

■ ■ ■ RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

**GESCHÄFTSBERICHT**  
**2013**



*Beteiligungs AG*

# GESCHÄFTSBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

**Entwicklung des Konzern-Immobilienportfolios 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):**

	Zielsetzung <sup>1</sup>	aktueller Stand	31.12.2013 <sup>2 3</sup>	31.12.2012
Anschaffungskosten (in TEUR)		40.800	39.800	30.000
beurkundeter Flächenbestand (m <sup>2</sup> )	ca. 100.000	77.700	78.000	66.400
Anzahl Einheiten	ca. 1.500	1.114	1.127	990

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Zielsetzungen erfolgen ohne Obligo und basieren auf den derzeitigen konzerninternen Planungen. Die Unternehmensplanung geht von einem stabilen Marktumfeld sowie den aktuell geltenden Rahmenbedingungen aus, die tatsächliche Entwicklung des Immobilienportfolios kann abweichend verlaufen.

<sup>2</sup> Zum 31.12.2013 wurde nach erfolgter Eingliederung in den Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft erstmals das Immobilienportfolio der SM Domestic Property AG in das Konzernimmobilienportfolio einbezogen.

<sup>3</sup> Unter Einbeziehung des im Geschäftsjahr 2013 beurkundeten, wirtschaftlich bis zum 31.12.2013 jedoch noch nicht übergegangenen Objektes Sebnitzer Straße in Dresden

## Geschäftsentwicklung des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2013

	31.12.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	Veränderung
Umsatzerlöse	11.487	14.083	-18,4 %
davon Vermietungserlöse	3.121	2.780	+12,3 %
Operatives Betriebsergebnis	2.485	818	+203,8 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	+883	-758	
Jahresergebnis nach Steuern	+779	-512	
Ausgewiesenes Eigenkapital	16.930	15.582	+8,7 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>58.082</b>	<b>53.686</b>	<b>+8,2 %</b>

# INHALTSVERZEICHNIS

Brief an die Aktionäre .....	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrats .....	Seite 8
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft .....	Seite 10
Konzernlagebericht .....	Seite 13
Bilanz .....	Seite 45
Gewinn- und Verlustrechnung .....	Seite 46
Konzern-Bilanz .....	Seite 47
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	Seite 48
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	Seite 49
Konzern-Eigenkapitalpiegel .....	Seite 50
Konzern-Bruttoanlagespiegel .....	Seite 52
Konzernanhang .....	Seite 54
Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers .....	Seite 69
Dresdner Mietspiegeltablelle 2013 .....	Seite 71

## BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

4



Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender



Reinhard Voss  
Vorstand

*Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,*

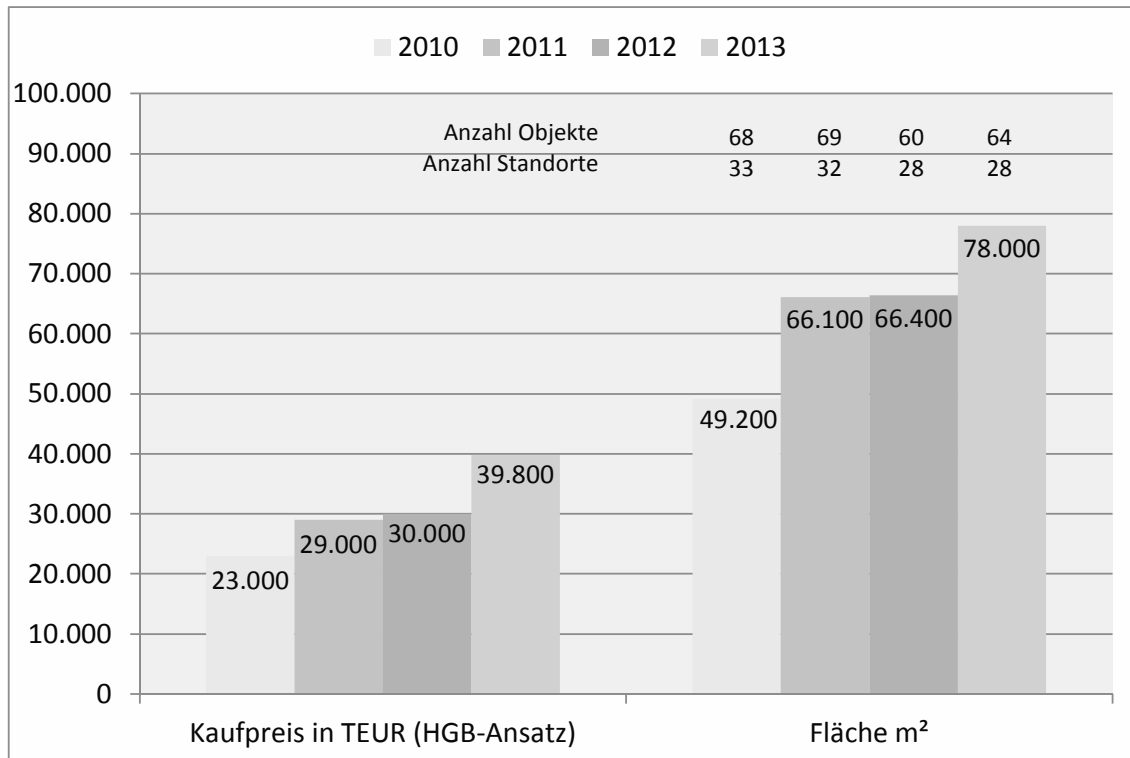
der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist in den zurückliegenden 18 Monaten eine durchgreifende Veränderung ihrer Konzernergebnisstruktur gelungen. Mit einem Ergebnisswing von mehr als 1,6 Mio. Euro ist der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wieder erfolgreich in die Gewinnzone zurückgekehrt. Der Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde zum 31.12.2013 in Höhe von 0,88 Mio. Euro (Vorjahr – 0,76 Mio. Euro) ausgewiesen. Die konzernweiten Erträge aus der Vermietung erreichten im Geschäftsjahr 2013 3,12 Mio. Euro (Vorjahr 2,78 Mio. Euro) und übersprangen damit erstmalig die Schwelle von 3 Mio. Euro. Trotz eines deutlich gestiegenen Geschäftsvolumens konnten wesentliche Kostenpositionen im Konzern nochmals reduziert werden. So konnten die Hausbewirtschaftungskosten bei einem im Jahresvergleich um ca. 12.000 m<sup>2</sup> Fläche vergrößerten Konzernimmobilienportfolio um ca. 7 % auf 0,89 Mio. Euro (Vorjahr 0,96 Mio. Euro) gesenkt werden. Die Personalkosten reduzierten sich um mehr als 10 % auf 1,28 Mio. Euro (Vorjahr 1,46 Mio. Euro). Trotz einer im Jahresvergleich um 3,52 Mio. Euro erhöhten Fremdkapitalaufnahme bei Kreditinstituten hat sich der Zinsaufwand um mehr als 15 % auf 1,61 Mio. Euro (Vorjahr 1,91 Mio. Euro) vermindert. Die vereinnahmten Zinserträge blieben dagegen mit 0,45 Mio. Euro (Vorjahr 0,46 Mio. Euro) nahezu konstant.

Diese erfreuliche Geschäftsentwicklung, die bereits im letztjährigen Geschäftsbericht avisiert worden war, gründet vor allem auf der erfolgreichen Umsetzung eines konzernweiten Bündels zahlreicher Maßnahmen zur Senkung der Kosten und gleichzeitigen Steigerung der Effizienz, verbunden mit einer deutlichen Immobilienportfolioausweitung. Die Realisierung dieser Maßnahmen soll nun die Basis für eine nachhaltige Dividendenfähigkeit der das Immobiliengeschäft tragenden Konzerngesellschaften bilden und stellt die Grundlage für das weitere geplante Ergebniswachstum im Konzern dar.

Priorität im laufenden Geschäftsjahr hat der Immobilienportfolioaufbau in Richtung 100.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche bei gleichzeitiger weiterer Straffung des Konzernimmobilienportfolios. Die Potenziale, die sich aus der konsequenten Fortführung dieser Strategie ergeben, sind noch keineswegs vollständig ausgeschöpft. Wir erwarten, dass im laufenden Geschäftsjahr weitere Effizienzsteigerungspotenziale entstehen und auch genutzt werden. Der weitere Ausbau des Konzernimmobilienportfolios der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist mit dem Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses in der Dresdner Neustadt mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche bereits angegangen worden.

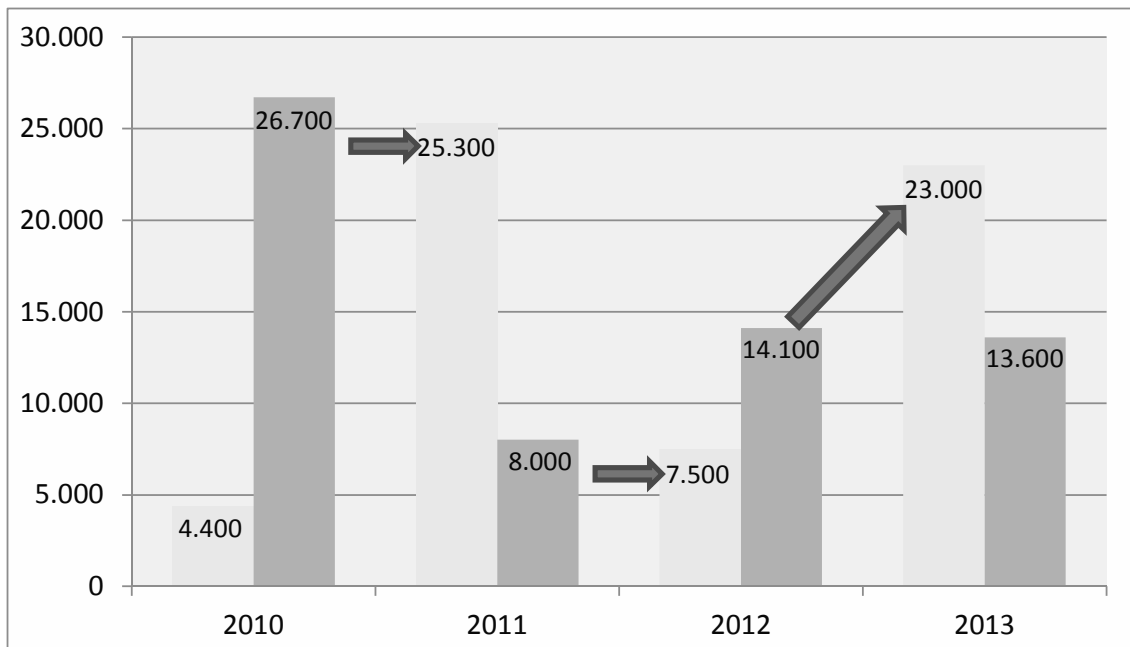


### Entwicklung des Konzernimmobilienportfolio Sachsen/Sachsen-Anhalt



5

### An- und Verkäufe (m²-Fläche) in den Geschäftsjahren 2010 - 2013



Die Grafiken verdeutlichen die strategischen Zielsetzungen des Managements des Konzernimmobilienportfolios und deren Umsetzung. Das Konzernimmobilienportfolio wurde ausgehend vom Jahr 2010 und einem Bestand von 49.200 m² Fläche um mehr als 50 % auf inzwischen ca. 78.000 m² Fläche ausgebaut. Die Anzahl der im Bestand befindlichen Immobilien wurde jedoch gleichzeitig ebenso verringert wie die Anzahl der Investitionsstandorte. Wie sich an der eingangs geschilderten Entwicklung einzelner Kostenpositionen, wie z. B. den Hausbewirtschaftungskosten, ablesen lässt, wurde das Ziel, die Effizienz der Immobilieninvestitionen im Konzern zu verbessern, mit dieser konzernweit umgesetzten Strategie erreicht.

An der Entwicklung der An- und Verkaufstransaktionen wird deutlich, dass die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einer konzernweit verdreifachten Einkaufsleistung (einschließlich der im Geschäftsjahr 2013 mehrheitlich erworbenen SM Domestic Property AG) nicht nur die Flächenabgänge des Vorjahres ausgleichen konnte, sondern eine kräftige Erhöhung des Konzernflächenbestands realisiert hat. Der Anstieg der Konzernvermietungserlöse um mehr als 12 % im Jahr 2013 belegt diese Geschäftsausweitung, wobei die im Geschäftsjahr 2013 erworbenen Flächen im laufenden Geschäftsjahr erstmalig über eine volle Geschäftsjahresperiode wirtschaftlich wirksam werden.

Für das laufende Geschäftsjahr sind die Signale für weiteres Flächenwachstum gestellt. Ein anhaltend niedriges Zinsniveau ist auch weiterhin das beste Argument für die Immobilieninvestition. Sichere Anlagen, mit denen über der Inflationsrate liegende Zinserträge generiert werden können, sind nur schwer zu finden.

Die Mieten in den Ballungszentren ziehen weiter an, wobei dies nicht nur für 1A-Lagen wie München, Hamburg, Frankfurt oder Stuttgart gilt. Auch in regionalen Zentren wie z. B. Hannover oder auch Dresden sind die Mieten spürbar in Bewegung geraten. Schon hat die Bewegung der Mietpreise den Gesetzgeber auf den Plan gerufen, der nun glaubt, mit der sog. Mietpreisbremse in einen funktionierenden Markt eingreifen zu müssen. Danach sollen die Neuvermietungspreise in sog. „angespannten Wohnungsmärkten“ auf maximal 10 % über den örtlichen Vergleichsmieten begrenzt werden. Auch wenn Erstvermietungen von Neubauten von der Mietpreisbremse ausgenommen werden sollen, ist nicht auszuschließen, dass mit derartigen Lenkungseingriffen die nach Jahren der Stagnation sich nun langsam wieder entfaltende Wohnungsneubautätigkeit einen Dämpfer erhält. Dabei wäre gerade ein sich ungehindert entwickelnder Wohnungsneubau die sinnvolle und damit auch den Markt sich selbst regulierende wünschenswerte Reaktion. Der ordnungspolitische Sündenfall tritt mit der Einführung der Mietpreisbremse ein und es ist ein leichtes, die derzeit noch locker anmutenden Zügel eines einmal eingeführten Instruments nach Belieben anzuziehen. Ganz abgesehen davon, dass diese Regulierung zu erheblichen Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern führen wird, heißt es doch schon im Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums dazu: „Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in den von der Neuregelung betroffenen Gebieten werden voraussichtlich zu einer zusätzlichen der Höhe nach nicht prognostizierbaren Kostenbelastung für Vermieter, Mieter und Justiz führen.“ Derartige Regelungen entstehen immer dann, wenn Vernunft hinter dogmatisch initiiertes Handeln zurücktreten muss.

6



Dabei ist der inländische Immobilienmarkt im Gegensatz zu anderen nationalen Immobilienmärkten von einer Preisblase noch weit entfernt. Vielmehr lassen eine steigende Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, eine steigende Zahl von Haushalten und ein steigender Flächenbedarf ein weiterhin stabiles Umfeld für die Immobilienpreisentwicklung erwarten.



Ausgehend jedoch von den hiervon abgesehen sonstigen positiven Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes erwartet die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 nicht nur eine Fortsetzung ihrer positiven Geschäftsentwicklung, sondern geht aufgrund der erzielten Fortschritte im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit davon aus, dass die Geschäftszahlen über den gesamten Konzern hinweg weiter zulegen können. Mit einem durch gezielte Investitionen in Richtung 100.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche ausgeweitetem Konzernimmobilienportfolio soll neben dem Immobilienbestandsgeschäft eine breite Basis für zusätzliches ertragreiches Margengeschäft aus dem Immobilienportfoliomanagement gelegt werden.

Der Vorstand ist davon überzeugt, dass die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit den getroffenen Maßnahmen die Weichen für eine nachhaltige und stetige Geschäftsentwicklung gestellt hat. Dennoch bleiben Unwägbarkeiten, auf die die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft keinen Einfluss hat. Anders als in Deutschland bleibt die wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone labil, wenn sich auch Zeichen der Hoffnung zeigen, dass insbesondere die Staaten im Süden Europas langsam wieder Boden unter den Füßen gewinnen. Unberechenbar bleibt auch, welche Überraschungen der Gesetzgeber noch bereithalten wird. Sprudelnde Steuereinnahmen schaffen ministeriale Begehrlichkeiten wie sich an der Diskussion um die auf Biegen und Brechen von der Ex-Juso-Chefin Nahles durchgedrückten sog. „Rente mit 63“ ablesen lässt. Mietpreisbremse und Mindestlohn sind weitere Pfeile aus dem für staatliche Markteingriffe bereitgestellten Köcher. Es ist daher für die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft unerlässlich, aufbauend auf den bisher schon erreichten Verbesserungen ihrer Geschäftstätigkeit die geschäftliche Basis durch weiteres Wachstum zu stärken und die Ertragskraft des gesamten Konzerns durch weitere gezielte Maßnahmen zu stärken.

