

G E S C H Ä F T S B E R I C H T



■ ■ ■ RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft



Beteiligungs AG

GESCHÄFTSBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Entwicklung des Konzern-Immobilienportfolios Sachsen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft in den zurückliegenden Geschäftsjahren (Angaben gerundet und auf die zum jeweils angegebenen Zeitpunkt beurkundeten Immobilientransaktionen bezogen):

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	Aktueller Stand
Anschaffungskosten (in Mio. Euro)	31,9	39,8	40,2	36,8	36,0
Beurkundeter Immobilienbestand (m ²)	66.400	78.000	73.250	57.000	54.200
Anzahl Einheiten	990	1.127	1.043	798	730
Anzahl Immobilien	64	68	61	50	51
Anzahl Investitionsstandorte	28	28	23	16	16

Geschäftsentwicklung des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Alle Angaben in Mio. Euro, negative Zahlen in Klammern	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	Veränderung 2014 – 2015 in %
Umsatzerlöse	14,08	11,49	12,18	14,65	+20,3 %
davon Kaltvermietungserlöse (netto)	2,78	3,12	3,55	3,61	+2,1 %
Operatives Betriebsergebnis	0,82	2,34	2,45	2,55	+4,0 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	(0,76)	0,88	1,04	1,33	+27,9 %
Steuerposition	0,25	(0,10)	(0,40)	(0,09)	-78,1 %
Jahresergebnis nach Steuern	(0,51)	0,78	0,64	1,25	+93,6 %
Ausgewiesenes Eigenkapital	15,58	16,93	16,37	17,88	+9,2 %
Bilanzsumme	53,69	58,08	55,51	56,38	+1,6 %
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	29,03 %	29,15 %	29,49 %	31,71 %	+1,2 % bzw. +2,22 Pp*

* Pp = Prozentpunkte

INHALTSVERZEICHNIS

Brief an die Aktionäre	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 8
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft	Seite 10
Konzernlagebericht	Seite 13
Konzern-Bilanz	Seite 52
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 53
Konzern-Eigenkapitalspiegel	Seite 54
Konzern-Bruttoanlagespiegel	Seite 56
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 58
Bilanz	Seite 59
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 60
Konzernanhang	Seite 61
Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers	Seite 77
Dresdner Mietspiegeltablelle 2013	Seite 79

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

4



Martin Schmitt
Vorstandsvorsitzender

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

aufbauend auf den im Vorjahr gelegten Grundlagen kann die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurückblicken. Mit 1,25 Mio. Euro wurde der Konzerngewinn nach Steuern gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Die Konzernumsatzerlöse zogen um ca. 20 % auf nun 14,65 Mio. an. Einen Sprung um ca. 25 % machten die konzernweiten Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die um mehr als 2,0 Mio. Euro auf nun 10,1 Mio. Euro (Vorjahr 8,0 Mio. Euro) zulegten. Dabei lag der Schwerpunkt der Verkaufsaktivitäten gezielt auf dem Abbau von Immobilien, deren Entwicklung weitgehend abgeschlossen worden ist oder nicht mehr der aktuellen, auf städtische Lagen ausgerichteten Investitionspolitik der Gesellschaft entsprachen. Die bereits in den Vorjahren eingeschlagene Strategie der gezielten Reduzierung der Immobilienstandorte im Konzern wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent fortgesetzt. So hat sich die RCM in 2015 aus sieben der zu Jahresbeginn noch 23 Investitionsstandorte des Konzerns zurückgezogen.



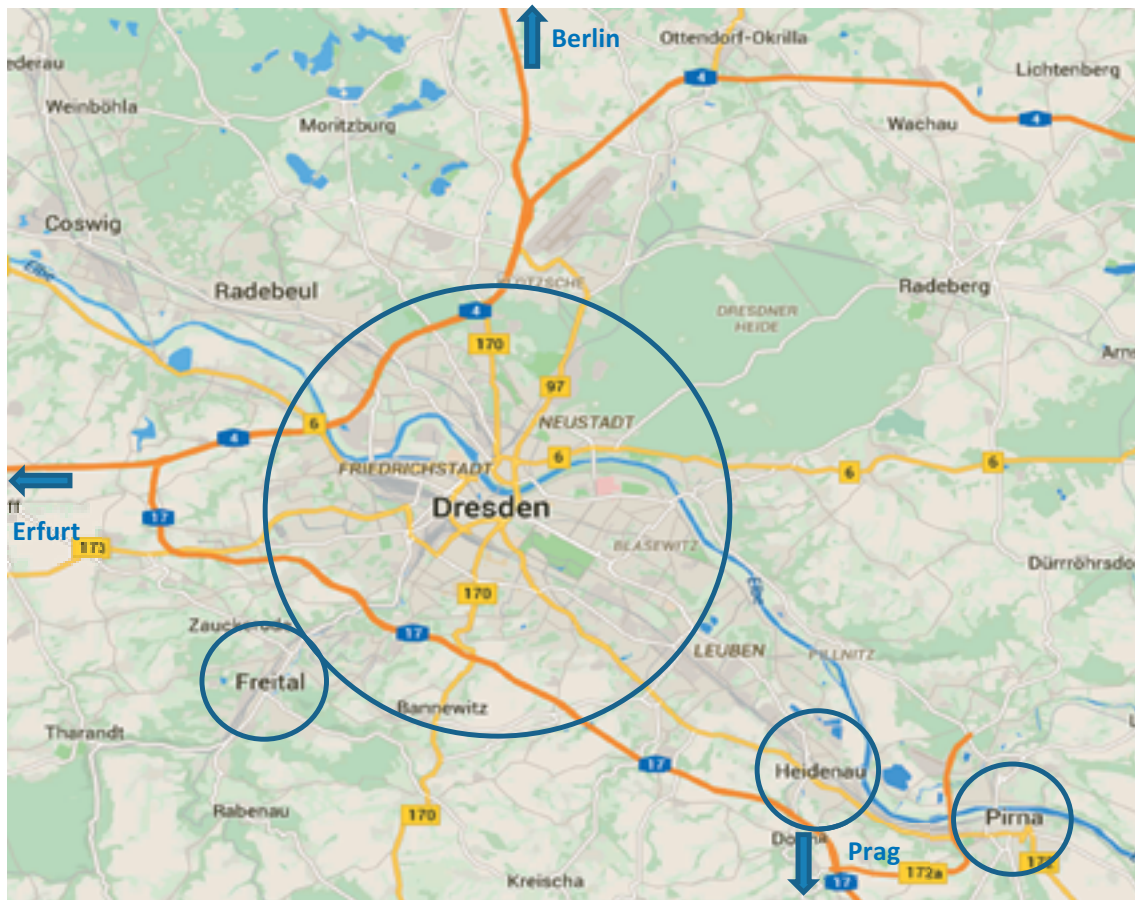
Reinhard Voss
Vorstand

Diese bereits im Vorjahr erkennbare erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre basiert jedoch nicht nur auf einer kontinuierlichen Steigerung der konzernweiten Kaltvermietungserlöse, die im Geschäftsjahr 2015 auf mehr als 3,6 Mio. Euro ausgeweitet werden konnten. Gerade die von der RCM ergriffenen Maßnahmen zur Optimierung ihres Konzernimmobilienportfolios haben nun zu einer deutlichen Verbesserung wesentlicher Portfoliokennziffern geführt. Einhergehend mit der Reduzierung der Hausbewirtschaftungskosten konnte die konzernweite Leerstandsquote aufgrund eines sehr aktiven Neuvermietungsgeschäftes um mehr als 10 Prozentpunkte reduziert werden. Gleichzeitig zog die durchschnittlich vereinbarte Kaltmiete pro m² konzernweit um mehr als 6 % an.

Um die Ziele des Portfoliomanagements zu erreichen, wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, die vor allem darauf hingen, die Effizienz des Immobilienportfolios nachhaltig zu steigern. Die getroffenen Maßnahmen sollten einerseits zu steigenden Erträgen durch eine Reduzierung des Leerstands und eine sukzessive Anpassung der Mieteinnahmen an das jeweilige ortsübliche bzw. marktgängige Niveau führen; andererseits wurde konzernweit gezielt daraufhin gewirkt, die sich aus der Hausbewirtschaftung ergebenden Kosten einschließlich der nicht unerheblichen auf den Eigentümer entfallenden Leerstandskosten nachhaltig zu reduzieren. Beide Ziele wurden in den vergangenen Jahren mit Erfolg realisiert.

Alle im Bereich der Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen haben zu einer nachhaltigen Verstetigung der erreichten Verbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Es ist die wesentliche Zielsetzung 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 dieses Ziels bildet aus Sicht der RCM Beteiligungs AG die Grundlage für eine nachhaltige Dividendenfähigkeit der das Immobiliengeschäft tragenden Konzerngesellschaften und stellt damit die Basis für das weitere geplante Ergebniswachstum im Konzern da. Und so freuen wir uns an dieser Stelle ganz besonders, dass wir der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 die Zahlung einer um mehr als 30 % erhöhten Dividende vorschlagen können.

Die Strategie, die Anzahl der Immobilieninvestitionsstandorte konzernweit zu reduzieren bzw. kleinere verwaltungsintensive Immobilien abzugeben, wurde im Geschäftsjahr 2015 mit dem Verkauf von an dreizehn verschiedenen Einzelstandorten gelegenen Immobilien konsequent fortgesetzt. Sieben der dreizehn von den Verkäufen des Geschäftsjahres 2015 betroffenen Standorte sind nicht mehr im Konzernimmobilienportfolio enthalten. In unserem Konzernimmobilienportfolio verteilen sich inzwischen 57 Immobilien auf nur noch 16 Standorte. Und an sieben dieser 16 Standorte ist der Konzern nur noch mit jeweils einer Immobilie investiert. Das Ziel des Portfoliomanagements, das auf eine weitere Standortreduzierung in Richtung von nur noch ca. 8-10 Standorten ausgerichtet ist, sollte daher im Geschäftsjahr 2016 zügig erreicht werden können, zumal der Großraum Dresden dabei mit Dresden (Stadt), Freital, Pirna und Heidenau bereits vier Standorte ausmacht.



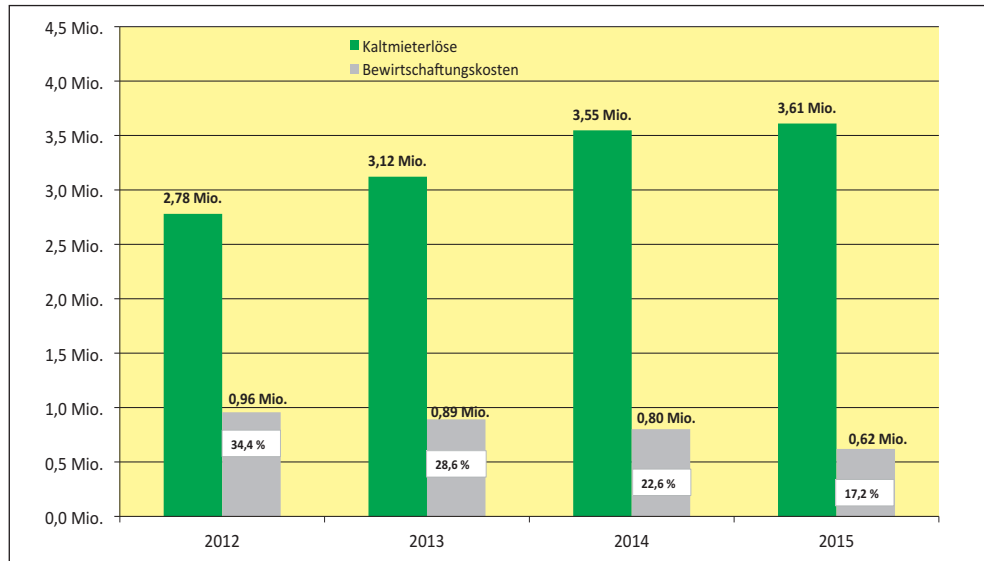
5

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2015 ca. 10.000 m² Fläche veräußert, hiervon lagen mehr als 75 % außerhalb Dresdens. Gleichzeitig wurden ca. 5.000 m² vor allem in Dresden gelegene Fläche neu in den Bestand genommen, womit die beabsichtigte verstärkte Ausrichtung des Konzern-Immobilienportfolios auf die Stadt Dresden weiter vorangetrieben worden ist. Im laufenden Geschäftsjahr wurde das Konzernimmobilienportfolio nach dem Verkauf eines größeren in Riesa gelegenen Wohnkomplex sowie dem Verkauf eines kleineren außerhalb Dresdens gelegenen Mehrfamilienhauses bereits wieder um fünf neu in den Bestand genommene Immobilien ergänzt, wobei alle neu in Bestand genommenen Immobilien inmitten Dresdens liegen.

Leerstand in 2015 kräftig gesenkt

Mit einer durchgreifenden Verringerung der konzernweiten Leerstandsquote hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr ein weiteres wichtiges Konzernziel erreicht. So standen im Geschäftsjahr 2015 ca. 200 neu abgeschlossenen Mietverträgen lediglich 109 Mietvertragskündigungen gegenüber, sodass saldiert ca. 90 Einheiten bzw. mehr als 8 % des zum Jahresbeginn vorhandenen Portfoliobestands zusätzlich vermietet werden konnten. Die eingeschlagene Strategie der gezielten Reduzierung der Immobilienstandorte wirkt sich deutlich spürbar in dem weiteren Rückgang der Hausbewirtschaftungskosten aus. Im Vergleich zu den stabilen Kalvermietungserlösen reduzierten sich die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um mehr als 20 % auf jetzt noch 0,62 Mio. Euro nach 0,80 Mio. Euro im Vorjahr.

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



Die Zielsetzungen des Portfoliomanagements im Geschäftsjahr 2016 sind definiert:

- Abschluss der Portfoliostraffung in Form weiterer Standortreduzierungen durch die Veräußerung von an peripheren Standorten gelegenen Immobilien, Zielstellung von 8 - 10 Investitionsstandorten
- Reinvestition der zugeflossenen Mittel durch gezielte Investitionen vor allem in zentralen Lagen wie Dresden

Bei der Erreichung der Ziele, die sich die Gesellschaft hinsichtlich der Neuausrichtung ihres Konzernimmobilienportfolios gestellt hat, ist die RCM Beteiligungs AG im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder ein weiteres großes Stück vorangekommen. Aber zu Ende ist dieser Weg noch nicht. Mit der klareren Fokussierung auf den Standort Dresden eröffnet sich nun auch die Möglichkeit, dass die erreichten Fortschritte bei der Steigerung der konzernweiten Effizienz der operativen Immobiliengeschäftstätigkeit durch eine Verschlanung der Konzernstrukturen verstärkt werden.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau bleibt das beste Argument für die Immobilieninvestition. Sichere Anlagen, mit denen über Null liegende Zinserträge generiert werden können, sind nur schwer zu finden. Minuszinsen auf Einlagen sind längst kein Tabu mehr sondern von der EZB verordnete Realität. Die jüngsten für den Monat April veröffentlichten Inflationszahlen weisen für Deutschland wieder einen Rückgang der Verbraucherpreise aus. In der Eurozone waren die Preise bereits im Monat Februar ins Minus gerutscht, im März lag die Rate dann bei 0,0 %. Das Wort Inflation wird daher wohl noch für längere Zeit nicht zum Sprachgebrauch der Volkswirte gehören. Vielmehr dürfte wieder das Wort Deflation die Runde machen. Den Finanzministern aus der Eurozone wird diese Entwicklung gelegen kommen, können sie doch die Finanzierung ihrer nach wie vor vorhandenen Haushaltslöcher quasi zum Nulltarif vornehmen. Im Gegensatz dazu suchen Anleger verzweifelt nach Rendite versprechenden Anlagemöglichkeiten. Aus diesem Grund führt auch in naher Zukunft bei der Vermögensanlage kein Weg an der Immobilie vorbei. Bislang vermochten weder „Bestellerprinzip“ noch die Mietpreislösung oder das inzwischen an mittelalterliche Wegelagerer erinnernde Drehen der Grunderwerbsteuerschraube auf inzwischen vielerorts 6,5 % die Attraktivität der Anlageform Immobilie zu mindern. Erreicht wird durch solche staatliche an Planwirtschaft erinnernde Lenkungsmaßnahmen jedoch nur ein weiterbestehender Mangel an qualitativ zeitgerecht ausgestatteten Wohnraum, wodurch die aktuelle Mietpreissteigerungstendenz eher verstärkt und nicht, wie beabsichtigt, beruhigt wird. Allerdings können derartige an staatliche Enteignung erinnernde Grunderwerbsteuersätze durchaus zu einer erheblichen Belastung der Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt führen.

Sowohl die Immobilienpreise als auch die Wohnungsmieten entwickeln sich jedoch derzeit stetig aufwärts, auch wenn eine deutliche Zunahme der Neubautätigkeit beobachtet werden kann. Wir erwarten daher, dass sich die aufwärts gerichtete Preisentwicklung in den A-Lagen nicht mehr mit der gleichen Dynamik wie bisher fortsetzen wird. Aus diesem Grund sieht sich die RCM mit ihrem Investitionsschwerpunkt Dresden, einem sogenannten B-Standort also, besonders aussichtsreich positioniert, sollten doch vermehrt die sog. B-Standorte von einer nach wie vor insbesondere aufgrund von mangelnden Anlagealternativen bestehenden Nachfrage nach gut rentierenden Immobilien profitieren können, wobei diejenigen Städte von dieser Entwicklung am meisten profitieren sollten, die wie Dresden ein wirtschaftliches Zentrum für eine Region darstellen oder beliebte Universitätsstandorte sind.



Die RCM Beteiligungs AG hat sich mit der in den vergangenen Jahren vollzogenen Entwicklung ihres Konzerns aussichtsreich im Immobilienmarkt positioniert. Dabei bleibt die RCM aber auch weiterhin ihrer Bilanzpolitik treu und wird Gewinne, die sich aus den Marktpreissteigerungen für Immobilien ergeben, auch zukünftig erst nach deren Realisierung ausweisen.

Die geschäftlichen Ziele eines Unternehmens können immer nur mit dem tatkräftigen Einsatz ihrer Mitarbeiter erreicht werden. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für ihre große Einsatzbereitschaft und ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Mitarbeiter des Konzerns haben mit ihrer Initiative und ihrer Tatkraft im hohen Maße zu der Erreichung der geschäftlichen Zielsetzungen beigetragen. Der Vorstand dankt an dieser Stelle aber auch dem Aufsichtsrat sowie allen Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern für ihre bereitwillige Unterstützung sowie ihre langjährige Verbundenheit mit der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss



BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des gesamten Geschäftsjahres 2015 mit großem Interesse begleitet und überwacht. Es haben im Geschäftsjahr 2015 zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands teilgenommen haben. Die Aufsichtsräte haben darüber hinaus zahlreiche informelle Telefonate bzw. persönliche Gespräche mit dem Vorstand geführt, in denen er sich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen über die aktuelle Geschäftssituation sowie die geschäftsstrategische Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns informiert hat. 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 und des Konzerns informiert. Anhand von Zwischenabschlüssen, grafischen Liquiditätsvorschauen, Übersichten über das Immobilienportfolio der Gesellschaft einschließlich der Immobilientransaktionen sowie weiterer Unterlagen hat sich der Aufsichtsrat ein detailliertes Bild von der Ertrags-, Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft und des Konzerns gemacht. Der Aufsichtsrat hat sich ferner über Zinssätze, Zinssicherungsgeschäfte, Zinsbindungsfristen und sonstige Konditionierungen der aufgenommenen Fremdfinanzierungen in Kenntnis setzen lassen.

Ein Schwerpunkt der gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrats und des Vorstands bildete auch im Geschäftsjahr 2015 das Management des Immobilienportfolios, wobei sowohl über die neu in den Bestand zu nehmenden Immobilien als auch über die Strategie hinsichtlich der zum Verkauf zu stellenden Immobilien diskutiert wurde. Hinsichtlich der bestehenden 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 ebenso Einvernehmen wie bei dem Ziel, das Immobilienportfolio zunehmend auf den Großraum Dresden zu fokussieren.

Gegenstand der Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren auch Überlegungen hinsichtlich der zukünftigen Konzernstruktur sowie die Diskussion über Beteiligungsmöglichkeiten.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand über den Stand des laufenden Aktienrückkaufprogramms informieren lassen und gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, das Aktienrückkaufprogramm im Rahmen der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 16.6.2014 erteilten Ermächtigung um weitere 300.000 Aktien aufzustocken.

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

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

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurden durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 3. Juni 2015 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 14. März 2016 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und diese in Anwesenheit des Abschlussprüfers umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einstimmig gebilligt.

Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss der Gesellschaft damit festgestellt. Der Verwendung des Bilanzergebnisses, nämlich dem Vorschlag des Vorstands zur Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,04 Euro pro Aktie und Vortrag des danach verbleibenden Bilanzgewinns auf neue Rechnung, hat sich der Aufsichtsrat einstimmig angeschlossen.

