

GESCHÄFTSBERICHT 2012

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ■ ■ ■



Beteiligungs AG

Aktuelle Wohnungsmieten in Sachsen (Quelle IVD Wohnpreisspiegel 2012/2013) im Vergleich

Wohnungsgröße 60 – 70m ²	Fertigstellung bis 1948		Fertigstellung ab 1949		
	in EUR	mittlere Lage	gute Lage	mittlere Lage	gute Lage
Dresden		6,00	6,95	6,60	6,95
Leipzig		4,80	6,10	4,80	5,80
Borna		4,25	5,00	4,50	5,25
Plauen		4,20	5,50	4,80	5,50
Zwickau		4,65	5,40	4,65	5,40
Zum Vergleich					
Stuttgart**		9,60	11,00	9,60	10,90
Baden-Württemberg**		um 7,00			
Deutschland**		um 6,00			

** Durchschnitt über alle Wohnungen

Entwicklung des Konzernimmobilienportfolios der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft (soweit dieses Investitionen in Sachsen, Sachsen-Anhalt oder Thüringen betrifft) in den zurückliegenden Geschäftsjahren (Angaben gerundet und auf beurkundete Immobilientransaktionen bezogen):

	Aktueller Stand	2012*	2011	2010
Investitionsvolumen** (TEUR)	37.600	31.900	31.000	25.200
Beurkundeter Flächenbestand (m ²)	74.500	66.400	66.100	49.200
Anzahl Einheiten	1.189	990	947	708
Mietrendite p.a.*** (%)	11,0	10,9	11,2	10,7

* Zum 31.12.2012 wurde nach der erfolgten Eingliederung in den Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft erstmals zu einem Geschäftsjahresende das Immobilienportfolio der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft in das Konzernimmobilienportfolio einbezogen.

** Das Investitionsvolumen umfasst neben dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis bzw. Zuschlagspreis bei Zwangsversteigerungen die Anschaffungsnebenkosten sowie die für die Beseitigung des möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus bereits beim Einkauf kalkulierten Aufwendungen.

*** Bezogen auf die Jahresnetto-Sollkaltmiete; soweit Objekte derzeit saniert werden, werden diese dabei mit dem nach Abschluss der Sanierungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Mietpreis einbezogen.

INHALTSVERZEICHNIS

Brief an die Aktionäre	Seite	4
Bericht des Aufsichtsrats	Seite	6
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft	Seite	8
Konzernlagebericht	Seite	10
Bilanz	Seite	47
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	48
Konzern-Bilanz	Seite	49
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	50
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite	51
Konzern-Eigenkapitalpiegel	Seite	52
Konzern-Bruttoanlagespiegel	Seite	54
Überleitung Eigenkapital IAS zu HGB	Seite	56
Konzernanhang	Seite	58
Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers	Seite	74

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

4



Martin Schmitt
Vorstandsvorsitzender



Reinhard Voss
Vorstand

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

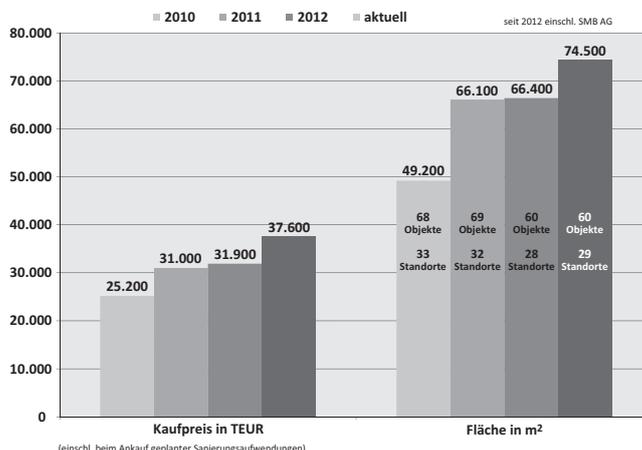
der nachfolgende Ausschnitt aus der Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr 2012 fasst die Entwicklung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft prägnant zusammen:

„Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat im Geschäftsjahr 2012 mit der Einzelgesellschaft eindrucksvoll die Rückkehr in die Gewinnzone vollzogen. Grundlage für die durchgreifende Verbesserung der Ergebnisse aus der operativen Geschäftstätigkeit waren u. a. die in der letztjährigen Hauptversammlung vorgestellten Maßnahmen, die neben dem Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages mit der SM Capital AG ein umfangreiches Programm zu Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen vorgesehen haben. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist in weiten Teilen bereits im Geschäftsjahr 2012 realisiert worden und wird im laufenden Geschäftsjahr konsequent weitergeführt. Das Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr 2012 in der Einzelgesellschaft um mehr als 2 Mio. Euro verbessert und wird nun mit einem Gewinn in Höhe von ca. 1,1 Mio. Euro ausgewiesen. (...) Angesichts der erreichten deutlichen Verbesserungen ihrer konzernweiten operativen Geschäftstätigkeit erwartet die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ein erfreulich verlaufendes Geschäftsjahr 2013. Die guten Unternehmensergebnisse der SM Wirtschaftsberatungs AG, die für das laufende Geschäftsjahr nach einer ersten erfolgreichen Immobilientransaktion bereits im ersten Quartal einen Gewinn von ca. 0,5 Mio. Euro erwartet und die vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung für das vergangene Geschäftsjahr EUR 0,10 Dividende an ihre Aktionäre ausschütten wird, vervollständigen den positiven Ausblick der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft auf das laufende Geschäftsjahr.“

Schon im Jahr Geschäftsjahr 2011 war mit einem deutlichen Ausbau des Konzernimmobilienportfolios der Gesellschaft und dessen Ausrichtung auf Wohnanlagen bzw. größere Wohn- und Geschäftshausensembles die Grundlage für die nun sichtbare deutlich verbesserte Geschäftsentwicklung gelegt worden. Im vergangenen Jahr erfolgte dann auf dieser Basis ein deutlich erkennbarer Umbau des Konzernimmobilienportfolios, in dessen Verlauf insgesamt 24 an zwölf verschiedenen Standorten gelegene Immobilien abgegeben wurden. Gleichzeitig wurde im Konzern erneut eine große Wohnanlage mit ca. 7.500 m² Fläche erworben. Mit dieser konzernweiten Strategie, die im laufenden Geschäftsjahr u. a. mit dem Erwerb eines mehr als 8.800 m² Fläche umfassenden Wohn- und Geschäftshauskomplexes konsequent fortgesetzt worden ist, war die Grundlage dafür gelegt worden, dass sich die über den gesamten Konzern aufgesetzten

Maßnahmen zu einer durchgreifenden Verbesserung der operativen Geschäftstätigkeit zügig und nachhaltig auswirken konnten. Im Rahmen der letztjährigen Hauptversammlung waren aus der Realisierung dieser Maßnahmen eine auf Jahresbasis berechnete Ergebnisverbesserung von ca. 1 Mio. Euro erwartet worden. Nachdem ein großer Teil der angekündigten Maßnahmen bereits realisiert worden ist und der eingeschlagene Weg auch im laufenden Geschäftsjahr konsequent fortgesetzt wird, erwartet die Gesellschaft über den gesamten Konzern auf Basis eines ganzen Geschäftsjahres nun Ergebnisverbesserungen im Vergleich zur Jahresmitte 2012 in Höhe von ca. 2 Mio. Euro.

Entwicklung des Konzernimmobilienportfolio Sachsen/Sachsen-Anhalt





Der gelungene Start des Konzerns in das Geschäftsjahr 2013 unterstreicht diese positive Entwicklung des gesamten Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft. So hat die Gesellschaft soeben über das erste Quartal des Geschäftsjahres 2013 wie folgt berichtet:

„Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist in ihrem Konzern mit einem starken ersten Quartal in das Geschäftsjahr 2013 gestartet. Als Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird zum 31.03.2013 ein Gewinn in Höhe von TEUR 541 ausgewiesen, nachdem im Vorjahr noch ein Periodenverlust in Höhe von TEUR 606 hingenommen werden musste. Binnen Jahresfrist erreicht die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft damit in ihrem Konzern eine Ergebnisverbesserung ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um mehr als eine Mio. Euro. (...) Sehr zufrieden zeigt sich die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit dem Geschäftsverlauf ihrer Konzerntochtergesellschaft SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, die im ersten Quartal einem Gewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 632 erreicht hat und die ihrer Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende für das vergangene Geschäftsjahr in Höhe von 10 Cent pro Aktie vorschlagen wird.“

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft erwartet für das gesamte Geschäftsjahr 2013 nicht nur eine Fortsetzung dieser positiven Geschäftsentwicklung, sondern geht aufgrund der bereits gemachten und noch weiter geplanten Fortschritte im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit davon aus, dass im laufenden Geschäftsjahr bereits aus der Immobilienbestandhaltung mit auf heutiger Basis über 3 Mio. Euro liegenden jährlichen Kaltmieterlösen positive Geschäftszahlen erwirtschaftet werden können. Damit wird das Immobilienbestandhaltungsgeschäft die Grundlage dafür bilden, dass das Konzernimmobilienportfolio mit gezielten Investitionen in Richtung 100.000 m² vermietbarer Fläche ausgeweitet werden kann, womit eine breite Basis für ein zusätzliches ertragreiches Margengeschäft aus dem Immobilienportfoliomanagement gelegt werden soll.

Der Vorstand geht mit großer Zuversicht davon aus, dass die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit den getroffenen Maßnahmen einen Weg eingeschlagen hat, auf dessen Basis eine ebenso nachhaltige und stetige Geschäftsentwicklung möglich ist. Eines muss an dieser Stelle jedoch auch deutlich gesagt werden: Die politischen wie wirtschaftlichen Zeiten sind seit dem Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich unberechenbarer geworden. Das Handling der „Minikrise“ um Zypern legt den Schluss nahe, dass die weltweite Staatsschuldenkrise keineswegs gelöst ist, sondern unverkennbar weiter schwelt. Dazu kommt, dass die wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone sehr labil bleibt. Überraschend hat sich nun auch in Deutschland im Monat April, wie gerade gemeldet wird, die Stimmung der Wirtschaft erheblich abgekühlt. So sank der ifo-Geschäftsklimaindex in Deutschland deutlich von 106,7 Punkten auf 104,4 Punkte. Es ist angesichts dieses instabilen Umfeldes nicht ausgeschlossen, dass plötzliche marktübergreifende Ereignisse nicht vorhersehbare Entwicklungen nach sich ziehen, die uns alle, und damit auch die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, vor neue und heute noch nicht absehbare Herausforderungen stellen wird.

Die geschäftlichen Ziele der Gesellschaft können jedoch immer nur unter dem tatkräftigen Einsatz ihrer Mitarbeiter erreicht werden. Die vergangenen Monate haben von allen Mitarbeitern des gesamten Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ein hohes Maß an Engagement und Initiative abverlangt. Der Vorstand dankt an dieser Stelle allen Mitarbeitern für ihre große Einsatzbereitschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr. Mit ihrer Tatkraft und ihrem Engagement haben die Mitarbeiter im gesamten Konzern die Erreichung der geschäftlichen Zielsetzungen bereitwillig mitgetragen. Der Vorstand dankt an dieser Stelle aber auch allen Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern für ihre bisherige und für ihre zukünftige Unterstützung sowie ihre langjährige Verbundenheit mit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

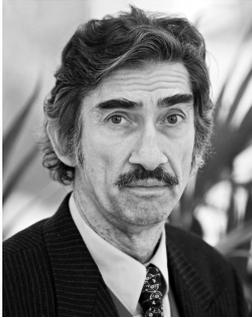
Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

6



Gerrit Keller
(Aufsichtsratsvorsitzender)

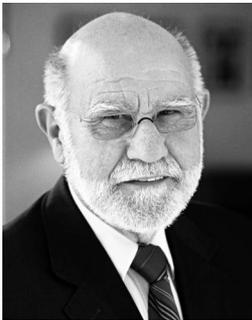
Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

dem Aufsichtsrat der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehörten während des Geschäftsjahres 2012 die nachfolgend genannten Herren an:

- » Gerrit Keller, Vorsitzender
- » Prof. Dr. Peter Steinbrenner, stv. Vorsitzender
- » Peter Weiss

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2012 interessiert begleitet und nachhaltig überwacht. Im Geschäftsjahr 2012 haben drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands teilgenommen haben. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende, ebenso wie die übrigen Aufsichtsratsmitglieder, auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in diversen persönlich oder telefonisch geführten informellen Gesprächen von dem Vorstand über die geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft sowie die aktuelle Geschäftssituation informieren lassen.

Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung durch den Aufsichtsrat bedürfen, sind mit dem Vorstand besprochen und vom Aufsichtsrat genehmigt worden.



Prof. Dr. Peter Steinbrenner
(Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat anhand aussagekräftiger Unterlagen umfassend über die Lage der Gesellschaft informiert. Dabei hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand unter anderem anhand von Zwischenabschlüssen, grafischen Liquiditätsvorschauen, Übersichten über das Immobilienportfolio der Gesellschaft sowie weiteren Unterlagen detailliert über die Ertrags-, Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat sich ferner über Zinssätze, Zinssicherungsgeschäfte, Zinsbindungsfristen und sonstige Konditionierungen der aufgenommenen Fremdfinanzierungen informieren lassen.



Peter Weiss
(Aufsichtsrat)

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2012 in den intensiven Beratungen hinsichtlich des Abschlusses eines Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrages mit der SM Capital Aktiengesellschaft. In mehreren Gesprächen hat der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend über die Begründung zum Abschluss, die Rechtslage sowie die Auswirkungen dieses Vertrages informiert. Der Abschluss des Vertrages wurde am 24. Juli 2012 gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat ebenfalls ausführlich über die Abwicklung der Rückzahlung der im Juli 2012 fälligen Wandelanleihe in Kenntnis gesetzt. Außerdem hat der Vorstand den Aufsichtsrat detailliert über die Entwicklung des Beteiligungs- und Wertpapierportfolios informiert.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 wie auch in den früheren Geschäftsjahren über die Einzelheiten der abgeschlossenen Immobilientransaktionen in Kenntnis gesetzt. Dabei wurde gemeinsam zwischen Aufsichtsrat und Vorstand insbesondere über die zukünftige Strategie zum Management des Immobilienportfolios der Gesellschaft beraten. Über die Zielsetzung, zur Steigerung der Effizienz des Immobilienportfolios vor allem kleinere Immobilien abzugeben bzw. die Anzahl der Investitionsstandorte der Gesellschaft zu reduzieren, bestand zwischen Aufsichtsrat und Vorstand Einigkeit.



Der Vorstand hat den Aufsichtsrat frühzeitig über eine unvorhergesehen hoch verlaufende Kostenentwicklung im Bereich des Immobilienportfolios informiert. Gemeinsam sind zwischen Vorstand und Aufsichtsrat Beratungen über die Verbesserungen der Kosten- und Erlössituation der Gesellschaft geführt worden, auf deren Basis der Vorstand ein dann im Rahmen der letztjährigen Hauptversammlung vorgestelltes Programm zu Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen aufgestellt hat. Über die Fortschritte bei der Realisierung dieses Programms hat der Vorstand den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzung vom 30. Oktober 2012 umfassend informiert. Innerhalb derselben Sitzung hat der Vorstand dem Aufsichtsrat eine aktuelle, die Auswirkungen dieses Programms berücksichtigende Geschäftsplanung vorgelegt.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurden durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 7. September 2012 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Als Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung wurden bestimmt:

- » Ansatz und Bewertung von Beteiligungen und Wertpapieren des Finanzanlagevermögens sowie von Wertpapieren des Umlaufvermögens
- » Ansatz und Bewertung der Immobilien des Umlaufvermögens
- » Ansatz und Dotierung der Rückstellungen
- » Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten, insbesondere die Sicherstellung
- » Geschäfte mit nahe stehenden Personen
- » Durchführung des mit der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, in 2012 geschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages

Der Aufsichtsrat hat sich während seiner bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 19. März 2013 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und hat diese in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und hat den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 aufgestellten Jahresabschluss einstimmig gebilligt. Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss der Gesellschaft damit festgestellt. Die formelle Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgte durch Beschlussfassung im Umlaufverfahren.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Gesellschaft sowie gleichzeitig allen Mitarbeitern der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, die einen Teil der Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages engagiert abgewickelt haben, für ihren engagierten Einsatz und die große Unterstützung, mit der die Mitarbeiter das vom Vorstand beschlossene Kostensenkungsprogramm mitgetragen und realisiert haben.

Sindelfingen, am 7. April 2013

Der Aufsichtsrat

Gerrit Keller
Aufsichtsratsvorsitzender

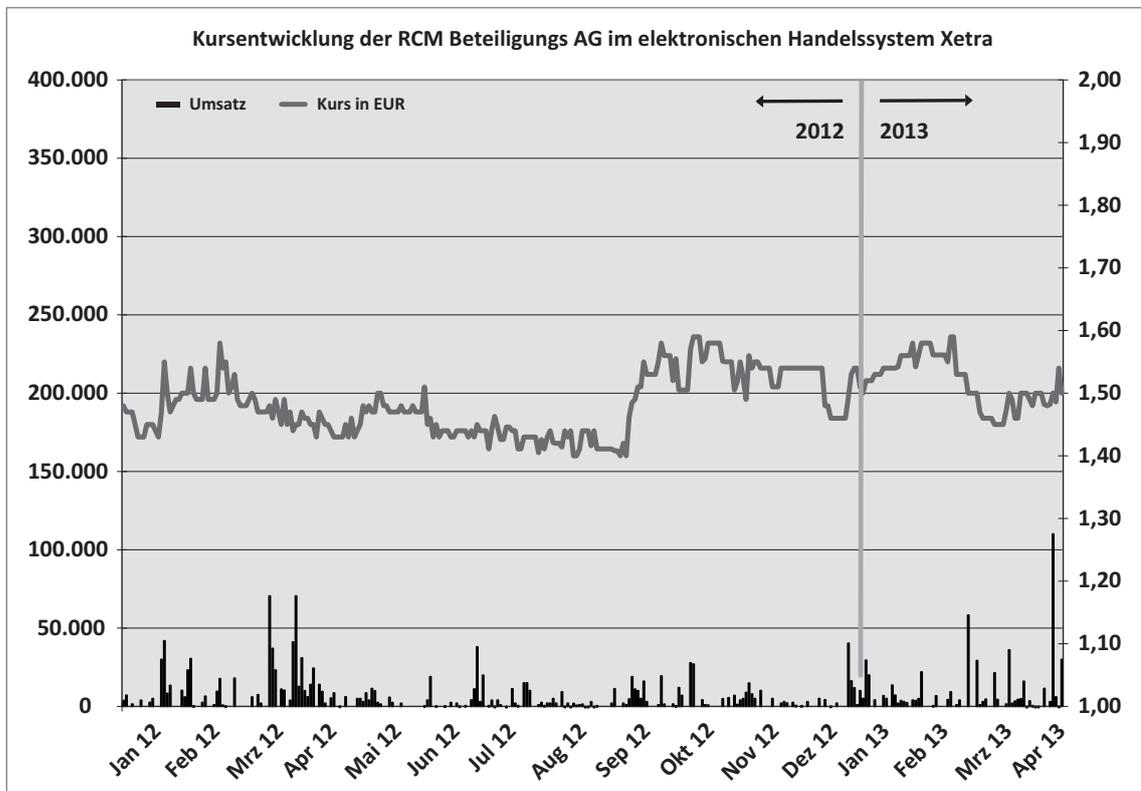


DIE AKTIE DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT

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

Kenn-Nr.:	A1RFMY
ISIN:	DE000A1RFMY4
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg, Berlin (OpenMarket)
Kursentwicklung im Jahr 2012:	
Kurs zu Jahresbeginn	EUR 1,47
Jahreshöchstkurs am 09.10.2012	EUR 1,59
Jahrestiefstkurs am 23.07.2012	EUR 1,40
Jahresschlusskurs	EUR 1,54
im Gesamtjahr 2012	+4,8%
Durchschnittlicher Umsatz an Umsatztagen auf Xetra im Jahr 2012:	ca. 8.430 (Vorjahr ca. 10.450)
Marktkapitalisierung am 31.12.2012:	TEUR 20.590 (Vorjahr TEUR 20.022)

8



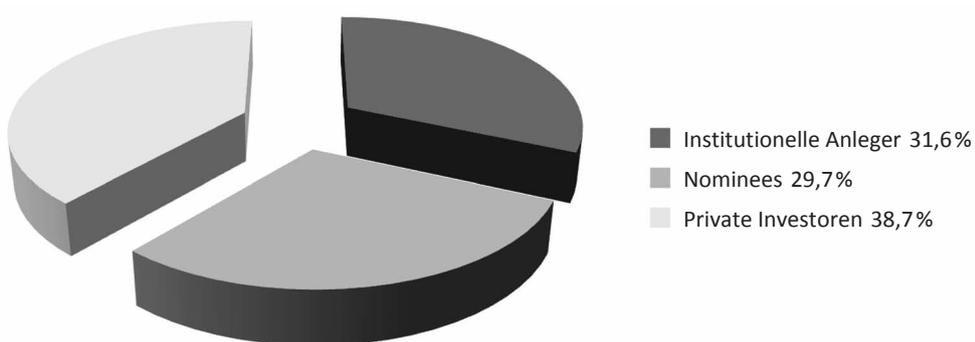


Grundkapitalentwicklung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

	Grundkapital
Gründung im Jahr 1999	EUR 7.500.000,00
April 2006: Barkapitalerhöhung um EUR 725.000,00	EUR 8.225.000,00
September 2006: Barkapitalerhöhung um EUR 1.028.125,00	EUR 9.253.125,00
April 2007: Sachkapitalerhöhung um EUR 2.646.875,00	EUR 11.900.000,00
August 2007: Sachkapitalerhöhung um EUR 1.950.000,00	EUR 13.850.000,00
Oktober 2007: Kapitalherabsetzung um EUR 350.000,00 durch Einziehung eigener Aktien	EUR 13.500.000,00
April 2009: Barkapitalerhöhung um EUR 750.000,00	EUR 14.250.000,00
Mai 2010: Kapitalherabsetzung um EUR 500.000,00 durch Einziehung eigener Aktien	EUR 13.750.000,00
Juni 2011: Kapitalherabsetzung um EUR 380.000,00 durch Einziehung eigener Aktien	EUR 13.370.000,00

9

Aktuelle Aktionärsstruktur nach Inhaberschaft 31.03.2013





KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft stellt zum 31.12.2012 ihren Konzernjahresabschluss erstmals nach den nationalen Rechnungslegungsschriften des HGB auf. Insofern sind die im Rahmen dieses Konzernjahresabschlusses veröffentlichten Zahlen nicht mit den für die früheren Geschäftsjahre veröffentlichten und nach den Regelungen des IAS/IFRS erstellten Konzernjahresabschlüssen vergleichbar. Die Vorjahresvergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2011 wurden entsprechend angepasst.

