

G E S C H Ä F T S B E R I C H T

2020

■ □ ■ RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft



*Beteiligungs AG*

# GESCHÄFTSBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## Geschäftsentwicklung des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Alle Angaben in Euro	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	<b>31.12.2020</b>	<b>2019 – 2020 in %</b>
Umsatzerlöse	19,41 Mio.	17,60 Mio.	21,12 Mio.	<b>16,83 Mio.</b>	<b>- 20,3 %</b>
<i>davon Kaltvermietungserlöse (netto)</i>	<i>2,94 Mio.</i>	<i>2,37 Mio.</i>	<i>1,66 Mio.</i>	<b>1,64 Mio.</b>	<b>- 1,4 %</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 1,57 Mio.	- 0,83 Mio.	- 0,65 Mio.	<b>- 0,93 Mio.</b>	<b>+ 43,1 %</b>
Personalaufwand	- 1,74 Mio.	- 1,71 Mio.	- 1,92 Mio.	<b>- 1,65 Mio.</b>	<b>- 14,1 %</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne Finanzgeschäft)	- 1,50 Mio.	- 1,52 Mio.	- 1,80 Mio. <sup>1)</sup>	<b>- 1,14 Mio.</b>	<b>- 36,8 %</b>
Zinssaldo (einschl. Erträgen aus Wertpapieren)	- 0,55 Mio.	- 0,50 Mio.	+ 0,25 Mio.	<b>+ 0,26 Mio.</b>	<b>+ 1,8 %</b>
Ergebnis der gewöhl. Geschäftstätigkeit	2,09 Mio.	2,86 Mio.	4,35 Mio.	<b>4,09 Mio.</b>	<b>- 6,1 %</b>
Steuerposition	- 0,51 Mio.	- 0,31 Mio.	- 0,74 Mio.	<b>- 1,03 Mio.</b>	<b>37,8 %</b>
Jahresergebnis nach Steuern (vor Anteilen Dritter)	1,58 Mio.	2,55 Mio.	3,61 Mio.	<b>3,06 Mio.</b>	<b>- 15,1 %</b>
Ausgewiesenes Eigenkapital	23,29 Mio.	23,42 Mio.	24,10 Mio.	<b>24,35 Mio.</b>	<b>+ 1,0 %</b>
Bilanzsumme	60,31 Mio.	51,03 Mio.	47,78 Mio.	<b>46,31 Mio.</b>	<b>- 3,1 %</b>
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	38,62 %	45,89 %	50,45 %	<b>52,58 %</b>	<b>+ 4,2 % bzw. + 2,13 Pp<sup>2)</sup></b>

<sup>1)</sup> hierin enthalten Abschreibungen in Höhe von 0,55 Mio.

<sup>2)</sup> Pp = Prozentpunkte

# INHALTSVERZEICHNIS

Brief an die Aktionäre .....	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrats .....	Seite 7
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft .....	Seite 9
Konzernorganigramm .....	Seite 11
Konzernlagebericht .....	Seite 12
Konzern-Bilanz .....	Seite 46
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	Seite 47
Konzern-Eigenkapitalpiegel .....	Seite 48
Konzern-Bruttoanlagespiegel .....	Seite 50
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	Seite 52
Konzernanhang .....	Seite 53
Bilanz der Einzelgesellschaft .....	Seite 70
Gewinn- und Verlustrechnung der Einzelgesellschaft .....	Seite 71
Bestätigungsvermerke des unabhängigen Abschlussprüfers .....	Seite 72

## BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

4



Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender

Sehr geehrte Aktionärinnen,  
sehr geehrte Aktionäre,

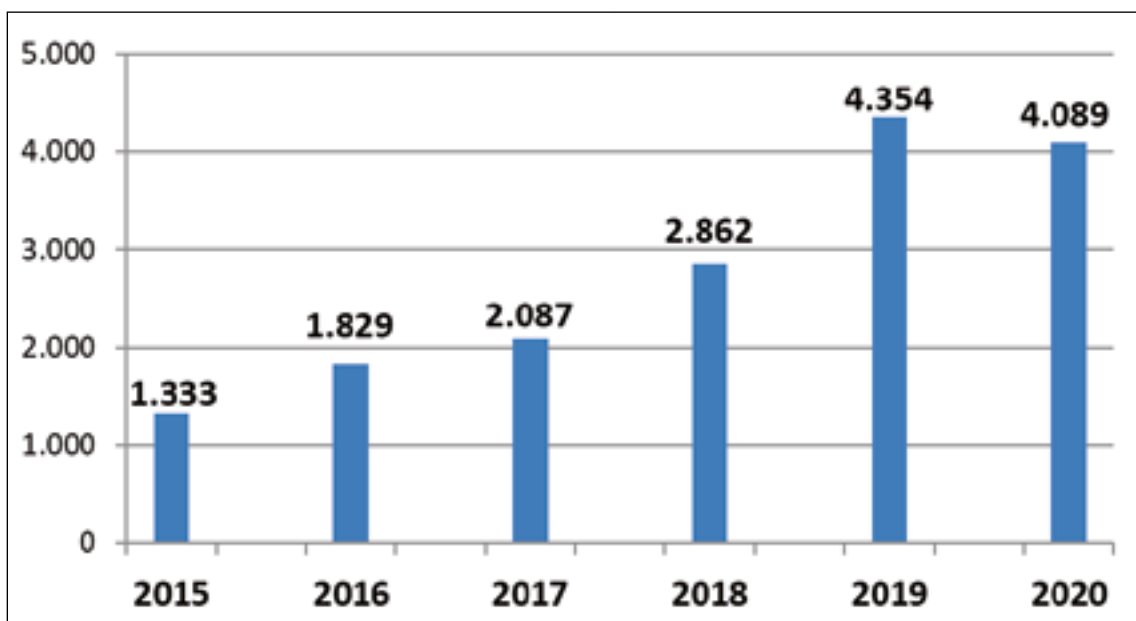
die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Als im März des vergangenen Jahres der erste, zeitgleich mit vielen anderen Ländern vollzogene, bundesweite Lockdown heftige Schwankungen der Kapital- und Devisenmärkte verursachte, war der weitere Verlauf des Geschäftsjahres 2020 noch nicht absehbar. Um so erfreulicher ist es, dass die Gesellschaft das zurückliegende Geschäftsjahr wie im Vorjahr wieder mit einem über 4 Mio. Euro liegendem Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abschließen konnte.



Reinhard Voss  
Vorstand

Das vom Bundestag eilig verabschiedete Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht räumte privaten Mietern sowie (Kleinst-) Gewerbetreibenden plötzlich Zahlungsaufschübe sowie einen deutlich erweiterten Kündigungsschutz ein. Diese Maßnahmen wurden in einer ersten Reaktion oftmals als Freifahrtschein zur allgemeinen Einstellung von Mietzahlungen fehlgedeutet. Ein straffes Vermietungsmanagement hat wesentlich dazu beigetragen, dass mögliche Problemfälle in der Gewerbevermietung frühzeitig erkannt wurden. Die RCM Beteiligungs AG ist in dieser Situation proaktiv auf ihre Mieter zugegangen und hat in den begründeten Fällen gemeinsam mit denjenigen Mietern, die nachweislich von den Auswirkungen der Corona-Krise betroffen waren, nach konstruktiven Lösungen gesucht. Aufgrund dieser Vorgehensweise konnte die Gesellschaft Corona-bedingte Mietausfälle weitgehend vermeiden. Die konzernweiten Netto-Kaltmieterlöse erreichten daher im Geschäftsjahr 2020 ähnlich wie im Vorjahr ca. 1,64 Mio. (Vorjahr 1,66 Mio. Euro).

### Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (in TEUR)





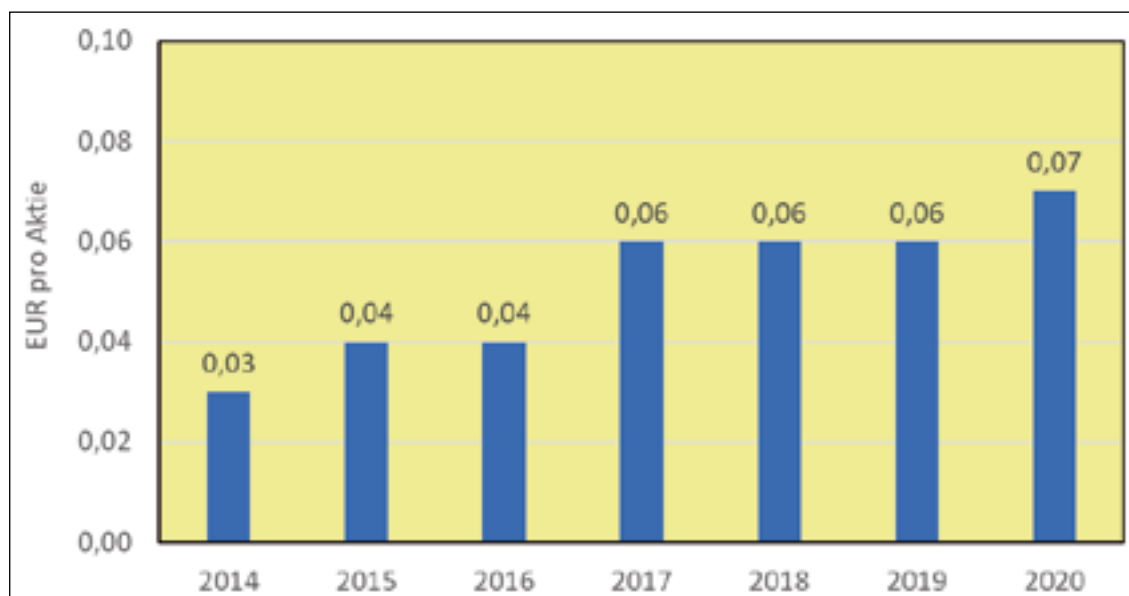
Die mit dem Ausbruch des Coronavirus einhergegangenen erheblichen Kurseinbrüche an den weltweiten Kapitalmärkten haben sich natürlich auch auf das konzernweite Wertpapierportfolio der RCM Beteiligungs AG ausgewirkt. Die RCM Beteiligungs AG hat deshalb die konzernweite Risikovorsorge im Bereich ihrer Finanzanlagen mit 1,56 Mio. Euro dotiert. Ein Teil dieser vorsorglich vorgenommenen Risikovorsorge konnte im laufenden Geschäftsjahr vor allem aufgrund einer günstigeren Devisenkursentwicklung wieder aufgelöst werden.

Der Abbau der konzernweiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um ca. 1,8 Mio. Euro hat neben einer Stärkung des konzernweiten positiven Zinssaldos (im Bereich von Immobiliengesellschaften dürfte ein positiver Zinssaldo vermutlich eine seltene Ausnahme sein) zu einem Anstieg der Konzerneigenkapitalquote auf inzwischen 52,6% (Vorjahr 50,4%) geführt. In den größten Einzelgesellschaften des Konzerns liegen die Eigenkapitalrelationen mit bis zu 85 % nochmals deutlich über dieser bereits überdurchschnittlich guten Konzernkennziffer. Auf Basis ihrer erfreulichen Geschäftsentwicklung der letzten Jahre schlägt die Gesellschaft der Hauptversammlung in diesem Jahr nun vor, die Dividende auf um mehr als 16% auf nun 0,07 Euro pro Aktie zu erhöhen.

Aber die Aktionäre der RCM Beteiligungs AG profitieren nicht nur anhand der nun erneut erhöhten Dividendenzahlung von der anhaltend guten Geschäftsentwicklung unserer Gesellschaft. Die Gesellschaft hat ihr Grundkapital in den zurückliegenden Jahren durch den Rückkauf und die anschließende Einziehung von insgesamt 1,6 Mio. Eigenen Aktien von ehemals 14,7 Mio. Euro auf inzwischen noch 13,1 Mio. Euro reduziert. Im Jahr 2018 wurde der Bezug im Rahmen der Fälligkeit der von der Gesellschaft im Jahr 2014 ausgegebenen Optionsanleihe durch zusätzlich ca. 685.000 zurückgekauft eigene Aktien realisiert. Am 31.12.2020 hielt die RCM Beteiligungs AG 456.598 zurückgekauft eigene Aktien im Bestand, im laufenden Geschäftsjahr sind im Rahmen des derzeitigen Aktienrückkaufprogramms nochmals ca. 30.000 eigene Aktien hinzugekommen (Stand Ende März 2021). Die fortlaufenden Rückkaufsaktivitäten der RCM Beteiligungs AG haben den Wert pro Aktie inzwischen rechnerisch um ca. 20% erhöht. Dennoch hat sich die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich erhöht und erreichte bei der RCM Beteiligungs AG am 31.12.2020 annähernd 65 %.

Wir werden immer wieder mit der Frage konfrontiert, ob angesichts der aufwärts gerichteten Preisentwicklung am Immobilienmarkt der von der Gesellschaft in den vergangenen Jahren eingeschlagene Weg eines bewussten Bestandsabbaus richtig sei. Dabei wird verkannt, dass sich die RCM Beteiligungs AG in den vergangenen Jahren mit ihrem Immobiliengeschäft neu positioniert hat. Ziel der Gesellschaft war es, in einer Phase, in der die Neubautätigkeit bundesweit erheblich zunimmt, den Investitionsfokus rechtzeitig zu verlagern. So wurden in Dresden in den zurückliegenden Jahren mehrere Neubau-Großprojekte aus dem Boden gestampft, mit denen ganze Stadtviertel umgestaltet werden sollen. Bedingt durch das rasant zunehmende Wohnungsangebot steigt jedoch der Wohnungsleerstand bereits spürbar, so ist im Stadtteil „Innere Altstadt“ der Wohnungsleerstand bereits auf über 20% geklettert. Die Befürchtung ist nicht von der Hand zu weisen, dass die nun entstandene Angebotsausweitung von Wohnraum zumindest vorübergehend einen negativen Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsmieten haben kann.

#### Dividendenzahlung für das jeweilige Geschäftsjahr



(Entwicklung der Dividendenzahlung der RCM Beteiligungs AG seit dem Geschäftsjahr 2014)

6

Im Rahmen zurückliegender Hauptversammlungen hatten wir bereits aufgezeigt, dass sich die klassische Wohnimmobilieninvestition aus Renditeerwägungen angesichts eines deutlich gestiegenen Einstiegspreisniveaus in Verbindung mit deutlich gestiegenen Transaktionskosten, wie z.B. vor allem der inzwischen kräftig erhöhten Grunderwerbsteuer, aus Sicht der Gesellschaft langfristig ein erfolgsversprechendes Geschäftsmodell nicht mehr darstellt. Verstärkt wird diese Entwicklung noch durch Belastungen, die sich durch eine den Immobilieneigentümer immer stärker treffende gesetzliche Regulierungswut ergeben. Mietpreisbremse, Maklerbestellprinzip, willkürlicher Festlegung der Gültigkeitsdauer von Mietspiegeln und ein ganzes Bündel von Auflagen im Bereich der energetischen Maßnahmen bis hin zu einer CO<sup>2</sup>-Besteuerung bergen erhebliche Belastungen für Immobilienbesitzer und schmälern die erwirtschaftete Rendite weiter bzw. vernichten diese ganz. Im Rahmen der Corona-Krise hat der Gesetzgeber diesen Weg weiter beschritten, indem die Konsequenzen aus Hilfsmaßnahmen nun einfach an die Immobilieneigentümer durchgereicht werden. Die aktuell bestehende Möglichkeit, Mietzahlungen unter Hinweis auf die Corona-Krise aussetzen zu können, wurde im Dezember 2020 mit der Schaffung des § 7 im Art. 240 des Einführungsgesetzes zum BGB nochmals zu Lasten von Immobilienbesitzern verschärft. Danach kann auch schon rückwirkend vermutet werden, dass der § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) grundsätzlich anwendbar ist, wenn gewerblich vermietete oder verpachtete Räume aufgrund staatlicher Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung für den Betrieb des Mieters nicht oder nur erheblich eingeschränkt verwendbar sind. Mit anderen Worten: Die Belastungen, die Mieter durch staatliche Maßnahmen verursachte Einnahmeausfälle erleiden, sollen durch eine ebenfalls staatlich initiierte Stärkung der rechtlichen Position der Mietpartei in Bezug auf die Möglichkeit, Mietkürzungen vorzunehmen, zumindest teilweise auf Immobilieneigentümer abgewälzt werden. Für die betroffenen Mietparteien in der Corona-Krise mag dies zwar eine willkommene Entlastung darstellen. Jedoch den Eigentümern von Immobilien einfach die aus staatlichen Hilfsmaßnahmen entstehenden Belastungen zumindest teilweise aufzubürden, ist ein prägnanter Ausdruck des derzeitigen Verständnisses des Immobilienmarktes seitens der Politik.

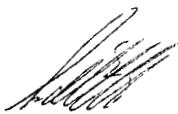
Die RCM Beteiligungs AG hat ihren konzernweiten Investitionsfokus daher in den vergangenen Jahren bewusst verlagert. Die genannten Faktoren waren ein wesentlicher Grund dafür, dass sich die Gesellschaft inzwischen auch der gezielten Entwicklung von Immobilienprojekten zuwendet. Dabei werden für geeignete Immobilienprojekte, insbesondere im Gewerbeimmobilienbereich, individuelle Nutzungs- und Entwicklungskonzepte konzipiert. Ein solches Projekt wird z.B. mit dem seit dem Jahr 2019 im Bestand der Konzerngesellschaft SM Domestic Property AG befindlichen Kühlhaus- und Logistikprojekt in Deizisau realisiert. Eine außergewöhnlich gute Lage dieses Gewerbeobjektes sowie ein mit dem Betrieb einer großen Kühlhalle gefragtes Nutzungskonzept sind die individuellen Besonderheiten, die dieses Objekt aus Sicht der Gesellschaft zu einem interessanten Investitionsprojekt gemacht haben. Eine Mietrendite von annähernd 9% p.a. bezogen auf die aktuelle Netto-Sollkaltmiete bei einem Leerstand von weniger als 5% sind Kennziffern, die mit einer „klassischen“ Wohnimmobilieninvestition zurzeit nicht erreichbar sind.

Der Ausbruch der Corona-Krise hat im Geschäftsjahr 2020 zu einem verstärkten Wandel der Arbeitsumgebung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft geführt. Da die RCM Beteiligungs AG schon vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie die Voraussetzungen für eine Arbeit im Home-Office geschaffen hatte, war es für die Gesellschaft ebenso möglich wie selbstverständlich, beim Ausbruch der Krise allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Arbeit im Home-Office anzubieten. Ein hoher Digitalisierungsgrad aller Arbeitsabläufe hat dabei eine störungsfreie Fortsetzung der Arbeitstätigkeiten ermöglicht. In der fortschreitenden Digitalisierung ihrer Geschäftstätigkeit sieht die RCM Beteiligungs AG mehr als nur die Chance, Arbeits- und Geschäftsabläufe zu optimieren. Unternehmen werden nicht zuletzt aufgrund der demographischen Entwicklung in Deutschland zukünftig im verstärkten Wettbewerb um Human Resources stehen. Die RCM Beteiligungs AG setzt deshalb die Digitalisierung ihrer gesamten Arbeitsumgebung konsequent fort, um den Herausforderungen, die sich im Hinblick auf die unternehmerische Konkurrenzfähigkeit zukünftig ergeben werden, gerecht zu werden.

Für die RCM Beteiligungs AG sind Engagement, Einsatzbereitschaft und Tatkraft ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine wichtige Voraussetzung für den geschäftlichen Erfolg des gesamten Konzerns. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns, die alljährlich mit großer Initiative ganz wesentlich zu der Erreichung der geschäftlichen Zielsetzungen beigetragen, für ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle aber auch dem Aufsichtsrat sowie allen Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern der Gesellschaft für ihre fortwährende bereitwillige Unterstützung und Zusammenarbeit 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 2020

*Sehr geehrte Aktionärinnen,  
sehr geehrte Aktionäre,*

dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des gesamten Geschäftsjahres 2020 aufmerksam begleitet und überwacht. Dabei haben wir die dem Aufsichtsrat nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben uneingeschränkt und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens umsichtig beraten und die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. An den beiden turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen haben alle Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats vom Beginn bis zum Ende ununterbrochen teilgenommen. Zur Umsetzung der notwendigen Vorsichtsmaßnahmen aufgrund der Corona-Epidemie wurden beide Sitzungen als hybride Videokonferenz durchgeführt. Auch die beiden per Video zugeschalteten Aufsichtsratsmitglieder haben durchgängig den gesamten Verlauf der Sitzung verfolgt und sowohl an den Diskussionen als auch an den Beschlussfassungen aktiv mitgewirkt.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 wie schon in den Vorjahren durch einen sachdienlichen und zielgerichteten Dialog geprägt. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats in vielen persönlichen Gesprächen und informellen Telefonaten von dem Vorstand zeitnah über die aktuelle Geschäftssituation sowie die geschäftsstrategische Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns informieren lassen und haben anstehende Fragestellungen gemeinsam lösungsorientiert diskutiert. Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung des Aufsichtsrats bedürfen, haben wir vor dem Beschluss mit dem Vorstand besprochen.

Während der Aufsichtsratssitzungen hat uns der Vorstand anhand von aussagekräftigen Unterlagen sowie umfassenden mündlichen Erläuterungen über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns informiert. Dem Aufsichtsrat wurden dazu u.a. Zwischenabschlüsse, Grafiken zur Liquiditätsvorschau sowie die Zusammensetzung der Immobilienportfolios einschließlich der Aufstellung aller Transaktionen vorgelegt. Wir wurden über Zinssätze, Zinnsicherungsgeschäfte, Zinsbindungsfristen und Konditionierungen der Fremdfinanzierungen sowie der eingeräumten Sicherheiten informiert. Anhand dieser Unterlagen sowie der Diskussionen und sonstigen Gespräche mit dem Vorstand erhielten wir ein umfassendes Bild von der Ertrags-, Finanz-, Vermögens- und Liquiditätslage der Gesellschaft und des Konzerns.

