieferengpässe entstanden und viele Unternehmen reduzieren gerade ihre Umsatz- und Gewinnerwartungen für das laufende Geschäftsjahr. Weltweit reagieren die Börsen seit dem Februar 2020 hierauf mit heftigen Kurseinbrüchen. Nicht wenige Ökonomen befürchten bereits, dass diese weltweiten Kurseinbrüche aufgrund der mit ihnen einhergehenden Vermögensvernichtung zu einer spürbaren Verschlechterung des Konsumklimas und damit zu einer zusätzlichen Belastung der Weltwirtschaft führen können.

Wie in diesem Lagebericht bereits dargestellt, hat die EZB mit der Wiederaufnahme ihres Anleihekaufprogramms, mit dem die EZB nun monatlich wieder Anleihen im Volumen von netto bis zu 20 Mrd. Euro erwerben kann, deutlich zum Ausdruck gebracht, dass eine Änderung ihrer expansiven Geldpolitik vorerst nicht zu erwarten ist. Dies dürfte nur vordergründig mit der aktuellen Entwicklung der Inflationsrate im Euroraum begründet sein.



Zwar war die Inflation im Herbst 2019, praktisch im Gleichschritt mit der wirtschaftlichen Entwicklung, die im dritten Quartal 2019 ebenfalls bedenklich schwächelte, auf bis auf eine Steigerungsrate von 0,7% zurückgegangen. Inzwischen hat sich die Inflationsrate jedoch wieder auf einem zumindest über 1% liegenden Niveau eingependelt. Damit ist die angestrebte Zielgröße einer Preissteigerungsrate von 2% noch nicht erreicht, dennoch erfordert die Entwicklung der Inflationsrate nicht zwingend eine neuerliche Flutung

des Marktes mit zusätzlicher Liquidität. Vielmehr wird durch die nun von der EZB fortgesetzte Politik des „*quantitative easing*“, also der expansiven Ausweitung der Geldmenge, deutlich, dass die strukturellen Verschuldungsprobleme insbesondere der südeuropäischen Staaten und Kreditinstitute ganz offenkundig nach wie vor nicht gelöst sind. Die Nachfolgerin von Mario Draghi als Präsidentin der EZB, Christine Lagarde, unternimmt bereits Gedankenspiele, wonach das Ziel einer Inflation im Euro-Raum von 2% keineswegs das Ende der lockeren Geldpolitik der EZB bedeuten müsse:

„Die Welt hat sich (...) verändert. Dem müssen wir Rechnung tragen und prüfen, ob wir unsere Strategie anpassen müssen, und wenn ja in welcher Form“, begründet Christine Lagarde die Pläne, die Effektivität und Nebeneffekte des geldpolitischen Werkzeugkastens zu analysieren und fährt fort: „Die Bedrohung der ökologischen Nachhaltigkeit, die rasche Digitalisierung, die Globalisierung und die sich entwickelnden Finanzstrukturen haben das Umfeld, in dem die Geldpolitik operiert, weiter verändert, auch die Dynamik der Inflation“. Ziel müsse es sein, bis Ende 2020 einen möglichen Maßnahmenkatalog zu erarbeiten. Darin soll es unter anderem darum gehen, die Definition von Preisstabilität zu überprüfen (...).

Diese Aussagen sind nichts anderes als die Ankündigung, nicht nur das Inflationsziel der EZB, falls nötig zu verwässern, sondern verstärkt auch wirtschaftliche Ziele wie Vollbeschäftigung gleichwertig neben das Ziel der Geldwertstabilität zu setzen. Zusammenfassend kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Fortdauer einer EZB-Politik mit dem Ziel niedrig(st)er Zinsen auch über das Jahr 2020 hinaus mindestens wahrscheinlich ist. Nicht ausgeschlossen ist vielmehr, dass die aktuellen Belastungen der Weltwirtschaft aufgrund des Corona-Virus verbunden mit der derzeit instabilen Lage vor allem der weltweiten Aktienmärkte neuerliche Maßnahmen der Zentralbanken zur Folge haben, um die Kapital- und Wirtschaftsmärkte mit zusätzlicher Liquidität sowie ggf. nochmals weiter sinkenden Zinsen zu unterstützen.

Es führt also auch zukünftig für Kapitalanlagen suchende Investoren kein Weg am Immobilienmarkt vorbei. An den teuersten A-Lage-Immobilienstandorten des Landes wie München, Hamburg, Berlin, Rhein-Main und Stuttgart Preise werden Kaufpreis bis zum 30-fachen der Sollmiete und sogar darüber bewilligt und auch das Preisniveau auch der sogenannten B-Lagen hat sich deutlich verteuert.

