



Beteiligungs AG

# Geschäftsbericht 2023



## Geschäftsentwicklung des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

	31.12.2020 in EUR	31.12.2021 in EUR	31.12.2022 in EUR	31.12.2023 in EUR	2022 – 2023 in %
Umsatzerlöse	16,83 Mio.	3,55 Mio.	8,95 Mio.	2,40 Mio.	–73,2
– davon Kaltvermietungserlöse (netto)	1,64 Mio.	1,45 Mio.	1,15 Mio.	1,19 Mio.	+3,5
Aufwendungen für bezogene Leistungen	–0,93 Mio.	–0,88 Mio.	–0,58 Mio.	–0,49 Mio.	–15,5
Personalaufwand	–1,65 Mio.	–1,62 Mio.	–1,58 Mio.	–1,53 Mio.	–3,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne Finanzgeschäft)	–1,14 Mio.	–1,04 Mio.	–1,27 Mio.	–1,07 Mio.	–15,7
Zinssaldo (einschl. Erträgen aus Wertpapieren)	0,24 Mio.	0,13 Mio.	0,20 Mio.	0,15 Mio.	–25
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4,09 Mio.	2,69 Mio.	–2,70 Mio.	–2,45 Mio.	+9,3
Steuerposition	–1,03 Mio.	–0,22 Mio.	–0,06 Mio.	0,11 Mio.	+283,3
Jahresergebnis (nach Steuern und vor Anteilen Dritter)	3,06 Mio.	2,47 Mio.	–2,76 Mio.	–2,34 Mio.	+15,2
Ausgewiesenes Eigenkapital	24,35 Mio.	25,76 Mio.	21,53 Mio.	18,71 Mio.	–13,1
Bilanzsumme	46,31 Mio.	47,45 Mio.	39,69 Mio.	35,85 Mio.	–9,7
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	52,58 %	54,30 %	54,23 %	52,20 %	–3,7 %

# Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre .....	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrats .....	Seite 6
Die Aktie der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft .....	Seite 8
Bilanz der Einzelgesellschaft .....	Seite 10
Gewinn- und Verlustrechnung der Einzelgesellschaft .....	Seite 11
Konzernlagebericht .....	Seite 12
Konzern-Bilanz .....	Seite 46
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	Seite 48
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	Seite 49
Konzern-Eigenkapitalpiegel .....	Seite 50
Konzern-Bruttoanlagespiegel .....	Seite 52
Konzernanhang .....	Seite 54
Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers .....	Seite 71

# Brief an die Aktionäre der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft



## Sehr geehrte Aktionäre der RCM Beteiligungs AG,

in den Jahren 2020 und 2021 quälte uns alle Corona. Im darauffolgenden Jahr 2022 wurden wir brutal aus unserer naiven Weltansicht über die Unmöglichkeit eines Krieges in Europa herausgerissen. Die Folgen dieses sinnlosen Angriffs Russlands gegen die Ukraine waren deutlich steigende Zinsen, eine große Unsicherheit hinsichtlich der Konjunktur und stark erhöhte Preise – für die RCM Beteiligungs AG insbesondere spürbar bei den Kosten für sämtliche Baumaterialien. Wer gedacht hatte, dass das Jahr 2023 eigentlich nur besser werden kann, wurde enttäuscht.

Das letzte Jahr war vor allem für Gesellschaften, die im Immobiliensektor tätig sind, aber auch für Firmen mit Russland-Bezug schmerzlich bis zerstörerisch. 2023 war geprägt von einer Vielzahl von Problemen, die einzeln schon schwierig, in der Summe aber schier unlösbar waren. Stark gestiegene Zinsen und deutlich höhere Baukosten trafen auf eine dramatisch gesunkene Nachfrage nach Immobilien, rückläufige Investments, vorsichtiger handelnde Banken und eine planlos agierende Bundesregierung. Zuerst waren die Entwickler betroffen, dann vor allem die Unternehmen, die Gewerbeimmobilien halten. Besonders schlimm traf es Unternehmen, die zu wenig Eigenkapital hatten oder haben.

In einem solchen Umfeld können wir froh sein, dass die RCM Beteiligungs AG in den letzten Jahren durch umfangreiche Verkäufe und die Bilanzierung nach HGB mit einem überschaubaren Verlust ausgekommen ist, der im Wesentlichen aus einer Abschreibung auf eine nicht mehr handelbare Anleihe eines russischen Emittenten und einer nicht liquiditätswirksamen Abschreibung auf ein Bauprojekt bestand.

Im vergangenen Jahr hat die RCM Beteiligungs AG konzernweit nahezu keine Immobilienverkäufe getätigt. Die Mietentnahmen konnten leicht gesteigert und die Kosten in etwa gleich gehalten werden.

Eine Dividendenzahlung für das Jahr 2023 ist aufgrund des auch auf Ebene der Einzelgesellschaft entstandenen Verlustes nicht möglich. Unsere Tochtergesellschaft SM Wirtschaftsberatungs AG wird eine unveränderte Dividende ausschütten.

Durch die hohe Eigenkapitalausstattung und die bestehenden Zinssicherungsgeschäfte ist es gelungen, auch im Jahr 2023 einen positiven Zinsüberschuss zu erwirtschaften.

Der Vorstand bedankt sich ausdrücklich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die trotz aller Unsicherheiten in der Branche kontinuierlich an der Weiterentwicklung unserer Immobilienprojekte gearbeitet und damit die Grundlage für Wachstum und Profitabilität in den kommenden Jahren gelegt haben.

Für das laufende Jahr planen wir ein Wachstum des Portfolios, den Verkauf einzelner Projekte und die Rückkehr in die Gewinnzone, um möglichst bald wieder eine Dividende ausschütten zu können.

Es grüßt Sie

Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender RCM Beteiligungs AG

# Bericht des Aufsichtsrats der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2023

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 und Real Estate an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Lehrbeauftragter der Duale Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart
- \_ Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- \_ Herr Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Partner von Wüterich Breucker Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des gesamten Geschäftsjahres 2023 interessiert begleitet und aufmerksam überwacht. Dabei hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben uneingeschränkt und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens umsichtig und mit fachlicher Expertise beraten und die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. An den beiden turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen haben alle Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats persönlich oder per Videokonferenz teilgenommen. Soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats per Video zugeschaltet waren, konnten diese den gesamten Verlauf der Sitzungen durchgängig verfolgen und haben an den Diskussionen und an den jeweiligen Beschlussfassungen aktiv mitgewirkt.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war auch im Geschäftsjahr 2023 wie schon in den Vorjahren durch einen offenen, sachdienlichen und zielgerichteten Dialog geprägt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in zahlreichen 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 die anstehenden Fragestellungen gemeinsam und zielführend diskutiert.

Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung des Aufsichtsrats bedürfen, sind zuvor mit dem Vorstand eingehend diskutiert und sodann vom Aufsichtsrat einstimmig genehmigt worden.

Während der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat 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 Übersichten über die Zusammensetzung der Immobilienportfolios sowie Wertpapierportfolios vorgelegt. Ferner wurde der Aufsichtsrat über die Konditionierungen der Fremdfinanzierungen, insbesondere über die vereinbarten Zinssätze, Zinssicherungsgeschäfte, Zinsbindungsfristen sowie der eingeräumten Sicherheiten informiert. Anhand dieser Unterlagen sowie der vom Vorstand dazu erläuterten Einzelheiten, der informativen Diskussionen und sonstigen Gespräche mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat ein umfassendes Bild von der Ertrags-, Finanz-, Vermögens- und Liquiditätssituation der Gesellschaft und des Konzerns gemacht.

Nachdem im Vorjahr die im Bestand befindlichen ADRs russischer oder in Russland tätiger Emittenten aufgrund der von der EU gemeinsam mit den USA gegen Russland erlassenen Sanktionen in vollem Umfang abgeschrieben werden mussten, hat der Vorstand den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von Artikel 6b Absatz 5a der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 bei der Deutschen Bundesbank gestellt. Die Genehmigung wurde daraufhin erteilt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat jedoch darüber informiert, dass weder die inländischen depotführenden Kreditinstitute noch die Wertpapierabwicklungsstelle Clearstream Banking AG Umtauschanträge annehmen, sodass ein Umtausch weiterhin nicht möglich ist.

Hinsichtlich des Immobilienportfolio-Managements haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam über die Investitionsstrategie beraten. Dabei hat der Vorstand dem Aufsichtsrat insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung der Immobilienprojekte der Gesellschaft der gesamten Unternehmensgruppe vorgestellt und hat diese detailliert erläutert. Als Ziel der ergriffenen Maßnahmen hat der Vorstand dabei ebenso eine Wertsteigerung der einzelnen Immobilien sowie eine Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen definiert.