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

Sindelfingen, am 15. März 2016

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Peter Steinbrenner
Aufsichtsratsvorsitzender



DIE AKTIE DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT IM GESCHÄFTSJAHR 2015

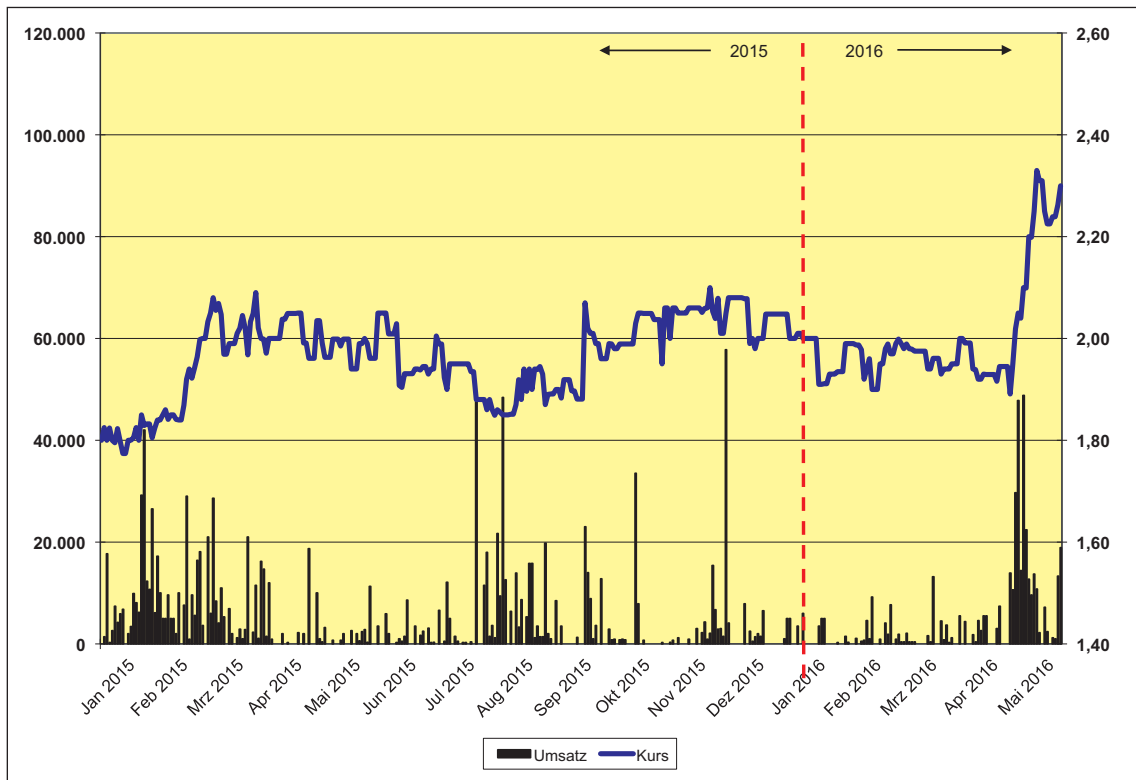
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft
(alle Kurs- und Umsatzangaben für das elektronische Handelssystem Xetra):

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

Kursentwicklung im Jahr 2015	Kurs zu Jahresbeginn:	EUR 1,80
	Jahreshöchstkurs am 02.03.2015:	EUR 1,94
	Jahrestiefstkurs am 31.07.2015:	EUR 1,72
	Jahresschlusskurs:	EUR 2,00
	im Gesamtjahr 2015	+ 11,1 %

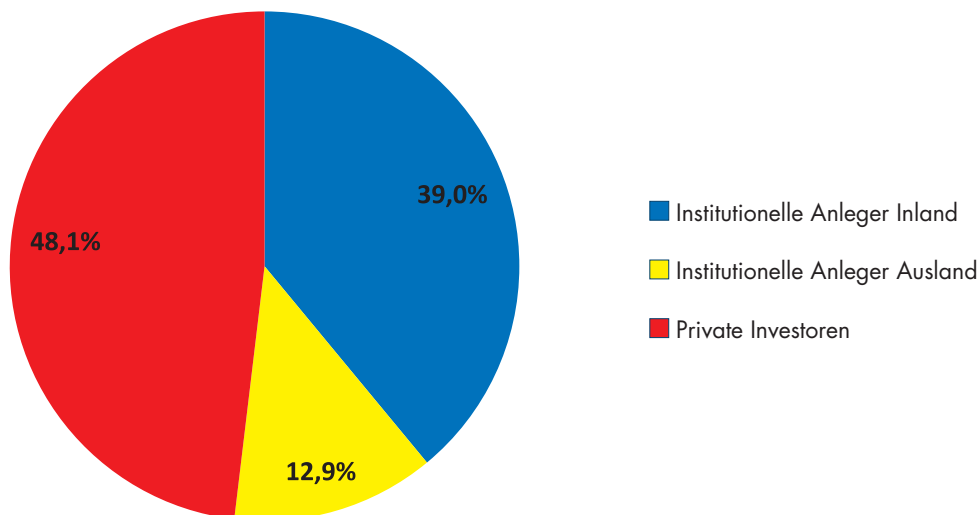
durchschnittlicher Umsatz an Umsatztagen im elektronischen Börsenhandelssystem Xetra im Jahr 2015:
ca. 7.200 (Vorjahr ca. 10.400)

Marktkapitalisierung am 31.12.2015: 29,40 Mio. Euro (Vorjahr 24,07 Mio. Euro) + 5,33 Mio Euro



**Aktionärsstruktur der RCM Beteiligungs AG, Stand April 2016**

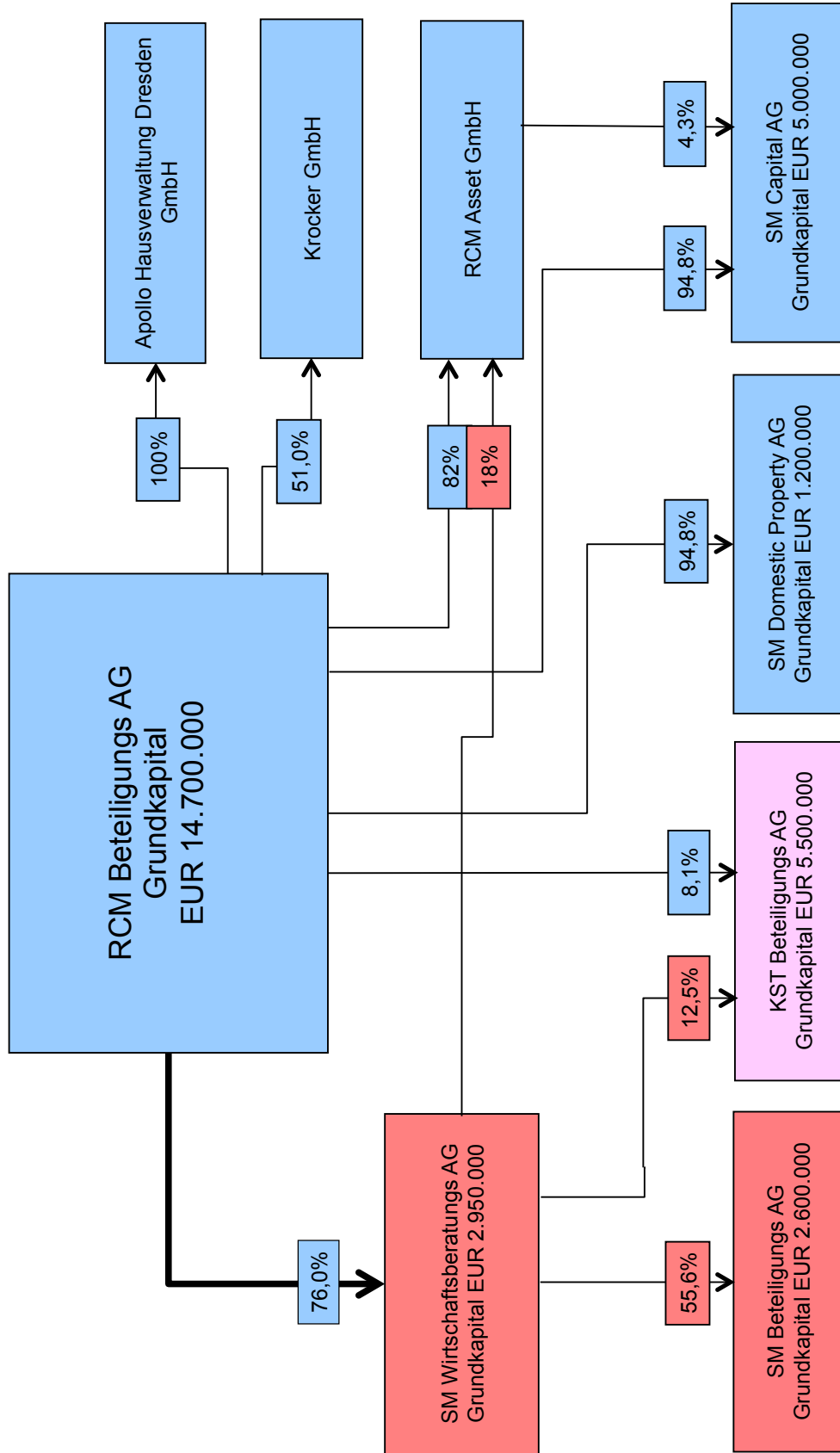
Institutionelle Anleger Inland	39,0 %
Institutionelle Anleger Ausland	12,9 %
Private Investoren	48,1 %

**Grundkapitalentwicklung der RCM Beteiligungs AG**

	Grundkapital
Gründung im Jahr 1999	EUR 7.500.000
April 2006: Barkapitalerhöhung um EUR 725.000	auf EUR 8.225.000
September 2006: Barkapitalerhöhung um EUR 1.028.125	auf EUR 9.253.125
April 2007: Sachkapitalerhöhung um EUR 2.646.875	auf EUR 11.900.000
August 2007: Sachkapitalerhöhung um EUR 1.950.000	auf EUR 13.850.000
Oktober 2007: Kapitalherabsetzung um EUR 350.000 durch Einziehung Eigener Aktien	auf EUR 13.500.000
April 2009: Barkapitalerhöhung um EUR 750.000	auf EUR 14.250.000
Mai 2010: Kapitalherabsetzung um EUR 500.000 durch Einziehung Eigener Aktien	auf EUR 13.750.000
Juni 2011: Kapitalherabsetzung um EUR 380.000 durch Einziehung Eigener Aktien	auf EUR 13.370.000
März 2015: Sachkapitalerhöhung um EUR 1.330.000	auf EUR 14.700.000



RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft – Konzernorganigramm, Stand April 2016





KONZERNLAGEBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

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

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2015 neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

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

Ferner gehört zum Konzern die SEE Real Estate AG i.L., Stuttgart, deren Löschung im Handelsregister jedoch bereits beantragt ist.

Zwischen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft und der SM Capital Aktiengesellschaft besteht seit dem Geschäftsjahr 2012 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag, dem die Hauptversammlungen beider Gesellschaften einstimmig zugestimmt haben. Der Vertrag ist am 12. September 2012 in das Handelsregister eingetragen und damit wirksam geworden.

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von EUR 14.700.000,00 ist eingeteilt in 14.700.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Meldungen gemäß § 20 AktG liegen der Gesellschaft nicht vor, an dem Grundkapital der Gesellschaft waren daher zum 31.12.2015 Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 25 % nicht beteiligt.

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

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

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

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

Genehmigtes Kapital

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

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

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

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

Bedingtes Kapital

a) Bedingtes Kapital 2011

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

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

b) Bedingtes Kapital 2015

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

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

4 % Optionsanleihe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, WKN A11 QQK

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 01.07.2011 hat der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft am 08.04.2014 beschlossen, eine mit 4 % verzinsliche Optionsschuldverschreibung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 3.000.000,00, eingeteilt in bis zu 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 mit Laufzeit bis zum Jahr 2018 zum Ausgabepreis von 99 % zu begeben.

Jede Teilschuldverschreibung im Nennwert von EUR 100,00 ist mit 44 abtrennbaren von der Gesellschaft begebenen Optionsrechten verbunden, wobei jedes Optionsrecht dazu berechtigt, eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 1,00 zum ursprünglichen Preis von jeweils EUR 2,25 pro Aktie zu erwerben (nachfolgend das „Optionsrecht“ bzw.



mehrere, die „Optionsrechte“, der Inhaber des Optionsrechts: „Optionsinhaber“). Werden alle Optionsrechte ausgegeben und ausgeübt, ergibt sich eine Barkapitalerhöhung um EUR 1.320.000,00, eingeteilt in 1.320.000 auf den Namen lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Gesamtausübungspreis von EUR 2.970.000,00. Nachdem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft inzwischen für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 jeweils eine Dividende in Höhe von EUR 0,03 ausgeschüttet hat, hat sich gemäß § 8 Abs. 1 (iv) der in § 7 Abs. 1 der Optionsanleihebedingungen festgelegte Optionspreis zum Erwerb von einer auf den Namen lautenden stimmberechtigten Stückaktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von EUR 2,25 auf nunmehr EUR 2,19 ermäßigt. Optionsrechte wurden bislang nicht ausgeübt.

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft

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

Am 31.12.2015 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 76,04 %.

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

Genehmigtes Kapital 2015

Der Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 08.06.2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 1.475.000 neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 1.475.000,00 zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen.

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

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

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

Bedingtes Kapital 2002

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

Bedingtes Kapital 2012

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

SM Capital Aktiengesellschaft

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

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist zum 31.12.2015 an dem Grundkapital der SM Capital Aktiengesellschaft direkt mit 94,82 % beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2015 mit 4,26 % an der SM Capital Aktiengesellschaft beteiligt. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist ihrerseits zum 31.12.2015 mit 82 % an der RCM Asset GmbH beteiligt.

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

SM Beteiligungs Aktiengesellschaft

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

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist mit 55,61 % an dem Grundkapital der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft beteiligt, die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hält selbst keine Aktien der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

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

Gemäß § 3 der Satzung der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft besteht folgendes Genehmigte Kapital:

Genehmigtes Kapital 2012

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16.08.2012 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15.08.2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 1.300.000,00 zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen.

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

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen erfolgt und
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen zum Einstieg institutioneller Investoren 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt

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

SM Domestic Property Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der SM Domestic Property Aktiengesellschaft beträgt EUR 1.200.000,00 und ist eingeteilt in 1.200.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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



SEE Real Estate AG i.L.

Vom Liquidator wurde zum 30.11.2015 die Schlussbilanz der SEE Real Estate AG i.L. aufgestellt. Das sich aus der Schlussbilanz ergebende Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 332.100,00 wurde an die Aktionäre zurückgezahlt. Die Liquidation ist abgeschlossen, die Löschung der SEE Real Estate AG i.L. aus dem Handelsregister ist beantragt.

RCM Asset GmbH

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

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

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

Krocker GmbH

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

1.2 Geschäftsfelder

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

- Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft
- Eigene Immobilien

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

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

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

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

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

Der Geschäftsgegenstand der Krocker GmbH ist die Erstellung von Verkehrswert- und Baugutachten sowie die Immobilienverwaltung.

1.3 Wesentliche Standorte

Der Sitz der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist Sindelfingen. Ein weiterer Unternehmensstandort bestand im Geschäftsjahr 2015 in Dresden. In der unselbständigen Niederlassung in Dresden erfolgt die Steuerung des Immobiliengeschäftes der Gesellschaft.



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

1.4 Leitung und Kontrolle

1.4.1 Organisation der Leitung und Kontrolle

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

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

SM Capital Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten



SM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörte im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA), (Vorsitzender)
- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager

SM Domestic Property Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörte im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, Potsdam, Fondsmanager
- Herr Marc Speidel, Böblingen, Bachelor of Arts (B.A.) bis zum 27.03.2015
- Herr Peter Weiss, Schorndorf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, gewählt im Rahmen der Hauptversammlung der Gesellschaft am 27.03.2015

RCM Asset GmbH

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

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

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

Krocke GmbH

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Knut Krocke, Dresden, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau, Herr Krocke ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), eingetragen in das Handelsregister des Amtsgericht Dresden am 08.05.2014, Herr Voss ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Prokura

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

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde für eine Mitarbeiterin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Prokura erteilt und zwar Frau Michaela Kotter, tätig bei der Krocke GmbH Dresden.

1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems

In der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft betragen die Gesamtbezüge des Vorstands im Berichtsjahr TEUR 262,9. Die Bezüge teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	168.000,00	75.999,96
Kfz-Sachbezug (ab 08/15)	0,00	4.221,40
Kfz-Ersatz (bis 07/15)	0,00	10.500,00
Übernachtungszuschuss (bis 07/15)	0,00	4.200,00
Summe	168.000,00	94.921,36

In der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft betragen die Gesamtbezüge des Vorstands im Berichtsjahr TEUR 144,9. Die Bezüge teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	66.000,00	61.200,00
Freiwillige Krankenversicherung	3.613,56	3.613,56
Freiwillige Pflegeversicherung	102,24	581,64
U-Kasse Arbeitgeber-finanziert	9.816,80	0,00
Summe	79.532,60	65.395,20

In der SEE Real Estate AG i.L. wurde im Geschäftsjahr 2015 eine Vergütung für den Abwickler nicht gezahlt.

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

1.5 Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ wird das konzernweite Immobilieninvestitionskonzept realisiert, das entsprechend der Entwicklung des Immobilienmarktes gesteuert wird. Der Schwerpunkt der Investitionen ist auf Wohnhauskomplexe ausgerichtet, in denen auch Gewerbeeinheiten vorhanden sein können. Der Ankauf einer ausschließlich zu Gewerbebezwecken dienenden Immobilie ist zwar nicht ausgeschlossen, ist jedoch nicht im Focus des Konzerns und wird, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht realisiert. Entsprechend der wirtschaftlichen Situation der vorherigen Eigentümer kann eine in den Bestand genommene Immobilie unterschiedliche strukturelle Schwächen aufweisen, die sich im Ankauf preiswirksam bemerkbar machen. Derartige Schwächen können z. B. eine unzureichende Vermietungsquote, nicht angepasste Mietpreise oder ein ungenügender Sanierungsstand sein. Beim späteren Wiederverkauf der weiterentwickelten Immobilie sollen die vorgenommenen Substanzverbesserungen realisiert werden. Auf diese Weise soll die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition genutzt werden. Während der Bestandsphase sollen mit den Erträgen aus der Vermietung laufende Deckungsbeiträge erwirtschaftet werden. Zum 31.12.2015 wurde in dem auf diese Weise ausgerichteten Konzernimmobilienportfolio ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 57.000 m² Fläche geführt.

Aufgrund ihrer regionalen Nähe werden auch an Sachsen angrenzende Standorte z. B. in Thüringen diesem Immobilienportfolio zugerechnet, da der dortige Immobilienbestand zum Charakter des beschriebenen Konzernimmobilienportfolios passt. Aufgrund seiner schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf Investitionen im Bundesland Sachsen wird dieses Immobilienportfolio innerhalb des Konzerns als Immobilienportfolio Sachsen bezeichnet. Neben den zum Immobilienportfolio Sachsen zuzurechnenden Immobilienbeständen werden im Konzern im Großraum Stuttgart noch wenige aus früheren Projektentwicklungen stammende Restanten gehalten.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung hat die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in der Vergangenheit zuvor anders genutzte Immobilien an aussichtsreichen Standorten im Großraum Stuttgart zu attraktiven Wohnflächen umgestaltet, die anschließend als hochwertige Eigentumswohnungen vor allem zum Zweck der Selbstnutzung vertrieben wurden. Nach der Fertigstellung der Projekte Magnoliengarten und Sattlerstraße wurden aufgrund der hohen Anforderungen, die die Gesellschaft an deren Realisierbarkeit stellt, neue Projekte nicht begonnen. In diesem Geschäfts-



bereich sollen grundsätzlich nur noch hochwertige urbane Projekte realisiert werden. Neuprojektierungen werden nur nach einem positiven Ergebnis einer umfangreichen Analyse der Rentabilität und insbesondere der Vertriebschancen realisiert. Weder werden derzeit neue Projektentwicklungen realisiert, noch sind solche konkret geplant.