Parallel sind die Wohnungsmieten unter anderem auch aufgrund der Folgen einer verfehlten Wohnungsbaupolitik, die mit immer neuen gesetzlichen Auflagen und Regulierungen das Wohnen verteuert, in diesen Lagen kräftig angestiegen. Die Dynamik der aufwärts gerichteten Preisentwicklung wird sich in den A-Lagen, zukünftig möglicherweise nicht mehr mit der gleichen Aufwärtsdynamik wie in den vergangenen Jahren fortsetzen. Allerdings verteilt sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht homogen über alle Regionen Deutschlands. Eine permanente Vernachlässigung der infrastrukturellen Entwicklung der großstadtfernen Regionen hat zu einer großräumigen Wanderungsbewegung der Bevölkerung von der Region in die Großstädte geführt. Immer deutlicher grenzen sich Wachstumsregionen von denjenigen Regionen ab, die sukzessive Bevölkerung, Kaufkraft und Arbeitsplätze verlieren. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung hat die bereits vorhandene Wanderungsbewegung der Arbeitnehmer und ihrer Familien verstärkt, die sich schwerpunktmäßig in den Regionen ansiedeln, in denen Arbeitsplätze angeboten werden. Es ist daher ein zunehmender Konkurrenzkampf von Gemeinden und Kommunen um die Ansiedlung von Gewerbe zu beobachten. Verstärkt wird diese Entwicklung von der allgemeinen demografischen Entwicklung. In einer überalternden Gesellschaft stehen Regionen auch in einem Wettbewerb um den Zuzug junger Menschen. Familienfreundliche kommunale Wohnkonzepte entscheiden darüber, ob eine Region morgen überaltert und mit Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird.

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

Preisaufschläge bei Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, bei kommunalen Gebühren und vor allem bei technischen Vorschriften für die energetische Ausstattung eines Hauses verteuern Neubau und Bewirtschaftung von Immobilien jedoch drastisch. Bürokratische Vorschriften erschweren nachhaltig das Bauen und der permanent zu beobachtende Trend zu einer mieterfreundlichen Rechtsprechung erschwert zunehmend die Verwaltung von Wohnimmobilien. Die Rechnung bezahlt trotz oder gerade wegen staatlicher Eingriffe wie z.B. der Mietpreisbremse vor allem der Mieter, der für das Wohnen in Deutschland immer tiefer in die Tasche greifen muss. Mit einer neuen Regulierungswelle versucht der Gesetzgeber nun, den marktwirtschaftlichen Folgen einer verfehlten und von staatlichen Markteingriffen geprägten Wohnungsbaupolitik mit neuerlichen Regulierungen wie z.B. der Mietpreisdeckelung entgegenzuwirken.

Es verwundert nicht, dass in diesem Umfeld insbesondere auch angesichts des bei Wohnimmobilien inzwischen erreichten Marktpreisniveaus auch andere Formen von Immobilieninvestitionen an Attraktivität gewinnen. Bestärkt durch die permanenten staatlich regulierenden Eingriffe in den Wohnimmobilienmarkt rücken nun auch Gewerbeimmobilien verstärkt in den Anlagefokus. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und weitgehende Konjunkturunabhängigkeit bleiben die Argumente, mit denen der Immobilienmarkt für Kapitalanlagen interessant bleibt.

### **3. Erwartete Ertragslage**

Beim Management des Konzernimmobilienportfolios hat nach dem regen Verkaufstransaktionsgeschäft in den vergangenen Jahren nun der Portfolioausbau Priorität, wobei sich der Konzern der RCM Beteiligungs AG bei Neuakquisitionen neben Investitionen im Großraum Dresden auch auf attraktive Gewerbeimmobilien ausrichtet. Angesichts der erreichten Preisniveaus am Immobilienmarkt sieht die RCM Beteiligungs AG die Notwendigkeit, Neuakquisitionen stärker denn je von den Entwicklungsperspektiven der einzelnen Immobilie abhängig zu machen. Um ihre Ertragsaussichten zu optimieren, wird die RCM Beteiligungs AG zukünftig ihre Investitionen in attraktive Gewerbeimmobilien, sofern deren Preisgefüge im Vergleich zu Wohnimmobilien höheres Potenzial verspricht, forcieren.

Die in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen im Bereich der Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen haben zu einer Verstetigung der erreichten Verbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Die Deckungsbeiträge aus dem Immobilienportfolio, die pro m<sup>2</sup> Fläche durchschnittlich erzielt werden, sind in den vergangenen Jahren auf diese Weise nachhaltig gesteigert worden.