Gemeinsam haben Aufsichtsrat und Vorstand auch über die Folgen der seit dem Jahr 2022 drastisch gestiegenen Zinssätze und der Preiseinbrüche an den Immobilienmärkten beraten. Weiterer Gegenstand der Beratungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war das Management der im Konzern eingegangenen Beteiligungen, wobei der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend über die geschäftliche Lage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften informiert hat. Ebenso hat der Vorstand den Aufsichtsrat über das Ergebnis der im Jahr 2023 turnusgemäß durchgeführten steuerlichen Betriebsprüfung informiert.

Die Tagesordnung der am 19. September 2023 in Präsenz durchgeführten Hauptversammlung wurde von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam verabschiedet.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurden durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 19. September 2023 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 und sonstigen Ausleihungen 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 am 4. März 2024 durchgeführten Sitzung intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt. Dabei wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Prüfungsbericht zum Jahresabschluss sowie zum Konzernjahresabschluss der RCM Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2023 liegt dem Aufsichtsrat vor. Der Aufsichtsrat hat den aufgestellten Jahresabschluss der RCM Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2023 einer eigenen Prüfung unterzogen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers an und billigt den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellten Jahresabschluss. Der Bilanzverlust in Höhe von EUR 902.809,72 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 31.12.2023 zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat billigt den Konzernjahresabschluss der RCM Beteiligungs AG sowie den Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2023.“

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung vom 7. März 2023 hat der Aufsichtsrat die Herren Martin Schmitt und Reinhard Voss einstimmig erneut und befristet bis zum 31.12.2025 zu Mitgliedern des Vorstands bestellt und hat Herrn Martin Schmitt erneut zum Vorsitzenden des Vorstands der Gesellschaft bestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre engagierte Arbeit im Geschäftsjahr 2023 sowie ihre hohe Einsatzbereitschaft und Motivation. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns der RCM Beteiligungs AG haben im erheblichen Maße dazu beigetragen, dass es der Gesellschaft gelungen ist, die vielfältigen Herausforderungen, die sich im Geschäftsjahr 2023 neu ergeben haben, erfolgreich zu bewältigen.

Sindelfingen, am 4. März 2024  
Für den Aufsichtsrat

Prof. Dr. Peter Steinbrenner  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Die Aktie der RCM Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2023

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

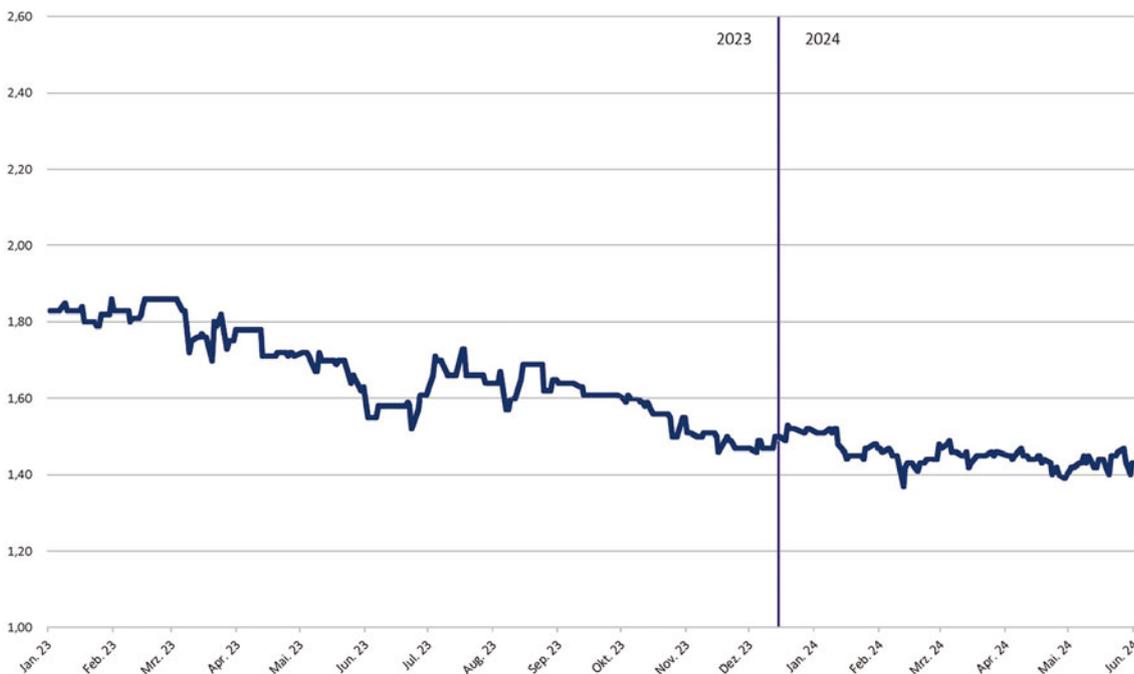
Kenn-Nr.:	A1RFMY
ISIN:	DE000A1RFMY4
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg, Berlin (OpenMarket)

Kursentwicklung im Jahr 2023:	Kurs zu Jahresbeginn	EUR 1,83
	Jahreshöchstkurs am 02.03.2023	EUR 1,95
	Jahrestiefstkurs am 24.11.2023	EUR 1,46
	Kurs zum Jahresende	EUR 1,55

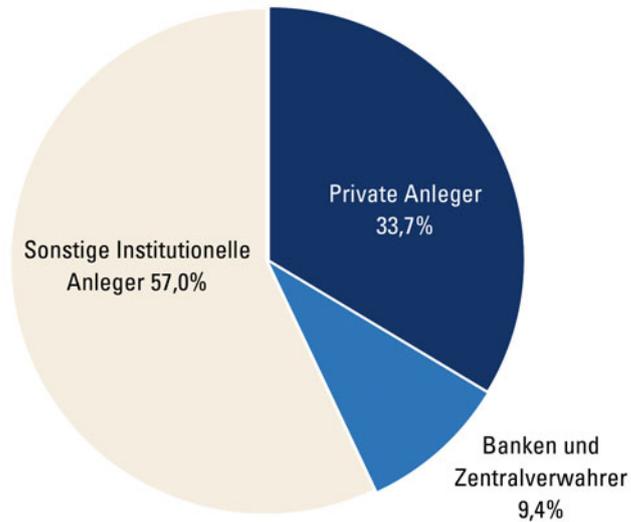
Durchschnittlicher Umsatz an Umsatztagen im elektronischen Börsenhandelssystem Xetra im Jahr 2023:	ca. 1.188 EUR
--	---------------

Marktkapitalisierung am 31.12.2023:	20,31 Mio. Euro
-------------------------------------	-----------------

## Kursentwicklung der Aktie der RCM Beteiligungs AG seit Januar 2023



### Die Aktionärsstruktur der RCM Beteiligungs AG Stand Juni 2024



### Grundkapitalverlauf der RCM Beteiligungs AG

	Grundkapital
Gründung im Jahr 1999	EUR 7.500.000
Apr. 2006: Barkapitalerhöhung um EUR 725.000 auf	EUR 8.225.000
Sep. 2006: Barkapitalerhöhung um EUR 1.028.125 auf	EUR 9.253.125
Apr. 2007: Sachkapitalerhöhung um EUR 2.646.875 auf	EUR 11.900.000
Aug. 2007: Sachkapitalerhöhung um EUR 1.950.000 auf	EUR 13.850.000
Okt. 2007: Kapitalherabsetzung um EUR 350.000 durch Einziehung eigener Aktien auf	EUR 13.500.000
Apr. 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
Jun. 2011: Kapitalherabsetzung um EUR 380.000 durch Einziehung eigener Aktien auf	EUR 13.370.000
Mrz. 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
Apr. 2020: Kapitalherabsetzung um EUR 900.000 durch Einziehung eigener Aktien auf	EUR 13.100.000