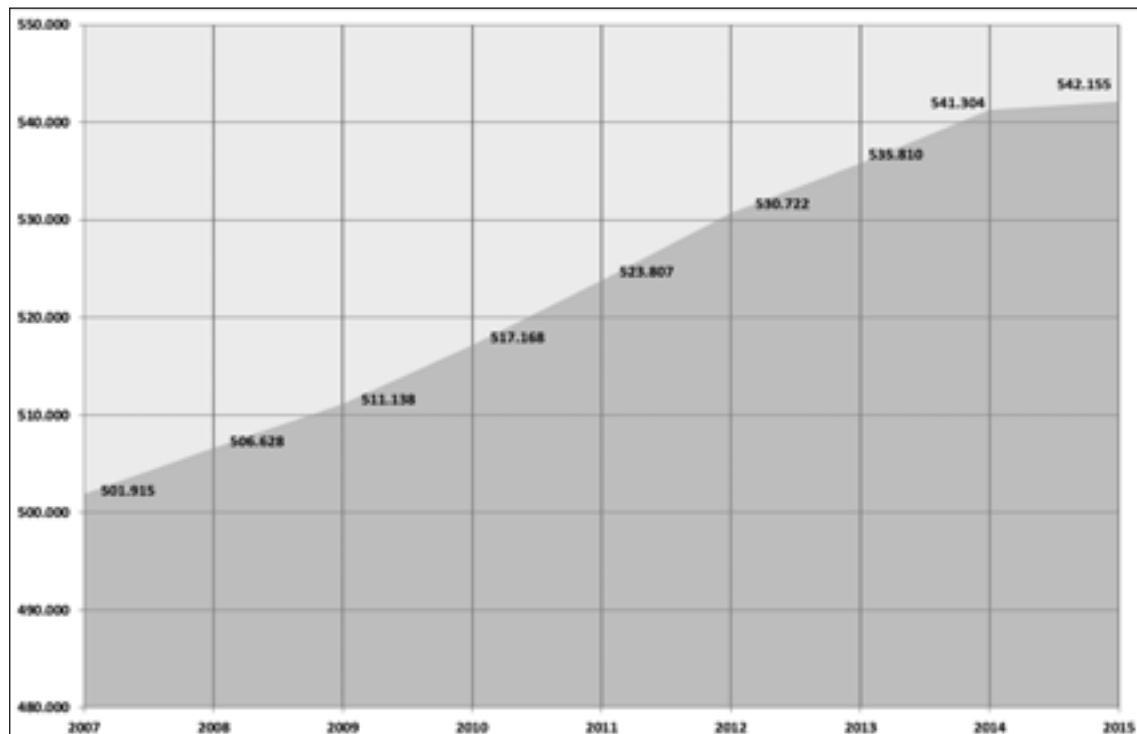
Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden im Immobilienbereich darüber hinaus verschiedene Dienstleistungen zum Management von Immobilienportfolios angeboten. Diese umfassen vor allem die Vermietung und Verwaltung von Immobilienbeständen bzw. die Untervergabe dieser oder anderer für das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

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

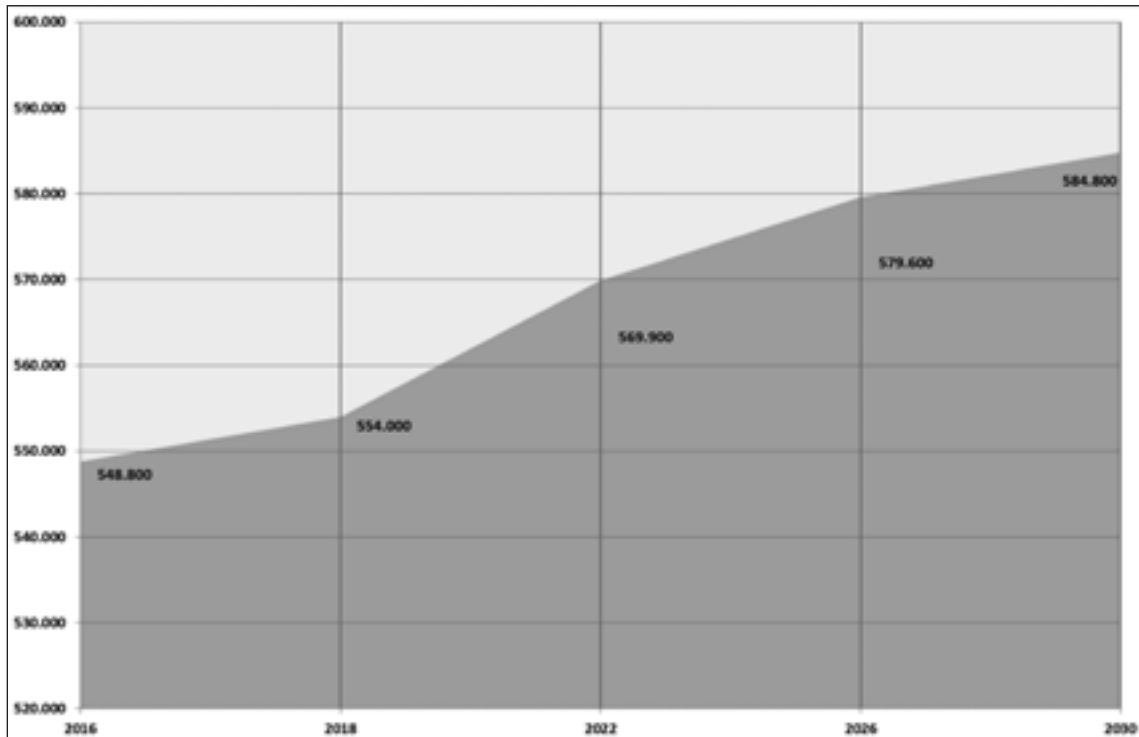
1.6 Wesentliche Absatzmärkte und Wettbewerbsposition

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

Entwicklung der Einwohnerzahl Dresden seit dem Jahr 2007



Prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl Dresden bis zum Jahr 2030



Quelle: Landeshauptstadt Dresden (www.dresden.de)

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

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

1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren

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

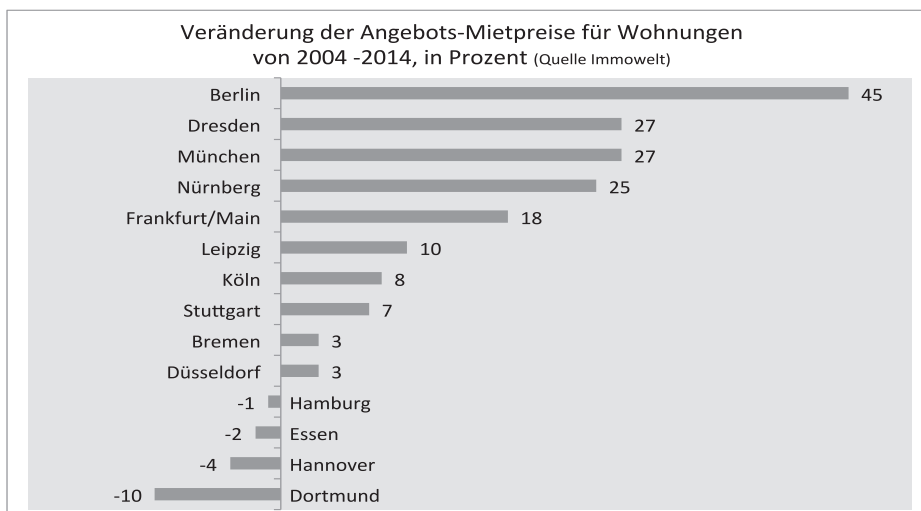
Seitens des Gesetzgebers besteht seit Jahren die Tendenz, die Eigentümer von Immobilien mit diversen Kosten verursachenden Vorschriften im Bereich der Energiekosteneinsparung zu belasten, deren Umsetzung Einfluss auf die erzielte Rendite einer Immobilie haben können. Deutlich steigende Mieten haben in den beiden vergangenen Jahren den Gesetzgeber auf den Plan gerufen, der inzwischen verschiedene Gesetzesvorhaben auf den Weg gebracht hat, mit den massiv in den freien Markt der Mietpreisbildung eingegriffen wird. Hier sei zuvorderst die sog. Mietpreisbremse genannt. Danach darf in den von der Mietpreisbremse betroffenen Regionen, die von den einzelnen Bundesländern festgelegt werden, die Miete bei Abschluss eines neuen Mietvertrags in einer Bestandswohnung nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Als Vergleichsmiete werden die örtlichen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel herangezogen. Die Regelung hat als § 556d Eingang in das BGB gefunden. Als erstes Bundesland hat Berlin am 1.6.2015 die Mietpreisbremse für das gesamte Stadtgebiet eingeführt. Hamburg und Nordrhein-Westfalen folgten jeweils einen Monat später. In Sachsen, dem Bundesland, in dem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft konzernweit schwerpunktmäßig investiert, sieht man derzeit allerdings keinen Bedarf für die Einführung der Mietpreisbremse. Ein Blick auf die jeweils regierende Parteienkoalition mag jedoch einen Hinweis darauf liefern, warum und mit welcher Geschwindigkeit die Möglichkeit hier marktregulierend einzugreifen, von dem jeweiligen Bundesland aufgegriffen wurde oder eben auch nicht.



Nicht auszuschließen ist, dass als Folge dieser Regulierungspolitik durch die verzögerte Anpassungsmöglichkeit der Wohnungsmieten eine nach der derzeitigen Beschleunigung möglicherweise wieder sinkende Wohnungsneubautätigkeit zu aus diesem Grund erst recht steigenden Mieten führt.

Ebenfalls neu eingeführt wird eine gesetzliche Regelung, wonach die Maklerprovision nun derjenige zahlen soll, der den Makler bestellt. Nach wie vor herrscht seitens des Bundesgerichtshofes und der Oberlandesgerichte die Tendenz, dem trotz der weitreichenden Schutzwirkung der im Rahmen des Mieterschutzes erlassenen Schutzvorschriften vermeintlich schwächeren Vertragsteil der beiden Mietvertragsparteien, nämlich dem Mieter, durch eine zunehmend mieterfreundliche Rechtsprechung zusätzlichen Schutz zu gewähren.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten verläuft in Deutschland keineswegs homogen:



23

Während in Metropolregionen wie Berlin, München, Frankfurt oder auch Dresden seit Jahren anziehende Wohnungsmieten beobachtet werden können, verläuft die Mietpreisentwicklung in den ländlichen Gegenden sowie in den wirtschaftlich zurückbleibenden Regionen auch in den alten Bundesländern eher verhalten, teilweise sogar rückläufig.

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

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

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

Die sich im Jahr 2015 dramatisch verändernde Lage in Bezug auf den Zuzug auf Menschen mit aktuellem Migrationshintergrund hat die Nachfragesituation nach Wohnraum deutlich verschärft. Die von der Bundesregierung geschaffene Notwendigkeit, innerhalb kürzester Zeit bis zu einer Million Menschen und mehr (evtl. nachziehende Personen sind hier noch nicht einmal mitgerechnet) in menschenwürdigen Verhältnissen unterzubringen hat den heimischen Wohnungsmarkt vor ganz neue Anforderungen gestellt. Diese Situation hat zu einem weiteren

kräftigen Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum nicht nur in den ohnehin schon engen städtischen Wohnungsmärkten, sondern auch in den bisher eher vernachlässigten ländlichen Regionen geführt. Gleichzeitig beeinflusst natürlich die nun auch in der Öffentlichkeit geführte Auseinandersetzung um die Ansiedlung von asylsuchenden Zuziehenden oder besser gesagt „Zuverteilten“ Bürgern erheblich bei der Frage der Attraktivität eines Immobilienstandortes. In diesem Zusammenhang wäre manchmal ein sensiblerer Umgang der öffentlichen Stellen mit der Frage der infrastrukturellen Belastbarkeit eines Gemeinwesens wünschenswert.

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet die Immobilienbestände aus dem Konzernportfolio der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, daher ist die Bestandsentwicklung des Konzernportfolios wegweisend für die wirtschaftliche Situation dieser Konzerntochtergesellschaft. Über die Verkäufe von Immobilien aus dem Konzernimmobilienportfolio konnten allerdings in der Vergangenheit zusätzliche Kunden gewonnen werden, welche die Möglichkeit wahrgenommen haben, ihre erworbenen Immobilien von der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH weiterverwalten zu lassen.

24

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

Die Unternehmenssteuerung des Konzerns erfolgt vor allem über betriebswirtschaftliche Kennzahlen wie Cashflow, Eigenkapital sowie allgemeine Bilanzrelationen und ausschüttungsfähigem Ergebnis. Für die Steuerung des Immobilienportfolios werden zudem Kennzahlen wie Kaufpreis pro m², Fremdfinanzierungsquote, Eigenkapitalrendite p. a., Eigenkapitalbindung und Mietrendite p. a. eingesetzt. An Bedeutung zur Steuerung des Immobilienportfolios gewonnen hat die Möglichkeit der Realisierung von Mietsteigerungspotenzial in der Neuvermietung wie in der Bestandsbetreuung.

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

3. Forschung und Entwicklung

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

Die Überführung der eigenen Immobilienbestände in die konzerninterne Hausverwaltung hat den Einsatz entsprechender Softwareprodukte notwendig gemacht. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft bevorzugt im gesamten Konzern grundsätzlich Softwarelösungen, um mit deren Einsatz im gesamten Konzern Synergieeffekte auslösen zu können. Grundsätzliches Ziel der Geschäftspolitik ist es, die Betriebsabläufe soweit wie möglich EDV-gestützt zu realisieren. Hierzu dienen auch der Einsatz einer im Jahr 2015 konzernweit neu eingesetzten Dokumentenmanagementsoftware sowie eine verstärkte Unterstützung von Arbeitsläufen durch begleitende EDV-Anwendungen.

Bei der Entscheidung über den Einsatz neuer Software ist neben der Eignung für den vorgesehenen Einsatzzweck vor allem auch die Möglichkeit der Einbindung über Schnittstellen in die vorhandene EDV-Struktur ein wichtiges Entscheidungskriterium.

4. Überblick über den Geschäftsverlauf

4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war, wie das Statistische Bundesamt bekanntgegeben hat, im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahresdurchschnitt 2015 nach derzeitigen Berechnungen um 1,7 % höher als im Jahr 2014. Im vorangegangenen Jahr war das BIP in ähnlicher Größenordnung gewachsen (+ 1,6 %), 2013 lag das Wachstum



lediglich bei 0,3 %. Damit lag das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 %. Insgesamt verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2015 deutlich besser als zu Beginn des Jahres vorausgesagt. So war z. B. die Bundesbank im Dezember 2014 noch von einem Anstieg des inländischen BIP im Jahr 2015 von nur 1,0 % ausgegangen. Dabei trat die positive Entwicklung über alle wesentlichen wirtschaftlichen Eckdaten von der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Anstellungsverhältnisse bis hin zur Verbraucherpreisentwicklung zutage.



25

Wirtschaftliche Eckdaten für Deutschland

	Einheit	2013	2014	2015 ¹	2016 ¹
Bruttoinlandsprodukt ^{2,3}	%	0,3	1,6	1,7	1,6
Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ^{2,3,4}	%	0,0	1,1	1,3	1,1
Leistungsbilanzsaldo ⁵	%	6,4	7,4	8,4	8,3
Erwerbstätige	Tausend	42.328	42.703	43.021	43.333
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte ⁶	Tausend	29.713	30.197	30.803	31.257
Registriert Arbeitslose ⁶	Tausend	2.950	2.898	2.801	2.891
Arbeitslosenquote ^{6,7}	%	6,9	6,7	6,4	6,6
Verbraucherpreise ³	%	1,5	0,9	0,3	1,2
Finanzierungssaldo des Staates ⁸	%	-0,1	0,3	0,7	0,2

¹ - Prognose des Sachverständigenrates; ² - Preisbereinigt; ³ - Veränderung zum Vorjahr; ⁴ - Eigene Berechnungen; ⁵ - In Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt; ⁶ - Quelle für die Jahre 2013 und 2014: BA; ⁷ - Registriert Arbeitslose in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen; ⁸ - Gebietskörperschaften und Sozialversicherung in der Abgrenzung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen; in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt.

Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Die aktuelle wirtschaftliche Stärke Deutschlands wird im Vergleich mit dem Euroraum deutlich:

Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote im Euro-Raum

Land/Ländergruppe	Gewicht in % ¹	Bruttoinlandsprodukt			Verbraucherpreise ²			Arbeitslosenquote ³		
		Veränderung zum Vorjahr in %						%		
		2014	2015 ⁴	2016 ⁴	2014	2015 ⁴	2016 ⁴	2014	2015 ⁴	2016 ⁴
Euro-Raum⁵	100	0,9	1,6	1,5	0,4	0,1	1,1	11,6	11,0	10,5
darunter:										
Deutschland	28,8	1,6	1,7	1,6	0,8	0,2	1,2	5,0	4,6	4,6
Frankreich	21,0	0,2	1,1	0,9	0,6	0,1	0,8	10,3	10,6	10,7
Italien	16,0	-0,4	0,7	0,8	0,2	0,2	1,2	12,7	12,2	11,5
Spanien	10,4	1,4	3,2	3,0	-0,2	-0,5	1,0	24,5	22,4	20,6
Niederlande	6,5	1,0	2,0	1,3	0,3	0,3	1,5	7,4	6,9	6,6
Belgien	4,0	1,3	1,3	1,4	0,5	0,6	1,3	8,5	8,7	8,7
Österreich	3,3	0,4	0,8	1,0	1,5	0,9	1,6	5,6	5,7	5,5
Finnland	2,0	-0,4	0,2	0,8	1,2	-0,2	0,5	8,7	9,5	9,9
Irland	1,9	5,2	6,4	4,4	0,3	0,1	1,1	11,3	9,6	8,5
Griechenland	1,8	0,7	0,2	-0,4	-1,4	-1,1	-0,2	26,6	25,4	24,3
Portugal	1,7	0,9	1,7	1,8	-0,2	0,6	1,1	14,1	12,6	11,1
Euro-Raum ohne Deutschland	71,2	0,6	1,5	1,4	0,3	0,1	1,0	14,0	13,3	12,6

¹ - Anteil des nominalen Bruttoinlandsprodukts des Jahres 2014 am nominalen Bruttoinlandsprodukt des Euro-Raums; ² - Harmonisierter Verbraucherpreisindex; ³ - Standardisiert. Für den gesamten Euro-Raum und den Euro-Raum ohne Deutschland gewichtet mit der Anzahl der Erwerbspersonen des Jahres 2014; ⁴ - Prognose des Sachverständigenrates; ⁵ - Gewichteter Durchschnitt der 19 Mitgliedstaaten des Euro-Raums

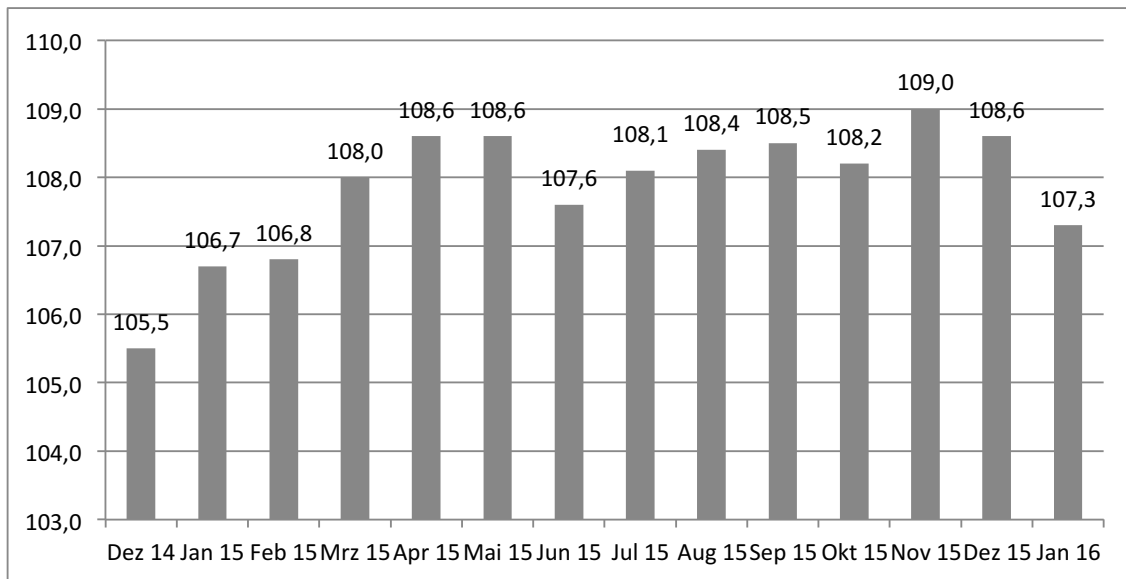
Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Unter den Ländern, die mehr als 10 % der Wirtschaftsleistung des Euroraums erbringen, wird im laufenden Jahr nur für Spanien eine stärkere Wirtschaftsentwicklung als in Deutschland vorhergesagt, die Zahlen für Spanien werden jedoch durch Nachholeffekte aus der negativen Wirtschaftsentwicklung der Jahre 2011-2013 überzeichnet. Die Vorhersage der Entwicklung des Arbeitsmarktes bleibt für ganz Südeuropa weiterhin desaströs.