Die im Geschäftsjahr 2019 beurkundeten, aber noch nicht abgewickelten Immobilientransaktionen, wurden im laufenden Geschäftsjahr erfolgreich geschlossen und werden damit im Geschäftsjahr 2020 bilanzwirksam. Damit werden die sich aus diesen Transaktionen ergebenden bilanziellen Einflüsse einschließlich der mit dem Verkauf dieser Immobilien zusammenhängenden Aufdeckung stiller Reserven in das laufende Geschäftsjahr fallen und zu einem entsprechenden Konzerngewinnausweis führen. Aufgrund der in den vergangenen Geschäftsjahren realisierten Immobilienverkaufstransaktionen werden bis zu einer Reinvestition der zugeflossenen Mittel im Immobilienbereich anstelle von Einnahmen aus der Vermietung der eigenen Bestände Erträge aus der interimistischen Anlage der zurückgeflossenen Eigenmittel erzielt. Schon in Geschäftsjahr 2019 ist durch diese Entwicklung erstmalig konzernweit ein positiver Zinssaldo entstanden.

Die Fokussierung des Konzernimmobilienportfolios auf den Großraum Dresden hat alle Kennzahlen des auf diese Weise optimierten Konzernimmobilienportfolios deutlich verbessert. So hat sich die durchschnittliche Sollmiete pro m<sup>2</sup> auf die im Konzernportfolio Sachsen zum Jahresende befindlichen Immobilien nun auf einem Niveau von ca. EUR 6,50 pro m<sup>2</sup> eingependelt und liegt damit deutlich über früher erzielten Erträgen. Gleichzeitig hat sich die Leerstandsquote des Konzernportfolios Sachsen zum 31.12.2019 auf weniger als 3% reduziert.

### **4. Erwartete Finanzlage**

#### **4.1 Geplante Finanzierungsmaßnahmen**

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

## **4.2 Geplante Investitionen**

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

## **4.3 Geplante Personalsteuerung**

Die ständige Fortbildung ihrer konzernweiten Mitarbeiter ist aus Sicht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ein wesentlicher Bestandteil der Personalsteuerung. Die konzernweite Personalsteuerung der RCM Beteiligungs AG erfolgt in Abhängigkeit mit dem Geschäftsvolumen und den sich aus der Geschäftssteuerung ergebenden quantitativen und qualitativen Anforderungen. Das aktuelle Volumen des Konzernimmobilienportfolios hat im Konzern einen niedrigeren Personalbestand zur Folge.

## **5. Chancen**

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

Der Aufbau von eigenen Immobilienbeständen kann zu einem Multiplikatoreffekt leistungswirtschaftlicher Maßnahmen führen. Mit steigenden Beständen können neue Leistungen in den Dienstleistungskatalog um die Immobilienbestandshaltung aufgenommen werden, deren Deckungsbeiträge erst mit zunehmender Bestandsgröße ein Anbieten rechtfertigen. Gleichzeitig wird der Marktauftritt gestärkt und die Vermietbarkeit von Wohnraum kann durch eine vergrößerte Angebotspalette an ausgewählten Standorten erleichtert werden. Mit ihrem in den zurückliegenden Jahren aufgebauten Know-How in allen Bereichen der Immobilieninvestition kann die RCM Beteiligungs AG neben einer Immobiliendirektinvestition mit ihrem Konzern alle mit Immobilieninvestition im Zusammenhang stehende Dienstleistungen anbieten.

Die RCM Beteiligungs AG ist aufgrund des Rückflusses von Eigenmitteln, der sich aus den zurückliegenden Immobilienveräußerungen ergeben haben, in der Lage, sich kurzfristig ergebende Investitionschancen schnell und entschlossen nutzen zu können. Diese können sich z.B. bei einer möglichen ggf. vorübergehenden Verminderung des Preisniveaus am Immobilienmarkt ebenso wie bei sich kurzfristig auftuenden Investitionsmöglichkeiten im Beteiligungsbereich ergeben. Eine überdurchschnittlich gute Eigenmittelausstattung macht es der RCM Beteiligungs AG möglich, sich kurzfristig erge-

bende Investitionschancen schnell und konsequent zu nutzen. Kurze Entscheidungswege können über das Gelingen einer Investition von erheblicher Bedeutung sein. Neben der entsprechenden Mittelausstattung verfügt die RCM Beteiligungs AG über ein umfangreiches Netz von Kooperationspartnern, die die Gesellschaft bei der Umsetzung von Investitionsentscheidungen unterstützen können.

Die in den vergangenen Jahren vorangetriebene Optimierung der Konzernstrukturen ermöglicht einen gemeinsamen Außenauftritt aller Konzerngesellschaften unter Nutzung aller Konzernressourcen. Die Marktentwicklung am Immobilienmarkt wurde in den vergangenen Jahren konsequent genutzt, um die Effizienz des Konzernimmobilienportfolios nachhaltig zu stärken.