# Bilanz der RCM Beteiligungs AG

## zum 31. Dezember 2023

<b>AKTIVA (in EUR)</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</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	<b>20.549,00</b>	<b>25.369,00</b>
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>26.268,00</b>	<b>106.799,00</b>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.511.149,11	19.517.937,68
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.729.644,49	9.112.919,02
3. Sonstige Ausleihungen	703.659,87	1.201.164,69
	<b>25.944.453,47</b>	<b>29.832.021,39</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	<b>4.812.700,32</b>	<b>4.793.408,84</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8,61	100,80
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	120.946,42	97.716,52
3. Sonstige Vermögensgegenstände	310.300,86	371.812,95
	<b>431.255,89</b>	<b>469.630,27</b>
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	<b>2.430,00</b>	<b>139.679,00</b>
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>1.579.776,51</b>	<b>2.402.596,41</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.651,55</b>	<b>5.104,15</b>
	<b>32.819.084,74</b>	<b>37.774.608,06</b>
<b>PASSIVA (in EUR)</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	<b>12.910.616,00</b>	<b>12.980.036,00</b>
II. Kapitalrücklage	<b>9.270.567,69</b>	<b>9.270.567,69</b>
III. Bilanzverlust	<b>-902.809,72</b>	<b>-294.345,78</b>
– davon Verlustvortrag EUR –294.345,78 (EUR 2.442.440,82)		
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	<b>198.876,99</b>	<b>230.964,69</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.336.805,28	10.872.937,42
2. Erhaltene Anzahlungen	24.084,62	39.123,54
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.921,67	10.534,44
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.951.503,29	4.146.590,12
5. Sonstige Verbindlichkeiten	25.389,97	518.024,74
– davon aus Steuern EUR 18.884,35 (EUR 15.550,45)		
	<b>11.341.704,83</b>	<b>15.587.210,26</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>128,95</b>	<b>175,20</b>
	<b>32.819.084,74</b>	<b>37.774.608,06</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 der RCM Beteiligungs AG

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung Mi	532.893,17	513.946,98
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.000,00	16.100,00
	<b>538.893,17</b>	<b>530.046,98</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Sonstige	118.104,15	148.931,62
b) aus Finanzgeschäft	401.843,38	1.313.415,33
	<b>519.947,53</b>	<b>1.462.346,95</b>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.969,18	47.715,92
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	298.590,53	313.845,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	10.873,65	5.603,15
	<b>309.464,18</b>	<b>319.448,40</b>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.980,44	41.514,39
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	5.140,16	0,00
	<b>38.120,60</b>	<b>41.514,39</b>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Sonstige	565.065,51	682.038,22
b) aus Finanzgeschäft	288.219,53	751.341,49
– davon aus Währungsumrechnung EUR 93.062,18 (Vj. EUR 165.203,18)		
	<b>853.285,04</b>	<b>1.433.379,71</b>
7. Erträge aus Beteiligungen	892.596,97	986.258,91
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 892.596,97 (EUR 986.258,91)		
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	496.311,70	713.651,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	216.327,64	17.777,76
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.760,61 (EUR 1.893,66)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.531.193,28	3.042.985,72
– davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (2) Satz 3 HGB EUR 1.531.103,28 (EUR 2.352.739,21)		
– davon aus Währungsumrechnung EUR 10.321,91 (EUR 0,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	616.224,81	538.470,78
– davon an verbundene Unternehmen EUR 167.053,75 (EUR 143.215,32)		
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>–709.180,08</b>	<b>–1.713.432,35</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–160.431,77	1.350,05
14. Sonstige Steuern	–10,00	–217,00
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>	<b>548.758,31</b>	<b>1.714.999,40</b>
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	294.345,78	–2.442.440,82
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	59.705,63	109.500,23
18. Ausschüttung	0,00	912.286,97
<b>19. Bilanzverlust</b>	<b>902.809,72</b>	<b>294.345,78</b>

# Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2023



# I. Geschäft und Rahmenbedingungen

## 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

### 1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2023 neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

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

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 i.A. 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. Der Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag wurde am 2. Juni 2022 mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2022 gekündigt.

### RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen einer ordentlichen Kapitalherabsetzung durch Einziehung von 900.000 Eigenen 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 seither 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 31.12.2023 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 2019

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

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

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

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

### **Bedingtes Kapital 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 31.12.2023 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 77,17 %.

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

### **Genehmigtes Kapital 2022**

Der Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 25. Juli 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis EUR 1.990.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.990.000 neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats insbesondere in den folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

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

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

### **Bedingtes Kapital 2002**

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

### **Bedingtes Kapital 2012**

Das Grundkapital der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft ist um bis zu EUR 1.375.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 1.375.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien. Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. August 2012 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. August 2012 zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen ist zum 15. August 2017 ausgelaufen.

### **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 31.12.2023 die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 93,20 % und die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 1,62 % direkt beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2023 mit 4,16 % an der SM Capital Aktiengesellschaft beteiligt.

### **SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A.**

Das Grundkapital der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A. 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 i.A. beteiligt.

Die SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A. ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20. Januar 2022 mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2022 aufgelöst.

### **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 31.12.2023 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.

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

### **1.4 Leitung und Kontrolle**

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

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

#### **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- \_ Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA), (Vorsitzender)
- \_ Herr Reinhard Voss, Palling, 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, Professor Duale Hochschule Baden-Württemberg, (Vorsitzender)
- \_ Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- \_ Herr Dr. Matthias Breucker, Stuttgart, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

#### **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- \_ Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA), (Vorsitzender)
- \_ Herr Reinhard Voss, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), bis zum 20.09.2023
- \_ Steve Möhler, Aidlingen, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), seit dem 21.09.2023

Die Herren Schmitt und Möhler sind von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit dies gesetzlich zulässig ist, befreit.

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, Professor Duale Hochschule Baden-Württemberg, (Vorsitzender), bis zum 20.09.2023
- Reinhard Voss, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), (Vorsitzender), seit dem 20.09.2023
- Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- Herr Dr. Matthias Breucker, Stuttgart, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### **SM Capital Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Gechingen, Diplom-Betriebswirt (BA), (Vorsitzender)
- Herr Reinhard Voss, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), bis zum 19.09.2023
- Herr Steve Möhler, Aidlingen, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), seit dem 23.10.2023

Die Herren Schmitt und Möhler sind von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit dies gesetzlich zulässig ist, befreit.

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, Professor Duale Hochschule Baden-Württemberg, (Vorsitzender), bis zum 19.09.2023
- Herr Reinhard Voss, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), (Vorsitzender), seit dem 19.09.2023
- Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- Herr Dr. Matthias Breucker, Stuttgart, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### **SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A.**

Abwickler der Gesellschaft ist:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), (Vorsitzender)
- Herr Florian Fenner, Mailand, Italien, Fondsmanager
- Herr Dr. Matthias Breucker, Stuttgart, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### **Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH**

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Palling, 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, Palling, 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, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa).

### Prokura

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

Prokura ist zum 31.12.2023 erteilt:

- \_\_ Herrn Steve Möhler zur Vertretung der SM Domestic Property Aktiengesellschaft
- \_\_ Frau Michaela Kotter zur Vertretung der Krocker GmbH Dresden.

### 1.4.2 Grundzüge des Vergütungssystems

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands im gesamten Konzern TEUR 459,0, diese teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	341.499,99	96.733,33
Freiwillige Krankenversicherung	4.664,76	4.818,00
Freiwillige Pflegeversicherung	472,80	965,10
Unterstützungskasse	9.816,80	0,00
<b>Summe</b>	<b>356.454,35</b>	<b>102.516,43</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 neben der persönlichen Leistung des einzelnen Mitglieds des Vorstands u. a. an der Eigenkapitalverzinsung der Gesellschaft ausgerichtet ist. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Tantiemen bezahlt.

### 1.5 Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ wird das konzernweite Immobilieninvestitionskonzept realisiert, das entsprechend der Entwicklung des Immobilienmarktes gesteuert wird. Der Schwerpunkt der Investitionen war bislang vor allem auf Wohnhauskomplexe ausgerichtet, in denen auch Gewerbeeinheiten vorhanden sein können. Zur Optimierung des Konzernimmobilienportfolios hat sich die Gesellschaft inzwischen bewusst aus den peripher gelegenen Immobilienstandorten sowie aus den im Bestand gehaltenen kleineren Einzelimmobilien zurückgezogen, wobei aufgrund der Immobilienmarktentwicklung Wohnimmobilien nicht mehr im zentralen Focus der Immobilienanlagen des Konzerns stehen und derzeit nur als Investitionsobjekt in Frage kommen, sofern es sich um entwicklungsfähige größere Objekte, vorzugsweise im Großraum Dresden handelt.

Angesichts der Preisentwicklung am Immobilienmarkt sind aufgrund der inzwischen oftmals besseren Renditeaussichten nun überwiegend bzw. ausschließlich zu Gewerbebezwecken dienende Immobilien in den Anlagefocus des Konzerns gerückt. Parallel nutzt die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft konzernweit 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, liegen. 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 weiterveräußert 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 31.12.2023 wurde im gesamten Konzernimmobilienportfolio, zu dem auch letzte aus früheren Projektentwicklungen stammende Restanten zählen, ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 16.500 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 auch Tätigkeiten, die die Vorbereitung zum An- bzw. Verkauf von Immobilien beinhalten.