Die Auswirkungen der Corona-Krise haben im Berichtsjahr zu starken Kursschwankungen an den Kapitalmärkten geführt. Diese waren ein wesentlicher Schwerpunkt der Beratungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand im Geschäftsjahr 2020. Einigkeit bestand darüber, dass aus Gründen der Risikoreduzierung der Umfang des konzernweiten Wertpapierportfolios zumindest interimistisch reduziert wird, auch wenn dadurch Kursverluste realisiert werden mussten. Hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Krise hat der Vorstand den Aufsichtsrat unverzüglich über die in diesem Zusammenhang erlassenen neuen gesetzlichen Maßnahmen sowie deren Auswirkungen auf die konzernweite Geschäftstätigkeit informiert. Gleichzeitig hat uns der Vorstand erläutert, welche Maßnahmen die RCM Beteiligungs AG konzernweit ergreifen wird, um auf diese veränderte Situation zu reagieren. Hierzu gehörte insbesondere ein straffes Vermietungsmanagement, das eine aktive Kontaktaufnahme mit betroffenen Mietern vorgesehen hat, um sich möglicherweise anbahnende Probleme frühzeitig erkennen zu können und gemeinsam mit den betroffenen Mietern sozialverträgliche Lösungen zu erarbeiten. Über die Erfolge dieser Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Corona-Krise stehende Mietausfälle weitgehend vermieden haben, hat uns der Vorstand zeitnah und umfassend informiert.

Im Rahmen des Immobilienportfolio-Managements haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam über die konzernweite Investitionsstrategie beraten. Der Vorstand hat uns stets über die beabsichtigten Transaktionen informiert, denen der Aufsichtsrat jeweils einstimmig Zustimmung erteilt hat.

Weiterer Gegenstand der Beratungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war der Einzug von 900.000 zurückgekauften Eigenen Aktien bei gleichzeitiger entsprechender Herabsetzung des Grundkapitals der Gesellschaft, dem der Aufsichtsrat einstimmig zugestimmt hat.

Eingehend haben Aufsichtsrat und Vorstand über die Form der Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2020 diskutiert. Dabei herrschte Übereinstimmung, dass aus Gründen der Aktionärsnähe die Durchführung einer Präsenzversammlung einer virtuellen Hauptversammlung vorzuziehen ist. Diese fand dann am 28. September 2020 unter strenger Einhaltung der vorgeschriebenen Hygienemaßnahmen statt. Die Tagesordnung dieser Hauptversammlung war von Aufsichtsrat und Vorstand zuvor gemeinsam festgelegt worden.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurden durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 28. September 2020 gewählten Abschlussprüfer, der 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 Anteilen an verbundenen Unternehmen 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 nahestehenden Personen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner wiederum auch als hybriden Videokonferenz durchgeführten Sitzung am 5. März 2021 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt. Dabei wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Prüfungsbericht zum Jahresabschluss sowie zum Konzernjahresabschluss der RCM Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2020 liegt dem Aufsichtsrat vor.

Der Aufsichtsrat hat den aufgestellten Jahresabschluss der RCM Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2020 einer eigenen Prüfung unterzogen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers an und billigt den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellten Jahresabschluss. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.059.040,53 soll zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,07 je Aktie verwendet werden. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 wird entsprechend § 172 AktG festgestellt.

Der Abschlussprüfer der Gesellschaft erklärt im Rahmen des Testats zum Konzernjahresabschluss der Gesellschaft, dass nach seiner Beurteilung der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 vermittelt. Der Konzernlagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht zum Konzernjahresabschluss der RCM Beteiligungs AG per 31.12.2020 zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat billigt den Konzernjahresabschluss der RCM Beteiligungs AG sowie den Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2020.“

Das Jahr 2020 war geprägt durch Pandemie, durch sich verschärfende Verwerfungen am Wohnungsmarkt sowie zunehmend dringlicher vorgetragener Forderungen nach Umweltschutz und Nachhaltigkeit in der Geschäftspolitik. Dem Vorstand und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist es gelungen, sich sensibel diesen Herausforderungen zu stellen und dabei das Geschäftsjahr wirtschaftlich erfolgreich abzuschließen. Dies war nur möglich durch Ihr hohes Engagement und Ihre kreative Anpassungskompetenz. Dafür danken wir dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft.

Sindelfingen, am 08. März 2021  
Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Aufsichtsratsvorsitzender





## DIE AKTIE DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT IM GESCHÄFTSJAHR 2020

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)

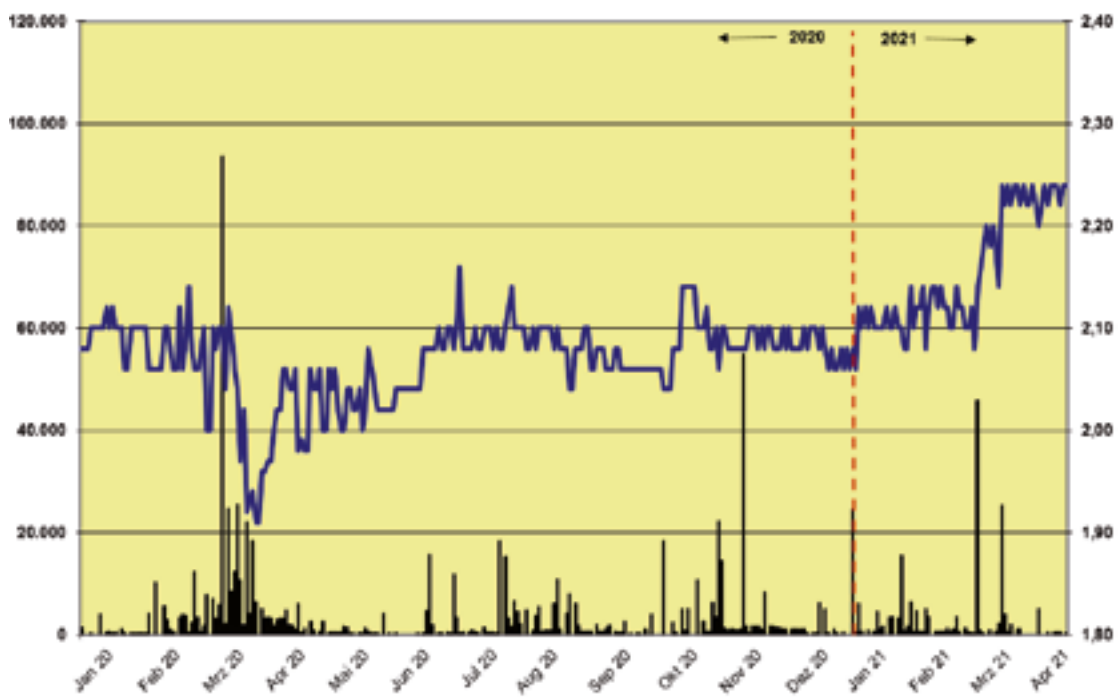
Die Aktie der RCM Beteiligungs AG wird im Qualitätssegment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und ist im Scale All Share-Index gelistet.

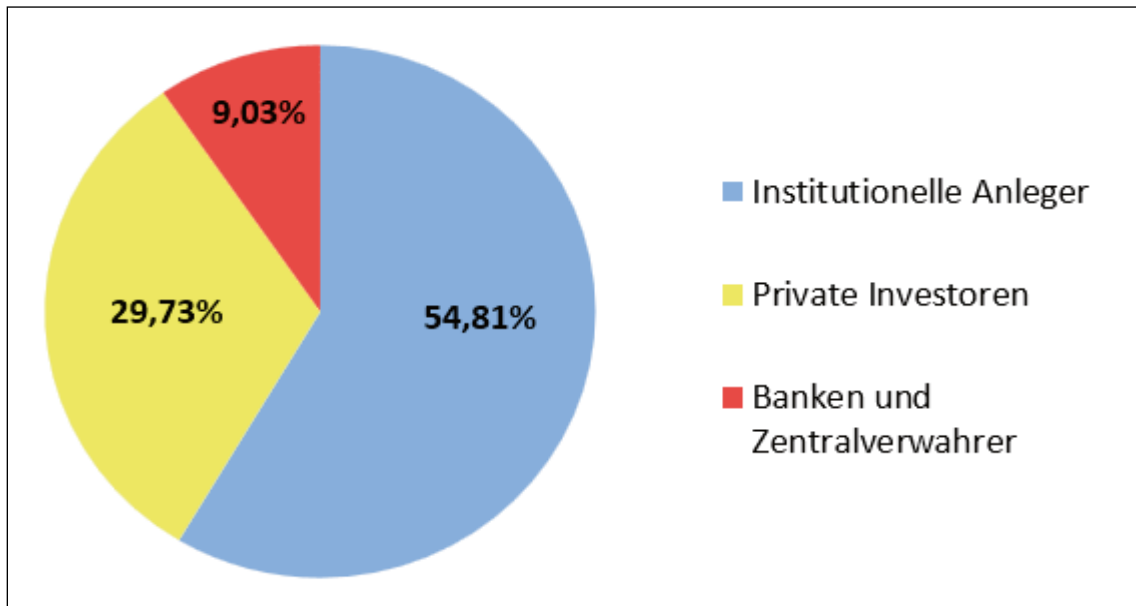
Kursentwicklung im Jahr 2020	Kurs zu Jahresbeginn:	EUR 2,04
	Jahreshöchstkurs am 16.10.2020:	EUR 2,18
	Jahrestiefstkurs am 23.03.2020:	EUR 1,87
	Jahresschlusskurs:	EUR 2,08 (Vorjahr 2,14)

Durchschnittlicher Umsatz an Umsatztagen im elektronischen Börsenhandelssystem Xetra im Jahr 2020:  
ca. 4.000 (Vorjahr ca. 2.150)

Marktkapitalisierung am 31.12.2020: 27,25 Mio. Euro

Kursentwicklung der Aktie der RCM Beteiligungs AG seit dem 02.01.2020



**Die Aktionärsstruktur der RCM Beteiligungs AG Stand April 2021**


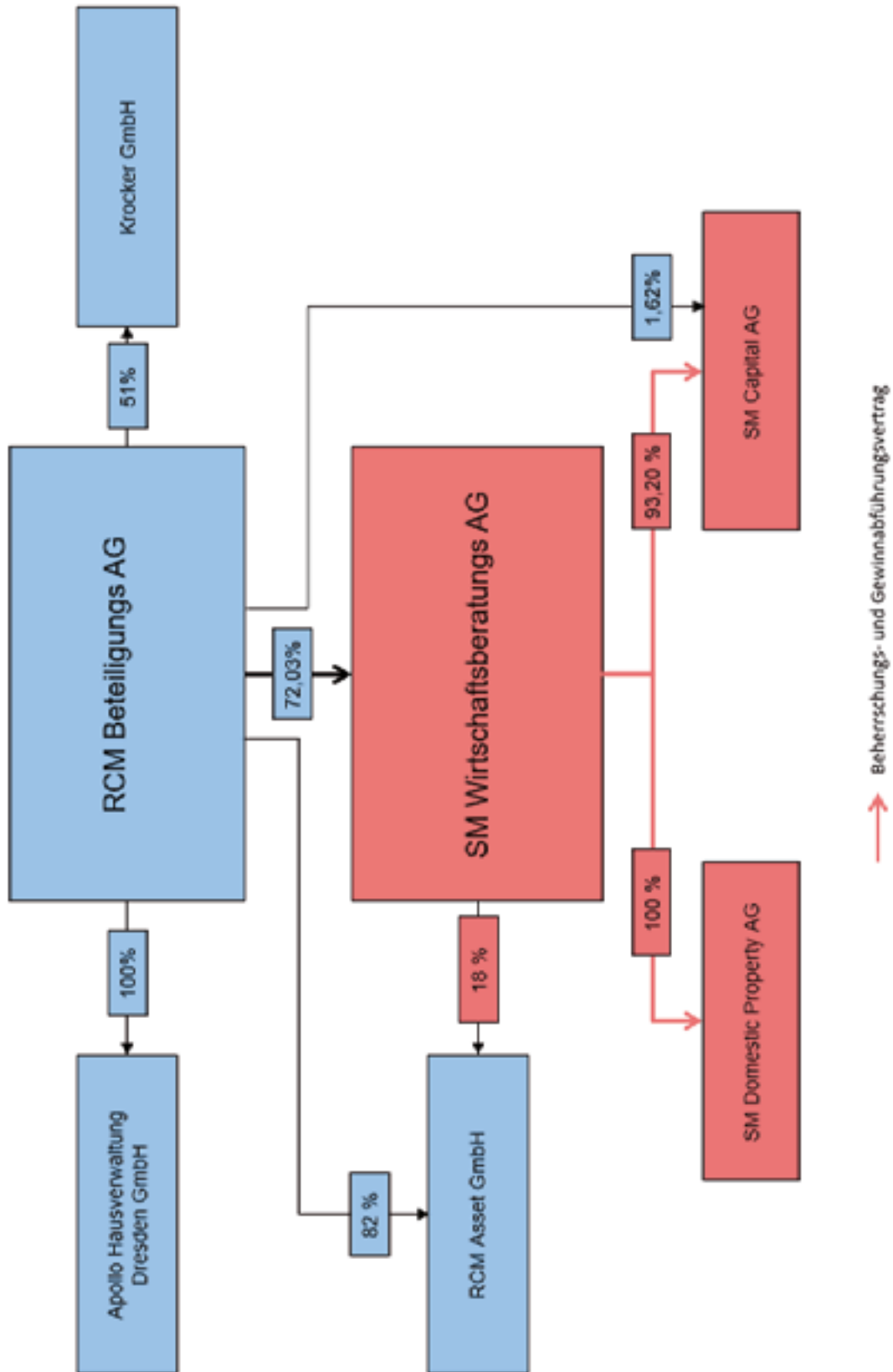
10

**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
Mai 2018: Kapitalherabsetzung um EUR 700.000 durch Einziehung Eigener Aktien auf	EUR 14.000.000
April 2020: Kapitalherabsetzung um EUR 900.000 durch Einziehung Eigener Aktien auf	EUR 13.100.000



RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft – Konzernorganigramm, Stand April 2021



# KONZERNLAGEBERICHT DER RCM BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## I. Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

#### 1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2020 neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

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

Die wirtschaftliche Abwicklung der von dem Konzernjahresabschluss noch umfassten Gesellschaften

- SM Beteiligungs AG i.A.
- SFG Liegenschaften GmbH & Co Betriebs KG i.L.
- SFG Liegenschaften GmbH i.L.

wurde im Berichtsjahr abgeschlossen, diese sind daher letztmalig Teil des Konzernabschlusses der RCM Beteiligungs AG.

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

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

#### RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen einer ordentlichen Kapitalherabsetzung durch Einziehung von 900.000 eigener Aktien von EUR 14.000.000,00 auf EUR 13.100.000 herabgesetzt worden. Die Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgte am 28.04.2020. Das Grundkapital ist nun eingeteilt in 13.100.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Meldungen gemäß § 20 AktG liegen der Gesellschaft nicht vor, an dem Grundkapital der Gesellschaft waren zum 31.12.2020 Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 25 % nicht beteiligt.

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

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



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

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

### **Genehmigtes Kapital**

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

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

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

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

### **Bedingte Kapitalia 2011 und 2015**

Die bisher bestehenden Bedingten Kapitalia 2011 und 2015 wurden durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28.09.2020 aufgehoben.

### **Bedingtes Kapital 2020**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.550.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 6.550.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2020). 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 28.09.2020 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

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

### **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft**

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

Am 31.12.2020 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 72,03 %.

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

### **Genehmigtes Kapital 2018**

Der Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 18.10.2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis EUR 1.990.000,00



durch Ausgabe von bis zu 1.990.000 neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats insbesondere in den folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

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

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

### **Bedingtes Kapital 2002**

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

### **SM Capital Aktiengesellschaft**

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

An dem Grundkapital der SM Capital Aktiengesellschaft sind zum 31.12.2020 die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 93,20 % und die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 1,62 % direkt beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2020 mit 4,16 % an der SM Capital Aktiengesellschaft beteiligt. An der RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2020 die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 82 % und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 18 % beteiligt.

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

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat selbst keine Aktien der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. gehalten, die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft war mit 94,42 % an dem Grundkapital der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. beteiligt. Die SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. war zu 100 % an der Apartmenthotel Lindeneck GmbH i.L., Erfurt, beteiligt.

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

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

Im Jahr 2020 erfolgte der Abschluss der Liquidation der Gesellschaft, die Löschung der Gesellschaft im Handelsregister steht noch aus. Damit verbunden erfolgte die Endkonsolidierung der Gesellschaft im Jahr 2020.

### **SM Domestic Property Aktiengesellschaft**

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

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

### **RCM Asset GmbH**

Das Stammkapital der RCM Asset GmbH beträgt EUR 25.000,00. An dem Stammkapital der RCM Asset GmbH sind die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zum 31.12.2020 mit 82 % und die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 18 % beteiligt.



### **Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH**

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

### **Krocker GmbH**

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

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

An dem Kommanditkapital der SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG i.L. war die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 93,00 % beteiligt.

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

Im Jahr 2020 erfolgte der Abschluss der Liquidation der Gesellschaft, die Löschung der Gesellschaft im Handelsregister steht noch aus. Damit verbunden erfolgte die Endkonsolidierung der Gesellschaft im Jahr 2020.

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

Alleinige Gesellschafterin ist die SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG i.L.

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

Im Jahr 2020 erfolgte der Abschluss der Liquidation der Gesellschaft, die Löschung der Gesellschaft im Handelsregister steht noch aus. Damit verbunden erfolgte die Endkonsolidierung der Gesellschaft im Jahr 2020.

## **1.2 Geschäftsfelder**

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

- Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft
- Eigene Immobilien

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

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

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

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

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

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

## **1.3 Wesentliche Standorte**

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



Der Sitz der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SM Capital Aktiengesellschaft, der SM Domestic Property Aktiengesellschaft und der RCM Asset GmbH ist Sindelfingen; der Sitz der Krocke 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, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

#### **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

#### **SM Capital Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR





### **SM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Abwickler im Berichtsjahr war:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

### **SM Domestic Property Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörte im Berichtsjahr an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Grafenau, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

### **Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH**

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

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

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

### **Krocker GmbH**

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

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

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

### **RCM Asset GmbH**

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

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

Liquidator ist Herr Martin Schmitt.

### **Prokura**

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

Prokura wurde erteilt:

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

### 1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands im gesamten Konzern TEUR 546,8, diese teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	357.500,00	156.433,29
Freiwillige Krankenversicherung	4.415,64	4.415,64
Freiwillige Pflegeversicherung	284,64	857,76
Unterstützungskasse	9.816,40	0,00
Kfz-Sachbezug	0,00	13.063,68
<b>Summe</b>	<b>372.016,68</b>	<b>174.770,37</b>

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

18

### 1.5 Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ wird das konzernweite Immobilieninvestitionskonzept realisiert. Das entsprechende der Entwicklung des Immobilienmarktes gesteuert wird. Der Schwerpunkt der Investitionen war bislang vor allem auf Wohnhauskomplexe ausgerichtet, in denen auch Gewerbeeinheiten vorhanden sein können. Zur Optimierung des Konzernimmobilienportfolios hat sich die Gesellschaft in den vergangenen Jahren bewusst aus den peripher gelegenen Immobilienstandorten sowie aus den im Bestand gehaltenen kleineren Einzelimmobilien zurückgezogen und fokussiert ihre Investitionen im Wohnimmobilienbereich inzwischen gezielt auf entwicklungs-fähige größere Objekte, vorzugsweise im den Großraum Dresden.

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

Zum 31.12.2020 wurde im gesamten Konzernimmobilienportfolio, zu dem auch letzte aus früheren Projektentwicklungen stammende Restanten zählen, ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 21.640 m<sup>2</sup> Fläche geführt.

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft werden im Immobilienbereich darüber hinaus verschiedene Dienstleistungen zum Management von Immobilienportfolios angeboten. Diese umfassen vor allem die Vermietung und Verwaltung von Immobilienbeständen bzw. die Untervergabe dieser oder anderer für das Management von Immobilienportfolios notwendigen Tätigkeiten. Dazu gehören ferner auch Tätigkeiten, die die Vorbereitung zum An- bzw. Verkauf von Immobilien umfassen.

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

### 1.6 Wesentliche Absatzmärkte

Die RCM Beteiligungs AG hat in den zurückliegenden Geschäftsjahren das am Immobilienmarkt inzwischen erreichte Preisniveau verstärkt zu Gewinnmitnahmen auf ihr konzernweites Immobilienportfolio genutzt. Damit einhergehend hat sich der Konzernimmobilienbestand deutlich verringert. Die Entwicklung des Immobilienmarktes insbesondere in Sachsen und dessen Landeshauptstadt Dresden ist dennoch für den gesamten Konzern weiterhin



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

### 1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren

Auf rechtlicher Seite wird die Geschäftstätigkeit in der Bestandsvermietung vor allem durch die Mietrechtsentwicklung beeinflusst. Auch aus der Anwendung des Gleichbehandlungsgesetzes können sich negative Rechtsfolgen ergeben, soweit ein Vermieter sogenanntes Massengeschäft betreibt, d. h. in der Regel mehr als 50 Wohnungen vermietet. Die gesetzgeberischen Auswirkungen der Corona-Krise haben sich für die RCM Beteiligungs AG vor allem im „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID 19 Pandemie“ niedergeschlagen.