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wird ihren bereits eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen. Dazu ist sie jedoch im erheblichen Maß auf das Engagement und die Tatkraft ihrer Mitarbeiter angewiesen. Die Mitarbeiter des gesamten Konzerns haben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 ein hohes Maß an Initiative und Einsatzbereitschaft gezeigt, wofür der Vorstand an dieser Stelle großen Dank ausspricht. 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 DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

*Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,*

der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 mit großem Interesse begleitet und überwacht. Es haben im Geschäftsjahr 2013 drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands teilgenommen haben. Darüber hinaus hat sich der gesamte Aufsichtsrat auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen mehrfach persönlich im Rahmen informeller Telefonate und persönlicher Gespräche vom Vorstand über die aktuelle Geschäftssituation sowie die geschäftsstrategische Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns 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.

8

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 einschließlich der Immobilientransaktionen sowie weiterer Unterlagen detailliert über die Ertrags-, Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft und des Konzerns unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat sich ferner über Zinssätze, Zinssicherungsgeschäfte, Zinsbindungsfristen und sonstige Konditionierungen der aufgenommenen Fremdfinanzierungen in Kenntnis setzen lassen.

Einer der Schwerpunkte der gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrats und des Vorstands im Geschäftsjahr 2013 war die Steuerung des Immobilienportfolios, wobei insbesondere intensiv über die neu in den Bestand zu nehmenden Immobilien diskutiert wurde. Hinsichtlich der 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 Einvernehmen.

Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls detailliert über den Stand der seit dem Geschäftsjahr 2012 konzernweit umgesetzten Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz der konzernweiten Geschäftstätigkeit, den Einfluss dieser Maßnahmen auf die Geschäftszahlen sowie die Fortschritte hinsichtlich der aktuellen und zukünftig geplanten Umsetzung des gesamten Maßnahmenpaketes informiert. Dazu hat der Vorstand dem Aufsichtsrat die aktuellen und zukünftigen Auswirkungen dieser Maßnahmen berücksichtigende Ergebnisplanungen vorgelegt.

Intensiv haben Vorstand und Aufsichtsrat über die Übernahme der Mehrheit an der SM Domestic Property AG beraten. Beide Gremien haben die Transaktion sowie deren verschiedene Ausgestaltungsmöglichkeiten intensiv diskutiert und die sodann realisierte Transaktion gemeinsam beschlossen.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurden durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Mai 2013 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dettingen unter Teck, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Als Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung wurden bestimmt:

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

Der Aufsichtsrat hat sich während seiner bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 8. April 2014 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 2013 aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einstimmig gebilligt.





Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss der Gesellschaft damit festgestellt. Der Verwendung des Bilanzergebnisses, nämlich dem Vorschlag des Vorstands zur Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,03 Euro pro Aktie und Vortrag des danach verbleibenden Bilanzgewinns auf neue Rechnung, hat sich der Aufsichtsrat einstimmig angeschlossen.

Im Rahmen seiner Sitzung vom 19.11.2013 hat der Aufsichtsrat die Herren Martin Schmitt und Reinhard Voss erneut zu jeweils einzelvertretungsberechtigten Mitgliedern des Vorstands der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit Wirkung bis zum 31.12.2016 bestellt und hat gleichzeitig Herrn Martin Schmitt erneut zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft bestimmt.

Herr Gerrit Keller hat sein Mandat als Aufsichtsrat der Gesellschaft zum 31.12.2013 aus persönlichen Gründen niedergelegt. Herr Keller war der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft seit deren Gründung im Jahr 1999 verbunden und hat bereits als Mitglied des Gründungsaufsichtsrats aktiv an der Entwicklung der Gesellschaft mitgewirkt. Seit dem Jahr 2009 übte Herr Keller das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden der Gesellschaft aus. Herr Keller hat in diesen vielen Jahren die Arbeit des Aufsichtsrats aktiv mitgestaltet und hat die Tätigkeit des gesamten Gremiums wie auch die Arbeit der Mitglieder des Vorstands in wertvoller Weise unterstützt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats danken Herrn Keller für seine vielfältige Unterstützung und wünschen ihm für die Zukunft bestes persönliches Wohlergehen.

Als neues Mitglied des Aufsichtsrats hat das Amtsgericht Stuttgart am 21. Januar 2014 Herrn Florian Fenner zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Der Aufsichtsrat freut sich auf die Zusammenarbeit mit Herrn Fenner, der bereits in verschiedenen Konzerntochtergesellschaften als Aufsichtsrat tätig ist und im Rahmen der Wahrnehmung dieser Mandate bereits viele interessante Anregungen für die Aufsichtsratsarbeit dieser Gesellschaften gegeben hat. Im Rahmen seiner konstituierenden Sitzung vom 8. April 2014 hat der Aufsichtsrat einstimmig Herrn Prof. Dr. Steinbrenner zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herrn Florian Fenner zu dessen Stellvertreter gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Gesellschaft sowie allen Mitarbeitern der SM Wirtschaftsberatungs AG, die einen Teil der Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder mit großem Engagement abgewickelt haben, für deren Einsatzbereitschaft und Tatkraft, mit der sie die Realisierung der geschäftlichen Ziele der Gesellschaft unterstützt bzw. ermöglicht haben.

Sindelfingen, am 9. April 2014

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Peter Steinbrenner  
Aufsichtsratsvorsitzender



## DIE AKTIE DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT IM GESCHÄFTSJAHR 2013

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

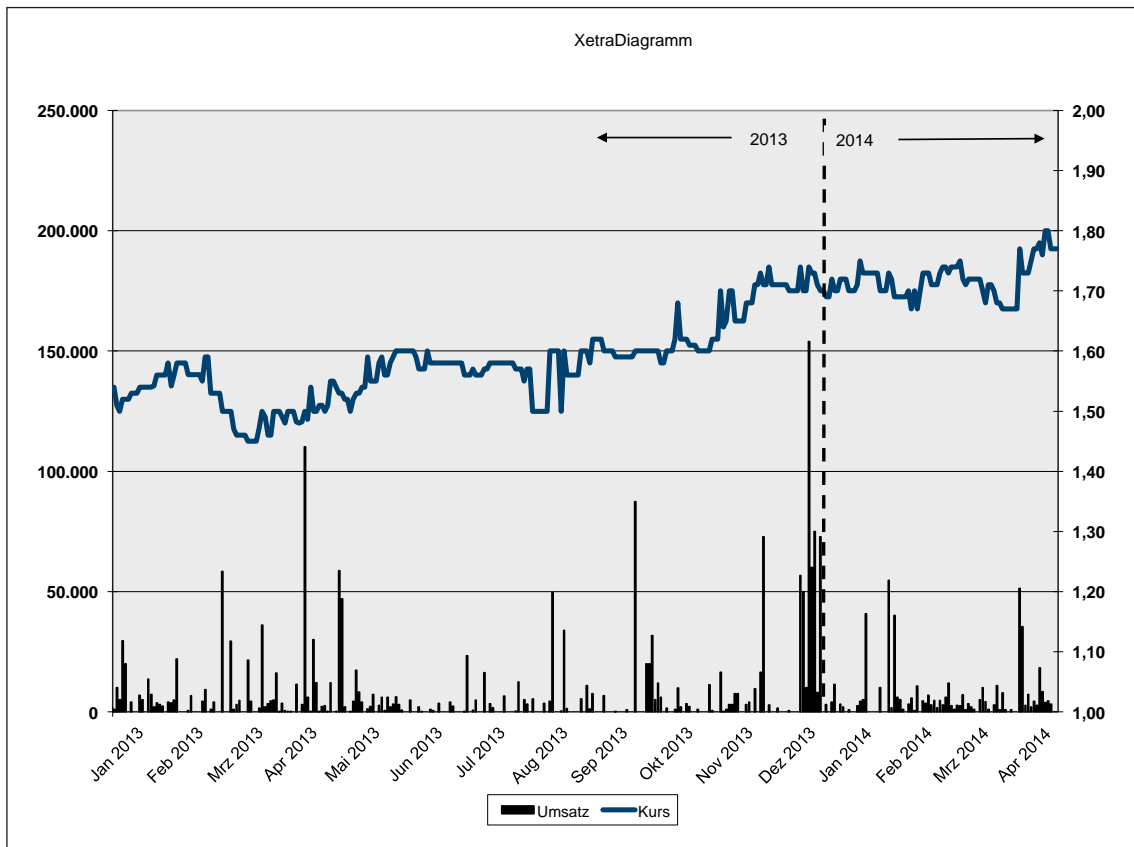
Kenn-Nr.:	A1RFMY
ISIN	DE000A1RFMY4
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg, Berlin (OpenMarket)

<b>Kursentwicklung im Jahr 2013</b>	Kurs zu Jahresbeginn:	EUR 1,53
	Jahreshöchstkurs am 21.11.2013:	EUR 1,74
	Jahrestiefstkurs am 11.03.2013:	EUR 1,45
	Jahresschlusskurs:	EUR 1,70
	im Gesamtjahr 2013	+ 11,1 %

durchschnittlicher Umsatz an Umsatztagen im elektronischen Börsenhandelssystem Xetra im Jahr 2013:  
ca. 12.075 (Vorjahr ca. 8.430) + 43 %

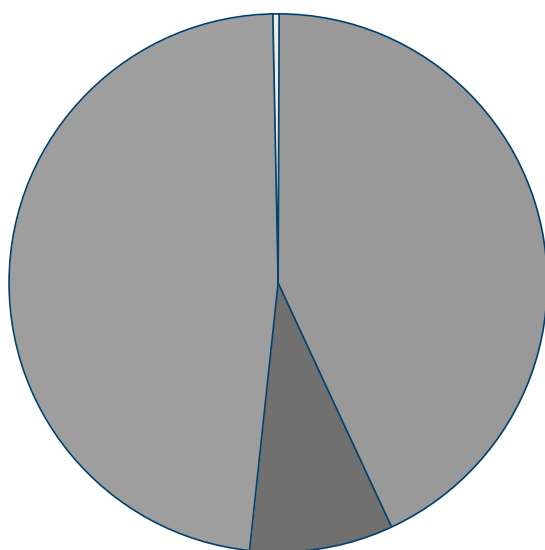
Marktkapitalisierung am 31.12.2013: 22,73 Mio. Euro (Vorjahr 20,59 Mio. Euro)

10



**Aktionärsstruktur Stand April 2014**

Institutionelle Anleger Inland	43,0 %
Institutionelle Anleger Ausland	8,7 %
Private Investoren Inland	48,0 %
Private Investoren Ausland	0,3 %



- Institutionelle Anleger Inland
- Institutionelle Anleger Ausland
- Private Investoren Inland
- Private Investoren Ausland

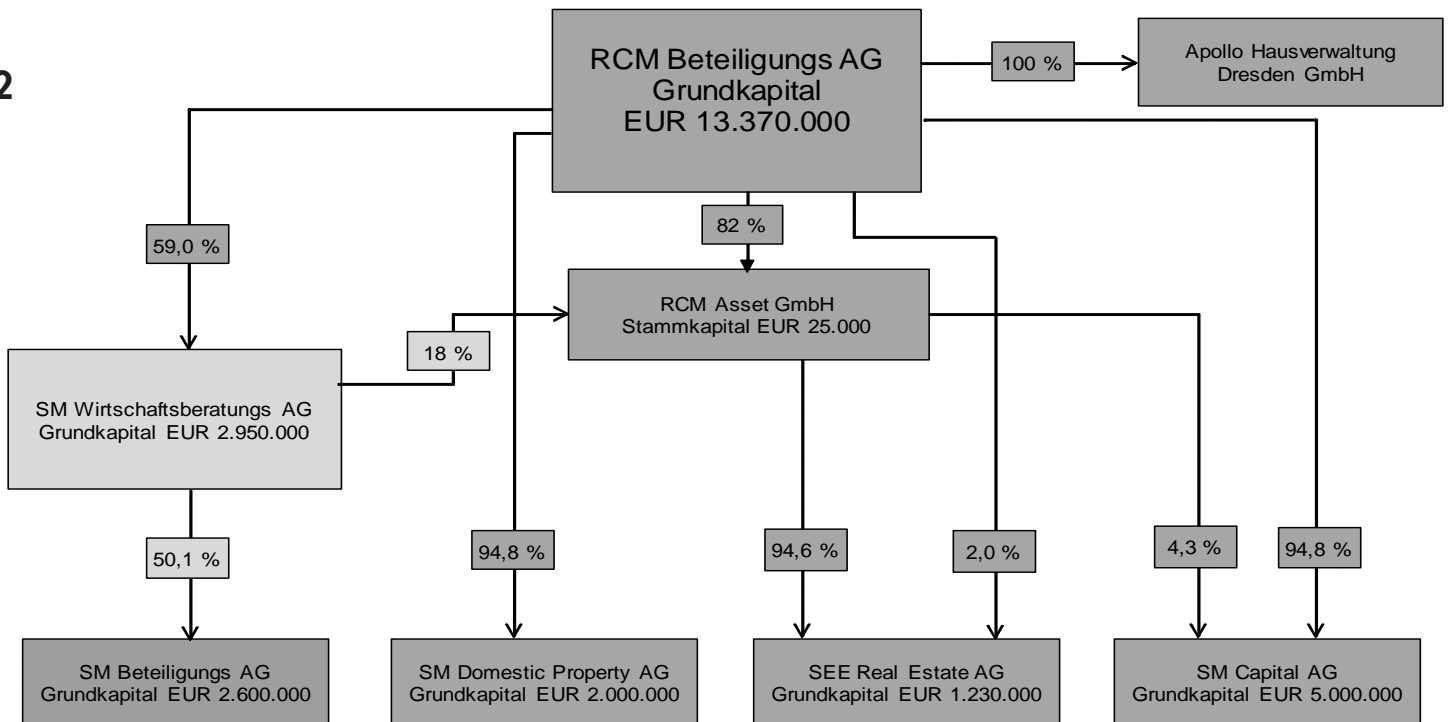
**Grundkapitalentwicklung der RCM Beteiligungs AG**

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



## RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft – Konzernorganigramm per 31.12.2013

12





# KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

In den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde zum 31.12.2013 erstmals die SM Domestic Property AG einbezogen, in den Vorjahreszahlen ist diese Gesellschaft nicht berücksichtigt.

## I. Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

#### 1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2013 neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

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

Zwischen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft besteht seit dem Geschäftsjahr 2012 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag, dem die Hauptversammlungen beider Gesellschaften einstimmig zugestimmt haben. Der Vertrag ist am 12. September 2012 in das Handelsregister 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 31.12.2013 folgende Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 10 % beteiligt:

- Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen, mit ca. 14,40 %

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

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

Gemäß § 3 der Satzung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 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 zu ändern.

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. Mai 2007, 20. August 2010 und 01. Juli 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.

14

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.966.497,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.966.497 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2010). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. August 2010 und 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden. Die 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. Juli 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.

Mit Beschluss vom 24.09.2010 hat der Vorstand die Begebung einer mit 4 % verzinslichen Wandelschuldverschreibung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 9.000.000,00 beschlossen. Auf der Grundlage dieses Beschlusses hat die Gesellschaft am 3. November 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 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 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. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 1.532.812,00 zu erhöhen (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. Juli 2002 erteilten Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Optionsrechten Gebrauch machen. Derzeit sind Optionsrechte nicht ausgegeben.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 16. August 2012 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. August 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. August 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 31.12.2013 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 59,01 %.

### **SM Capital Aktiengesellschaft**

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

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist zum 31.12.2013 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. September 2012 und die Hauptversammlung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft vom 07. September 2012 haben jeweils einstimmig dem Abschluss eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrags zwischen den beiden Gesellschaften zugestimmt. Der Vertrag ist bei der SM Capital Aktiengesellschaft am 12. September 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen und damit wirksam geworden.

### **SM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Das Grundkapital der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft beträgt 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. August 2012 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. August 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 1.300.000,00 zu erhöhen (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.

### ***SM Domestic Property AG***

Das Grundkapital der SM Domestic Property AG beträgt EUR 2.000.000,00 und ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

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

Das eingetragene Grundkapital der SEE Real Estate AG i.L. beträgt EUR 1.230.000,00 und ist eingeteilt in 1.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Von dem Grundkapital sind bereits EUR 1.126.733,93 als Vorschuss auf den Liquidationserlös an die Aktionäre ausgezahlt worden. Das Grundkapital der SEE Real Estate AG i.L. ist um bis zu EUR 136.470,00, eingeteilt in bis zu 136.470 auf den Inhaber lautende Stückaktien, durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft aufgrund der am 31. August 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen Aktienoptionsplan gewährt werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insofern durchgeführt, als Optionsrechte auf Aktien ausgegeben wurden und deren Inhaber das gewährte Optionsrecht ausüben.

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

Die ordentliche Hauptversammlung der SEE Real Estate AG i.L. hat am 8. April 2011 die Auflösung der Gesellschaft mit Ablauf des 30. April 2011 beschlossen. Die SEE Real Estate AG i.L. befindet sich daher zum Bilanzstichtag, dem 31.12.2013, in Abwicklung.