In dem Konzerngeschäftsbereich Beteiligungen sollen neben attraktiven vorbörslichen Beteiligungsprojekten 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 derartige Beteiligungen jedoch auch vor Erreichung des ursprünglichen strategischen Beteiligungsziels veräußert werden. Vorbörsliche Beteiligungsprojekte sollen idealerweise bis zum Zeitpunkt einer dem jeweiligen Beteiligungsprojekt angepassten Exitstrategie im Beteiligungsportfolio verbleiben.

## 1.6 Wesentliche Absatzmärkte

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat in den zurückliegenden Geschäftsjahren das am Immobilienmarkt erreichte Preisniveau zu umfangreichen 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.

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist jedoch nicht ausschließlich auf den sächsischen Immobilienmarkt fokussiert. Die Strategie des Unternehmens erstreckt sich auch auf den Großraum Stuttgart. Die Region Stuttgart zeichnet sich durch eine starke Wirtschaftsleistung und eine hohe Nachfrage nach Immobilien aus, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbezwecke. Die stabile Wirtschaftslage machen sie zu einem attraktiven Ziel für Investitionen in Immobilien. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft beabsichtigt daher, ihre Investitionen in dieser Region weiter auszubauen, um von den Chancen und Potenzialen dieses Marktes zu profitieren.

## 1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren

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

Die seit Jahren zu beobachtende Tendenz seitens des Gesetzgebers, die Eigentümer von Immobilien mit diversen Kosten verursachenden Vorschriften im Bereich der Energiekosteneinsparung zu belasten, hat sich in den letzten Geschäftsjahren noch verstärkt. Infolge der deutlichen Anstiege der Mietpreise in den vergangenen Jahren wurde der Gesetzgeber aktiv und hat eine Reihe von Gesetzesvorhaben initiiert. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Mietpreisbildung im freien Markt, sofern er noch als solcher bezeichnet werden kann, maßgeblich zu regulieren. Genannt seien hier die Regelungen des § 556d BGB als sog. Mietpreisbremse, die 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 un- aufgefordert 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, sah man lange keinen Bedarf für die Einführung der Mietpreisbremse. Im Jahr 2022 wurde

in Dresden und Leipzig eine Mietpreisbremse eingeführt, die den Abschluss neuer Mietverträge betrifft. Gemäß dieser Regelung darf die Wohnungsmiete in beiden Städten bei Vertragsabschluss höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen und sich aus dem Mietspiegel ergebenden Vergleichsmiete liegen. Um die Einhaltung dieser Vorschrift zu verschärfen, wurde im selben Jahr beschlossen, dass alle Städte mit einer Einwohnerzahl von über 50.000 verpflichtet sind, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Mietpreisbremse gilt nicht für den Erstbezug von Neubauten oder sanierten Gebäuden.

Generell herrscht 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.

Im Berichtsjahr wurde seitens des Wirtschaftsministeriums ein Heizungsgesetz vorgelegt, das durch seine restriktiven Bestimmungen bezüglich der Erneuerung von Heizungsanlagen in Deutschland erhebliche Unsicherheiten auslöste. Obwohl der ursprüngliche Entwurf nicht exakt in dieser Form verabschiedet wurde, müssen Immobilieneigentümer damit rechnen, dass die restriktive Politik bezüglich bestehender Heizungssysteme weiter verschärft wird. Ebenso ist zu erwarten, dass der Einbau neuer Heizungstechnologien mit einer Vielzahl weiterer Auflagen verbunden sein wird, sodass ein Heizungsumbau für viele Bestandswohnungen als äußerst herausfordernd oder sogar unüberwindbar erscheinen könnte. Diese Entwicklungen haben zu erheblicher Verunsicherung innerhalb der Immobilienbranche geführt, was sich unmittelbar in einem negativen Einfluss auf die Preise niedergeschlagen hat.

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.

Von wesentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des gesamten Immobilienmarktes ist die Zinsentwicklung, die wiederum in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Entwicklung der Preisstabilität steht. Nach einer langen Periode, in der die Europäische Zentralbank die Zinsen in der Eurozone auf einen historisch niedrigen Wert geführt hatte, sah sie sich im Jahr 2022 aufgrund eines plötzlichen Anstiegs der Inflation gezwungen, mit Zinsanhebungen zu reagieren. Die Bauzinsen, die im Jahr 2021 noch bei etwa einem Prozent lagen, stiegen daraufhin drastisch auf bis zu 4,5 % p. a. an, was zu erheblichen Kostensteigerungen bei Immobilieninvestitionen führte. Dieser Anstieg stoppte die langjährige Aufwärtsentwicklung der Immobilienpreise. Trotz eines leichten Zinsrückgangs zum Ende des Jahres 2023 sind die Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Experten prognostizieren, dass dieser Trend des Preisrückgangs auch im Jahr 2024 fortbestehen wird. Der Konzern geht im laufenden Geschäftsjahr von einer Bodenbildung der Preise aus, was potenzielle Investitionsmöglichkeiten eröffnen könnte.

Auf den von Russland begonnenen und gegen die Ukraine gerichteten Angriffskrieg haben die Staaten der Europäischen Union mit inzwischen 13 Sanktionspaketen reagiert. Die eigentlich gegen Russland gerichteten Sanktionen haben jedoch auch bewirkt, dass von russischen Aktiengesellschaften gezahlte Ertragsgutschriften nicht mehr an westliche Investoren weitergeleitet werden dürfen und die betroffenen Aktien russischer Aktiengesellschaften, die bis zum 28.2.2022 problemlos und sehr liquide an zahlreichen europäischen Börsenhandelsplätzen handelbar waren, bis heute in Europa und den USA nicht mehr börsenmäßig handelbar sind.

### **Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH**

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet u. a. 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. Im Rahmen der Verkäufe von Immobilien aus dem Konzernimmobilienportfolio konnten auch neue Kunden gewonnen werden, welche die Möglichkeit wahrgenommen haben, ihre erworbenen Immobilien von der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH weiterverwalten zu lassen.

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

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

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

## **3. Forschung und Entwicklung**

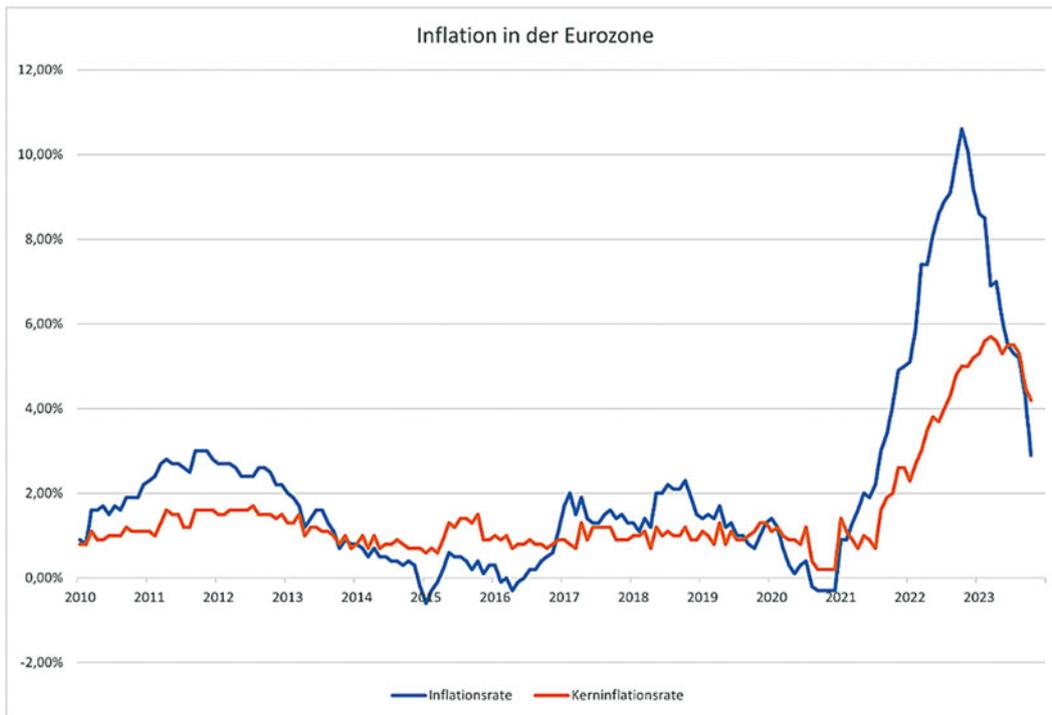
Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft versucht, die Renditechancen ihres Konzernimmobilienbestandes durch die Auswertung von ständig aktualisiertem statistischem Datenmaterial zu optimieren. Gleichzeitig analysiert die Gesellschaft ihr Immobilienportfolio systematisch anhand unterschiedlicher immobilienwirtschaftlicher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