Die seit Jahren zu beobachtende Tendenz, seitens des Gesetzgebers die Eigentümer von Immobilien mit diversen Kosten verursachenden Vorschriften im Bereich der Energiekosteneinsparung zu belasten, hat sich in den letzten Geschäftsjahren noch verstärkt. Deutlich steigende Mieten haben den Gesetzgeber auf den Plan gerufen, der inzwischen verschiedene Gesetzesvorhaben auf den Weg gebracht hat, mit den massiv in den freien Markt der Mietpreisbildung eingegriffen wird. Besonders bekanntgeworden sind die Regelungen des § 556d BGB als sog. Mietpreisbremse, die im Berichtsjahr mit dem „Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ nochmals verschärft worden sind. 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. Vermieter müssen unaufgefordert schriftlich offenlegen, welche Miete mit dem Vormieter vereinbart worden war, wobei die Miete, die ein Jahr vor Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses vereinbart war, maßgeblich ist. Die Regelung gilt in allen Fällen, in denen der Vermieter eine Miete verlangt, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Aufgrund der vorgenannten verschärften Regelungen haben Mieter nun das Recht, im Sinne dieser Regelungen zu viel gezahlte Miete zurückfordern zu können. In Sachsen, dem Bundesland, in dem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft konzernweit schwerpunktmäßig investiert, sieht man allerdings nach wie vor keinen Bedarf für die Einführung der Mietpreisbremse. Allerdings wird in Dresden der Ruf nach Einführung einer Mietpreisbremse lauter. Hier gilt inzwischen eine sog. Kappungsgrenze, die Mieterhöhungen in einem Zeitraum von drei Jahren auf 15 % begrenzt. Ein Blick auf die jeweils regierende Parteienkoalition mag einen Hinweis darauf liefern, warum und mit welcher Geschwindigkeit die Möglichkeit marktregulierend einzugreifen, von einem Bundesland bzw. einer Großstadt jeweils aufgegriffen wird.

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

Die Entwicklung der Wohnungsmieten verläuft in Deutschland seit vielen Jahren nicht mehr homogen. Während in Metropolregionen wie Berlin, München, Frankfurt, also den sog. A-Lagen, Jahr für Jahr teils kräftig anziehende Wohnungsmieten beobachtet werden können, richtet sich der Fokus der Immobilieninvestoren inzwischen auch auf die sog. B-Lagen, also Großstädte mit zwischen ca. 250.000 und 500.000 Einwohnern mit regionaler oder nationaler Bedeutung, deren Mietpreise inzwischen ebenfalls in Bewegung geraten sind.

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

Eine wichtige Rolle bei der Standortqualität spielt die kommunale Wirtschaftspolitik, die für die wirtschaftliche Attraktivität eines Standortes von Bedeutung ist. Dabei ist die Finanzkraft der einzelnen Kommune, die über die Attraktivität eines Immobilienstandortes z. B. durch ein vielfältiges kulturelles Angebot als Differenzierungskriterium für die Qualität eines Immobilienstandortes entscheidet, ein wichtiger Faktor. Angesichts der zunehmenden

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

Einhergehend mit der seit Jahren bestehenden Niedrigzinsphase hat sich die Neubautätigkeit wieder deutlich verstärkt, was zumindest im oberen Mietpreissegment der hochwertigen Neubauwohnungen zu einer deutlich spürbaren Angebotsausweitung von Wohnraum geführt hat. Gleichzeitig wird immer häufiger gefordert, dass der Gesetzgeber mit staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt preisberuhigend auf die Mietpreisentwicklung einwirken soll. So haben sich Union und SPD bei ihren Koalitionsverhandlungen zu der derzeitigen Regierungskoalition auf ein milliardenschweres Paket zur Schaffung von mehr Wohnraum geeinigt. Dabei soll besonders der soziale Wohnungsbau gestärkt werden, um den Mietenanstieg in Großstädten zu dämpfen. Hierfür sollen aus dem Bundeshalt bis zum Jahr 2024 bis zu fünf Milliarden Euro an Steuergeldern ausgegeben werden. Weitere ca. zehn Milliarden Euro werden für das sog. Baukindergeld aufgewendet, mit dem vor allem für mittlere Einkommen neue Anreize zur Schaffung von Wohneigentum gesetzt werden sollen. Für die Dauer von zehn Jahren sollen Familien mit einem Betrag von 1.200 Euro pro Kind und Jahr gefördert werden. Auf diese Weise sollen über die nächsten Jahre ca. 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden. Ob die beschlossenen Maßnahmen letzten Endes wirklich zu dem von der Politik gewünschten Zweck führen, muss angesichts bereits früher gemachter Erfahrungen mit staatlich dirigistischen Eingriffen in einen funktionierenden Markt bezweifelt werden. Die vermutlich wirksamste staatliche Lenkungsmaßnahme, die zu einem für allen Seiten sofort spürbaren positiven Einfluss geführt hätte, nämlich ein umfassender Bürokratieverzicht im Bereich der Wohnungsbaugesetzgebung einschließlich aller damit im Zusammenhang stehender Genehmigungs- und sonstiger Verfahren, wird weiterhin nicht ergriffen.

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

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

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

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

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

## **3. Forschung und Entwicklung**

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

Grundsätzliches Ziel der Geschäftspolitik ist es, die Betriebsabläufe soweit wie möglich EDV-gestützt zu realisieren. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft setzt dabei grundsätzlich auf Softwarelösungen, um mit deren



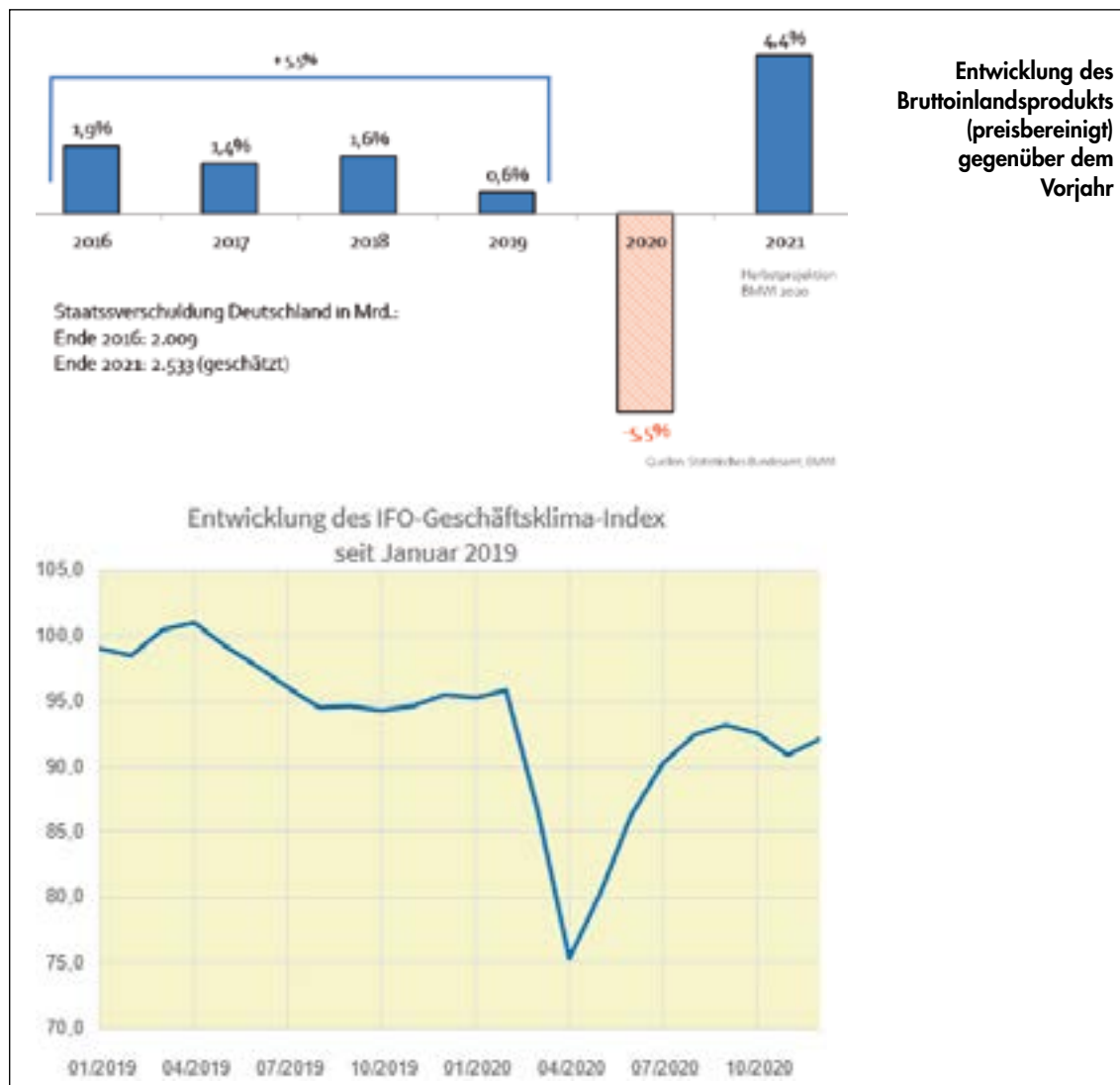
Einsatz konzernweit Synergieeffekte erzielen zu können. Hierzu gehören z.B. eine konzernweit eingesetzte Dokumentenmanagementsoftware sowie eine verstärkte Unterstützung von Arbeitsläufen durch begleitende EDV-Anwendungen. Bei der Entscheidung über den Einsatz neuer Software ist neben der Eignung für den vorgesehenen Einsatzzweck vor allem auch die Möglichkeit der Einbindung über Schnittstellen in die vorhandene EDV-Struktur ein wichtiges Entscheidungskriterium.

## 4. Überblick über den Geschäftsverlauf

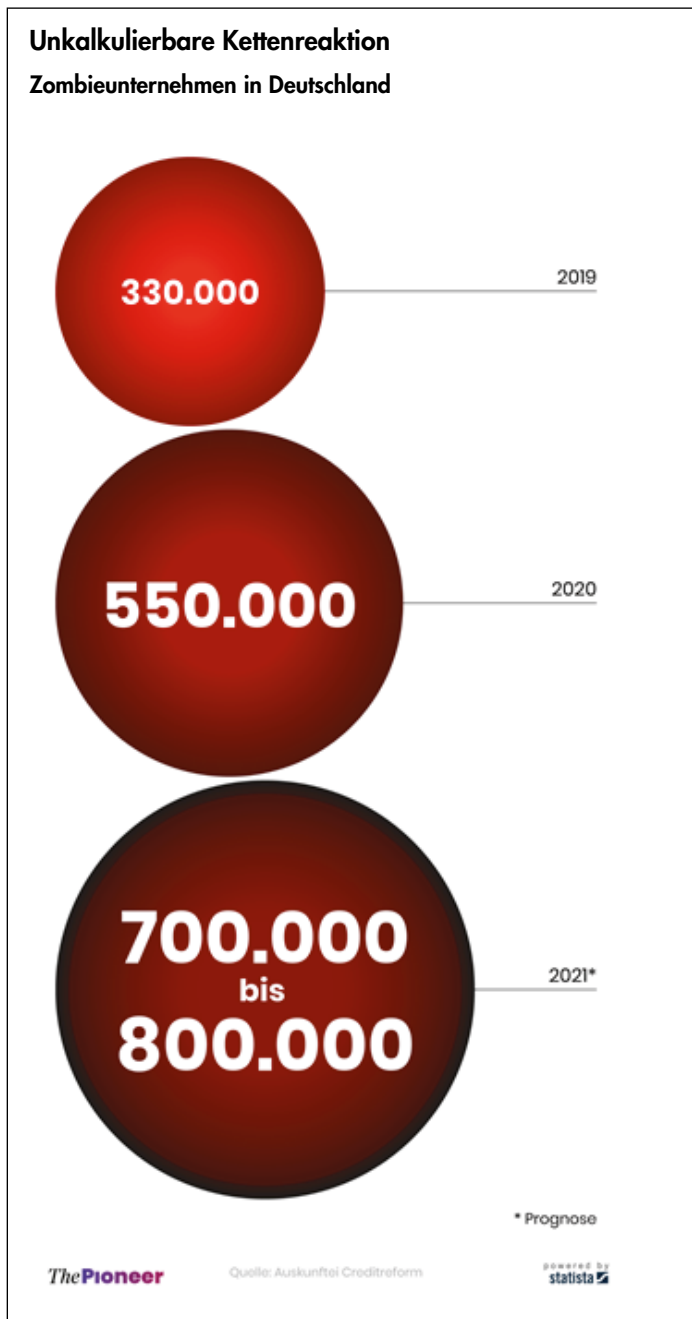
### 4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Folgen der Corona-Krise haben im Jahr 2020 zu einem deutlichen weltweiten Einbruch der wirtschaftlichen Entwicklung geführt. In Deutschland hat vor allem der erste „Lockdown“ im Frühjahr 2020 einen starken Einbruch der inländischen Wirtschaftsleistung verursacht, der zu einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im zweiten Quartal in Höhe von 9,8% geführt hat. Dies war der stärkste Rückgang seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen im Jahr 1970. Ein großer Teil dieses Rückgangs konnte im dritten Quartal mit einem BIP Wachstum von 8,5% zwar wieder aufgeholt werden; unter dem Strich verbleibt jedoch ein Rückgang der inländischen Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 um voraussichtlich ca. 5,5%. Damit wurden die wirtschaftlichen Zuwächse der Jahre 2016 - 2019, die summiert ebenfalls 5,5% betragen, vollständig zunichte gemacht. Allerdings sind in dieser Prognose die Folgen des seit November bestehenden erneuten Teil-Lockdowns noch nicht enthalten. Die endgültigen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts im Januar 2021 noch nicht bekannten Wirtschaftsdaten für das Gesamtjahr 2020 können daher möglicherweise nochmals negativer ausfallen. Das Vorkrisenniveau des 4. Quartals 2019 wird voraussichtlich erst wieder im Jahr 2022 erreicht werden.

21



Die Entwicklung des DIW-Konjunkturbarometers seit Januar 2019 unterstreicht diese Entwicklung. Nach der Definition entspricht der Wert 100 einer durchschnittlichen konjunkturellen Lage, sukzessive höhere Werte des Barometers über 100 bedeuten eine zunehmend überdurchschnittliche Konjunkturlage, während niedrigere Werte des Barometers unter 100 auf eine zunehmend unterdurchschnittliche Konjunkturlage hindeuten. Der Einbruch im Frühjahr 2020 sowie die darauffolgende Erholung sind signifikant.

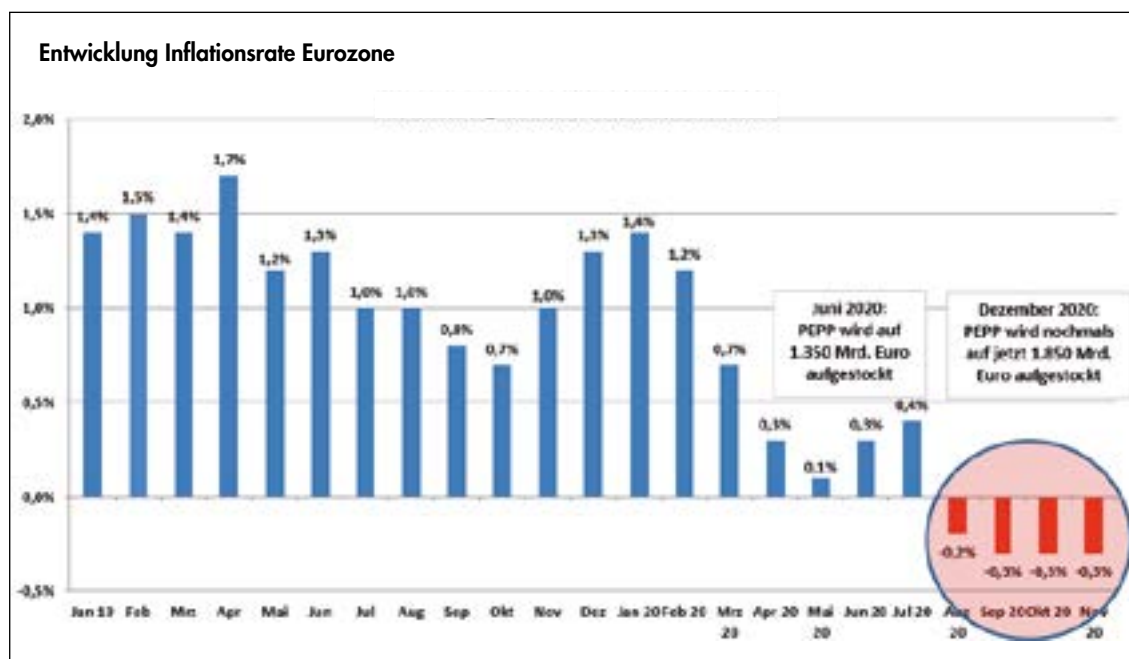


Zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen hat die Bundesregierung ein ganzes Bündel von Hilfsmaßnahmen beschlossen, deren Kosten über neue Schulden finanziert werden müssen. Die Staatsschulden werden infolge der Corona-Krise allen in den Jahren 2020 und 2021 über 300 Milliarden Euro steigen. Auch wenn mit den getroffenen Maßnahmen der Einbruch der Beschäftigungslage vor allem über Kurzarbeits- und Umsatzausfallersatzregelungen abgemildert werden konnte, wurde der seit mehr als zehn Jahren bestehende Aufwärtstrend am deutschen Arbeitsmarkt im Berichtsjahr gestoppt. Die Zahl der Erwerbstätigen ging im Jahr 2020 um ca. 480.000 Personen zurück. Fast zwei Millionen Menschen jedoch waren im Dezember 2020 in Kurzarbeit. Ohne die staatlich geförderten Kurzarbeiterregelungen wäre es zu einem dramatischen Einbruch der Beschäftigtenzahl mit entsprechenden negativen Langzeitfolgen für die inländische Konsumnachfrage gekommen.

Das Aussetzen der Insolvenzantragspflicht, ebenfalls eine staatliche Maßnahme zur Bekämpfung der Folgen der Corona-Krise hat jedoch zu einem erheblichen Anstieg sogenannter Zombieunternehmen geführt. Es wird geschätzt, dass inzwischen mehr als 800.000 Unternehmen in Deutschland insolvenzreif sind, aufgrund der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht jedoch immer noch Teil des Wirtschaftslebens sind und mit ihrem wirtschaftlichen Handeln andere Unternehmen z.B. durch Erteilung von Aufträgen, für deren Bezahlung schon gar keine Liquidität mehr vorhanden ist, ebenfalls in Existenzprobleme bringen.

#### 4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Eine der wichtigsten Einflussgrößen auf die Entwicklung des Immobilienmarktes liegt in der Zinsentwicklung, diese wiederum ist hinsichtlich ihrer Steuerung durch die EZB im Wesentlichen abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung und der Preisentwicklung im Euroraum. Dabei hat die EZB in den vergangenen Jahren immer wieder das Ziel ausgegeben, die Inflationsrate im Euroraum an die Zielgröße von 2 % führen zu wollen. Über das zu diesem Zweck von der EZB in das Leben gerufene Anleihekaufprogramm wurden die Kapitalmärkte bis zum Ende des Jahres 2020 inzwischen mit mehr als 2,8 Billionen Euro geflutet, ohne dass das anvisierte Ziel in Reichweite gekommen wäre.