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

### ***RCM Asset GmbH***

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

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

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





## 1.2 Geschäftsfelder

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

- Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft
- Eigene Immobilien

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

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

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

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

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

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

## 1.3 Wesentliche Standorte

Der Sitz der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist Sindelfingen. Ein weiterer Unternehmensstandort bestand im Geschäftsjahr 2013 in Dresden. In der unselbständigen Niederlassung in Dresden erfolgt die Steuerung des Immobiliengeschäftes der Gesellschaft.

Der Sitz der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SM Capital Aktiengesellschaft, der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der RCM Asset GmbH ist Sindelfingen, der Sitz der SM Domestic Property AG und 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 Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH obliegt gemäß § 35 GmbHG dem Geschäftsführer.

#### **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA), (Vorsitzender)
- Herr Reinhard Voss, Busenberg, Wirtschaftsdiplo 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-Lippoldswweiler, 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-Lippoldswweiler, 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 Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- 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 Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA)

**SM Domestic Property AG**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Busenberg, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Marc Speidel, Böblingen, Bachelor of Arts (B.A.)

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

Abwickler ist Herr Reinhard Voss, 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**

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

- Frau Nadine Born, Dresden, bis zum 22. November 2013, als ausgeschieden im Handelsregister eintragen am 3. Januar 2014
- Herr Reinhard Voss, Busenberg, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. November 2013, eingetragen in das Handelsregister am 06. Dezember 2013. Herr Voss ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

**Prokura**

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

**1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems**

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft TEUR 272,2. Die Bezüge teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	168.000,00	75.999,96
Prämie	7.000,00	3.166,67
Kfz-Ersatz	0,00	18.000,00
Sachbezüge	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>175.000,00</b>	<b>97.166,63</b>

In der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft betragen die Gesamtbezüge des Vorstands im Berichtsjahr TEUR 142,3. Die Bezüge teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	66.000,00	54.000,00
Prämie	2.750,00	2.250,00
Freiwillige Krankenversicherung	3.349,28	3.349,28
Freiwillige Pflegeversicherung	88,92	484,32
U-Kasse Arbeitgeberfinanziert	9.816,80	0,00
Abfindung	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>82.105,00</b>	<b>60.183,60</b>

In der SEE Real Estate AG i.L. wurde im Geschäftsjahr 2013 eine Vergütung für den Abwickler nicht gezahlt.

Für die Mitarbeiter im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gilt grundsätzlich ein Vergütungssystem auf der Basis von feststehenden Monatsgehältern. Für den Vorstand gilt, sofern ein Mandat vergütet wird, daneben eine erfolgsbezogene Tantiemeregelung, die an der Eigenkapitalverzinsung ausgerichtet ist. Eine Neuregelung der Strukturierung der Vergütung für den Vorstand ist 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 31.12.2013 wurde in dem in dieser Weise ausgerichteten Konzernimmobilienportfolio ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 78.000 m<sup>2</sup> Fläche geführt. Der weitere Ausbau dieses Konzernimmobilienportfolios in Richtung 100.000 m<sup>2</sup> Fläche 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 Immobilienportfolio zugerechnet. Aufgrund seiner schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf Investitionen im Bundesland Sachsen wird dieses Immobilienportfolio innerhalb des Konzerns als Immobilienportfolio Sachsen bezeichnet.

Neben den zum Immobilienportfolio Sachsen zuzurechnenden Immobilienbeständen werden im Konzern Immobilien außerhalb der genannten Standorte noch im Großraum Stuttgart gehalten.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung hat die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in der Vergangenheit verschiedene Immobilien an aussichtsreichen Standorten im Großraum Stuttgart zu attraktiven Wohnflächen umgestaltet, die anschließend als hochwertige Eigentumswohnungen vor allem zum Zweck der Selbstnutzung vertrieben wurden. Nach der Fertigstellung der letzten Projekte Magnoliengarten und Sattlerstraße wurden aufgrund der hohen Anforderungen, die die Gesellschaft an deren Realisierbarkeit stellt, neue Projekte nicht begonnen. In diesem Geschäftsbereich sollen grundsätzlich nur noch hochwertige urbane Projekte realisiert werden. Neuprojektierungen werden nur nach einem positiven Ergebnis einer umfangreichen Analyse der Rentabilität und insbesondere der Vertriebschancen realisiert. Weder werden derzeit neue Projektentwicklungen realisiert, noch sind solche konkret geplant.

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden im Immobilienbereich 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. Sofern ein Exit einer Beteiligung zu einem früheren Zeitpunkt lohnenswert oder angezeigt ist, können Beteiligungen jedoch auch vor Erreichung deren ursprünglichen strategischen Beteiligungsziels veräußert werden.

### 1.6 Wesentliche Absatzmärkte und Wettbewerbsposition

Für den Konzern ist die Entwicklung des Immobilienmarktes insbesondere in Sachsen und dessen Landeshauptstadt Dresden von erheblicher Bedeutung. Dieser profitierte in den vergangenen Jahren von einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl Dresdens auf inzwischen wieder über 535.000 Einwohner. Damit ist die Einwohnerzahl Dresdens im Jahr 2013 um ca. 5.000 Einwohner gestiegen, nachdem die Zahl der Personen, die ihren Haupt-



wohnsitz in Dresden haben, schon im Jahr 2012 um ca. 6.900 gestiegen war. Damit liegt die Einwohnerzahl Dresdens auf ihrem höchsten Stand seit Ende des Zweiten Weltkriegs. Der Bevölkerungszuwachs beruht vor allem auf einem positiven Wanderungssaldo, der im Jahr 2013 bei ca. 4.300 Personen und zwar fast ausschließlich in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen erreicht wurde.

Die verschiedenen Bevölkerungsprognosen gehen in den unterschiedlichen Szenarien für Dresden von einem Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 auf bis zu 577.000 Einwohner aus. Hier die Entwicklung entsprechend der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung aus dem Jahre 2009:

Datum	Einwohner
31. Dezember 2015	544.830
31. Dezember 2020	561.760
31. Dezember 2025	572.850
31. Dezember 2030	577.530

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 in der Entwicklung von hochwertigem Wohnraum gemacht.

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

### 1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren

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

Seitens des Gesetzgebers besteht seit Jahren die Tendenz, die Eigentümer von Immobilien mit diversen Kosten verursachenden Vorschriften im Bereich der Energiekosteneinsparung zu belasten, deren Umsetzung Einfluss auf die erzielte Rendite einer Immobilie haben können. Weltweit steigende Energiepreise werden diese Entwicklung zukünftig noch verstärken. Eines der aktuellen Gesetzesvorhaben der neuen großen Koalition ist unter dem Begriff „Mietpreisbremse“ bekanntgeworden. Danach sollen zukünftig die einzelnen Bundesländer Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegen dürfen, in denen die Mieten dann bei Wiedervermietung nur noch höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Miete steigen dürfen. Die Folgen hieraus sind noch nicht endgültig überschaubar. Einer verzögerten Anpassungsmöglichkeit der Wohnungsmieten könnte eine genau deswegen wieder sinkende Wohnungsneubautätigkeit gegenüberstehen. Ebenfalls eingeführt werden soll eine gesetzliche Regelung, wonach die Maklerprovision nun derjenige zahlen soll, der den Makler bestellt.

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 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. Diese Tendenz hat sich durch den

derzeitigen Trend zu steigenden Wohnungsmieten, der sich ganz besonders in den Ballungsgebieten der „alten“ Bundesländer auswirkt, noch verstärkt.

Eine wichtige Rolle bei der Standortqualität spielt die kommunale Wirtschaftspolitik, die für die wirtschaftliche Attraktivität eines Standortes von Bedeutung ist. Dabei gewinnt in Zeiten leerer Kassen die Finanzkraft der einzelnen Kommune, die über die Attraktivität eines Immobilienstandortes z. B. durch ein vielfältiges kulturelles Angebot als Differenzierungskriterium für die Qualität eines Immobilienstandortes entscheidet, an Bedeutung.

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

Die 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 dieser Konzerntochtergesellschaft. 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.

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

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

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

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

## **3. Forschung und Entwicklung**

### **Informationstechnologische Ausrichtung**

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

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

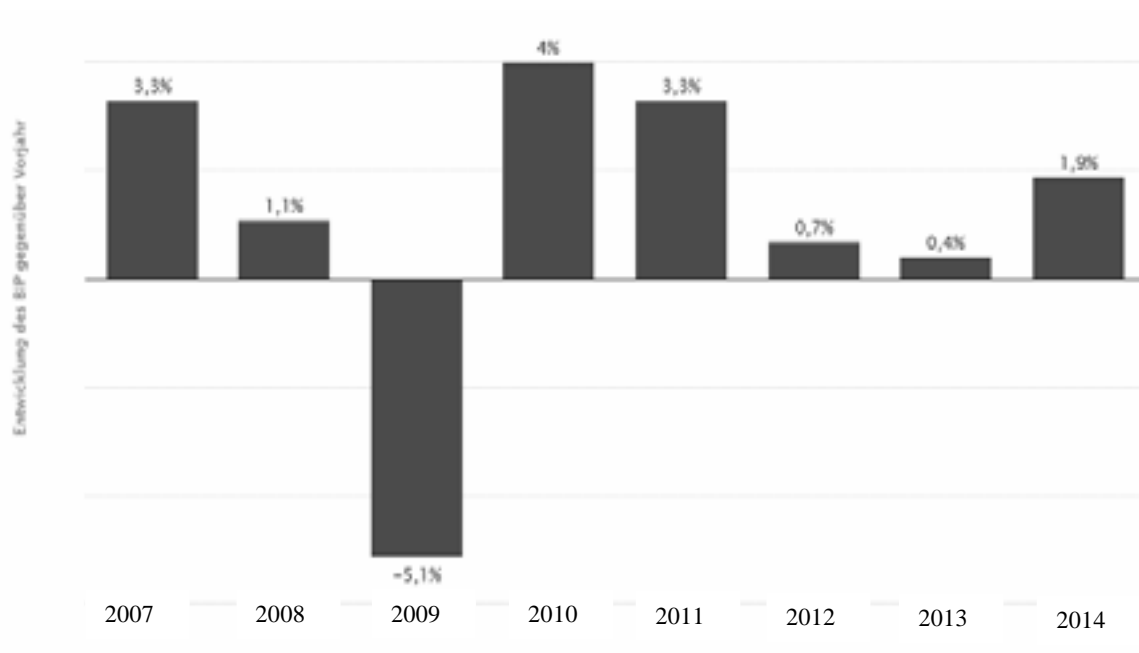


## 4. Überblick über den Geschäftsverlauf

### 4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit dem Krisenjahr 2009 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2013 zum vierten Mal in Folge angestiegen. Allerdings fiel der preisbereinigte Anstieg im Jahr 2013 mit 0,4 % niedriger aus als im Vorjahr. Zurückzuführen ist dies auf eine weiterhin schwache Wirtschaftsentwicklung in der gesamten Eurozone, in der auch für das Jahr 2013 mit einem schrumpfenden BIP gerechnet wird. Für alle großen europäischen Volkswirtschaften wird für das Jahr 2013 von einem gegenüber Deutschland deutlich schwächeren Wirtschaftswachstum ausgegangen, wobei einzig für Frankreich noch ein kleines Plus von 0,2 % erwartet wird. Dahingegen wird für Italien ein Rückgang des BIP um 1,8 % und für Spanien ein Rückgang von 1,3 % erwartet. Weiter rückläufig wird auch die Wirtschaftsentwicklung in Griechenland erwartet.

#### Reale Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland 2007 – 2014 (2014 Prognose)



Quelle: <http://de.statista.com>

Profitiert hat die exportorientierte deutsche Wirtschaft jedoch von einer im Vergleich deutlich besseren Wirtschaftsentwicklung in den USA und Japan, deren Wirtschaftsleistung im Jahr 2013 deutlich zulegen konnte.

Seit dem letzten Quartal des Jahres 2013 zeichnet sich jedoch auch in der Eurozone eine leichte Verbesserung der Wirtschaftstätigkeit ab, so stieg z. B. das BIP in Italien im 4. Quartal 2013 um 0,1 %. Es wird erwartet, dass diese Entwicklung, die in der gesamten Eurozone spürbar ist, im Jahr 2014 zu einem deutlichen Anstieg der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland führen wird. Die derzeitigen Prognosen gehen von einem Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr von 1,9 % aus. Unterstützt wird diese Tendenz von einer derzeit stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in den USA.

Deutliche positive Auswirkungen hat diese positive Wirtschaftsentwicklung auf den heimischen Arbeitsmarkt und damit auf die inländische Kaufkraft. So erwartet das Bundeswirtschaftsministerium in diesem Jahr einen Beschäftigungsrekord von 42,1 Millionen Erwerbstätigen, womit gegenüber 2013 nochmals ein Beschäftigungszuwachs von 240.000 Erwerbstätigen erreicht würde.

## 24

### 4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Eine der wichtigsten Einflussgrößen auf die Entwicklung des Immobilienmarktes liegt in der Zinsentwicklung, diese wiederum ist hinsichtlich ihrer Steuerung durch die EZB im Wesentlichen abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung und der Preisentwicklung im Euroraum.

In Deutschland hat sich der Verbraucherpreisindex nach den Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber dem Jahr 2012 um ca. 1,5 % erhöht. Damit hat sich der Anstieg der Verbraucherpreise weiter verlangsamt (2012 2 %, 2011 2,3 %). Im Februar 2014 lag der Anstieg der Jahreststeuerung im Euroraum im Vergleich zum Februar 2013 sogar nur bei 0,8 %. In Deutschland sind aufgrund niedrigerer Energiepreise die Einfuhrpreise derzeit sogar rückläufig (Januar 2014 im Vergleich zum Vorjahresmonat – 2,3 %). Ebenfalls rückläufig waren im Januar 2014 in Deutschland auch die Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (-1,1 % im Vergleich zum Vorjahresmonat).

Trotz vielerorts geäußelter Bedenken sind derzeit inflationäre Tendenzen also nicht auszumachen. Angesichts einer im übrigen Euroraum weiterhin labilen wirtschaftlichen Entwicklung wird die EZB noch einige Zeit bei ihrer Niedrigzinspolitik bleiben, nachdem sie im Jahr 2013 den Leitzins auf historisch niedrige 0,25 % gesenkt hatte.

Angesichts einer im Euroraum von dem Ziel von 2 % weit entfernt liegenden Inflationsrate werden nun sogar Forderungen laut, dass die EZB den Leitzins nochmals weiter senken soll, es werden sogar bereits Strafzinsen in die Diskussion gebracht. Derartigen Spekulationen hat die EZB aber im Rahmen ihrer Sitzung vom 6. März 2014 eine Absage erteilt und hat den Leitzins unverändert gelassen.

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

Nach jahrelangem Rückgang der Bautätigkeit in Deutschland, hat der Wohnungsbau insbesondere getrieben von der Zinsentwicklung nun Tritt gefasst. So werden die Wohnungsbauinvestitionen im kommenden Jahr voraussichtlich um preisbereinigt ca. 3 % ansteigen. Auch die Zahl der Wohnungsfertigstellungen dürfte weiter zulegen, wenn auch von einem im langjährigen Vergleich immer noch niedrigen Niveau. Angesichts des schlechten Erhaltungsstands vieler in den Jahren 1950 – 1970 gebauten Wohnungen kann die anziehende Wohnungsbautätigkeit (2013 hat die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland wie bereits im Jahr zuvor kräftig auf rund 230.000 Einheiten zugelegt) allerdings diese Nachfrage bislang nicht befriedigen.

Gleichzeitig konzentriert sich die Nachfrage nach Wohnraum 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 m<sup>2</sup> 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 (Wohnungsbörsen-Mietspiegel)

Wohnungen (in Klammern die Vorjahresvergleichsangaben)			
m <sup>2</sup>	Dresden	Sachsen	Deutschland
30 m <sup>2</sup>	6,91 EUR (6,97 EUR)	5,85 EUR (5,67 EUR)	8,46 EUR (8,32 EUR)
60 m <sup>2</sup>	6,63 EUR (6,31 EUR)	5,14 EUR (4,94 EUR)	6,11 EUR (5,87 EUR)
100 m <sup>2</sup>	8,02 EUR (7,97 EUR)	5,87 EUR (5,36 EUR)	7,10 EUR (6,74 EUR)

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

25

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

Der beurkundete Flächenbestand des auf Investitionen in den neuen Bundesländern (Sachsen, angrenzendes Sachsen-Anhalt und Großraum Erfurt) ausgerichteten Konzernimmobilienportfolios (nachfolgend Portfolio Sachsen genannt) konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr von ca. 66.000 m<sup>2</sup> Fläche auf über 78.000 m<sup>2</sup> Fläche ausgeweitet werden. Damit verbunden erhöhte sich die durchschnittliche Sollmiete pro m<sup>2</sup> Fläche von 4,33 Euro auf 4,85 Euro. Mit dieser Entwicklung einhergehend, erhöhten sich im Konzern die Mieterträge aus der Vermietung um mehr als 12 % auf ca. TEUR 3.121 nach TEUR 2.780 im Vorjahr.