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

## 4. Überblick über den Geschäftsverlauf

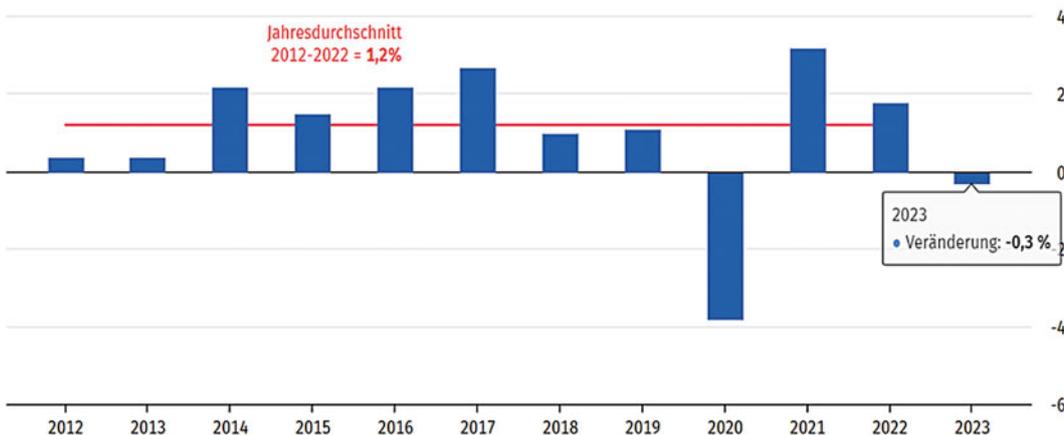
### 4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auf die Corona-Krise folgte im Februar 2022 der russische Angriff auf die Ukraine, der die Preise für Energie und Nahrungsmittel deutlich steigen ließ. Damit einhergehend stieg die Inflationsrate in Deutschland im Herbst 2022 auf bis zu 10,6% (Oktober 2022). Für das Gesamtjahr 2022 wurde für Deutschland eine Inflationsrate von 7,9% ermittelt. Im vergangenen Jahr ging die Inflationsrate schrittweise zurück, sodass diese im Dezember 2023 noch bei 3,7% lag. Für das Gesamtjahr 2023 hat die Bundesbank für Deutschland eine Inflationsrate von 5,9% errechnet. Die von den Privathaushalten neben den allgemein gestiegenen Konsumpreisen nun für die hohen Energiepreise zusätzlich aufzuwendenden Mittel werden dem privaten Konsum entzogen. Zusätzlich sorgt der entstandene Nahostkonflikt für neue Unsicherheit und die jüngste Haushaltskrise Deutschlands trifft auf einen Moment wirtschaftlicher Schwäche. Ein zusätzliches Problem für die Inflation liegt in der kontinuierlichen Erhöhung der Sozialabgaben, ohne dass ihnen eine entsprechende Arbeitsleistung gegenübersteht. In der Folge sind die Erwartungen an die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland deutlich zurückgeschraubt worden. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3% niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1%.



### Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt auch Anfang 2024 weiterhin herausfordernd, wie aus den neuesten Daten des Ifo-Geschäftsklimas hervorgeht. Im Januar verzeichnete der entsprechende Index den zweiten aufeinanderfolgenden Rückgang. Die rund 9.000 befragten Unternehmen äußerten pessimistischere Einschätzungen sowohl zur aktuellen Lage als auch zu den Erwartungen für zukünftige Geschäfte. Die Münchner Forscher haben ihre Prognose für das deutsche Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr aktualisiert und erwarten nur eine geringe Zunahme von 0,7%. Andere Institute sehen die Entwicklung deutlich schlechter und prognostizieren einen Rückgang des BIP für das Jahr 2024.

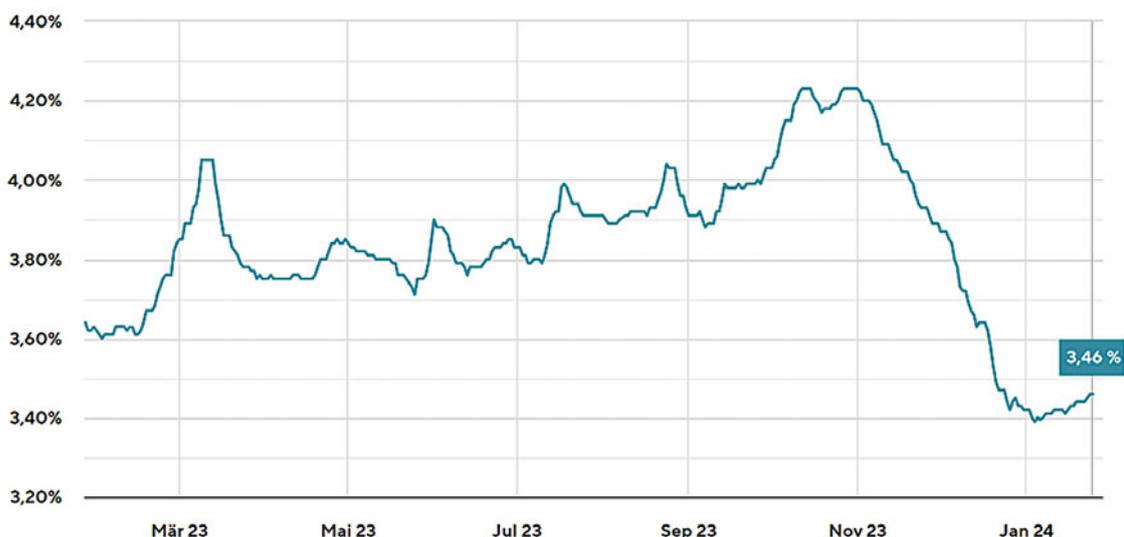
## 4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

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. Im März 2020 hatte 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 zweimal, nämlich im Juni 2020 und im Dezember 2020 auf 1.850 Mrd. Euro aufgestockt. Über dieses und andere Anleihekaufprogramme wurden die Kapitalmärkte bis zum Ende des Jahres 2020 mit mehr als 2,8 Billionen Euro geflutet, ohne dass bis dahin das anvisierte Inflationsziel in Reichweite gekommen wäre. Bis zum Ende des Jahres 2021 hat die EZB Anleihen in einem Volumen von mehr als 3,1 Billionen Euro aufgekauft. Nachdem die Inflationsrate im Herbst des Jahres 2021 plötzlich deutlich über das von der EZB anvisierte Ziel von 2% p.a. gestiegen ist, hat die Zentralbank im Dezember 2021 eine Beendigung des Anleihekaufprogramms PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) für den März 2022 angekündigt.

Erst der massive Anstieg der Energiepreise in Folge des von Russland begonnenen Angriffskriegs gegen die Ukraine und die damit einhergehenden kräftigen Preissteigerungen haben eine Wende der Zinspolitik der EZB bewirkt, nachdem zuvor bereits vor allem die Federal Reserve Bank der USA (FED) mit spürbaren Zinserhöhungen eine geldpolitische Wende eingeläutet hatte. Am 27. Juli 2022 beendete die EZB die Phase der Rekordniedrigzinsen und erhöhte den Festzins im Laufe des Jahres 2022 für Hauptfinanzierungsgeschäfte, auf 2,5%. Im Jahresverlauf 2023 sah sich die EZB erneut zum Handeln gezwungen und erhöhte den Zins in sechs weiteren Schritten auf 4,5%.

### Entwicklung der Zinsen für Immobilienkredite im Jahr 2023 (10-jährige Zinsbindung)

Quelle: Interhyp



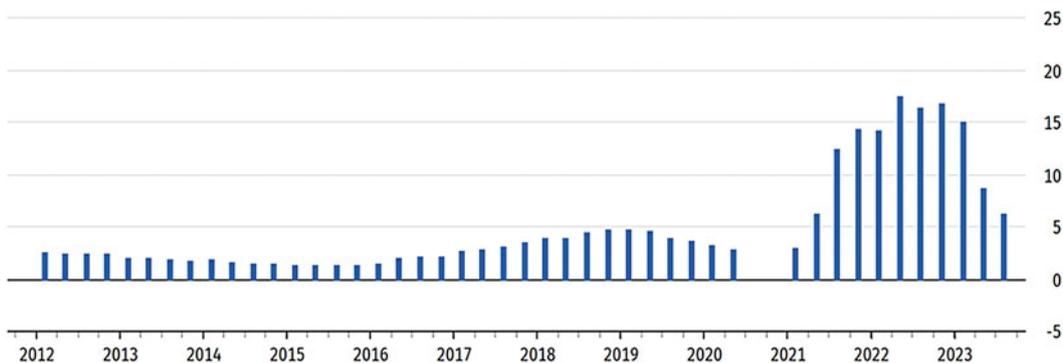
Parallel zu der Inflationsentwicklung, erreichten auch die Zinsen für Immobilienkredite, die zu Anfang des Jahres noch bei ca. 3,5% gelegen hatten, im November 2023 mit ca. 4,25% ihren Höhepunkt.