\*PEPP: Pandemic emergency purchase programme

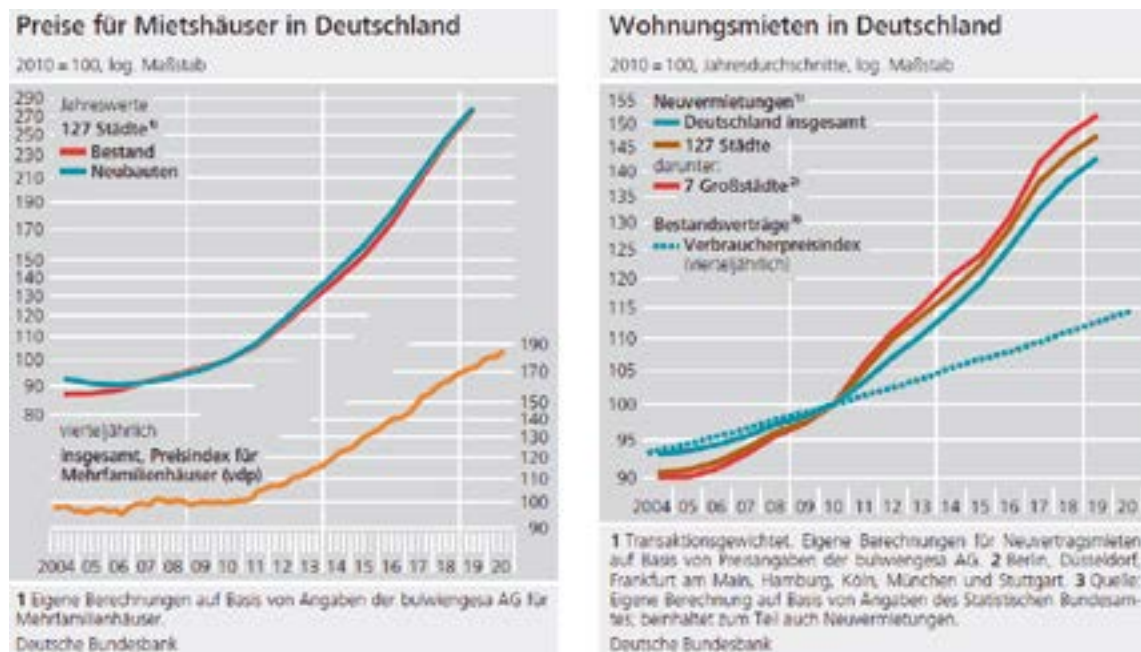
Im März 2020 hat der Ausbruch der Corona-Krise dazu geführt, dass die EZB zur Konjunkturstützung ein Pandemie-Notfallankaufprogramm (PEPP) für Anleihen öffentlicher und privater Schuldner im ursprünglichen Volumen von 750 Mrd. Euro in das Leben gerufen hat. Dieses Programm wurde inzwischen zweimal, nämlich im Juni 2020 und im Dezember 2020 auf inzwischen 1.850 Mrd. Euro aufgestockt und zeitlich bis Ende März 2022 ausgeweitet, wobei die Nettoankäufe gemäß Mitteilung der EZB vom 10. Dezember 2020 in jedem Fall solange durchgeführt werden, bis die Phase der Corona-Krise nach Einschätzung des EZB-Rates überstanden sein wird. Trotz dieser gewaltigen Geldflutung ist die Entwicklung der Inflationsrate im Euroraum seit August 2020 keineswegs gestiegen, sondern ist inzwischen seit einigen Monaten sogar negativ. Dabei geht die EZB davon aus, dass die zusätzliche geschaffene Geldmenge eine zusätzliche reale Nachfrage nach Gütern zur Folge hat und so zu wirtschaftlichem Wachstum führt. Die zufließende Geldmenge inflationiert die Gütermärkte, wie eigentlich von der EZB gewollt, jedoch nicht, was vor allem durch eine seit Jahren rücklaufende Geldumlaufgeschwindigkeit bedingt ist. Stattdessen führt die üppig vorhandene Liquidität seit Jahren zu einer Inflationierung der Assetmärkte, was sich an der Entwicklung der Aktienmärkte, die trotz Konjunktursorgen und Corona-Krise immer neue Rekordstände erreichen, ebenso ablesen lässt wie an der seit Jahren aufwärts gerichteten Aufwärtsentwicklung der Immobilienpreise. Die zinsgetriebene Nachfrage, die den Wohnimmobilienmarkt in den zurückliegenden Jahren erfasst hat, dürfte daher auch in naher Zukunft nicht zum Erliegen kommen. Renditekräftige Anlagealternativen zum Immobilienmarkt bleiben weiterhin rar.

Diese Entwicklung würde durch einen kurzfristige Zinsanstieg sogar noch befeuert werden, denn viele Investoren würden ein tatsächliches oder auch nur vermeintliches Ende der Niedrigzinsphase als Anlass sehen, nun noch schnell bislang aufgeschobene Investitionen vorzunehmen, um noch von günstigem Fremdkapital profitieren zu können.

Die Bautätigkeit in Deutschland hat sich, getrieben von stetig sinkenden Zinsen, in den vergangenen Jahren spürbar belebt. Nach einem im Jahr 2016 erfolgten Sprung der Anzahl der Baugenehmigungen auf ca. 375.000 (2014: ca. 285.000, 2015: ca. 313.000) hat sich die Anzahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren auf ca. 350.000 p.a. eingependelt. Obwohl die endgültigen Zahlen für 2020 noch nicht vorliegen, wird erwartet, dass die genannte Zahl auch in 2020 in etwa erreicht worden ist. Trotz dieser Entwicklung besteht nach wie vor ein beträchtlicher Nachfrageüberhang nach zeitgemäßem und attraktivem Wohnraum vor allem in urbanen Lagen. Parallel zu der wachsenden Bevölkerungszahl steigt die Anzahl von Haushalten und steigt gleichzeitig der Bedarf von Wohnfläche pro Haushalt. Obwohl die Bautätigkeit in Deutschland in den vergangenen Jahren spürbar Fahrt aufgenommen hat, steht dieser Nachfrage bislang nur ein nicht ausreichendes Angebot von Wohnraum gegenüber. Vor allem in Groß- und Universitätsstädten treibt die Nachfrage nach Wohnraum unvermindert die Neuvermietungspreise nach oben. Angesichts des schlechten Erhaltungsstands vieler in den Jahren 1960 – 1980 gebauten Wohnungen kann die aktuelle Wohnungsbautätigkeit die Nachfrage

nach zeitgemäßem attraktivem Wohnraum weiterhin nicht vollständig befriedigen. Allerdings verläuft auch in den Großstädten die Mietpreisentwicklung nicht homogen, vielmehr sind es die jeweils gerade als „In“ angesehenen Stadtteilquartiere, in denen es zu plötzlichen heftigen Mietpreisbewegungen kommen kann, während die Entwicklung einige Straßenzüge entfernt durchaus ruhiger verlaufen kann. Verschärft hat sich diese Entwicklung noch durch eine sich fortsetzende Urbanisierung des privaten Wohnverhaltens. Der Zuzug in die großstädtischen Metropolregionen zu Lasten der regionalen ländlichen Standorte hat in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach Wohnraum in den urbanen Lagen zusätzlich verstärkt, dagegen sind die stadferne Regionen in den vergangenen Jahren zunehmend abgehängt worden.

24



Zusätzlich getrieben durch eine weiterhin üppig vorhandene Liquidität haben die Immobilienpreise in 2020 trotz der bereits in den Vorjahren vollzogenen Preissteigerungen weiter zugelegt. Nach wie vor profitiert der Immobilienmarkt von nicht vorhandenen Anlagealternativen und der verfehlten Wohnungsbaupolitik der vergangenen Jahre. Allerdings scheint sich der Mietpreisanstieg vor allem an den Standorten, an denen in den letzten Jahren ein besonders starker Anstieg der Wohnungsmieten beobachtet werden konnte, inzwischen zu beruhigen. So sind z.B. in München die Neuvertragsmieten im dritten Quartal des Jahres 2020 um 1,1% gesunken, in 28 der 50 teuersten Städte Deutschlands haben sich die Mieten im Vergleich zum dritten Quartal 2019 verbilligt. So wird inzwischen wieder ein vermehrtes Ausweichen in das städtische Umland beobachtet. Nicht wenige städtische Neubauvorhaben sind hinsichtlich ihres Umfangs sowie der geforderten Mieten zu ambitioniert, sodass nun vermehrt hochpreisige Neubauwohnungen nicht mehr sofort vermietet werden können und damit von oben in den Vermietungsmarkt drücken. Erkennbar wird, dass zwar weiterhin eine hohe Nachfrage nach urbanem und zweitgemäßem Wohnraum besteht, aber dass die Neuvermietungspreise insgesamt inzwischen ein Niveau erreicht haben, dass sich nicht mehr für alle derzeit fertiggestellten Wohnungen vor allem in den großstädtischen Lagen zügig realisieren lässt.

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

Angesichts des inzwischen erreichten Preisniveaus am heimischen Immobilienmarkt hatte die RCM Beteiligungs AG das für Immobilienverkäufe attraktive Marktumfeld bereits in den Vorjahren zu Gewinnmitnahmen auf das Immobilienportfolio genutzt. Im Geschäftsjahr 2020 ist der Verkauf von zwei weiteren Immobilien aus dem Konzernimmobilienportfolio beurkundet worden. Diese haben zu ca. einem Drittel zu den aufgrund von Immobilientransaktionen insgesamt zugeflossenen Gewinnbeiträgen beigetragen. Angesichts der von der RCM Beteiligungs AG seit Jahren angewendeten Bilanzierung nach den nationalen Rechnungslegungsvorschriften des HGB sind mit den beurkundeten und im Geschäftsjahr 2020 abgewickelten Immobiliengeschäften im Berichtsjahr die entsprechenden seit Jahren sukzessive aufgebauten stillen Reserven gewinn- und bilanzwirksam geworden.





Einhergehend zu dem bereits in den Vorjahren vollzogenem Rückzug aus kleineren verwaltungsintensiven Einzelimmobilien legt die RCM Beteiligungs AG bei ihren konzernweiten Neuinvestitionen verstärkt den Fokus auf größere entwicklungsfähige Gewerbeobjekte, die einerseits eine attraktive Mietrendite erbringen und andererseits die Möglichkeit eröffnen, Wertsteigerungen durch eine zielgerichtete Nutzung von Entwicklungspotenzial zu generieren. Parallel dazu verstärkt die RCM Beteiligungs AG konzernweit ihre Dienstleistungspalette im Bereich des Managements von Immobilienportfolios, womit sich der Gesellschaft, wie im Berichtsjahr bereits erfolgreich realisiert, zusätzliches Ertragspotenzial eröffnet.

Nachdem mit dem Abschluss von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen zwischen der SM Wirtschaftsberatungs AG jeweils als Organträgerin einerseits und der SM Capital AG sowie der SM Domestic Property AG als Organgesellschaften jeweils andererseits die Optimierung der Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG bereits erfolgreich vorangetrieben worden war, wurde im Geschäftsjahr 2020 die Verschlinkung der Gesellschaftsstrukturen konsequent umgesetzt. Die Abwicklung der in den Vorjahren zum Konzern gehörenden SM Beteiligungs AG i.A., der SFG Liegenschaften GmbH & Co. KG i.L. sowie der SFG Liegenschaften GmbH i.L. wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Die Löschung der einzelnen Gesellschaften im Handelsregister soll im laufenden Geschäftsjahr erfolgen.

Die bereits im Vorjahr erreichte und im Geschäftsjahr 2020 bestätigte Konzerngewinnsteigerung auf mehr als 4 Mio. Euro stellt einen eindeutigen Beweis für die Richtigkeit der eingeschlagenen Konzernstrategie dar. Die inzwischen erreichte Konzernstruktur verbindet die geschäftsstrategischen Vorteile, die sich z.B. im Bereich des Aktienkonzernrechts ergeben, mit einer Stärkung der gemeinsamen Marktposition der betroffenen Gesellschaften, die gleichzeitig eine Optimierung der konzernweiten einkommensteuerlichen Position bewirkt hat.

## II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 1. Ertragslage

#### 1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung

Das Konzernumsatzvolumen erreichte im Geschäftsjahr 2020 16,83 Mio. Euro (Vorjahr 21,12 Mio. Euro) und gliedert sich auf in Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 12,65 Mio. Euro (Vorjahr 18,48 Mio. Euro), in Erträge aus der Vermietung eigener Bestände in Höhe von 1,64 Mio. Euro (Vorjahr 1,66 Mio. Euro) sowie in Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,54 Mio. Euro (Vorjahr 0,98 Mio. Euro). In letzteren enthalten sind Umsatzerträge der Tochtergesellschaften, die nicht im Immobilienportfoliogeschäft tätig sind, wie die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH und die Krocker GmbH. Zwei Konzerngesellschaften waren in 2020 an der Vorbereitung und Durchführung einer größeren konzernfremden Immobilientransaktion beteiligt; die hierfür erhaltene Provision in Höhe von insgesamt ca. TEUR 675 ist hierin ebenfalls enthalten.

Nachdem mit der umfangreichen Transaktionsaktivität des Vorjahres die Realisierung der zum Ziel gesetzten neuen Immobilienportfoliostuktur bereits deutlich vorangeschritten war, verblieben die konzernweiten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken im Berichtsjahr mit 12,65 Mio. Euro naturgemäß unter der Vergleichszahl des Vorjahres (18,48 Mio. Euro). Ein erheblicher Anteil dieser Umsätze (8,43 Mio. Euro) entfiel dabei auf bereits im Geschäftsjahr 2019 beurkundete und im Berichtsjahr abgewickelte Immobilientransaktionen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden weitere Immobilientransaktionen im Volumen von ca. 4,2 Mio. Euro beurkundet und abgewickelt. Die angestrebte Fokussierung des Konzernimmobilienportfolios auf den Großraum Dresden bzw. auf größere und damit weniger verwaltungsintensive Immobilienkomplexe ist damit im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Konzernumsatzerlöse aus Immobilientransaktionen lagen nach der in den vergangenen Jahren realisierten Umgestaltung des Konzernimmobilienportfolios, in 2020 niedriger als in den Vorjahren. Diese Entwicklung war so auch erwartet worden, da die Immobilientransaktionstätigkeit mit Abschluss der Portfolioumgestaltung wieder rückläufig war. Die Konzernvermietungserlöse haben sich naturgemäß in Anlehnung an das Transaktionsgeschäft entwickelt und lagen nach den in den zurückliegenden Geschäftsjahren konsequent vorangetriebenen Fokussierung des Immobilienportfolios auf den Großraum Dresden nun auf dem Niveau des Vorjahres.

Die konzernweiten Personalkosten lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 1,65 Mio. Euro deutlich und zwar um 0,27 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (1,92 Mio. Euro). Allerdings hatten im Vorjahr Sondereffekte aufgrund von entstandenen Projektprovisionszahlungen zu einer Erhöhung der Personalkosten um TEUR 284 geführt, vergleichbare Sondereffekte haben sich in 2020 nur in Höhe von TEUR 80 ergeben. Bereinigt um diese Einflüsse verbleibt eine konzernweite Personalkostenreduzierung um TEUR 66, die vor allem auf den Personalabbau bei der konzerneigenen Hausverwaltungsgesellschaft, der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH zurückzuführen ist, die aufgrund des niedrigeren im Konzern gehalten Immobilienbestands nun eine entsprechend verminderte Anzahl von Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet.

Erheblich schwankende Kurse an den Kapital- und Devisenmärkten haben im Geschäftsjahr 2020 im Bereich der Finanzanlagen die Bildung einer Risikovorsorge in Höhe von insgesamt ca. 1,56 Mio. Euro erforderlich. Im Konzernanleiheportfolio entfielen hiervon 0,66 Mio. Euro auf Fremdwährungsrisiken sowie 0,42 Mio. Euro auf Wertpapierkursrisiken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 2,51 Mio. Euro und damit um ca. 0,1 Mio. Euro höher als im Vorjahr (2,42 Mio. Euro) ausgewiesen. Diese nominal nur leichte Veränderung ist jedoch durch ganz unterschiedliche Einflüsse begründet. Die im Vorjahr hierin enthaltenen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (ohne Wertpapiere oder Finanzanlagen) in Höhe von TEUR 551 waren im Berichtsjahr nur in Höhe von TEUR 86 zu bilden. Dagegen lagen die Aufwendungen aus Finanzgeschäften, denen die in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ geführten Erträge aus Finanzgeschäften (TEUR 1.075, Vorjahr TEUR 857) gegenüberstehen, mit TEUR 1.371 deutlich höher als im Vorjahr (TEUR 617), wozu vor allem das im Berichtsjahr von erheblichen Schwankungen geprägte Kapitalmarktumfeld geführt hat.

Der konzernweite Zinsaufwand hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nochmals um TEUR 45 auf nun noch 0,73 Mio. (Vorjahr 0,78 Mio. Euro) reduziert. Wie schon im Vorjahr weist die RCM Beteiligungs AG im Konzern auch für das Geschäftsjahr 2020 als Ergebnis der konzernweiten Zinsaufwendungen und -erträge sowie der Erträge aus Dividenden einen positiven Saldo in Höhe von 0,26 Mio. Euro (Vorjahr 0,25 Mio. Euro) aus.



Nach dem kräftigen Anstieg im Vorjahr um mehr als 50% hat die RCM Beteiligungs AG erneut einen Konzerngewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von mehr als 4 Mio. Euro (4,09 Mio. Euro, Vorjahr 4,35 Mio. Euro) erzielt. Angesichts eines von den Auswirkungen der Corona-Krise sowie von erheblichen Schwankungen der Kapital- und Devisenmärkte geprägten Geschäftsumfeldes ist die RCM Beteiligungs AG mit diesem wiederum erfreulichen Abschneiden ihres gesamten Konzerns im Geschäftsjahr 2020 sehr zufrieden.

Aufgrund einer erhöhten Steuerposition, die sich vor allem bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft im Einzelabschluss sowie bei dem Konzerntochterunternehmen Krocker GmbH auswirkte, erreicht der Konzerngewinn nach Steuern zum 31.12.2020 3,06 Mio. Euro (Vorjahr 3,61 Mio. Euro).

Mit der erfolgreichen Geschäftsentwicklung ihres gesamten Konzerns der RCM Beteiligungs AG findet die in den Vorjahren eingeschlagene Geschäftsstrategie hinsichtlich des Managements des Konzernimmobilienportfolios nachhaltig Bestätigung.

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

	2020	2019
Umsatzerlöse	16.828	21.120
Bestandsverminderungen	7.225	12.100
Sonstige betriebliche Erträge	1.460	1.102
Personalaufwand	1.649	1.919
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.511	2.419
Erträge aus Wertpapieren und Dividenden	979	975
Zinsen u. ähnliche Erträge	12	56
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	733	778
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.559	11

27

## 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 ausgewiesene Eigenkapital der RCM Beteiligungs AG hat sich im Konzern zum 31.12.2020 mit 24,35 Mio. Euro (Vorjahr 24,10 Mio. Euro) weiter erhöht. Parallel hat sich auch die Konzerneigenkapitalquote an der Bilanzsumme weiter auf 52,6% (Vorjahr 50,4%) verbessert. In der Einzelgesellschaft der RCM Beteiligungs AG hat die Eigenkapitalquote zum Berichtszeitpunkt weiter auf 64,8% und in der SM Wirtschaftsberatungs AG sogar auf 85,5% verbessert, womit sowohl der Konzern als auch die genannten Einzelgesellschaft über eine deutlich höhere Eigenmittelausstattung als in der Branche im Durchschnitt üblich verfügen. Mit dieser im Rahmen einer HGB-Konzernbilanzierung, einer Bilanzierung, die den Immobilienbestand regelentsprechend zu Anschaffungs- und nicht zu Marktpreisen bewertet, ermittelten Eigenkapitalquote verfügt der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft über eine Eigenkapitalausstattung, die es jederzeit ermöglicht, zusätzliches Konzernwachstum in der benötigten Höhe mit Eigenkapital zu unterlegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Berichtsjahr einhergehend mit den getätigten Immobilientransaktionen weiter auf nun noch 19,38 Mio. Euro (Vorjahr 21,16 Mio. Euro). Damit ist es der RCM

Beteiligungs AG gelungen, ihre konzernweiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in den vergangenen drei Jahren um ca. 12 Mio. Euro zu reduzieren. Die durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote der im Konzernimmobilienportfolio gehaltenen und mit einer Fremdfinanzierung unterlegten Immobilien liegt zum Bilanzstichtag bei ca. 67%, wobei sich diese Quote aufgrund der unterjährig vorgenommenen Kredittilgungen im Jahresvergleich naturgemäß weiter verringert hat (Vorjahr 75,6%). Wie bereits an anderer Stelle im Lagebericht ausgeführt, werden regelmäßig Gespräche mit Kreditinstituten sowohl über Neu- als auch über Nachfinanzierungen geführt, um eine möglichst niedrige Eigenkapitalbindung zu erreichen. Da an zentralen Lagen befindliche Immobilien im deutlich höheren Umfang refinanzierbar sind als an periphere Lagen gelegene, hat die in den zurückliegenden Jahren vollzogene Umgestaltung des Konzernimmobilienportfolios sukzessive zu einer strukturellen Erhöhung der durchschnittlichen Fremdfinanzierung des gesamten Konzernimmobilienportfolios geführt.

### 2.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

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

Im Konzern wurden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos 10 (Vorjahr 12) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von 12,75 Mio. Euro (Vorjahr 15,75 Mio. Euro) mit Restlaufzeiten bis Dezember 2023, März 2024, Juni 2024, Dezember 2024, März 2025, Juni 2041 und September 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2020 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 17.720,0 (Vorjahr TEUR 20.662,5). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 2.215,9 (Vorjahr TEUR 2.219,9). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Eine Drohverlustrückstellung war wie im Vorjahr nicht zu bilden. Die Möglichkeit, Zinsrisiken aus aufgenommenen Darlehen über Zinsswap-Vereinbarungen zu reduzieren, wird fortlaufend entsprechend der Marktlage analysiert und als Kapitalmarktinstrument zur Sicherung der Unternehmensstrategie eingesetzt.

### 2.4 Liquiditätsanalyse

Die umfangreiche Liquiditätsausstattung des Konzerns wirkt sich bei den Liquiditätskennzifferberechnungen mit einer kräftigen Erhöhung der Liquiditätskennziffern des ersten und zweiten Grades aus. Obwohl die aktive Transaktionstätigkeit im Bereich des Verkaufs von Immobilien der vergangenen Jahre zu einer spürbaren Reduzierung der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Immobilienbestände geführt hat, hat sich die Liquiditätskennziffer des dritten Grades, in dessen Berechnung die als Vorräte bezeichneten Immobilien des Umlaufvermögens einbezogen werden, für das Geschäftsjahr 2020 aufgrund der umfangreichen Liquiditätsausstattung auf 222,1% erhöht.

**Liquidität 1.** Grades: 78,6 %, Vorjahr 11,0 % (flüssige Mittel/ kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 2.** Grades: 96,3 %, Vorjahr 26,5 % (flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 3.** Grades: 222,1 %, Vorjahr 130,4 % (flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen + Vorräte) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

## 3. Vermögenslage

### 3.1 Vermögensstrukturanalyse

Die Konzernbilanzsumme der RCM Beteiligungs AG von 46,31 Mio. Euro (Vorjahr 47,78 Mio. Euro) wird ähnlich wie im Vorjahr zu ca. 58% (Vorjahr ca. 57%) als Anlagevermögen (26,65 Mio. Euro) ausgewiesen. Wesentliche Positionen des Konzernanlagevermögens sind die Bilanzposition Wertpapiere des Anlagevermögens mit 10,08 Mio. Euro (Vorjahr 12,48 Mio. Euro), dem Anlagevermögen zugeordnete Grundstücke (9,05 Mio. Euro, Vorjahr 6,87 Mio. Euro) sowie die um die regelmäßigen Abschreibungen reduzierte Bilanzposition Firmenwert mit 6,20 Mio. Euro (Vorjahr 6,36 Mio. Euro).