Sindelfingen, im März 2020

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

## **RECHTLICHE VERHÄLTNISSE**

### **I. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

Firma:	RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft
Rechtsform:	Aktiengesellschaft
Sitz:	Sindelfingen
Handelsregister:	Amtsgericht Stuttgart HRB 245448 letzte Änderung vom 29. August 2019 Ein unbeglaubigter Handelsregisterauszug vom 17. Februar 2020 liegt uns vor.
Satzung:	Die Gesellschaft wurde mit notarieller Urkunde vom 10. März 1999 gegründet. Die Satzung wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 neu gefasst. Die letzte Änderung erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. August 2019.
Geschäftsjahr:	Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.
Grundkapital:	€ 14.000.000,00  Das Grundkapital ist in 14.000.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

### **Genehmigtes Kapital 2019**

€ 7.000.000,00

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. August 2019 ermächtigt, in der Zeit bis zum 19. August 2024 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu € 7.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.000.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019).

Die Kapitalerhöhungen können gegen Bar- und/oder Sacheinlage erfolgen. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des Bezugsrechts zu entscheiden (§ 203 Abs. 2 AktG).

Das Bezugsrecht kann insbesondere 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 zehn von Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

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

### **Bedingtes Kapital 2011**

Die Hauptversammlung vom 3. Juni 2015 hat das am 1. Juni 2011 beschlossene bedingte Kapital 2011 angepasst.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2015 wurde das bedingte Kapital 2011 reduziert. Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.320.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.320.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2011). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden. Die Ausgabe der Aktien erfolgt nach Maßgabe des aufgrund vorstehenden Beschlusses sowie der von Vorstand und Aufsichtsrat zu fassenden Beschlüsse jeweils festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreises. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Die neuen Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – von Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Ausnutzung des bedingten Kapitals oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

### **Bedingtes Kapital 2015**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 6.030.000,00 bedingt erhöht bis zum 2. Juni 2020 durch Ausgabe von bis zu 6.030.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2015). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Juni 2015 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

Die Ausgabe der Aktien erfolgt nach Maßgabe des aufgrund vorstehenden Beschlusses sowie der von Vorstand und Aufsichtsrat zu fassenden Beschlüsse jeweils festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreises. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Die neuen Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – von Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Ausnutzung des bedingten Kapitals oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

**Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien sowie deren spätere Verwendung gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 8 AktG**

Die Hauptversammlung vom 20. August 2019 erteilt der Gesellschaft eine erneute Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien und zu deren Verwendung, die bis zum 19. August 2024 befristet ist.

- a) Der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wird ermächtigt, eigene Aktien zu erwerben, um
  - aa) Aktien der Gesellschaft Dritten im Rahmen des Zusammenschlusses mit Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen oder Beteiligungen daran anbieten zu können oder an institutionelle Anleger zu veräußern,
  - bb) Aktionäre nach § 305 Abs. 2, § 320b AktG oder nach § 29 Abs. 1, § 125 Satz 1 in Verbindung mit § 207 Abs. 1 Satz 1 UmwG abzufinden,
  - cc) die erworbenen eigenen Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zur Bedienung von Bezugsrechten zu nutzen, die zur Erfüllung von Rechten von Inhabern bzw. Gläubigern aus von der Gesellschaft oder unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ausgegebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen erfolgen,
  - dd) sie ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen.
- b) Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien mit einem Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu 10% beschränkt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer der genannten Zwecke ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien oder eine kontinuierliche Kurspflege sind nicht gestattet. Die Ermächtigung gilt bis zum 19. August 2024.

c) Der Erwerb kann erfolgen

- (1) über die Börse oder
- (2) mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots oder
- (3) unter Ausschluss des Andienungsrechts der Aktionäre in anderer Weise als über die Börse oder durch ein an alle Aktionäre gerichtetes öffentliches Kaufangebot bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots, wenn es sich um einen Paketerwerb von mindestens 1 % des Grundkapitals handelt und ein solcher Erwerb einem Zweck dient, der im vorrangigen Interesse der Gesellschaft liegt, und geeignet und erforderlich ist, diesen Zweck zu erreichen. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Erwerb über die Börse oder durch ein an alle Aktionäre gerichtetes öffentliches Kaufangebot bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots zur Erreichung dieses Zwecks zu aufwendig, zu langwierig oder sonst – auch unter Berücksichtigung der Aktionärsinteressen – unverhältnismäßig wäre.