Einen erheblichen Teil der Portfolioausweitung wurde im Rahmen des Erwerbs der SM Domestic Property AG realisiert, deren beurkundeter Flächenbestand zum 31.12.2013 ca. 5.500 m<sup>2</sup> Fläche umfasste. Daneben konnte im Geschäftsjahr 2013 konzernweit der Ankauf von fünf in Dresden bzw. unmittelbar benachbart gelegene Immobilien in einem Volumen von 10,3 Mio. Euro bzw. ca. 17.500 m<sup>2</sup> Fläche beurkundet werden.

Diesen fünf neu erworbenen Immobilien stehen die beurkundeten Verkäufe von 17 Immobilien gegenüber, die sich auf zehn verschiedene Standorte verteilen und ca. 13.600 m<sup>2</sup> Fläche umfassten. Der erzielte Verkaufspreis der veräußerten Immobilien erreichte mehr als 8 Mio. Euro (Vorjahr 10,7 Mio. Euro), wobei eine Gewinnmarge von ca. 1,8 Mio. Euro (Vorjahr 1,76 Mio. Euro) erzielt wurde. Die im Konzern angestrebte Gewinnmarge für den Wiederverkauf von Immobilien von 25 % (bezogen auf den Anschaffungswert) wurde damit in Summe über alle Verkaufstransaktionen deutlich übertroffen.

Die konzernweite Portfoliostrategie, verstärkt größervolumige Objekte zu erwerben und sich aus peripheren Investitionsstandorten zurückzuziehen sowie dabei gleichzeitig kleinteilige Immobilien zu veräußern, wurde im Geschäftsjahr 2013 konsequent fortgesetzt. Die Gesellschaft erwartet aus dieser Strategie, die auch im laufenden Geschäftsjahr fortgesetzt werden soll, die Realisierung weiterer deutlich spürbarer Effizienzsteigerungen.

Die durchgreifenden Ergebnisverbesserungen in der operativen Geschäftstätigkeit lassen sich an der Entwicklung des Operativen Konzernbetriebsergebnisses deutlich ablesen, dieses verdreifachte sich von 0,7 Mio. Euro im Vorjahr auf nun 2,34 Mio. Euro. Hierin enthalten ist ein saldiertes Ergebnis aus Finanzmarktgeschäften in Höhe von + TEUR 157 (Vorjahr - TEUR 650). Wesentliche Aufwandspositionen wie Personalaufwand TEUR 1.279 (Vorjahr TEUR 1.465), Hausbewirtschaftungskosten TEUR 892 (Vorjahr TEUR 957) und Zinsaufwand TEUR 1.610 (Vorjahr TEUR 1.907) konnten trotz gestiegenen Geschäftsumfangs reduziert werden.

## II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 1. Ertragslage

#### 1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung

Der Rückgang der Umsätze im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft auf 11,5 Mio. Euro (Vorjahr 14,1 Mio. Euro) ergab sich im Wesentlichen aus im Jahresvergleich um ca. 2,7 Mio. Euro niedrigeren Verkaufserlösen im Immobilienverkauf. Da das Konzernimmobilienportfolio weiter ausgebaut werden soll, bestand bzw. besteht nicht die Absicht, verstärkt Immobilienbestände abzugeben. Im Vordergrund der Verkaufstätigkeit stehen vielmehr gezielte Veräußerungen von Immobilien, die der Strukturverbesserung des gesamten Konzernimmobilienportfolios dienen sollen.

Die Konzernvermietungserlöse legten dagegen, wie bereits dargestellt, einhergehend mit dem Portfoliowachstum auf ca. 3,12 Mio. Euro (Vorjahr 2,78 Mio. Euro) und damit um ca. 12,5 % zu.

Das operative Konzernbetriebsergebnis hat sich trotz der niedrigeren Umsatzerlöse verdreifacht und erreicht zum 31.12.2013 ca. 2,34 Mio. Euro (Vorjahr 0,69 Mio. Euro), womit dieses Ergebnis mehr als verdreifacht wurde. Hierzu haben die erreichten Verbesserungen der operativen Geschäftstätigkeit ebenso beigetragen wie ein deutlich verbessertes saldiertes Ergebnis aus Finanzgeschäften. Weitere Einzelheiten sind im vorhergehenden Kapitel erläutert.

Trotz einer um ca. 3,4 Mio. Euro auf 39,7 Mio. Euro gestiegenen Fremdkapitalaufnahme, mit der das Konzernimmobilienportfoliowachstum unterlegt wurde, hat sich der negative Zinssaldo auf 1,16 Mio. Euro nach 1,44 Mio. Euro im Vorjahr reduziert, wofür vor allem ein um ca. 0,3 Mio. Euro niedrigerer Zinsaufwand ausschlaggebend war. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die erstmals konsolidierte SM Domestic Property AG mit einer Fremdkapitalaufnahme von 2,7 Mio. Euro in der Konzernbilanzierung erfasst worden ist.

Aus bilanzrechtlichen Gründen sind im Berichtsjahr wie auch schon in den vorhergehenden Jahren Aufwendungen aufgrund der linearen Auflösung des Agios aus der im Jahr 2010 emittierten Wandelanleihe in Höhe von TEUR 77 (Vorjahr TEUR 125) entstanden. Diese Aufwendungen sind ausschließlich bilanziell bedingt und sind wirtschaftlich nicht angefallen. Mit Fälligkeit der Wandelanleihe im laufenden Geschäftsjahr wird das gebildete Agio vollständig aufgelöst, womit die Aufwandsposition anschließend entfällt.

Aus Gründen der Risikovorsorge wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 302 (Vorjahr TEUR 11) vorgenommen.

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

	2013	2012
Umsatzerlöse	11.487	14.084
Bestandsverminderungen	6.221	8.967
Sonstige betriebliche Erträge	1.572	1.448
Personalaufwand	1.279	1.465
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.860	2.699
Zinsen u. ähnliche Erträge	451	461
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.610	1.907
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	302	11



## 2. Finanzlage

### 2.1 Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

### 2.2 Finanzierungsanalyse

Das haftende Eigenkapital des Konzerns wird zum 31.12.2013 mit 16,93 Mio. Euro (Vorjahr 15,58 Mio. Euro) ausgewiesen und konnte um ca. 1,5 Mio. Euro und damit im zweiten Jahr in Folge gestärkt werden. Trotz einer durch das Konzernwachstum um ca. 4,4 Mio. Euro auf ca. 58,1 Mio. Euro gestiegenen Konzernbilanzsumme (Vorjahr 53,7 Mio. Euro) lag die Konzerneigenkapitalquote an der Bilanzsumme mit 29,15 % (Vorjahr 29,03 %) nochmals leicht verbessert. Mit dieser im Rahmen einer HGB-Konzernbilanzierung, einer Bilanzierung also, die den Immobilienbestand regelmäßig zu Anschaffungs- und nicht zu Marktpreisen bewertet, ermittelten Eigenkapitalquote verfügt der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft über eine dem Geschäftsvolumen angepasste Eigenkapitalausstattung. In den Einzelgesellschaften des Konzerns werden noch deutlich höhere Eigenkapitalquoten ausgewiesen, so erreicht die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit der Einzelgesellschaft eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Eigenkapitalquote von ca. 48 %.

Die Konzernverbindlichkeiten haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um ca. 3,4 Mio. Euro auf 39,73 Mio. Euro (Vorjahr 36,33 Mio. Euro) erhöht. Der Anstieg wurde nahezu ausschließlich über eine Erhöhung der Konzernverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (32,86 Mio. Euro, Vorjahr 29,34 Mio. Euro) realisiert. Hiervon entfielen 2,71 Mio. Euro auf die erstmals konsolidierte SM Domestic Property AG.

Die Rückstellungen reduzierten sich sowohl im Bereich der Steuerrückstellungen als auch im Bereich der sonstigen Rückstellungen weiter und werden nun mit insgesamt 1,27 Mio. Euro und damit gegenüber dem Vorjahr (1,60 Mio. Euro) um 0,33 Mio. Euro bzw. 20,5 % niedriger ausgewiesen.

### 2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente in Form von Zinsswapgeschäften in Höhe von ca. 25,1 Mio. Euro (Vorjahr 23,8 Mio. Euro). In Höhe von 26,6 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 25 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 Liquiditätsanalyse

Die Liquiditätskennziffern für den Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft haben sich im vergangenen Geschäftsjahr aufgrund des forcierten Immobilienbestandsaufbaus vermindert. Hinzukommt, dass die im laufenden Geschäftsjahr fällige Wandelanleihe im Volumen von 6,38 Mio. Euro nunmehr den kurzfristigen Verbindlichkeiten zuzurechnen ist.

#### Liquidität 1. Grades

(flüssige Mittel/kurzfr. Verbindlichkeiten): 21,4 % (Vorjahr 75,1 %)

#### Liquidität 2. Grades

((flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen)/kurzfr. Verbindlichkeiten): 55,4 % (Vorjahr 117,9 %)

#### Liquidität 3. Grades

((flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen + Vorräte)/kurzfr. Verbindlichkeiten): 397,4 % (Vorjahr 562,7 %)

### 3. Vermögenslage

#### 3.1 Vermögensstrukturanalyse

Das Anlagevermögen des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr entgegen der gestiegenen Konzernbilanzsumme um ca. 0,98 Mio. Euro auf 8,86 Mio. Euro vermindert. Die Reduzierung resultiert aus der deutlichen Ausweitung des Konzernimmobilienportfolios, zu dessen Gunsten Vermögenswerte des Anlagevermögens abgebaut wurden. Die wesentlichen Positionen des Anlagevermögens umfassen wie im Vorjahr ein vor allem aus festverzinslichen Wertpapieren gebildetes Wertpapierportfolio, auf das zum 31.12.2013 4,48 Mio. Euro (Vorjahr 6,62 Mio. Euro) umfasste. Ferner wird dem Anlagevermögen der sich aus den einzelnen Konzernunternehmen ergebende Firmenwert zugerechnet, der mit 3,63 Mio. Euro (Vorjahr 3,10 Mio. Euro) ausgewiesen wird. Unter anderem durch die Übernahme der SM Domestic Property AG hat sich die Bilanzposition Firmenwert nach Berücksichtigung der regelmäßigen Firmenwertabschreibung um ca. 0,53 Mio. Euro erhöht. Der Firmenwertzugang bildet im Wesentlichen die noch nicht realisierten Marktpreisreserven auf den Immobilienbestand der SM Domestic Property AG ab.

Aufgrund von nutzungsbedingten Umgliederungen im Bereich des Immobilienbestands der SM Wirtschaftsberatungs AG wird eine bislang dem Umlaufvermögen zugerechnete Immobilie mit einem Wert von TEUR 621 nun dem Anlagevermögen zugerechnet, wodurch sich der Anstieg der Sachanlagenposition von TEUR 110 im Vorjahr auf nun TEUR 741 im Wesentlichen begründet.

Das wie vorstehend dargestellte um 0,98 Mio. Euro zurückgeführte Anlagevermögen macht bei einer gleichzeitig um 4,40 Mio. Euro erhöhten Konzernbilanzsumme einen auf jetzt 15,3 % (Vorjahr 18,3 %) verminderten Anteil an der Konzernbilanzsumme aus.

Innerhalb des Konzernumlaufvermögens haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr deutliche Veränderungen ergeben. Insgesamt hat sich das Konzernumlaufvermögen deutlich erhöht und beläuft sich nun einschließlich der Rechnungsabgrenzungsposten auf 48,86 Mio. Euro, was gegenüber dem Vorjahr (43,42 Mio. Euro) einer Ausweitung um 5,44 Mio. Euro entspricht.

Mehr als 80 % des Umlaufvermögens, nämlich 40,02 Mio. Euro (Vorjahr 31,96 Mio. Euro) werden zum 31.12.2013 als Grundstücke mit fertigen Bauten ausgewiesen. Damit hat sich diese Bilanzposition, die alleine ca. 69 % der Bilanzsumme ausmacht, im abgelaufenen Geschäftsjahr um mehr als 8 Mio. Euro erhöht, was vor allem auf die Ausweitung des Konzernimmobilienportfolios Sachsen mit dem Mehrheitserwerb an der SM Domestic Property AG zurückzuführen ist.

Ebenfalls deutlich höher mit 1,59 Mio. Euro (Vorjahr 0,61 Mio. Euro) werden die Forderungen aus Grundstücksverkäufen ausgewiesen, hierbei handelt es sich um im Berichtsjahr abgeschlossene und bereits bilanzwirksame, jedoch noch nicht vollständig abgewickelte Immobilientransaktionen. Im laufenden Geschäftsjahr sind diese Transaktionen inzwischen vollständig abgewickelt worden.

Wertpapiere werden im Umlaufvermögen praktisch nicht mehr geführt, die im Vorjahr noch mit 0,14 Mio. Euro hier ausgewiesene Position wurde im Berichtsjahr nahezu vollständig aufgelöst.

Liquide Mittel werden zum 31.12.2013 in Höhe von 2,62 Mio. Euro (Vorjahr 5,71 Mio. Euro) ausgewiesen, was sich durch den erheblichen Immobilienportfolioausbau im abgelaufenen Geschäftsjahr begründet, wobei die inzwischen vollständig erfolgte Abwicklung der vorstehend bereits erwähnten Immobilientransaktionen im laufenden Geschäftsjahr (nach Verbindlichkeitenablösung) zu einem Liquiditätszufluss geführt haben. Hierzu war bereits im Vorjahr ausgeführt worden, dass die hohe Liquidität zur Realisierung der Geschäftsausweitung genutzt werden soll.

Die übrigen Positionen des Konzernumlaufvermögens wie Forderungen aus der Vermietung oder Steuerforderungen und Steuerlatenzen haben sich im Wesentlichen nur wenig verändert.

**Die Anlagendeckungsgrade entwickelten sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt:**

Die Anlagendeckungsgrade des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter verbessert und werden zum 31.12.2013 wie folgt ausgewiesen:

Anlagendeckungsgrad 1: 191,2 % (Vorjahr 158,4 %)

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

Anlagendeckungsgrad 2: 515,7 % (Vorjahr 466,8 %)

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

**Gliederung der Konzernbilanz zum 31.12.2013 (Angaben in TEUR):**

	2013	2012		2013	2012
<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
<b>Anlagevermögen</b>			<b>Eigenkapital</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.635	3.100	Gezeichnetes Eigenkapital	13.370	13.370
Sachanlagen	741	110	im Bestand gehaltene eigene Aktien	0	-545
Beteiligungen	0	0	in Vorjahren mit Rücklagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.480	6.625	verrechnete Firmenwerte	-1.602	-1.580
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>8.856</b>	<b>9.835</b>	Unterschiedsbetrag aus		
			der Kapitalkonsolidierung	496	496
<b>Umlaufvermögen</b>			Minderheitenanteile	5.143	4.704
Grundstücke ohne Bauten	131	131	Bilanzergebnis	-477	-862
Grundstücke mit fertigen Bauten	40.021	31.962	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>16.930</b>	<b>15.583</b>
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.550	1.550			
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	238	167	<b>Rückstellungen</b>	<b>1.274</b>	<b>1.602</b>
Forderungen aus Vermietung	42	45			
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.589	610	<b>Verbindlichkeiten</b>		
Forderungen aus anderen Lieferungen			Wandelanleihen	6.421	6.421
und Leistungen	23	14	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.860	29.344
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0	0	Erhaltene Anzahlungen	0	8
Sonstige Vermögensgegenstände	2.570	2.938	Verbindlichkeiten aus Lieferungen		
Wertpapiere	0	145	und Leistungen	218	213
Zahlungsmittel	2.619	5.711	Verbindlichkeiten gegenüber		
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>48.783</b>	<b>43.273</b>	Beteiligungsunternehmen	0	0
			Sonstige Verbindlichkeiten	233	344
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>75</b>	<b>151</b>	<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>39.731</b>	<b>36.330</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>368</b>	<b>427</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>147</b>	<b>171</b>
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>58.082</b>	<b>53.686</b>	<b>Summe PASSIVA</b>	<b>58.082</b>	<b>53.686</b>
Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme				29,15 %	29,03 %

### 3.2 Nichtbilanziertes Vermögen

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum 31.12.2013 nicht vor.

### 3.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Vermögenslage

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

### 3.4 Erläuterung von Unternehmenskäufen

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat im Berichtsjahr 94,8 % der Aktien der SM Domestic Property AG übernommen. Dabei wurde ein Anteil an einem Immobiliensondervermögen erworben, dessen Portfolio zum Erwerbszeitpunkt insgesamt 96 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten enthielt. Unter Berücksichtigung der übernommenen Finanzierungen liegt die Bewertung des erworbenen Portfolios bei ca. 4,9 Mio. Euro, wobei die sonst bei dem Erwerb von Immobilien üblicherweise anfallenden Transaktionskosten vermieden werden konnten. Da der wesentliche Investitionsstandpunkt der Domestic Property AG der Großraum Dresden ist, hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit diesem Share Deal ihr auf den Großraum Dresden ausgerichtetes konzernweites Engagement weiter gestärkt. Im laufenden Geschäftsjahr hat die SM Domestic Property AG für das Geschäftsjahr 2013 bereits 10 Cent Dividende pro Aktie an ihre Aktionäre ausgeschüttet.