Eine im Berichtsjahr von der Konzerntochtergesellschaft SM Capital AG erworbene Immobilie wurde aufgrund ihres als Gewerbeimmobilie eher längerfristigen Investitionscharakters ebenfalls dem Anlagevermögen zugeordnet.

Die Position Wertpapiere des Anlagevermögens umfasst vor allem die im Konzern aus Gründen der Ertragsoptimierung gehaltenen festverzinslichen Anleihen, diese Position wurde im Verlauf des Berichtsjahres z.B. aufgrund der Kündigung von Anleihen seitens des Emittenten reduziert. Die Höhe des konzernweiten Wertpapierportfolios hat sich in Summe (12,49 Mio. Euro, Vorjahr 12,59 Mio. Euro) nur wenig verändert, geändert hat sich jedoch aufgrund der Portfoliostruktur die Zuordnung zum Anlage – und Umlaufvermögen (Anlagevermögen 10,08 Mio. Euro, Vorjahr 12,48 Mio. Euro, Umlaufvermögen 2,41 Mio. Euro, Vorjahr 0,11 Mio. Euro).

Die konzernweite Beteiligung an der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, wird als eine nicht in den Konsolidierungskreis einzubeziehende Finanzbeteiligung geführt. In der Bilanzposition Finanzanlagen werden insgesamt konzernweite Finanzbeteiligungen in Höhe von 1,10 Mio. Euro und damit in nahezu unveränderter Höhe ausgewiesen. Die übrigen Positionen des Konzernanlagevermögens haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Aufgrund der noch im vorherigen Geschäftsjahr beurkundeten jedoch erst im Berichtsjahr abgewickelte Verkaufstransaktionen, die ein Verkaufsvolumen von ca. 8,43 Mio. Euro umfassten und die mit den im Berichtsjahr erfolgten und auch abgewickelten Verkaufstransaktionen von zwei weiteren Immobilien abgerundet werden, werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke zum 31.12.2020 nun in Höhe von 9,22 Mio. Euro und damit um 6,24 Mio. niedriger als im Vorjahr ausgewiesen.

Der konzernweite Forderungsbestand hat sich einschließlich der sonstigen Vermögensgegenstände mit insgesamt 1,33 Mio. Euro (Vorjahr 2,36 Mio. Euro) um ca. 1 Mio. Euro reduziert. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände waren im Vorjahr Forderungen in Höhe von ca. 1,21 Mio. Euro erfasst, die im Berichtsjahr vollumfänglich erfüllt worden sind. Die bei Kreditinstituten geführten Bankguthaben haben sich kräftig auf 5,85 Mio. Euro (Vorjahr 1,67 Mio. Euro) erhöht. Der Konzern der RCM Beteiligungs AG verfügt damit über eine umfangreiche Liquiditätsausstattung.

Die Anlagendeckungsgrade des Konzerns der RCM Beteiligungs AG haben sich zum 31.12.2020 leicht verbessert und werden wie folgt ausgewiesen:

#### **Anlagendeckungsgrad 1: 91,4 % (Vorjahr 89,2 %)**

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

#### **Anlagendeckungsgrad 2: 145,6 % (Vorjahr 120,4 %)**

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

Das Konzerneigenkapital hat sich im Jahresvergleich leicht erhöht, während sich das Konzernanlagevermögen in Summe leicht vermindert hat. Innerhalb des Konzernanlagevermögens haben sich die Erhöhung der im Anlagevermögen gehaltenen Immobilien bzw. die Reduzierung der im Anlagevermögen ausgewiesenen Wertpapiere weitgehend ausgeglichen.

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





Die konsequente Straffung des Immobilienportfolios auf den Standort Großraum Dresden hat auf allen Ebenen zu den erwarteten Verbesserungen in der operativen Geschäftstätigkeit geführt. Zusätzlich hat die weiter fortgesetzte Optimierung der Konzernstrukturen zu einer konzernweiten Stärkung der Ertragsstrukturen beigetragen. Aus den gesamten im vorhergehenden Geschäftsjahr 2019 abgeschlossenen und im Berichtsjahr abgewickelten Immobilienverkaufstransaktionen, die ein Volumen von 8,4 Mio. Euro umfassten, konnten nahezu durchgängig eine über den Geschäftsplanungen liegende Gewinnmarge vereinnahmt werden.

Das aktive Transaktionsgeschäft der letzten Geschäftsjahre hat im gesamten Konzern zu einem erheblichen Rückfluss bisher gebundener Eigenmittel geführt, wodurch sich die traditionell guten Konzernbilanzrelationen nochmals weiter verbessert haben. Auf die überdurchschnittlich hohen Eigenkapitalquoten an den Bilanzsummen des Konzerns bzw. der Einzelgesellschaften wurde in diesem Lagebericht bereits hingewiesen. Dieses Kapital steht bis zu einer entsprechenden Reinvestition für interimistische Anlagealternativen zur Verfügung. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist daher in der Lage, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen zu reagieren. Ein Teil der zugeflossenen Mittel wurde im Geschäftsjahr 2020 bereits wieder reinvestiert. 2,3 Mio. Euro wurden neu investiert, wobei das Konzernimmobilienportfolio gezielt mit interessanten Gewerbeimmobilien, die ein überdurchschnittliches hohes Ertrags- und/oder Entwicklungspotenzial bieten, erweitert wird.

Der RCM Beteiligungs AG ist es in den vergangenen Geschäftsjahren unter der Nutzung der gesellschaftsrechtlichen und unternehmenssteuerlichen Spielräume gelungen, die Konzern- und Gesellschaftsstrukturen im gesamten Konzern der RCM Beteiligungs AG weiter zu optimieren, womit vor allem eine nachhaltige Stärkung der konzernweiten Ertragskraft der RCM Beteiligungs AG erreicht worden ist. Gleichzeitig wurden die Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs AG aufgrund einer klarer gestuften und hierarchisch strukturierten Gliederung nun deutlich transparenter gestaltet. Mit der im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossenen Auflösung der SM Beteiligungs AG sowie der nun ebenfalls abgeschlossenen Auflösung der nicht mehr operativ tätigen Projektgesellschaft ist dieser Weg konsequent weiter beschritten worden.

### III. Nachtragsbericht

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

Entsprechende Geschäftsvorfälle haben sich im laufenden Geschäftsjahr bislang nicht ergeben.

### IV. Risikobericht

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

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

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

##### **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 Konzerngeschäftsplannung. Auf Vorstandsebene werden die Liquiditätslage sowie Abweichungen zur Liquiditätsplanung

über alle Konzerngesellschaften fortlaufend überwacht. Zu diesem Zweck werden tägliche Reports aus der Buchhaltung in einer detaillierten Liquiditätsplanung über die gängigen Planungshorizonte erfasst. Die Liquiditätssteuerung erfolgt zweistufig auf Einzelgesellschafts- und Konzernebene.

Die Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich ist besonders von der Fremdfinanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute abhängig. Veränderungen des diesbezüglichen Geschäftsgebarens der Kreditinstitute können erhebliche Einflüsse auf das Umsatz- und Investitionsvolumen und damit auf die Ertragslage haben. Dies gilt neben der allgemeinen Bereitschaft Kredite auszugeben, auch für die Konditionierung von Fremdkapital hinsichtlich der damit verbundenen Zins-, Margen-, und Provisionsbelastung. Das Finanzierungsverhalten seitens der Kreditinstitute wird von Jahr zu Jahr durch stetig steigende Anforderungen an die zu finanzierenden Objekte restriktiver. Zwar stellt die Europäische Zentralbank (EZB) mit der Ausweitung ihres Anleiherückkaufprogramms umfangreiche Liquiditätsmittel zur Verfügung, aber die Kreditinstitute reichen diese Liquidität nur zögerlich in den Wirtschaftskreislauf weiter. Ein Großteil dieser Liquidität wird anstatt in die Gütermärkte in den Kapital- und in den Immobilienmarkt geleitet. Der klassische Interbankenhandel zum Zweck der Liquiditätsversorgung der Kreditwirtschaft hat an Bedeutung verloren. Diese Entwicklungen haben spürbare Auswirkungen auf die Finanzierungsbereitschaft bzw. -fähigkeit der Kreditinstitute. Die Bereitschaft, den Ankauf einzelner Immobilien oder von Immobilienpaketen zu finanzieren, wird immer mehr von erhöhten Anforderungen an die Qualität der zu finanzierenden Immobilie, von der Eigenkapitalfähigkeit des Kreditnehmers und von der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers abhängig gemacht. Diese Tendenz hat sich mit dem Anstieg der Immobilienpreise noch verstärkt, da aus Sicht der Kreditinstitute parallel zum Immobilienpreisanstieg auch die zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel und damit das Kreditrisiko steigen. Der Ausbruch der Finanz- und Bankenkrise liegt zwar schon mehr als 10 Jahre zurück, gelöst sind die Probleme, die zu deren Ausbruch geführt haben, jedoch noch nicht. Diese sind durch die Auswirkungen der Corona-Krise derzeit lediglich in den Hintergrund geraten. Die zusätzliche Verschuldung der staatlichen Haushalte kann im Gegenteil ein erneutes Aufflammen noch beschleunigen, womit z.B. ein spürbar erschwertes Refinanzierungsumfeld verbunden wäre.

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

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

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

### **Marktrisiken:**

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

Im Bereich der Vermietung bestehen ebenso wie im Vertrieb von fertiggestelltem Wohnraum bzw. bei dem Verkauf von Immobilien neben einem Adressausfallrisiko aufgrund mangelnder Bonität des Mieters bzw. Käufers grundsätzliche Risiken hinsichtlich der Vermietbarkeit bzw. der Verkaufsfähigkeit der Flächen. Diesem Risiko soll durch





geeignete Maßnahmen wie einer gründlichen Recherche zur Analyse von Makrostandorten, also dem weiteren Umfeld von Immobilienstandorten sowie deren Einzugsbereichen, frühzeitig entgegengesteuert werden. Dabei müssen vor allem voraussichtliche demografische und wirtschaftliche Entwicklungen, aber auch z. B. kommunalpolitische Einflüsse in die Analyse einbezogen werden. Diese wirken sich u. a. auf das Kaufpreisniveau und die Vermietbarkeit von Immobilien aus. Ferner unterliegt die allgemeine Vermarktungsfähigkeit von Wohnraum generellen Auswirkungen wie z. B. Wanderungsbewegungen, Zinsveränderungen, staatlicher Wohnungsbaupolitik sowie Veränderungen der Einkommenssituation der Bevölkerung.

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

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

Die Auswirkungen der Corona-Krise haben deutlich gemacht, wie schnell staatliche Eingriffe zu unerwarteten Risiken führen können. § 7 Art 240 Einführungsgesetz BGB aus dem Dezember 2020 stellt klar: „Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.“ Dies hat zur Folge, dass für Vermieter von Gewerbeimmobilien insbesondere im Bereich des Einzelhandels oder auch der Gastronomie das Risiko besteht, dass Mieter Mietminderungen durchsetzen können oder sogar zur Vertragskündigung berechtigt sein können.

Auch wenn die Bundesrepublik Deutschland bisher die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise bislang besser als viele Nachbarländer verkraftet hat, kann insbesondere bei einem mehrmonatigen ggf. noch verschärften „Lockdown“ nicht ausgeschlossen werden, dass die binnen- oder weltwirtschaftliche Entwicklung in eine Rezession fällt, wodurch es z.B. zu erheblichen Schwankungen an den Kapital- und Devisenmärkten, zu erhöhten Mietausfällen und in der Folge auch zu sinkenden Immobilienpreisen kommen kann. Alle vorgenannten Entwicklungen könnten sich negativ sowohl auf die Ertrags- als auch auf die Vermögenslage des Konzerns der RCM Beteiligungs AG auswirken.

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

#### **Adressausfallrisiko:**

Sowohl die Vermietung von Wohnraum als auch der Verkauf von Immobilien unterliegen dem Risiko des Ausfalls des Vertragspartners. Die besondere Situation der neuen Bundesländer erschwert dort einen langfristigen Vermö-

gensaufbau, sodass konjunkturelle Schwankungen von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation oftmals nicht aufgefangen werden können. Gleichzeitig erreicht das Gehaltsniveau in den neuen Bundesländern nach wie vor noch nicht das in der übrigen Bundesrepublik im Durchschnitt herrschende Niveau und die Anzahl der auf staatliche Transferleistungen angewiesenen Personen bleibt in vielen Teilen der Bundesrepublik hoch. Mietausfälle aufgrund von privaten Insolvenzen stellen daher einen bedeutenden Risikofaktor dar. Diesem Risiko kann zwar im Vorfeld der Vermietung durch eine intensive Bonitätsprüfung Vorsorge getragen werden, ohne dass es jedoch möglich ist, dieses Risiko vollumfänglich auszuschalten. Bonitätsverschlechterungen können auch erst nach Vertragsabschluss eintreten, sodass vor Vertragsabschluss getroffene Maßnahmen zur Vermeidung von Adressausfällen ins Leere gehen können.

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

34

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

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

Die warmen Winter der vergangenen Jahre haben in Verbindung mit eher niedrigen Heizölpreisen vermehrt zu Nebenkostenrückzahlungen ggf. unter Senkung von Vorauszahlungen geführt. Überraschende Kälteperioden oder steigende Energiepreise können jedoch schnell zu wieder steigenden Heizkosten führen, die erst mit der nächsten Betriebskostenabrechnung umgelegt werden können und die durch die sich aus der vorhergehenden Betriebskostenabrechnung ergebenden Vorauszahlungen seitens der Mieter dann nicht vollständig gedeckt sind. Dadurch kann einerseits ein Vorfinanzierungsaufwand entstehen, andererseits würde sich aufgrund so steigender Forderungshöhen das Risiko von Mietsforderungsverlusten erhöhen. Diesem Risiko kann durch eine zügige Erstellung der Betriebskostenabrechnungen teilweise entgegengewirkt werden, wozu jedoch eine entsprechende Zuarbeit z. B. von Ablesefirmen für die Heizkostenablesung notwendig ist.

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

#### **Operationale Risiken:**

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

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



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

### **Zinsänderungsrisiko:**

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

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

Seitens der EZB gibt es, verstärkt durch das inzwischen wieder aufgenommene Anleihekaufprogramms derzeit keine Signale, die auf eine Abkehr von der Politik der niedrigen Zinsen hindeuten. Der Leitzins im Euroraum verbleibt derzeit weiterhin auf dem Rekordtief von 0 % bzw. darunter, die Preissteigerungsrate in der Eurozone ist im Gefolge der Corona-Krise derzeit sogar unter null gefallen. Die Aussichten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung bleiben angesichts der bereits beschriebenen negativen Auswirkungen des Corona-Virus auf die gesamte Weltwirtschaft, einem unklaren Ausgang des nun vollzogenen Brexits verhalten. Das Risiko steigender Zinsen aufgrund einer veränderten Notenbankpolitik kann daher weiterhin als niedrig eingeschätzt werden. Eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus in Deutschland muss jedoch z.B. für den Fall befürchtet werden, dass Instrumente geschaffen werden, die zu einem europäischen Haftungsverbund führen wie z. B. dies mit der Einführung von sog. Eurobonds der Fall wäre. Durch Eurobonds würde sich eine nochmalige Ausweitung der Haftung für Schulden anderer Euroländer ergeben, wodurch das derzeit vorhandene Vertrauen in die Bonität Deutschlands als Schuldner erschüttert würde. Zwangsläufig würde sich durch eine solche Entwicklung das Zinsniveau derjenigen Länder nach oben bewegen, die ihre Anleihen derzeit niedriger als im europäischen Durchschnitt verzinsen müssen. Von dieser Entwicklung wäre dann in erster Linie Deutschland betroffen. Auch ein inzwischen allerdings deutlich weniger wahrscheinliches Auseinanderbrechen der Eurozone würde zu heute unabsehbaren Folgen für die Finanz- und Wirtschaftsmärkte führen. Dieses könnte z. B. in Deutschland höhere Zinsen bewirken, da die wirtschaftliche Lage Deutschlands eine auf Deutschland ausgerichtete konsequente Niedrigzinspolitik einer staatlichen Notenbank nicht zwingend erfordert.

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

### **Fremdwährungsrisiken:**

Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch derzeit auch nicht geplant, dass im Konzern unter Abwägung der jeweiligen Marktlage Fremdfinanzierungsmittel in anderen Währungen als dem Euro aufgenommen werden.

In einem solchen Fall können Fremdwährungsrisiken in Form von Kursveränderungen gegenüber dem Euro auftreten, die negative Auswirkungen auf die Bilanz des Konzerns haben könnten.

Soweit Kapitalanlagen in Fremdwährungen vorgenommen werden, unterliegen diese dem Risiko von Kursschwankungen, wobei ein an Stärke gewinnender Euro zu Währungskursverlusten führen kann. Diesem Risiko könnte zwar durch den Abschluss von Währungstermingeschäften entgegengewirkt werden, der hierfür zu zahlende Preis würde jedoch einen beabsichtigten Zinsvorteil wieder zunichtemachen. Im Fall von Investitionen in der Währung Rubel bzw. in Russland (gleichermaßen Staat Russland wie in Russland ansässige Unternehmen) besteht das Risiko, dass von der EU oder von den USA ausgesprochene Sanktionen zu Wertverlusten dieser Anlagen führen.

## 2. Einzelrisiken

### 2.1 Umfeld- und Branchenrisiken

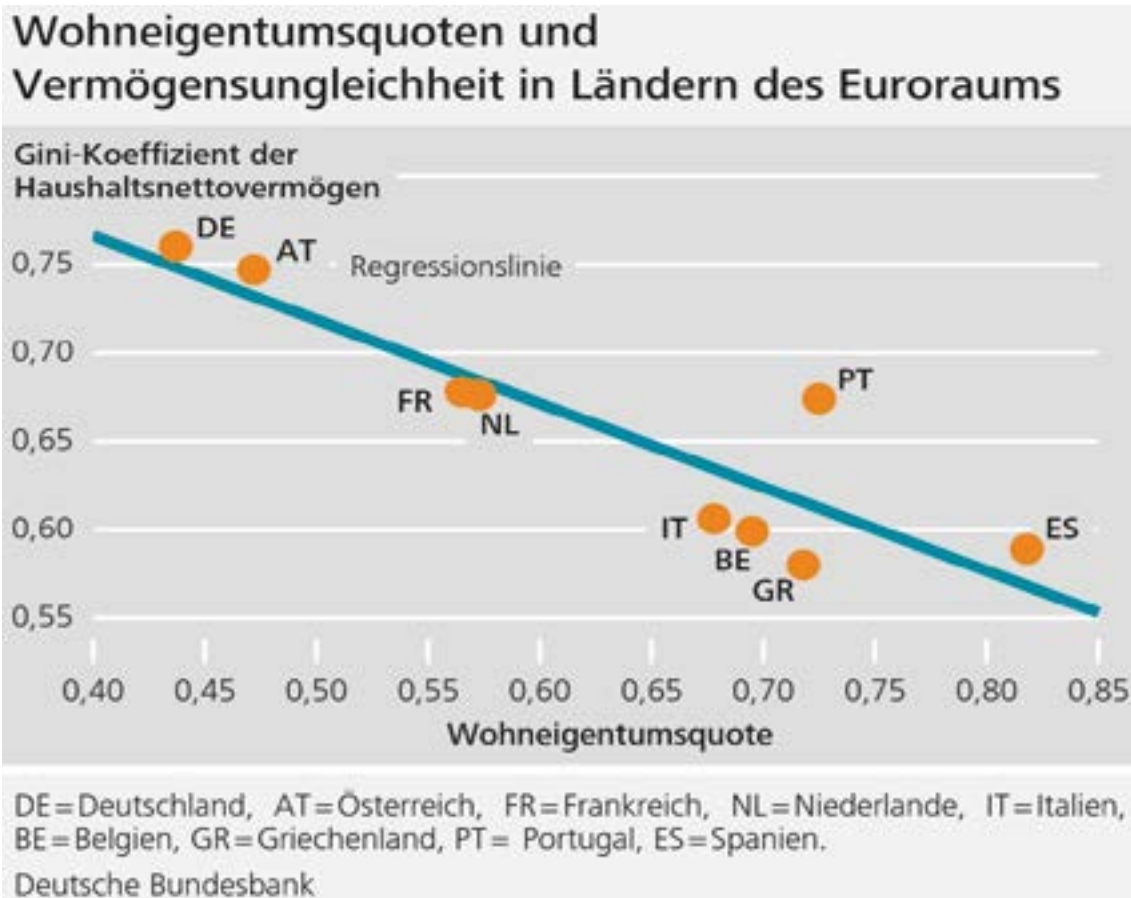
Auf die Umfeld- und Branchenbedingungen und die daraus resultierenden Risiken wurde in diesem Lagebericht bereits ausführlich eingegangen. Der Bereich Immobilien unterliegt darüber hinaus Risiken, die sich aus den jeweiligen Makro- und Mikrolagen der einzelnen Immobilien, den Einflüssen der allgemeinen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

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

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

In den Bereich der staatlichen Maßnahmen gehören auch die Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze, die in Berlin seit dem Jahr 2007 und einige Jahre später in fast allen Bundesländern vorgenommen worden sind und die inzwischen mit nahezu durchgängig 4,5% - 5% ein Niveau erreicht haben, das zu einem deutlichen spürbaren Anstieg der Transaktionskosten führt. Mehrere Bundesländer (Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen) haben inzwischen die Grunderwerbsteuersätze auf 6,5 % erhöht. Noch bis zum Jahr 2006 galt bundesweit einheitlich ein Grunderwerbsteuersatz von 3,5 %, dieser Satz findet heute nur noch in Bayern und in Sachsen Anwendung. Nicht von ungefähr weist die wirtschaftlich stärkste Nation Europas eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten aus. In keinem anderen Staat innerhalb der EU wohnen weniger Menschen in der eigenen Immobilie als in Deutschland. So liegt die durchschnittliche Wohneigentumsquote in der Europäischen Union bei über 70%, in Deutschland ist diese Quote trotz niedrigster Zinsen sogar inzwischen auf 42% gesunken.