Der von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft bezahlte Gegenwert je Aktie darf vom Durchschnitt der Schlussnotierungen im Open Market an der Stuttgarter Wertpapierbörse oder im Börsensegment Scale an der Frankfurter Wertpapierbörse (inkl. XETRA-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) für die Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft während der letzten fünf Handelstage vor dem Erwerb der Aktien (ohne Erwerbsnebenkosten) um nicht mehr als 20% abweichen. Entsprechendes gilt bei einem öffentlichen Kaufangebot für den Preis des Angebots mit der Maßgabe, dass bei der Ermittlung des Durchschnittskurses nicht auf den Tag des Erwerbs der Aktien abzustellen ist, sondern auf den Tag der erstmaligen Veröffentlichung des Kaufangebotes.

- d) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden, unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre Dritten beim Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen als Gegenleistung anzubieten oder an institutionelle Anleger zu veräußern oder um Aktionäre nach § 305 Abs. 2, § 320b AktG oder nach § 29 Abs. 1, § 125 Satz 1 in Verbindung mit § 207 Abs. 1 Satz 1 des UmwG abzufinden.
- e) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden, unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zur Bedienung von Wandlungsrechten zu nutzen, die zur Erfüllung von Rechten von Inhabern bzw. Gläubigern aus von der Gesellschaft oder unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ausgegebenen Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen erfolgen.
- f) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einzuziehen, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Die Ermächtigung zur Einziehung kann ganz oder in Teilen ausgeübt werden. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung zu ändern. Die Einzie-

hung kann auch nach § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG ohne Kapitalherabsetzung in der Weise erfolgen, dass sich durch die Einziehung der Anteil der übrigen Stückaktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Der Vorstand wird gemäß § 237 Abs. 3 Nr. 3 2. Halbsatz AktG ermächtigt, die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung entsprechend anzupassen.

- g) Die vorgenannten Ermächtigungen können unter Beachtung von § 71 AktG einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Der Preis, zu dem Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gemäß der Ermächtigung in lit. d) an Dritte abgegeben werden, darf vom Durchschnitt der Schlussnotierungen im Open Market an der Stuttgarter Wertpapierbörse oder im Börsensegment Scale an der Frankfurter Wertpapierbörse (inkl. XETRA-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) für die Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft während der letzten fünf Handelstage vor dem Abschluss des Vertrages mit dem Dritten (ohne Erwerbsnebenkosten) um nicht mehr als 10% abweichen. Wird der Vertrag mit dem Dritten aufschiebend bedingt abgeschlossen, so tritt der Tag des Eintritts der Bedingung an die Stelle des Tages des Vertragsschlusses. Wird mit dem Dritten vereinbart, dass die Gegenleistung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erbringen ist, so tritt dieser Zeitpunkt an die Stelle des Tages des Vertragsschlusses.
- h) Das Bezugsrecht der Aktionäre auf eigene Aktien, die aufgrund der Ermächtigung aus lit. a) erworben wurden, wird insoweit ausgeschlossen, wie diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen aus lit. d) und e) verwendet werden. Werden die erworbenen eigenen Aktien für keinen der Zwecke nach lit. a) benötigt, kann der Vorstand die Aktien wieder veräußern. Die Veräußerung erfolgt über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre. In anderer Weise können die erworbenen Aktien nur veräußert werden, wenn der Veräußerungspreis vom Durchschnitt der Schlussnotierungen im Open Market an der Stuttgarter Wertpapierbörse oder im Börsensegment Scale an der Frankfurter Wertpapierbörse (inkl. XETRA-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) für die Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft während der letzten fünf Handelstage vor der Veräußerung der Aktien (ohne Erwerbsnebenkosten) um nicht mehr als 10% abweicht. In diesem Fall darf die Anzahl der zu veräußernden Aktien zusammen mit den neuen Aktien, die aufgrund von Ermächtigungen zur Kapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder aufgrund eines bedingten Kapitals nach §§ 221 Abs. 4, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, die Grenze von 10% des Grundkapitals insgesamt nicht übersteigen. Insoweit wird das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien ebenfalls ausgeschlossen.

## **II. Unternehmensgegenstand**

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 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 Unternehmensgegenstand ist derzeit unvollständig im Handelsregister eingetragen. Eine Korrektur wurde bis zum Prüfungszeitpunkt nicht angemeldet.

## **III. Geschäftsführung und Vertretung**

### **Vorstand**

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr 2019

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

Die Vorstände sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

## **Aufsichtsrat**

Während des Geschäftsjahres war der Aufsichtsrat wie folgt besetzt:

- Professor Dr. Peter Steinbrenner (Vorsitzender), Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen
- Florian Fenner (stellvertretender Vorsitzender), Potsdam, Fondsmanager
- Peter Weiss, Schorndorf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten – bis 6. März 2019

Mit Wahl durch die Hauptversammlung am 20. August wurden zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt:

- Professor Dr. Peter Steinbrenner (Vorsitzender), Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen
- Florian Fenner (stellvertretender Vorsitzender), St. Ulrich am Pillersee / Österreich, Fondsmanager
- Dr. Matthias Breucker, Stuttgart, Rechtsanwalt

Ihre Amtszeit endet mit der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt.