Aufgrund der kontinuierlich steigenden Zinsen verzeichnete Deutschland im vergangenen Jahr eine spürbare Verlangsamung der Bautätigkeit. Rund 144.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden hierzulande von Januar bis August 2023 erteilt – das entspricht einem Rückgang von 32%, wie das Statistische Bundesamt mitteilt. Als Ziel hatte die Ampelkoalition eine ehrgeizig anmutende Zahl von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro

Jahr verkündet. Dieses Ziel wurde in 2023 weit verfehlt, was von allen, die auf Fachwissen statt Ideologie setzen, erwartet wurde.

Im Verlauf des dritten Quartals 2023 verzeichneten die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland einen Zuwachs von 6,4% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal. Zu Jahresbeginn 2023 betrug der Anstieg noch 15,1% im Vergleich zum Vorjahr. Infolgedessen erreichte der Baupreisindex für den Neubau von Wohnimmobilien Ende 2023 einen Stand von 161,3, basierend auf dem Referenzjahr 2015 (Index 100).

**Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)**  
einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



Die deutsche Baubranche befand sich lange Zeit in einem regelrechten Höhenflug, begünstigt durch die Niedrigzinsphase. Gegenwärtig steckt die Branche in einer Krise: Die hohen Zinsen und die drastisch gestiegenen Materialkosten haben im vergangenen Jahr zu Baustopps, Projektstornierungen, Zahlungsverzögerungen und Insolvenzen geführt. Aktuell ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung im Jahr 2024 fortsetzt.

Das Jahr 2023 markierte einen Höhepunkt in Bezug auf Insolvenzen, insbesondere in der Immobilienbranche. Im Jahr 2022 meldeten 321 Bauträger- und Entwicklerfirmen Insolvenz an, während diese Zahl im Jahr 2023 auf 578 anstieg. Hinzu kamen 1.164 Insolvenzen von Immobilienfirmen, die im Vergleich zu 2022 um knapp ein Drittel zunahm. Immobilienfirmen gelten in der Statistik als Hoch- und Rohbaubetriebe, Gebäudedienstleister und Makler. Die Gesamtzahl der erfassten Insolvenzen in allen Wirtschaftsbranchen in Deutschland für das Jahr 2023 summiert sich auf 14.799 Fälle, was einem Anstieg von 26% gegenüber 2022 entspricht.

Insbesondere rückte im Jahr 2023 die Signa Gruppe in den Fokus. Der Online-Shop-Betreiber Tennis-Point hatte am 20. Oktober 2023 als erstes Unternehmen der Signa-Gruppe die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt und damit den Auftakt einer immer länger werdenden Reihe an Insolvenzanmeldungen gebildet. Bis zum 25. Januar 2024 wurden in Summe 58 Insolvenzanträge von Signa-Töchtern gezählt, darunter die Signa Prime Selection AG und die Signa Development Selection AG, als bedeutendste Immobiliengesellschaften innerhalb der Gruppe. Signa gab bekannt, dass trotz erheblicher Anstrengungen in den vergangenen Wochen die erforderliche Liquidität für eine außergerichtliche Restrukturierung nicht in ausreichendem Maße gesichert werden konnte. Bereits zuvor hatten Unternehmen wie Euroboden in München, Project Immobilien in Nürnberg sowie die Immobilienunternehmen Gerch, Centrum und Development Partner in Düsseldorf Insolvenzanträge gestellt.

Die Hauptursachen für die Vielzahl an Insolvenzanmeldungen in der Bau- und Immobilienbranche sind die mangelnde Auftragslage infolge eines geringen Kaufinteresses aufgrund der Zins- und Baukostensteigerungen.

### 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 Aktiengesellschaft das für Immobilienverkäufe attraktive Marktumfeld in den Vorjahren zu Gewinnmitnahmen auf das Immobilienportfolio genutzt. Dabei hat die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ihr Konzernimmobilienportfolio gleichzeitig durchgreifend umgestaltet. Standen in den zurückliegenden Jahren vor allem ganz oder überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien im Anlagefokus, legt die Gesellschaft nun den Schwerpunkt ihrer Immobiliengeschäftstätigkeit auf den Erwerb sowie auf die Weiterentwicklung von Immobilien, die auch ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die geplante Weiterentwicklung der im Immobilienportfolio des Konzerns als Entwicklungsprojekte geführten Immobilien wie geplant fortgesetzt. Die Umbaumaßnahmen für das Objekt „Straße des 17. Juni 4“ in Dresden wurden mittlerweile nahezu abgeschlossen. Es wird aktiv darauf hingearbeitet, das gesamte Objekt im Jahr 2024 vollständig zu vermieten, um die Grundlage für einen möglichen späteren Verkauf zu schaffen. Die Gesellschaft geht derzeit davon aus, dass dabei eine attraktive Gewinnmarge erzielt werden kann. Im Zuge einer umfassenden Prüfung hinsichtlich der Auslastung der Bestandsgrundstücke wurde die Möglichkeit ermittelt, zwei Gewerbehallen zu errichten und zu vermieten. Im laufenden Geschäftsjahr soll hierfür die Baugenehmigung eingeholt werden und je nach Komplexität der Genehmigungsphase bereits mit dem Bau begonnen werden.

Der Ausbruch des Russland-/Ukrainekrieges und das damit entstandene Sanktionspakete haben dazu geführt, dass Wertpapiere russischer Emittenten in der EU und den USA nicht mehr börsenmäßig gehandelt werden können und darüber hinaus von diesen Emittenten geleistete Zins- und Dividendenzahlungen nicht mehr an die hiesigen Investoren weitergeleitet werden dürfen. Unabhängig von einer möglichen Werthaltigkeit sind den Regeln des IDW zufolge die betroffenen Wertpapiere dann im vollem Umfang auszubuchen, wenn diese aktuell nicht fungibel sind und auf sie zu leistende Zins- oder Dividendenzahlungen aufgrund der aktuellen Sanktionslage den Eigentümer nicht erreichen, wobei es unerheblich ist, ob diese Zahlungen seitens des Emittenten vorgenommen wurden, aber wegen der aktuellen Sanktionslage nicht bis zum Empfänger transferiert werden. Die Gesellschaft hat im Einklang mit den von dem IDW veröffentlichten vorsichtigen Bilanzierungsregeln bezüglich der in ihrem konzernweiten Wertpapierportfolio befindlichen Wertpapiere daher die größtmögliche Risikovorsorge auf ADRs russischer Emittenten sowie russische Staatsanleihen vorgenommen und hat alle betroffenen Wertpapiere im Jahr 2022 im vollem Umfang ausgebucht. Es wird weiterhin nach Möglichkeiten gesucht, um diese ggf. verwerten zu können. Alle Versuche, die zumeist als ADRs verbrieften russischen Aktien in Originalaktien zu tauschen, scheiterten jedoch bislang an den von der EU und den USA gemeinsam verhängten Sanktionen gegen Russland. Es erschließt sich nicht, inwieweit dem in Russland herrschenden Regime dadurch geschadet werden kann, dass hiesige Investoren, sei es, dass diese in Unternehmensanteile oder Staatsanleihen investiert haben, durch die verhängten Sanktionen quasi enteignet werden. Bei einer Lockerung oder einem vollständigen Wegfall der verhängten Sanktionen würde eine dann wieder mögliche bilanzielle Erfassung durch Einbuchung der im Konzernportfolio befindlichen und von den vorgenannten Sanktionen betroffenen Wertpapiere eine entsprechende gewinnwirksame Zuschreibung bewirken. Eine derartige Lockerung ist im Jahr 2023 nicht eingetreten, sodass die sanktionierten Wertpapiere nicht neu bewertet werden konnten. Zusätzlich wurde im Berichtsjahr auch noch die letzte noch handelbare Anleihe im Zusammenhang mit dem Russlandengagement des Konzerns sanktioniert und gemäß den geltenden Bilanzierungsregeln vollständig ausgebucht.