## 4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

### Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Die im Vorjahr bereits angekündigte Rückkehr des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft in die Gewinnzone ist im Geschäftsjahr 2013 erfolgreich vollzogen worden. Das operative Konzernbetriebsergebnis hat sich auf ca. 2,34 Mio. Euro mehr als verdreifacht. Als Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird zum 31.12.2013 ein Konzerngewinn in Höhe von 0,88 Mio. Euro ausgewiesen, auf den Ertragssteuern nur in Höhe von TEUR 102 zu entrichten sind. Wesentliche GuV-Positionen der Konzernbilanz der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wie Mieterträge aus der Vermietung eigener Bestände, Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, Personalaufwand oder Zinssaldo konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich verbessert werden.

Die angekündigte Straffung des Konzernimmobilienportfolios wird ebenso wie der Rückzug aus kleinteiligen Immobilien, die einen hohen Verwaltungsaufwand erfordern, fortgesetzt. Der im Berichtsjahr realisierte Bestandsaufbau um mehr ca. 11.600 m<sup>2</sup> Fläche wird sich erst im laufenden Geschäftsjahr erstmals über eine volle Geschäftsjahresperiode auswirken. Dies gilt ebenfalls für die im Berichtsjahr erreichten Fortschritte beim Management des Konzernimmobilienportfolios. Die im Konzern vorhandenen kurzfristig verfügbaren liquiden Mittel ermöglichen bei einer üblichen Fremdfinanzierungsunterlegung das weitere zügige Konzernportfoliowachstum in Richtung 100.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sind damit die Weichen für eine anhaltend positive Geschäftsentwicklung gestellt. Aber auch die Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes begründen einen erfreulichen Ausblick auf die kommenden Geschäftsjahre. Der Immobilienmarkt profitiert weiterhin von niedrigen Zinsen sowie dem Mangel an renditestarken Anlagealternativen. So plant die Bundesregierung gerade eine Gesetzesinitiative, mit der Garantiezins neu abgeschlossener Lebensversicherungen auf 1,25 % gesenkt werden soll. Dass sich angesichts derartig niedriger Anlagerenditen gerade auch private Anleger vermehrt dem Immobilienmarkt als Anlagealternative zuwenden, verwundert nicht. Dabei stärkt die Tatsache, dass an den teuersten A-Lage-Immobilienstandorten des Landes wie München, Hamburg, Berlin, Rhein-Main und Stuttgart inzwischen das bis zum 30fachen der Sollmiete als Kaufpreis bewilligt werden, gerade die Aussichten auch der sogenannten B-Lagen. Potentielle Immobilienkäufer wenden sich angesichts der genannten Spitzenpreise für A-Lagen nun verstärkt den sog. B-Standorten zu, unter denen der Standort Dresden trotz des derzeitigen Preisanstiegs weiterhin mit einem attraktiven Mietrenditeniveau aufwarten kann. Diese Entwicklung wird von aktuell weiter steigenden Mietpreisen begleitet.

Dass sich aufgrund unvorhersehbarer Marktentwicklungen dennoch eine andere als die erwartete Geschäftsentwicklung ergeben kann, muss, wie das Beispiel der immer noch nicht überwundenen Staatsschuldenkrise, die als eine Spätfolge der Immobilien- und Wirtschaftskrise des Jahres 2008 angesehen werden kann, lehrt, dennoch bei jedem positiven Zukunftsausblick grundsätzlich gegenwärtig bleiben.



### III. Nachtragsbericht

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

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

### IV. Risikobericht

#### 1. Risiko- und Chancenmanagementsystem

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

Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung wurden im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zum Stichtag in Höhe von ca. 25,1 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 Konzerngesellschaften fortlaufend überwacht. Zu diesem Zweck werden tägliche Reports aus der Buchhaltung in einer detaillierten Liquiditätsplanung über die gängigen Planungshorizonte erfasst. Die Liquiditätssteuerung erfolgt zweistufig auf Einzelgesellschafts- und Konzernebene.

Das Finanzierungsverhalten seitens der Kreditinstitute hat sich 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. Möglicherweise können aufgrund von geschäftspolitischen Zielsetzungen neue Kreditvergaben oder Kreditprolongationen mit Margenausweitungen verbunden oder zusätzliche Provisionierungen erhoben werden. Eine eventuell erschwerte, verteuerte oder ganz ausfallende Refinanzierung der Konzerngeschäftstätigkeit kann sich nachhaltig negativ auf die Ertragslage und die Liquidität des Konzerns auswirken.

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

Soweit börsengängige Beteiligungen eingegangen werden, ist ein späterer Beteiligungsabbau über den Kapitalmarkt eine grundsätzliche geschäftsstrategische Option. Eine negative Entwicklung des Kapitalmarktes kann die

Aufnahmefähigkeit des Kapitalmarktes im Rahmen des Exit von Beteiligungen deutlich erschweren oder sogar unmöglich machen. Eine derartige Entwicklung könnte spürbare negative Auswirkungen auf die Liquiditätslage im Konzern haben.

### **Marktrisiken:**

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. miethauspreissenkend zu beeinflussen, um damit auf die Höhe der von ihnen zu leistenden Transferzahlungen begrenzenden oder sogar reduzierenden Einfluss nehmen zu können.

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 Zinsfestschreibung entgegentreten. Hierzu werden üblicherweise Zinsswapvereinbarungen abgeschlossen.

Bei einem Wegfall der zugrundeliegenden Finanzierung z. B. im Falle eines Objektverkaufs kann eine separate bilanzielle Bewertung der verbliebenen Zinsswapvereinbarung zu einer Ergebnisbelastung der Gesellschaft 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. dies mit der Einführung von sog. Eurobonds der Fall wäre. Durch Eurobonds würde sich eine nochmalige Ausweitung der Haftung für Schulden anderer Euroländer ergeben, wodurch das derzeit vorhandene Vertrauen in die Bonität Deutschlands als Schuldner erschüttert würde. Zwangsläufig würde sich durch eine solche Entwicklung das Zinsniveau derjenigen Länder nach oben bewegen, die ihre Anleihen derzeit niedriger als im europäischen Durchschnitt verzinsen müssen. Von dieser Entwicklung wäre dann in erster Linie Deutschland betroffen.

34

Absehbar ist, dass die Politik der Zentralbanken, vor allem der US-Notenbank FED, dem Bankenapparat nahezu grenzenlos Liquidität zur Verfügung zu stellen, irgendwann in den kommenden Jahren enden wird. Die immer noch labile wirtschaftliche Entwicklung in den vielen Ländern der Eurozone wird zwar eine langsamere Eindämmung der angebotenen Liquidität seitens der EZB bewirken, dennoch können sich insbesondere auch durch die Vorwegnahme von erwarteten Entwicklungen seitens der Märkte schnellere und schärfere Kapitalmarktreaktionen, die zu deutlich steigenden Zinsen führen können, einstellen.

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

Deutlich erkennbar ist die Tendenz der öffentlichen Hand mit staatlichen Maßnahmen in die Mietpreisfindung am Wohnungsmarkt einzugreifen. So führt z. B. das Forderungssicherungsgesetz wegen der mit diesem Gesetz den Käufern von Eigentumswohnungen eingeräumten umfangreichen Zurückbehaltungs- und ähnlichen Rechten zu neuen Risiken bei der Abwicklung von Wohnungsentwicklungsprojekten. Dies gilt ganz aktuell aber auch für die Diskussion um die sog. „Mietpreisbremse“, die dazu führen kann, dass Mieterhöhungsspielräume nur verzögert umgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang muss auch die derzeit geplante Änderung hinsichtlich Vergütung der Vermietungsmakler genannt werden, die zu zusätzlichen Kosten in der Vermietung führen kann. Außerdem werden verstärkt Hindernisse bei der Sanierung von Wohnraum aufgebaut, um so dämpfend auf die Mietpreisentwicklung einzuwirken. Als Beispiel sei der in Berlin vielerorts bereits anzutreffende sog. „Milieuschutz“ genannt. Erreicht wird durch solche staatliche an Planwirtschaft erinnernde Lenkungsmaßnahmen jedoch nur der Mangel an qualitativ zeitgerecht ausgestattetem Wohnraum.

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 Transaktionsstätigkeit am Immobilienmarkt führen, was zu einem deutlichen Rückgang der Immobilienpreise führen würde und die Verwertbarkeit von Immobilien nachhaltig negativ beeinträchtigen würde.

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

Die Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich ist besonders von der Fremdfinanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute abhängig. Veränderungen des diesbezüglichen Geschäftsgebarens der Kreditinstitute können erhebliche Einflüsse auf das Umsatz- und Investitionsvolumen und damit auf die Ertragslage haben. Dies gilt neben der allgemeinen Bereitschaft Kredite auszugeben, auch für die Konditionierung von Fremdkapital hinsichtlich der damit verbundenen Zins-, Marge-, und Provisionsbelastung.

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

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

Trotz gewissenhafter Prüfung der Gesellschaften, an denen innerhalb des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft Beteiligungen übernommen worden sind bzw. in Zukunft möglicherweise noch eingegangen werden und trotz entsprechender Prüfung der diesen Gesellschaften zugrunde liegenden Geschäftskonzepte, ist bei eingegangenen Beteiligungen eine andere, also auch eine negativere, als die erwartete Geschäftsentwicklung möglich. Ebenso können z. B. im Rahmen des Gesellschafts- oder Schuldrechts auch im Nachhinein Entwicklungen zu Tage treten, die Rechtspositionen dieser Gesellschaften schwächen oder 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. Der Verlust von Geschäftsbeziehungen könnte im Konzern leistungswirtschaftliche Risiken in Form des Wegfalls von angestammten Geschäftsbeziehungen im Immobilienmarkt bewirken.

### 2.4 Personalrisiken

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

Ein weiteres Personalrisiko besteht in der starken Einbindung des Vorstands in das operative Geschäft. Die leitende Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der 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 Sicherheitskonzept entwickelt, das dem Risiko eines unternehmensweiten Datenverlustes entgegenwirken soll.

### 2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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



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

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

Im Bereich der Covenants (Kreditklauseln) wurde konzernweit vereinbart:

- die Verpflichtung, jede Veränderung der gegenwärtigen Gesellschafterverhältnisse dem Kreditgeber anzuzeigen
- 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.

## 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. Um das Konzernimmobilienportfolio weiter zu straffen, ist auch weiterhin vorgesehen, sich aus peripheren Investitionsstandorten zurückzuziehen.

Privatisierungen von Eigentumswohnungen in einzelnen, hierfür besonders geeigneten Wohnimmobilien sind denkbar, wenn die Entwicklung der Umfeldbedingungen dies ermöglicht. Der geplante Bestandsaufbau ist allerdings davon abhängig, dass die Immobilienmarktumsätze an den vorgesehenen Investitionsstandorten dies zulassen.

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 der-

artige Beteiligungen jedoch erst nach sorgfältiger Analyse der Geschäftskonzepte bzw. der geschäftlichen Lage der in Aussicht genommenen Gesellschaft und nur nach vorheriger strenger Risikoabschätzung realisiert werden.

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

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

## 1.2 Neue Absatzmärkte

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

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

## 2. Zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Prognose BIP Deutschland			
Quelle	Prognose vom	Prognose für 2014	Prognose für 2015
Bundesregierung	Februar 2014	+1,8 %	+2,0 %
EU-Kommission	November 2013	+1,7 %	+1,9 %
Internationaler Währungsfonds	Oktober 2013	+1,4 %	+1,4 %
OECD	November 2013	+1,7 %	+1,7 %
Bundesbank	Dezember 2013	+1,7 %	+1,8 %
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW	Dezember 2013	+1,6 %	+2,0 %
Institut für Weltwirtschaft IfW Kiel	Dezember 2013	+1,7 %	+2,5 %
Hamburgisches Welt-Wirtschaftsinstitut	Dezember 2013	+1,7 %	+2,0 %
Institut für Wirtschaftsforschung Halle IWH	Dezember 2013	+1,8 %	+2,0 %
Institut für Makroökonomie IMK	Dezember 2013	+1,2 %	n.a.
Kiel Economics Research & Forecasting	Dezember 2013	+2,0 %	n.a.

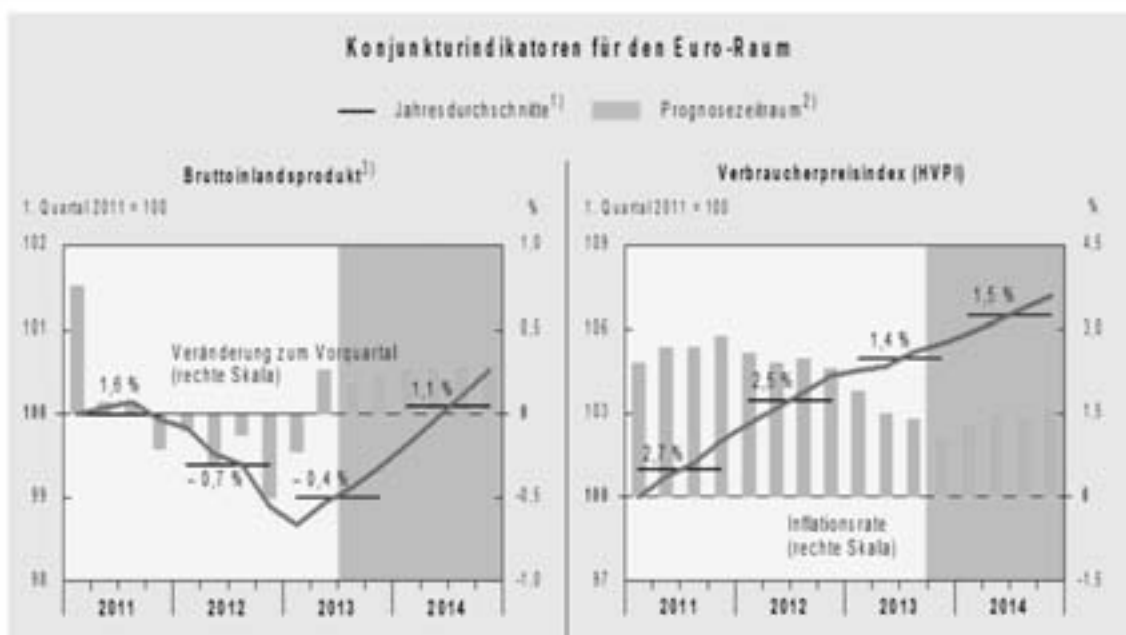
Die deutsche Wirtschaft bleibt den vorliegenden Prognosen zufolge im Jahr 2014 auf Wachstumskurs. Der Aufschwung nicht nur von der traditionell starken Exportwirtschaft, sondern auch von der Binnenkonjunktur getragen. Dabei kommt der guten Beschäftigungslage in Deutschland eine Schlüsselrolle zu. Mit annähernd 42 Millionen sind in Deutschland so viele Menschen erwerbstätig wie nie zuvor.

Außerhalb des Euro-Raums hat sich die konjunkturelle Stimmung im vergangenen Jahr spürbar verbessert. Dies gilt vor allem für die USA, deren wirtschaftliche Entwicklung, wenn auch unter Schwankungen und keineswegs homogen über alle Wirtschaftsbereiche verlaufend, im vergangenen Jahr Fahrt aufgenommen hat. Nach vielen Jahren der Rezession verbessert sich derzeit auch die Lage der japanischen Wirtschaft, wenn auch getrieben durch neuerliche staatliche Konjunkturprogramme, die die Staatsverschuldung in Japan auf neue Höhen treibt.

Im Euro-Raum bleibt die wirtschaftliche Entwicklung noch labil, allerdings gibt es in einigen Ländern, die in den vergangenen Jahren unter einem Rückgang der wirtschaftlichen Entwicklung zu leiden hatten, erste Zeichen einer, wenn auch noch schwachen Erholung. Dies gilt in erster Linie für Italien, aber auch für Frankreich, Spanien und Portugal. Für die gesamte Eurozone wird im Jahr 2014 ein Wachstum der wirtschaftlichen Entwicklung in Höhe von 1,1 % erwartet, hierin enthalten ist allerdings auch die deutliche bessere Zahl der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, deren Verbesserung mit 1,7 % prognostiziert wird.