In den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde zum 31.12.2012 erstmals die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft einbezogen, in den Vorjahreszahlen ist diese Gesellschaft systembedingt nicht berücksichtigt.

10

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

1.1 Rechtliche Struktur

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

- » SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- » SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- » SEE Real Estate AG i.L., Stuttgart
- » RCM Asset GmbH, Sindelfingen
- » Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden
- » SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Zwischen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2012 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag geschlossen, dem die Hauptversammlungen beider Gesellschaften einstimmig zugestimmt haben. Der Vertrag ist am 12.09.2012 in das Handelsregister der SM Capital Aktiengesellschaft eingetragen und damit wirksam geworden.

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von EUR 13.370.000,00 ist eingeteilt in 13.370.000 auf den Namen lautende Stückaktien. An dem Grundkapital der Gesellschaft waren zum 31.12.2012, soweit bekannt, folgende Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 10% beteiligt:

- » Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen, mit ca. 14,96%

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. Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Den derzeit amtierenden Vorstandsmitgliedern ist vom Aufsichtsrat jeweils Einzelvertretungsbefugnis erteilt worden.



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 § 7 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 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 09.07.2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 7.125.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.125.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009). Die Kapitalerhöhungen können gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats insbesondere in den folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

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

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

Gemäß § 3 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 1.560.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.560.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital I). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 16.05.2007, 20.08.2010 und 01.07.2011 durch die Gesellschaft oder durch mittelbare oder durch unmittelbare 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.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.966.497,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.966.497 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2010). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20.08.2010 und 01.07.2011 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.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist bis zu EUR 3.348.503,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 3.348.503 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2011). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 01.07.2011 durch die Gesellschaft oder durch mittelbare oder durch unmittelbare 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.



Die im Jahr 2007 ausgegebene 4% Wandelschuldverschreibung 2007/2012 wurde zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit am 06.07.2012 vollständig zurückbezahlt.

Mit Beschluss vom 24.09.2010 hat der Vorstand die Begebung einer mit 4% verzinslichen Wandelschuldverschreibung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00 beschlossen. Auf der Grundlage dieses Beschlusses hat die Gesellschaft am 03.11.2014 fällige 4% Wandelschuldverschreibungen im Gesamtbetrag von EUR 3.851.900,00 begeben. Im Geschäftsjahr 2011 und 2012 wurde diese Emission im Rahmen eines nochmaligen Bezugsangebotes an die Aktionäre mit anschließender Privatplatzierung auf nominal EUR 6.380.000,00 erhöht. Während der Wandlungsfrist konnten ursprünglich Teilschuldverschreibungen im Nennwert von EUR 100,00 bezogen auf den Ausgabepreis der Wandelschuldverschreibung von EUR 97,00 und vorbehaltlich einer ggf. notwendigen Anpassung des Wandlungspreises in 51,05 Aktien der Gesellschaft gewandelt werden.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr für das Geschäftsjahr 2010 eine Dividende in Höhe von 3 Cent pro Aktie gezahlt, entsprechend den Wandlungsbedingungen wurde der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2010/2014 von EUR 1,90 auf EUR 1,87 angepasst, sodass nunmehr Wandelschuldverschreibungen im Nennwert von EUR 100,00 bezogen auf den Ausgabepreis der Wandelschuldverschreibung von EUR 97,00 in 51,87 Aktien der Gesellschaft gewandelt werden können.

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. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25.05.2007 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der SM Capital Aktiengesellschaft bis zum 24.05.2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 2.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 2.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen.

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist zum 31.12.2012 an dem Grundkapital der SM Capital Aktiengesellschaft direkt mit 94,82% beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist mit 4,26% an der SM Capital Aktiengesellschaft beteiligt.

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

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft

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

Der Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 25.05.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 1.532.812,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2010).

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.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 16.08.2012 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15.08.2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue, auf den Namen lautende nennwertlose Stammaktien



(Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 1.375.000,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren. Das Grundkapital der Gesellschaft ist daher um bis zu EUR 1.375.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.375.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien. 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 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten in auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Derzeit sind Options- oder Wandelschuldverschreibungen von der Gesellschaft nicht ausgegeben.

Am 31.12.2012 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft direkt einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 56,09%. Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft wiederum ist an der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft direkt mit einem Anteil von 0,34% beteiligt. Unter Berücksichtigung dieser Rückbeteiligung hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft somit rechnerisch 55,90% an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft.

13

SM Beteiligungs Aktiengesellschaft

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

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16.08.2012 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15.08.2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 1.300.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, Spitzenbeträge von dem Bezugsrecht auszunehmen und das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen oder von Beteiligungen an Unternehmen erfolgt. Das Bezugsrecht kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats zum Einstieg institutioneller Investoren bis zu maximal 10% des Grundkapitals der Gesellschaft ausgeschlossen werden.

Die Gesellschaft ist zu 100% an der Apartmenthotel Lindeneck GmbH, Erfurt, beteiligt.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist mit 50,14% an dem Grundkapital der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft beteiligt, die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hält selbst keine Aktien der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

SEE Real Estate AG i.L.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31.08.2007 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der SEE Real Estate AG i.L. bis zum 30.08.2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 682.350,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Das Grundkapital der SEE Real Estate AG i.L. ist um bis zu EUR 136.470,00 eingeteilt in bis zu 136.470 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft aufgrund der am 31.08.2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen Aktienoptionsplan gewährt werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insofern durchgeführt, als Optionsrechte auf Aktien ausgegeben wurden und deren Inhaber das gewährte Optionsrecht ausüben.



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

Die ordentliche Hauptversammlung der SEE Real Estate AG i.L. hat am 08.04.2011 die Auflösung der Gesellschaft mit Ablauf des 30.04.2011 beschlossen. Die SEE Real Estate AG i.L. befindet sich daher zum Bilanzstichtag, dem 31.12.2012, in Abwicklung.

14

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

RCM Asset GmbH

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

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

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

1.2 Geschäftsfelder und Organisationsstruktur

Die Geschäftsfelder der RCM Beteiligungs 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

Die Geschäftsfelder der SM Capital Aktiengesellschaft und der SM Beteiligungs AG gliedern sich aufgrund der ähnlichen Geschäftstätigkeit ebenso wie die der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

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.



1.3 Wesentliche Standorte

Der Sitz der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist Sindelfingen. Ein weiterer Unternehmensstandort bestand im Geschäftsjahr 2012 in Dresden. In der unselbständigen Niederlassung in Dresden erfolgt die Steuerung des Immobilien-geschäftes der Gesellschaft.

Der Sitz der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SM Capital Aktiengesellschaft, der SM Beteiligungs Aktien-gesellschaft und der RCM Asset GmbH ist Sindelfingen, der Sitz der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH ist Dresden. Der Unternehmenssitz der SEE Real Estate AG i.L. ist Stuttgart.

1.4 Leitung und Kontrolle

1.4.1 Organisation der Leitung und Kontrolle

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

15

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Gerrit Keller, Auenwald-Lippoldsweiler, Privatier, (Vorsitzender)
- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- » Herr Peter Weiss, Schorndorf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, (Vorsitzender)
- » Herr Gerrit Keller, Auenwald-Lippoldsweiler, Privatier
- » Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager

**SM Capital Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Gerrit Keller, Auenwald-Lippoldweiler, Privatier, (Vorsitzender)
- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- » Herr Peter Weiss, Schorndorf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

16

SM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Reinhard Voss, Busenberg, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA)
- » Herr Rolf Opfermann, Neuhausen auf den Fildern, Geschäftsführer, bis zum 31.08.2012, ausgetragen im Handelsregister am 05.09.2012

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (Vorsitzender, bestellt durch Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 02.10.2012)
- » Herr Dr. Eberhard Weiershäuser, Bad Homburg (bis zum 16.08.2012), Geschäftsführer
- » Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager (bestellt durch Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 02.10.2012)
- » Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA) (bestellt durch Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 02.10.2012)

SEE Real Estate AG i.L.

Abwickler ist Herr Reinhard Voss, Busenberg, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA).

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, (Vorsitzender)
- » Herr Gerrit Keller, Auenwald-Lippoldweiler, Privatier
- » Herr Peter Weiss, Schorndorf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

**RCM Asset GmbH**

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

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Geschäftsführerin ist seit dem 26.11.2012 Frau Nadine Born, Dresden, eingetragen im Handelsregister am 08.01.2013. Weitere Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH waren im Geschäftsjahr 2012 Frau Annett Sauer bis zum 26.11.2012, ausgetragen im Handelsregister am 08.01.2013, und Herr Rolf Opfermann bis zum 31.08.2012, ausgetragen im Handelsregister am 07.09.2012.

Prokura

Zum weiteren Führungskreis einer Gesellschaft gehören diejenigen Mitarbeiter, denen Prokura erteilt worden ist. Im Berichtsjahr war keinem Mitarbeiter aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft Prokura erteilt.

17

1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft TEUR 257,7. Die Bezüge teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	159.000,00	79.999,98
Kfz-Ersatz	0,00	1.500,00
Sachbezüge	0,00	17.204,00
Summe	159.000,00	98.703,98

In der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft betragen die Gesamtbezüge des Vorstands im Berichtsjahr TEUR 179,1.

Die Bezüge teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	93.000,00	69.000,00
Kfz	0,00	0,00
Freiwillige Krankenversicherung	3.350,76	3.350,76
Freiwillige Pflegeversicherung	86,40	447,48
U-Kasse Arbeitgeberfinanziert	9.816,80	0,00
Abfindung	0,00	0,00
Summe	106.253,96	72.798,24

In der SEE Real Estate AG i.L. betragen die Gesamtbezüge des Abwicklers im Geschäftsjahr 2012 EUR 18.000,00.

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

1.5 Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ wird in den jeweiligen Konzernunternehmen ein Immobilieninvestitionskonzept umgesetzt, innerhalb dessen Immobilieninvestitionen vor allem in den Großräumen Dresden, Leipzig und Erfurt sowie den angrenzenden Landkreisen und auch im nahe Leipzig gelegenen benachbarten Sachsen-Anhalt vorgenommen werden und die entsprechend der Entwicklung des Immobilienmarktes gesteuert werden. Der Schwerpunkt der Investitionen wird inzwischen auf großvolumige Objekte wie Wohnanlagen oder Wohn- und Geschäftshauskomplexe ausgerichtet. Entsprechend der wirtschaftlichen Situation der vorherigen Eigentümer kann der in den Bestand genommene Immobilienbestand unterschiedliche strukturelle Schwächen aufweisen, die sich im Ankauf preismindernd auswirken. Derartige strukturelle Schwächen können z.B. eine niedrige Vermietungsquote, nicht angepasste Mietpreise oder ein ungenügender Sanierungsstand sein. Beim späteren Wiederverkauf der weiterentwickelten Immobilie sollen die vorgenommenen Substanzverbesserungen realisiert werden, um so die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition nutzen zu können. Während der Bestandsphase sollen die Erträge aus der Vermietung Deckungsbeiträge erwirtschaften. Zum 31.12.2012 wurde in dem in dieser Weise ausgerichteten Konzernimmobilienportfolio ein Bestand von ca. 66.400 m² Fläche geführt. Der weitere Ausbau dieses Immobilienportfolios ist geplant.

Aufgrund ihrer regionalen Nähe werden auch die an Sachsen angrenzenden Standorte in Sachsen-Anhalt wie z.B. Bad Dürrenberg oder Naumburg, sofern die Immobilien zum Charakter des Portfolios passen, diesem Portfolio zugerechnet. Neben den zum Immobilienportfolio Sachsen zuzurechnenden Immobilienbeständen werden im Konzern Immobilien außerhalb der genannten Standorte noch im Großraum Stuttgart gehalten.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung hat die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft bisher Immobilien an aussichtsreichen Standorten im Großraum Stuttgart zu attraktiven Wohnflächen umgestaltet, die anschließend als hochwertige Eigentumswohnungen vor allem zum Zweck der Selbstnutzung vertrieben wurden. Nach der im Geschäftsjahr 2010 erfolgten Fertigstellung der Projekte Magnoliengarten und Sattlerstraße wurden aufgrund der hohen Anforderungen, die die Gesellschaft hinsichtlich deren Realisierbarkeit stellt, neue Projekte nicht begonnen. In diesem Geschäftsbereich sollen nur noch hochwertige urbane Projekte realisiert werden. Neuprojektierungen werden nur nach einem positiven Ergebnis einer umfangreichen Analyse der Rentabilität und insbesondere der Vertriebschancen eines zukünftigen Projektes realisiert. Derzeit sind derartige Projektentwicklungen weder realisiert noch konkret geplant.

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

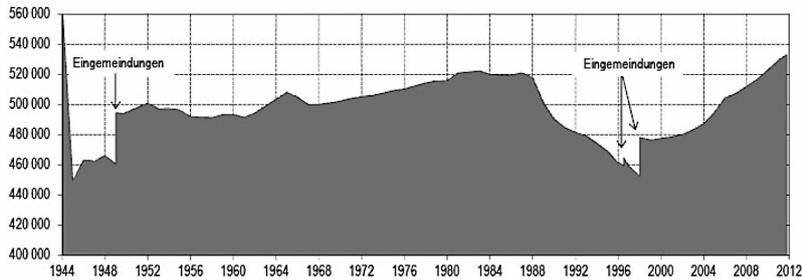
In dem Konzerngeschäftsbereich Beteiligungen sollen Unternehmensbeteiligungen zu Eintrittskonditionen realisiert werden, die unter dem Substanzwert der jeweiligen Zielgesellschaft liegen. Mit der Umsetzung einer qualifizierten Managementleistung sollen dann die in der Beteiligungsgesellschaft liegenden Potenziale im Rahmen in sich abgeschlossener Beteiligungsprojekte realisiert werden.

1.6 Wesentliche Absatzmärkte und Wettbewerbsposition

Für den Konzern ist die Entwicklung des Immobilienmarktes insbesondere in Sachsen und dessen Landeshauptstadt Dresden von erheblicher Bedeutung. Dieser profitierte in den vergangenen Jahren von einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl Dresdens auf inzwischen wieder über 530.000 Einwohner, so ist die Zahl der Personen, die ihren Hauptwohnsitz in Dresden haben, allein im Jahr 2012 um ca. 6.900 gestiegen. Damit hat die Einwohnerzahl Dresdens ihren höchsten Stand seit Ende des Zweiten Weltkriegs erreicht. Die verschiedenen Bevölkerungsprognosen gehen in den unterschiedlichen Szenarien für Dresden von einem Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2025 auf zwischen 545.000 bis 572.000 Einwohner aus.

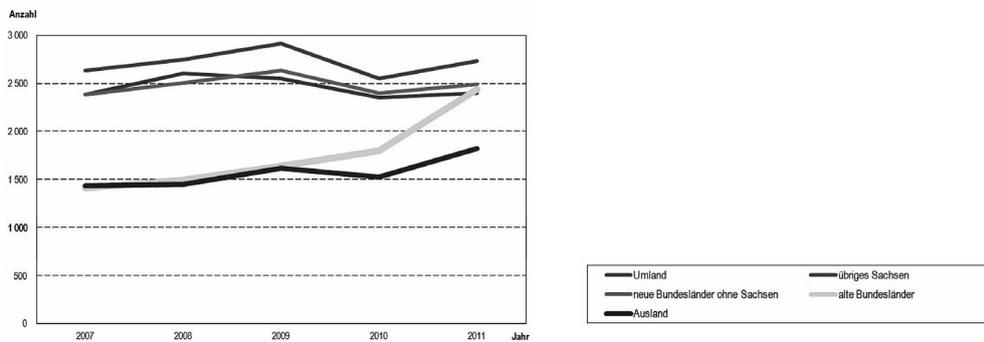


Einwohnerentwicklung der Stadt Dresden

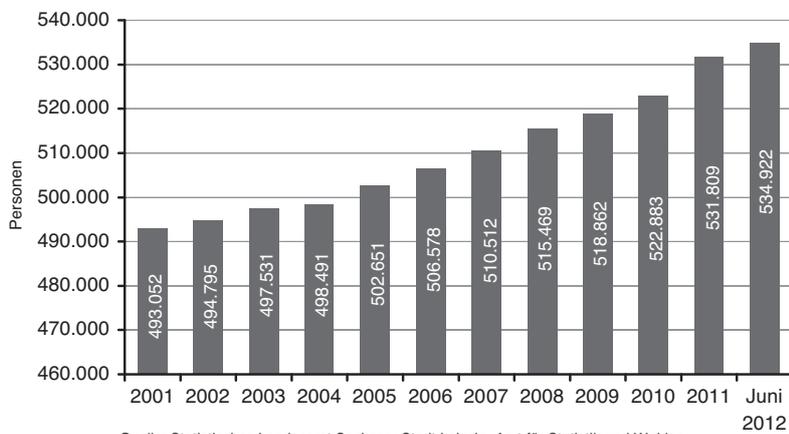


Quelle: Landeshauptstadt Dresden

Wanderungssaldo der Stadt Dresden im Jahr 2011 (18–24-Jährige)

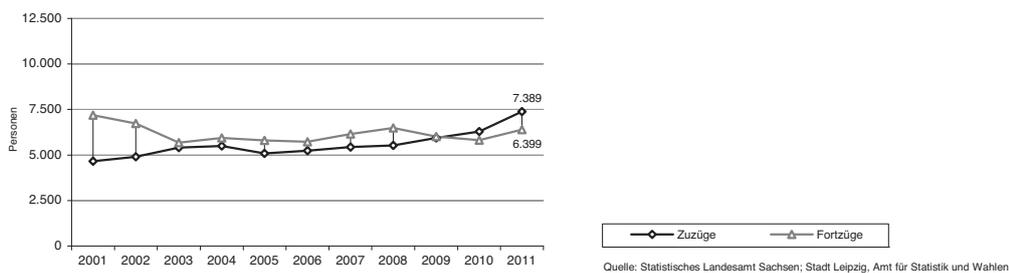


Einwohnerentwicklung der Stadt Leipzig



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Wanderungssaldo der Stadt Leipzig vs. Alte Bundesländer



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen



Auch in Leipzig, dem zweiten wichtigen Immobilieninvestitionsstandort im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist die Bevölkerungszahl nach einem Rückgang auf bis etwa 440.000 Einwohner Mitte der neunziger Jahre inzwischen wieder auf über 530.000 angestiegen. Allein in den letzten vier Jahren ist die Bevölkerungszahl Leipzigs um ca. 20.000 Einwohner gestiegen und auch zukünftig werden für Leipzig weiterhin steigende Bevölkerungszahlen erwartet. Die Bertelsmann Stiftung erwartet für Leipzig bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von bis zu 9%.