Die von der EZB im Jahr 2023 aufgrund der massiven Verbraucherpreissteigerungen vorgenommenen Zinserhöhungen haben zu einer kräftigen Verteuerung von Fremdfinanzierungen geführt. So haben sich Immobilienfinanzierungen bei zehnjähriger Zinsbindung im Verlauf des Jahres 2023 von 3,5% p.a. auf bis zu 4,5% p.a. verteuert. Der langjährige Aufwärtstrend der Immobilienpreise wurde im Jahr 2023 unterbrochen. Trotz des moderaten Rückgangs des Zinsniveaus gegen Ende des Jahres 2023 verzeichneten die Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahr einen erheblichen Rückgang. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass die Preise auch im Jahr 2024 weiter sinken werden. Durch die bereits thematisierten Gewinnmitnahmen auf das Konzernimmobilienportfolio wurden die konzernweiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erheblich zurückgeführt. Während diese im Jahr 2019 noch bei über 21 Mio. Euro lagen, werden zum 31.12.2023 die konzernweiten Bankverbindlichkeiten nur noch in Höhe von ca. 16 Mio. Euro ausgewiesen. Angesichts eines im Konzern seit Jahren positiven Zinssaldos (einschl. Einnahmen aus Dividenden), der zum 31.12.2023 bei + 0,15 Mio. Euro lag, sieht sich die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft auch in dem derzeitigen von steigenden Zinsen geprägten Marktumfeld sehr gut aufgestellt. Die in den vergangenen Jahren aufgrund der regen Transaktionstätigkeit zugeflossenen liquiden Mittel können nun zur Nutzung sich im aktuellen Umfeld aufgrund der derzeit rückläufigen Immobilienpreise ergebender neuer Anlagemöglichkeiten eingesetzt werden.

Die konzernweit bestehenden Beteiligungen entwickelten sich mit Ausnahme einer kleineren Beteiligung im Internetbereich, die im Geschäftsjahr 2023 voll umfänglich abgeschrieben werden musste, erfreulich, sodass bereits vorhandene stille Reserven weiter ausgebaut werden konnten.

## II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 1. Ertragslage

#### 1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung

Wie bereits geschildert, verlief das Geschäftsjahr 2023 für die Immobilienbranche krisenhaft. Nachdem die RCM Beteiligungs AG jedoch bereits in den Vorjahren den Anstieg der Immobilienpreise zu umfangreicher Verkaufsaktivität genutzt hatte, stand der Verkauf von Immobilien auf dem nun ermäßigten Marktpreisniveau nicht zur Debatte. Noch sind die Immobilienpreise angesichts des aktuellen Zinsniveaus jedoch nicht ausreichend genug gesunken, dass aus Sicht der Gesellschaft neue und rentable Investition getätigt werden können. Da im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich in einer Konzern-tochtergesellschaft der Verkauf einer kleineren Restantennimmobilie vorgenommen worden war, erreichte der saldierte Gewinn des Immobilientransaktionsgeschäft (Umsatzvolumen abzgl. Bestandsveränderungen) TEUR 34. Das konzernweite Umsatzvolumen lag im Geschäftsjahr 2023 bei ca. 2,40 Mio. Euro (Vorjahr 8,95 Mio. Euro). In den Vergleichszahlen des Vorjahres ist der Verkauf der Gewerbeimmobilie in Deizisau enthalten, allein aus dieser Transaktion resultierte ein Umsatzvolumen von etwa 6,65 Mio. Euro. Die Erträge aus der Vermietung eigener Immobilien entwickelte sich dagegen stabil und lagen mit 1,19 Mio. Euro leicht über dem Niveau des Vorjahres (1,15 Mio. Euro). Aus anderen Lieferungen und Leistungen, diese umfassen alle weiteren konzernweit erbrachten Dienstleistungen rund um das Immobiliengeschäft, erzielte die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit ihrem Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 1,11 Mio. Euro (Vorjahr 1,15 Mio. Euro).

Neben den im Bereich des Immobilienportfolios erzielten Gewinnbeiträgen, deren periodische Zuordnung naturbedingt Schwankungen unterworfen ist und eine Vergleichbarkeit einzelner Geschäftsjahre dadurch erschwert, wird die Investitionspalette des gesamten Konzerns durch interimistische Kapitalmarktanlagen ergänzt. Das aktive Transaktionsgeschäft der letzten Geschäftsjahre hat im gesamten Konzern in diesem Zeitraum zu einem erheblichen Rückfluss bisher gebundener Eigenmittel geführt. Dieses Kapital steht bis zu einer entsprechenden Reinvestition für interimistische Anlagealternativen zur Verfügung, wobei das Konzernimmobilienportfolio gezielt mit interessanten Gewerbeimmobilien, die ein überdurchschnittliches hohes Ertrags- und/oder Entwicklungspotenzial bieten, erweitert werden soll.

Die Stärkung der kapitalmarktorientierten Anlagen führte auch im Geschäftsjahr 2023 zu einem positiven konzernweiten Zinssaldo, der unter Einbeziehung im Bereich der Kapitalmarktanlagen erzielten Zins- und Dividendeneinnahmen mit 0,15 Mio. Euro (Vorjahr 0,20 Mio.) abschließt. Dabei lag der konzernweite Zinsaufwand trotz der im Geschäftsjahr 2023 eingetretenen deutlichen Zinserhöhungen mit 0,73 Mio. Euro nur leicht über dem des Vorjahres (0,63 Mio. Euro).

Die konzernweiten Personalkosten haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 1,53 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (1,58 Mio. Euro) erneut leicht reduziert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bereinigt um die Aufwendungen für Finanzgeschäfte) konnten im Vergleich zum Vorjahr erfreulicherweise um ca. 201 TEUR gesenkt werden.

Die konzernweiten sonstigen betrieblichen Erträge, exklusive der Erträge aus Finanzgeschäften, haben sich im Geschäftsjahr 2023 mit 1,07 Mio. Euro (Vorjahr 0,37 Mio. Euro) mehr als verdoppelt.

Der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ist es in den vergangenen Geschäftsjahren unter der Nutzung der gesellschaftsrechtlichen und unternehmenssteuerlichen Spielräume gelungen, die Konzern- und Gesellschaftsstrukturen im gesamten Konzern weiter zu optimieren, womit vor allem eine nachhaltige Stärkung der konzernweiten Ertragskraft erreicht worden ist. Gleichzeitig wurden die Konzernstrukturen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft aufgrund einer klarer gestuften und hierarchisch strukturierten Gliederung deutlich transparenter gestaltet. Nachdem die Auflösung der SM Beteiligungs AG einer nicht mehr operativ tätigen Projektgesellschaft abgeschlossen worden ist, wurde dieser Weg mit dem im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Beschluss zur Auflösung der Konzerntochtergesellschaft SM Domestic Property Aktiengesellschaft konsequent fortgesetzt.

## 1.2 Entwicklung wesentlicher Konzern-GuV-Posten

in TEUR	2023	2022
Umsatzerlöse	2.396	8.954
Bestandsverminderungen	65	4.519
Sonstige betriebliche Erträge	1.499	1.983
Personalaufwand	1.526	1.579
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.373	2.239
Erträge aus Wertpapieren und Dividenden	586	770
Zinsen und ähnliche Erträge	294	63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	733	633
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.771	3.967

## 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 im Normalfall 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 Aktiengesellschaft liegt im Konzern zum 31.12.2023 bei 18,71 Mio. Euro (Vorjahr 21,52 Mio. Euro). Die Konzerneigenkapitalquote an der Bilanzsumme reduziert sich damit einhergehend leicht auf 52,2 % (Vorjahr 54,2 %), liegt jedoch weiterhin auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Die Eigenkapitalquote der Einzelgesellschaft der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat sich dagegen deutlich auf nun 64,84 % (Vorjahr 58,12 %) erhöht.