Abgesehen davon, dass sich die Beurteilung des Reichtums einer Nation hierdurch durchaus relativiert (dies zeigt der sog. Gini-Koeffizient, der eine Maßeinheit der Vermögensungleichgewichtung darstellt), behindert der Staat gewollt oder nicht, über das Instrument Grunderwerbsteuer mit Macht die Generationen übergreifende Schaffung von Wohlstand in Form von selbstgenutztem Eigentum. Solchen Überlegungen vollkommen verschlossen, gab es in Berlin (also einer klassischen Mieterstadt) bereits im Jahr 2011 seitens der SPD Bestrebungen, mit einem geforderten Grunderwerbsteuersatz von 7 % bundesweit den Spitzenplatz zu übernehmen. Derartige an staatliche Enteignung erinnernde Steuersätze führen inzwischen zu einer erheblichen Belastung der Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt und wirken inzwischen als ernsthafte Bremse beim Aufbau von selbstgenutzten Immobilien-



vermögen in Deutschland. Zusammen mit einer evtl. steigenden Zinsbelastung (siehe Zinsänderungsrisiko) kann sich hierdurch eine erhebliche Belastung des Immobilienmarktes ergeben, die Verwertbarkeit von Immobilien nachhaltig negativ beeinträchtigen kann.

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

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

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 Großstadregionen in Sachsen, können z. B. Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland auch zu Veränderungen der wirtschaftlichen Prosperität Sachsens mit entsprechend negativen Auswirkungen auf dessen wichtigste Wirtschaftsstandorte wie Dresden und Leipzig führen. Sollte die Flüchtlingskrise des Jahres 2015 von einer Rückwanderungswelle in die Heimatländer abgelöst werden, würden viele heute noch an diesen Personenkreis direkt oder indirekt vermietete Fläche leerziehen. Diese müssten, sofern notwendig, dann unter entsprechendem finanziellem Aufwand in einen vermietungsfähigen Zustand gebracht werden und unter weiterem finanziellem Aufwand wieder vermietet werden. Aufgrund zwischenzeitlichen Leerstands könnten Mietausfälle und zusätzliche Leerstandskosten entstehen. Die direkte oder indirekte Vermietung von Flächen an Flüchtlinge kann zu fremdenfeindlichen Reaktionen in der Bevölkerung führen, in deren Folge nicht nur eine einzelne Immobilien massiv geschädigt werden könnten, sondern die auf Anlegenseite 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 die Immobilien aus dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie Immobilienportfolios von Fremdeigentümern. Veränderungen im Konzernimmobilienportfolio können im Fall von Objektverkäufen negative Auswirkungen auf die Anzahl der verwalteten Objekte und damit auf die Ertrags- und Liquiditätslage haben. Ein umfangreicher Immobilienpaketverkauf könnte, sofern es nicht gelingt, die Verwaltung für den neuen Eigentümer beizubehalten, den Wegfall eines großen Teils des verwalteten Immobilienbestands und damit verbunden den Wegfall eines wesentlichen Teils der Erträge aus der Hausverwaltung bedeuten.

## 2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

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



Insolvenzen dieser Unternehmen oder der von diesen Unternehmen beauftragten Subunternehmen sowie Rechtsstreitigkeiten können zu zeitlichen Verzögerungen und/oder zu Kostensteigerungen bei der Fertigstellung von Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten führen. Sofern sich hierdurch die Neu- oder Wiedervermietung von Wohnraum verzögert, können sich Mindererträge aus der Vermietung ergeben.

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

## 2.4 Personalrisiken

Eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit ist grundsätzlich immer auch an die ausreichende Ausstattung mit qualifiziertem Personal gebunden. Insoweit besteht das grundsätzliche Risiko, das zur aktuellen Geschäftsabwicklung bzw. Geschäftsausweitung benötigte Personal an das Unternehmen binden zu können. Um eine mögliche Geschäftsausweitung umsetzen zu können, ist es erforderlich, kurzfristig qualifiziertes Personal gewinnen zu können. Die derzeitige 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 Börsenkurschwankungen unterliegen. Eine Verwertung dieser Beteiligungen oder Wertpapiere über die Kapitalmärkte kann bei negativer Börsenkursentwicklung zu unter dem Erwerbspreis bzw. Bilanzansatz liegenden Erlösen führen.

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

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

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

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

## 2.7 Sonstige Risiken

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

40

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

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

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

## V. Prognosebericht

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

#### 1.1 Geplante Änderungen in der Geschäftspolitik

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

Dem Konzern sind infolge der aktiven Transaktionstätigkeit in den vergangenen Jahren umfangreiche Eigenmittel zurückgefließen. Sofern diese nicht unmittelbar in neue Akquisitionen im Immobilienbereich investiert werden konnten bzw. können, ist z.B. eine interimistische Anlage in sog. High-Yield-Anleihen oder anderen Wertpapieren, insbesondere, wenn diese Aussicht auf regelmäßige Erträge bieten, eine denkbare Option.

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





Bereits in den vergangenen Jahren war an dieser Stelle ausgeführt worden, dass aus Sicht der RCM Beteiligungs AG nicht zu erwarten ist, dass sich unter einer Landesregierung, der ein von der Nachfolgepartei der SED gestellter Ministerpräsident vorsteht, wie dies derzeit in Thüringen der Fall ist, langfristig ein gedeihliches Umfeld für Immobilieninvestitionen entwickeln kann. Konsequenterweise wurde nun die SM Beteiligungs AG, die Konzerngesellschaft, die in erster Linie in Thüringen investiert hat, aufgelöst. Gleichzeitig wurde auch die Tochtergesellschaft der SM Beteiligungs AG i.A., die Apartmenthotel Lindeneck GmbH, aufgelöst. Die Abwicklung beider Gesellschaften ist ebenso wie die Abwicklung einer nicht mehr benötigten Immobilienprojektgesellschaft mit zugehörigen Betriebsgesellschaft abgeschlossen; die Löschung dieser Gesellschaften im Handelsregister wird im laufenden Geschäftsjahr erwartet.

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 Renditestärkung 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 und Branchensituation

Seit dem Ausbruch der Corona-Krise im Frühjahr 2020 bestimmt deren Verlauf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ebenso wie die der Weltwirtschaft. Dem mit dem ersten Lockdown in fast allen Industrienationen einhergehenden scharfen Einbruch der Wirtschaftsleistung folgte mit dem Fallen der Infektionszahlen im Frühsommer 2020 eine spürbare Erholung, die von Hoffnungen auf einen bzw. mehrere bald zur Verfügung stehende Impfstoffe untermauert wurde. Negative Befürchtungen hinsichtlich einer längerfristigen Beeinträchtigung der Weltwirtschaft bewahrheiteten sich vorerst nicht, wozu in vielen Ländern aufgelegte umfangreiche staatliche Konjunkturprogramme ebenso beigetragen haben wie die Zurverfügungstellung umfangreicher zusätzlicher Liquidität seitens der EZB.

Allerdings hat die im Spätsommer 2020 ausgebrochene sogenannte zweite Corona-Welle den Optimismus, dass die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 schnell wieder auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren würde, gedämpft. Es ist noch zu früh, um die Auswirkungen der sich zurzeit ausbreitenden Mutationen einschätzen zu können, es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch diese dazu beitragen, dass die Erholung der Binnen- wie auch der Weltwirtschaft langsamer und verhaltener verläuft als noch vor wenigen Monaten erwartet.

Besondere Belastungen durch die Corona-Krise musste der inländische Beschäftigungsmarkt hinnehmen.

Nach Angaben des europäischen Statistikamtes Eurostat sank im 3. Quartal 2020 in den 27 Ländern der Europäischen Union (EU) und im Euroraum die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahresquartal nochmals stärker als in Deutschland. So betrug der Rückgang in der EU 1,8 % und im Euroraum 2,0 %. Die in Deutschland etwas günstigere Entwicklung ist dabei wohl vor allem auf die in Deutschland geltenden Kurzarbeiterregelungen zurückzuführen, die es Unternehmen ermöglichen, in Zeiten kurzfristiger Umsatzrückgänge auf Entlassungen erst einmal



verzichten zu können. So ging im 2. Quartal 2020 die Zahl Beschäftigten nur um 1% zurück, die Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden fiel parallel jedoch deutlich um 8%. Die Auswirkungen der vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wirken in die gleiche Richtung: Wenn sich die kurzfristigen Umsatzrückgänge aufgrund anhaltender wirtschaftlicher Belastungen zu langfristigen unternehmerischen Belastungen entwickeln bzw. Insolvenzbeantragungen unumgänglich werden, muss ein deutlicher Beschäftigungsrückgang und damit verbunden auch ein deutlicher Kaufkraftverlust befürchtet werden, der wiederum einen spürbaren Einbruch des privaten Konsums zur Folge haben würde.

In die vorliegenden Prognosen zur Entwicklung des BIP im Jahr 2021 sind allerdings die Auswirkungen der seit November/Dezember 2020 in Deutschland sowie in nahezu allen übrigen Ländern der EU geltenden verschärferten Regelungen eines wirtschaftlichen Lockdowns noch nicht bzw. erst ansatzweise eingeflossen, es muss daher davon ausgegangen werden, dass die Prognosen in den nächsten Monaten nochmals nach unten angepasst werden.

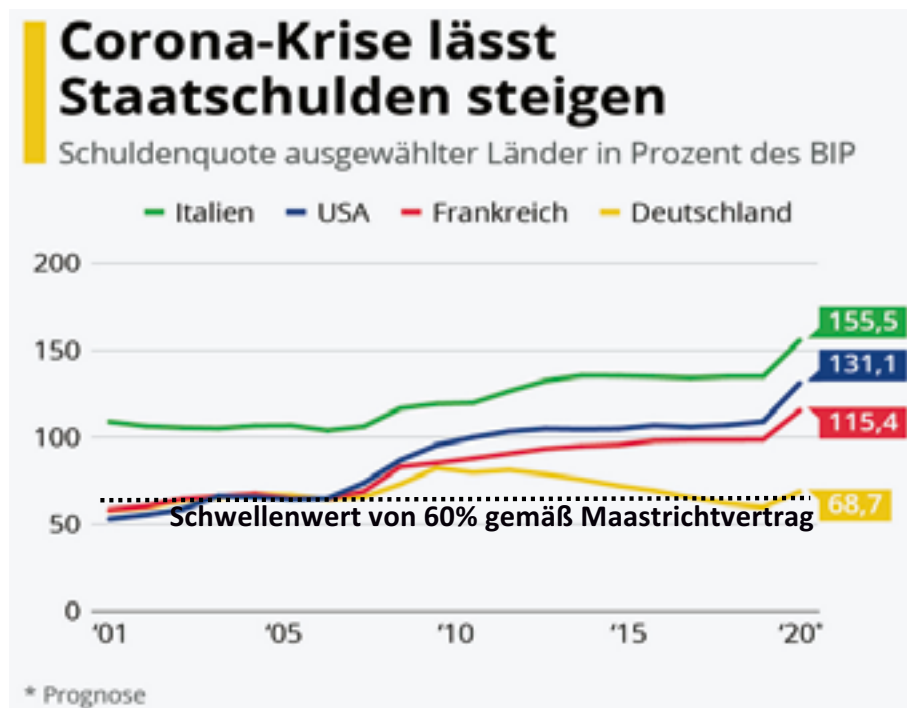
Prognose BIP Deutschland		
Quelle	Aktuelle Prognose vom	Prognose für 2021
Bundesregierung	Oktober 2020	+4,4 %
EU-Kommission	November 2020	+3,5 %
Internationaler Währungsfonds	Oktober 2020	+4,2 %
OECD	September 2020	+4,6 %
Bundesbank	Dezember 2020	+3,0 %
DIW	September 2020	+4,1 %
Ifo Institut München	Dezember 2020	+4,2 %

Der wirtschaftliche Einbruch des ersten Halbjahres 2020 infolge der Corona-Krise wird im Jahr 2021 nicht wieder vollständig aufholbar sein, zumal noch nicht absehbar ist, wie lange sich aktuell geltende Lockdown hinziehen wird. So hat der ifo-Geschäftsklima-Index im Januar 2021 spürbar auf 90,1 nach 92,3 im Vormonat vermindert. „Die zweite Corona-Welle hat die Erholung der deutschen Wirtschaft vorläufig beendet“, so ifo-Präsident Fuest.

Absehbar ist also, dass die EZB noch vermutlich über Jahre an ihrer ultraleichten Geldpolitik nicht nur festhalten wird, sondern festhalten muss, zumal die Verschuldung der öffentlichen Haushalte in der EU infolge der Corona-Krise dramatisch zugenommen hat. Der in den Maastricht-Verträgen festgeschriebene Schwellenwert einer Staatsverschuldung von 60% des jeweiligen BIP ist für Länder wie Italien inzwischen in weite Ferne gerückt. Steigende Zinsen würde gerade die besonders stark verschuldeten südeuropäischen Staaten schnell an den Rand der Zahlungsunfähigkeit bringen.



Verbunden mit einer derzeit sogar unter 0% und damit weiter unterhalb der Zielgröße der EZB von 2% liegenden Inflationsrate ist ein Ende der Niedrig-Zins-Politik der EZB nicht absehbar. Solange den Investoren aber Anlagelalternativen nicht zur Verfügung stehen, wird der Immobilienmarkt von der Nachfrage von Kapitalanlagen suchende Investoren profitieren.



43

An den teuersten A-Lage-Immobilienstandorten des Landes wie München, Hamburg, Berlin, Rhein-Main und Stuttgart werden Kaufpreise bis zum 30-fachen der Sollmiete und sogar darüber bewilligt und auch das Preisniveau auch der sogenannten B-Lagen hat sich deutlich verteuert. Parallel sind die Wohnungsmieten unter anderem auch aufgrund der Folgen einer verfehlten Wohnungsbaupolitik, die mit immer neuen gesetzlichen Auflagen und Regulierungen das Wohnen verteuert, in diesen Lagen kräftig angestiegen. Die Dynamik der aufwärts gerichteten Preisentwicklung wird sich angesichts des bereits erreichten Preisniveaus in den A-Lagen zukünftig möglicherweise nicht mehr mit der gleichen Aufwärtsdynamik wie in den vergangenen Jahren fortsetzen. Allerdings verteilt sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht homogen über alle Regionen Deutschlands. Eine permanente Vernachlässigung der infrastrukturellen Entwicklung der großstadtfernen Regionen hat zu einer großräumigen Wanderungsbewegung der Bevölkerung von der Region in die Großstädte geführt. Immer deutlicher grenzen sich Wachstumsregionen von denjenigen Regionen ab, die sukzessive Bevölkerung, Kaufkraft und Arbeitsplätze verlieren. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung hat die bereits vorhandene Wanderungsbewegung der Arbeitnehmer und ihrer Familien verstärkt, die sich schwerpunktmäßig in den Regionen ansiedeln, in denen Arbeitsplätze angeboten werden. Es ist daher ein zunehmender Konkurrenzkampf von Gemeinden und Kommunen um die Ansiedlung von Gewerbe zu beobachten. Verstärkt wird diese Entwicklung von der allgemeinen demografischen Entwicklung. In einer überalternden Gesellschaft stehen Regionen auch in einem Wettbewerb um den Zuzug junger Menschen. Familienfreundliche kommunale Wohnkonzepte entscheiden darüber, ob eine Region morgen überaltert und mit Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird.

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

Preisaufschläge bei Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, bei kommunalen Gebühren und vor allem bei technischen Vorschriften für die energetische Ausstattung eines Hauses verteuern Neubau und Bewirtschaftung von Immobilien jedoch drastisch. Bürokratische Vorschriften erschweren nachhaltig das Bauen und der permanent zu beobach-

tende Trend zu einer mieterfreundlichen Rechtsprechung erschwert zunehmend die Verwaltung von Wohnimmobilien. Die Rechnung bezahlt trotz oder gerade wegen staatlicher Eingriffe wie z.B. der Mietpreisbremse vor allem der Mieter, der für das Wohnen in Deutschland immer tiefer in die Tasche greifen muss. Mit einer neuen Regulierungswelle versucht der Gesetzgeber nun, den marktwirtschaftlichen Folgen einer verfehlten und von staatlichen Markteingriffen geprägten Wohnungsbaupolitik mit neuerlichen Regulierungen wie z.B. der nochmals verschärften Mietpreisdeckelung entgegenzuwirken. Es verwundert nicht, dass in diesem Umfeld insbesondere auch angesichts des bei Wohnimmobilien inzwischen erreichten Marktpreisniveaus andere Formen von Immobilieninvestitionen an Attraktivität gewinnen. Bestärkt durch die permanenten staatlich regulierenden Eingriffe in den Wohnimmobilienmarkt rücken nun auch Gewerbeimmobilien verstärkt in den Anlagefokus, insbesondere dann, wenn diese nicht oder nur wenig von den Auswirkungen der Corona-Krise betroffen sind, wie dies z.B. bei Logistikimmobilien der Fall ist. Fehlende Anlagealternativen, Risikodiversifizierung und Konjunkturunabhängigkeit sind dann die Argumente, mit denen derartige Immobilien für Kapitalanlagen interessant bleiben.

### 3. Erwartete Ertragslage

44

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

Im Konzern der RCM Beteiligungs AG werden derzeit verschiedene Immobilien- sowie Beteiligungsprojekten intensiv vorangetrieben. Die Realisierung dieser Projekte und vor allem deren Zeitpunkt wird die zukünftige Konzernergebnisentwicklung ganz wesentlich prägen. Gleichzeitig ist die RCM Beteiligungs AG angesichts ihrer umfangreichen Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung zusätzlich in der Lage, auf attraktive neue Geschäftsmöglichkeiten jederzeit kurzfristig reagieren können, um sich bietende neue Investitionsmöglichkeiten so konsequent zu nutzen.

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

Aufgrund der in den vergangenen Geschäftsjahren realisierten Immobilienverkaufstransaktionen werden bis zu einer Reinvestition der zugeflossenen Mittel im Immobilienbereich anstelle von Einnahmen aus der Vermietung der eigenen Bestände Erträge aus der interimistischen Anlage der zurückgeflossenen Eigenmittel erzielt. Hierdurch ergibt sich für den Konzern der RCM Beteiligungs AG ein für eine in Immobilien investierende Gesellschaft untypisch nahezu ausgeglichener Zinssaldo.

Die Fokussierung des Konzernimmobilienportfolios auf den Großraum Dresden hat alle Kennzahlen des auf diese Weise optimierten Konzernimmobilienportfolios deutlich verbessert. So hat sich die durchschnittliche Sollmiete pro m<sup>2</sup> im Konzernimmobilienportfolio nun auf einem Niveau von ca. EUR 6,50 pro m<sup>2</sup> eingependelt und liegt damit deutlich über früher erzielten Erträgen. Gleichzeitig liegt die Leerstandsquote des gesamten Konzernimmobilienportfolios bei weniger als 5%.

### 4. Erwartete Finanzlage

#### 4.1 Geplante Finanzierungsmaßnahmen

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



#### 4.2 Geplante Investitionen

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

#### 4.3 Geplante Personalsteuerung

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

### 5. Chancen

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

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

Die RCM Beteiligungs AG ist aufgrund des Rückflusses von Eigenmitteln, der sich aus den zurückliegenden Immobilienveräußerungen ergeben haben, in der Lage, sich kurzfristig ergebende Investitionschancen schnell und entschlossen nutzen zu können. Diese können sich z.B. bei einer möglichen ggf. vorübergehenden Verminderung des Preisniveaus am Immobilienmarkt ebenso wie bei sich kurzfristig auftuenden Investitionsmöglichkeiten im Beteiligungsbereich ergeben. Eine überdurchschnittlich gute Eigenmittelausstattung macht es der RCM Beteiligungs AG möglich, sich kurzfristig ergebende Investitionschancen schnell und konsequent zu nutzen. Kurze Entscheidungswege können über das Gelingen einer Investition von erheblicher Bedeutung sein. Neben der entsprechenden Mittelausstattung verfügt die RCM Beteiligungs AG über ein umfangreiches Netz von Kooperationspartnern, die die Gesellschaft bei der Umsetzung von Investitionsentscheidungen unterstützen können.