## **IV. Verträge von Bedeutung**

Verträge von Bedeutung, die über den üblichen Geschäftsumfang hinausgehen, sind ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, und Dienstleistungsverträge mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sowie mit den Gesellschaften SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, und SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, vom 28. August 2012. Mit Datum 1. November 2013 hat die Gesellschaft (Auftragnehmerin) mit der SM Domestic Property Aktiengesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen.

**Dienstleistungsvertrag SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft und SM Capital Aktiengesellschaft jeweils als Auftraggeber und der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft als Auftragnehmer**

Der Auftragnehmer stellt als Dienstleistung für den Auftraggeber folgende Leistungen für den Immobilienbestand des Auftraggebers zur Verfügung:

- Einschätzung des Umfangs von laufenden Handwerkstätigkeiten, insbesondere zur laufenden Instandhaltung von Immobilien auf Anweisung durch den Auftraggeber.
- Koordination, Beauftragung, Überwachung und Abnahme der zur jeweiligen Auftragsabwicklung notwendigen Handwerkstätigkeiten.
- Ausführung von leichten Handwerkstätigkeiten nach eigener Einschätzung mit eigenem Personal.

Die Parteien vereinbaren für Schadensersatzansprüche untereinander die Beschränkung der Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Die Haftung für alle Vertragspflichtverletzungen durch den Auftragnehmer ist für den Einzelfall auf € 2.500,00 begrenzt; pro Kalenderjahr besteht eine Haftungshöchstgrenze von € 15.000,00.

Bedingt durch die rückwirkende Gültigkeit dieses Vertrages wird vereinbart, dass bereits von diesem Vertrag erfasste und Dienstleistungen, die in dem Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. August 2012 erbracht worden sind, pauschal mit 8% der Auftragssumme berechnet werden.

Mit dem aktuellen Abschluss gleichgerichteter Verträge durch den Auftragnehmer mit konzernfremden Gesellschaften liegt nunmehr ein belastungsfähiger Drittvergleich vor, sodass die Vergütung ab dem 1. September 2012 wie folgt festgelegt wird:

Für die Erbringung der oben beschriebenen Dienstleistungen erhält der Auftragnehmer eine Stundensatzvergütung von € 32,00 pro Stunde.

Pro Anfahrt zu einer Immobilie, in der Dienstleistungen gemäß diesem Vertrag zu erbringen sind, wird eine Anfahrtspauschale in Höhe von € 15,00 erhoben.

Die sich aus den vorstehenden Regelungen ergebenden Entgelte werden mit der jeweiligen Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

Die vorstehend genannte Vergütung bezieht sich ausschließlich auf vom Auftragnehmer erbrachte Dienstleistungen. Auslagen für etwaiges benötigtes Material werden gemäß Rechnungsnachweis weiterbelastet.

Die Dienstleistungsverträge mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft wurden am 28. August 2012 mit Wirkung zum 1. Januar 2012 und mit der SM Domestic Property Aktiengesellschaft am 1. November 2013 mit Wirkung zum 1. November 2013 jeweils auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat jeweils zum Monatsende. Die Kündigung des Dienstleistungsvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

### **Geschäftsbesorgung mit SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft**

Darüber hinaus wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft abgeschlossen. Der Vertrag vom 1. Juli 2007 mit Nachtrag vom 28. Januar 2011 und Zusatzvereinbarung vom 1. April 2018 hat folgenden Vertragsgegenstand:

Der Auftragnehmer SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft übernimmt die nachfolgend umschriebene Geschäftsbesorgung für den Auftraggeber RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft:

- Einkauf und Vertrieb von Immobilien
- Immobilien-Objektfinanzierungen
- Buchhaltung und Geschäftsleitungsassistentenz

sowie alle damit im Zusammenhang stehenden und zweckdienlichen Tätigkeiten.

Zum Umfang der Geschäftsbesorgung gehört u. a. auch die Verpflichtung, dass der Auftragnehmer die vorbezeichneten Geschäftsaktivitäten mit eigenem Personal besorgt.

Die Besorgung der vorbezeichneten Geschäfte erfolgt im Namen, im Interesse und für Rechnung des Auftraggebers. Er ist verpflichtet, die Geschäftsbesorgung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auszuführen und dabei insbesondere die gesetzlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten.