Erstmals seit dem Jahr 1997 konnte sogar das ganze Land Sachsen in seiner Halbjahresbilanz im Jahr 2012 wieder einen positiven Wanderungssaldo vermelden.

In der Heimatregion der Gesellschaft, dem Großraum Stuttgart, verfügt die Konzerntochter SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft über fundierte Marktkenntnisse und hat sich in den vergangenen Jahren einen Namen als Spezialist für die Entwicklung hochwertigen Wohnraums gemacht.

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

20

1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren

Im Bereich Immobilien wird die Geschäftstätigkeit in der Bestandsvermietung auf rechtlicher Seite ganz wesentlich durch die Mietrechtsentwicklung beeinflusst. Aber 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.

Seitens des Gesetzgebers besteht seit Jahren die Tendenz, die Eigentümer von Immobilien mit diversen Kosten verursachenden Vorschriften im Bereich der Energiekosteneinsparung zu belasten, deren Umsetzung Einfluss auf die erzielte Rendite einer Immobilie haben können. Weltweit steigende Energiepreise werden diese Entwicklung zukünftig noch verstärken.

Nach wie vor herrscht seitens 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 zunehmend mieterfreundliche Rechtsprechung seitens des Bundesgerichtshofes und der Oberlandesgerichte zusätzlichen Schutz zu gewähren.

In der Bestandsvermietung hat die Leerstandsreduzierung bzw. Leerstandsvermeidung hohe Priorität. Die Vermietbarkeit von Wohnraum entscheidet sich insbesondere durch regionale Standortvor- bzw. -nachteile, die in den neuen Bundesländern vor allem von Bevölkerungswanderungsbewegungen beeinflusst wird. Die in den vergangenen 20 Jahren vor allem von Ost nach West gerichtete Bevölkerungsbewegung wird inzwischen auch von einer vom Land in die Stadt verlaufenden Bevölkerungsbewegung abgelöst bzw. überlagert. Die in den neuen Bundesländern zumeist unter dem Niveau der westlichen Bundesländer für vergleichbare Städte oder Regionen liegenden Mietpreise, verbunden mit in den neuen Bundesländern ebenfalls deutlich geringeren Lebenshaltungskosten, haben inzwischen zu einer zumindest partiell von West nach Ost verlaufenden Mieterbewegung geführt, von der vor allem attraktive städtische Regionen wie Dresden und Leipzig profitieren. So erklärt sich, dass der Wanderungssaldo von Dresden inzwischen wieder positiv ausfällt. Auf diese Tendenz haben die Neuvermietungspreise bereits reagiert, die im abgelaufenen Geschäftsjahr in Dresden deutlich gestiegen sind.

Gleichzeitig werden diese Rahmenbedingungen vor allem in den neuen Bundesländern durch staatliche Maßnahmen zur Wohnungsleerstandsbekämpfung geprägt. Hier sind es z. B. staatlich geförderte Abrissprogramme, welche die Leerstandssituation an einzelnen Standorten nachhaltig beeinflussen können. Eine wichtige Rolle bei der Standortqualität spielt daneben die kommunale Wirtschaftspolitik, die für die wirtschaftliche Attraktivität eines Standortes von Bedeutung ist. Dabei gewinnt in Zeiten leerer Kassen speziell der kommunalen Gemeinwesen die Finanzkraft der einzelnen Kommune, die über die Attraktivität eines Immobilienstandortes z. B. durch ein vielfältiges kulturelles Angebot als Differenzierungskriterium für die Qualität eines Immobilienstandortes entscheidet, an Bedeutung.



Angesichts der zunehmenden Anzahl von Haushalten, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, kann aber auch die jeweilige Bereitschaft der örtlichen Arbeitsagenturstellen zur Zusammenarbeit mit Vermietern von Wohnraum einen nicht unbeachtlichen Einfluss auf die Standortqualität einer Immobilie haben. Zunehmend entwickeln damit diese unter staatlichem Einfluss bzw. staatlichen Institutionen nahestehenden Stellen Marktsteuerungspotenzial in dem Bereich der Vermietung von Wohnraum.

Auf der rechtlichen Seite wird die Entwicklung von Immobilienprojekten wesentlich durch das sich ständig weiter entwickelnde Baurecht sowie durch die Zusammenarbeit mit den kommunalen Behörden beeinflusst. Nach den Verunsicherungen durch die Finanz- und Immobilienmarktkrise hat inzwischen die in den vergangenen Jahren deutlich abwärts gerichtete Zinsentwicklung zu einem spürbaren Nachfrageanstieg im Bereich des selbstgenutzten Wohnraums geführt. Mit dem Andauern der derzeitigen Niedrigzinsphase werden Immobilien jedoch auch für Kapitalanleger zu einer interessanten Anlagealternative, wobei insbesondere private Anleger im Bereich des bis zu einer Million Euro reichenden Marktsegmentes zu einer deutlichen Nachfragebelebung beigetragen haben.

Die Vermarktung von Immobilienprojekten unterliegt im Wesentlichen den Einflüssen des Bau- und Wohnungsmarktes, die allerdings immer im Zusammenhang mit den lokalen Standortbedingungen betrachtet werden müssen. Letztlich sind die regionalen Marktbedingungen und die Art und Weise, in der bereits in der Planungsphase eines Objektes auf diese Bedingungen Rücksicht genommen wurde, entscheidend für die erfolgreiche Vermarktungsfähigkeit eines Entwicklungsobjektes.

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet im Wesentlichen Bestände aus dem Konzernportfolio der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, daher ist die Bestandsentwicklung des Konzernportfolios ausschlaggebend für die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft. Über die Verkäufe von Immobilien aus dem Konzernimmobilienportfolio konnten zusätzliche Kunden gewonnen werden, welche die Möglichkeit wahrgenommen haben, ihre erworbenen Immobilien von der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH weiterverwalten zu lassen.

Natürlich haben auch ständige Weiterentwicklungen des Mietrechtes und vor allem dessen Auslegung durch die Rechtsprechung naturgemäß erheblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH.

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 ausschüttungsfähiges Ergebnis. Für die Steuerung des Immobilienportfolios werden zudem Kennzahlen wie Kaufpreis pro m², Fremdfinanzierungsquote, Eigenkapitalrendite p. a. 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. Von wesentlicher Bedeutung ist die Eigenkapitalbindung im Konzernimmobilienportfolio verbunden mit dem Einfluss auf das insgesamt erreichbare Investitionsvolumen.

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

3. Forschung und Entwicklung

Informationstechnologische Ausrichtung

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

Die Überführung der eigenen Immobilienbestände in die konzerninterne Hausverwaltung hat bei der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH den Einsatz entsprechender Softwareprodukte notwendig gemacht. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im gesamten Konzern bevorzugt grundsätzlich Softwarelösungen, um mit deren Einsatz im gesamten Konzern Synergieeffekte auslösen zu können.

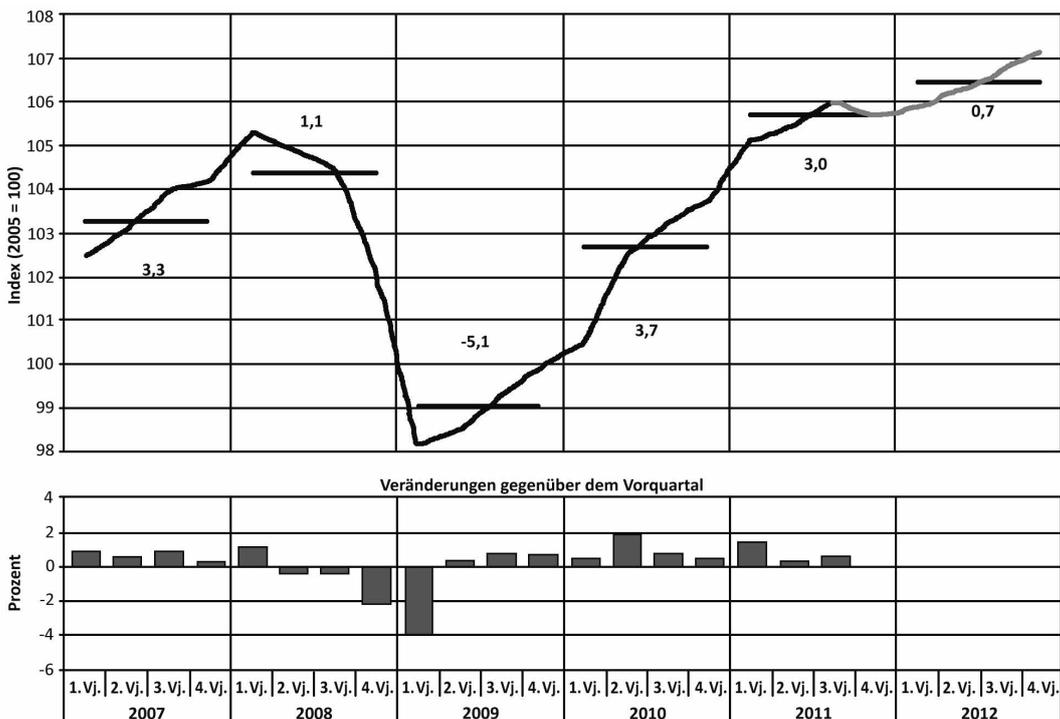
22

4. Überblick über den Geschäftsverlauf

4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

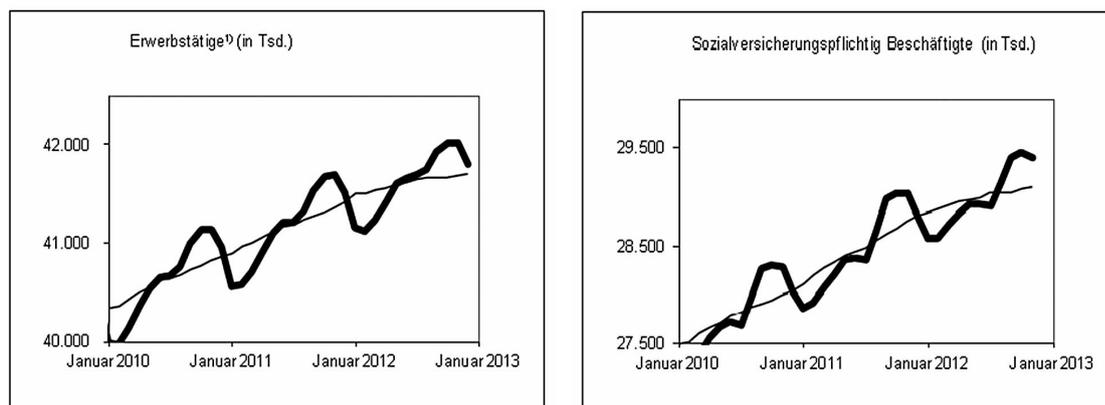
Seit dem Krisenjahr 2009 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2012 zum dritten Mal in Folge angestiegen. Allerdings fiel der preisbereinigte Anstieg für das gesamte Jahr mit voraussichtlich 0,7% niedriger aus als noch zur Jahresmitte erwartet. Zurückzuführen ist dies auf eine überraschend schwache Wirtschaftsentwicklung im 4. Quartal 2012, das einen preisbereinigten Rückgang des BIP um 0,6% ausweist. Allerdings weisen verschiedene Wirtschaftsfrühindikatoren wie Auftragseingänge und Geschäftsklima auf eine im Jahr 2013 wieder aufwärts gerichtete Wirtschaftsentwicklung hin.

Reale Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland 2007–2012



Linie grau: Verlauf vierteljährlich in Preisen des Vorjahres, saison- und kalenderbereinigt
 Linie schwarz: Jahresdurchschnitte in Preisen des Vorjahres; Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent

Balken grau: Veränderungen Prozent saison- und kalenderbereinigt
 Quelle: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bis 3. Quartal 2011 Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Beschäftigungsstatistik

Robust zeigte sich im gesamten Jahr 2012 der inländische Arbeitsmarkt. So übersprang die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verlauf des Jahres 2012 deutlich die Schwelle von 29 Mio. (im Dezember 2009 hatte diese Zahl noch bei ca. 27,5 Mio. gelegen).

Der Anstieg der Verbraucherpreise lag im Jahr 2012 in Deutschland bei 2%, womit die Inflationsrate zwar unter das Niveau von 2011 (2,3%) gefallen ist, aber dennoch am oberen Ende des von der EZB ausgegebenen Stabilitätsziels lag. Preistreibend wirkten vor allem die Energiepreise (Kraftstoffe +5,7%, leichtes Heizöl +8,9%, Strom +2,8% und Gas +5,5%). Ebenfalls spürbar teurer wurden die Preise für Nahrungsmittel. Angesichts einer im übrigen Euroraum, vor allem jedoch in Südeuropa weiterhin schwachen, teilweise sogar von Rezession geprägten, wirtschaftlichen Entwicklung ist die EZB bei ihrer Niedrigzinspolitik geblieben und hat den Leitzins im Juli 2012 sogar erstmalig auf unter 1%, nämlich 0,75%, gesenkt.

Ein Bekenntnis zu praktisch unbegrenzten Anleihekäufen durch die EZB hat erst einmal zu einer spürbaren Entspannung der Eurokrise geführt. Wie labil diese Entwicklung jedoch ist, zeigen die hektischen Marktausschläge auf die jüngste Wahl in Italien, die dort zu einer politischen Pattsituation im Lande geführt hat und die schlagartig die Eurokrise wieder in den Fokus der Kapitalmärkte gerückt hat. Die hektischen Rettungsversuche für das wirtschaftlich unbedeutende Zypern sind ein weiterer deutlicher Beweis für die labile Situation des Euro.

4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Eine der wichtigsten Einflussgrößen auf die Entwicklung des Immobilienmarktes bleibt der Zins. Nach einem leichten Zinsanstieg im Jahr 2011 hat die EZB den Zins inzwischen noch unter das Niedrigniveau des Jahres 2009 geschleust. Der Leitzins der EZB liegt seit dem 05.07.2012 mit 0,75% auf einem noch nie gekanntem Niedrigniveau. Dabei steht die EZB vor dem Problem, dass ein für alle Staaten des Euroraumes gleich geltender Zins einer in keiner Weise homogen verlaufenden wirtschaftlichen Entwicklung in den einzelnen Staaten der Eurozone gerecht werden soll. Diese Situation dürfte dazu führen, dass die EZB zur Rezessionsbekämpfung insbesondere aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung der Südeuropastaaten weiterhin bei ihrer Niedrigzinspolitik bleiben wird. Insbesondere von Frankreich wird immer wieder offen der Vorwurf an die EZB erhoben, dass diese immer noch nicht genug gegen die schwache wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum unternehmen würde, eine nur wenig verhüllte Aufforderung also an die EZB, den Zins für längere Zeit nicht nur auf dem erreichten Niedrigniveau zu belassen, sondern diesen wie schon in Japan und den USA geschehen, weiter in Richtung 0% zu drücken. Von dieser Entwicklung profitiert der Immobilienmarkt in Deutschland spürbar, eine vor allem zinsgetriebene Nachfrage hat den Wohnimmobilienmarkt nachhaltig erfasst.

Trotz eines leichten Einbruchs im 4. Quartal 2012 verläuft die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland derzeit deutlich besser als in den übrigen Eurostaaten, dies hat auch den Gewerbeimmobilienmarkt wieder spürbar an Attraktivität gewinnen lassen. Angesichts von Mietrenditen, die im Bereich der Wohnimmobilien in Deutschland im Durchschnitt bei ca. 4–5% liegen und in ausgewählten Lagen wie z. B. Dresden auch 8% und mehr erreichen, stellen Immobilien eine interessante Alternative für kapitalanlegende Investoren dar.

Obwohl der Wohnungsbau seit dem Jahr 2010 wieder an Dynamik gewonnen hat, übersteigt die Nachfrage nach modernem und bedarfsgerechtem Wohnraum das Angebot. Immer deutlicher rächt sich nun, dass von staatlicher Seite der Wohnungsneubau seit mehr als zehn Jahren immer schwächer gefördert wird. Wurden im Jahr 1995 noch mehr als 600.000 Wohnungen neu gebaut, fiel die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bis zum Jahr 2010 auf ca. 160.000. Es ist müßig darauf hinzuweisen, dass hierfür vor allem eine verfehlte staatliche Förderungspolitik mit weder nachvollziehbarem noch planbarem Schaffen wie auch wieder Abschaffen von Steuerbegünstigungen in erheblichem Umfang mitverantwortlich ist.

Verstärkt wird die vorhandene und inzwischen zu deutlichen Mietpreissteigerungen führende Wohnungsnot durch die wachsende Tendenz zu größeren Haushalten bei gleichzeitig einer geringer werdenden Anzahl der in den Haushalten lebenden Personen. So wird noch bis in das Jahr 2025 eine weiter steigende Zahl der Haushalte prognostiziert, wobei gleichzeitig auch der Wohnflächenverbrauch pro Person ansteigt. Angesichts des schlechten Erhaltungsstands vieler in den Jahren 1950–1970 gebauten Wohnungen wird in aktuellen Berechnungen von einem jährlichen Bedarf von bis zu 400.000 Wohnungen ausgegangen. Gleichzeitig konzentriert sich die Nachfrage immer mehr auf die jetzt bereits wachsenden Regionen, was zu einer deutlichen regionalen Spreizung der Wohnungsnachfrage und damit auch der Wohnungsmieten führt. War dies bislang vor allem in den klassischen Immobilien-Boomregionen in den alten Bundesländern wie Hamburg, Rhein/Main, München oder auch Stuttgart spürbar, werden längst auch die Wachstumsregionen der neuen Bundesländer wie z. B. Dresden von dieser Entwicklung erfasst. So ist der durchschnittliche Mietpreis in Dresden inzwischen auf über EUR 6,00 pro m² gestiegen, noch vor fünf Jahren hatte dieser im Bereich von EUR 5,00 gelegen. Steigende Wohnungsmieten verleihen Wohnimmobilien naturgemäß eine zusätzliche Attraktivität. Da diese Entwicklung jedoch nicht homogen über alle Immobilienstandorte verläuft, nimmt die Beurteilung der Makrolage für die Immobilieninvestoren bei der Entscheidung für oder gegen eine Immobilieninvestition einen immer wichtigeren Stellenwert ein.