Motor des Wirtschaftswachstums war in 2015 vor allem der inländische Konsum. So nahm das Stimmungsbarmeter der deutschen Wirtschaft, der IFO-Geschäftsklimaindex, im Beginn des Jahres 2015 spürbar Fahrt auf. Der Rückenwind hielt im gesamten Jahresverlauf an, im November 2015 erreichte der Geschäftsklimaindex mit 109 Punkten seinen Jahreshöchststand. Die gute Arbeitsmarktlage in Deutschland hat über den bereits erwähnten deutlichen Anstieg der Beschäftigungsverhältnisse zu einer spürbaren Erhöhung der inländischen Realeinkommen geführt. Sinkende Energiepreise haben ihrerseits vor allem im letzten Quartal des Jahres 2015 zu einer weiter ansteigenden Kaufkraft der privaten Verbraucher geführt. Diese positive Entwicklung konnte die im Bereich des Exports und der Investitionen ausbleibenden Wachstumsimpulse ausgleichen.

Entwicklung des Ifo-Geschäftsklimaindex im Jahr 2015

Erst die sich immer mehr zuspitzende Entwicklung der Flüchtlingslage stoppte im Dezember diese positive Entwicklung und im Januar 2016 sackte der Geschäftsklimaindex dann weiter auf 107,3 Punkte ab. Diese Verunsicherung wurde durch Alarmsignale der chinesischen Wirtschaft verstärkt. Zwar wächst die chinesische Wirtschaft weiterhin mit Raten von real 5 - 7 %, Konjunkturzahlen also, die in Europa und auch in Nordamerika als unerreichbar erscheinen, aber diese liegen dennoch unter den teilweise zweistelligen Zuwachsraten, die China in der Vergangenheit bereits ausweisen konnte. Hinzu kommen Befürchtungen, dass China in den Wachstumszeiten der vergangenen Jahre eine Verschuldung aufgebaut hat, deren Bedienung nun neues Wachstum hemmen könnte. Gleichzeitig rücken alte Probleme in China wie Luftverschmutzung und Überalterung der Bevölkerung wieder in den Vordergrund, sodass ausgehend von den asiatischen Börsen, die teilweise kräftige Abschlüge hinnehmen mussten, die Finanzmärkte im Januar 2016 von kräftigen Börsenturbulenzen erfasst wurden.

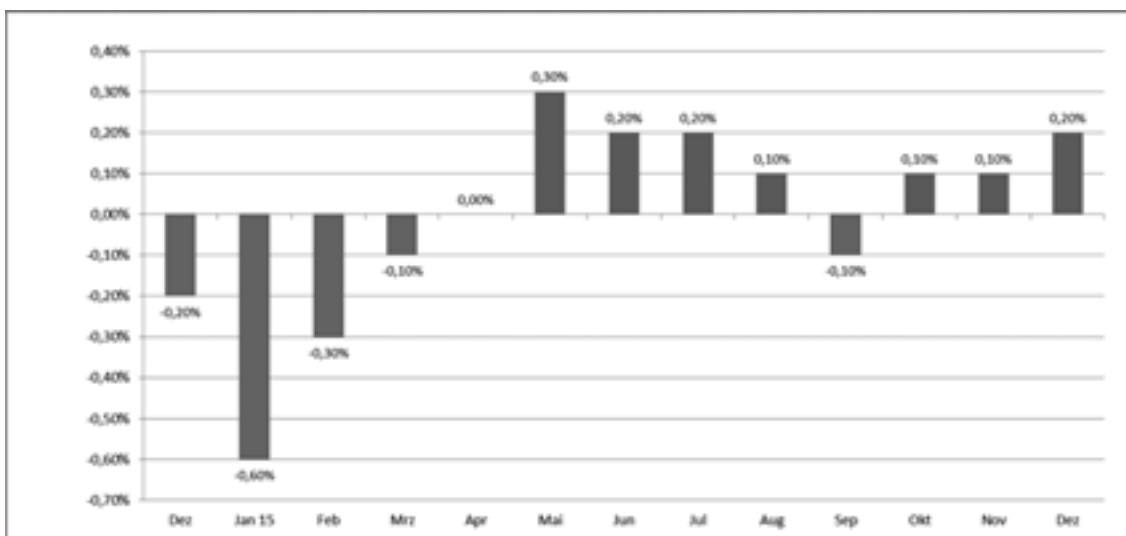


4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

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

Mit den von der EZB verkündeten Maßnahmen sollen angesichts der deutlich unter dem Zielkorridor liegenden inzwischen sogar in die Minuszone abgerutschten Preissteigerungsraten mögliche deflationäre Tendenzen frühzeitig bekämpft werden. EZB-Chef Mario Draghi hat aus diesem Grund ein Ankaufprogramm über mehr als 1.000 Milliarden Euro angekündigt, mit dem zwischen März 2015 und Ende September 2016 monatlich Wertpapiere über 60 Milliarden Euro aufgekauft werden sollen. Insgesamt will die EZB so Anleihen in Höhe einer gigantischen Gesamtsumme von mindestens 1.140.000.000.000 Euro erwerben. Eine Ausweitung bzw. zeitliche Streckung dieses als „Quantitative Easing“ bezeichneten Programms ist nicht ausgeschlossen, zumal die Inflationsraten weiterhin weit entfernt von der von der EZB verkündeten Zielmarke von 2 % liegen.

Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone im Jahr 2015 (jeweils gegenüber dem Vormonat)



So machen die derzeit kräftig sinkenden Energiepreise der EZB einen dicken Strich durch die Inflationsrechnung. Ohne diesen Sondereffekt läge die Inflationsrate derzeit nämlich deutlich höher, so errechnete das Statistische Bundesamt z. B. für den September 2015 statt einer negativen Preisentwicklung bei der Bereinigung um die Energiepreisentwicklung einen Preisanstieg von ca. 1 %. So ließ sich die EZB nicht von der im Dezember 2015



nach einer mehr als sechs Jahre andauernden Niedrigzinsphase in den USA erfolgten ersten Leitzinsanhebung beindrucken und hält den EZB-Leitzins mit 0,05 % weiterhin nahe der Nullmarke, wobei immer wieder auch über sog. Negativzinsen diskutiert wird.

Von dieser Entwicklung profitiert der Immobilienmarkt in Deutschland in den vergangenen Jahren kräftig, 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.

Im Jahr 2015 hat sich mit der plötzlich notwendigen Unterbringung von mehr als einer Million Flüchtlingen, die nach der Öffnung der Deutschen Grenzen vor allem aus den Bürgerkriegsgebieten in Syrien und Libyen nun nach Deutschland strömen, eine in diesem Ausmaß zuvor nicht erwartete zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum ergeben.

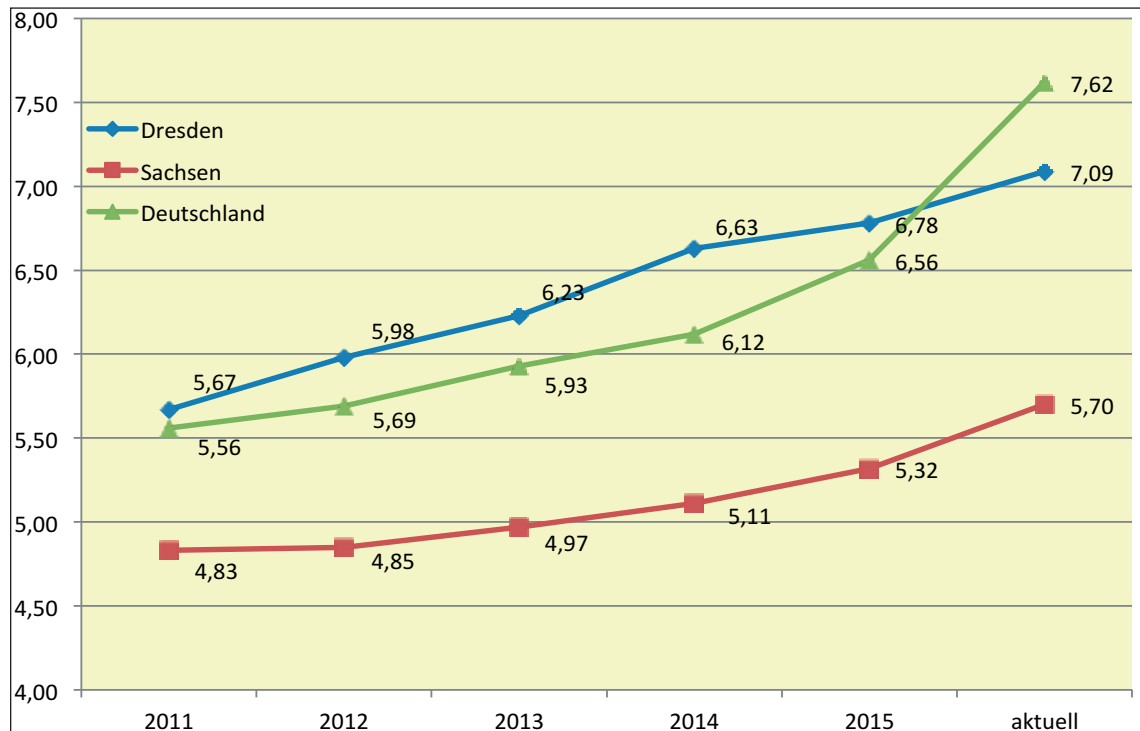
Durch diese Entwicklung haben die Ländern bzw. Kommunen sowie die zahlreichen Hilfvereine, die sich um die Unterbringung dieser Flüchtlinge kümmern, eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum entfacht, die zu einem Nutzungsschub bis dahin leerstehender Wohn- und Gewerberäumlichkeiten geführt hat. Ob die aktuelle politische Diskussion um die sozialen Folgen dieser Zuwanderung zu einem nachhaltigen Rückgang der Anzahl der unterzubringenden Flüchtlinge führen wird, ist derzeit nicht abzusehen. Erst die nachhaltige Befriedung der Heimatgebiete, die von den Flüchtlingen derzeit verlassen werden, wird zu einer Beendigung des Einwanderungsdruckes führen bzw. die Grundlage für eine Rückkehr der Migranten in ihre Heimatländer bilden. Ob und wann es zu einem solchen Szenario kommt ist derzeit nicht absehbar, allerdings wären dann neuerliche Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt die Folge.



Nach jahrelangem Rückgang der Bautätigkeit in Deutschland hat der Wohnungsbau vor allem getrieben von der Zinsentwicklung Tritt gefasst. So wurde in Deutschland von Januar bis September 2015 der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort. Angesichts des schlechten Erhaltungsstands vieler in den Jahren 1950 – 1970 gebauten Wohnungen kann die anziehende Wohnungsbautätigkeit die Nachfrage nach zeitgemäßem attraktivem Wohnraum jedoch weiterhin nicht befriedigen. Trotz der seit dem Jahr 2011 einsetzenden Erholung im Wohnungsbau sind die aktuellen Fertigstellungszahlen jedoch noch weit von denen früherer Jahre entfernt.

Verschärft wird diese Entwicklung noch durch eine sich fortsetzende Urbanisierung des privaten Wohnverhaltens. Der Zuzug in die großstädtischen Metropolregionen zu Lasten der regionalen ländlichen Standorte hält unvermindert an und verstärkt die ohnehin aufwärts gerichtete Mietpreisentwicklung in den Großstädten. Allerdings verläuft auch in den Großstädten die Mietpreisentwicklung nicht homogen, vielmehr sind es die jeweils gerade als „IN“ angesehenen Stadtteilquartiere, in denen es zu plötzlichen heftigen Mietpreisbewegungen kommen kann, während die Entwicklung einige Straßenzüge entfernt durchaus ruhiger verlaufen kann.

Durchschnittliche Mietpreise (Wohnungsbörsen-Mietspiegel)



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

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

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 im Bereich der Immobilientransaktionen ihre Strategie der Standortkonzentration weiter konsequent umgesetzt und hat sich konzernweit von sieben peripher gelegenen Standorten getrennt. Die Anzahl der Investitionsstandorte im Konzern verringerte sich damit von 23 auf nun nur noch 16 Standorte. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2015 konzernweit der Verkauf von 14 Einzelimmobilien sowie von zwei Wohnanlagen in einem gesamten Volumen von mehr als 10 Mio. Euro beurkundet, wobei der wirtschaftliche Übergang der jeweiligen Immobilie mit einer Ausnahme (hier erfolgte die Abwicklung zum 1.1.2016) durchgängig noch im Jahr 2015 vollzogen wurde. Der Fokus beim Verkauf dieser Immobilien war vor allem darauf ausgerichtet, schwächere bzw. nicht großstädtisch gelegene Immobilien abzugeben. Die Gesellschaft erwartet, dass sich die aus dieser Strategie ergebenden Effizienzverbesserungen im kommenden Geschäftsjahr konzernweit deutlich spürbar auswirken werden.

Obwohl gezielt schwächere bzw. nicht großstädtisch gelegene Immobilien veräußert wurden, erreichte die durchschnittliche konzernweite Gewinnmarge aus dem Immobilienverkauf mehr als 20 % und lag damit im Rahmen der Konzernplanung.

Parallel wurde das Konzernimmobilienportfolio wieder um fünf neu in den Bestand genommene Immobilien bzw. ca. 3.000 m² Fläche ergänzt, wobei alle neu in Bestand genommenen Immobilien inmitten Dresden liegen, wodurch das Engagement des Konzerns an diesem zentralen Investitionsstandort weiter gestärkt wurde.

Mit einer durchgreifenden Verringerung der konzernweiten Leerstandsquote hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr ein weiteres wichtiges Konzernziel erreicht. So standen im Geschäftsjahr 2015 ca. 200 neu abgeschlossene Mietverträgen lediglich 109 Mietvertragskündigungen gegenüber, sodass saldiert ca. 90 Wohnungen bzw. mehr als 8 % des zum Jahresbeginn vorhandenen Portfoliobestands zusätzlich vermietet werden konnten.



II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung

Mit einem Umsatzvolumen von 14,65 Mio. Euro (Vorjahr 12,18 Mio. Euro) zogen die Konzernumsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr um mehr als 20 % an. Die im Vorjahr kräftig gestiegenen Konzernvermietungserlöse aus eigenem Bestand stabilisierten sich erfreulicherweise auf der erhöhten Basis (3,61 Mio. Euro nach 3,53 Mio. Euro im Vorjahr), obwohl der beurkundete Immobilienbestand im Jahresendvergleich aufgrund des aktiven Transaktionsgeschäftes im abgelaufenen Geschäftsjahr um ca. 16.000 m² niedriger lag. Bezogen auf den beurkundeten Flächenbestand erhöhte sich die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete pro m² im Konzernimmobilienportfolio Sachsen auf EUR 5,27 (Vorjahr EUR 4,96).

Einen deutlichen Sprung um ca. 30 % machten die konzernweiten Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien. Diese legten gegenüber dem Vorjahr (8,0 Mio. Euro) um ca. 2,1 Mio. Euro auf nun ca. 10,1 Mio. Euro zu. Obwohl der Schwerpunkt der Verkaufsaktivitäten gezielt auf den Abbau unterdurchschnittlich rentierender bzw. peripher gelegener Immobilien gerichtet war, konnte in der Summe über alle aus dem Immobilienportfolio Sachsen verkauften Immobilien eine Gewinnmarge von mehr als 20 % erzielt werden. Die bereits in den Vorjahren eingeschlagene Strategie der gezielten Reduzierung der Immobilienstandorte wirkt sich deutlich spürbar in dem angestrebten Rückgang der Hausbewirtschaftungskosten aus. Im Vergleich zu den stabilen Kaltvermietungserlösen reduzierten sich die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um mehr als 20 % auf jetzt noch 0,62 Mio. Euro nach 0,80 Mio. Euro im Vorjahr. Der bereits erwähnte Portfoliobestandsabbau hat sich hier nur sehr begrenzt ausgewirkt, denn der wirtschaftliche Übergang der ganz überwiegenden Mehrzahl der veräußerten Immobilien lag erst in der zweiten Jahreshälfte, für mehr als 60 % der veräußerten und vermieteten Flächen fiel der wirtschaftliche Übergang sogar erst in den Dezember 2015.

Bei den Aufwandspositionen fällt ein Anstieg der Personalkosten um TEUR 164 ins Auge, allerdings ist dieser Anstieg nahezu ausschließlich auf die Konzernbilanzierungssystematik zurückzuführen, da die im Vorjahr im Mai 2014 erstmalig in den Konzernkonsolidierungskreis einbezogene Krocker GmbH im Berichtsjahr nun erstmalig für ein ganzes Jahr einbezogen wurde. Bereinigt um diesen ca. TEUR 136 ausmachenden Effekt verbleibt lediglich ein geringfügiger Anstieg der konzernweiten Personalkosten um TEUR 28. Dieser Effekt betrifft ebenso den Vergleich der gesamten Konzerngewinn- und Verlustrechnung mit dem Vorjahr, er tritt jedoch bei der Position der Personalkosten besonders deutlich in Erscheinung. Im Übrigen bleiben diese Auswirkungen eher untergeordneter Natur.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (1,68 Mio. Euro) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 128, allerdings bedingte sich dieser Anstieg nur aus dem saldiert mit einem kleinen Gewinn abschließenden Bereich der Finanzgeschäfte. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen lagen konzernweit in Summe in etwa auf der Höhe des Vorjahres.

Der konzernweite Zinsaufwand reduzierte sich bei etwas niedrigeren Zinserträgen im abgelaufenen Geschäftsjahr um ca. 10 % auf nun noch 1,45 Mio. Euro (Vorjahr 1,60 Mio. Euro). Aus bilanzrechtlichen Gründen waren unter dieser Position im Vorjahr noch Aufwendungen aufgrund der linearen Auflösung des Agios aus der im Jahr 2010 von RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft emittierten Wandelanleihe in Höhe von TEUR 64 entstanden. Diese Aufwendungen fallen seit Endfälligkeit der Wandelanleihe im November 2014 nicht mehr an. Es verbleibt nur eine kleinere Belastung aus der Auflösung des Agio auf die im Geschäftsjahr 2014 ausgegebene Optionsanleihe 2014/2018 der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, das aufgrund der mit einem Ausgabekurs von 99 % unter Pari emittierten Optionsanleihe entstanden ist.

Die im Vorjahr aus Gründen der Risikovorsorge in Höhe von TEUR 75 gebildete Position Abschreibungen auf Finanzanlagen war im Berichtsjahr nicht zu dotieren.

Insgesamt hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Konzernergebniszahlen kräftig gesteigert. Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit legte um ca. 28 % auf nun 1,33 Mio. Euro zu, das Ergebnis nach Steuern wurde mit einem Plus von ca. 94 % fast verdoppelt (1,25 Mio. Euro, Vorjahr 0,64 Mio. Euro). Das Jahresergebnis nach Minderheitenanteilen sprang sogar um mehr als 160 % von 0,31 Mio. Euro auf nun 0,81 Mio. Euro.

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

	2015	2014
Umsatzerlöse	14.650	12.178
Bestandsverminderungen	8.372	6.602
Sonstige betriebliche Erträge	787	991
Personalaufwand	1.682	1.518
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.684	1.556
Zinsen u. ähnliche Erträge	227	265
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.446	1.602
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	75

2. Finanzlage

2.1 Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

2.2 Finanzierungsanalyse

Das haftende Eigenkapital des Konzerns hat sich zum 31.12.2015 mit 17,88 Mio. Euro (Vorjahr 16,37 Mio. Euro) deutlich um mehr als 1,5 Mio. Euro erhöht. Hierfür war neben dem Gewinnzufluss des Geschäftsjahres 2015 vor allem die bereits im November 2014 beschlossene und dann im Berichtsjahr realisierte Erhöhung des Grundkapitals der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gegen Sacheinlagen ursächlich. An außenstehende Aktionäre wurden im Geschäftsjahr 2015 Dividenden in Höhe von 0,64 Mio. Euro ausgeschüttet, für den Erwerb eigener Aktien wurden ca. 0,4 Mio. Euro aufgewendet.

Obwohl das Grundkapital der RCM Beteiligungs AG um ca. 1,33 Mio. Euro erhöht wurde, erhöhte sich die Konzernbilanzsumme nur um 0,87 Mio. Euro auf 56,38 Mio. Euro (Vorjahr 55,51 Mio. Euro). Entsprechend verbesserte sich die bereits gute Eigenmittelrelation des Konzerns weiter auf nun 31,7 % (Vorjahr 29,5 %). 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 nochmals deutlich höhere Eigenkapitalquoten ausgewiesen, so erreicht die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit der Einzelgesellschaft eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Eigenkapitalquote von ca. 46 %.

Nachdem sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vorjahr sich um ca. 1 Mio. Euro auf 33,8 Mio. Euro erhöht hatten, reduzierten sich diese im Berichtsjahr einhergehend mit dem aktiven Transaktionsgeschäft um 1,38 Mio. Euro auf nun 32,47 Mio. Euro. Wie bereits an anderer Stelle im Lagebericht ausgeführt, werden regelmäßig Gespräche mit Kreditinstituten sowohl über Neu- als auch über Nachfinanzierungen geführt, die Fremdfinanzierungsquote der im Konzernimmobilienportfolio Sachsen geführten Immobilien lag zum 31.12.2015 jedoch weiterhin unter 70 %.