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

Sindelfingen, im Februar 2021

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

**KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020 (HGB)**

46

<b>AKTIVA (in EUR)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.490,51	49.178,51
2. Geschäfts- oder Firmenwert	6.198.619,60	6.361.127,51
	<b>6.251.110,11</b>	<b>6.410.306,02</b>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	9.047.312,82	6.872.394,12
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.932,00	179.777,00
	<b>9.224.244,82</b>	<b>7.052.171,12</b>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.096.545,44	1.077.490,06
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.083.000,81	12.481.649,25
	<b>11.179.546,25</b>	<b>13.559.139,31</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
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	74.000,00	74.000,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	9.222.322,39	15.467.763,69
4. geleistete Anzahlungen	0,00	230.000,00
	<b>9.296.822,39</b>	<b>15.772.263,69</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	12.156,09	37.487,92
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	682.368,60	76.132,93
3. sonstige Vermögensgegenstände	638.494,72	2.246.527,60
	<b>1.333.019,41</b>	<b>2.360.148,45</b>
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	<b>2.410.793,55</b>	<b>108.463,84</b>
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>5.848.765,69</b>	<b>1.668.385,09</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>34.595,07</b>	<b>44.944,99</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>729.847,71</b>	<b>799.584,37</b>
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>46.308.745,00</b>	<b>47.775.406,88</b>

<b>PASSIVA (in EUR)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	13.100.000,00	14.000.000,00
2. abzgl. eigene Anteile	-1.479.442,00	-1.590.987,00
II. Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	1.116.807,48	216.807,48
III. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	710.424,74	709.472,75
IV. Minderheitenanteile	10.202.493,16	11.362.178,33
V. Bilanzergebnis	699.119,70	-594.665,26
	<b>24.349.403,08</b>	<b>24.102.806,30</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	950.438,00	532.109,07
2. sonstige Rückstellungen	649.050,42	781.231,20
	<b>1.599.488,42</b>	<b>1.313.340,27</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.380.760,41	21.163.479,30
2. erhaltene Anzahlungen	39.957,47	69.207,96
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.799,15	85.836,97
4. sonstige Verbindlichkeiten	838.187,06	977.775,01
– davon aus Steuern EUR 184.068,14 (Vj. EUR 78.296,28)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		
	20.309.704,09	22.296.299,24
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>50.149,41</b>	<b>62.961,07</b>
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>46.308.745,00</b>	<b>47.775.406,88</b>



# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB)

vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

(in EUR)	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.636.260,09	1.660.283,00
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	12.647.000,00	18.477.001,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.544.999,02	982.616,94
	<b>16.828.259,11</b>	<b>21.119.900,94</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-7.224.953,09	-12.100.227,96
3. andere aktivierte Eigenleistungen	7.263,56	53.224,80
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b>9.610.569,58</b>	<b>9.072.897,78</b>
5. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	385.275,89	244.729,55
b) aus Finanzgeschäft	1.074.713,00	857.022,90
	<b>1.459.988,89</b>	<b>1.101.752,45</b>
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	272.052,12	190.123,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	105.869,92	144.064,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	557.042,35	319.052,20
	<b>934.964,39</b>	<b>653.240,67</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.436.863,48	1.697.834,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)	211.978,54	221.512,74
	<b>1.648.842,02</b>	<b>1.919.347,61</b>
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	567.045,10	1.121.861,21
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	1.140.230,23	1.802.840,71
b) aus Finanzgeschäft	1.371.252,13	616.599,00
	<b>2.511.482,36</b>	<b>2.419.439,71</b>
10. Erträge (+)/Aufwand (-) aus Beteiligungen mit assoziierten Unternehmen	-16.909,00	51.764,46
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	978.908,52	974.667,13
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.738,57	56.291,72
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.559.252,58	11.192,53
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	733.470,12	778.343,83
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.089.239,99</b>	<b>4.353.947,98</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.021.941,92	740.774,91
17. Ergebnis nach Steuern	3.067.298,07	3.613.173,07
18. Sonstige Steuern	3.119,58	3.294,98
<b>19. Jahresergebnis</b>	<b>3.064.178,49</b>	<b>3.609.878,09</b>
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-594.665,26	-1.329.942,38
21. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	1.730.117,91	903.491,88
22. Ausschüttungen	1.096.079,02	998.793,82
23. Ergebnis aus Endkonsolidierungen	1.896.299,71	0,00
24. Minderheitenanteil am Jahresergebnis	-840.496,31	-972.315,27
<b>26. Bilanzergebnis</b>	<b>699.119,70</b>	<b>-594.665,26</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31.12.2020

	Mutterunternehmen				
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Bilanzgewinn
(in EUR)					
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>14.000.000,00</b>	<b>-561.373,00</b>	<b>216.807,48</b>	<b>709.348,36</b>	<b>-1.329.942,38</b>
Einzug eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-1.029.614,00	0,00	0,00	-903.491,88
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-998.793,82
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	124,39	0,00
Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	2.637.562,82
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>14.000.000,00</b>	<b>-1.590.987,00</b>	<b>216.807,48</b>	<b>709.472,75</b>	<b>-594.665,26</b>
Einzug eigener Aktien	-900.000,00	900.000,00	900.000,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-788.455,00	0,00	0,00	-1.730.117,91
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.096.079,02
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	951,99	1.896.299,71
Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	2.223.682,18
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>13.100.000,00</b>	<b>-1.479.442,00</b>	<b>1.116.807,48</b>	<b>710.424,74</b>	<b>699.119,70</b>





Mutterunternehmen			Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
<b>13.034.840,46</b>	<b>0,00</b>	<b>13.034.840,46</b>	<b>10.383.691,32</b>	<b>10.383.691,32</b>	<b>23.418.531,78</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-1.933.105,88	0,00	-1.933.105,88	0,00	0,00	-1.933.105,88
-998.793,82	0,00	-998.793,82	0,00	0,00	-998.793,82
124,39	0,00	124,39	6.171,74	6.171,74	6.296,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.637.562,82	0,00	2.637.562,82	972.315,27	972.315,27	3.609.878,09
<b>12.740.627,97</b>	<b>0,00</b>	<b>12.740.627,97</b>	<b>11.362.178,33</b>	<b>11.362.178,33</b>	<b>24.102.806,30</b>
900.000,00	0,00	900.000,00	0,00	0,00	900.000,00
-2.518.572,91	0,00	-2.518.572,91	0,00	0,00	-2.518.572,91
-1.096.079,02	0,00	-1.096.079,02	0,00	0,00	-1.096.079,02
1.897.251,70	0,00	1.897.251,70	-2.000.181,48	-2.000.181,48	-102.929,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.223.682,18	0,00	2.223.682,18	840.496,31	840.496,31	3.064.178,49
<b>14.146.909,92</b>	<b>0,00</b>	<b>14.146.909,92</b>	<b>10.202.493,16</b>	<b>10.202.493,16</b>	<b>24.349.403,08</b>



## KONZERN-BRUTTOANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	01.01.2020	Zugang	Abgang	31.12.2020
<b>(in EUR)</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	152.492,25	14.997,13	4.196,47	163.292,91
2. Geschäfts- oder Firmenwert	11.863.972,96	119.052,27	3.536.219,74	8.446.805,49
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>12.016.465,21</b>	<b>134.049,40</b>	<b>3.540.416,21</b>	<b>8.610.098,40</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.317,58	0,00	0,00	621.317,58
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	6.426.155,86	2.404.701,57	0,00	8.830.857,43
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	389.655,50	43.131,92	76.862,27	355.925,15
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>7.437.128,94</b>	<b>2.447.833,49</b>	<b>76.862,27</b>	<b>9.808.100,16</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.112.062,93	19.055,38	0,00	1.131.118,31
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	12.634.345,92	6.801.997,75	7.787.799,15	11.648.544,52
<b>Finanzanlagen</b>	<b>13.746.408,85</b>	<b>6.821.053,13</b>	<b>7.787.799,15</b>	<b>12.779.662,83</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>33.200.003,00</b>	<b>9.402.936,02</b>	<b>11.405.077,63</b>	<b>31.197.861,39</b>



Abschreibungen				Buchwert	
01.01.2020	Zugang	Abgang	31.12.2020	31.12.2020	Vorjahr
103.313,74	11.680,13	4.191,47	110.802,40	52.490,51	49.178,51
5.502.845,45	281.560,18	3.536.219,74	2.248.185,89	6.198.619,60	6.361.127,51
<b>5.606.159,19</b>	<b>293.240,31</b>	<b>3.540.411,21</b>	<b>2.358.988,29</b>	<b>6.251.110,11</b>	<b>6.410.306,02</b>
72.187,23	11.865,00	0,00	84.052,23	537.265,35	549.130,35
102.892,09	217.917,87	0,00	320.809,96	8.510.047,47	6.323.263,77
209.878,50	44.021,92	74.907,27	178.993,15	176.932,00	179.777,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>384.957,82</b>	<b>273.804,79</b>	<b>74.907,27</b>	<b>583.855,34</b>	<b>9.224.244,82</b>	<b>7.052.171,12</b>
34.572,87	0,00	0,00	34.572,87	1.096.545,44	1.077.490,06
152.696,67	1.424.038,57	11.191,53	1.565.543,71	10.083.000,81	12.481.649,25
<b>187.269,54</b>	<b>1.424.038,57</b>	<b>11.191,53</b>	<b>1.600.116,58</b>	<b>11.179.546,25</b>	<b>13.559.139,31</b>
<b>6.178.386,55</b>	<b>1.991.083,67</b>	<b>3.626.510,01</b>	<b>4.542.960,21</b>	<b>26.654.901,18</b>	<b>27.021.616,45</b>



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2020

52

(in TEUR)	2020	2019
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	3.064	3.610
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	567	1.122
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.559	11
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	419	352
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-101	582
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	0	0
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	436	-310
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	5.093	8.439
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-163	210
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.875</b>	<b>14.015</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	9
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.448	-5.481
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-15	-9
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7.342	6.574
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.854	-7.337
Korrektur Zugänge aus Umgliederung von Wertpapieren des Umlaufvermögens	0	0
„Einzahlungen“ (+) aufgrund von Einzug Wandelanleihe	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.974</b>	<b>-6.243</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	0	10
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-2.938	-3.105
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	4.725	8.094
Anzahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-6.508	-12.595
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.721</b>	<b>-7.597</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	4.181	175
Finanzmittel SFG	0	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.668	1.493
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.849</b>	<b>1.668</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	5.849	1.668
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>5.849</b>	<b>1.668</b>



# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

### 1.2. Angaben zu Konsolidierungsmethoden

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

Name und Sitz	Konzernanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	Grund- bzw. Stammkapital	31.12.2020	2020
	%	TEUR	TEUR
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	72,03	16.921,9	1.455,3
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	98,98	6.640,1	369,4
SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A., Sindelfingen	94,42	0,0	-0,6
SM Domestic Property Aktiengesellschaft, Sindelfingen	100,00	1.048,5	0,0
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	100,00	25,4	-44,0
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	100,00	478,6	13,8
SFG Liegenschaften GmbH i.L., Gechingen	100,00	0,0	-1,6
SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG i.L., Gechingen	93,00	0,0	39,1
Krocker GmbH, Dresden	50,98	798,7	565,1

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

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

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

Die Erstkonsolidierung der SM Capital Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2007 nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 5.839,5 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen verrechnet. Im Jahr 2012 sind weitere Anteile an der SM Capital Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 12,3 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Aufgrund der veränderten Konzernstruktur in Folge der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen bei der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sowie zusätzlichen Veräußerungsvorgängen bei den Gesellschaften SM Capital Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft und SFG Liegenschaften GmbH und Co. Betriebs KG i.L. und des in Folge dessen verringerten Anteils am buchmäßigen Eigenkapital der obersten Konzernmutter RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, erhöhte sich in 2017 der Minderheitenanteil bei der SM Capital Aktiengesellschaft und korrespondierend dazu entstand neu zu aktivierender Firmenwert in Höhe von TEUR 1.045,0. Dieser wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Aufgrund der Veränderung der Beteiligung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft wurde der Firmenwert in 2018 in Höhe von TEUR 8,2 korrigiert. Im Jahr 2019 entstand durch Veränderung der Beteiligungsquoten ein Firmenwert von TEUR 51,3. Dieser wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

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

Seit Mai 2009 gehört die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zum Konzern der RCM und wird seither vollkonsolidiert. Am 31. Dezember 2020 hält die RCM direkt einen Anteil am Grundkapital der SMW in Höhe von 72,03 %. Die Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2009 ebenfalls nach der Buchwertmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 5.772,5 wurde gemäß § 309 HGB in der damals gültigen Fassung mit den Rücklagen in Höhe von TEUR 2.269,7 teilverrechnet. Der übersteigende Betrag in Höhe von TEUR 3.502,8 wurde als Firmenwert aktiviert und wird seitdem planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2010 sind weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der weiteren Anteile erfolgte im Jahr 2010 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 117,9. Im Jahr 2012 sind nochmals Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zugegangen. Die Erstkonsolidierung der zugegangenen Anteile erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Dabei ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 378,1. Weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs AG wurden in 2013 erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 224,7 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Auch im Jahr 2014 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 235,0 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2015 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 1.421,2 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Weitere Anteile wurden ebenfalls im Jahr 2016 erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 18,1 wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Durch Teilnahme an einer Sachkapitalerhöhung wurden in 2017 weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der dabei in Höhe von TEUR 766,2 entstandene Firmenwert wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2018 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der dabei in Höhe von TEUR 53,6 entstandene Firmenwert wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Auch im Jahr 2019 wurden weitere Anteile an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft erworben. Der dabei in Höhe von TEUR 118,1 entstandene Firmenwert wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Durch weitere Zukäufe und Änderungen der Beteiligungsquote entstand in 2020 ein weiterer Firmenwert in Höhe von TEUR 56,0. Dieser wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.



Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. erfolgte im Jahr 2012 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 54,2 wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2014 wurden weitere Anteile an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 38,2 wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2015 wurden erneut weitere Anteile an der SM Beteiligungs Aktiengesellschaft i.A. erworben. Der hierdurch entstandene Firmenwert in Höhe von TEUR 44,0 wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Durch den Erwerb weiterer Anteile im Jahr 2016 entstand ein Firmenwert in Höhe von TEUR 254,7. Dieser wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2017 entstand durch weiteren Erwerb von Anteilen ein neuer Firmenwert in Höhe von TEUR 376,8, der aktiviert und über 30 Jahre abgeschrieben wurde. Im Jahr 2018 verminderte sich durch die Veränderung der Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG der Firmenwert in Höhe von TEUR 6,7. Aufgrund der Liquidation der Gesellschaft wurde mit Abverkauf der letzten Immobilie in 2019 der Restwert in Höhe von TEUR 685,8 abgeschrieben. Im Jahr 2020 erfolgte der Abschluss der Liquidation der Gesellschaft, die Löschung der Gesellschaft im Handelsregister steht noch aus. Damit verbunden erfolgte die Endkonsolidierung der Gesellschaft im Jahr 2020.

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

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

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

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SFG Liegenschaften GmbH i.L. erfolgte im Berichtsjahr nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 1,1 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2020 erfolgte der Abschluss der Liquidation der Gesellschaft, die Löschung der Gesellschaft im Handelsregister steht noch aus. Damit verbunden erfolgte die Endkonsolidierung der Gesellschaft im Jahr 2020.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG i.L. erfolgte in 2017 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 2.775,2 wurde bei paralleler entsprechender Gewinnzuweisung im Jahr 2017 vollständig abgeschrieben. Im Jahr 2020 erfolgte der Abschluss der Liquidation der Gesellschaft, die Löschung der Gesellschaft im Handelsregister steht noch aus. Damit verbunden erfolgte die Endkonsolidierung der Gesellschaft im Jahr 2020.

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

Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisuordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst. Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften wurden eliminiert. Im Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

### 1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

USD 1,2290  
RUB 91,6546

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





## 2. ANGABEN ZUR BILANZ

### 2.1. Aktiva

#### 2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Die Position immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet bei der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen entstandene Firmenwerte, die über 30 Jahre abgeschrieben werden. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Firmenwerte wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr TEUR 685,8). In dieser Position sind ebenfalls erworbene Softwarelizenzen enthalten, welche auf drei Jahre abgeschrieben werden. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware.

#### 2.1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen im Jahresverlauf erfolgt die Abschreibung zeitanteilig monatsgenau. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 176,9 (Vorjahr TEUR 179,8) enthalten.

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

#### 2.1.3. Finanzanlagen

##### 2.1.3.1 Beteiligungen

Im Konzern der RCM Beteiligungs AG werden zum 31.12.2020 insgesamt 877.044 Aktien der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, gehalten, dies entspricht einem Anteil von 17,54 % am Grundkapital der KST Beteiligungs AG. Mit der am 31.05.2016 erfolgten Bestellung von Herrn Reinhard Voss zum Vorstand der KST Beteiligungs AG sind die im Konzern der RCM Beteiligungs AG gehaltenen Anteile an der KST Beteiligungs AG aufgrund der dadurch gegebenen Organidentität mit Wirkung vom 31.05.2016 an als Beteiligung auszuweisen. Der passive Unterschiedsbetrag beträgt EUR 214.374,67. Das anteilige Ergebnis für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 wird mit Minus EUR 16.909,00 als Aufwand ausgewiesen.

##### 2.1.3.2 Wertpapiere des Anlagevermögens

Hierin enthalten sind insbesondere festverzinsliche Anleihen.

#### Ergänzende Angaben

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich im Wesentlichen um festverzinsliche Anleihen mit nominalem Rückzahlungswert, deren Rating seit dem Kauf mindestens unverändert geblieben ist. Soweit sich auf diese Positionen zwischenzeitlich Kursverluste aus Währungsdifferenzen ergeben haben, werden diese abgeschrieben. Außerdem wurde eine Anleihe aufgrund des Insolvenzrisikos des Emittenten auf den Kurswert abgeschrieben. Insgesamt wurden Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.082,1 (Vorjahr TEUR 0,0) vorgenommen, davon betreffen TEUR 425,4 Kursdifferenzen und TEUR 656,7 Währungsdifferenzen. Der Buchwert der Wertpapiere beträgt TEUR 6.135,8, der Zeitwert TEUR 6.108,5.

Darüber hinaus sind Aktien bzw. Fonds und Beteiligungen mit einem Buchwert von TEUR 3.947,2 und einem Zeitwert von TEUR 5.658,5 im Bestand. Auf Grund der vorübergehenden Kursverluste am Deutschen Aktienmarkt ist eine mögliche Wertminderung auch bei diesen Papieren als vorübergehend einzustufen. Auf die Wertpapiere im Anlagevermögen wurden Abschreibungen in Höhe von TEUR 341,9 (Vorjahr TEUR 0,0) vorgenommen, davon betreffen TEUR 244,8 Kursdifferenzen und TEUR 97,1 Währungsdifferenzen.

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

In dieser Position wird nur noch ein Restant aus der Immobilienentwicklung Rosenbergstraße mit einem Bilanzansatz in Höhe von TEUR 74,0 geführt.

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

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

### 2.1.5. 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 (Vorjahr)	12,2 (37,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	12,2 (37,5)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen (Vorjahr)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	682,4 (76,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	682,4 (76,1)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	625,6 (2.224,7)	12,9 (21,8)	0,0 (0,0)	638,5 (2.246,5)

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. Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen in Höhe von TEUR 135,2 (Vorjahr TEUR 0,0) vorgenommen, davon betreffen TEUR 125,8 Kursdifferenzen und TEUR 9,4 Währungsdifferenzen.

### 2.1.7. Flüssige Mittel

Es werden TEUR 5.848,8 (Vorjahr TEUR 1.668,4) flüssige Mittel ausgewiesen. Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 3.603,5 (Vorjahr TEUR 1.162,1) enthalten, die im Rahmen von Sicherheiten verpfändet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

### 2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Bearbeitungsgebühren für Darlehensverträge in Höhe von TEUR 16,2 (Vorjahr TEUR 23,1) enthalten, 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 32,2 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 7,6) sowie aus dem Verlustvortrag der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft der mit einem Anteil in Höhe von TEUR 2.500 bewertet wurde (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 722,2). Somit ergibt sich per Saldo eine aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 729,8.



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 28,82 % angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15 % und dem Solidaritätszuschlag einen Gewerbesteuersatz von 13,00 % beinhaltet.

## 2.2. Passiva

### 2.2.1. Eigenkapital

#### a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 13.100,0 ist aufgeteilt in 13.100.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Die über alle Konzerngesellschaften hinweg gehaltenen 1.479.442 eigenen Aktien werden offen vom Grundkapital abgesetzt.

#### Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag wurden von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 456.598 Eigene Aktien, entsprechend 3,485 % des Grundkapitals, im Bestand gehalten, die zum Bilanzstichtag mit EUR 2,028 je Aktie, insgesamt also TEUR 926,0 bewertet wurden. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) des Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Eigene Aktien (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)	Anteil in % (jeweils am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz in Euro	Kursgewinn/ -verlust in Euro
Anfangsbestand: 892.137	6,372 %	01.01.2020	1.777.178,76	
Verkauf: 0	6,726 %	1. Quartal 2020	1.877.296,08	0,00
Kauf: 49.514	0,569 %	2. Quartal 2020	149.272,94	0,00
Einzug 900.000	0,782 %	3. Quartal 2020	207.742,30	0,00
Kauf: 32.931	3,485 %	4. Quartal 2020	926.040,69	0,00
Verkauf: 0	3,485 %	31.12.2020	926.040,69	0,00
Kauf: 27.875				
Verkauf: 0				
Kauf: 354.141				
Endbestand: 456.598				

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft 433.837 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, entsprechend 3,312 % des Grundkapitals gehalten, die zum Bilanzstichtag mit EUR 1,970 je Aktie, insgesamt also TEUR 854,6 bewertet wurden.