Durchschnittliche Mietpreise Wohnungen 2011–2013 (Wohnungsbörsen-Mietspiegel)

m ²	Dresden	Sachsen	Deutschland	Jahr
100	EUR 7,97	EUR 5,36	EUR 6,74	2013
100	EUR 6,55	EUR 5,17	EUR 6,31	2012
100	EUR 6,10	EUR 5,02	EUR 6,11	2011
60	EUR 6,31	EUR 4,94	EUR 5,87	2013
60	EUR 5,98	EUR 4,85	EUR 5,69	2012
60	EUR 5,67	EUR 4,83	EUR 5,56	2011
30	EUR 6,97	EUR 5,67	EUR 8,32	2013
30	EUR 6,47	EUR 5,63	EUR 7,91	2012
30	EUR 6,11	EUR 5,37	EUR 7,63	2011

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



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

Hinsichtlich des Managements des Konzernimmobilienportfolios wurde die für das Geschäftsjahr 2012 gesetzte Prämisse des forcierten Verkaufs von Einzelobjekten sowie unzureichend rentierender Bilanzaktiva konsequent umgesetzt. Dem Verkauf von 24 Einzelimmobilien mit ca. 14.100 m² Fläche aus dem Konzernportfolio der in Sachsen, dem angrenzenden Sachsen-Anhalt und Thüringen gelegenen Immobilien standen der Ankauf einer Wohnanlage mit ca. 7.500 m² Fläche gegenüber. Aus dem Verkauf von sonstigen Konzernimmobilienaktiva in einem gesamten Volumen von mehr als 1,8 Mio. Euro hat sich für den Konzern nicht nur ein erheblicher Liquiditätszufluss ergeben, sondern es wurden auch gleichzeitig spürbare Kostenvorteile realisiert. Die im Vorjahr mit einem bilanziell wirksamen Umsatzvolumen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von mehr als 16 Mio. Euro erreichten Umsatzzahlen für den Immobilienvertrieb aus dem Konzernimmobilienportfolio Sachsen beinhalteten noch Umsatzbeiträge aus dem im Dezember des Geschäftsjahres 2010 abgeschlossenen Immobilienpaketverkaufs. Das erneute Erreichen dieser Umsatzzahl war weder erwartet noch geplant worden, vielmehr konnte mit dem erreichten Umsatzvolumen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von annähernd 11 Mio. Euro erneut ein gutes Vertriebsergebnis erreicht werden. Dabei wurden aus dem Immobilienportfolio Sachsen, dem angrenzenden Sachsen-Anhalt und Thüringen 24 Immobilien an insgesamt zwölf verschiedenen Standorten veräußert.

Im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit konnte einem unterjährigen Anstieg der Kosten der Hausbewirtschaftung durch eine durchgreifende Veränderung der Organisationsstruktur erfolgreich entgegengewirkt werden. Gleichzeitig wurde im Rahmen der Hauptversammlungen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft bzw. der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ein ganzes Maßnahmenbündel zur Umsetzung von Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen vorgestellt, mit der das Konzernergebnis im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit auf Jahresbasis um bis zu einer Mio. Euro verbessert werden sollte, dieses Programm wurde noch im Geschäftsjahr 2012 zu großen Teilen umgesetzt, wobei die erwarteten Verbesserungen erreicht worden sind.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2012 ist das Wertpapierportfolio über alle Gesellschaften aus Gründen des Risikoabbaus umstrukturiert worden, die daraus resultierenden Belastungen haben dazu geführt, dass im ersten Halbjahr 2012 ein saldierter Verlust aus Finanzgeschäften in Höhe von ca. TEUR 500 hingenommen werden musste, der aufgrund der veränderten Geschäftsstruktur im restlichen Geschäftsjahr nicht mehr aufgeholt werden konnte. Insgesamt stellt sich das saldierte Konzernergebnis aus Finanzgeschäften im Geschäftsjahr 2012 auf –TEUR 650.

Auf Basis ihres guten Vorjahresergebnisses hat die SM Capital Aktiengesellschaft im Berichtsjahr eine Dividende in Höhe von EUR 0,21 pro Aktie ausgeschüttet. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat als Mehrheitsaktionär mit einem Anteil von nahe 95% durch diese Dividendenzahlung einen zwar nicht im Konzern, jedoch in der Einzelgesellschaft gewinnwirksamen Ertrag in Höhe von ca. einer Mio. Euro erhalten.

Wie im Rahmen dieses Lageberichts bereits dargestellt, hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der SM Capital Aktiengesellschaft abgeschlossen, der zum 01.01.2012 wirksam geworden ist. Aus diesem Vertrag hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2012 eine Gewinnabführung in Höhe von ca. TEUR 651 erhalten.

Der Flächenbestand des Konzernimmobilienportfolios Sachsen, dem angrenzenden Sachsen-Anhalt und Thüringen entwickelte sich trotz Flächenabgängen, die mit ca. 14.100 m² deutlich über den Zugängen in Höhe von ca. 7.500 m² lagen, u. a. aufgrund der Einbeziehung der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft in den Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, bei ca. 66.400 m² stabil, die Konzernvermietungserlöse des um die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erweiterten Konzerns legten um ca. 10% auf nun 2,78 Mio. Euro nach 2,53 Mio. Euro im Vorjahr zu.

Der weitere Ausbau des Konzernimmobilienportfolios in Richtung 100.000 m² Fläche ist das strategische Geschäftsziel der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für die kommenden Geschäftsjahre, das jedoch in Abhängigkeit mit der Entwicklung des gesamten Immobilienmarktes bzw. der sonstigen ökonomischen Rahmenbedingungen steht.



II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung

Die Umsätze im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sind im Berichtsjahr um 26% auf 14,1 Mio. Euro nach 19,0 Mio. Euro im Vorjahr zurückgegangen, wobei die Entwicklung in den einzelnen Umsatzsparten gegenläufig war.

Wie bereits geschildert, waren die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken entsprechend der Strategie hinsichtlich des Managements des Konzernimmobilienportfolios rückläufig und erreichten 10,7 Mio. Euro nach 16,3 Mio. Euro im Vorjahr (-34,1%). Obwohl verstärkt Einzelimmobilien bzw. unterdurchschnittlich rentierende Immobilien abgegeben worden waren, blieb über den gesamten Konzern die sich nach Abzug der Bestandsveränderungen ergebene Gewinnmarge in Bezug auf die veräußerten Immobilien im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Die Konzernvermietungserlöse legten wie bereits dargestellt um ca. 10% zu und erreichten im Berichtsjahr 2,78 Mio. Euro (Vorjahr 2,53 Mio. Euro).

Das operative Konzernbetriebsergebnis hat sich trotz der niedrigeren Umsatzerlöse um ca. 19,0% auf 0,69 Mio. Euro (Vorjahr 0,58 Mio. Euro) verbessert.

Der negative Zinssaldo reduzierte sich um ca. 9% auf 1,44 Mio. Euro nach 1,58 Mio. Euro im Vorjahr, wofür vor allem ein um ca. 0,3 Mio. Euro niedrigerer Zinsaufwand ausschlaggebend war. Hier wirkten sich neben einer verbilligten Fremdkapitalaufnahme über den gesamten Konzern um ca. 0,9 Mio. Euro reduzierte Verbindlichkeiten aus. Zu berücksichtigen ist dabei zusätzlich, dass die erstmals konsolidierte SM Beteiligungs Aktiengesellschaft nun mit einer Fremdkapitalaufnahme von 3,2 Mio. Euro in der Konzernbilanzierung erfasst wird.

Ebenfalls rückläufig waren Aufwendungen für Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens, diese lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr noch bei TEUR 11 nach TEUR 266 im Vorjahr.

1.2 Entwicklung wesentlicher Konzern-G.u.V.-Posten (in TEUR)

in TEUR	2012	2011
Umsatzerlöse	14.084	18.997
Bestandsverminderung	8.967	13.517
Sonstige betriebliche Erträge	1.448	2.491
Personalaufwand	1.465	1.417
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.699	4.431
Zinsen und ähnliche Erträge	461	606
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.907	2.191
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	11	266



2. Finanzlage

2.1 Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Neben den allgemeinen und grundsätzlich geltenden Prämissen in der Konzernplanung wie Ressourcenplanung und Liquiditätssteuerung ist der ertragsoptimierte Einsatz des Eigenkapitals wichtiges Ziel des Finanzmanagements im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft. Insoweit kommen 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 unzureichende Fremdfinanzierung einer Bestandsimmobilie zu deutlich verminderter Rendite des eingesetzten Eigenkapitals. Deshalb wird eine im banküblichen Umfang mögliche Fremdfinanzierung des Immobilienportfolios angestrebt, wozu ggf. auch Nachfinanzierungsverhandlungen angestoßen werden. Auch nachdem die Finanz- und Kapitalmarktkrise überwunden ist, behalten aus dem Blickwinkel der Finanzierbarkeit der Geschäftstätigkeit alle eigenkapitalbasierten Kennziffern ihre gewonnene Bedeutung.

2.2 Finanzierungsanalyse

Das haftende Eigenkapital des Konzerns wird zum 31.12.2012 mit 15,58 Mio. Euro (Vorjahr 14,58 Mio. Euro) ausgewiesen und ist damit um ca. eine Mio. Euro gestärkt worden. Bei einer nahezu konstanten Konzernbilanzsumme von 53,7 Mio. Euro (Vorjahr 53,9 Mio. Euro) erhöhte sich die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme von 27,1% auf nun 29,0%.

Die Konzernverbindlichkeiten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr um ca. 0,9 Mio. Euro auf 36,3 Mio. Euro nach 37,2 Mio. Euro im Vorjahr reduziert werden. Am 06.07.2012 wurde die im Jahr 2007 von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft emittierte Wandelanleihe 2007/2012 mit einem Nominalbetrag in Höhe von 4,205 Mio. Euro endfällig und zurückgezahlt. Das Volumen der aktuellen Wandelanleihe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft beläuft sich zum 31.12.2012 auf 6,38 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen reduzierten sich daher im Jahresvergleich deutlich um 4,7 Mio. Euro auf 6,4 Mio. Euro (Vorjahr 11,1 Mio. Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind gegenüber dem Vorjahr über den gesamten Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft dagegen um ca. 3,9 Mio. Euro angestiegen, wovon allerdings 3,1 Mio. Euro auf die erstmals konsolidierte SM Beteiligungs Aktiengesellschaft entfielen.

Die Rückstellungen reduzierten sich sowohl im Bereich der Steuerrückstellungen als auch im Bereich der sonstigen Rückstellungen und werden nun mit insgesamt 1,60 Mio. Euro und damit gegenüber dem Vorjahr (1,97 Mio. Euro) um 0,37 Mio. Euro bzw. 18,7% niedriger ausgewiesen.

Im Vorjahr wurden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 115 gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen, diese Position war im Rahmen der Konzernbilanz im Berichtsjahr aufgrund der Konzernzugehörigkeit der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft nunmehr heraus zu konsolidieren.

Die übrigen Positionen der Passivseite der Konzernbilanz haben sich im Berichtsjahr nur unwesentlich verändert.

Mit einer nahe 30% liegenden und im Rahmen einer HGB-Konzernbilanzierung, einer Bilanzierung also, die z. B. den Immobilienbestand regelmäßig zu Anschaffungs- und nicht zu Marktpreisen bewertet, ermittelten Eigenkapitalquote verfügt der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft über eine dem Geschäftsvolumen angepasste Eigenkapitalausstattung.

In den Einzelgesellschaften des Konzerns werden höhere Eigenkapitalquoten ausgewiesen, so erreicht die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit der Einzelgesellschaft eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Eigenkapitalquote von ca. 47%.



2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente in Form von Zinsswapgeschäften in Höhe von ca. 23,8 Mio. Euro (Vorjahr 23,0 Mio. Euro). In Höhe von ca. 22,4 Mio. Euro bestanden dazu Bewertungseinheiten mit aufgenommenen Darlehen. Für die nicht einer Bewertungseinheit zuzurechnende Zinsswapvereinbarungen wurden entsprechend der ermittelten Barwerte Drohverlustrückstellungen in Höhe von TEUR 113 gebildet. Die Möglichkeit, Zinsrisiken aus aufgenommenen Darlehen über Zinsswapvereinbarungen zu reduzieren, wird fortlaufend entsprechend der Marktlage analysiert und als Kapitalmarktinstrument zur Sicherung der Unternehmensstrategie eingesetzt.

2.4 Investitionsanalyse

Trotz eines sich durch die fortschreitende Abwicklung der SEE Real Estate AG i.L. ergebenden Abgangs von Wertpapieren in Höhe von ca. TEUR 888 hat sich diese Konzernbilanzposition u.a. durch die Einbeziehung der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit einem Wertpapierbestand in Höhe von TEUR 605 in die Konzernbilanzierung leicht auf 6,6 Mio. Euro (Vorjahr 6,4 Mio. Euro) erhöht.

Die Aufnahme der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft in den Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat die sich aus der Umstrukturierung des Immobilienportfolios ergebenden Flächenabgänge weitgehend ausgeglichen, sodass der Konzernimmobilienbestand per 31.12.2012 mit 33,8 Mio. Euro nach 34,6 Mio. Euro im Vorjahr ausgewiesen wird. Der Anteil des Immobilienbestands an der gesamten Konzernbilanzsumme beträgt damit weiterhin mehr als 60%.

Im Bereich der Forderungen aus der Vermietung wurde einer umfassenden Risikovorsorge Rechnung getragen, sodass sich diese Position unter anderem aufgrund der weiteren Zuführung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von ca. TEUR 289 von TEUR 401 auf TEUR 45 reduziert hat.

In den sonstigen Vermögensgegenständen wird u. a. eine sich bereits auf einem Notaranderkonto befindliche Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf einer Immobilie der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft in Höhe von TEUR 540 ausgewiesen.

2.5 Liquiditätsanalyse

Die Liquiditätskennziffern für den Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft haben sich im vergangenen Geschäftsjahr über alle Grade deutlich verbessert. Hierzu hat vor allem eine deutliche Erhöhung (+36,5%) der in Form von Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 5,71 Mio. Euro (Vorjahr 4,18 Mio. Euro) im Bestand befindlichen liquiden Mittel geführt sowie die Verringerung der kurzfristigen Verbindlichkeiten insbesondere durch die Rückzahlung der in 2012 endfälligen 4% Wandelschuldverschreibung 2007/2012.

Liquidität 1. Grades

(flüssige Mittel / kurzfr. Verbindlichkeiten): **75,1%** (Vorjahr 32,8%)

Liquidität 2. Grades

(flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen) / kurzfr. Verbindlichkeiten): **117,9%** (Vorjahr 54,6%)

Liquidität 3. Grades

(flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen + Vorräte) / kurzfr. Verbindlichkeiten): **562,7%** (Vorjahr 325,7%)



3. Vermögenslage

3.1 Vermögensstrukturanalyse

Das Anlagevermögen im Konzern besteht aus einem vor allem aus festverzinslichen Wertpapieren gebildeten Wertpapierportfolio, auf das mit 6,6 Mio. Euro (Vorjahr 6,4 Mio. Euro) der größte Anteil des Anlagevermögens entfällt. Ferner wird dem Anlagevermögen der sich aus den einzelnen Konzernunternehmen ergebende Firmenwert zugerechnet, der mit 3,1 Mio. Euro (Vorjahr 3,2 Mio. Euro) ausgewiesen wird und sich im Vergleich zum Vorjahr trotz Zugängen in Höhe von TEUR 66 aufgrund der notwendigen Firmenwertabschreibung per Saldo um TEUR 53 reduziert hat.

Da die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft nicht mehr als Beteiligung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, sondern nun als Konzerntochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen wird, wird die Position Beteiligungen zum 31.12.2012 nicht mehr dotiert, im Vorjahr waren hier 1,51 Mio. Euro auszuweisen.

Da die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft nur 0,60 Mio. Euro Wertpapiere des Anlagevermögens hält und die Abwicklung der SEE Real Estate AG i.L. im Berichtsjahr u. a. mit der Veräußerung von festverzinslichen Wertpapierpositionen in Höhe von 0,89 Mio. Euro große Fortschritte macht, reduzierte sich das gesamte Konzernanlagevermögen zum 31.12.2012 um 12,4% auf nun 9,84 Mio. Euro (Vorjahr 11,23 Mio. Euro). Der Anteil des gesamten Konzernanlagevermögens an der Bilanzsumme hat sich aufgrund der vorgenannten Einflüsse von 20,8% auf jetzt 18,3% vermindert.

Das Konzernumlaufvermögen beläuft sich zum 31.12.2012 auf 43,27 Mio. Euro (Vorjahr 42,30 Mio. Euro, +2,3%), von denen weiterhin mehr als 70%, nämlich 31,96 Mio. Euro (Vorjahr 32,67 Mio. Euro, -2,1%), auf Grundstücke mit fertigen Bauten entfallen.

Deutlich angestiegen sind wie bereits erwähnt, die liquiden Mittel, diese erreichen inzwischen 5,71 Mio. Euro nach 4,18 Mio. Euro im Vorjahr, womit der Konzern über eine mehr als ausreichende Ausstattung mit flüssigen Mitteln verfügt, um eine weitere zukünftige Geschäftsausweitung realisieren zu können.

Die Anlagendeckungsgrade entwickelten sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt:

Anlagendeckungsgrad 1: 158,4% (Vorjahr 129,9%)

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

Anlagendeckungsgrad 2: 466,8% (Vorjahr 365,5%)

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



4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Das Konzernergebnis der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte im Berichtsjahr ohne Berücksichtigung der herauskonsolidierten Gewinnbeiträge wie der von der Konzerntochter SM Capital AG erhaltenen ca. 1 Mio. Euro umfassenden Dividendenzahlung um TEUR 404 auf –TEUR 763 (Vorjahr –TEUR 1.167) verbessert werden. Das 4. Quartal 2012 hat mit einem Gewinn nach Steuern in Höhe von TEUR 278 abgeschlossen, womit die im Jahresverlauf erreichten Ergebnisverbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit über den gesamten Konzern deutlich werden. Der Turnaround des Konzerns in die Gewinnzone soll sich im laufenden Geschäftsjahr mit den nun für ein ganzes Geschäftsjahr wirksam werdenden Einflüssen der inzwischen größtenteils realisierten Kosteneinsparungen und Effizienzsteigerungen weiter verstärken. Die Weichenstellung für die Rückkehr des Konzerns in die Gewinnzone ist damit vollzogen.

Die Auswirkungen des Umbaus des Konzernimmobilienportfolios machen sich bereits positiv bemerkbar. Die Bewirtschaftungsquote über alle Konzerntochtergesellschaften war in den letzten Quartalen des Geschäftsjahres 2012 deutlich rückläufig, während die Vermietungserlöse von steigenden Neuvermietungspreisen bzw. realisierten Mietanpassungen an die örtlichen Vergleichsmieten profitieren. Die deutlich aufwärts gerichtete Mietpreisentwicklung strahlt inzwischen, wenn auch regional deutlich differenziert, auch auf Nebenlagen aus. Diese Tendenz wirkt sich nun auf die Bestandsmieten aus, die entsprechend den gesetzlichen Regelungen sukzessive an das aktuelle Mietpreinsniveau angepasst werden. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft geht daher davon aus, dass steigende Mieteinnahmen pro m² Fläche und der geplante Portfolioausbau zu weiter steigenden Erträgen aus der Vermietung eigener Bestände führen werden.

Mit in der Konzernbilanz zum 31.12.2012 ausgewiesenen liquiden Mitteln in Höhe von mehr als 5,7 Mio. Euro verfügt die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft über einen ausreichenden finanziellen Spielraum, um das weiter geplante Unternehmenswachstum vor allem durch die Ausweitung des Konzernimmobilienportfolios in Richtung 100.000 m² vermietbarer Fläche (eine dies ebenso zulassende wie auch rechtfertigende Marktlage vorausgesetzt) realisieren zu können.

Angesichts der erreichten deutlichen Verbesserungen ihrer konzernweiten operativen Geschäftstätigkeit erwartet die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft konzernweit ein erfreulich verlaufendes Geschäftsjahr 2013. Die guten Unternehmensergebnisse der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, die für das laufende Geschäftsjahr nach einer ersten erfolgreichen Immobilientransaktion bereits im ersten Quartal einen Gewinn von ca. 0,5 Mio. Euro erwartet und die vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung für das vergangene Geschäftsjahr EUR 0,10 Dividende an ihre Aktionäre ausschütten wird, vervollständigen den positiven Ausblick der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft auf das laufende Geschäftsjahr.

III. Nachtragsbericht

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

Im laufenden Geschäftsjahr konnten konzernweit bereits mehrere Immobilientransaktionen abgeschlossen werden. So hat die zum Konzern gehörige SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft bereits den Verkauf eines mehr als 4.000 m² Fläche umfassenden langfristig revitalisierbaren Objektes abgewickelt.

Eine weitere Konzerntochtergesellschaft hat im laufenden Geschäftsjahr einen umfangreichen, nur wenige Kilometer von Dresden entfernt gelegenen und in den 1990er Jahren entstandenen Wohn- und Geschäftshauskomplex erworben, der ca. 5.750 m² Wohnfläche und 3.100 m² Gewerbefläche umfasst. Das Konzernimmobilienportfolio der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft erreicht mit diesem Neuerwerb nun mehr als 70.000 m² Fläche, womit die Strategie der Konzentration auf einzelne größere Objekte konsequent fortgesetzt wird und der Konzern gleichzeitig auch bei der Erreichung der gesamten Konzerninvestitionsziele einen großen Schritt vorangekommen ist. Die Konzernvermietungs-erlöse werden sich durch diese Transaktion auf Jahresbasis um mehr als TEUR 400 erhöhen und werden auf Basis des aktuellen Investitionsstands nun die Schwelle von 3 Mio. Euro überschreiten.