Sonstige Rückstellungen waren in Höhe von 0,85 Mio. Euro (Vorjahr 1,08 Mio. Euro) zu bilden. Die gesamten Konzernverbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2015 nochmals um 0,41 Mio. Euro reduziert (37,23 Mio. Euro, Vorjahr 37,64 Mio. Euro), nachdem diese im Vorjahr bereits um ca. zwei Mio. Euro zurückgefahren worden waren.



2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

Zum Bilanzstichtag bestanden im Konzern außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente als Zinsswapgeschäfte in Höhe von ca. 24,0 Mio. Euro (Vorjahr 24,3 Mio. Euro). Zum 31. Dezember 2015 betrug das gesicherte Kreditvolumen 30,5 Mio. Euro (Vorjahr 28,8 Mio. Euro). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung zum Bilanzstichtag ergibt einen negativen Barwert von 2,75 Mio. Euro (Vorjahr 3,2 Mio. Euro). Es wurde daher eine Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 44,9 (Vorjahr TEUR 0,0) 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

Mit einem Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgrund von Veränderungen innerhalb der Fristigkeitenzuordnungen (die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um ca. 1,4 Mio. Euro reduziert) haben sich die Liquiditätskennziffern entsprechend verändert.

Liquidität 1. Grades: 43,5 %, Vorjahr 60,2 % (flüssige Mittel/ kurzfr. Verbindlichkeiten)

Liquidität 2. Grades: 69,4 %, Vorjahr 121,7 % ((flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen) / kurzfr. Verbindlichkeiten)

Liquidität 3. Grades: 522,5 %, Vorjahr 807,0 % ((flüssige Mittel + kurzfr. Forderungen + Vorräte) / kurzfr. Verbindlichkeiten)

3. Vermögenslage

3.1 Vermögensstrukturanalyse

Das Konzernanlagevermögen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat sich im Berichtsjahr deutlich um 4,59 Mio. Euro auf 10,85 Mio. Euro (Vorjahr 6,26 Mio. Euro) erhöht. Aufgrund der Ausweitung des Anteils an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft auf nun 76,04 % (Vorjahr 61,51 %) wird die Aktivaposition Firmenwert zum 31.12.2015 mit 5,06 Mio. Euro und damit um 1,27 Mio. Euro höher als im Vorjahr (3,79 Mio. Euro) ausgewiesen.

Ein wie bereits berichtet aktives Immobilientransaktionsgeschäft führte zu einem erheblichen Zufluss von Liquidität, die u.a. zum Zweck der Erzielung von zwischenzeitlichen Zinserträgen zur Hereinnahme von festverzinslichen Anleihen verwendet wurde. Entsprechend erhöht hat sich die Konzernbilanzposition „Wertpapiere des Anlagevermögens“, die sich zum 31.12.2015 nun auf 5,01 Mio. Euro (Vorjahr 1,72 Mio. Euro) beläuft.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde begonnen, konzernweit ein EDV-gestütztes Dokumentenmanagementsystem zu implementieren, sodass die Bilanzposition Software und Lizenzen nun wieder nennenswert mit TEUR 21,7 (Vorjahr TEUR 1,5) dotiert ist.

Das Konzernumlaufvermögen reduzierte sich im Berichtsjahr im Gegensatz zur Entwicklung des Konzernanlagevermögens um 3,71 Mio. Euro. Das aktive Immobilientransaktionsgeschäft führte zu einem Rückgang des im Umlaufvermögen ausgewiesenen Konzernimmobilienportfolios um 2,21 Mio. Euro. Die finale Abwicklung der noch im Geschäftsjahr 2014 beurkundeten Immobilienverkaufstransaktionen führte zu einem Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände um 1,48 Mio. Euro (1,77 Mio. Euro, Vorjahr 3,25 Mio. Euro). Parallel dazu erfolgte der bereits geschilderte Aufbau Konzernanlagevermögens ausgewiesenen Anleiheportfolios.

Die sonstigen Forderungspositionen des Konzerns haben sich nur unwesentlich verändert.

Die Anlagendeckungsgrade des Konzerns der RCM Beteiligungs AG werden zum 31.12.2015 angesichts eines vor allem durch das ausgeweitete Anleiheportfolio um ca. 4,6 Mio. Euro erhöhten Anlagevermögens bei einem um 1,5 Mio. Euro erhöhten Eigenkapital entsprechend niedriger ausgewiesen:

Anlagendeckungsgrad 1: 164,8 % (Vorjahr 261,6 %)

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



Verlustvorträge der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft liegen bei mehr als 18 Mio. Euro und bilden ein wichtiges Asset für die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft.

4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurück. Alle im Immobilieninvestitionsgeschäft tätigen Konzerngesellschaften haben im abgelaufenen Geschäftsjahr wie bereits im Vorjahr Gewinne erwirtschaftet. Der Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erhöhte sich deutlich um ca. 28 % auf 1,33 Mio. Euro nach 1,04 Mio. Euro. Gleichzeitig wurde die Straffung des Konzernimmobilienportfolios konsequent vorangetrieben. Nachdem im Geschäftsjahr 2014 bereits fünf Immobilienstandorte aufgegeben worden waren, hat sich die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im Berichtsjahr aus sieben weiteren peripher gelegenen Standorten zurückgezogen. Die Gesellschaft erwartet, dass sich die Fokussierung der Investitionen auf wenige zentrale Standorte im Bereich der Kosteneinsparungen deutlich spürbar auswirken wird.

Die aus dem Immobilientransaktionsgeschäft zugeflossenen Mittel wurden unter anderem zur interimistischen Ausweitung des bereits vorhandenen Anleiheportfolios verwendet, um einen stetigen Zufluss von Deckungsbeiträgen zu sichern. Auf diese Weise soll bis zu einer Reinvestition der zugeflossenen Mittel ein vorübergehender Rückgang der Konzernkaltmieterlöse soweit wie möglich aufgefangen werden. Die Liquiditätsausstattung des Konzerns ermöglicht eine deutliche Ausweitung des Konzernimmobilienportfolios, das Management des Portfolios ist daher im laufenden Geschäftsjahr darauf ausgerichtet, die im Berichtsjahr realisierten Flächenabgänge durch gezielte Neuakquisitionen, soweit es die Angebots- und Nachfragesituation sowie die weitere Marktpreisentwicklung zulässt, auszugleichen.

Die seit Jahren aufwärts gerichtete Preisentwicklung am Immobilienmarkt hat sich auch im Geschäftsjahr 2015 fortgesetzt, wenn auch inzwischen ein Preisniveau erreicht worden ist, von dem aus angesichts fehlender Anlagelalternativen eine Fortsetzung dieses Trends erwartet werden kann, wobei allerdings die Dynamik der Preisentwicklung nachlassen kann. Aufgrund der zurückliegenden aufwärts gerichteten Preisentwicklung am Immobilienmarkt bestehen im Konzernimmobilienportfolio in Abhängigkeit von dem jeweiligen Anschaffungszeitpunkt und den individuellen Gegebenheiten der einzelnen Immobilien stille Reserven, die in Anwendung der nationalen Rechnungslegungsvorschriften und bei Anhalten des aktuellen Marktpreisniveaus erst mit Veräußerung einzelner Immobilien bilanzwirksam werden.

In Zeiten, in denen inzwischen laut über Minuszinsen auf Einlagen nachgedacht wird und die EZB aus Sorge um eine deflationäre Preisentwicklung im Euroraum ein Billionen schweres Anleiheankaufsprogramm ins Leben gerufen hat, führt bei der Suche nach renditestarken Investments kein Weg an der Immobilie vorbei. Nachdem an den teuersten A-Lage-Immobilienstandorten des Landes wie München, Hamburg, Berlin, Rhein-Main und Stuttgart bereits bis zum 30fachen der Sollmiete als Kaufpreis bewilligt werden, verbessern sich gerade die Aussichten auch der sogenannten B-Lagen. Potentielle Immobilienkäufer wenden sich angesichts der genannten Spitzenpreise für A-Lagen 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.

Mit der im Jahr 2015 entstandenen Flüchtlingskrise ist neue kräftige Nachfrage auf einen in Teilen ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt getroffen, sodass die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft in 2016 im Vergleich zum Vorjahr eine weitere Verbesserung der Vermietungslage ihres Portfolios einhergehend mit sinkenden Leerstandskosten erwartet.

Auch wenn sich die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft angesichts der geschilderten Entwicklungen gut aufgestellt sieht, können vor allem unvorhergesehene Entwicklungen die vorgenannten Aspekte überlagern und zu einer unvorhergesehenen negativen Entwicklung der Rahmenbedingungen führen, denen sich auch die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft nicht entziehen würde können. Zu denken wäre dabei z. B. an eine politische Neuausrichtung in der Flüchtlingsfrage, ein mit den sinkenden Energiepreisen einhergehender weltwirtschaftlicher Abschwung oder auch ein aufgrund zunehmender wirtschaftlicher Ungleichgewichte weiteres Auseinanderdriften der Europäischen Staaten bis hin zu einer Aufgabe der bisherigen Ausgestaltung des Euros. So ist im Rahmen der alles überdeckenden Flüchtlingskrise die weiterhin andauernde wirtschaftliche Schiefelage der Südeuropäischen Staaten, allen voran Griechenland, aus dem Fokus geraten, gelöst sind die Probleme dort jedoch in keiner Weise, ein erneutes Aufflammen dieser Krise kann überhaupt nicht ausgeschlossen werden.

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 werden konzernweit als sog. Zinsswapgeschäfte, die dazu dienen, Zinsverpflichtungen im Rahmen der Fremdfinanzierung in Abhängigkeit mit der jeweils aktuell herrschenden Marktsituation über einen bestimmten Zeitraum festzuschreiben, abgeschlossen.

Das Volumen dieser Geschäfte wurde bereits im Lagebericht an früherer Stelle dargestellt.

1.2 Sonstiges Risikomanagementsystem

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

Zum Liquiditätsrisiko:

Die Steuerung der für die Geschäftsabwicklung notwendigen Liquidität ist ein zentraler Bestandteil der Konzerngeschäftplanung. 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 durch ein spürbar restriktiveres Interbankengeschäft deutlich verändert. Zwar stellt die Europäische Zentralbank (EZB) hohe Liquiditätsmittel zu niedrigsten Zinsen zur Verfügung, aber die Kreditinstitute reichen diese Liquidität nicht vollumfänglich in der von der EZB eigentlich erhofften Weise in den Wirtschaftskreislauf weiter. Ein Großteil dieser Liquidität wird anstatt in die Gütermärkte in den Kapital- und immer stärker auch in den Immobilienmarkt geleitet. Der klassische Interbankenhandel zum Zweck der Liquiditätsversorgung der Kreditwirtschaft hat daher an Bedeutung verloren. Diese Entwicklungen haben spürbare Auswirkungen auf die Finanzierungsbereitschaft bzw. -fähigkeit der Kreditinstitute. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bereitschaft, den Ankauf einzelner Immobilien oder von Immobilienpaketen zu finanzieren, zukünftig von erhöhten Anforderungen an die Qualität der zu finanzierenden Immobilie, von der Eigenkapitalfähigkeit des Kreditnehmers und von der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers abhängig gemacht wird. Diese Tendenz kann sich mit dem Anstieg der Immobilienpreise noch verstärken, da parallel zum Immobilienpreisanstieg auch die zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel und damit das Kreditrisiko der Kreditinstitute steigen. Es können aber auch institutsbedingte Gründe ein verändertes Fremdfinanzierungsverhalten verursachen. Aufgrund von geschäftspolitischen Zielsetzungen können neue Kreditvergaben oder Kreditprolongationen mit Margenausweitungen verbunden oder zusätzliche Provisionen erhoben werden. Denkbar ist auch, dass Kreditvergaben an erhöhte Anforderungen bei der Zinsbindung bzw. Zinsfestschreibung geknüpft werden. Eine eventuell erschwerte, verteuerte oder ganz ausfallende Refinanzierung der Konzerngeschäftstätigkeit kann sich nachhaltig negativ auf die Ertragslage und die Liquidität des Konzerns auswirken.

Der Vertrieb von Eigentumswohnungen im Rahmen von Immobilienprojektentwicklungen kann durch ein geändertes Fremdfinanzierungsverhalten der Kreditinstitute sowie durch ein geändertes Konsum- und Vorsorgeverhalten der als



Zielgruppe in Frage kommenden zukünftigen Eigentümer erschwert werden. Liquidität und Ertragslage der Gesellschaft können dann durch einen verzögerten oder ausbleibenden Vertrieb nachhaltig negativ beeinflusst werden.

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

Marktrisiken:

Das allgemeine Preisniveau von Immobilien kann Schwankungen unterliegen, wodurch der Wert der im Bestand befindlichen Immobilien positiv wie negativ beeinflusst werden kann. Ebenso kann die Entscheidung z. B. industrieller Arbeitgeber für oder gegen einen Produktionsstandort zu intensiven Veränderungen der Nachfrage nach Wohnraum in der betroffenen Region führen. Als negative Beispiele, die zumindest temporär zu einem erheblichen Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum und damit zu einem Wertverlust der dort vorhandenen Wohn- und Gewerbeimmobilien führen, seien Standortschließungen der Bundeswehr, Strukturmaßnahmen wie z. B. die Aufstellung von Windrädern, Straßenbau sowie die aktuell kontrovers diskutierte Debatte um die Unterbringung von Asylsuchenden genannt. Immobilienstandorte, deren Nachfrage sich aus der Ansiedlung von Beschäftigten eines großen bzw. weniger großer Arbeitgeber speist, können zwar durchaus gefragt sein, unterliegen aber im hohen Maße den Risiken der Auswirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Unternehmen. Welche Auswirkungen plötzliche Veränderungen von Rahmenbedingungen haben können, lässt sich beispielhaft an den dramatischen Veränderungen in der Solar- und Halbleiterindustrie in den vergangenen Jahren ablesen.

Mit der Flüchtlingskrise ist neue zusätzliche Nachfragegruppe nach Wohnraum in den Markt eingetreten, die zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum durch Personen mit Migrationshintergrund geführt hat. Veränderungen in der Flüchtlings- und Asylpolitik können zu einem plötzlichen Abebben dieser Nachfrage führen, ein nicht auszuschließender Rückzug der genannten Personenkreise in deren Heimatländer würde zu einer Umkehrung der durch diesen Personenkreis verursachten Markteinflüsse zu einer plötzlichen Angebotsausweitung an Wohnraum mit entsprechenden Mietpreis- und ggf. auch Immobilienpreiserückgängen führen.

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

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

Angesichts der aktuellen Flüchtlingslage sind die Verwerfungen innerhalb der Eurozone in den Hintergrund gerückt, gelöst sind die Staatsschuldenprobleme vor allem Südeuropas nicht. Zunehmend bereitet auch die wirtschaftliche Entwicklung Frankreichs Sorgen. Aktuelles Konfliktpotenzial ergibt sich aus der Diskussion in England die EU zu verlassen („Brexit“). Sollte das im Juni 2016 eine Mehrheit für einen Rückzugs Englands aus der EU

ergeben, muss mit heftigen an den Finanzmärkten gerechnet werden, an deren Ende auch ein vollständiges Auseinanderbrechen des Euro möglich ist. Die sich aus einem solchen Szenario ergebenden Konsequenzen sind aus heutiger Sicht unüberschaubar.

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

Soweit Handel mit Wertpapieren auf eigene Rechnung betrieben wird, unterliegt dieser den Kapitalmarkt üblichen Marktrisiken. Um diese schnell und flexibel steuern zu können, existieren hinsichtlich der Höhe des einzelnen sowie der gesamten Geschäftsabschlüsse entsprechende mit den jeweiligen Aufsichtsräten abgestimmte Limitierungen.

Adressausfallrisiko:

Sowohl die Vermietung als auch der Verkauf von Wohnraum unterliegen dem Risiko des Ausfalls des Vertragspartners. Die besondere Situation der neuen Bundesländer steht einem langfristigen Vermögensaufbau entgegen, sodass konjunkturelle Schwankungen von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation oftmals nicht aufgefangen werden können. Gleichzeitig erreicht das Gehaltsniveau in den neuen Bundesländern nach wie vor noch nicht das in der übrigen Bundesrepublik im Durchschnitt herrschende Niveau und die Anzahl der auf staatliche Transferleistungen angewiesenen Personen steigt in vielen Teilen der Bundesrepublik weiter an. Mietausfälle aufgrund von privaten Insolvenzen stellen daher einen bedeutenden Risikofaktor dar. Diesem Risiko kann zwar durch eine intensive Bonitätsprüfung im Vorfeld der Vermietung Vorsorge getragen werden, ohne dass es jedoch möglich ist, dieses Risiko vollumfänglich auszuschalten. Bonitätsverschlechterungen können auch erst nach Vertragsabschluss eintreten, sodass vor Vertragsabschluss getroffene Maßnahmen zur Vermeidung von Adressausfällen ins Leere gehen können.

Auch bei sorgfältiger Prüfung von Mietvertragsinteressenten kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich ein Mietvertragspartner als sogenannter Mietnomade entpuppt. Die Folgen von Mietnomadentum bzw. unberechtigter Nutzung z. B. aufgrund von Untervermietungsketten reichen vom Ausfall der (Warm-)Miete bis hin zur mutwilligen Zerstörung der Mietsache und Störung der gesamten Mietergemeinschaft im Haus, was z. B. in einem Mehrfamilienhaus zu einer Kündigungswelle der übrigen Mieter führen kann.

Die Abwicklung von Immobilienverkäufen bzw. Immobilienpaketgeschäften kann unter den Vorbehalt der Finanzierbarkeit des Geschäfts gestellt werden. Hierdurch ergeben sich beträchtliche Risiken hinsichtlich der Vertragsabwicklung. Für die Dauer der Finanzierungsbeschaffung kann ein erneuter bzw. weiterer Vertrieb dieser Objekte nicht stattfinden. Die ausbleibende Abwicklung von beurkundeten Immobiliengeschäften kann durch die Notwendigkeit eines Neuvertriebes zu einem zeitlich deutlich verzögerten Verkauf von Immobilien bzw. Immobilienpaketen führen, wodurch die Liquidität und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden kann. Auch nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Kaufvertragsabwicklung nicht vereinbarungsgemäß erfolgt und die Kaufpreisbelegung unterbleibt. Die Vorbereitung von Immobilientransaktionen ist üblicherweise mit nicht unerheblichem finanziellem Aufwand im Falle des Einkaufs der Objektprüfung sowie der Erstellung der Vertragsunterlagen verbunden. Das Scheitern einer Transaktion aufgrund der Absage durch den potenziellen Vertragspartner kann daher zu Ertragsbelastungen führen.

Zur Vermeidung von Adressenausfallrisiken wird im Bereich der Forderungen ein aktives Risiko- und Forderungsmanagement realisiert. Die offensichtlich verbraucherfreundliche Tendenz seitens der Rechtsprechung sowie der Gesetzgebung führt vermehrt zu mieterfreundlichen Grundsatzurteilen bzw. Gesetzen, wodurch die Durchsetzungsfähigkeit von Forderungen aus Mietverträgen z. B. im Bereich der Betriebskostenabrechnungen erschwert werden kann. Es können Fälle eintreten, in denen diese Forderungen erst mit großer zeitlicher Verzögerung verfolgt werden können, wodurch die Chancen auf deren Durchsetzung naturgemäß sinkt. Eine vor allem durch die Rechtsprechung dynamische Entwicklung des Mietrechts kann dazu führen, dass sich gerade nach längerer Mietdauer Vereinbarungen in älteren Mietverträgen als unwirksam erweisen, wodurch die Durchsetzbarkeit von Forderungen negativ beeinflusst werden kann oder zusätzlicher Aufwand z. B. im Bereich der Wiederherstellung von lange vermietetem Wohnraum in einen vermietungsfähigen zeitgerechten Zustand entstehen kann.

Anhaltende Kälteperioden können zu steigenden Heizkosten führen, die erst mit der nächsten Betriebskostenabrechnung umgelegt werden können und die durch die sich aus der vorhergehenden Betriebskostenabrechnung ergebenden Vorauszahlungen seitens der Mieter nicht vollständig gedeckt werden. Dadurch entsteht einerseits ein Vorfinanzierungsaufwand, andererseits erhöht sich aufgrund steigender Forderungshöhen das Risiko von Mietsforderungsverlusten. Diesem Risiko soll durch eine zügige Erstellung der Betriebskostenabrechnungen entgegen gewirkt werden, wozu jedoch eine entsprechende Zuarbeit z. B. von Ablesefirmen für die Heizkostenablesung notwendig ist.



Im Bereich des Handels auf eigene Rechnung wird dem Adressenausfallrisiko durch Größenlimitierungen einzelner Geschäfte und Vermeidung von sog. Klumpenrisiken begegnet.