Die Haftung für alle Vertragspflichtverletzungen ist für den Einzelfall auf € 50.000,00 begrenzt; pro Kalenderjahr besteht eine Haftungshöchstgrenze von € 100.000,00. Die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Für die Durchführung der Geschäftsbesorgung erhält die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,625 % p. a. bezogen auf den jeweiligen nach HGB bilanzierten Investitionsbestand, zu berechnen vierteljährlich anteilig zum Ende eines Quartals auf den zum jeweiligen Stichpunkt nach HGB gebuchten Bilanzansatz und 1 % auf den sich gemäß HGB ergebenden Gewinn aus den im zurückliegenden Quartal verkauften Immobilien, jedoch unabhängig von dem sich ergebenden Betrages mindesten € 500,00 pro Monat.

Sofern Tätigkeiten im Rahmen dieses Vertrages durch vom Auftraggeber angemessen vergütete eigene Geschäftsführungsorgane durchgeführt werden, vermindern sich die vorgenannten Vergütungssätze um jeweils 50 %. Eine zusätzliche Provision aus der Vermittlung von Geschäften gleich welcher Art durch den Auftragnehmer an den Auftraggeber wird nicht geschuldet.

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und mit einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsende kündbar. Er ist derzeit nicht gekündigt.

**Darlehensweitergabe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft an Verbundene Unternehmen aus einer Darlehensaufnahme bei der Berlin Hyp AG, Berlin**

In den Vorjahren resultieren die Forderungen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gegenüber verbundenen Unternehmen im Wesentlichen aus dem teilweisen Eintritt der Tochterunternehmen SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen, in ein von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, bei der Berlin Hyp AG in 2016 aufgenommenes Darlehen über insgesamt € 11.953.000,00, das durch Grundschulden besichert wurde.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist intern in 2016 in Höhe von T€ 4.780,0 in die Darlehensverpflichtung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit einer Laufzeit bis 31. Oktober 2026 eingetreten. Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft stellt hierfür Grundschulden in Höhe von T€ 5.497,0.

Am 29. April 2019 wurde der zwischen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft abgeschlossene Vertrag über den internen Eintritt in den konzernweiten Darlehensvertrag mit der BerlinHyp AG einvernehmlich mit Wirkung zum 30. April 2019 aufgehoben. Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft stellt die im Rahmen des von der RCM AG mit der BerlinHyp AG abgeschlossenen Darlehensvertrages gestellte Sicherheit in Form von Grundschulden über insgesamt T€ 452,0 jedoch weiterhin zur Verfügung. Hierfür erhält die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ab dem 1. Mai 2019 von RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft eine Vergütung von 0,5% p.a. in Höhe der gestellten Sicherheit.

Die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist intern in 2016 in Höhe von T€ 642,0 in die Darlehensverpflichtung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit einer Laufzeit bis 31. Oktober 2026 eingetreten. Die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft stellt hierfür Grundschulden in Höhe von T€ 738,0.

Am 6. Juni 2018 wurde der zwischen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft abgeschlossene Vertrag über den internen Eintritt in den konzernweiten Darlehensvertrag mit der BerlinHyp AG einvernehmlich mit Wirkung zum 28. Juni 2018 aufgehoben. Die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft stellt die im Rahmen des von der RCM AG mit der BerlinHyp AG abgeschlossenen Darlehensvertrages gestellte Sicherheit in Form von Grundschulden über insgesamt T€ 738,0 jedoch weiterhin zur Verfügung. Hierfür erhält die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft ab dem 29. Juni 2018 von RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft eine Vergütung von 0,5% p.a. in Höhe der gestellten Sicherheit.

Aufgrund des Verkaufs des Objektes zum 1. Januar 2019 erfolgt keine Sicherheitenstellung mehr durch die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

Die SM Domestic Property Aktiengesellschaft ist intern in 2016 in Höhe von T€ 1.335,0 in die Darlehensverpflichtung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit einer Laufzeit bis 31. Oktober 2026 eingetreten. Die SM Domestic Property Aktiengesellschaft stellt hierfür Grundschulden in Höhe von T€ 2.088,0.

Der zwischen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und SM Domestic Property Aktiengesellschaft abgeschlossene Vertrag über den internen Eintritt in den konzernweiten Darlehensvertrag mit der BerlinHyp AG wurde in 2018 aufgrund des Verkaufs der Objekte zurückgeführt.

## **V. Verbundene Unternehmen**

Mit notarieller Urkunde vom 23. November 2007 gründete die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH mit Sitz in Dresden.

Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung sämtlicher mit den Aufgaben einer Hausverwaltung zusammenhängender Dienstleistungen für einen oder mehrere Auftraggeber sowie die Verwaltung von eigenen Immobilien/Vermögen. Dazu gehört auch die Erbringung aller Dienstleistungen zur Verwaltung von Immobilien für Wohnungseigentümergeinschaften. Die Gesellschaft ist berechtigt Zweigniederlassungen zu errichten, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen oder andere Unternehmen zu gründen.