IV. Risikobericht

1. Risiko- und Chancenmanagementsystem

1.1 Risikomanagementsystem in Bezug auf die Finanzinstrumente

Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung wurden im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zum Stichtag in Höhe von ca. 23,8 Mio. Euro im Bestand gehalten. Es handelt sich dabei in der Regel um sog. Zinsswapgeschäfte, die dazu dienen, Zinsverpflichtungen im Rahmen der Fremdfinanzierung in Abhängigkeit mit der jeweils aktuell herrschenden Marktsituation über einen bestimmten Zeitraum festzuschreiben.

1.2 Sonstiges Risikomanagementsystem

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden für jeden Unternehmensbereich dem jeweiligen Tätigkeitsgebiet entsprechend mögliche Geschäftsrisiken ermittelt, um zu ermöglichen, dass durch auf das jeweilige Risiko angepasste Maßnahmen Belastungen aus derartigen Risiken vermieden bzw. frühzeitig erkannt werden können. Dazu existieren Arbeitsanweisungen, die entsprechend den vorhersehbaren Risiken regelmäßig angepasst werden. Die Steuerung der Unternehmensrisiken erfolgt auf der Vorstandsebene.

Nachstehend wird auf einige spezielle Risikoarten und deren Management im Unternehmen eingegangen.

Zum Liquiditätsrisiko:

Die Steuerung und Sicherung der für die Geschäftsabwicklung notwendigen Liquidität sind ein zentraler Bestandteil der Konzerngeschäftsplannung. Auf Vorstandsebene werden die Liquiditätslage sowie Abweichungen zur Liquiditätsplanung über alle Gesellschaften fortlaufend überwacht. Zu diesem Zweck werden tägliche Reports aus der Buchhaltung in einer detaillierten Liquiditätsplanung über die gängigen Planungshorizonte erfasst. Die Liquiditätssteuerung erfolgt zweistufig auf Einzelgesellschafts- und Konzernebene.

Das Finanzierungsverhalten seitens der Kreditinstitute hat sich in den vergangenen Jahren bedingt durch ein deutlich restriktiveres Interbankengeschäft deutlich verändert. Zwar stellt die Zentralbank weiterhin hohe Liquiditätsmittel zu niedrigen Zinsen zur Verfügung, aber die Kreditinstitute legen die kurzfristig nicht benötigte Liquidität im erheblichen Maß oft gleich wieder bei dem Zentralinstitut an. Der klassische Interbankenhandel zum Zweck der Liquiditätsversorgung der Kreditwirtschaft hat in Folge der Kapitalmarktkrise an Bedeutung verloren. Diese Entwicklung hat spürbare Auswirkungen auf die Finanzierungsbereitschaft bzw. -fähigkeit der Kreditinstitute. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bereitschaft, den Ankauf einzelner Immobilien oder von Immobilienpaketen zu finanzieren, zukünftig von erhöhten Anforderungen von der Qualität der zu finanzierenden Immobilie, von der Eigenkapitalfähigkeit des Kreditnehmers und von der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers abhängig gemacht wird. Ebenso können auch institutsbedingte Gründe ein verändertes Fremdfinanzierungsverhalten verursachen. Möglich ist, dass aufgrund von geschäftspolitischen Zielsetzungen neue Kreditvergaben oder Kreditprolongationen mit Margenausweitungen verbunden werden oder zusätzliche Provisionierungen erhoben werden. Eine möglicherweise 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 Aufnahme-fähigkeit 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:**

Soweit Handel auf eigene Rechnung betrieben wird, unterliegt dieser den kapitalmarktüblichen 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.

Das allgemeine Preisniveau von Immobilien kann Schwankungen unterliegen, wodurch der Wert der im Bestand befindlichen Immobilien positiv wie negativ beeinflusst werden kann.

Ebenso kann die Entscheidung z. B. industrieller Arbeitgeber für oder gegen einen Produktionsstandort zu intensiven Veränderungen der Nachfrage nach Wohnraum in der betroffenen Region führen. Als negative Beispiele, die zumindest temporär zu einem erheblichen Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum und damit zu einem Wertverlust der dort vorhandenen Wohn- und Gewerbeimmobilien führen, seien Standortschließungen der Bundeswehr sowie dramatische Veränderungen in der Solar- und Halbleiterindustrie genannt.

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 von z. B. Zinsveränderungen, staatlicher Wohnungsbaupolitik sowie Veränderungen der Einkommenssituation der Bevölkerung.

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

Deutlich erkennbar ist die Tendenz der öffentlichen Hand mit staatlichen Maßnahmen in die Mietpreisfindung am Wohnungsmarkt einzugreifen. Dazu werden verstärkt Hindernisse bei der Sanierung von Wohnraum aufgebaut, um so dämpfend auf die Mietpreisentwicklung einzuwirken. Als Beispiel sei der in Berlin vielerorts bereits anzutreffende sog. „Milieuschutz“ genannt. Erreicht wird durch solche staatliche an Planwirtschaft erinnernde Lenkungsmaßnahmen jedoch nur der Mangel an qualitativ zeitgerecht ausgestatteten Wohnraum.

Auch wenn die Eurokrise derzeit in den Hintergrund getreten ist, könnte diese insbesondere aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung der südeuropäischen Staaten, aber auch von Frankreich, das nun immer mehr unter den Auswirkungen einer mit sozialistischen Träumereien angetretenen neuen Regierung leidet, schnell wieder aufflammen. Auf diese Weise könnte die von der Gesellschaft erwartete weiterhin positive Entwicklung der Rahmenbedingungen für die Immobiliengeschäftstätigkeit überlagert und nachhaltig negativ beeinflusst werden. Die aktuelle Staatskrise Zyperns zeugt von der Labilität einer offensichtlich nur scheinbaren Beruhigung der europäischen Staatsschuldenkrise.

Adressausfallrisiko:

Sowohl die Vermietung als auch der Verkauf von Wohnraum unterliegen dem Risiko des Ausfalls des Vertragspartners. Die besondere Situation der neuen Bundesländer steht einem langfristigen Vermögensaufbau entgegen, sodass konjunkturelle Schwankungen von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation oftmals nicht aufgefangen werden können. Gleichzeitig erreicht das Gehaltsniveau in den neuen Bundesländern nach wie vor noch nicht das in der übrigen Bundesrepublik im Durchschnitt herrschende Niveau und die Anzahl der auf staatliche Transferleistungen angewiesenen Personen steigt in vielen Teilen der Bundesrepublik weiter an. Mietausfälle aufgrund von privaten Insolvenzen stellen daher einen bedeutenden Risikofaktor dar. Diesem Risiko kann zwar durch eine intensive Bonitätsprüfung 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. Die Abwicklung von Immobilienverkäufen bzw. Immobilienpaketgeschäften kann unter den Vorbehalt der Finanzierbarkeit des Geschäfts gestellt werden. Hierdurch ergeben sich beträchtliche Risiken hinsichtlich der Vertragsabwicklung. Für die Dauer der Finanzierungsbeschaffung kann ein erneuter bzw. weiterer Vertrieb dieser Objekte nicht stattfinden. Die ausbleibende Abwicklung von beurkundeten Immobiliengeschäften kann durch die Notwendigkeit eines Neuvertriebes zu einem zeitlich deutlich verzögerten Verkauf von Immobilien bzw. Immobilienpaketen führen, wodurch die Liquidität und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden kann. Auch nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Kaufvertragsabwicklung nicht vereinbarungsgemäß erfolgt und die Kaufpreisbelegung unterbleibt. Die Vorbereitung von Immobilientransaktionen ist üblicherweise mit nicht unerheblichem finanziellem Aufwand im Falle des Einkaufs der Objektprüfung sowie der Erstellung der Vertragsunterlagen verbunden. Das Scheitern einer Transaktion aufgrund der Absage durch den potenziellen Vertragspartner kann daher zu Ertragsbelastungen führen.

Im Bereich des Handels auf eigene Rechnung wird dem Adressenausfallrisiko durch Größenlimitierungen einzelner Geschäfte und Vermeidung von sog. Klumpenrisiken begegnet. Zur Vermeidung von Adressenausfallrisiken wird im Bereich der Forderungen ein aktives Risiko- und Forderungsmanagement umgesetzt. Die offensichtlich verbraucherfreundliche Tendenz seitens der Rechtsprechung sowie der Gesetzgebung führt vermehrt zu mieterfreundlichen Gerichtsurteilen 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 sinken. Eine vor allem durch die Rechtsprechung dynamische Entwicklung des Mietrechts kann dazu führen, dass sich gerade nach längerer Mietdauer Vereinbarungen in älteren Mietverträgen als unwirksam erweisen, wodurch die Durchsetzbarkeit von Forderungen negativ beeinflusst werden kann oder zusätzlicher Aufwand z. B. im Bereich der Wiederherstellung von lange vermietetem Wohnraum in einen vermietungsfähigen zeitgerechten Zustand entstehen kann.

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

**Operationale Risiken:**

Die Arbeitsabläufe im Konzern werden regelmäßig analysiert und in Form von Checklisten dokumentiert. Diese werden einer regelmäßigen Kontrolle auf deren Einhaltung sowie auf ggf. notwendige Anpassungen unterzogen.

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

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

Zinsänderungsrisiko:

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

Eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus in Deutschland muss für den Fall erwartet werden, dass Instrumente geschaffen werden, die zu einem europäischen Haftungsverbund führen wie z. B. durch die Einführung der immer wieder neu diskutierten sog. Eurobonds. 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.

Hinsichtlich der erzielbaren Zinserträge aus der Liquiditätsanlage können diese durch Zinssenkungen negativ beeinflusst werden, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage auswirken kann.

Fremdwährungsrisiken:

Es ist nicht ausgeschlossen, 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 an vorhergehenden Stellen 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. So führt das neue Forderungssicherungsgesetz wegen der mit diesem Gesetz den Käufern von Eigentumswohnungen eingeräumten umfangreichen Zurückbehaltungs- und ähnlichen Rechten zu neuen Risiken bei der Abwicklung von Wohnungsentwicklungsprojekten.

Städtebauliche oder strukturpolitische Maßnahmen können ebenso wie Entscheidungen über die Errichtung oder aber auch Schließung von Firmenstandorten 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 finanziellen Aufwand verbunden sein und entsprechende Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage des Konzerns haben.

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

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

In den Bereich der staatlichen Maßnahmen gehören auch die fortlaufenden Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze, die inzwischen mit nahezu durchgängig fünf Prozent ein Niveau erreicht haben, das zu einem deutlichen spürbaren Anstieg der Transaktionskosten führt. Ein weiteres Drehen an der Grunderwerbsteuerschraube deutet sich bereits an, im Gespräch sind in einigen Bundesländern inzwischen Grunderwerbsteuersätze von 6,5%. Derartige an staatliche Enteignung erinnernde Steuersätze können zu einer erheblichen Belastung der Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt führen, was zu einem deutlichen Rückgang der Immobilienpreise führen würde und die Verwertbarkeit von Immobilien nachhaltig negativ beeinträchtigen würde.

Trotz der insbesondere durch die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung erwarteten weiteren positiven Entwicklung der Immobilienzentren in Sachsen, können z. B. Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland auch zu Veränderungen der wirtschaftlichen Prosperität Sachsens mit entsprechend negativen Auswirkungen auf dessen wichtigste Wirtschaftsstandorte wie Dresden und Leipzig führen.

Im Rahmen der Hausverwaltung können Haftungsrisiken gegenüber dem jeweiligen Eigentümer aufgrund unsachgemäßer Hausverwaltung entstehen. Diese können z. B. in Form von Haftungen für Vermögensschädigungen durch vernachlässigte Objektpflege, nicht ausgeführte Winterdienste, unsachgemäße Mietenbuchhaltung, vernachlässigtes Mahnwesen oder verspätete oder nicht sachgemäße Nebenkostenabrechnungen entstehen.



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

2.2 Unternehmensstrategische Risiken

Die unter dem vorhergehenden Punkt genannten Umfeld- und Branchenrisiken können der gewählten Unternehmensstrategie entgegenwirken. Darüber hinaus kann ein nachhaltiger Konkurrenzeintritt in die von dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft besetzten Märkte zu einem unternehmensstrategischen Risiko führen.

Trotz gewissenhafter Prüfung der Gesellschaften, an denen innerhalb des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft Beteiligungen übernommen worden sind bzw. in Zukunft möglicherweise eingegangen werden sollen, 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 sogar zunichte machen. Es können bei eingegangenen Beteiligungen Wertminderungen bis hin zu deren Totalverlust eintreten.

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet derzeit Immobilien aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft oder dessen Beteiligungen bzw. Unterbeteiligungen sowie ggf. von diesen Gesellschaften auf Mandatsbasis betreuten Immobilienportfolios. Parallel werden inzwischen auch Immobilien für nicht dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zuzurechnende Eigentümer verwaltet. Veränderungen im Konzernimmobilienportfolio können im Fall von Objektverkäufen negative Auswirkungen auf die Anzahl der verwalteten Objekte und damit auf die Ertragslage und Liquidität der Gesellschaft haben. Ein umfangreicher Immobilienpaketverkauf könnte, sofern es nicht gelingt, die Verwaltung für den neuen Eigentümer beizubehalten, den Wegfall eines großen Teils des verwalteten Immobilienbestands bedeuten. Mit der Zunahme des für konzernfremde Eigentümer verwalteten Immobilienbestands erhöht sich der Wettbewerbsdruck zur Gewinnung bzw. Aufrechterhaltung dieser Mandate.

2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

Die Planung und Ausführung von Bau- oder Sanierungsvorhaben kann durch sog. Nachbarschaftseinsprüche in nicht vorhergesehener Weise verzögert oder im ungünstigsten Fall unmöglich gemacht werden, wodurch erhebliche negative Einflüsse auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns entstehen können.

Fristenüberschreitungen oder fehlerbehaftete Bauausführungen seitens der mit Baumaßnahmen beauftragten Unternehmen, Insolvenzen dieser Unternehmen oder der von diesen Unternehmen beauftragten Subunternehmen sowie Rechtsstreitigkeiten können zu zeitlichen 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. Darüber hinaus könnte der Verlust von Geschäftsbeziehungen im Konzern leistungswirtschaftliche Risiken in Form des Wegfalls von angestammten Geschäftsbeziehungen im Immobilienmarkt bewirken.

2.4 Personalrisiken

Eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit ist grundsätzlich immer auch an die ausreichende Ausstattung mit qualifiziertem Personal gebunden. Insoweit besteht das grundsätzliche Risiko, das zur aktuellen Geschäftsabwicklung bzw. Geschäftsausweitung benötigte Personal an das Unternehmen binden zu können. Um eine mögliche Geschäftsausweitung umsetzen zu können, ist es erforderlich, kurzfristig qualifiziertes Personal gewinnen zu können.

Ein weiteres Personalrisiko besteht in der starken Einbindung des Vorstands in das operative Geschäft.

Die leitende Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der 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. 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, z. B. bei einem Serverausfall, 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. Darüber hinaus könnte auch eine mögliche Eigenkapitalbeschaffung über die Börse erschwert oder sogar unmöglich gemacht werden. Ebenso könnte ein Zinsanstieg auch zu einer Fremdkapitalverteuerung führen.

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 unserer Entwicklungsprojekte bzw. bei 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 bei den konzernweiten Fremdfinanzierungen vereinbart:

- » die Verpflichtung, jede Veränderung der gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse dem Kreditgeber anzuzeigen
- » die Pflicht, bei einer wesentlichen Veränderung (Erreichen der Kontrolle von mehr als 25% bzw. 30% der Stimmrechte an dem Kreditnehmer) der Gesellschafterverhältnisse eine für beide Seiten zufriedenstellende Einigung über die Fortsetzung des Kredites zu erzielen, ggf. kann eine Anpassung der Konditionen erfolgen. Falls eine Einigung nicht erzielt werden kann, hat eine Rückführung des Kredites unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zu erfolgen
- » die Gesellschaft sichert dem Kreditgeber ungesicherter Forderungen zu, dass für den Fall, dass ein anderer Gläubiger eine Sicherheit für eine unbesicherte Forderung erhalten soll, der Kreditgeber mindestens eine Sicherheit gleichen Ranges erhält (Pari-Passu-Klausel)
- » Erhaltung einer Eigenkapitaldotierung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft (Einzelgesellschaft) in Höhe von 18 Mio. Euro



2.7 Sonstige Risiken

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

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft verfügt über einen hohen körperschaftsteuerlich und gewerbesteuerlich nutzbaren Verlustvortrag. Aufgrund der Gesetzgebung zur Unternehmenssteuerreform kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Übergänge von Anteilen der Gesellschaft dieser Verlustvortrag ganz oder teilweise verloren geht und der Gesellschaft dadurch ein finanzieller Nachteil entsteht. Ebenso können Änderungen der steuerlichen Gesetzgebung dazu führen, dass steuerlich nutzbare Verlustvorträge der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft oder einer anderen Konzerngesellschaft ganz oder teilweise nicht mehr genutzt werden können bzw. verloren gehen.

Der im Konzern vorhandene Immobilienbesitz kann sogenannten Elementarschäden ausgesetzt sein. Diese können 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.

39

V. Prognosebericht

1. Ausrichtung der Gesellschaft in den folgenden zwei Geschäftsjahren

1.1 Geplante Änderungen in der Geschäftspolitik

Der weitere Ausbau des Konzernimmobilienportfolios soll zukünftig verstärkt über den Ankauf größervolumiger Objekte bzw. Transaktionen erfolgen. Sofern die Marktbedingungen dies zulassen, sollen bevorzugt Wohnanlagen oder größere Mehrfamilienhäuser in den Bestand genommen werden. Privatisierungen von Eigentumswohnungen in einzelnen, hierfür besonders geeigneten Wohnimmobilien sind denkbar, wenn die Entwicklung der Umfeldbedingungen dies ermöglicht. Der geplante Bestandsaufbau ist allerdings davon abhängig, dass die Immobilienmarktumsätze an den jeweils vorgesehenen Investitionsstandorten dies zulassen.

Im Rahmen des Beteiligungsgeschäftes sollen bevorzugt (aber nicht ausschließlich) derartige Beteiligungen eingegangen werden, die entweder eine geschäftsstrategische Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Konzernimmobilienportfolio darstellen oder deren Eintrittsbedingungen aufgrund einer aussichtsreichen ggf. unter dem Substanzwert liegenden Bewertung attraktiv sind. Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sollen derartige Beteiligungen jedoch erst nach sorgfältiger Analyse der Geschäftskonzepte bzw. der geschäftlichen Lage der in Aussicht genommenen Gesellschaft und nur nach vorheriger strenger Risikoabschätzung realisiert werden.

Ob eine Beteiligung nach deren positiver Einschätzung auch eingegangen wird, hängt auch von der Entwicklung bzw. Einschätzung der Börsen- und Kapitalmärkte ab. Sofern, aber nicht nur wenn, die von einer Beteiligung erwartete Entwicklung eingetreten ist, ist als Exit einer Beteiligung z. B. deren Wiederverkauf zum Beispiel über die Kapitalmärkte denkbar.

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

1.2 Neue Absatzmärkte

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

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

2. Zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Während die wirtschaftlichen Vorhersagen für die meisten Länder der Eurozone eher zurückhaltend sind, für die süd-europäischen Länder wird auch für das Jahr 2013 mit einer wirtschaftlichen Rezession gerechnet, sind die Vorhersagen zur Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts, wenn auch kräftig voneinander abweichend, so doch vor allem für das Jahr 2014, durchweg positiv.