Operationale Risiken:

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

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

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

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

Zinsänderungsrisiko:

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

Eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus in Deutschland muss für den Fall erwartet werden, dass Instrumente geschaffen werden, die zu einem europäischen Haftungsverbund führen wie z. B. dies mit der Einführung von sog. Eurobonds der Fall wäre. Durch Eurobonds würde sich eine nochmalige Ausweitung der Haftung für Schulden anderer Euroländer ergeben, wodurch das derzeit vorhandene Vertrauen in die Bonität Deutschlands als Schuldner erschüttert würde. Zwangsläufig würde sich durch eine solche Entwicklung das Zinsniveau derjenigen Länder nach oben bewegen, die ihre Anleihen derzeit niedriger als im europäischen Durchschnitt verzinsen müssen. Von dieser Entwicklung wäre dann in erster Linie Deutschland betroffen. Absehbar ist, dass die Politik der Zentralbanken, vor allem der US-Notenbank FED, dem Bankenapparat nahezu grenzenlos Liquidität zur Verfügung zu stellen, irgendwann in den kommenden Jahren enden wird. Die immer noch labile wirtschaftliche Entwicklung in den vielen Ländern der Eurozone hat aktuell zwar zu dem bereits im Lagebericht an anderer Stelle erwähnten mehr als eine Billion schweren Anleihekaufprogramm geführt, das weit bis in das Jahr 2016 realisiert werden soll, dennoch können sich insbesondere auch durch die Vorwegnahme von erwarteten Entwicklungen seitens der Märkte schnellere und schärfere Kapitalmarktreaktionen, die zu steigenden Zinsen führen können, einstellen.

Ein Auseinanderbrechen der Eurozone würde zu heute unabsehbaren Folgen für die Finanz- und Wirtschaftsmärkte führen. Dieses könnte z. B. in Deutschland höhere Zinsen bewirken, da die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands eine auf Deutschland ausgerichtete konsequente Niedrigzinspolitik einer staatlichen Notenbank nicht zwingend erfordert. Hinsichtlich der erzielbaren Zinserträge aus der Liquiditätsanlage können diese durch Zinssenkungen negativ beeinflusst werden, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage auswirken kann.

In einem solchen Szenario könnte aber auch ein permanenter Zufluss von Liquidität aus dem Ausland nach Deutschland als „Safe Haven“ zu einer kräftigen Aufwertung einer dann wieder geltenden inländischen Währung führen, was die Exportaussichten der Deutschen Wirtschaft nachhaltig negativ beeinträchtigen würde. Eine dann

wieder autonom agierende Bundesbank würde voraussichtlich auch versuchen, die dann wieder nationale Zinspolitik an die nationale Wirtschafts- und Inflationsentwicklung anzupassen.

Fremdwährungsrisiken:

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

2. Einzelrisiken

2.1 Umfeld- und Branchenrisiken

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

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

In den Bereich der staatlichen Maßnahmen gehören auch die fortlaufenden Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze, die inzwischen mit nahezu durchgängig fünf Prozent ein Niveau erreicht haben, das zu einem deutlichen spürbaren Anstieg der Transaktionskosten führt. Ein weiteres Drehen an der Grunderwerbsteuerschraube deutet sich bereits an, im Gespräch sind in einigen Bundesländern inzwischen Grunderwerbsteuersätze von 6,5 %. Bis zum Jahr 2006 galt bundesweit einheitlich ein Grunderwerbsteuersatz von 3,5 %. Zuvor betrug der Grunderwerbsteuersatz von 1983 bis 1996 bundesweit 2 %.

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



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

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

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

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

Trotz der durch die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung erwarteten weiteren positiven Entwicklung der Großstadtreionen in Sachsen, können z. B. Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland auch zu Veränderungen der wirtschaftlichen Prosperität Sachsens mit entsprechend negativen Auswirkungen auf dessen wichtigste Wirtschaftsstandorte wie Dresden und Leipzig führen. Sollte z. B. aufgrund einer Beendigung des Bürgerkriegs in Syrien oder Libyen die aktuelle Flüchtlingskrise enden und vielleicht durch eine Rückwanderungswelle in die Heimatländer abgelöst werden, würden viele heute an diesen Personenkreis direkt oder indirekt vermietete Fläche leerziehen. Diese müssten, sofern notwendig, dann unter entsprechendem finanziellem Aufwand in einen vermietungsfähigen Zustand gebracht werden und unter weiterem finanziellem Aufwand wieder vermietet werden. Aufgrund zwischenzeitlichen Leerstands könnten Mietausfälle und zusätzliche Leerstandskosten entstehen.

Die direkte oder indirekte Vermietung von Flächen an Flüchtlinge kann zu fremdenfeindlichen Reaktionen in der Bevölkerung führen, in deren Folge nicht nur eine einzelne Immobilien massiv geschädigt werden könnten, sondern die auf Anlegerseite auch zu einem Überdenken bisheriger Investitionsmuster führen könnten, wodurch sich Investitionsschwerpunkte verschieben und die Angebots- und Nachfragesituation nach Immobilien an einzelnen Standorten unter entsprechendem Einfluss auf die Marktpreise gezielt verändern könnte.

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

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

2.2 Unternehmensstrategische Risiken

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

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

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet Immobilien aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie ggf. von diesen Gesellschaften auf Mandatsbasis betreuten Immobilienportfolios. Parallel werden 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. Die derzeit gute Arbeitsmarktlage in Deutschland erschwert bereits jetzt das Gewinnen von qualifiziertem Personal spürbar.

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



2.5 Informationstechnische Risiken

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

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

2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

Im Bereich der Covenants (Kreditklauseln) wurde konzernweit vereinbart:

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

2.7 Sonstige Risiken

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

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

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

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

V. Prognosebericht

1. Ausrichtung der Gesellschaft in den folgenden zwei Geschäftsjahren

1.1 Geplante Änderungen in der Geschäftspolitik

44

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

Aufgrund der politischen Veränderungen im bislang aufstrebenden Thüringen, wird die RCM Beteiligungs AG ihr konzernweites Engagement in Thüringen, wo vor allem im Großraum Erfurt investiert worden war, zurückfahren. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, dass eine rot-rot-grüne Landespolitik kein Umfeld für eine prosperierende wirtschaftliche Entwicklung darstellt.

Ebenso wenig ist aus Sicht der RCM Beteiligungs AG zu erwarten, dass sich unter einer Landesregierung, der ein von der Nachfolgepartei der SED gestellter Ministerpräsident vorsteht, ein gedeihliches Umfeld für Immobilieninvestitionen entwickeln kann.

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

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

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

1.2 Neue Absatzmärkte

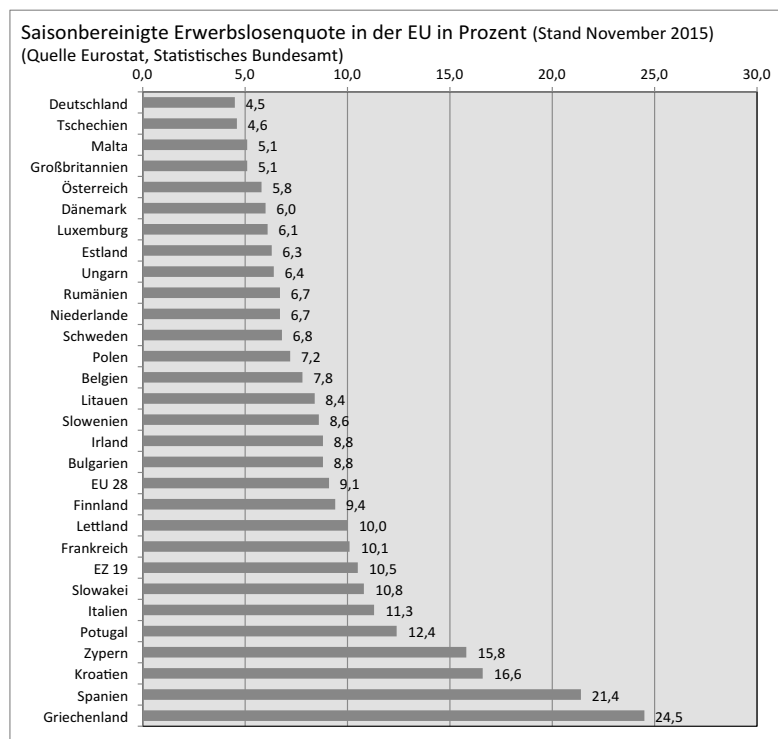
Eine Ausweitung des Immobilienportfolios auf weitere, vom Preis-Leistungs-Verhältnis interessante Standorte ist im Hinblick auf eine Renditesteigerung des Gesamtportfolios möglich. Zusätzliche Absatzmärkte können auch über das Eingehen neuer Beteiligungen entstehen. Die Ausweitung der Hausverwaltung für konzernfremde Hauseigentümer im Rahmen der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH ist vor allem als Folge von Immobilienverkäufen im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft möglich und erwünscht.



2. Zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Prognose BIP Deutschland					
Quelle	Prognose vom	Prognose für 2016	Prognose für 2017	Prognose für 2016 (vor zwölf Monaten)	Prognose-Veränderung für 2016
Bundesregierung	Oktober 2014	+1,7 %	+1,5 %	+1,3 %	+0,4 %
EU-Kommission	November 2014	+1,9 %	+1,9 %	+1,1 %	+0,8 %
Internationaler Währungsfonds	Januar 2015	+1,6 %	+1,5 %	+1,3 %	+0,3 %
OECD	November 2014	+1,8 %	+2,0 %	+1,1 %	+0,7 %
Bundesbank	Dezember 2014	+1,8 %	+1,7 %	+1,0 %	+0,8 %
DIW	Dezember 2014	+1,7 %	+1,5 %	+1,4 %	+0,3 %
IfW Kiel	Dezember 2014	+2,2 %	+2,3 %	+1,7 %	+0,5 %

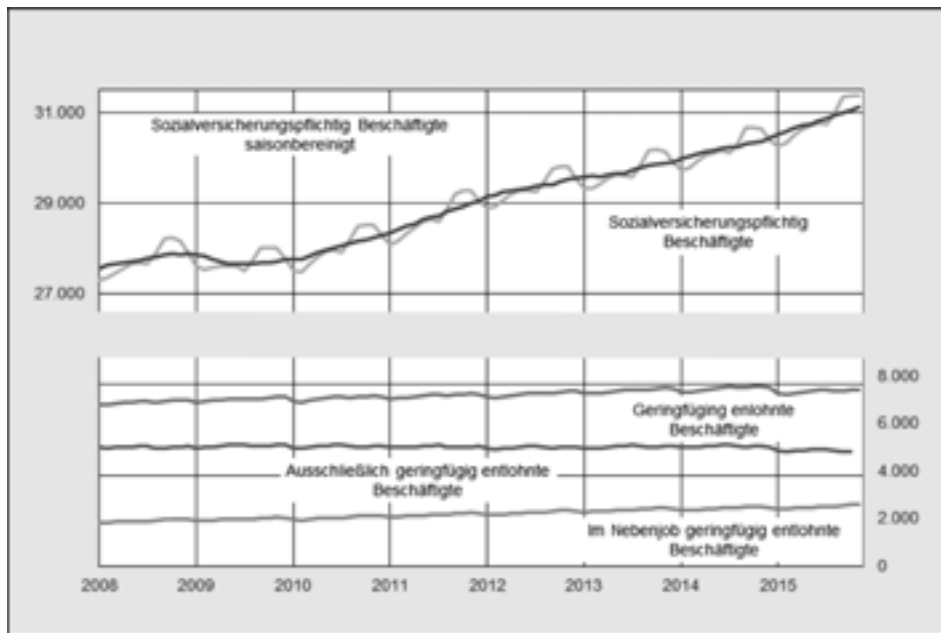


Die deutsche Wirtschaft bleibt den vorliegenden Prognosen zufolge und allen Belastungen zum Trotz auf Wachstumskurs. Motor der wirtschaftlichen Entwicklung wird jedoch nur der inländische Konsum sein, da wichtige Bereiche der Weltwirtschaft schwächeln. Die Kaufkraft der Bundesbürger steigt weiter und legt aktuell nach der Studie „GfK Kaufkraft Deutschland 2016“ nochmals um 430 Euro pro Kopf zu, nachdem im Vorjahr bereits ein Anstieg um 572 Euro berechnet wurde. Kräftig gesunkene Energiepreise sorgen zusätzlich für mehr Geld in den Taschen der Verbraucher. Gleichzeitig steigt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit Jahren beständig an und liegt inzwischen bei über 31 Millionen. Die Arbeitslosigkeit in Deutschland ist liegt auf dem niedrigsten Niveau der ge-

samten Eurozone. Ein Blick auf die nebenstehende Grafik zeigt, dass die Wirtschaftskrise Südeuropas keineswegs überstanden ist. Die Arbeitslosigkeit in Griechenland und Spanien verbleibt auf einem dramatischen Niveau, vor allem die griechische Wirtschaft bleibt in der Rezession. Mit einer Erwerbslosenquote von jeweils über 10 % bereiten Frankreich und Italien deutlich Sorgen.

Damit wurden zwischen dem November 2014 und dem November 2015 mehr als 750.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse zusätzlich geschaffen. Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf die inländische Kaufkraft sind gepaart mit dem bereits erwähnten Rückgang der Energiepreise immens.

Dass der Bundesfinanzminister in einer solchen Situation insbesondere angesichts einer extrem niedrigen Zinslast für die öffentliche Verschuldung eine „schwarze Null“ des Bundeshaushalts anstrebt, ist weniger eine Leistung als vielmehr eine Selbstverständlichkeit. Man möchte dem Finanzminister vielmehr zurufen: „Wenn nicht jetzt, wann dann?“



(Stand November 2015: 31.392.600, Quelle Bundesagentur für Arbeit).

Im Verlauf des Sommers wird sich zeigen, ob die EZB das Geld, mit dem die Märkte geflutet wurden, in wieder einsammeln kann bzw. will. Das Risiko, dass ein Ausbleiben der permanenten Geldzufuhr an die Märkte zu einem kräftigen marktwirtschaftlichen Kater führt, kann nicht ausgeschlossen werden. Da die Geldpolitik der EZB in den letzten Jahren auch immer mehr oder weniger politisch geprägte Züge trug, ist angesichts des Superwahljahrs 2017 in Europa eine Geldpolitik, die Verwerfungen zu vermeiden suchen dürfte, wahrscheinlich.

Weltweit beginnt sich dagegen derzeit das Wirtschaftsklima in allen bedeutenden Wirtschaftsräumen abzuschwächen, in Asien ist die Abschwächung bereits deutlich sichtbar und hat bereits zu Börsenturbulenzen geführt. Die Schätzungen der OECD hinsichtlich der zukünftigen Wirtschaftsentwicklung werden gerade soeben weltweit zurückgenommen.

Auch in Deutschland verschlechtert sich die Stimmung der inländischen Unternehmen. Der Ifo-Geschäftsklimaindex ist im Februar 2016 überraschend von 107,3 auf 105,7 Punkte gefallen. Es ist das dritte Mal in Folge, dass Deutschlands wichtigstes Wirtschaftsbarometer sinkt und gilt somit als Signal für eine Konjunkturabkühlung gilt. Die zu Jahresbeginn abgegebenen optimistischen Prognosen für die inländische Wirtschaftsentwicklung müssen daher zunehmend in Frage gestellt werden.





Die Weltwirtschaft befindet sich im Stimmungstief, es droht sogar der nächste weltweite Wirtschaftsabschwung: Der Ifo-Weltwirtschaftsklimaindex nähert sich bereits wieder seinem Niveau aus dem Jahr 2012 an. Anfang 2016 fiel der Index um 1,8 auf 87,8 Punkte, damit liegt der Wert deutlich unter seinem langjährigen Durchschnittswert von 96 Punkten.

„Der starke Rückgang der Ölpreise scheint im Durchschnitt keinen positiven konjunkturellen Effekt zu haben“, führt der scheidende Ifo-Präsident Hans-Werner Sinn dazu aus. Das günstige Öl sorgt weltweit für Gewinner und Verlierer. Zum einen drückt es die Heiz- und Tankkosten der Verbraucher und kurbelt so über mehr Kaufkraft den privaten Konsum an. Hiervon profitiert Deutschland derzeit stark. Zum anderen stecken ölexportierende Staaten wie Russland in einer tiefen Wirtschaftskrise, was wiederum deutsche Exporteure trifft.

Die Wirtschaft der weltweit stärksten Wirtschaftsnation USA befand sich in den letzten Jahren auf Wachstumskurs. Nun hat die FED im Dezember 2015 mit einer ersten, wenn auch leichten Zinsanhebung die jahrelange Talfahrt der Zinsen in den USA beendet. Ob und inwieweit dies die wirtschaftliche Entwicklung der USA negativ beeinflussen könnte, muss abgewartet werden. Inzwischen werden in den USA Stimmen laut, die die letzte Leit-zinsanhebung, mit der die jahrelange Phase sinkender Zinsen beendet worden war, als voreilig bezeichnen und eine Korrektur dieser Entscheidung fordern.

47



Schwächezeichen kommen zusätzlich aus China sowie aus allen von den Einnahmen aus dem Verkauf von Erdöl abhängigen Staaten. Als Reaktion senkte gerade der Internationale Währungsfonds seine Wachstumsprognose für die Weltwirtschaft. Auch ist ein Einlenken Russlands in der Ukrainefrage ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten. Die dramatische Entwicklung im Bürgerkriegsland Syrien dürfte vielmehr noch zu einer Verschärfung der Konfrontation zwischen dem Westen und Russland führen, sodass die Einschränkungen im Handel mit Russland bestehen bleiben dürften. Inzwischen wird offen von einem neu entstandenen kalten Krieg zwischen dem Westen und Russland gesprochen.

2.2 Künftige Branchensituation

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

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

Preisentwicklung in den A-Lagen nicht mehr in der gleichen Weise wie bisher fortsetzen wird. Gleichzeitig sollten vermehrt die sog. B-Standorte von einer nach wie vor insbesondere aufgrund von mangelnden Anlagealternativen bestehenden Nachfrage nach gut rentierenden Immobilien profitieren können, wobei diejenigen Städte von dieser Entwicklung am meisten profitieren, die wie Dresden ein wirtschaftliches Zentrum für eine Region darstellen oder beliebte Universitätsstandorte sind.



48

Die Bautätigkeit hat in Deutschland einhergehend mit dem drastischen Zinsrückgang in den letzten Jahren wieder Schwung gewonnen, diese Entwicklung dürfte sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Der langfristige Vergleich zeigt jedoch, dass sich die Bautätigkeit im Langzeitvergleich immer noch auf niedrigem Niveau befindet und den Bedarf nach zeitgemäßen attraktiven Wohnraum bei gleichzeitig steigendem Flächenverbrauch pro Person nicht decken kann.

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

Familienfreundliche kommunale Wohnkonzepte können schon heute darüber entscheiden, ob eine Region in den kommenden Jahrzehnten überaltert und mit Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird. Es wird unter diesen Rahmenbedingungen für regionale Standorte zukünftig immer schwieriger werden, bereits bestehende Standortnachteile durch neue Konzepte nicht nur auszugleichen, sondern in Vorteile zu verwandeln. Jene Regionen, die bereits heute über Standortvorteile verfügen, werden, eine durchdachte kommunale Politik vorausgesetzt, auch zukünftig zu den Gewinnern zählen. Dabei werden keineswegs nur Regionen in den neuen Bundesländern auf der Verliererseite stehen. So laufen z. B. auch Standorte in den strukturschwachen Regionen der alten Bundesländer Gefahr, von der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes abgehängt zu werden. Dagegen findet sich z. B. Dresden im Bereich der prosperierenden Immobilienstandorte.

Angesichts der deutlichen Erhöhungen der Neuvermietungspreise gerade in den gefragten Ballungszentren wie München, Stuttgart, Hamburg oder auch Dresden wird deutlich, dass die zuvor skizzierten Entwicklungen wirken. Sinkende Leerstände haben zu einer weiter ansteigenden Attraktivität von Wohnimmobilien an den bevorzugten Lagen geführt. Mit einiger zeitlicher Verzögerung sollte diese Entwicklung, wenn auch abgeschwächt, auch auf die Peripherielagen überspringen. Die lange vernachlässigten kleinstädtischen Lagen abseits der Ballungszentren, haben, zumal noch in strukturschwachen Regionen, weiter unter erheblichem Leerstand zu leiden.



Im Zug der im vergangenen Jahr entstandenen Flüchtlingskrise ist jedoch eine erhebliche zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum entstanden. Mehr als eine Million Menschen sind seit dem vergangenen Jahr unterbringungssuchend nach Deutschland eingereist, eine Aufgabe, die die Städte und Gemeinden vor ganz neue Herausforderungen stellt. Viele bislang nicht genutzte bzw. nicht vermietete Gebäude werden nun für die Unterbringung dieser Menschen genutzt. Die Folgen dieser Entwicklung, deren Ende noch nicht abgesehen werden kann, sind vielfältig. Viele bislang leerstehende oder nicht vermietbare Wohnungen können nunmehr an Gemeinden oder Hilfevereine zur Unterbringung von Personen mit Migrationshintergrund genutzt werden. Auch der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat im vergangenen Geschäftsjahr von dieser Entwicklung profitiert.