Die Gesellschaft hat ein Stammkapital von € 75.000,00, das voll einbezahlt ist. Die Gesellschaft wurde am 3. Dezember 2007 ins Handelsregister unter HRB 26160 eingetragen.

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2019 Herr Reinhard Voss und Frau Gabriela Ritter. Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH ist verbundenes Unternehmen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB und wird in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einbezogen.

In 2007 erwarb die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft die Mehrheit der Aktien an der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen. In 2017 hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im Rahmen der Grundkapitalerhöhung gegen Sacheinlage der SM Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft 535.000 neue SMW-Aktien durch Einbringung von 1.493.024 Stück SMC-Aktien gezeichnet. Desweiteren hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 3.166.976 Stück SMC-Aktien an die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft verkauft. Somit hält zum Bilanzstichtag SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft die Mehrheit der Aktien an der SM Capital Aktiengesellschaft. Da die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ihrerseits die Mehrheit der Aktien an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hält, ist die SM Capital Aktiengesellschaft verbundenes Unternehmen und wird gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einbezogen.

In 2009 erwarb die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft die Mehrheit der Aktien an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, und hält auch zum Bilanzstichtag die Mehrheit der Aktien an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft. Damit ist die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft verbundenes Unternehmen und wird gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einbezogen.

Zusammen mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im Laufe des Geschäftsjahres 2010 die RCM Asset GmbH, Sindelfingen, gegründet. Im Laufe der Geschäftsjahre 2010 und 2011 haben die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft und die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft Aktien an der SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart eingelegt. Damit ist die RCM Asset GmbH verbundenes Unternehmen und wird gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einbezogen.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hat in 2012 die Mehrheit der Aktien der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, erworben und hält auch zum Bilanzstichtag die Mehrheit der Aktien an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft. Da die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ihrerseits die Mehrheit der Aktien an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hält, ist die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft verbundenes Unternehmen und wird gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einbezogen.

In 2013 erwarb die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft die Mehrheit der Aktien an der SM Domestic Property Aktiengesellschaft. In 2017 hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 758.400 Stück SMD-Aktien an die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft verkauft. Somit hält zum Bilanzstichtag SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft die Mehrheit der Aktien an der SM Domestic Property Aktiengesellschaft. Da die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ihrerseits die Mehrheit der Aktien an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hält, ist die SM Domestic Property Aktiengesellschaft verbundenes Unternehmen und wird gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einbezogen.

In 2014 erwarb die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 50,98% an der Krocker GmbH, Dresden. Damit ist die Krocker GmbH verbundenes Unternehmen und wird gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einbezogen.

Mit Beschluss des Vorstands der SM Wirtschaftsberatungs AG und der Zustimmung des Aufsichtsrats derselben vom 21. April 2017 sowie 24. April 2017 wurde auf Grundlage der vorgeannten Ermächtigung beschlossen das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit € 2.950.000,00 um nominal € 495.000,00 auf € 3.445.000,00 durch Ausgabe von 495.000 neuen, auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerische Anteil am Grundkapital von jeweils € 1,00 zum Ausgabebetrag von jeweils € 6,20 und damit zum Gesamtausgabebetrag von € 3.069.000,00 zu erhöhen.

Die neuen Aktien der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sind für das gesamte Geschäftsjahr 2017 gewinnberechtigt.

Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurden im Hinblick auf 165.000 Stück der neuen Aktien Wolfgang Florian Fenner, Potsdam, im Hinblick auf 165.000 Stück der neuen Aktien Dr. Jochen Gutbrod, Potsdam, sowie im Hinblick auf 165.000 Stück der neuen Aktien Martin Schmitt, Gechingen, zugelassen.

Die Einlage auf die neuen Aktien wurde jeweils erbracht durch Einbringung der Teilkommanditanteile an der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG, Gechingen, durch die Einbringenden und zwar in Höhe von jeweils nominal € 651.000,00 (= jeweils 31,00% bzw. insgesamt 93,00% am gesamten festen Kapital der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG). Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 26. Juni 2017. Durch diesen Vorgang wurde die SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG, Gechingen, zum verbundenen Unternehmen und wird gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einbezogen.

## **VI. Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Böblingen unter der Steuer-Nummer 56465/01554 geführt.

Die letzte abgeschlossene Außenprüfung umfasste die Veranlagungszeiträume 2015 bis 2016. Die Steuererklärungen für 2018 sind eingereicht. Die Steuerbescheide 2018 sind bis zum Prüfungszeitpunkt ergangen.

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

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

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

gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

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

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Dettingen unter Teck, den 10. März 2020

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.

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.