Prognosen zur Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts			
Quelle	Prognose vom	Prognose für 2013	Prognose für 2014
Bundesregierung	Januar 2013	+0,4%	+1,6%
EU-Kommission	Februar 2013	+0,5%	+2,0%
Internationaler Währungsfonds	Januar 2013	+0,6%	+1,4%
OECD	November 2012	+0,5%	+1,9%
Bundesbank	Dezember 2012	+0,4%	+1,9%
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW	Januar 2013	+0,9%	>2,0%
Institut für Weltwirtschaft IfW Kiel	März 2013	+0,6%	+1,5%
Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut	März 2013	+0,5%	+1,7%
Institut für Wirtschaftsforschung Halle IWH	März 2013	+1,3%	+2,4%
Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung IMK	März 2013	+0,9%	+1,5%
Kiel Economics Research & Forecasting	März 2013	+1,3%	+2,4%
Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung RWI	März 2013	+0,6%	+2,1%

Anders als die übrige Weltwirtschaft hat sich die inländische Wirtschaft sehr viel nachhaltiger von der Rezession des Jahres 2009 erholt. Der Schwung dieser Erholung, die für das Jahr 2010 mit einem realen BIP-Wachstum von 4,2% und im Folgejahr 2011 mit einem realen Wachstum von 3% recht kräftig ausgefallen war, hat im Berichtsjahr deutlich nachgelassen. Das reale BIP-Wachstum erreichte im Jahr 2012 gerade noch 0,7%, im 4. Quartal 2012 ging die inländische Wirtschaftsleistung sogar um 0,5% zurück.

Ursache für die sich abschwächende wirtschaftliche Entwicklung war vor allem das rezessive Umfeld in der übrigen Eurozone. Dass die deutsche Wirtschaft sich jedoch weiterhin robust zeigt, ist vor allem einer hohen Wettbewerbsfähigkeit der inländischen Industrie, einem eher schwachen Kurs des Euro sowie einer weiterhin überraschend guten inländischen Nachfrageentwicklung zu verdanken, die ihre Ursache wiederum in einer im Vergleich zu den Vorjahren hohen Beschäftigungsquote hat. Die inländische Kaufkraft profitiert inzwischen auch von einer spürbaren Verbesserung der Lohn- und Einkommensentwicklung.



Obwohl die übrige Eurozone auch zu Beginn des Jahres überwiegend in der Rezession verbleibt, gehen die derzeitigen Vorhersagen für Deutschland für das 1. Quartal 2013 von einem Anstieg der inländischen Wirtschaftsleistung von immerhin 0,6% aus (zum Vergleich Italien minus 0,4%). Spielräume der öffentlichen Hand zu neuerlichen Konjunkturanreizen sind in den Ländern der Eurozone angesichts der Schuldenkrise praktisch nicht vorhanden. Mögliche EU-weite Rettungsmaßnahmen können zu neuerlichen Belastungen des Staatshaushaltes führen, wodurch jegliche Spielräume für konjunkturankurbelnde Maßnahmen verstellt würden. Die chronische Unterfinanzierung der Sozialsysteme wird gleichzeitig zu neuen Belastungen der Bürger in diesem Bereich führen. Die Kommunen und Gemeinden in Deutschland ächzen unter einer horrenden Verschuldung, die nur durch Leistungseinschränkungen und Gebühren- und Abgabenerhöhungen bewältigt werden kann.

Den fehlenden von Europa ausgehenden Wachstumsimpulsen steht aus Sicht der Gesellschaft voraussichtlich eine weiterhin stabile wirtschaftliche Entwicklung in Asien und Südamerika gegenüber. Es mehren sich Anzeichen, dass die japanische Wirtschaft nach langen Jahren der Rezession einen Boden findet, die chinesische Wirtschaft wächst weiterhin mit hohen wenn auch nicht mehr zweistelligen Wirtschaftsraten.

Anzeichen für ein erneutes Abgleiten der US-amerikanischen Wirtschaft in die Rezession sind nicht zu erkennen, wenn auch die Wachstumsraten mit voraussichtlichen Werten unter 2% niedrig bleiben.

Aufgrund ihrer weltweit starken Wettbewerbsstellung dürfte die deutsche Wirtschaft von der positiven Wirtschaftsentwicklung in Asien und Amerika, namentlich in Südamerika, weiterhin profitieren und so die von der Eurozone, insbesondere der Südeuropastaaten, ausgehenden Rezessionsimpulse mehr als ausgleichen können. Insofern teilt die Gesellschaft die Annahmen eines mäßigen Wirtschaftswachstums in Deutschland in 2013 und, unter der Voraussetzung einer Stabilisierung der Wirtschaft der Eurozone, einer etwas stärkeren Wirtschaftsentwicklung in 2014.

Von der Zinsentwicklung dürften zumindest kurzfristig keine hemmenden Einflüsse zu erwarten sein, insbesondere die rezessive Wirtschaftsentwicklung in der Eurozone sollte die EZB dazu veranlassen, an ihrer Niedrigzinspolitik festzuhalten. Aufgrund der in den Staaten der Eurozone aufgesetzten teilweise massiven staatlichen Sparprogramme, die teilweise mit deutlichen Steuerbelastungen der Bevölkerung einhergehen, sind nachhaltige Inflationsimpulse vorerst nicht zu erwarten.

Unsicherheitspotenzial hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besteht im Hinblick auf die Rohstoff- und vor allem die Energiepreise. Längere und kältere Winter in Europa tragen ebenso zu einer Verteuerung der Energieversorgung bei wie hausgemachte preistreibende Einflüsse aufgrund des staatlichen Großversuchs mit dem Namen „Energiewende“. Der Ölpreis dürfte sich in diesem Umfeld nach Ansicht der Gesellschaft bestenfalls seitwärts bewegen, denkbar ist jedoch auch insbesondere aufgrund des Energiehungers zur Versorgung der Wachstumsmärkte Asiens eine weiterhin aufwärts gerichtete Ölpreistendenz.

2.2 Künftige Branchensituation

Die weiterhin auf Rekordniedrigständen verharrenden Zinsen verhelfen dem Immobilienmarkt weiterhin zu Rückenwind. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und weitgehende Konjunkturunabhängigkeit sind Argumente, die Wohnimmobilien als Kapitalanlagen attraktiv machen. Wie bereits geschildert, gehen wir davon aus, dass mit einem, wenn auch Schwankungen unterliegenden, weiterhin niedrigen Zinsniveau gerechnet werden kann, wobei jedoch die Unwägbarkeiten hinsichtlich der Zinsentwicklung insbesondere durch die anhaltende Staatsschuldenkrise zunehmen. Die derzeit zwar abgeflaute Diskussion um die sog. Eurobonds kann einhergehend mit neuen Belastungen durch möglicherweise europaweite Haftungsverbände jederzeit neu entfachen und zu einer Neueinschätzung der Bonität Deutschlands mit entsprechend negativen Folgen für die Zinsentwicklung führen.



Am Immobilienmarkt zeigen die Umsätze wie auch die erzielten Preise pro m² Fläche inzwischen nicht mehr nur an den sog. A-Standorten wie München, Berlin, Hamburg, Frankfurt und Stuttgart nach oben. Inzwischen greift diese Entwicklung auch zusehends auf sog. B-Standorte über, wobei diejenigen Städte von dieser Entwicklung am meisten profitieren, die wie Dresden, Erfurt oder Leipzig ein wirtschaftliches Zentrum für eine Region darstellen oder beliebte Universitätsstandorte sind. Angesichts der weiterhin steigenden Zahl der privaten Haushalte sowie des steigenden Flächenverbrauchs pro Person geht die Gesellschaft von sukzessiv weiter steigenden Wohnraummieten aus. Allerdings verteilt sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht homogen über alle Regionen Deutschlands.

Immer deutlicher grenzen sich Wachstumsregionen von denjenigen Regionen ab, die sukzessive Bevölkerung, Kaufkraft und Arbeitsplätze verlieren. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung hat die bereits vorhandene Wanderungsbewegung der Arbeitnehmer und ihrer Familien verstärkt, die sich schwerpunktmäßig in den Regionen ansiedeln, die Arbeitsplätze anbieten können. 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 werden Regionen auch in einem Wettbewerb um den Zuzug junger Menschen bzw. Familien stehen. Familienfreundliche kommunale Wohnkonzepte können schon heute darüber entscheiden, ob eine Region in den kommenden Jahrzehnten überaltert und mit Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird. Es wird unter diesen Rahmenbedingungen für regionale Standorte zukünftig immer schwieriger werden, bereits bestehende Standortnachteile durch neue Konzepte nicht nur auszugleichen, sondern in Vorteile zu verwandeln. Jene Regionen, die bereits heute über Standortvorteile verfügen, werden, eine durchdachte kommunale Politik vorausgesetzt, auch morgen zu den Gewinnern zählen.

Angesichts deutlicher Erhöhungen der Neuvermietungspreise gerade in den gefragten Ballungszentren wie München, Stuttgart, Hamburg oder auch Dresden wird deutlich, dass sich die zuvor skizzierten Entwicklungen bereits beginnen auszuwirken. Sinkende Leerstände werden zu einer weiter ansteigenden Attraktivität von Wohnimmobilien an den bevorzugten Lagen führen. Mit einiger zeitlicher Verzögerung wird diese Entwicklung, wenn auch abgeschwächt, auf die Peripherielagen überspringen. Auf der anderen Seite werden schon heute vernachlässigte kleinstädtische Lagen abseits der Ballungszentren zumal noch in strukturschwachen Regionen unter weiter steigenden Leerstandszahlen bei einem gleichzeitigen nachlassenden Preisniveau leiden.

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

3. Erwartete Ertragslage

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat im Geschäftsjahr 2012 mit der Einzelgesellschaft die Rückkehr in die Gewinnzone vollzogen. Grundlage für die durchgreifende Verbesserung der Ergebnisse aus der operativen Geschäftstätigkeit waren u. a. die in der letztjährigen Hauptversammlung vorgestellten Maßnahmen, die neben dem Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages mit der SM Capital Aktiengesellschaft ein umfangreiches Programm zu Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen vorgesehen haben. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist in weiten Teilen bereits im Geschäftsjahr 2012 realisiert worden und wird im laufenden Geschäftsjahr konsequent weitergeführt. Der Turnaround des Konzerns, der bereits im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2012 mit einem Quartalsgewinn nach Steuern von TEUR 278 sichtbar geworden ist, soll sich im Geschäftsjahr 2013 mit den nun für ein ganzes Geschäftsjahr wirksam werdenden Einflüssen der inzwischen größtenteils realisierten Kosteneinsparungen und Effizienzsteigerungen weiter verstärken.



Gleichzeitig soll das Konzernimmobilienportfolio durch gezielte Investitionen vor allem in größervolumige Immobilienprojekte weiter ausgebaut werden. Der im laufenden Geschäftsjahr mit dem im Konzern bereits realisierten Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauskomplexes mit mehr als 8.800 m² Fläche ist ein konsequenter Schritt zur Realisierung dieser Strategie, die gleichzeitig eine Reduzierung der Anzahl der Investitionsstandorte im Konzern und den Verkauf unrentabler Immobilien vorsieht. Die beschriebenen Maßnahmen sollen zu weiter steigenden Erträgen aus dem Konzernimmobilienportfolio führen und den Turnaround des Konzernergebnisses verstärken.

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft erwartet auf dieser Basis für den Konzern von allen im Immobiliengeschäft tätigen Konzerngesellschaften für das laufende Geschäftsjahr deutlich spürbare Gewinnbeiträge.

4. Erwartete Finanzlage

4.1 Geplante Finanzierungsmaßnahmen

Die weitere Entwicklung des Immobilienportfolios wird aufgrund der notwendigen Fremdkapitalunterlegung der Objekte zu einer der Portfolioentwicklung entsprechenden Erhöhung der Fremdkapitalaufnahme führen.

Sofern die geschäftsstrategische Ausrichtung dies sinnvoll erscheinen lässt, ist auch eine neuerliche Begebung von Wandel- oder Optionsanleihen als Finanzierungsinstrument z. B. zur Finanzierung der Geschäftsausweitung möglich.

Der gelungene Turnaround eröffnet der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft neuen strategischen Handlungsspielraum, den die Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr konsequent nutzen will. Die verschiedenen Optionen sehen dabei ebenso die Möglichkeit eines Reverse Split wie einen forcierten Rückkauf eigener Aktien vor, die dann für alle von der Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossenen Verwendungszwecke genutzt werden können. Insbesondere, aber nicht ausschließlich, ist dabei an den Einzug zurückgekaufter eigener Aktien gedacht. Möglich ist in diesem Zusammenhang auch, der Hauptversammlung der Gesellschaft ggf. parallel eine Grundkapitalherabsetzung im vereinfachten Verfahren vorzuschlagen, um auf diese Weise weiteren Spielraum für den Rückkauf eigener Aktien zu erhalten.

4.2 Geplante Investitionen

Neben den zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes notwendigen Investitionen in die Infrastruktur sowie gezielten Investitionen zum Bestandsaufbau des Immobilienportfolios sind Investitionen im Bereich der Sachanlagen zum weiteren Ausbau der technologischen Infrastruktur geplant. Investitionen zum Bestandsaufbau des Immobilienportfolios können auch in Form der Übernahme von Unternehmensbeteiligungen im Immobilienbereich realisiert werden. Sofern der Gesellschaft andere Beteiligungen, die aus Sicht der Gesellschaft ein aussichtsreiches Chance-Risiko-Profil aufweisen, angeboten werden, wird die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft derartige Geschäftsmöglichkeiten prüfen und ggf. umsetzen.

4.3 Geplante Personalsteuerung

Nachdem der geplante Aufbau des Bereiches Beteiligungen sowie die Stärkung der konzerneigenen Hausverwaltung realisiert worden sind, sind weitere Personalmaßnahmen zu der Realisierung eines weiter steigenden Konzernflächenbestands bzw. Erhöhung des Immobilientransaktionsvolumens angedacht.

5. Chancen

5.1 Chancen aus der Entwicklung der Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im internationalen Umfeld in der Krise als stabil erwiesen und ist weiterhin attraktiv für Neuinvestitionen. Wohnimmobilien bleiben angesichts weiterhin auf niedrigstem Niveau verbleibender Kapitalmarktzinsen im Fokus von Family Offices und institutionellen Anlegern wie z. B. Versicherungen. Wohnimmobilien bieten mit im Vergleich zu Kapitalmarktrenditen attraktiven Mietrenditen eine interessante Möglichkeit zur Beimischung diversifiziert ausgerichteter Assetportfolios.

Der Trend zu Singlehaushalten sowie der weiter steigende Wohnflächenverbrauch pro Person bleibt ein belebender Nachfragefaktor im Mietwohnungsbereich, sodass mit weiter steigenden Neuvermietungspreisen gerechnet werden kann. Gleichzeitig erreicht die Zahl der Wohnungsfertigstellungen trotz seit dem Jahr 2010 wieder leicht steigenden Zahlen längst noch nicht das Niveau, das nötig wäre, um die steigende Nachfrage nach attraktivem zeitgemäßen Wohnraum zu decken. Ganz besonders deutlich veranschaulicht die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen – und hier vor allem in Mehrfamiliengebäuden – den massiven Einbruch der Neubautätigkeit insbesondere in den Jahren 1995–2005, dessen Auswirkungen sich nun mehr und mehr bemerkbar machen.

44



Gleichzeitig hat das Immobilienpreisniveau an den sog. A-Standorten wie München, Hamburg, Frankfurt und Stuttgart ein Niveau erreicht, dass die dort erzielbaren Mietrenditen auf ein so niedriges Niveau drückt, dass sich das Anlageinteresse nun verstärkt auch auf sog. B- und sogar C-Lagen richtet. Mit Standorten wie den Großräumen Dresden, Leipzig und Erfurt hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft an Konzernportfoliostandorten investiert, die verstärkt von dieser Entwicklung profitieren können.

5.2 Unternehmensstrategische Chancen

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat sich als Wettbewerber im Immobilienmarkt über den Großraum Dresden hinaus in ganz Sachsen platziert. Mit ihrem Konzernimmobilienportfolio werden die wesentlichen wirtschaftlich und demografisch interessanten Standorte in Sachsen abgedeckt. Damit können über diese Standorte hinweg in einem sich derzeit deutlich belebenden Immobilienpaketgeschäft individuell zusammengestellte Immobilienportfolios angeboten werden. Die Fähigkeit, Immobilienpakete anzubieten, die den individuellen Anforderungen hinsichtlich des Chance-Risiko-Profiles und der Makrolage der gesuchten Pakete entsprechen, kann zu einem deutlich spürbaren Wettbewerbsvorteil führen.



Nachdem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft seit mehr als sieben Jahren aktiv in Dresden als Akteur am Wohnimmobilienmarkt aktiv ist, verfügt die Gesellschaft über ein ausgedehntes Netz an Geschäfts- und Vertriebspartnern.

Die zum Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehörende Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet inzwischen einen großen Teil der im Konzern der Gesellschaft gehaltenen Immobilien. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft kann so die Hausverwaltung der Konzernimmobilien auf ihre Vorstellungen abstimmen. Als zusätzliches Asset kann im Fall des Verkaufs von Immobilien die Weiterführung einer bewährten Hausverwaltung angeboten werden. Die von der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwalteten Immobilienbestände unterliegen nicht mehr einem möglichen Interessenkonflikt, der bei Hausverwaltungen, die ihre Dienstleistungen für unterschiedliche Eigentümer erbringen, durch die mögliche Priorisierung eines Auftraggebers auftreten kann.

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

Die Gesellschaft hat die Voraussetzungen in Form von entsprechendem Know-how sowie eines leistungsfähigen Netzwerkes für die Akquisition und das aktive Management von Beteiligungen geschaffen. Das Management der Beteiligung an der SEE Real Estate AG i.L. zeigt die Möglichkeiten, die im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hinsichtlich eines aktiven Beteiligungsmanagements bestehen, deutlich auf.