In Regionen, in denen heute schon Wohnungsmangel herrscht, verschärft sich dieses Problem durch die zusätzliche Wohnraumnachfrage nochmals. Andererseits kann natürlich auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Ende des Bürgerkriegs vor allem in Syrien und Libyen zu einer Rückzugswelle diese Länder führt und die bisherige zusätzliche Nachfrage in zusätzliches Angebot umschlägt. Inwieweit die interimistische Nutzung anschließend Renovierungsarbeiten notwendig macht, bleibt offen.

3. Erwartete Ertragslage

Die in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen im Bereich der Kostensenkungen und Effizienzsteigerungen haben zu einer Verstetigung der erreichten Verbesserungen im Bereich der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Ziel der getroffenen Maßnahmen ist, 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. Aufbauend auf den hierbei erreichten Fortschritten erwartet die Gesellschaft auch für das laufende Geschäftsjahr konzernweit steigende Gewinnbeiträge aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Beim Management des Konzernimmobilienportfolios hat der Portfolioausbau Priorität. Im Geschäftsjahr 2015 hatte sich im Zusammenhang mit der gezielt realisierten Standortreduzierung durch den Rückzug aus peripher gelegenen Investitionsstandorten ein spürbarer Flächenrückgang des Konzernimmobilienportfolios ergeben. Die im Geschäftsjahr 2015 erfolgte konsequente Umsetzung dieser Strategie hat bis zum Abschluss der Reinvestitionen zwar absolut betrachtet niedrigere Kaltmieterlöse zur Folge, die vereinnahmte Kaltmiete ist im Geschäftsjahr 2015 im Jahresvergleich jedoch nicht zuletzt aufgrund dieser Strategie deutlich von EUR 4,96 pro m² auf EUR 5,27 pro m² angestiegen. Gleichzeitig erwartet die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft aufgrund der eingeschlagenen Portfoliostrategie eine effizientere Immobilienverwaltung, die eine spürbare Reduzierung der Hausverwaltungskosten bewirken soll. Angesichts der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum erwartet die RCM Beteiligungs AG auch im Geschäftsjahr 2016 ein lebhaftes Vermietungsgeschäft, das auch Platz zum Durchsetzen von Mieterhöhungen bieten sollte.

Der anhaltende Anstieg der Immobilienpreise im Großraum Dresden wird in der nach der Rechnungslegung HGB erstellten Konzernbilanz der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft erst sichtbar, wenn es zum Verkauf der einzelnen Immobilie kommt. Insofern wird sich der zurückliegende Anstieg der Immobilienpreise erst sukzessive mit Realisierung der vorhandenen stillen Reserven konzernweit ergebnissteigernd auswirken.

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

4. Erwartete Finanzlage

4.1 Geplante Finanzierungsmaßnahmen

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

denkbar, dass neben der klassischen Fremdfinanzierungsaufnahme bei Kreditinstituten auch alternative Finanzierungsstrategien wie die Begebung von Schuldscheindarlehen oder Straight Bonds zum Einsatz kommen.

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

4.2 Geplante Investitionen

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

4.3 Geplante Personalsteuerung

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

5. Chancen

5.1 Chancen aus der Entwicklung der Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im internationalen Vergleich in der Krise als stabil erwiesen und ist weiterhin attraktiv für Neuinvestitionen. Wohnimmobilien stehen angesichts weiterhin auf niedrigstem Niveau verbleibender Kapitalmarktzinsen im Fokus von Family-Offices und institutionellen Anlegern wie z. B. Versicherungen. Wohnimmobilien bieten im Vergleich zu Kapitalmarktanlagen attraktive Mietrenditen und stellen damit eine interessante Möglichkeit zur Beimischung diversifizierter Assetportfolios da. Hierzu sind in diesem Lagebericht bereits an vielen Stellen umfangreiche Ausführungen gemacht worden.

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

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

5.2 Unternehmensstrategische Chancen

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

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, 9. März 2016

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand



KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2015 (HGB)

52

AKTIVA (in EUR)	31.12.2015	31.12.2014
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	21.653,51	1.540,02
2. Geschäfts- oder Firmenwert	5.056.382,36	3.791.890,92
	5.078.035,87	3.793.430,94
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	596.590,35	608.455,35
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.491,00	134.562,01
3. geleistete Anzahlungen	0,00	500,00
	763.081,35	743.517,36
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.007.466,06	1.721.174,14
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	500,00	500,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.605.673,79	1.605.673,79
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	37.470.521,69	39.677.676,75
4. unfertige Leistungen	39.828,32	173.904,31
	39.116.523,80	41.457.754,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	86.444,14	76.883,50
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359.144,68	359.344,68
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.672,05	41.118,69
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.768.043,52	3.250.461,16
	2.241.304,39	3.727.808,03
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	3,51	3,51
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.755.523,55	3.640.514,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten	64.728,24	76.645,66
D. Aktive latente Steuern	356.872,88	351.112,69
Summe AKTIVA	56.383.539,65	55.511.961,81
PASSIVA (in EUR)	31.12.2015	31.12.2014
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	14.700.000,00	13.370.000,00
2. abzgl. eigene Anteile	-46.082,00	-16.020,00
II. In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte	-530.648,00	-1.594.678,45
III. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	496.050,07	496.050,07
IV. Minderheitenanteile	4.500.630,38	5.254.376,44
V. Bilanzergebnis	-1.240.855,79	-1.140.111,30
	17.879.094,66	16.369.616,76
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	283.437,50	278.876,50
2. sonstige Rückstellungen	846.255,03	1.083.042,47
	1.129.692,53	1.361.918,97
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	3.080.547,94	3.080.547,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.465.101,52	33.844.206,26
3. erhaltene Anzahlungen	53.227,87	25.061,52
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	418.892,95	111.127,49
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.209.431,48	582.802,29
– davon aus Steuern EUR 69.337,70 (Vj. EUR 123.215,40)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 600,83 (Vj. EUR 0,00)		
	37.227.201,76	37.643.745,50
D. Rechnungsabgrenzungsposten	147.550,70	136.680,58
Summe PASSIVA	56.383.539,65	55.511.961,81



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB)

vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

(in EUR)	Geschäftsjahr 2015	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.606.994,90	3.547.688,26
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	10.095.000,00	8.044.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	948.196,82	586.056,46
	14.650.191,72	12.177.744,72
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-8.371.707,59	-6.601.762,96
3. andere aktivierte Eigenleistungen	57.257,47	141.379,75
4. Gesamtleistung	6.335.741,60	5.717.361,51
5. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	386.607,76	639.259,87
b) aus Finanzgeschäft	400.756,60	351.975,66
	787.364,36	991.235,53
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	615.338,30	801.451,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	331.956,95	149.572,07
	947.295,25	951.024,04
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.442.839,48	1.307.467,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)	239.566,47	210.628,48
	1.682.405,95	1.518.096,42
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	257.642,11	230.811,59
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	1.300.413,18	1.310.307,77
b) aus Finanzgeschäft	383.128,85	245.224,55
	1.683.542,03	1.555.532,32
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	6,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	329,92	961,61
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	226.798,45	265.219,78
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	75.361,26
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.446.166,31	1.601.776,83
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.333.182,68	1.042.181,97
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	83.182,25	395.461,33
17. sonstige Steuern	4.231,60	3.238,23
18. Jahresergebnis	1.245.768,83	643.482,41
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.140.111,30	-477.366,18
20. Ertrag aus Kapitalherabsetzung	0,00	0,00
21. Entnahmen aus Kapitalrücklagen	0,00	0,00
22. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) aus der Rücklage für Anteile an einem herrschenden Unternehmen	0,00	0,00
23. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Rücklage für eigene Anteile	272.878,23	131.139,58
24. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00
25. Ausschüttungen	635.469,53	838.935,57
26. Minderheitenanteil am Jahresergebnis	-438.165,56	-336.152,38
27. Bilanzergebnis	-1.240.855,79	-1.140.111,30



KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31.12.2015

	Mutterunternehmen				
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	Veränderung der Kapitalrücklage	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Bilanzgewinn
(in EUR)					
Stand am 31.12.2013	13.370.000,00	0,00	-1.602.029,68	496.050,07	-477.366,18
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-16.020,00	7.351,23	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-838.935,57
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung IAS Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	-131.139,58
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	307.330,03
Stand am 31.12.2014	13.370.000,00	-16.020,00	-1.594.678,45	496.050,07	-1.140.111,30
Kapitalerhöhung	1.330.000,00	0,00	1.064.000,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-30.062,00	30,45	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-635.469,53
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung IAS Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	-272.878,23
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	807.603,27
Stand am 31.12.2015	14.700.000,00	-46.082,00	-530.648,00	496.050,07	-1.240.855,79



Mutterunternehmen			Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
11.786.654,21	0,00	11.786.654,21	5.143.547,14	5.143.547,14	16.930.201,35
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
-8.668,77	0,00	-8.668,77	0,00	0,00	-8.668,77
-838.935,57	0,00	-838.935,57	0,00	0,00	-838.935,57
0,00	0,00	0,00	-225.323,08	-225.323,08	-225.323,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-131.139,58	0,00	-131.139,58	0,00	0,00	-131.139,58
307.330,03	0,00	307.330,03	336.152,38	336.152,38	643.482,41
11.115.240,32	0,00	11.115.240,32	5.254.376,44	5.254.376,44	16.369.616,76
2.394.000,00	0,00	2.394.000,00		0,00	2.394.000,00
-30.031,55	0,00	-30.031,55	0,00	0,00	-30.031,55
-635.469,53	0,00	-635.469,53	0,00	0,00	-635.469,53
0,00	0,00	0,00	-1.191.911,62	-1.191.911,62	-1.191.911,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-272.878,23	0,00	-272.878,23	0,00	0,00	-272.878,23
807.603,27	0,00	807.603,27	438.165,56	438.165,56	1.245.768,83
13.378.464,28	0,00	13.378.464,28	4.500.630,38	4.500.630,38	17.879.094,66



KONZERN-BRUTTOANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2015

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	01.01.2015	Zugang	Abgang	31.12.2015
(in EUR)				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	224.204,76	22.563,97	147.188,80	99.579,93
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.553.988,36	1.465.128,68	0,00	6.019.117,04
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.778.193,12	1.487.692,65	147.188,80	6.118.696,97
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.317,58	0,00	0,00	621.317,58
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	353.259,94	75.991,90	117.239,39	312.012,45
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	500,00	0,00	500,00	0,00
Sachanlagen	975.077,52	75.991,90	117.739,39	933.330,03
III. Finanzanlagen				
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.145.736,07	4.945.518,00	1.949.340,02	5.141.914,05
Finanzanlagen	2.145.736,07	4.945.518,00	1.949.340,02	5.141.914,05
Anlagevermögen	7.899.006,71	6.509.202,55	2.214.268,21	12.193.941,05



Abschreibungen					Buchwert	
01.01.2015	Zugang	Abgang	Zuschreibung	31.12.2015	31.12.2015	Vorjahr
222.664,74	2.438,97	147.177,29	0,00	77.926,42	21.653,51	1.540,02
762.097,44	200.637,24	0,00	0,00	962.734,68	5.056.382,36	3.791.890,92
984.762,18	203.076,21	147.177,29	0,00	1.040.661,10	5.078.035,87	3.793.430,94
12.862,23	11.865,00	0,00	0,00	24.727,23	596.590,35	608.455,35
218.697,93	42.700,00	115.877,38	0,00	145.521,45	166.491,00	134.562,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
231.560,16	54.565,90	115.877,38	0,00	170.248,68	763.081,35	743.517,36
424.561,93	0,00	290.113,94	0,00	134.447,99	5.007.466,06	1.721.174,14
424.561,93	0,00	290.113,94	0,00	134.447,99	5.007.466,06	1.721.174,14
1.640.884,27	257.642,11	553.168,61	0,00	1.345.357,77	10.848.583,28	6.258.122,44



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2015

58

(in TEUR)	2015	2014
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.246	643
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	258	240
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	69
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-108	353
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-131	-145
Veränderung des Anlagevermögens aufgrund Umgliederung	0	0
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-123	0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	3.840	1.008
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	973	271
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.956	2.439
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2	32
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-76	-54
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-23	-6
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.782	9.764
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.946	-7.074
„Einzahlungen“ (+) aufgrund von Einzug Wandelanleihe	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.260	2.663
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	60	451
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-1.261	-2.161
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	20.794	14.562
Anzahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-22.173	-17.051
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.581	-4.200
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	115	901
Finanzmittel SMD	0	0
Finanzmittel Krocker	0	120
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.641	2.619
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.756	3.641
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	3.756	3.641
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3.756	3.641



BILANZ ZUM 31.12.2015 EINZELGESELLSCHAFT (HGB)

AKTIVA (in EUR)

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

21.386,00

569,00

II. Sachanlagen

- andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

61.495,00

39.854,00

III. Finanzanlagen

- Anteile an verbundenen Unternehmen
- Wertpapiere des Anlagevermögens

25.393.245,84

23.685.549,77

3.244.922,30

306.845,38

28.638.168,14**23.992.395,15**

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
- unfertige Leistungen

15.206.191,96

14.215.913,46

0,00

90.815,34

15.206.191,96**14.306.728,80**

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

24.226,25

14.429,32

3.184.002,41

3.680.592,61

351.499,66

363.353,43

3.559.728,32**4.058.375,36**

III. Wertpapiere

- sonstige Wertpapiere

239.954,85**239.954,85**

IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

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

1.867.686,10**2.904.490,74**

C. Rechnungsabgrenzungsposten

52.275,22**64.801,25**

Summe AKTIVA

49.646.885,59**45.607.169,15**

PASSIVA (in EUR)

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

- Gezeichnetes Kapital
- abzgl. eigene Anteile

14.700.000,00

13.370.000,00

-46.082,00

-16.020,00

14.653.918,00**13.353.980,00**

II. Kapitalrücklage

7.579.826,81

6.515.796,36

III. Bilanzgewinn

- davon Gewinnvortrag EUR 469.135,40 (Vj. EUR 452.444,68)

613.021,74

469.135,40

22.846.766,55**20.338.911,76**

B. Rückstellungen

- sonstige Rückstellungen

251.781,77

286.713,66

C. Verbindlichkeiten

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

3.080.547,94

3.080.547,94

17.727.319,42

16.611.133,69

535,35

0,00

285.000,00

0,00

8.516,89

15.734,03

4.337.853,55

4.772.000,48

1.064.803,18

460.019,65

26.504.576,33**24.939.435,79**

– davon aus Steuern EUR 26.203,85 (Vj. EUR 51.619,30)

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

D. Rechnungsabgrenzungsposten

43.760,94**42.107,94**

Summe PASSIVA

49.646.885,59**45.607.169,15**



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

EINZELGESELLSCHAFT (HGB)

60

(in EUR)	Geschäftsjahr 2015	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.204.916,38	1.061.090,50
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.766.000,00	2.130.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	350,00	0,00
	3.971.266,38	3.191.090,50
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.071.953,03	1.960.718,13
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	129.607,89	234.136,70
b) aus Finanzgeschäft	167.170,48	177.245,97
	296.778,37	411.382,67
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	290.567,70	321.505,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	156.645,25	68.924,01
	447.212,95	390.429,97
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	390.785,81	415.502,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	28.456,10	34.107,09
	419.241,91	449.610,05
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.237,29	24.676,68
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	31.296,62	0,00
	45.533,91	24.676,68
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	563.507,81	572.929,69
b) aus Finanzgeschäft	48.415,00	84.301,67
	611.922,81	657.231,36
8. Erträge aus Beteiligungen	470.641,92	698.915,15
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 470.641,92 (Vj. EUR 698.913,15)		
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	172.116,42	554.236,54
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	213.954,50	113.517,68
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 65.039,55 (Vj. EUR 10.167,21)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	35.200,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	912.824,34	992.234,80
– davon an verbundene Unternehmen EUR 168.020,96 (Vj. EUR 137.577,22)		
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	616.068,64	459.041,55
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-111,03	-28.290,52
15. sonstige Steuern	-1.270,38	-736,94
16. Jahresüberschuss	614.687,23	430.014,09
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	469.135,40	452.444,68
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	-29.938,95	-12.777,20
19. Ausschüttung	-440.861,94	-400.546,17
20. Bilanzgewinn	613.021,74	469.135,40

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Allgemeine Hinweise

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

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften.

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

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

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

1.2. Angaben zu Konsolidierungsmethoden

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

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

Name und Sitz	Einheit	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2015 TEUR	Jahresergebnis 2015 TEUR
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	76,04	6.533,6	836,8
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	99,08	5.426,0	87,8
SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	55,61	3.215,1	313,0
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	TEUR	100,00	65,0	-10,0
SEE Real Estate AG i.L., Stuttgart	TEUR	97,03	0,0	13,5
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	TEUR	100,00	442,7	97,7
SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen	TEUR	94,80	1.577,0	128,5
Krocker GmbH, Dresden	TEUR	50,98	338,6	66,7

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

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

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

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

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

Seit Mai 2009 gehört die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zum Konzern der RCM und wird seither vollkonsolidiert. Am 31. Dezember 2015 hält die RCM direkt einen Anteil an der SMW von 76,04 % am Kapital.

Die Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2009 ebenfalls nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 5.772,5 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen in Höhe von TEUR 2.269,7 teilverrechnet. Der übersteigende Betrag in Höhe von TEUR 3.502,8 wurde als Firmenwert aktiviert und wird seitdem planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2010 sind weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2010 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 117,9. Im Jahr 2012 sind nochmals Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der zugegangenen Anteile erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 378,1. Weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs AG wurden in 2013 erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 224,7 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Auch im Jahr 2014 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 235,0 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2015 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 1.421,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 54,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2014 wurden weitere Anteile an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 38,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2015 wurden erneut weitere Anteile an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 44,0 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

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 Berichtsjahr erfolgten weitere Rückzahlungen aus dem Liquidationserlös. Mit der Löschung der Gesellschaft wird in 2016 gerechnet.

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.

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

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

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

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

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

1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

2. ANGABEN ZUR BILANZ

2.1. Aktiva

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

2.1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 166,5 (Vorjahr TEUR 134,6) 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 3.060,4, der Zeitwert TEUR 3.008,5.

Darüber hinaus sind Aktien mit einem Buchwert von TEUR 1.930,0 und einem Zeitwert von TEUR 2.019,0 im Bestand. Auf Grund der vorübergehenden Kursverluste am Deutschen Aktienmarkt ist die Wertminderung auch bei diesen Papieren als vorübergehend einzustufen.

Außerdem ist ein Zertifikat mit einem Buchwert von TEUR 17,1 und einem Zeitwert von TEUR 11,6 enthalten.

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

2.1.4. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

2.1.4.1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten

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

2.1.4.2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

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

2.1.4.3. unfertige Leistungen

In dieser Position sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 39.828,32 (Vorjahr EUR 173.904,31) enthalten.

2.1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben folgende Restlaufzeiten:

(alle Angaben in TEUR)	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung	86,4	0,0	0,0	86,4
(Vorjahr)	(76,9)	(0,0)	(0,0)	(76,9)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	359,1	0,0	0,0	359,1
(Vorjahr)	(359,3)	(0,0)	(0,0)	(359,3)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27,7	0,0	0,0	27,7
(Vorjahr)	(41,1)	(0,0)	(0,0)	(41,1)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.766,1	1,9	0,0	1.768,0
(Vorjahr)	(3.246,8)	(3,7)	(0,0)	(3.250,5)

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 3.755,5 (Vorjahr TEUR 3.640,5) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 2.179,9 (Vorjahr TEUR 2.812,2) enthalten, die im Rahmen von Sicherheiten verpfändet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission einer Optionsanleihe ausgewiesen. Ein Restbetrag in Höhe von TEUR 17,7 (Vorjahr Wandelanleihe TEUR 25,3) wird über die Restlaufzeit der in 2014 begebenen Optionsanleihe über die Laufzeit von 4 Jahren linear aufgelöst. Des Weiteren enthält der Posten eine Bearbeitungsgebühr für einen Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 30,6 (Vorjahr TEUR 39,0), die über die Laufzeit von fünf Jahren aufgelöst wird.

2.1.9. Aktive latente Steuern

Die Differenzen ergeben sich aus den Unterschieden bei der Hauptversammlungsrückstellung in Höhe von TEUR 57,5 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 16,5), bei der Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 77,9 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 24,6) sowie aus dem Verlustvortrag der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft der mit einem Anteil in Höhe von TEUR 1.000 bewertet wurde (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 315,8). Somit ergibt sich per Saldo eine aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 356,9.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs bzw. der Begleichung der latenten Steuerschuld erwartet wird, bewertet. Für die Konzerngesellschaften wird ein Steuersatz von 28,775 % angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15 % und dem Solidaritätszuschlag einen Gewerbesteuersatz von 12,95 % beinhaltet.

2.2. Passiva

2.2.1. Eigenkapital

a) Gezeichnetes Kapital

Aufgrund der Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung vom 16. Juni 2014 hat der Vorstand am 14. November 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom gleichen Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 1.330.000,00 auf EUR 14.700.000,00 durch Ausgabe von 1.330.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien zum Ausgabepreis von EUR 1,80 je Aktie gegen die Einbringung von 399.000 Aktien der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft als Sacheinlage zu erhöhen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 24. März 2015.