Angesichts eines sich auch außerhalb Deutschlands aufhellenden wirtschaftlichen Umfelds kann mit der Fortsetzung der derzeitigen positiven Wirtschaftsentwicklung gerechnet werden. Allerdings hätte man sich seitens der Politik der „neuen“ großen Koalition mehr Augenmaß bei den Koalitionsverhandlungen gewünscht. Die im Koalitionsvertrag niedergeschriebenen Zusagen hinsichtlich der Rentenbezüge und des Mindestlohns können sich zu einer erheblichen Belastung der Wirtschaft wie der öffentlichen Hand entwickeln. Wünschenswert wäre es gewesen, wenn die Berliner Akteure der Sanierung der Staatsfinanzen und einer Vereinfachung des Steuersystems mehr Aufmerksamkeit gewidmet hätten, anstatt sich gegenseitiges Wohlwollen mit finanziellen Wohltaten zu erkaufen.



Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

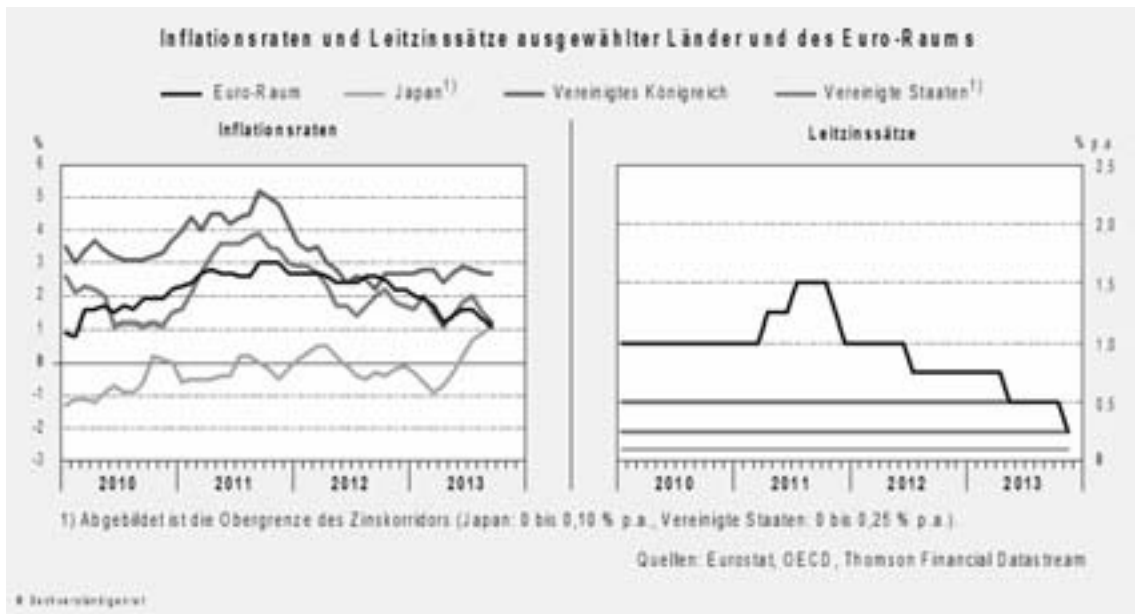
Insgesamt steht die inländische Wirtschaft also vor einem guten Jahr 2014. Neben der weiterhin überraschend guten Binnenkonjunktur sollte eine anziehende Weltwirtschaft ein zusätzliches Standbein für eine stabile inländische Wirtschaftsentwicklung bilden.

Da diese Entwicklungen den Vorhersagen zufolge mit nur leicht steigenden Preisen einhergehen dürften, kann davon ausgegangen werden, dass die EZB noch über einen überschaubaren Zeitraum an ihrer Niedrigzinspolitik festhalten wird, weiteren Zinssenkungen jedoch hat die EZB bisher eine Absage erteilt.

Allerdings könnte eine derzeit leicht schwächelnde chinesische Wirtschaftsentwicklung ebenso zu einer früher als erwartet ins Stocken geratenden Weltwirtschaftsentwicklung führen wie die derzeit angespannte politische und wirtschaftliche Situation in der Ukraine. Wirtschaftssanktionen gegen Russland wegen dessen Krimpolitik würden möglicherweise nicht nur die russische Wirtschaft beeinträchtigen, sondern könnten sich auch auf die Handelspartner Russlands negativ auswirken. Ungelegen kämen in diesem Zusammenhang steigende Energiepreise, die die Folge von möglichen Drosselungen russischer Gaslieferungen an und durch die Ukraine sein könnten.

## 2.2 Künftige Branchensituation

Die weiterhin auf Rekordniedrigständen verharrenden Zinsen werden dem Immobilienmarkt auch weiterhin zu Rückenwind verhelfen. 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. Wie lange insbesondere die EZB an ihrer expansiven Geldpolitik festhalten wird bzw. kann, wird ebenso von der wirtschaftlichen Entwicklung in der gesamten Eurozone abhängen wie von der Entwicklung der Inflationsrate. Derzeit lassen beide Faktoren einstweilen eine Fortsetzung der lockeren Geldpolitik der EZB erwarten, wohingegen die FED ist ja bereits dabei, ihre Liquiditätsspritzen in homöopathischer Dosis zurückzufahren.



Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung



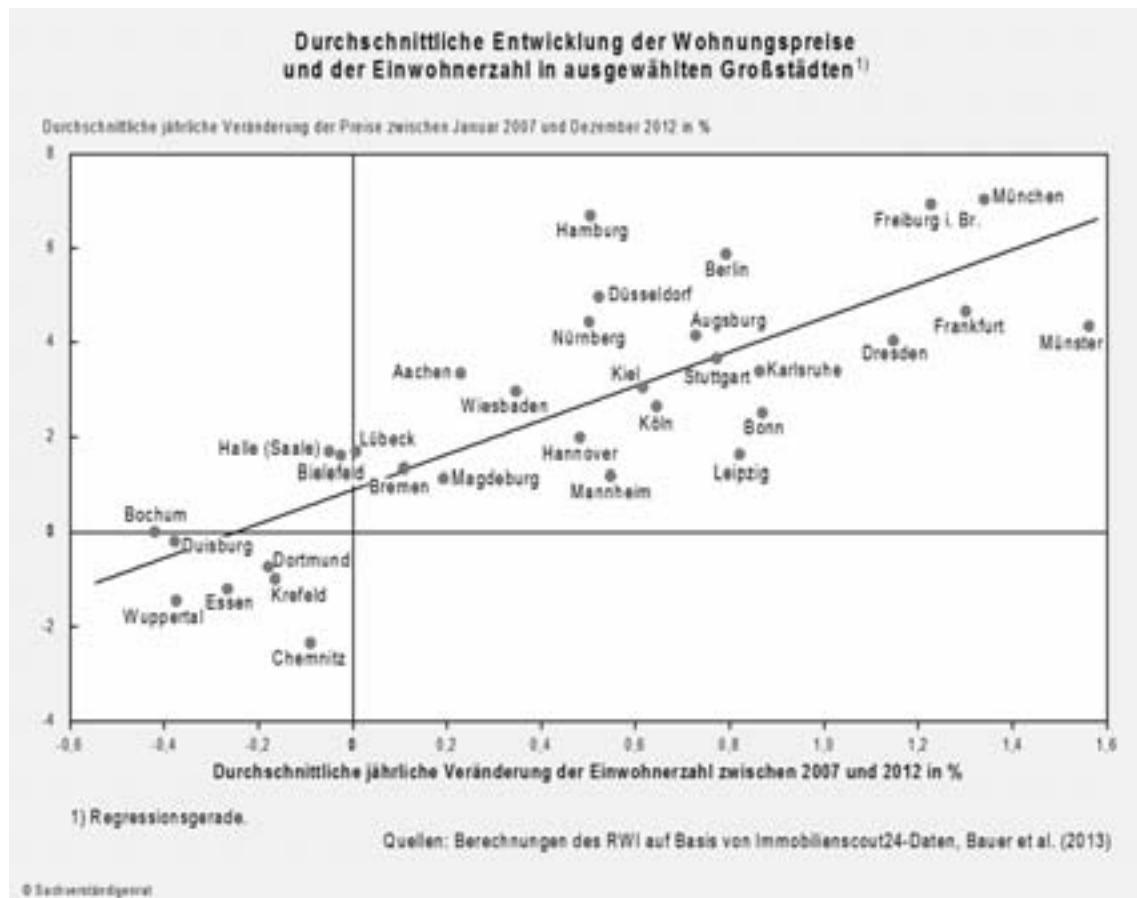
Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Am Immobilienmarkt zeigen die erzielten Preise pro m<sup>2</sup> Fläche inzwischen nicht mehr nur an den sog. A-Standorten wie München, Berlin, Hamburg, Frankfurt und Stuttgart nach oben. Inzwischen greift diese Entwicklung deutlich auf sog. B-Standorte über, wobei diejenigen Städte von dieser Entwicklung am meisten profitieren, die wie Dresden ein wirtschaftliches Zentrum für eine Region darstellen oder beliebte Universitätsstandorte sind.

Die seit dem Jahr 2012 wieder zunehmenden Baufertigstellungen von Wohnraum können noch nicht die durch eine weiterhin steigenden Zahl der privaten Haushalte sowie einen steigenden Flächenverbrauchs pro Person entstehende Nachfrage nach attraktivem Wohnraum decken.

Angesichts der historischen Immobilienpreisentwicklung wird schnell deutlich, dass Deutschland im Gegensatz zu z.B. Irland, Spanien oder Frankreich weit von einer Immobilienpreisblase entfernt ist. Vielmehr haben die inländischen Immobilienpreise erst im Jahr 2011 wieder das Niveau des Jahres 1995 erreicht, nachdem es vor allem in den Jahren 2001 – 2004 zu einem Rückgang der Immobilienpreise gekommen ist.





Allerdings verteilt sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht homogen über alle Regionen Deutschlands. Immer deutlicher grenzen sich Wachstumsregionen von denjenigen Regionen ab, die sukzessive Bevölkerung, Kaufkraft und Arbeitsplätze verlieren. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung hat die bereits vorhandene Wanderungsbewegung der Arbeitnehmer und ihrer Familien verstärkt, die sich schwerpunktmäßig in den Regionen ansiedeln, in denen Arbeitsplätze angeboten werden. Es ist daher ein zunehmender Konkurrenzkampf von Gemeinden und Kommunen um die Ansiedlung von Gewerbe zu beobachten. Verstärkt wird diese Entwicklung von der allgemeinen demografischen Entwicklung. In einer überalternden Gesellschaft stehen Regionen auch in einem Wettbewerb um den Zuzug junger Menschen.

Familienfreundliche kommunale Wohnkonzepte können schon heute darüber entscheiden, ob eine Region in den kommenden Jahrzehnten überaltert und mit Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird. Es wird unter diesen Rahmenbedingungen für regionale Standorte zukünftig immer schwieriger werden, bereits bestehende Standortnachteile durch neue Konzepte nicht nur auszugleichen, sondern in Vorteile zu verwandeln. Jene Regionen, die bereits heute über Standortvorteile verfügen, werden, eine durchdachte kommunale Politik vorausgesetzt, auch morgen zu den Gewinnern zählen.

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

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

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

### 3. Erwartete Ertragslage

Der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist in den zurückliegenden 18 Monaten eine durchgreifende Veränderung ihrer Konzernergebnisstruktur gelungen. Mit einem Ergebnisswing von mehr als 1,6 Mio. Euro hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft erfolgreich den Turnaround des Konzernergebnisses aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vollzogen.

Diese erfreuliche Geschäftsentwicklung gründet auf der erfolgreichen Realisierung eines konzernweiten Bündels verschiedener Maßnahmen zur Senkung der Kosten und gleichzeitigen Steigerung der Effizienz verbunden mit einer deutlichen Immobilienportfolioausweitung über den gesamten Konzern. Zielsetzung der schon bisher getroffenen Maßnahmen war es, mit dem gesamten Konzern schon in der Phase der Immobilienbestandshaltung Gewinnbeiträge zu generieren, ohne hierfür Gewinnanteile aus dem der Immobilienbestandshaltung folgenden lukrativen Immobilientransaktionsgeschäft zu benötigen. Das Erreichen dieser Zielsetzung bildet aus Sicht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft die Grundlage für eine nachhaltige Dividendenfähigkeit der das Immobiliengeschäft tragenden Konzerngesellschaften und stellt damit die Grundlage für das weitere geplante Ergebniswachstum im Konzern da.

Priorität im laufenden Geschäftsjahr hat für die Gesellschaft der weitere Immobilienportfolioaufbau in Richtung 100.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche bei gleichzeitiger weiterer Straffung des Konzernimmobilienportfolios. Die Potenziale, die sich aus der konsequenten Fortführung dieser Strategie ergeben, sind noch keineswegs vollständig ausgeschöpft, sodass hier auch im laufenden Geschäftsjahr weitere Effizienzsteigerungspotenziale entstehen und genutzt werden sollen. Mit dem Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses in der Dresdner Neustadt mit ca. 1.620 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche ist der weitere Ausbau des Konzernimmobilienportfolio der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft in Richtung 100.000 m<sup>2</sup> Fläche bereits angegangen worden, weitere interessante Objekte befinden sich in der konkreten Ankaufsprüfung.

Weitere konzernweit wirksame Ertragspotenziale sieht die Gesellschaft z. B. im Bereich der Immobilienoptimierung wie z. B. der Leerstandsreduzierung sowie weiteren Effizienzsteigerungen in der Immobilienverwaltung, womit entsprechende Ertragssteigerungen einhergehen sollen. Gleichzeitig werden die im Geschäftsjahr 2013 realisierten Maßnahmen im Bereich der Kosteneinsparungen und Effizienzsteigerungen ebenso wie der im Geschäftsjahr 2013 realisierte Portfolioausbau nun im laufenden Geschäftsjahr erstmals über eine volle Geschäftsjahresperiode ergebniswirksam.

### 4. Erwartete Finanzlage

#### 4.1 Geplante Finanzierungsmaßnahmen

Die weitere Entwicklung des Immobilienportfolios wird aufgrund der notwendigen Fremdkapitalunterlegung der Objekte zu einer der Portfolioentwicklung entsprechenden Erhöhung der Fremdkapitalaufnahme führen. Dabei ist denkbar, dass neben der klassischen Fremdfinanzierungsaufnahme bei Kreditinstituten auch alternative Finanzierungsstrategie wie die Begebung von Schuldscheindarlehen oder Straight Bonds zum Einsatz kommen.

Sofern es der geschäftsstrategischen Ausrichtung entspricht, ist auch eine neuerliche Begebung von Wandel- oder Optionsanleihen als Finanzierungsinstrument z. B. zur Finanzierung der Geschäftsausweitung möglich.



## 4.2 Geplante Investitionen

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

## 4.3 Geplante Personalsteuerung

Mögliche Personalmaßnahmen sind aus heutiger Sicht zu der Realisierung und Verwaltung eines weiter steigenden Konzernflächenbestands bzw. Erhöhung des Immobilientransaktionsvolumens denkbar.

## 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. Hierzu sind in diesem Lagebericht bereits an vielen Stellen umfangreiche Ausführungen gemacht worden.

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

Gleichzeitig hat das Immobilienpreisniveau an den sog. A-Standorten wie München, Hamburg, Frankfurt und Stuttgart ein Niveau erreicht, dass die dort erzielbaren Mietrenditen auf ein so niedriges Niveau drückt, dass sich das Anlageinteresse nun verstärkt auch auf sog. B-Lagen richtet. Hier sieht sich die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft vor allem mit ihrer Ausrichtung auf den Großraum als wichtigstem Investitionsstandort aussichtsreich positioniert.





## 5.2 Unternehmensstrategische Chancen

Angesichts eines stetig wachsenden Konzernimmobilienportfolios ist die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft in der Lage, zielgerecht zusammengestellte Immobilienportfolios anbieten zu können, die den individuellen Anforderungen z. B. von Family-Offices hinsichtlich des Chance-Risiko-Profiles und der Makrolage entsprechen.