5.3 Leistungswirtschaftliche Chancen

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

Sindelfingen, 26. März 2013

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

JAHRESABSCHLUSS

- » Bilanz der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zum 31.12.2012
- » Gewinn- und Verlustrechnung
der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für die Zeit
vom 01.01.2012 bis 31.12.2012
- » Konzern-Bilanz
der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zum 31.12.2012
- » Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für die Zeit
vom 01.01.2012 bis 31.12.2012
- » Konzern-Kapitalflussrechnung
der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für die Zeit
vom 01.01.2012 bis 31.12.2012
- » Konzern-Eigenkapitalspiegel
der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zum 31.12.2012
- » Konzern-Bruttoanlagespiegel
der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zum 31.12.2012
- » Überleitung Eigenkapital IAS zu HGB
der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zum 31.12.2010
- » Konzernanhang
der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2012



BILANZ ZUM 31.12.2012

AKTIVA (in EUR)	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4,00	4,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.707,00	92.277,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.032.532,03	22.536.926,14
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.960.456,47	2.027.813,40
	22.992.988,50	24.564.739,54
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	9.616.172,95	11.648.054,93
2. Unfertige Leistungen		
a) noch nicht abgerechnete Nebenkosten	81.392,89	111.243,16
	9.697.565,84	11.759.298,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	9.688,14	228.772,63
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.517.249,14	2.728.078,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	919.228,82	773.645,56
	2.446.166,10	3.730.496,39
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	491.840,25	31.384,02
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	5.154.752,85	1.850.346,96
	141.393,09	213.572,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	40.999.417,63	42.242.118,52
Summe AKTIVA		
	40.999.417,63	42.242.118,52
PASSIVA (in EUR)		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	13.370.000,00	13.370.000,00
2. abzüglich eigene Anteile	499.209,00	294.647,00
	12.870.791,00	13.075.353,00
II. Kapitalrücklage	6.484.017,26	6.995.390,70
III. Bilanzverlust	-90.816,65	-1.663.048,47
– davon Verlustvortrag EUR –1.663.048,47 (Vj. Gewinnvortrag EUR 1.278.932,22)		
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	46.800,00
2. Sonstige Rückstellungen	347.638,08	563.874,69
	347.638,08	610.674,69
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	6.420.552,33	11.077.209,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.560.122,03	9.811.194,34
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.583,10	38.443,64
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.229.740,09	2.196.014,80
5. Sonstige Verbindlichkeiten	89.979,15	60.080,10
– davon aus Steuern EUR 10.146,25 (Vj. EUR 17.721,41)		
	21.347.976,70	23.182.942,72
D. Rechnungsabgrenzungsposten	39.811,24	40.805,88
Summe PASSIVA	40.999.417,63	42.242.118,52



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2012

48

(in EUR)	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	938.618,55	1.113.794,74
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.858.000,00	5.906.500,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.806,72	22.250,00
	3.973.425,27	7.042.544,74
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.427.063,66	4.780.657,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Sonstige	384.491,68	190.376,90
b) aus Finanzgeschäften	561.624,75	577.991,96
	946.116,43	768.368,86
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	467.128,25	446.360,83
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	68.940,37	110.540,58
	536.068,62	556.901,41
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	452.329,18	508.985,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	38.380,02	39.545,41
	490.709,20	548.531,39
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.233,46	33.849,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Sonstige	538.768,10	629.951,60
b) aus Finanzgeschäft	366.838,99	998.660,19
	905.607,09	1.628.611,79
8. Erträge aus Beteiligungen	993.315,23	94.602,74
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 993.313,23 (Vj. EUR 94.601,26)		
9. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	619.966,43	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	233.029,95	250.359,43
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 68.341,36 (Vj. EUR 114.089,59)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	377,81	72.344,07
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.247.661,87	1.560.183,47
– davon an verbundene Unternehmen EUR 113.060,82 (Vj. EUR 70.188,26)		
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.135.131,60	-1.025.203,57
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.111,91	0,00
15. Sonstige Steuern	-1.068,48	-2.250,00
16. Jahresüberschuss (Vj. Jahresverlust)	1.138.175,03	-1.027.453,57
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	1.663.048,47	-1.278.932,22
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	524.873,44	0,00
19. Erträge aus der Kapitalherabsetzung	0,00	880.000,00
20. Einstellungen in die Kapitalrücklage nach den Vorschriften über die vereinfachte Kapitalherabsetzung	0,00	880.000,00
21. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	90.816,65	47.527,02
22. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	-1.466.009,51
23. Ausschüttung	0,00	400.990,59
24. Bilanzverlust	90.816,65	1.663.048,47



KONZERN-BILANZ ZUM 31.12.2012

AKTIVA (in EUR)

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
2. Geschäfts- oder Firmenwert

II. Sachanlagen

1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen
2. Wertpapiere des Anlagevermögens

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
4. Unfertige Leistungen

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
5. Sonstige Vermögensgegenstände

III. Wertpapiere

1. Sonstige Wertpapiere

IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

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

C. Rechnungsabgrenzungsposten

D. Aktive latente Steuern

Summe AKTIVA

31.12.2012**31.12.2011**8,02
3.099.931,49
3.099.939,518,02
3.152.497,60
3.152.505,62**110.389,01****136.692,01**0,00
6.624.834,72
6.624.834,721.508.792,48
6.428.931,87
7.937.724,35130.500,00
1.550.253,73
31.961.774,15
167.255,00
33.809.782,88130.500,00
1.644.474,10
32.663.547,70
124.732,53
34.563.254,3344.592,29
609.654,18
14.582,94
0,00
2.938.463,43
3.607.292,84401.009,66
690.328,09
19.778,33
7.957,27
2.232.041,32
3.351.114,67**144.679,53****198.785,02****5.711.269,20****4.182.989,48****150.938,86****230.675,30****426.538,61****143.681,79****53.685.665,16****53.897.422,57**

PASSIVA (in EUR)

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

1. Gezeichnetes Kapital
2. abzüglich eigene Anteile

II. In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte

III. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

IV. Minderheitenanteile

V. Bilanzergebnis

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Anleihen
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
6. Sonstige Verbindlichkeiten
 - davon aus Steuern EUR 94.153,26 (Vj. EUR 243.113,93)
 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Summe PASSIVA

31.12.2012**31.12.2011**13.370.000,00
-545.306,00
-1.580.360,55
496.050,07
4.704.695,12
-862.484,97
15.582.593,6713.370.000,00
-294.647,00
-1.115.084,11
117.938,71
3.951.844,64
-1.445.887,19
14.584.165,05244.349,12
1.357.715,95
1.602.065,07455.837,00
1.514.481,19
1.970.318,196.420.552,33
29.344.126,59
7.809,91
213.349,59
0,00
344.002,4011.077.209,84
25.407.314,22
6.145,69
214.032,25
114.634,23
412.286,71**36.329.840,82****37.231.622,94****171.165,60****111.316,39****53.685.665,16****53.897.422,57**



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2012

50

(in EUR)	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.780.130,18	2.528.381,60
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.730.275,00	16.272.500,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	573.316,72	196.159,66
	14.083.721,90	18.997.041,26
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-8.966.664,17	-13.517.403,84
3. Gesamtleistung	5.117.057,73	5.479.637,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Sonstige	760.006,22	571.511,14
b) aus Finanzgeschäft	687.626,46	1.919.863,59
	1.447.632,68	2.491.374,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	956.987,54	852.676,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	589.557,09	514.909,61
	1.546.544,63	1.367.586,55
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.272.480,51	1.276.466,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)	192.411,29	140.484,69
	1.464.891,80	1.416.951,25
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	161.322,25	171.196,85
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Sonstige	1.361.546,86	1.264.907,48
b) aus Finanzgeschäft	1.337.205,25	3.166.120,49
	2.698.752,11	4.431.027,97
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	99.537,83
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	461.352,68	606.136,97
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	10.887,32	266.146,40
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.906.774,49	2.190.802,49
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-763.123,51	-1.167.024,56
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-253.552,32	302.215,56
16. Sonstige Steuern	2.747,05	4.881,73
17. Jahresergebnis	-512.318,24	-1.474.121,85
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.445.887,19	-594.408,68
19. Ertrag aus Kapitalherabsetzung	0,00	880.000,00
20. Entnahmen aus Kapitalrücklagen	524.873,44	0,00
21. Einstellungen in Kapitalrücklagen		
a) gemäß § 237 Abs. 5 AktG	0,00	880.000,00
22. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Rücklage für eigene Anteile	519.026,78	1.862.392,77
23. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	1.466.009,51
24. Ausschüttungen	64.107,82	400.315,32
25. Minderheitenanteil am Jahresergebnis	115.928,06	626.575,40
26. Bilanzergebnis	-862.484,97	-1.445.887,19



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2012

(in TEUR)	2012	2011
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-512	-1.474
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und immaterielle Vermögensgegenstände	159	171
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	11	232
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-443	-253
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-9	281
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Anlageabgängen	197	-76
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	5.893	9.617
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-193	156
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.103	8.653
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22	-41
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3.515	1.780
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.064	-5.005
„Einzahlungen“ (+) aufgrund von Einzug Wandelanleihe	1.695	0
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	0	-2.614
Einzahlungen (+) aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
Auszahlungen (-) aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	128	-5.880
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	1.035	2.457
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-944	-2.440
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	11.896	10.905
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-15.704	-14.760
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.717	-3.837
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	1.514	-1.064
Finanzmittel SMB	14	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.183	5.247
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.711	4.183
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	5.711	4.183
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.711	4.183



KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31.12.2012

(in EUR)	Mutterunternehmen				
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Neubewertungsrücklage
Stand am 31.12.2010	14.250.000,00	-288.135,00	-2.006.865,11	117.938,71	0,00
Kapitalherabsetzung	-880.000,00	0,00	880.000,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-6.512,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Kapitalrücklagen	0,00	0,00	11.781,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2011	13.370.000,00	-294.647,00	-1.115.084,11	117.938,71	0,00
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-250.659,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	378.111,36	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Kapitalrücklagen	0,00	0,00	-465.276,44	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2012	13.370.000,00	-545.306,00	-1.580.360,55	496.050,07	0,00



Mutterunternehmen				Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
-594.408,68	11.478.529,92	0,00	11.478.529,92	4.958.544,01	4.958.544,01	16.437.073,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
445.051,20	438.539,20	0,00	438.539,20	0,00	0,00	438.539,20
-401.456,24	-401.456,24	0,00	-401.456,24	0,00	0,00	-401.456,24
0,00	0,00	0,00	0,00	-1.633.274,77	-1.633.274,77	-1.633.274,77
-47.527,02	-35.746,02	0,00	-35.746,02	0,00	0,00	-35.746,02
-847.546,45	-847.546,45	0,00	-847.546,45	626.575,40	626.575,40	-220.971,05
-1.445.887,19	10.632.320,41	0,00	10.632.320,41	3.951.844,64	3.951.844,64	14.584.165,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
219.026,78	-31.632,22	0,00	-31.632,22	0,00	0,00	-31.632,22
-64.107,82	-64.107,82	0,00	-64.107,82	0,00	0,00	-64.107,82
0,00	378.111,36	0,00	378.111,36	636.922,42	636.922,42	1.015.033,78
824.873,44	359.597,00	0,00	359.597,00	0,00	0,00	359.597,00
-396.390,18	-396.390,18	0,00	-396.390,18	115.928,06	115.928,06	-280.462,12
-862.484,97	10.877.898,55	0,00	10.877.898,55	4.704.695,12	4.704.695,12	15.582.593,67

**KONZERN-BRUTTOANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2012**

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2012
	01.01.2012	Zugang	Abgang	Umgliederung zu Anteile an verbundene Unternehmen	
(in EUR)					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	147.023,70	0,00	0,00	0,00	147.023,70
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.502.775,11	66.406,61	0,00	0,00	3.569.181,72
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.649.798,81	66.406,61	0,00	0,00	3.716.205,42
II. Sachanlagen					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.396,40	22.438,53	9.823,64	0,00	310.011,29
Sachanlagen	297.396,40	22.438,53	9.823,64	0,00	310.011,29
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	1.508.792,48	3.696,00	4,90	-1.512.483,58	0,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.721.047,29	5.576.143,29	5.292.320,38	-219.417,60	6.785.452,60
Finanzanlagen	8.229.839,77	5.579.839,29	5.292.325,28	-1.731.901,18	6.785.452,60
Anlagevermögen	12.177.034,98	5.668.684,43	5.302.148,92	-1.731.901,18	10.811.669,31



Abschreibungen					Buchwert	
01.01.2012	Zugang	Abgang	Zuschreibung	31.12.2012	31.12.2012	Vorjahr
147.015,68	0,00	0,00	0,00	147.015,68	8,02	8,02
350.277,51	118.972,72	0,00	0,00	469.250,23	3.099.931,49	3.152.497,60
497.293,19	118.972,72	0,00	0,00	616.265,91	3.099.939,51	3.152.505,62
160.704,39	42.349,53	3.431,64	0,00	199.622,28	110.389,01	136.692,01
160.704,39	42.349,53	3.431,64	0,00	199.622,28	110.389,01	136.692,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.508.792,48
292.115,42	377,81	129.771,35	2.104,00	160.617,88	6.624.834,72	6.428.931,87
292.115,42	377,81	129.771,35	2.104,00	160.617,88	6.624.834,72	7.937.724,35
950.113,00	161.700,06	133.202,99	2.104,00	976.506,07	9.835.163,24	11.226.921,98



ÜBERLEITUNG EIGENKAPITAL IAS ZU HGB ZUM 31.12.2010

(in EUR)	Mutterunternehmen						
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	Rücklage Kapitalherabsetzung	Kapitalrücklage	Kapitalrücklage SMW	Kapitalrücklage Wandelanleihe	Verrechnung Firmenwerte gemäß § 309 HGB
Stand am 31.12.2010 IAS	14.250.000,00	-288.135,00	350.000,00	52.870,96	3.622.123,65	1.650.328,26	0,00
Kapitalherabsetzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalbeschaffungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	154.712,29	0,00	0,00
Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wandler I Abzinsung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.085,01	0,00
Wandler II Abzinsung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.489,53	0,00
Immobewertung RCM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobewertung SMC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobewertung SMW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wandelanleihe RCM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Latente Steuern RCM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Latente Steuern SMW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Latente Steuern SMC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen SMW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investitionszulage SMW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Töchter SEE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
At Equity SMW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Firmenwert SMC aus 2007	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.839.539,74
Firmenwert Apollo aus 2008	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.244,60
Firmenwert SMW aus 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.269.690,47
Passiver Unterschiedsbetrag SMW aus 2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Firmenwert AFA 2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnisanteil Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Unterschied aus Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2010 HGB	14.250.000,00	-288.135,00	350.000,00	52.870,96	3.776.835,94	1.923.902,80	-8.110.474,81
Kapitalherabsetzung	-880.000,00	0,00	880.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-6.512,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme/Zuführungen aus Kapitalrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.781,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2011 HGB	13.370.000,00	-294.647,00	1.230.000,00	52.870,96	3.776.835,94	1.935.683,80	-8.110.474,81



Mutterunternehmen					Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
Unterschieds- betrag aus Kapital- konsolidierung	Bilanzgewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
0,00	5.539.857,29	25.177.045,16	0,00	25.177.045,16	4.966.383,09	4.966.383,09	30.143.428,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	-154.712,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	-2.419.656,40	-2.419.656,40	0,00	-2.419.656,40	0,00	0,00	-2.419.656,40
0,00	0,00	256.085,01	0,00	256.085,01	0,00	0,00	256.085,01
0,00	0,00	17.489,53	0,00	17.489,53	0,00	0,00	17.489,53
0,00	-4.621.315,42	-4.621.315,42	0,00	-4.621.315,42	0,00	0,00	-4.621.315,42
0,00	-3.101.257,75	-3.101.257,75	0,00	-3.101.257,75	0,00	0,00	-3.101.257,75
0,00	-1.141.340,96	-1.141.340,96	0,00	-1.141.340,96	0,00	0,00	-1.141.340,96
0,00	-412.069,03	-412.069,03	0,00	-412.069,03	0,00	0,00	-412.069,03
0,00	1.368.999,10	1.368.999,10	0,00	1.368.999,10	0,00	0,00	1.368.999,10
0,00	-46.538,39	-46.538,39	0,00	-46.538,39	0,00	0,00	-46.538,39
0,00	973.538,62	973.538,62	0,00	973.538,62	0,00	0,00	973.538,62
0,00	46.934,00	46.934,00	0,00	46.934,00	0,00	0,00	46.934,00
0,00	395.413,04	395.413,04	0,00	395.413,04	0,00	0,00	395.413,04
0,00	-6.946,50	-6.946,50	0,00	-6.946,50	0,00	0,00	-6.946,50
0,00	184.844,69	184.844,69	0,00	184.844,69	0,00	0,00	184.844,69
0,00	0,00	-5.839.539,74	0,00	-5.839.539,74	0,00	0,00	-5.839.539,74
0,00	0,00	-1.244,60	0,00	-1.244,60	0,00	0,00	-1.244,60
0,00	0,00	-2.269.690,47	0,00	-2.269.690,47	0,00	0,00	-2.269.690,47
117.938,71	0,00	117.938,71	0,00	117.938,71	0,00	0,00	117.938,71
0,00	-116.759,17	-116.759,17	0,00	-116.759,17	0,00	0,00	-116.759,17
0,00	-334.578,59	-334.578,59	0,00	-334.578,59	0,00	0,00	-334.578,59
0,00	3.251.179,08	3.251.179,08	0,00	3.251.179,08	-7.839,08	-7.839,08	3.243.340,00
117.938,71	-594.408,68	11.478.529,92	0,00	11.478.529,92	4.958.544,01	4.958.544,01	16.437.073,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	445.051,20	438.539,20	0,00	438.539,20	0,00	0,00	438.539,20
0,00	-401.456,24	-401.456,24	0,00	-401.456,24	0,00	0,00	-401.456,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.633.274,77	-1.633.274,77	-1.633.274,77
0,00	-47.527,02	-35.746,02	0,00	-35.746,02	0,00	0,00	-35.746,02
0,00	-847.546,45	-847.546,45	0,00	-847.546,45	626.575,40	626.575,40	-220.971,05
117.938,71	-1.445.887,19	10.632.320,41	0,00	10.632.320,41	3.951.844,64	3.951.844,64	14.584.165,05

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

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. Der Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen, insbesondere Kapitalbeteiligungen an deutschen oder ausländischen Unternehmen unter Beachtung des Grundsatzes der Risikomischung sowie die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Anlage in Wertpapieren, Aktien und Renten. Die Gesellschaft ist keine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 1970. Sie übt keine bankgeschäftlichen Tätigkeiten im Sinne des KWG aus.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften.

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

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

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

1.2. Angaben zu Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst alle verbundenen Unternehmen, bei denen die RCM unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder aufgrund sonstiger Rechte ein Beherrschungsverhältnis besteht.

In den Konzernabschluss sind neben der RCM die folgenden Unternehmen einbezogen worden, bei denen die RCM unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt und die einheitliche Leitung ausübt:

Name und Sitz	Währung	Anteil am Kapital		Eigenkapital 31.12.2012 TEUR	Jahresergebnis 2012 TEUR
		%			
SM Capital AG, Sindelfingen	TEUR	99,08		5.162,7	87,8
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	TEUR	100,00		86,1	-16,1
SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen	TEUR	55,90		5.931,9	-442,3
SM Beteiligungs AG, Sindelfingen	TEUR	50,14		2.973,2	183,8
SEE Real Estate AG i. L., Stuttgart	TEUR	97,03		340,2	68,7
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	TEUR	100,00		696,6	-6,9

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



Die SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden, die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, die SEE Real Estate AG i.L., Stuttgart, und die RCM Asset GmbH, Sindelfingen, sind verbundene Unternehmen der RCM gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB.

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

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Capital Aktiengesellschaft erfolgte bereits im Jahr 2007 nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 5.839,5 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen verrechnet. Im Jahr 2012 sind weitere Anteile an der SM Capital Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 12,3 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH erfolgte bereits 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 SMW zum Konzern der RCM und wird seither vollkonsolidiert. Am 31. Dezember 2012 hält die RCM direkt einen Anteil an der SMW von 56,09% am Kapital. Die SMW wiederum ist an der RCM direkt mit einem Anteil von 0,34% beteiligt. Unter Berücksichtigung dieser Rückbeteiligung hält die RCM somit rechnerisch 55,90% an der SMW.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erfolgte bereits 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.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 54,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SEE Real Estate AG i.L. erfolgte im Jahr 2009 nach der Buchwertmethode. Es entstand ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 1.183,0, welcher direkt als Ertrag vereinnahmt wurde. Im Jahr 2010 sind weitere Anteile an der SEE Real Estate AG i.L. zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2010 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 740,8, welcher direkt als Ertrag vereinnahmt wurde. Im Jahr 2011 sind nochmals Anteile an der SEE Real Estate AG i.L. zugegangen. Die Erstkonsolidierung der zugegangenen Anteile erfolgte im Jahr 2011 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 58,0, welcher direkt als Ertrag vereinnahmt wurde. Die ordentliche Hauptversammlung der SEE Real Estate AG i.L. hat am 8. April 2011 die Auflösung der Gesellschaft mit Ablauf des 30. April 2011 beschlossen. Die SEE Real Estate AG i.L. befindet sich daher zum Bilanzstichtag in Abwicklung. In 2012 erfolgten mehrere Teilauszahlungen auf den Liquidationserlös.

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

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

60

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

Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreiszurordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst.

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

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

1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Bis zum Jahr 2011 erfolgte die Berichterstattung im Anhang gemäß den Vorschriften des IFRS. Im Jahr 2012 erfolgt die Berichterstattung gemäß den Vorschriften des HGB. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.



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 Marktwert 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. zu niedrigeren beizulegenden Werten 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.

2. ANGABEN ZUR BILANZ

2.1. Aktiva

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr TEUR 7,7). Allein nach steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommene Abschreibungen i. S. v. § 253 Abs. 3 HGB wurden im Berichtsjahr ebenfalls nicht vorgenommen. Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet bei der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen entstandene Firmenwerte, welche auf 30 Jahre abgeschrieben werden sowie erworbene Softwarelizenzen, welche auf drei Jahre abgeschrieben werden. Hierin enthalten war im Wesentlichen Software zur Erfassung und Verwaltung der relevanten Daten der Immobilienbestände.

2.1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte bei dem Sammelposten „geringwertige Anlagegüter“ linear mit 20 %. In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 110,4 (Vorjahr TEUR 136,7) enthalten.

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



2.1.3. Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Wertpapiere des Anlagevermögens. Diese wurden durch weitere Käufe im Berichtsjahr insbesondere durch Anleihen gestärkt.

Ergänzende Angaben

Es handelt sich bei den Wertpapieren zum einen um festverzinsliche Anleihen mit nominalen Rückzahlungswerten. Das Rating der Emittenten hat sich seit Kauf der Aktien nicht verschlechtert. Aufgrund des als unwahrscheinlich eingeschätzten Insolvenzrisikos der Emittenten wird der Verlust als nicht dauerhaft eingeschätzt. Der Buchwert der Papiere beträgt TEUR 4.988,3, der Zeitwert TEUR 4.548,3.