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 14.700,0 ist aufgeteilt in 14.700.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Die im Bestand gehaltenen 46.082 eigenen Aktien werden offen vom Grundkapital abgesetzt.

Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren 46.082 eigene Aktien im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, welche zum Bilanzstichtag mit EUR 1,93 je Aktie, insgesamt also TEUR 88,8 bewertet sind. Dies entspricht 0,313 % des Grundkapitals.

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

Eigene Aktien (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)	Bestand in % vom Grundkapital (je am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz in Euro	Kursgewinn/ -verlust in Euro
Anfangsbestand: 16.020	0,120 %	01.01.2015	28.797,20	
Verkauf: 33.080	0,000 %	1. Quartal 2015	12,59	Gewinn 30,45
Kauf: 17.067				Verlust 10,23
Verkauf: 7	0,056 %	2. Quartal 2015	16.081,66	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 8.178				Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 0	0,274 %	3. Quartal 2015	77.186,95	
Kauf: 32.061				
Verkauf: 0	0,313 %	4. Quartal 2015	88.787,92	
Kauf: 5.843				
Endbestand: 46.082	0,313 %	31.12.2015	88.787,92	

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft 193.319 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehalten, welche zum Bilanzstichtag mit EUR 1,869 je Aktie, insgesamt also TEUR 361,3 bewertet sind. Dies entspricht 1,315 % des Grundkapitals.

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

Eigene Aktien (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)	Bestand in % vom Grundkapital (je am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz in Euro	Kursgewinn/ -verlust in Euro
Anfangsbestand: 66.920	0,501 %	01.01.2015	118.362,38	
Verkauf: 0	0,525 %	1. Quartal 2015	137.026,76	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 10.299				Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 0	0,550 %	2. Quartal 2015	144.093,97	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 3.631				Gewinn/Verlust 0,00
Verkauf: 0	1,274 %	3. Quartal 2015	346.395,24	Gewinn/Verlust 0,00
Kauf: 106.426				Gewinn 5.470,40
Verkauf: 33.965	1,315 %	4. Quartal 2015	361.301,66	
Kauf: 40.008				
Endbestand: 193.319	1,315 %	31.12.2015	361.301,66	

b) Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2015 ermächtigt, in der Zeit bis zum 2. Juni 2020 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 7.350.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.350.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Die Kapitalerhöhungen können gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates über einen Ausschluss des Bezugsrechts zu entscheiden (§ 203 Abs. 2 AktG).

c) Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2015

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

Bedingtes Kapital 2011

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2015 wurde das bedingte Kapital 2011 reduziert. Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.320.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.320.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2011). Das bedingte Kapital dient ausschließ-

lich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juli 2011 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

d) In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte

Die Kapitalrücklage wurde durch Verrechnung mit bei der Erstkonsolidierung entstandenen Firmenwerten in den Vorjahren gemäß § 309 HGB alte Fassung vollständig verwendet. Durch die übersteigende Verrechnung ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Wert von minus EUR 530.648,00 (Vorjahr minus EUR 1.594.678,45). Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 3.251.962,50 aus Agiobeträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen
- + EUR 1.949.183,80 aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen
- + EUR 1.064.000,00 aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage
- + EUR 1.230.000,00 aus Kapitalherabsetzung
- + EUR 84.680,51 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 der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage ein Betrag von EUR 1.064.000,00 in die Kapitalrücklage eingestellt. Im Geschäftsjahr wurde aufgrund von Veräußerungen von eigenen Anteilen ein Betrag von EUR 30,45 in die Kapitalrücklage eingestellt.

e) Gewinnrücklagen

Aufgrund des Erwerbs und der Veräußerung eigener Anteile wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt EUR 26.440,15 aus der frei verfügbaren Gewinnrücklage entnommen sowie insgesamt EUR 56.379,10 eingestellt. Diese Gewinnrücklage in Höhe von insgesamt EUR 29.938,95 wurde zu Lasten des Bilanzgewinns eingestellt. Somit beträgt die Gewinnrücklage zum Ende des Geschäftsjahres EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00).

2.2.2. Unterschiedsbetrag

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 138,9 (Vorjahr TEUR 129,6) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 144,5 (Vorjahr TEUR 149,3) gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten: TEUR 77,4 (Vorjahr TEUR 83,7), Geschäftsbericht: TEUR 11,4 (Vorjahr TEUR 11,4), Hauptversammlung: TEUR 57,5 (Vorjahr TEUR 57,6), noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstand: TEUR 218,8 (Vorjahr TEUR 312,8), Aufsichtsratsvergütungen: TEUR 184,3 (Vorjahr TEUR 180,5), Personalkosten: TEUR 11,6 (Vorjahr TEUR 23,4), Rechtsstreitigkeiten: TEUR 55,6 (Vorjahr TEUR 95,4), Offenlegung und Aufbewahrung: TEUR 21,5 (Vorjahr TEUR 24,1), Beiträge zur Berufsgenossenschaft: TEUR 4,4 (Vorjahr TEUR 6,2), noch nicht gezahlte Provisionen für Vermietungen: TEUR 10,3 (Vorjahr TEUR 19,8), Drohverluste: TEUR 44,9 (Vorjahr TEUR 13,0). Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 69,6 (Vorjahr TEUR 244,8) sowie TEUR 38,9 (Vorjahr TEUR 0,0) für Gewährleis-

tungen und offene Rechnungen in Höhe von TEUR 40,1 (Vorjahr TEUR 10,3) gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 846,3 (Vorjahr TEUR 1.083,0) gebildet.

2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2015 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2015 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 23.907,1 (Vorjahr TEUR 20.491,4).

2.2.4.1 Anleihen

4 % Optionsanleihe der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, WKN A11 QQK

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

Auf Grundlage der vorgenannten Ermächtigung der Hauptversammlung hat der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft am 8. April 2014 beschlossen, eine mit 4 % verzinsliche Optionsschuldverschreibung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 3.000.000,00, eingeteilt in bis zu 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 (Teilschuldverschreibung) mit Laufzeit bis zum Jahr 2018 zum Ausgabepreis von 99 % zu begeben. Jede Teilschuldverschreibung im Nennwert von EUR 100,00 wird mit 44 abtrennbaren von der Gesellschaft begebenen Optionsrechten verbunden, wobei jedes Optionsrecht dazu berechtigt, eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 1,00 zum Preis von jeweils EUR 2,25 pro Aktie zu erwerben (nachfolgend das „Optionsrecht“ bzw., mehrere, die „Optionsrechte“, der Inhaber des Optionsrechts: „Optionsinhaber“). Werden alle Optionsrechte ausgegeben und ausgeübt, ergibt sich eine Barkapitalerhöhung um EUR 1.320.000,00, eingeteilt in 1.320.000 auf den Namen lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Gesamtausübungspreis von EUR 2.970.000,00.

Nachdem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft inzwischen für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 eine Dividende in Höhe von jeweils EUR 0,03 ausgeschüttet hat, hat sich gemäß § 8 Abs. 1 (iv) der in § 7 Abs. 1 der Optionsanleihebedingungen festgelegte Optionspreis zum Erwerb von einer auf den Namen lautenden stimmberechtigten Stückaktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von EUR 2,25 auf nunmehr EUR 2,19 ermäßigt. Optionsrechte wurden bislang nicht ausgeübt.

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

2.2.4.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	Angaben in TEUR	Angaben in TEUR
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	5.830,6	3.980,3
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	2.727,4	9.372,5
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	23.907,1	20.491,4
Summe	32.465,1	33.844,2

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert, unter anderem durch Guthaben, Grundschulden und Abtretung von Mietansprüchen sowie eines vollstreckbaren abstrakten Schuldversprechens über die Zahlung eines Geldbetrages. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2015 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in TEUR	Vorjahr in TEUR
Grundschulden (nominal)	24.434,3	32.814,4
Depotwerte	8.758,0	5.911,2
Guthaben	1.147,4	2.541,9
Vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen	956,0	0,00
Summe	35.295,7	41.267,5

2.2.4.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	418,9	0,0	0,0	418,9
(Vorjahr)	(111,1)	(0,0)	(0,0)	(111,1)

2.2.4.4. Erhaltene Anzahlungen

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

	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
erhaltene Anzahlungen	53,2	0,0	0,0	53,2
(Vorjahr)	(25,1)	(0,0)	(0,0)	(25,1)

2.2.4.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten sind wie folgt:

	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten	1.202,1	7,3	0,0	1.209,4
(Vorjahr)	(571,8)	(11,0)	(0,0)	(582,8)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 69,3 (Vorjahr TEUR 123,2) 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.

2.2.6. Derivate Finanzinstrumente

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

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

Im Konzern wurden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos 19 (Vorjahr 20) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von TEUR 24.000,0 (Vorjahr TEUR 24.300,0) mit einer Restlaufzeit bis September 2016, März 2019, Juni 2019, Juni 2020, Juni 2021, September 2021, Dezember 2021, Juni 2022, September 2022, Dezember 2023, März 2024, Juni 2024, Dezember 2024, März 2025, Juni 2041 und September 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2015 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 30.453,4 (Vorjahr TEUR 28.808,6). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum

Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 2.747,5 (Vorjahr TEUR 3.201,9). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Zur bilanziellen Abbildung des überschießenden Betrages wurde eine Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 44,9 (Vorjahr TEUR 0,0) gebildet.

3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

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

3.2. Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken

Hierbei handelt es sich um Verkaufserlöse von Immobilien.

3.3. Bestandsveränderungen

In den Bestandsveränderungen sind die Abgänge der verkauften Immobilienbestände dargestellt.

3.4. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 400,8 (Vorjahr TEUR 352,0) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 386,6 (Vorjahr TEUR 639,3).

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 151,0 (Vorjahr TEUR 269,3).

3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 466,2 (Vorjahr TEUR 537,7) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von TEUR 34,0 (Vorjahr TEUR 84,8). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 57,3 (Vorjahr TEUR 132,9) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 57,8 (Vorjahr TEUR 46,1) enthalten.

3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von TEUR 332,0 (Vorjahr TEUR 149,5) handelt es sich im Wesentlichen um Provisionen im Zusammenhang mit dem Abverkauf der Immobilien sowie um Mehraufwand für zugesagte Sanierungsleistungen. Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 20,8 (Vorjahr TEUR 30,3) enthalten.

3.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen im Jahr 2015 betragen TEUR 1.682,4 (Vorjahr TEUR 1.518,1).

3.8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von TEUR 257,6 (Vorjahr TEUR 230,8). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht getätigt (Vorjahr TEUR 0,0).

3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position in Höhe von insgesamt TEUR 1.683,5 (Vorjahr TEUR 1.555,5) enthält im Wesentlichen: Aufwendungen aus Finanzgeschäften: TEUR 383,1 (Vorjahr TEUR 245,2), Abschluss- und Prüfungskosten: TEUR 75,4 (Vorjahr TEUR 85,9), Aufsichtsratsvergütungen: TEUR 78,4 (Vorjahr TEUR 84,8), Aufwendungen für Werbekosten: TEUR 167,7 (Vorjahr TEUR 223,2), Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume: TEUR 93,1 (Vorjahr TEUR 66,7), Kfz-Kosten: TEUR 107,4 (Vorjahr TEUR 83,3), Reisekosten: TEUR 75,7 (Vorjahr TEUR 70,0), Rechts- und Beratungskosten: TEUR 157,5 (Vorjahr TEUR 171,1), Kreditbearbeitungskosten: TEUR 21,3 (Vorjahr TEUR 65,4), Korrekturen im Vorjahr: TEUR 21,7 (Vorjahr TEUR 1,3), Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge: TEUR 56,0 (Vorjahr TEUR 58,9), Reparaturen und Instandhaltungen: TEUR 22,1 (Vorjahr TEUR 18,5), Porto und Bürobedarf: TEUR 68,0 (Vorjahr TEUR 50,6), Nebenkosten Geldverkehr: TEUR 12,1 (Vorjahr TEUR 9,3), Aufwendungen für Personal und Fortbildung: TEUR 18,6 (Vorjahr TEUR 18,9), Führung Aktienregister: TEUR 11,1 (Vorjahr TEUR 11,0), Kapitalmaßnahmen und Handelsregistereintragungen: TEUR 20,5 (Vorjahr TEUR 21,3), Werkzeuge und Kleingeräte sowie Baumaterial zur Weiterberechnung und sonstiger Betriebsbedarf: TEUR 37,2 (Vorjahr TEUR 16,6). Außerdem ist in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 99,4 (Vorjahr TEUR 85,5) enthalten.

72

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 im Berichtsjahr keine Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr TEUR 75,4).

3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 1.446,2 (Vorjahr TEUR 1.601,8) beinhaltet diese Position unter anderem Aufwendungen in Zusammenhang mit den bestehenden Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 658,2 (Vorjahr TEUR 543,8).

4. ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

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

Der Mietvertrag der Gesellschaft für die Räume in der Meinekestraße 5, Berlin, wurde zum 1. Dezember 2014 geschlossen und hat eine dreimonatige Kündigungsfrist. Die monatliche Verpflichtung für die Kaltmiete beträgt EUR 1.440,00.

Für die Nutzung der Büroräume in Sindelfingen beträgt die monatliche Verpflichtung EUR 1.945,60.

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

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hat einen Mietvertrag für eine Lagerhalle in Calw für den Zeitraum vom 1. September 2015 bis 31. August 2018 abgeschlossen. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 770,00. Mit Martin Schmitt wurde ein Untermietvertrag für eine Teilfläche der angemieteten Lagerhalle in Calw ab dem 1. Oktober 2015 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Untermietvertrag ist mit einer Frist von drei Monaten auf Monatsende kündbar. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 250,00.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

TEUR	2016	2017	2018	2019	2020
Mietvertrag	39,5	9,2	6,2	0,0	0,0
Leasingverträge	40,9	33,3	23,0	2,5	0,0

4.1.1. Sicherheiten für Dritte

Zum Bilanzstichtag wurden keine Sicherheiten für Dritte übernommen.

4.1.2. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Zum 31. Dezember 2015 bestanden Verbindlichkeiten aus drei Optionsgeschäft als Stillhalter. Diese haben eine Laufzeit bis Januar bzw. März 2016. Eine Drohverlustrückstellung war nicht zu bilden (Vorjahr TEUR 13,0).

4.2. Mitarbeiter

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

	2015	Vorjahr
Vorstand/Geschäftsführer	4	2
Prokuristen	1	0
Angestellte	35	39
Auszubildende	0	0

4.3. Im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer erfasster Honoraraufwand

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von brutto TEUR 103 (Vorjahr TEUR 110) bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der zum Konzern gehörenden SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, SM Capital Aktiengesellschaft, SEE Real Estate AG i.L., SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Krocker GmbH, RCM Asset GmbH und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft teilen sich wie folgt auf:

TEUR	2015	Vorjahr
Jahresabschlussprüfung	71	77
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	6	13
Steuerberatungsleistungen	22	17
Sonstige Leistungen	4	3

4.4. Organe

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

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

- Vorstandsvorsitzender der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstandsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der KST Beteiligungs AG, Stuttgart

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

- Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Vorstand der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Abwickler der SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L., Stuttgart
- Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der KST Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH
- Geschäftsführer der RCM Asset GmbH, Sindelfingen
- Geschäftsführer der Krockler GmbH, Dresden

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- Aufsichtsrat der SEE Real Estate Aktiengesellschaft i. L., Stuttgart
- Aufsichtsrat der KST Beteiligungs Aktiengesellschaft, Stuttgart

Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam

- Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- Aufsichtsrat der SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen

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

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

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

SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

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



SM Capital Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam, (stellvertretender Vorsitzender)
- 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, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Potsdam (stellvertretender Vorsitzender)
- Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Direktor des Campus of Finance Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Affalterbach,

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

SM Domestic Property Aktiengesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), Grafenau (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fonds-Manager, Potsdam
- Marc Speidel, kfm. Angestellter - Bachelor of Arts (B.A.), Böblingen bis 27.03.2015
- Peter Weiß, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Schorndorf, gewählt von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 27.03.2015.

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

**RCM Asset GmbH**

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

Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2015:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), Grafenau,
- Gabriela Ritter, Betriebswirtin (Handel), Dresden
- Knut Krocker, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau, Dresden

Krocker GmbH

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2015:

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

Prokura

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

4.6. Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 407,8. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	234.000,00	137.199,96
Freiwillige Krankenversicherung	3.613,56	3.613,56
Freiwillige Pflegeversicherung	102,24	581,64
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,80	0,00
Kfz-Ersatz bis Juli	0,00	10.500,00
Kfz-Sachbezug ab August	0,00	4.221,40
Übernachtungszuschuss bis Juli	0,00	4.200,00
Summe	247.532,60	160.316,56

Sindelfingen, 10. März 2016

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Zu dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers an die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft:

Wir haben den von der **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, freiwillig aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 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 13. März 2016

BW Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner
Wirtschaftsprüfer

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Zu dem Jahresabschluss erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 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 2. März 2016

BW Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-oec. Bernd Wügner
Wirtschaftsprüfer

Dresdner Mietspiegeltabelle 2015

Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Ausstattungs- klasse	Wohn- lage	Baualter													
		vor 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990				
		Wohnungsgröße													
		24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²		
AK I	einfach	2,92 - 4,40 3,59											Legende: Spanne Mittelwert * fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
	mittel														
	gut														
AK II (1-2 zeitgemäße Merkmale)	einfach	3,96 - 4,26 4,16													
	mittel														
	gut														
AK III (3-4 zeitgemäße Merkmale)	einfach	4,63 - 5,93 5,27													
	mittel														
	gut														
AK IV (5-6 zeitgemäße Merkmale)	einfach	5,13 - 6,49 5,77	4,78 - 6,07 5,49	5,00 - 6,05 5,45	5,23 - 6,15 5,75	5,03 - 6,07 5,50	5,08 - 6,10 5,62	5,00 - 6,02 5,53	4,52 - 5,34 5,01	3,80 - 4,96 4,36	5,45 - 6,68 6,04				
	mittel	5,17 - 6,71 5,95	5,12 - 6,20 5,62	4,85 - 5,98 5,47		5,25 - 6,12 5,66		5,25 - 6,22 5,71	4,66 - 5,97 5,31	4,52 - 5,75 5,01					
	gut	5,68 - 6,85 6,16	5,29 - 6,31 5,82	5,33 - 6,35 5,96		5,33 - 6,50 5,91		4,80 - 6,00 5,50	4,87 - 6,10 5,43						
AK V (7-8 zeitgemäße Merkmale)	einfach	5,78 - 7,08 6,46	5,30 - 6,57 5,99	5,08 - 6,94 5,88	5,35 - 6,82 5,99	5,00 - 6,12 5,55	4,50 - 6,22 5,40	5,20 - 6,53 5,88	4,59 - 6,50 5,46	4,64 - 6,10 5,36	5,71 - 7,31 6,43	5,57 - 6,63 6,14	5,44 - 6,48 5,89		
	mittel	5,90 - 7,13 6,52	5,52 - 6,86 6,14	5,36 - 7,00 6,17		5,20 - 6,30 5,71	5,40 - 6,85 6,08	5,00 - 6,40 5,71	6,00 - 7,20 6,62		5,83 - 7,00 6,44	5,79 - 6,96 6,28			
	gut		5,59 - 6,84 6,29	5,67 - 7,20 6,45		5,30 - 6,79 6,01	5,46 - 7,00 6,26	5,26 - 6,62 5,91	5,07 - 6,50 5,73		6,41 - 7,71 7,01	6,00 - 7,30 6,64	5,96 - 7,22 6,60		
AK VI (9-10 zeitgemäße Merkmale)	einfach	6,10 - 8,00 6,88											5,84 - 8,17 6,93		
	mittel														
	gut														

Der Mietspiegel unterscheidet sechs Ausstattungsklassen:

• **Ausstattungsklasse I:**

Wohnungen mit einer der nachfolgenden Eigenschaften:

1. mit (zeitgemäßem) Bad/ohne Sammelheizung,
2. ohne Bad/mit (zeitgemäßer) Sammelheizung,
3. mit Bad und Sammelheizung, beide nicht zeitgemäß

• **Ausstattungsklasse II:**

Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie ein bis zwei der folgenden zehn Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung):

- zeitgemäßes Bad,
- zeitgemäße Sammelheizung,
- zeitgemäße Fenster,
- zeitgemäße Außenwandwärmeeisolation,
- zeitgemäße Elektroinstallation,
- zeitgemäße Küche,
- Balkon, Loggia, Terrasse oder Veranda,
- bauliche Besonderheiten
- wertige Zusatzausstattung
- exklusives Wohnen

• **Ausstattungsklasse III:**

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

• **Ausstattungsklasse IV:**

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

• **Ausstattungsklasse V:**

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

• **Ausstattungsklasse VI:**

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

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

FOTOGRAFIE
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

GESAMTHERSTELLUNG
www.druckhaus-bgd.de

Erschienen im Juni 2016



Beteiligungs AG

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

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