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

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

## 5.3 Leistungswirtschaftliche Chancen

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

Sindelfingen, 27. März 2014

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand



# BILANZ ZUM 31.12.2013

## 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

994,00

4,00

#### II. Sachanlagen

1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

63.757,00

74.707,00

#### III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Wertpapiere des Anlagevermögens

23.371.529,54

20.032.532,03

1.538.623,99

2.960.456,47

**24.910.153,53****22.992.988,50**

### B. Umlaufvermögen

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

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
2. unfertige Leistungen

13.313.649,56

9.616.172,95

96.613,59

81.392,89

**13.410.263,15****9.697.565,84**

#### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

17.052,56

9.688,14

993.949,94

1.517.249,14

898.486,87

919.228,82

**1.909.489,37****2.446.166,10**

#### III. Wertpapiere

1. sonstige Wertpapiere

**160.077,67****491.840,25**

#### IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

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

**1.911.708,27****5.154.752,85**

### C. Rechnungsabgrenzungsposten

**64.883,32****141.393,09**

### Summe AKTIVA

**42.431.326,31****40.999.417,63**

## PASSIVA (in EUR)

### A. Eigenkapital

#### I. Gezeichnetes Kapital

1. Gezeichnetes Kapital
2. abzgl. eigene Anteile

13.370.000,00

13.370.000,00

0,00

499.209,00

**13.370.000,00****12.870.791,00**

#### II. Kapitalrücklage

6.508.445,13

6.484.017,26

#### III. Bilanzgewinn

- davon Verlustvortrag EUR 90.816,65–  
(Vj. EUR 1.663.048,47–)

452.444,68

–90.816,65

### B. Rückstellungen

1. sonstige Rückstellungen

282.968,52

347.638,08

### C. Verbindlichkeiten

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

6.420.552,33

6.420.552,33

12.117.136,45

12.560.122,03

117.509,29

47.583,10

2.995.745,51

2.229.740,09

128.232,98

89.979,15

**21.779.176,56****21.347.976,70**

– davon aus Steuern EUR 78.775,79 (Vj. EUR 10.146,25)

### D. Rechnungsabgrenzungsposten

**38.291,42****39.811,24**

### Summe PASSIVA

**42.431.326,31****40.999.417,63**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

(in EUR)	Geschäftsjahr 2013	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	759.146,71	938.618,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	729.000,00	2.858.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	176.806,72
	<b>1.488.146,71</b>	<b>3.973.425,27</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	667.474,78	2.427.063,66
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	278.690,12	384.491,68
b) aus Finanzgeschäft	586.767,58	561.624,75
	<b>865.457,70</b>	<b>946.116,43</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	333.246,91	467.128,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24.027,14	68.940,37
	<b>357.274,05</b>	<b>536.068,62</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	440.436,06	452.329,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	36.965,50	38.380,02
	<b>477.401,56</b>	<b>490.709,20</b>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.520,67	23.233,46
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	439.459,38	538.768,10
b) aus Finanzgeschäft	281.839,06	366.838,99
	<b>721.298,44</b>	<b>905.607,09</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	166.905,00	993.315,23
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 166.903,00 (Vj. EUR 993.313,23)		
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	855.145,31	619.966,43
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	223.816,44	233.029,95
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 21.342,40 (Vj. EUR 68.341,36)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	167.678,90	377,81
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	904.077,27	1.247.661,87
– davon an verbundene Unternehmen EUR 59.245,34 (Vj. EUR 113.060,82)		
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>280.745,49</b>	<b>1.135.131,60</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	673,71	–4.111,91
15. sonstige Steuern	871,98	1.068,48
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>279.199,80</b>	<b>1.138.175,03</b>
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	90.816,65	1.663.048,47
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	524.873,44
19. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) aus anderen Gewinnrücklagen	264.061,53	0,00
20. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	0,00	90.816,65
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>452.444,68</b>	<b>–90.816,65</b>



## KONZERN-BILANZ ZUM 31.12.2013

## 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. Grundstücke mit Wohnbauten
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

## III. Finanzanlagen

1. 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. 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

31.12.2013

2.561,02  
3.633.064,28  
**3.635.625,30**

620.320,35

120.272,01

**740.592,36****4.479.970,74**

130.500,00

1.550.253,73

40.021.008,86

238.414,34

**41.940.176,93**

42.442,47

1.588.824,21

22.463,32

2.569.831,03

**4.223.561,03****4,02****2.618.739,92****75.236,49****368.152,68****58.082.059,47**

31.12.2012

8,02  
3.099.931,49  
**3.099.939,51**

0,00

110.389,01

**110.389,01****6.624.834,72**

130.500,00

1.550.253,73

31.961.774,15

167.255,00

**33.809.782,88**

44.592,29

609.654,18

14.582,94

2.938.463,43

**3.607.292,84****144.679,53****5.711.269,20****150.938,86****426.538,61****53.685.665,16**

## PASSIVA (in EUR)

## A. Eigenkapital

## I. Gezeichnetes Kapital

1. Gezeichnetes Kapital
2. abzgl. 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. sonstige Verbindlichkeiten
  - davon aus Steuern EUR 137.443,65 (Vj. EUR 94.153,26)
  - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)

## D. Rechnungsabgrenzungsposten

## Summe PASSIVA

31.12.2013

13.370.000,00

0,00

-1.602.029,68

496.050,07

5.143.547,14

-477.366,18

**16.930.201,35**

37.652,76

1.235.944,58

**1.273.597,34**

6.420.552,33

32.859.567,39

0,00

218.311,49

232.542,38

**39.730.973,59****147.287,19****58.082.059,47**

31.12.2012

13.370.000,00

-545.306,00

-1.580.360,55

496.050,07

4.704.695,12

-862.484,97

**15.582.593,67**

244.349,12

1.357.715,95

**1.602.065,07**

6.420.552,33

29.344.126,59

7.809,91

213.349,59

344.002,40

**36.329.840,82****171.165,60****53.685.665,16**



# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

(in EUR)	Geschäftsjahr 2013	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.121.203,75	2.780.130,18
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	8.025.000,00	10.730.275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	341.214,84	573.316,72
	<b>11.487.418,59</b>	<b>14.083.721,90</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-6.221.475,21	-8.966.664,17
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b>5.265.943,38</b>	<b>5.117.057,73</b>
4. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	653.429,54	760.006,22
b) aus Finanzgeschäft	918.876,97	687.626,46
	<b>1.572.306,51</b>	<b>1.447.632,68</b>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	892.040,76	956.987,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	275.353,95	589.557,09
	<b>1.167.394,71</b>	<b>1.546.544,63</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.106.214,51	1.272.480,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)	172.706,55	192.411,29
	<b>1.278.921,06</b>	<b>1.464.891,80</b>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	188.689,67	161.322,25
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	1.098.256,26	1.361.546,86
b) aus Finanzgeschäft	761.425,01	1.337.205,25
	<b>1.859.681,27</b>	<b>2.698.752,11</b>
9. Erträge aus Beteiligungen	2,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	301,69	6,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	450.715,92	461.352,68
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	301.697,84	10.887,32
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.610.053,97	1.906.774,49
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>882.830,98</b>	<b>-763.123,51</b>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	101.565,33	-253.552,32
16. sonstige Steuern	2.443,55	2.747,05
<b>17. Jahresergebnis</b>	<b>778.822,10</b>	<b>-512.318,24</b>
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-862.484,97	-1.445.887,19
19. Ertrag aus Kapitalherabsetzung	0,00	0,00
20. Entnahmen aus Kapitalrücklagen	0,00	524.873,44
21. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) aus der Rücklage für Anteile an einem herrschenden Unternehmen	340.483,19	0,00
22. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	519.026,78
23. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00
24. Ausschüttungen	179.832,36	64.107,82
25. Minderheitenanteil am Jahresergebnis	-554.354,14	115.928,06
<b>26. Bilanzergebnis</b>	<b>-477.366,18</b>	<b>-862.484,97</b>





# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2013

(in TEUR)	2013	2013
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	779	-512
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	189	159
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	302	11
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-371	-443
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-17	-9
Veränderung des Anlagevermögens aufgrund Umgliederung	-666	
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-212	197
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-4.060	5.893
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-166	-193
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-4.222</b>	<b>5.103</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9	5
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-63	-22
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3	0
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	8.290	3.515
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-9.190	-5.064
„Einzahlungen“ (+) aufgrund von Einzug Wandelanleihe	0	1.695
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-957</b>	<b>128</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	1.245	1.035
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-565	-944
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	12.200	11.896
Anzahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-10.841	-15.704
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.038</b>	<b>-3.717</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	-3.141	1.514
Finanzmittel SMD	49	
Finanzmittel SMB	0	14
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.711	4.183
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.619</b>	<b>5.711</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	2.619	5.711
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>2.619</b>	<b>5.711</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31.12.2013

	Mutterunternehmen				
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Bilanzgewinn
(in EUR)					
<b>Stand am 31.12.2011</b>	<b>13.370.000,00</b>	<b>-294.647,00</b>	<b>-1.115.084,11</b>	<b>117.938,71</b>	<b>-1.445.887,19</b>
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-250.659,00	0,00	0,00	219.026,78
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-64.107,82
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	378.111,36	0,00
Änderung IAS Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Kapitalrücklagen	0,00	0,00	-465.276,44	0,00	824.873,44
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-396.390,18
<b>Stand am 31.12.2012</b>	<b>13.370.000,00</b>	<b>-545.306,00</b>	<b>-1.580.360,55</b>	<b>496.050,07</b>	<b>-862.484,97</b>
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	545.306,00	-21.669,13	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-179.832,36
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung IAS Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	340.483,19
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	224.467,96
<b>Stand am 31.12.2013</b>	<b>13.370.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.602.029,68</b>	<b>496.050,70</b>	<b>-477.366,18</b>



Mutterunternehmen			Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
<b>10.632.320,41</b>	<b>0,00</b>	<b>10.632.320,41</b>	<b>3.951.844,64</b>	<b>3.951.844,64</b>	<b>14.584.165,05</b>
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
-31.632,22	0,00	-31.632,22	0,00	0,00	-31.632,22
-64.107,82	0,00	-64.107,82	0,00	0,00	-64.107,82
378.111,36	0,00	378.111,36	636.922,42	636.922,42	1.015.033,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
359.597,00	0,00	359.597,00	0,00	0,00	359.597,00
-396.390,18	0,00	-396.390,18	115.928,06	115.928,06	-280.462,12
<b>10.877.898,55</b>	<b>0,00</b>	<b>10.877.898,55</b>	<b>4.704.695,12</b>	<b>4.704.695,12</b>	<b>15.582.593,67</b>
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
523.636,87	0,00	523.636,87	0,00	0,00	523.636,87
-179.832,36	0,00	-179.832,36	0,00	0,00	-179.832,36
0,00	0,00	0,00	993.206,16	993.206,16	993.206,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
340.483,19	0,00	340.483,19	0,00	0,00	340.483,19
224.467,96	0,00	224.467,96	-554.354,14	-554.354,14	-329.886,18
<b>11.786.654,21</b>	<b>0,00</b>	<b>11.786.654,21</b>	<b>5.143.547,14</b>	<b>5.143.547,14</b>	<b>16.930.201,35</b>



## KONZERN-BRUTTOANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2013

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2013
	01.01.2013	Zugang	Abgang	Umgliederung	
<b>(in EUR)</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	147.023,70	3.226,97	0,00	0,00	150.250,67
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.569.181,72	674.591,91	0,00	0,00	4.243.773,63
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.716.205,42</b>	<b>677.818,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.394.024,30</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	0,00	0,00	0,00	621.317,58	621.317,58
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.011,29	63.127,35	15.630,89	0,00	357.507,75
<b>Sachanlagen</b>	<b>310.011,29</b>	<b>63.127,35</b>	<b>15.630,89</b>	<b>621.317,58</b>	<b>978.825,33</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.785.452,60	6.174.286,99	8.150.831,79	44.478,00	4.853.385,80
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.785.452,60</b>	<b>6.174.286,99</b>	<b>8.150.831,79</b>	<b>44.478,00</b>	<b>4.853.385,80</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>10.811.669,31</b>	<b>6.915.233,22</b>	<b>8.166.462,68</b>	<b>665.795,58</b>	<b>10.226.235,43</b>



Abschreibungen					Buchwert	
01.01.2013	Zugang	Abgang	Zuschreibung	31.12.2013	31.12.2013	Vorjahr
147.015,68	673,97	0,00	0,00	147.689,65	2.561,02	8,02
469.250,23	141.459,12	0,00	0,00	610.709,35	3.633.064,28	3.099.931,49
<b>616.265,91</b>	<b>142.133,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>758.399,00</b>	<b>3.635.625,30</b>	<b>3.099.939,51</b>
0,00	997,23	0,00	0,00	997,23	620.320,35	0,00
199.622,28	45.559,35	7.945,89	0,00	237.235,74	120.272,01	110.389,01
<b>199.622,28</b>	<b>46.556,58</b>	<b>7.945,89</b>	<b>0,00</b>	<b>238.232,97</b>	<b>740.592,36</b>	<b>110.389,01</b>
160.617,88	301.697,84	75.646,34	13.254,32	373.415,06	4.479.970,74	6.624.834,72
<b>160.617,88</b>	<b>301.697,84</b>	<b>75.646,34</b>	<b>13.254,32</b>	<b>373.415,06</b>	<b>4.479.970,74</b>	<b>6.624.834,72</b>
<b>976.506,07</b>	<b>490.387,51</b>	<b>83.592,23</b>	<b>13.254,32</b>	<b>1.370.047,03</b>	<b>8.856.188,40</b>	<b>9.835.163,24</b>



# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Allgemeine Hinweise

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat ihren Sitz in 71063 Sindelfingen, Fronäckerstraße 34, und ist beim Amtsgericht Stuttgart im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 245448 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Betreuung und Veräußerung von mittel- oder langfristig orientierten Beteiligungen, insbesondere Kapitalbeteiligungen an deutschen oder ausländischen Unternehmen unter Beachtung des Grundsatzes der Risikomischung, sowie die Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung. Der Gesamtbestand einer Beteiligung darf zum Zeitpunkt der Anschaffung max. 15 % des Grundkapitals der Gesellschaft erreichen.

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 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 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	Einheit	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2013 TEUR	Jahresergebnis 2013 TEUR
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	99,08	5.250,5	87,8
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	TEUR	100,00	96,0	9,8
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	59,01	6.399,5	762,6
SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	50,14	3.184,1	315,0
SEE Real Estate AG i.L., Stuttgart	TEUR	97,03	347,2	6,9
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	TEUR	100,00	716,7	20,1
SM Domestic Property AG, Dresden	TEUR	94,80	2.265,3	-109,5



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

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

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

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

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

Seit Mai 2009 gehört die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zum Konzern der RCM und wird seither vollkonsolidiert. Am 31. Dezember 2013 hält die RCM direkt einen Anteil an der SMW von 59,01 % am Kapital. Die Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2009 ebenfalls nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 5.772,5 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen in Höhe von TEUR 2.269,7 teilverrechnet. Der übersteigende Betrag in Höhe von TEUR 3.502,8 wurde als Firmenwert aktiviert und wird seitdem planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2010 sind weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2010 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 117,9. Im Jahr 2012 sind nochmals Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der zugegangenen Anteile erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 378,1. Auch im Jahr 2013 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs AG erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 224,7 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von 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.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Domestic Property Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2013 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 449,9 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

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

### 1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Im Interesse der Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, in der Regel im Anhang aufgeführt. Die Bilanz wurde entsprechend der in der Formblätterverordnung 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. Seit dem Jahr 2012 erfolgt die Berichterstattung gemäß den Vorschriften des HGB. Die angewandten Bewertungsmethoden wurden soweit gesetzlich möglich unverändert beibehalten.

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

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

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen auf den niedrige-



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

## 2. ANGABEN ZUR BILANZ

### 2.1. Aktiva

57

#### 2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr TEUR 0,0). Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet bei der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen entstandene Firmenwerte, welche auf 30 Jahre abgeschrieben werden sowie erworbene Softwarelizenzen, welche auf 3 Jahre abgeschrieben werden. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware.

#### 2.1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte bei dem Sammelposten „geringwertige Anlagegüter“ linear mit 20 %. In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 120,3 (Vorjahr TEUR 110,4) enthalten.

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

#### 2.1.3. Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Wertpapiere des Anlagevermögens. Hierin enthalten sind insbesondere festverzinsliche Anleihen.

#### Ergänzende Angaben

Es handelt sich bei den Wertpapieren zum einen um festverzinsliche Anleihen mit nominalen Rückzahlungswerten. Das Rating der Emittenten hat sich seit Kauf der Aktien nicht verschlechtert. Auf Grund des als unwahrscheinlich eingeschätzten Insolvenzrisikos der Emittenten wird der Verlust als nicht dauerhaft eingeschätzt. Der Buchwert der Papiere beträgt TEUR 3.509,5, der Zeitwert TEUR 3.402,3.

Darüber hinaus sind Aktien mit einem Buchwert von TEUR 970,5 und einem Zeitwert von TEUR 835,4 im Bestand. Auf Grund 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, so dass die Höhe der Herstellungskosten im Wesentlichen den von den Bauunternehmen (zzgl. Architekten) gestellten Rechnungen entspricht. Die Bauaufträge erstrecken sich größtenteils über mehr als zwei Wirtschaftsjahre. Daher sind in dieser Bilanzposition diejenigen Wohnungen enthalten, die im Berichtsjahr nicht fertiggestellt und nicht verkauft werden konnten. Im Berichtsjahr konnten keine Bestände veräußert werden.

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

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

### 2.1.4.3. unfertige Leistungen

In dieser Position sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 238.414,34 (Vorjahr EUR 167.255,00) 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 2013
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	41,5 (44,6)	0,9 (0,0)	0,0 (0,0)	42,4 (44,6)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen (Vorjahr)	1.588,8 (609,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	1.588,8 (609,7)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	22,5 (14,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	22,5 (14,6)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	2.519,0 (2.584,7)	27,2 (337,8)	23,6 (16,0)	2.569,8 (2.938,5)

Die Forderungen sind mit dem Nennwert abzüglich vorgenommener Wertberichtigungen angesetzt.