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

Eigene Aktien (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)	Anteil in % (jeweils am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz in Euro	Kursgewinn/ -verlust in Euro
Anfangsbestand: 289.724	2,069 %	01.01.2020	549.355,00	
Verkauf: 0	3,099 %	1. Quartal 2020	854.644,77	0,00
Kauf: 144.113	3,312 %	2. Quartal 2020	854.644,77	0,00
Verkauf: 0	3,312 %	3. Quartal 2020	854.644,77	0,00
Kauf: 0	3,312 %	4. Quartal 2020	854.644,77	0,00
Verkauf: 0	3,312 %	31.12.2020	854.644,77	0,00
Kauf: 0				
Endbestand: 433.837				

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Capital Aktiengesellschaft 589.007 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, entsprechend 4,496 % des Grundkapitals gehalten, die zum Bilanzstichtag mit EUR 1,912 je Aktie, insgesamt also TEUR 1.126,4 bewertet wurden.

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

Eigene Aktien (Kauf bzw. Verkauf; Anzahl)	Anteil in % (jeweils am Ende des Quartals)	Zeitpunkt bzw. Quartal	Bilanzansatz in Euro	Kursgewinn/ -verlust in Euro
Anfangsbestand: 409.126	2,922 %	01.01.2020	756.987,83	
Verkauf: 0	4,036 %	1. Quartal 2020	1.076.243,88	0,00
Kauf: 155.844	4,313 %	2. Quartal 2020	1.076.243,88	0,00
Verkauf: 0	4,313 %	3. Quartal 2020	1.076.243,88	0,00
Kauf: 0	4,496 %	4. Quartal 2020	1.126.378,79	0,00
Verkauf: 0	4,496 %	31.12.2020	1.126.378,79	
Kauf: 24.037				
Endbestand: 589.007				

60

#### b) Genehmigtes Kapital 2019

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

#### c) Bedingte Kapitalia

##### Bedingte Kapitalia 2011 und 2015

Die bisher bestehenden Bedingten Kapitalia 2011 und 2015 wurden durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. September 2020 aufgehoben.

##### Bedingtes Kapital 2020

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.550.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 6.550.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2020). 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 28. September 2020 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

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

#### d) In Vorjahren mit Rücklagen verrechnete Firmenwerte

Die Kapitalrücklage wurde durch Verrechnung mit bei der Erstkonsolidierung entstandenen Firmenwerten in den Vorjahren gemäß § 309 HGB alte Fassung vollständig verwendet. Durch die Zuführung in 2018 und die Kapitalherabsetzung in 2020 ergibt sich nach Verrechnung zum Bilanzstichtag ein Wert von EUR 1.116.807,48



(Vorjahr EUR 216.807,48). Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 3.251.962,50 aus Agiobeträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen
- + EUR 1.949.183,80 aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen
- + EUR 1.064.000,00 aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage
- + EUR 2.830.000,00 aus Kapitalherabsetzung
- + EUR 132.135,99 aus Veräußerung eigener Anteile gem. § 272 Abs. 1b S. 3 HGB
- EUR 5.839.539,74 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der SM Capital AG im Jahr 2007
- EUR 1.244,60 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der Apollo Hausverwaltung im Jahr 2008
- EUR 2.269.690,47 aus Firmenwert bei der Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs AG im Jahr 2009

#### e) Gewinnrücklagen

Aufgrund des Erwerbs eigener Anteile wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt EUR 830.117,91 in die frei verfügbare Gewinnrücklage eingestellt. Diese Gewinnrücklage in Höhe von insgesamt EUR 830.117,91 wurde zu Lasten des Bilanzgewinns eingestellt. Somit beträgt die Gewinnrücklage zum Ende des Geschäftsjahres EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00).

#### 2.2.2. Unterschiedsbetrag

Dieser wird in Höhe von EUR 710.424,74 (Vorjahr EUR 709.472,75) ausgewiesen. Durch Zukäufe an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in den Vorjahren entstand ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 496.050,07. Ab 1. Juni 2016 wird die KST Beteiligungs AG als assoziiertes Unternehmen erstmalig At Equity konsolidiert. Der sich hierbei ergebende passive Unterschiedsbetrag beträgt EUR 214.374,67.

#### 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 447,2 (Vorjahr TEUR 202,4) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 503,3 (Vorjahr TEUR 329,7) gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten:	TEUR 77,6 (Vorjahr TEUR 83,6)
Geschäftsbericht:	TEUR 9,6 (Vorjahr TEUR 9,6)
Hauptversammlung:	TEUR 32,2 (Vorjahr TEUR 35,5)
noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstand:	TEUR 23,9 (Vorjahr TEUR 12,6)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR 192,1 (Vorjahr TEUR 221,9)
Personalkosten:	TEUR 126,7 (Vorjahr TEUR 101,4)
Rechtsstreitigkeiten:	TEUR 70,0 (Vorjahr TEUR 123,5)
Offenlegung und Aufbewahrung:	TEUR 21,2 (Vorjahr TEUR 20,8)
Beiträge zur Berufsgenossenschaft:	TEUR 3,3 (Vorjahr TEUR 4,0)
Erneuerungen Lizenzen:	TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 20,0)

Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 3,9 (Vorjahr TEUR 60,3) sowie TEUR 57,3 (Vorjahr TEUR 57,3) für Gewährleistungen und offene Rechnungen in Höhe von TEUR 31,2 (Vorjahr TEUR 30,7) gebildet. Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 649,1 (Vorjahr TEUR 781,2) gebildet.

#### 2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2020 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2020 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 5.273,3 (Vorjahr TEUR 6.532,8).



### 2.2.4.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Angaben in TEUR	Vorjahr in TEUR
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	5.405,6	13.297,3
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	8.929,7	1.333,4
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	5.045,5	6.532,8
<b>Summe</b>	<b>19.380,8</b>	<b>21.163,5</b>

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert, unter anderem durch Guthaben, Grundschulden und Abtretung von Mietansprüchen. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2020 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in TEUR	Vorjahr in TEUR
Grundschulden (nominal)	12.766,0	15.363,1
Depotwerte	9.000,2	11.092,1
Guthaben	3.303,5	762,1
<b>Summe</b>	<b>25.069,7</b>	<b>27.217,3</b>

62

### 2.2.4.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

	Bis zu 1 Jahr TEUR	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre TEUR	Mehr als 5 Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50,8	0,0	0,0	50,8
(Vorjahr)	(85,8)	(0,0)	(0,0)	(85,8)

### 2.2.4.3. Erhaltene Anzahlungen

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

	Bis zu 1 Jahr TEUR	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre TEUR	Mehr als 5 Jahre TEUR	Gesamt TEUR
erhaltene Anzahlungen	40,0	0,0	0,0	40,0
(Vorjahr)	(69,2)	(0,0)	(0,0)	(69,2)

### 2.2.4.4. Sonstige Verbindlichkeiten

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

	Bis zu 1 Jahr TEUR	Über 1 Jahr bis zu 5 Jahre TEUR	Mehr als 5 Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten	347,4	263,0	227,8	838,2
(Vorjahr)	(423,9)	(260,2)	(293,7)	(977,8)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 184,1 (Vorjahr TEUR 78,3) 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 10 (Vorjahr 12) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von TEUR 12.750,0 (Vorjahr TEUR 15.750,0) mit einer Restlaufzeit bis Dezember 2023, März 2024, Juni 2024, Dezember 2024, März 2025, Juni 2041 und September 2041 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2020 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 17.721,0 (Vorjahr TEUR 20.662,5). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 2.215,9 (Vorjahr TEUR 2.219,9). Bedingungen und Parameter des Grundgeschäftes und des absichernden Geschäftes stimmen weitestgehend überein. Eine Drohverlustrückstellung war nicht zu bilden (Vorjahr TEUR 0,0).

## 3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 3.1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

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

### 3.2. Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken

Hierbei handelt es sich um Verkaufserlöse von Immobilien.

### 3.3. Bestandsveränderungen

In den Bestandsveränderungen sind die Abgänge der verkauften Immobilienbestände dargestellt.

### 3.4. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 1.074,7 (Vorjahr TEUR 857,0) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 385,3 (Vorjahr TEUR 244,7). Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 131,6 (Vorjahr TEUR 47,5). Außerdem beinhaltet diese Position Erträge aus Währungsumrechnungen in Höhe von TEUR 14,1 (Vorjahr TEUR 30,7). Des Weiteren sind in dieser Position Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 24,0 (Vorjahr TEUR 20,5) und Erträge aus Regressforderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von TEUR 28,2 (Vorjahr TEUR 55,1) enthalten. Außerdem sind in dieser Positionen Korrekturen für Vorjahre bzw. Erträge auf Auslösung von Gewährleistungseinbehalten in Höhe von TEUR 131,6 enthalten.

### 3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 207,5 (Vorjahr TEUR 149,7) erfasst sowie Provisionen für die Neuvermietung in Höhe von TEUR 23,8 (Vorjahr TEUR 0,0). Außerdem sind hierin Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 7,2 (Vorjahr TEUR 11,7) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 20,1 (Vorjahr TEUR 8,7) enthalten. Ebenfalls enthalten sind hier Aufwendungen für Betriebskostenvorauszahlungen für Leerstände in Höhe von TEUR 11,7 (Vorjahr TEUR 20,0).

### 3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich im Wesentlichen um Provisionen im Zusammenhang mit dem Abverkauf der Immobilien in Höhe von TEUR 84,3 (Vorjahr TEUR 28,5) sowie um Mehraufwand



für zugesagte Sanierungsleistungen in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 4,8). Daneben sind Aufwendungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 0,5 (Vorjahr TEUR 61,5) enthalten. Weitere Aufwendungen für verkaufte Immobilien in Zusammenhang mit der Verkaufsabwicklung sind in Höhe von TEUR 21,1 (Vorjahr TEUR 49,0) enthalten.

### 3.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen im Jahr 2020 betragen TEUR 1.648,8 (Vorjahr TEUR 1.919,3).

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

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von TEUR 567,0 (Vorjahr TEUR 436,1). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht (Vorjahr TEUR 685,8) vorgenommen.

### 3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position umfasst insgesamt TEUR 2.511,5 (Vorjahr TEUR 2.419,4) und enthält im Wesentlichen:

Aufwendungen aus Finanzgeschäften:	TEUR 1.371,3	(Vorjahr TEUR 616,6)
Abschluss- und Prüfungskosten:	TEUR 73,1	(Vorjahr TEUR 89,1)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR 92,3	(Vorjahr TEUR 117,8)
Aufwendungen für Werbekosten:	TEUR 130,7	(Vorjahr TEUR 138,5)
Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume:	TEUR 90,8	(Vorjahr TEUR 116,6)
Kfz-Kosten:	TEUR 89,8	(Vorjahr TEUR 88,5)
Reisekosten:	TEUR 16,2	(Vorjahr TEUR 39,2)
Rechts- und Beratungskosten:	TEUR 110,5	(Vorjahr TEUR 99,1)
Kreditbearbeitungskosten:	TEUR 28,6	(Vorjahr TEUR 87,2)
Korrekturen im Vorjahr:	TEUR 1,4	(Vorjahr TEUR 0,0)
Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge:	TEUR 65,4	(Vorjahr TEUR 60,3)
Reparaturen und Instandhaltungen:	TEUR 37,4	(Vorjahr TEUR 60,4)
Porto und Bürobedarf:	TEUR 48,0	(Vorjahr TEUR 54,9)
Nebenkosten Geldverkehr:	TEUR 25,4	(Vorjahr TEUR 18,4)
Aufwendungen für Personal und Fortbildung:	TEUR 6,7	(Vorjahr TEUR 5,9)
Führung Aktienregister:	TEUR 10,6	(Vorjahr TEUR 10,6)
Kapitalmaßnahmen und Handelsregistereintragungen:	TEUR 13,8	(Vorjahr TEUR 12,2)
Werkzeuge und Kleingeräte sowie Baumaterial		
zur Weiterberechnung und sonstiger Betriebsbedarf:	TEUR 12,2	(Vorjahr TEUR 10,2)
Schadensfälle über Versicherungen:	TEUR 25,4	(Vorjahr TEUR 64,4)
Forderungsverluste:	TEUR 86,1	(Vorjahr TEUR 31,8)
Währungsumrechnungen:	TEUR 73,1	(Vorjahr TEUR 33,3)
Anlageabgang:	TEUR 1,9	(Vorjahr TEUR 21,7)

Außerdem ist in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 62,2 (Vorjahr TEUR 91,6) enthalten.

### 3.10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

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

Bei den Finanzanlagen wurde im Berichtsjahr auf Wertpapiere eine Abschreibung in Höhe von TEUR 1.424,1 (Vorjahr TEUR 11,2) vorgenommen. Auf Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von TEUR 135,2 (Vorjahr TEUR 0,0) vorgenommen.

### 3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 733,5 (Vorjahr TEUR 778,3) beinhaltet diese Position unter anderem Aufwendungen in Zusammenhang mit den bestehenden Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 442,4 (Vorjahr TEUR 406,5).





## 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 4.1.1. bis 4.1.2. angegeben. Weitere als die dort aufgeführten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Im Konzern wurden fünf Leasingverträge für Pkw mit unterschiedlichen Laufzeiten sowie ein Leasingvertrag über eine Kälteanlage abgeschlossen. Des Weiteren wurde ein Mietvertrag über zwei Drucker und einen Kopierer abgeschlossen.

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 1.554,62.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hat einen Mietvertrag für eine Lagerhalle in Calw für den Zeitraum vom 1. September 2015 bis 31. August 2018 abgeschlossen. Danach verlängert er sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wird. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 781,55. Mit Herrn 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	2021	2022	2023	2024	2025
Mietvertrag		43,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasingverträge		78,1	71,8	67,1	61,9	56,8

#### 4.1.1. Sicherheiten für Dritte

Zum Bilanzstichtag wurden keine Sicherheiten für Dritte übernommen.

#### 4.1.2. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Zum 31. Dezember 2020 bestanden keine Verbindlichkeiten aus Optionsgeschäften als Stillhalter (Vorjahr 6). Eine Drohverlustrückstellung war entsprechend nicht zu bilden.

### 4.2. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 31 (Vorjahr 34) Arbeitnehmer beschäftigt.

	2020	Vorjahr
Vorstand/Geschäftsführer	4	4
Prokuristen	2	2
Angestellte	25	28
Auszubildende	0	0

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

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von brutto TEUR 118 (Vorjahr TEUR 117) bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der zum Konzern gehörenden SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, SM Capital Aktiengesellschaft, SFG Liegenschaften GmbH in Liquidation und SFG Liegenschaften GmbH & Co. Betriebs KG in Liquidation, SM Beteiligungs Aktiengesellschaft in Liquidation, Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Krocker GmbH, RCM Asset GmbH und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft teilen sich wie folgt auf:

TEUR	2020	Vorjahr
Jahresabschlussprüfung	79	79
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	0	2
Steuerberatungsleistungen	35	32
Sonstige Leistungen	4	4

### 4.4. Organe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, Mailand, Italien**

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

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 56,3 und teilten sich wie folgt auf: TEUR 25,0 für den Vorsitzenden, TEUR 18,8 für den Stellvertreter und TEUR 12,5 für das einfache Mitglied.

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

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

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

- Professor Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen- Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, Mailand, Italien
- Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 22,5 und teilten sich wie folgt auf: TEUR 10,0 für den Vorsitzenden, TEUR 7,5 für den Stellvertreter und TEUR 5,0 für das einfache Mitglied.

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

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

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

- Professor Dr. Peter Steinbrenner, Affalterbach wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen- Geislingen, Affalterbach, (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, Mailand, Italien
- Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 6,8.

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

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

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

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

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 0,0.

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

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

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

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Grafenau (Vorsitzender)
- Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, Mailand, Italien
- Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 6,8.

**RCM Asset GmbH**

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

**Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2020:

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

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

Liquidatorin in 2020 war:

- SFG Liegenschaften GmbH i.L., Gechingen.

**SFG Liegenschaften GmbH i.L.**

Liquidator in 2020 war:

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

**Krocker GmbH**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2020:

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

**Prokura**

Zum weiteren Führungskreis einer Gesellschaft gehören diejenigen Mitarbeiter, denen Prokura erteilt worden ist. Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sind zum 31.12.2020 Prokura erteilt:

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

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

**4.5. Bezüge der Organe**

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

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	357.500,00	156.433,29
Freiwillige Krankenversicherung	4.415,64	4.415,64
Freiwillige Pflegeversicherung	284,64	857,76
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,40	0,00
Kfz-Sachbezug	0,00	13.063,68
<b>Summe</b>	<b>372.016,68</b>	<b>174.770,37</b>



#### 4.6. Organkredite

Organkredite waren zum Bilanzstichtag nicht gewährt.

#### 4.7. Ergebnisverwendungsvorschlag Mutterunternehmen

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.059.040,53 soll zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,06 je Aktie verwendet werden. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

Derartige Vorgänge haben sich nicht ereignet.

**69**

Sindelfingen, 24. Februar 2021

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

**BILANZ ZUM 31.12.2020 EINZELGESELLSCHAFT (HGB)**

70

<b>AKTIVA (in EUR)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	50.018,00	45.415,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.680,00	128.265,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.252.116,87	18.251.579,22
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.853.303,63	8.520.242,52
	<b>25.105.420,50</b>	<b>26.771.821,74</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.723.193,48	8.710.364,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.832,73	4.797,54
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	136.058,58	19.548,38
3. sonstige Vermögensgegenstände	217.564,86	678.461,56
	<b>356.456,17</b>	<b>702.807,48</b>
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	<b>1.083.610,75</b>	<b>0,00</b>
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>3.923.514,88</b>	<b>1.206.480,88</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>19.342,24</b>	<b>28.375,11</b>
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>35.376.236,02</b>	<b>37.593.529,38</b>

<b>PASSIVA (in EUR)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	13.100.000,00	14.000.000,00
2. abzgl. eigene Anteile	-456.598,00	-892.137,00
	<b>12.643.402,00</b>	<b>13.107.863,00</b>
II. Kapitalrücklage	9.227.282,29	8.327.282,29
III. Bilanzgewinn	1.059.040,53	1.040.206,78
– davon Gewinnvortrag EUR 1.040.206,78 (Vj. EUR 1.179.940,98)		
	<b>22.929.724,82</b>	<b>22.475.352,07</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	437.571,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	192.433,22	218.288,51
	<b>630.004,22</b>	<b>218.288,51</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.289.576,00	12.165.918,58
2. erhaltene Anzahlungen	29.254,22	51.996,40
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	827,52	1.150,86
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.317.757,35	2.576.536,34
5. sonstige Verbindlichkeiten	166.050,15	78.952,53
	<b>11.803.465,24</b>	<b>14.874.554,71</b>
– davon aus Steuern EUR 153.408,66 (Vj. EUR 45.095,59)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>13.041,74</b>	<b>25.334,09</b>
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>35.376.236,02</b>	<b>37.593.529,38</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

## EINZELGESELLSCHAFT (HGB)

(in EUR)	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	493.900,84	798.730,27
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.922.000,00	600.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.952,00	42.060,08
	<b>8.417.852,84</b>	<b>1.440.790,35</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.024.804,21	787.680,18
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige	106.579,68	130.537,22
b) aus Finanzgeschäft	319.955,66	821.416,95
	<b>426.535,34</b>	<b>951.954,17</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	85.711,30	86.383,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	132.405,42	25.866,17
	<b>218.116,72</b>	<b>112.249,50</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	336.441,39	420.304,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.565,74	25.197,25
	<b>348.007,13</b>	<b>445.501,83</b>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	35.147,89	22.775,80
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) sonstige	643.071,80	576.097,74
b) aus Finanzgeschäft	578.654,19	174.297,10
	<b>1.221.725,99</b>	<b>750.394,84</b>
8. Erträge aus Beteiligungen		
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 803.618,91 (Vj. EUR 685.289,94)	803.618,91	685.289,94
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)	725.683,33	791.230,36
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 22.175,78)	10.004,55	37.692,09
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.313.477,13	0,00
– davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 5 HGB EUR 670.223,11 (Vj. EUR 0,00)		
– davon aus Währungsumrechnung EUR 612.748,41 (Vj. EUR 0,00)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	380.682,23	531.831,24
– davon an verbundene Unternehmen EUR 23.618,69 (Vj. EUR 104.586,97)		
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.841.733,67</b>	<b>1.256.523,52</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 662.947,16	– 52.279,05
15. Ergebnis nach Steuern	2.178.786,51	1.204.244,47
16. Sonstige Steuern	– 669,00	– 1.021,00
<b>17. Jahresüberschuss</b>	<b>2.178.117,51</b>	<b>1.203.223,47</b>
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.040.206,78	1.179.940,98
19. Einnahmen aus Gewinnrücklagen		
a) aus anderen Gewinnrücklagen	895.030,25	0,00
20. Erträge aus der Kapitalherabsetzung	900.000,00	0,00
21. Einstellungen in die Kapitalrücklage nach den Vorschriften über die vereinfachte Kapitalherabsetzung	– 900.000,00	0,00
22. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in anderen Gewinnrücklagen	– 479.431,18	– 555.630,05
23. Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	– 1.795.030,25	0,00
24. Ausschüttung	– 779.852,58	– 787.327,62
<b>25. Bilanzgewinn</b>	<b>1.059.040,53</b>	<b>1.040.206,78</b>

## BESTÄTIGUNGSVERMERK ZUM KONZERNJAHRESABSCHLUSS

An die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

**74**

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

Dettingen unter Teck, den 26. Februar 2021

BW Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner, Wirtschaftsprüfer

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



# BESTÄTIGUNGSVERMERK ZUM JAHRESABSCHLUSS DER EINZELGESELLSCHAFT

An die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

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

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Dettingen unter Teck, den 17. Februar 2021

BW Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-oec. Bernd Wügner, Wirtschaftsprüfer

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







**IMPRESSUM**

HERAUSGEBER  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

FOTOGRAFIE  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

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

Erschienen im Juni 2021



*Beteiligungs AG*

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