Darüber hinaus sind Aktien mit einem Buchwert von TEUR 1.636,6 und einem Zeitwert von TEUR 1.347,1 im Bestand. Aufgrund der vorübergehenden Kursverluste am deutschen Aktienmarkt ist die Wertminderung auch bei diesen Papieren als vorübergehend einzustufen.

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

2.1.4. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

2.1.4.1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten

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

Im Berichtsjahr konnten weitere Bestände veräußert werden. Die Position wurde daher reduziert.

2.1.4.2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

Bei dieser Position handelt es sich um bebaute und im Rahmen der Verwaltung eigenen Vermögens vermietete Bestände. Die ausgewiesenen Objekte sind mittelfristig zum Verkauf bestimmt.

Die Immobilien werden zu Herstellungs- bzw. fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

2.1.4.3. Unfertige Leistungen

In dieser Position sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 167.255,00 (Vorjahr EUR 124.732,53) enthalten.



2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben folgende Restlaufzeiten:

(alle Angaben in TEUR)	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt 2012
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	44,6 (401,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	44,6 (401,0)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen (Vorjahr)	609,7 (690,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	609,7 (690,3)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	14,6 (19,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	14,6 (19,8)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	2.584,7 (1.664,9)	337,8 (400,4)	16,0 (166,7)	2.938,5 (2.232,0)

Die Forderungen sind mit dem Nennwert abzüglich vorgenommener Wertberichtigungen angesetzt.

63

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 5.711,3 (Vorjahr TEUR 4.183,0) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 5.065,9 (Vorjahr TEUR 1.646,1) enthalten, die im Rahmen von Sicherheiten verpfändet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission einer Wandelanleihe ausgewiesen. Ein Restbetrag in Höhe von TEUR 141,0 (Vorjahr TEUR 155,0) wird über die Restlaufzeit der in 2010 begebenen Wandelanleihe über die Laufzeit von vier Jahren linear aufgelöst. Im Berichtsjahr hat sich der umlaufende Nominalbetrag um TEUR 1.350,0 erhöht, daher wurde ein zusätzliches Agio in Höhe von TEUR 54,0 eingestellt.

2.1.9. Aktive latente Steuern

Die Differenzen ergeben sich aus den Unterschieden bei der Hauptversammlungsrückstellung in Höhe von TEUR 62,4 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 19,7), bei der Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 288,5 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 91,1) sowie aus dem Verlustvortrag der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der mit einem Anteil in Höhe von TEUR 1.000 bewertet wurde (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 315,7). Somit ergibt sich per Saldo eine aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 426,5.

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



2.2. Passiva

2.2.1. Eigenkapital

a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2012 in Höhe von TEUR 13.370,0 ist aufgeteilt in 13.370.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Die im Bestand gehaltenen 54.306 eigenen Aktien wurden offen vom Grundkapital abgesetzt.

Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren 499.209 eigene Aktien im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, welche zum Bilanzstichtag mit EUR 1,545 je Aktie, insgesamt also mit TEUR 771,1, bewertet sind. Dies entspricht 3,734% des Grundkapitals. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) des Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Eigene Aktien – Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl der Stücke)	Bestand in % vom Grundkapital (je am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz	Kursgewinn/ -verlust
			EUR	EUR
Anfangsbestand: 294.647 Stück	2,204	01.01.2012	481.183,04	
Verkauf: 0 Stück	2,743	1. Quartal 2012	587.261,66	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 72.131 Stück		2. Quartal 2012	655.255,38	Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 0 Stück	3,091	3. Quartal 2012	809.420,88	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 46.514 Stück		4. Quartal 2012	771.078,91	Verlust 5.529,13
Verkauf: 0 Stück	3,890			
Kauf: 106.750 Stück				
Verkauf: 100.000 Stück	3,734			
Tausch: 13.372 Stück				
Kauf: 92.539 Stück				
Endstand: 499.209 Stück bewertet mit EUR 1,545 je Aktie	3,734	31.12.2012	771.078,91	

Die eigenen Aktien wurden erworben in der Absicht diese einzuziehen.

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft 46.097 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im Bestand gehalten. Diese wurden zum 31. Dezember 2012 mit einem Betrag in Höhe von EUR 1,532 je Aktie, also insgesamt mit TEUR 70,6, bewertet. Dies entspricht somit 0,345% des Grundkapitals. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) des Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Eigene Aktien – Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl der Stücke)	Bestand in % vom Grundkapital (je am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz	Kursgewinn/ -verlust
			EUR	EUR
Anfangsbestand: 333.499 Stück bewertet mit EUR 1,525 je Aktie	2,494	01.01.2012	508.595,69	
Verkauf: 0 Stück	3,052	1. Quartal 2012	618.263,92	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 74.516 Stück		2. Quartal 2012	662.182,23	Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 0 Stück	3,277	3. Quartal 2012	707.089,62	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 30.097 Stück	3,503	4. Quartal 2012	70.603,85	Verlust 4.738,27
Verkauf: 0 Stück				
Kauf: 30.285 Stück				
Verkauf: 470.000 Stück	0,345			
Kauf: 47.700 Stück				
Endstand: 46.097 Stück bewertet mit EUR 1,532 je Aktie	0,345	31.12.2012	70.603,85	



b) Genehmigtes Kapital

Zum 31. Dezember 2012 verfügt die Gesellschaft aufgrund Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juli 2009 über ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 7.125.000,00. Durch diesen Beschluss wurde der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 9. Juli 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen, einmalig oder in mehreren Teilbeträgen, um diesen Betrag zu erhöhen.

c) Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal EUR 4.626.562,00 bedingt zu erhöhen (bedingtes Kapital I). Mit Beschluss der Hauptversammlungen vom 20. August 2010 sowie 1. Juli 2011 wurde dieses bedingte Kapital herabgesetzt. Es beträgt per 31. Dezember 2012 nunmehr EUR 1.560.000,00. Aus dem bedingten Kapital wurden im Geschäftsjahr keine Aktien gezeichnet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. August 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal EUR 4.805.000,00 bedingt zu erhöhen (bedingtes Kapital 2010/I). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 wurde dieses bedingte Kapital herabgesetzt. Es beträgt per 31. Dezember 2012 nunmehr EUR 1.966.497,00. Aus dem bedingten Kapital wurden im Geschäftsjahr keine Aktien gezeichnet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal EUR 3.348.503,00 bedingt zu erhöhen (bedingtes Kapital 2011/I).

d) In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte

Die Kapitalrücklage wurde durch Verrechnung mit bei der Erstkonsolidierung entstandenen Firmenwerten in den Vorjahren gemäß § 309 HGB alte Fassung vollständig verwendet. Durch die übersteigende Verrechnung ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Wert von minus EUR 1.580.360,55 (Vorjahr minus EUR 1.115.084,11). Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- » + EUR 3.298.059,50 aus Agiobeträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen
- » + EUR 1.949.183,80 aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen
- » + EUR 1.230.000,00 aus Kapitalherabsetzung
- » + EUR 52.870,96 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 wurde für den Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennbetrag und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile eine frei verfügbare Rücklage zu Lasten des Bilanzgewinnes in Höhe von EUR 90.816,65 gebildet. Diese wurde in voller Höhe mit dem Unterschiedsbetrag verrechnet. Die Gewinnrücklagen betragen somit EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00).

f) Überleitung Eigenkapital IFRS zu Eigenkapital HGB

Die Überleitung ist auf der Anlage 3 im Geschäftsbericht auf den Seiten 56–57 dargestellt.



2.2.2. Unterschiedsbetrag

Durch weitere Zukäufe an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft entstand ein passiver Unterschiedsbetrag. Dieser wird in Höhe von EUR 496.050,07 (Vorjahr EUR 117.938,71) ausgewiesen.

2.2.3. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet worden, dessen Höhe sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Dabei wurden alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Rückstellungen für Körperschaftsteuer wurden in Höhe von TEUR 104,3 (Vorjahr TEUR 267,4) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 140,1 (Vorjahr TEUR 188,4) gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 69,5 (Vorjahr TEUR 79,3), Geschäftsbericht TEUR 22,2 (Vorjahr TEUR 32,0), Hauptversammlung TEUR 63,6 (Vorjahr TEUR 67,2), noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstände TEUR 228,7 (Vorjahr TEUR 187,0), Aufsichtsratsvergütungen TEUR 151,2 (Vorjahr TEUR 158,7), nicht genommenen Urlaub TEUR 8,5 (Vorjahr TEUR 11,4), Rechtsstreitigkeiten TEUR 176,8 (Vorjahr TEUR 168,0) sowie Offenlegung und Aufbewahrung TEUR 25,8 (Vorjahr TEUR 30,2) und Beiträge zur Berufsgenossenschaft TEUR 6,2 (Vorjahr TEUR 4,4), noch nicht gezahlte Provisionen für Vermietungen TEUR 6,5 (Vorjahr TEUR 7,5) sowie für abgeschlossene Zinsswaps TEUR 113,4 (Vorjahr TEUR 273,1). Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 363,9 (Vorjahr TEUR 61,1) sowie TEUR 121,3 (Vorjahr TEUR 43,3) für Gewährleistungen gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 1.357,7 (Vorjahr TEUR 1.514,5) gebildet.

2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2012 nicht vorhanden.

Per 31. Dezember 2012 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 18.392,4 (Vorjahr TEUR 13.673,6).

2.2.4.1. Anleihen

a) 4% Wandelanleihe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, WKN A0T FWA

Die im Juli 2007 durch die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft emittierte Wandelschuldverschreibung war im Berichtsjahr endfällig und wurde zurückgezahlt.

b) 4% Wandelanleihe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, WKN A1E 8QC

Im Geschäftsjahr 2010 wurde durch die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft eine weitere Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 3.851.900,00 emittiert. Im Vorjahr wurden nochmals nominal EUR 1.178.100,00 und im Berichtsjahr weitere nominal EUR 1.350.000,00 emittiert, sodass der aktuell ausgegebene Nominalbetrag jetzt insgesamt EUR 6.380.000,00 beträgt. Sie ist eingeteilt in 63.800 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilwandschuldverschreibungen zu je EUR 100,00. Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem Ausgabebetag (3. November 2010) bzw. dem vor der Ausgabe liegenden Zinstermin mit jährlich 4% verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 3. November eines jeden Jahres zahlbar. Die Teilschuldverschreibungen werden am 3. November 2014 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt, zurückgekauft oder ge-



wandelt wurden. Die Wandlung ist an Geschäftstagen im Zeitraum vom 1. Geschäftstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im Jahr 2011 bis zum 20. Geschäftstag vor dem Endfälligkeitstag möglich. Der Wandlungspreis beträgt EUR 1,87 pro Aktie. Bislang wurde hiervon kein Gebrauch gemacht.

Die Differenz zwischen dem Ausgabepreis und dem Rückzahlungsbetrag wurde als Disagio ausgewiesen. Der ausgewiesene Disagiotrag wird über die Laufzeit der Schuldverschreibung linear aufgelöst.

Außerdem wurde die Differenz zwischen einer marktüblichen Verzinsung von 5% und der Ist-Verzinsung von 4% abdiskontiert und der entsprechende Differenzbetrag als Disagio ausgewiesen sowie in die Kapitalrücklage eingestellt. Der ausgewiesene Disagiotrag wird über die Laufzeit der Schuldverschreibung linear aufgelöst.

2.2.4.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR)	Geschäftsjahr	Vorjahr
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	5.412,2	4.009,1
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	5.539,5	7.724,6
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	18.392,4	13.673,6
Summe	29.344,1	25.407,3

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert, unter anderem durch Guthaben, Grundschulden und Abtretung von Mietansprüchen. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2012 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit (TEUR)	Nominalwert	Vorjahr
Grundschulden (nominal)	27.225,9	23.926,0
Depotwerte	9.742,4	7.537,7
Guthaben	4.764,9	63,8
Summe	41.733,7	31.527,5

2.2.4.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

	Bis zu 1 Jahr TEUR	Über 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Mehr als 5 Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213,3	0,0	0,0	213,3
(Vorjahr)	(214,0)	(0,0)	(0,0)	(214,0)

2.2.4.4. Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen haben folgende Restlaufzeiten:

	Bis zu 1 Jahr TEUR	Über 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Mehr als 5 Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Erhaltene Anzahlungen	7,8	0,0	0,0	7,8
(Vorjahr)	(6,1)	(0,0)	(0,0)	(6,1)



2.2.4.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten sind wie folgt:

	Bis zu 1 Jahr TEUR	Über 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Mehr als 5 Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten	325,8	14,6	3,6	344,0
(Vorjahr)	(390,4)	(14,6)	(7,3)	(412,3)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 94,2 (Vorjahr TEUR 243,1) 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.

68

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 687,6 (Vorjahr TEUR 1.919,9) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 760,0 (Vorjahr TEUR 571,5).

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 334,1 (Vorjahr TEUR 194,4).

3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 579,0 (Vorjahr TEUR 669,9) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von TEUR 2,3 (Vorjahr TEUR 77,9). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 375,6 (Vorjahr TEUR 104,9) enthalten.



3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von TEUR 589,6 (Vorjahr TEUR 514,9) handelt es sich im Wesentlichen um Provisionen im Zusammenhang mit dem Abverkauf der Immobilien. Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 164,0 (Vorjahr TEUR 110,8) enthalten.

3.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen im Jahr 2012 betrugen TEUR 1.464,9 (Vorjahr TEUR 1.417,0).

3.8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 161,3 (Vorjahr TEUR 163,5). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht getätigt (Vorjahr TEUR 7,7).

3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt TEUR 2.693,2 (Vorjahr TEUR 4.431,0) enthält im Wesentlichen Aufwendungen aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 1.337,2 (Vorjahr TEUR 3.166,1), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 63,9 (Vorjahr TEUR 81,7), Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 70,1 (Vorjahr TEUR 70,8) und Aufwendungen für Werbekosten in Höhe von TEUR 260,4 (Vorjahr TEUR 283,0). Außerdem enthält diese Position Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume in Höhe von TEUR 60,2 (Vorjahr TEUR 71,1), Kfz-Kosten in Höhe von TEUR 98,0 (Vorjahr TEUR 123,0), Reisekosten in Höhe von TEUR 47,7 (Vorjahr TEUR 57,0), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 181,4 (Vorjahr TEUR 245,2) sowie Kreditbearbeitungskosten in Höhe von TEUR 52,2 (Vorjahr TEUR 60,9).

3.10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

3.11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Bei den Finanzanlagen wurden TEUR 0,4 (Vorjahr TEUR 129,8) Abschreibungen auf den aktuellen Zeitwert vorgenommen. Im laufenden Jahr wurden Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 10,5 (Vorjahr TEUR 119,8) vorgenommen.

3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 1.906,8 (Vorjahr TEUR 2.190,8) beinhaltet diese Position unter anderem die Auflösung des Disagios im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung 2007 in Höhe von TEUR 57,1 (Vorjahr TEUR 195,5) sowie die Auflösung des Disagios im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung 2010 in Höhe von TEUR 68,0 (Vorjahr TEUR 40,0).

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden 20 Zinsswapvereinbarungen (Vorjahr 18) mit nominal 23,8 Mio. Euro (Vorjahr 23,0 Mio. Euro) abgeschlossen. Die Zinsswapvereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen in Höhe der aktuellen Valutierung eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt einen negativen Barwert von TEUR 2.450,4 (Vorjahr TEUR 1.563,5). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Deswegen rechnet die Gesellschaft mit einer vollständigen Absicherung des Risikos. Zur bilanziellen Abbildung des überschießenden Betrages wurde eine Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 113,3 (Vorjahr TEUR 273,1) gebildet.



4. ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

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

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

Mit Verkauf des Objektes Theodor-Veiel-Straße durch die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft an Kapitalanleger wurde im Geschäftsjahr 2010 für zwei Wohnungen die gewerbliche Zwischenvermietung übernommen. Diese wurden auf vier Jahre angemietet. Die übernommenen Verpflichtungen belaufen sich jährlich auf TEUR 24,5. Als Sicherheit wurde eine Kautions in Höhe von TEUR 4,1 hinterlegt.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

TEUR	2013	2014	2015	2016	2017
Mietvertrag	25,6	14,6	14,6	6,1	0,0
Leasingverträge	7,9	1,9	0,3	0,0	0,0
Zwischenvermietung	24,5	18,4	0,0	0,0	0,0

4.2.1. Sicherheiten für Dritte

Im Rahmen der Sicherstellung eines Darlehens wurden Sicherheiten für Dritte im Betrag von EUR 50.500,00 übernommen.

4.2.2. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Zum 31. Dezember 2012 bestanden Verbindlichkeiten aus acht Optionsgeschäften als Stillhalter. Diese haben eine Laufzeit bis Februar, März bzw. Juni 2013. Zum Stichtag wurde keine Drohverlustrückstellung (Vorjahr TEUR 3,0) gebildet.

4.3. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 30 (Vorjahr 26) Arbeitnehmer beschäftigt.

	2012	Vorjahr
Vorstand	2	2
Prokuristen	0	0
Angestellte	28	24
Auszubildende	0	0



4.4. Im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer erfasster Honoraraufwand

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von TEUR 107 (Vorjahr TEUR 105) bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der im Konzern enthaltenen SM Capital Aktiengesellschaft, der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SEE Real Estate AG i.L., der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH sowie der RCM Asset GmbH teilen sich wie folgt auf:

TEUR	2012	Vorjahr
Jahresabschlussprüfung	82	75
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	3	11
Steuerberatungsleistungen	17	16
Sonstige Leistungen	5	3

4.5. Organe

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

71

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Gerrit Keller, Privatier, Auenwald-Lippoldsweiler, (Vorsitzender)
- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach
- » Herr Peter Weiss, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf

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

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)
- » Herr Gerrit Keller, Privatier, Auenwald-Lippoldsweiler
- » Herr Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam

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

**SM Capital Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Gerrit Keller, Auenwald-Lippoldswailer, Privatier, (Vorsitzender)
- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach
- » Herr Peter Weiss, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf

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

SM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Reinhard Voss, Busenberg, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA)
- » Herr Rolf Opfermann, Neuhausen auf den Fildern, Geschäftsführer
(bis zum 31. August 2012 – Löschung im Handelsregister am 5. September 2012)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)
- » Herr Dr. Eberhard Weiershäuser, Geschäftsführer, Bad Homburg, (bis zum 16. August 2012)
- » Herr Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam
- » Herr Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen
(durch Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 2. Oktober 2012)

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

SEE Real Estate AG i.L.

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)
- » Herr Gerrit Keller, Privatier, Auenwald-Lippoldswailer
- » Herr Peter Weiss, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 5,4 (inkl. MwSt.).

**RCM Asset GmbH**

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

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2012:

- » Annett Sauer, Dresden, Diplom-Kauffrau, bis 26. November 2012 (aufgrund Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. November 2012 – Löschung im Handelsregister am 8. Januar 2013)
- » Rolf Opfermann, Neuhausen auf den Fildern, Industriefachwirt, bis 21. August 2012 (Löschung im Handelsregister am 7. September 2012)
- » Nadine Born, Dresden, ab 26. November 2012 (mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. November 2012 – Eintragung im Handelsregister am 8. Januar 2013)

73

Prokura

Zum weiteren Führungskreis einer Gesellschaft gehören diejenigen Mitarbeiter, denen Prokura erteilt worden ist. Im Berichtsjahr war keinem Mitarbeiter aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft Prokura erteilt.

4.6. Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 454,8. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	252.000,00	166.999,98
Kfz-Ersatz	0,00	1.500,00
Freiwillige Krankenversicherung	3.350,76	3.350,76
Freiwillige Pflegeversicherung	86,40	447,48
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,80	0,00
Sachbezüge	0,00	17.204,00
Summe	265.253,96	189.502,22

Sindelfingen, 18. März 2013

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Zu dem Jahresabschluss erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, für das Geschäftsjahr vom 1.01.2012 bis 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

74

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dettingen, den 10. März 2013

BW Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-oec. Bernd Wügner
Wirtschaftsprüfer



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Zu dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2012 und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012 erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers an die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft:

Wir haben den von der **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, freiwillig aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

75

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dettingen, den 5. April 2013

BW Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

FOTOGRAFIE
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

KONZEPTION & REALISATION
concept&design Werbeagentur GmbH, Filderstadt

Erschienen im Mai 2013



Beteiligungs AG

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

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