## 2.1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

## 2.1.7. Flüssige Mittel

Es werden TEUR 2.618,7 (Vorjahr TEUR 5.711,3) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 2.155,1 (Vorjahr TEUR 5.065,9) 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 64,3 (Vorjahr TEUR 141,0) wird über die Restlaufzeit der in 2010 begebenen Wandelanleihe über die Laufzeit von 4 Jahren linear aufgelöst.

## 2.1.9. Aktive latente Steuern

Die Differenzen ergeben sich aus den Unterschieden bei der Hauptversammlungsrückstellung in Höhe von TEUR 64,7 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 20,5), bei der Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 101,3 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 32,0) 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 368,2.

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 2013 in Höhe von TEUR 13.370,0 ist aufgeteilt in 13.370.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien.

#### Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren keine eigenen Aktien im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) des Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Eigene Aktien – Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl der Stücke)	Anteil am Grundkapital (je am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz in Euro	Kursgewinn/ -verlust in Euro
Anfangsbestand: 499.209	3,734 %	01.01.2013	771.078,91	
Verkauf: 0	4,612 %	1. Quartal 2013	950.727,18	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 117.436		2. Quartal 2013	284.399,05	Gewinn: 863,72 Verlust: 7.808,38
Verkauf: 543.129	1,387 %	3. Quartal 2013	284.399,05	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 112.004		4. Quartal 2013	0,00	Gewinn 23.564,15
Verkauf: 0	1,387 %			
Kauf: 0				
Verkauf: 185.520	0,000 %			
Kauf: 0				
Endbestand: 0	0,000 %	31.12.2013	0,00	

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft keine Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehalten. Die per 31. Dezember 2012 gehaltenen Aktien wurden im Berichtsjahr veräußert. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Eigene Aktien – Sachverhalt (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl der Stücke)	Anteil am Grundkapital (je am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz in Euro	Kursgewinn/ -verlust in Euro
Anfangsbestand: 46.097 bewertet mit EUR 1,532 je Aktie	0,345 %	01.01.2013	70.603,85	
Verkauf: 0	0,493 %	1. Quartal 2013	99.976,10	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 19.765	0,086 %	2. Quartal 2013	17.435,37	Gewinn 501,56
Verkauf: 56.871	0,000 %	3. Quartal 2013	0,00	Gewinn 950,23
Kauf: 2.500	0,000 %	4. Quartal 2013	0,00	Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 11.491				
Kauf: 0				
Verkauf: 0				
Kauf: 0				
Verkauf: 0				
Endbestand: 0	0,000 %	31.12.2013	0,00	

### b) Genehmigtes Kapital

Zum 31. Dezember 2013 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 Hauptversammlung vom 20. August 2010 sowie 1. Juli 2011 wurde dieses bedingte Kapital herabgesetzt. Es beträgt per 31. Dezember 2013 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 2013 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 1.602.029,68 (Vorjahr minus EUR 1.580.360,55). Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 3.251.962,50 aus Agiobeträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen
- + EUR 1.949.183,80 aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen
- + EUR 1.230.000,00 aus Kapitalherabsetzung
- + EUR 77.298,83 aus Veräußerung eigener Anteile gem. § 272 Abs. 1b S. 3 HGB
- – EUR 5.839.539,74 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der SM Capital AG im Jahr 2007
- – EUR 1.244,60 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der Apollo Hausverwaltung im Jahr 2008
- – EUR 2.269.690,47 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs AG im Jahr 2009



Im Geschäftsjahr wurde aufgrund von Veräußerungen von eigenen Anteilen ein Betrag von EUR 24.427,87 in die Kapitalrücklage eingestellt.

#### e) Gewinnrücklagen

Aufgrund des Erwerbs und der Veräußerung eigener Anteile wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt EUR 121.812,17 aus der frei verfügbaren Gewinnrücklage entnommen sowie insgesamt EUR 385.873,70 eingestellt. Diese Gewinnrücklage in Höhe von insgesamt EUR 264.061,53 wurde zu Gunsten des Bilanzgewinns entnommen. Somit beträgt die Gewinnrücklage zum Ende des Geschäftsjahres EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00).

#### 2.2.2. Unterschiedsbetrag

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

#### 2.2.3. Rückstellungen

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

Rückstellungen für Körperschaftsteuer wurden in Höhe von TEUR 12,3 (Vorjahr TEUR 104,3) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 25,4 (Vorjahr TEUR 140,1) gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 75,5 (Vorjahr TEUR 69,5), Geschäftsbericht TEUR 11,4 (Vorjahr TEUR 22,2), Hauptversammlung TEUR 58,7 (Vorjahr TEUR 63,6), noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstände TEUR 313,7 (Vorjahr TEUR 228,7), Aufsichtsratsvergütungen TEUR 141,5 (Vorjahr TEUR 151,2), nicht genommenen Urlaub TEUR 16,1 (TEUR 8,5), Rechtsstreitigkeiten und Restrukturierungsaufwendungen TEUR 161,5 (Vorjahr TEUR 176,8) sowie Offenlegung und Aufbewahrung TEUR 20,9 (Vorjahr TEUR 25,8) und Beiträge zur Berufsgenossenschaft TEUR 6,2 (Vorjahr TEUR 6,2), noch nicht gezahlte Provisionen für Vermietungen TEUR 7,6 (Vorjahr TEUR 6,5) sowie für abgeschlossene Zinsswaps TEUR 24,8 (Vorjahr TEUR 113,4). Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 280,4 (Vorjahr TEUR 363,9) sowie TEUR 117,8 (Vorjahr TEUR 121,3) für Gewährleistungen gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 1.235,9 (Vorjahr TEUR 1.357,7) gebildet.

#### 2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2013 nicht vorhanden.

Per 31. Dezember 2013 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 21.896,8 (Vorjahr TEUR 18.392,4).

#### 2.2.4.1 Anleihen

##### a) 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 Geschäftsjahr 2011 wurden nochmals nominal EUR 1.178.100,00 und im Geschäftsjahr 2012 weitere nominal EUR 1.350.000,00 emittiert, so dass 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 Teilwandelerschuldverschreibungen zu je EUR 100,00. Die Teilschuld-



verschreibungen werden ab dem Ausgabetag (3. November 2010), bzw. dem vor der Ausgabe liegendem 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 gewandelt 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 Disagiotbetrag 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 Disagiotbetrag wird über die Laufzeit der Schuldverschreibung linear aufgelöst.

#### 2.2.4.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Angaben in TEUR	Vorjahr in TEUR
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	4.133,0	5.412,2
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	6.829,8	5.539,5
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	21.896,8	18.392,4
<b>Summe</b>	<b>32.859,6</b>	<b>29.344,1</b>

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert, unter anderem durch Guthaben, Grundschulden und Abtretung von Mietansprüchen. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2013 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in TEUR	Vorjahr in TEUR
Grundschulden (nominal)	28.894,4	27.225,9
Depotwerte	6.633,2	9.742,4
Guthaben	1.954,6	4.764,9
<b>Summe</b>	<b>37.482,2</b>	<b>41.733,7</b>

#### 2.2.4.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	218,3	0,0	0,0	218,3
(Vorjahr)	(213,3)	(0,0)	(0,0)	(213,3)

#### 2.2.4.4. Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen haben folgende Restlaufzeiten:

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



### 2.2.4.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten sind wie folgt:

	Bis zu 1 Jahr TEUR	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre TEUR	Mehr als 5 Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten	217,9	14,6	0,0	232,5
(Vorjahr)	(325,8)	(14,6)	(3,6)	(344,0)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 137,4 (Vorjahr TEUR 94,2) enthalten.

### 2.2.5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

**63**

## 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 918,9 (Vorjahr TEUR 687,6) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 653,4 (Vorjahr TEUR 760,0).

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 202,9 (Vorjahr TEUR 334,1).

### 3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 633,4 (Vorjahr TEUR 579,0) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von TEUR 44,6 (Vorjahr TEUR 2,3). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 82,8 (Vorjahr TEUR 375,6) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 131,2 enthalten.

### 3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von TEUR 275,4 (Vorjahr TEUR 589,6) handelt es sich im Wesentlichen um Provisionen im Zusammenhang mit dem Abverkauf der Immobilien. Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 44,0 (Vorjahr TEUR 164,0) enthalten.



### 3.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen im Jahr 2013 betragen TEUR 1.278,9 (Vorjahr TEUR 1.464,9).

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

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von TEUR 188,7 (Vorjahr TEUR 161,3). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht getätigt (Vorjahr TEUR 0,0).

### 3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt TEUR 1.859,7 (Vorjahr TEUR 2.698,8) enthält im Wesentlichen Aufwendungen aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 761,4 (Vorjahr TEUR 1.337,2), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 72,7 (Vorjahr TEUR 63,9), Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 75,7 (Vorjahr TEUR 70,1) und Aufwendungen für Werbekosten in Höhe von TEUR 179,4 (Vorjahr TEUR 260,4). Außerdem enthält diese Position Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume in Höhe von TEUR 55,5 (Vorjahr TEUR 60,2), Kfz-Kosten in Höhe von TEUR 67,1 (Vorjahr TEUR 98,0), Reisekosten in Höhe von TEUR 53,2 (Vorjahr TEUR 47,7), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 146,0 (Vorjahr TEUR 181,4) sowie Kreditbearbeitungskosten in Höhe von TEUR 51,2 (Vorjahr TEUR 52,2). Im laufenden Geschäftsjahr fielen Planungskosten in Höhe von TEUR 54,8 (Vorjahr TEUR 0,0) an. Außerdem fielen Aufwendungen für Versicherungen in Höhe von TEUR 35,0 (Vorjahr TEUR 46,5), für Reparaturen und Instandhaltungen in Höhe von TEUR 32,5 (Vorjahr TEUR 17,3), für Porto und Bürobedarf in Höhe von TEUR 44,5 (Vorjahr TEUR 50,5), für Nebenkosten Geldverkehr in Höhe von TEUR 15,7 (Vorjahr TEUR 15,9) sowie Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 24,6 (Vorjahr TEUR 0,0) an.

### 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 301,7 (Vorjahr TEUR 0,4) Abschreibungen auf den aktuellen Zeitwert vorgenommen. Im laufenden Jahr wurden Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 10,5) vorgenommen.

### 3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 1.610,1 (Vorjahr TEUR 1.906,8) beinhaltet diese Position unter anderem die Auflösung des Disagios im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung 2010 in Höhe von TEUR 76,7 (Vorjahr TEUR 68,0).

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden 21 Zinsswapvereinbarungen (Vorjahr 20) über nominal 25,1 Mio. Euro (Vorjahr 23,8 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 1.702,8 (Vorjahr TEUR 2.450,4). 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 24,8 (Vorjahr TEUR 113,3) 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 4 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	2014	2015	2016	2017	2018
Mietvertrag	25,6	14,6	6,1	0,0	0,0
Leasingverträge	18,2	10,6	1,7	0,0	0,0
Zwischenvermietung	18,4	0,0	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 2013 bestanden keine Verbindlichkeiten aus Optionsgeschäften als Stillhalter.

#### 4.3. Mitarbeiter

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

	2013	Vorjahr
Vorstand	2	2
Prokuristen	0	0
Angestellte	28	28
Auszubildende	0	0

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

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von TEUR 134 (Vorjahr TEUR 107) 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 und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft teilen sich wie folgt auf:

TEUR	2013	Vorjahr
Jahresabschlussprüfung	77	82
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	34	3
Steuerberatungsleistungen	17	17
Sonstige Leistungen	6	5

#### 4.5. Organe (Stand per 31.12.2013, ohne nach dem Bilanzstichtag eingetretene Veränderungen)

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

##### **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA) (Vorsitzender)
- Herr Reinhard Voss, 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 für den Stellvertreter (inkl. MwSt.) und TEUR 6,0 für das einfache Mitglied (inkl. MwSt.).

##### **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-Lippoldsweiler, 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)

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 Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam
- Herr Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen

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

### **SM Domestic Property Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), Busenberg (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fonds-Manager, Potsdam
- Marc Speidel, kfm. Angestellter - Bachelor of Arts (B.A.), Böblingen

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-Lippoldweiler
- 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 4,4 (inkl. MwSt.).

### **RCM Asset GmbH**

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



### Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2013:

- Nadine Born, Dresden, ab 26. November 2012 (mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. November 2012 - Eintragung im Handelsregister am 8. Januar 2013) bis 22. November 2013 (mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. November 2013 – ausgetragen im Handelsregister am 3. Januar 2014)
- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), Busenberg, ab 22. November 2013 (mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. November 2013 – Eintragung im Handelsregister am 6. Dezember 2013)

### 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 414,5. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	234.000,00	129.999,96
Kfz-Ersatz	0,00	18.000,00
Freiwillige Krankenversicherung	3.449,28	3.449,28
Freiwillige Pflegeversicherung	88,92	484,32
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,80	0,00
Prämie	9.750,00	5.416,67
<b>Summe</b>	<b>257.105,00</b>	<b>157.350,23</b>

Sindelfingen, 27. März 2014

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 01.01.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dettingen unter Teck, den 21. März 2014

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Zu dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 erteilten wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers an die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft:

Wir haben den von der **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, freiwillig aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dettingen, den 30. März 2014

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

# Dresdner Mietspiegeltable 2013

Netto-Kalmmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Ausstattungs- Klasse	Wohn- lage	Baualter																								
		bis 1918 (A)			1919 bis 1945 (B)			1946 bis 1990 (C)			nach 1990 (D)															
		Wohnungsgröße																								
24-50 m <sup>2</sup>			51-75 m <sup>2</sup>			ab 76 m <sup>2</sup>			24-50 m <sup>2</sup>			51-75 m <sup>2</sup>			ab 76 m <sup>2</sup>											
			A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D3												
1 Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH)/ Wohnungen ohne IWC	einfach mittel gut	1	fehlende Werte / zu geringe Fallzahl <sup>1</sup>																							
2 Wohnungen mit Bad/ohne SH oder ohne Bad/mit SH oder mit Bad und SH, beide nicht zeitgemäß	einfach mittel gut	2	<b>2,82 - 4,61</b> 3,52																							
3 Wohnungen mit Bad und SH, 1 bis 2 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß	einfach mittel gut	3	<b>3,67 - 4,47</b> 4,00																							
4 Wohnungen mit Bad und SH, 3 bis 4 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß	einfach mittel gut	4	<b>4,36 - 5,66</b> 5,13			<b>4,49 - 5,60</b> 5,08			<b>4,50 - 5,35</b> 4,86			<b>4,17 - 5,11</b> 4,51			<b>3,45 - 4,32</b> 3,90											
5 Wohnungen mit Bad und SH, 5 bis 6 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß	einfach mittel gut	5	<b>4,66 - 6,21</b> 5,42			<b>5,00 - 5,97</b> 5,36			<b>4,40 - 5,62</b> 5,01			<b>4,00 - 4,90</b> 4,52			<b>3,71 - 4,50</b> 4,19											
6 Wohnungen mit Bad und SH, 5 bis 6 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß	einfach mittel gut	6	<b>5,12 - 6,82</b> 4,67 - 6,00 5,39			<b>4,24 - 5,94</b> 5,10			<b>4,97 - 5,92</b> 5,43			<b>4,90 - 5,66</b> 5,24			<b>4,32 - 5,65</b> 5,14			<b>5,00 - 5,65</b> 5,27			<b>4,60 - 5,42</b> 5,04			<b>4,11 - 5,05</b> 4,57		
7 Wohnungen mit Bad und SH, 7 bis 8 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß	einfach mittel gut	7	<b>5,40 - 6,92</b> 6,00			<b>5,00 - 5,86</b> 5,45			<b>5,07 - 6,00</b> 5,52			<b>5,06 - 6,46</b> 5,70			<b>5,40 - 6,50</b> 5,87			<b>4,94 - 6,08</b> 5,53			<b>5,38 - 6,44</b> 5,88			<b>5,00 - 6,24</b> 5,63		
8 Wohnungen mit Bad und SH, 7 bis 8 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß	einfach mittel gut	8	<b>5,07 - 6,53</b> 5,69			<b>4,99 - 6,50</b> 5,61			<b>5,22 - 6,25</b> 5,81			<b>5,20 - 6,41</b> 5,87			<b>5,10 - 6,60</b> 5,84			<b>5,30 - 6,40</b> 5,88			<b>5,11 - 6,35</b> 5,77					
9 Wohnungen mit Bad und SH, 7 bis 8 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß	einfach mittel gut	9	<b>5,49 - 6,70</b> 6,14			<b>5,33 - 6,34</b> 5,96			<b>5,37 - 6,50</b> 5,96			<b>5,54 - 7,19</b> 6,41			<b>5,50 - 6,94</b> 6,20			<b>5,69 - 6,86</b> 6,34			<b>6,00 - 7,90</b> 6,72					

Zur Information Werte des Mietspiegels 2010: <sup>1</sup> 1,92 - 3,52 (2,68); <sup>2</sup> 4,58 - 6,08 (5,44)

**IMPRESSUM**

HERAUSGEBER  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

FOTOGRAFIE  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

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

Erschienen im Mai 2014



*Beteiligungs AG*

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

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