In der Konzerntochtergesellschaft SM Wirtschaftsberatungs AG erreicht die Eigenkapitalquote inzwischen außergewöhnlich hohe 87,88 % (Vorjahr 84,23 %), womit sowohl der Konzern als auch die genannten Einzelgesellschaften 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 haben sich in den zurückliegenden Geschäftsjahren einhergehend mit dem aktiven Transaktionsgeschäft sukzessive reduziert. Aufgrund der ausgebliebenen Immobilientransaktion im Jahr 2023 werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2023 in Höhe von 15,9 Mio. Euro nochmals niedriger als im Vorjahr (16,2 Mio. Euro) ausgewiesen. Die durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote der im Konzernimmobilienportfolio gehaltenen und mit einer Fremdfinanzierung unterlegten Immobilien lag zum Bilanzstichtag bei ca. 76 % (Vorjahr ca. 79 %). 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 bestehen neun (Vorjahr zwölf) abgeschlossene Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von 12,75 Mio. Euro (Vorjahr 16,75 Mio. Euro) mit Restlaufzeiten bis März 2024, Juni 2024, Dezember 2024, März 2025, Juni 2032, Juni 2041, September 2041 und Juni 2042 abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2023 ausgelaufenen Swaps, beträgt das gesicherte Kreditvolumen zum Stichtag 15,90 Mio. Euro (Vorjahr 16,78 Mio. Euro). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Die Möglichkeit, Zinsrisiken aus aufgenommenen Darlehen über Zinsswap-Vereinbarungen zu reduzieren bzw. zu eliminieren, wird fortlaufend entsprechend der Marktlage analysiert und als Kapitalmarktinstrument zur Sicherung der Unternehmensstrategie eingesetzt.

## 2.4 Liquiditätsanalyse

Die leichte Verminderung der konzernweiten liquiden Mittel auf nun 2,83 Mio. Euro (Vorjahr 3 Mio. Euro) wurde durch eine deutliche Reduzierung der kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 10,23 Mio. Euro (Vorjahr 16,32 Mio. Euro) überlagert, sodass sich die ausgewiesenen Liquiditätskennziffern über alle Liquiditätsgerade hinweg durchgängig verbessert haben:

**Liquidität 1. Grades: 27,7%**, Vorjahr 18,4 %  
(flüssige Mittel / kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 2. Grades: 37,2%**, Vorjahr 23,3 %  
(flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 3. Grades: 125,4%**, Vorjahr 78,9 %  
(flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen + Vorräte) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

## 3. Vermögenslage

### 3.1 Vermögensstrukturanalyse

Die zum 31.12.2023 leicht reduzierte Konzernbilanzsumme der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft von 35,85 Mio. Euro (Vorjahr 39,69 Mio. Euro) wird prozentual ähnlich wie im Vorjahr zu ca. 62 % (Vorjahr ca. 64 %) als Anlagevermögen (22,16 Mio. Euro) ausgewiesen. Wesentliche Positionen des Konzernanlagevermögens sind die Bilanzposition Wertpapiere des Anlagevermögens mit 8,80 Mio. Euro (Vorjahr 11,68 Mio. Euro). Der leichte Anstieg der im Anlagevermögen ausgewiesenen Immobilien begründet sich durch die die linearen Abschreibungen übersteigenden Investitionen in den Bestand.

Die Position Finanzanlagen umfasst vor allem die im Konzern aus Gründen der Ertragsoptimierung gehaltenen festverzinslichen Anleihen sowie aufgrund ihres Anlagehorizonts dem Anlagevermögen zugeordnete Aktien sowie sonstige Beteiligungen. Das konzernweite Wertpapierportfolio umfasst 8,91 Mio. Euro (Vorjahr 11,87 Mio. Euro). Davon waren dem Anlagevermögen 8,80 Mio. Euro (Vorjahr 11,68 Mio. Euro) und dem Umlaufvermögen 0,11 Mio. Euro (Vorjahr 0,19 Mio. Euro) zugegliedert. Das Konzernwertpapierportfolio hat sich um ca. 2,96 Mio. Euro reduziert und hier unter anderem aufgrund der in 2023 gegen Russland neu verhängten Sanktionen und der damit verbundenen nicht mehr möglichen bilanziellen Erfassung eines betroffenen Wertpapiers.

Die konzernweite Beteiligung an der KST Beteiligungs AG, Stuttgart wird als eine nicht in den Konsolidierungskreis einzubeziehende Finanzbeteiligung geführt.

Der konzernweite Forderungsbestand hat sich einschließlich der sonstigen Vermögensgegenstände mit insgesamt 0,97 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (1,31 Mio. Euro) aufgrund einer Reduzierung der sonstigen Vermögensgegenstände um 0,31 Mio. Euro reduziert. Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine nicht dem Wertpapierportfolio zugegliederte und von einer Beteiligungsgesellschaft ausgegebene Wandelanleihe ausgeübt und in Unternehmensanteile umgewandelt. Dadurch verringerte sich diese Position um 0,52 Mio. Euro, während sich das Beteiligungsvolumen um den entsprechenden Betrag erhöht hat.

Die bei Kreditinstituten geführten Bankguthaben haben sich nur geringfügig um 0,17 Mio. Euro verringert und belaufen sich nun auf 2,83 Mio. Euro. Infolgedessen verzeichnet die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft in ihrem Konzern weiterhin eine äußerst umfangreiche Liquiditätsausstattung.

Die Anlagendeckungsgrade des Konzerns der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft haben sich zum 31.12.2023 nicht wesentlich verändert und werden wie folgt ausgewiesen:

#### **Anlagendeckungsgrad 1: 82,0%** (Vorjahr 84,9%)

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

#### **Anlagendeckungsgrad 2: 113,2%** (Vorjahr 92,1%)

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:  $(\text{Eigenkapital} + \text{mittel- und langfristige Verbindlichkeiten}) \times 100 / \text{Anlagevermögen}$ .

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

#### **Gliederung der Konzernbilanz zum 31.12.2023 (Angaben in TEUR):**

<b>AKTIVA</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>PASSIVA</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anlagevermögen</b>			<b>Eigenkapital</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.955	6.209	Gezeichnetes Eigenkapital	13.100	13.100
Sachanlagen	5.686	5.189	im Bestand gehaltene eigene Aktien	-1.410	-1.320
Beteiligungen	1.008	1.081	Rücklagen mit in Vorjahren verrechneten		
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.803	11.681	Firmenwerten	1.160	1.160
Sonstige Ausleihungen	704	1.201	Unterschiedsbetrag aus der		
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>22.156</b>	<b>25.361</b>	Kapitalkonsolidierung	710	710
			Minderheitenanteile	10.046	10.173
<b>Umlaufvermögen</b>			Bilanzergebnis	-4.896	-2.297
Grundstücke mit fertigen Bauten	8.931	8.865	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>18.710</b>	<b>21.526</b>
Grundstücke mit unfertigen Bauten	74	137			
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	22	68	<b>Rückstellungen</b>	<b>668</b>	<b>742</b>
Forderungen aus Vermietung	15	2			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5	52	<b>Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Vermögensgegenstände und Steuerforderungen	953	1.260	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.902	16.201
Wertpapiere	108	188	Erhaltene Anzahlungen	24	160
Zahlungsmittel	2.831	3.002	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80	60
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>12.939</b>	<b>13.574</b>	Sonstige Verbindlichkeiten	461	981
			<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>16.467</b>	<b>17.402</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>13</b>	<b>19</b>			
			<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1</b>	<b>23</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>738</b>	<b>739</b>			
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>35.847</b>	<b>39.693</b>	<b>Summe PASSIVA</b>	<b>35.847</b>	<b>39.693</b>
<b>Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme</b>				<b>52,20%</b>	<b>54,23%</b>

### 3.2 Nichtbilanziertes Vermögen

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum Bilanzstichtag nicht vor.

### 3.3 Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Vermögenslage

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

### 3.4 Erläuterung von Unternehmenskäufen

Neue Unternehmensbeteiligungen wurden im Berichtsjahr nicht eingegangen.

## 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 diesen 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.

Angesichts der angespannten weltweiten geopolitischen Lage kann nicht ausgeschlossen werden, dass neue militärische und bzw. oder handelspolitische Auseinandersetzungen entstehen. Hieraus können für die Geschäftstätigkeit im gesamten Konzern aus heutiger Sicht nicht einschätzbare Gefahren entstehen, denen mit den gängigen Instrumenten eines Risikomanagementsystems nur unzureichend entgegengewirkt werden kann.

### Zum Liquiditätsrisiko:

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

Die Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich ist besonders von der Fremdfinanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute abhängig. Veränderungen des diesbezüglichen Geschäftsgebarens der Kreditinstitute können erhebliche Einflüsse auf das Umsatz- und Investitionsvolumen und damit auf die Ertragslage haben. Dies gilt neben der allgemeinen Bereitschaft Kredite auszugeben, auch für die Konditionierung von Fremdkapital hinsichtlich der damit verbundenen Zins-, Margen-, und Provisionsbelastung. Das Finanzierungsverhalten seitens der Kreditinstitute wird von Jahr zu Jahr durch stetig steigende Anforderungen an die zu finanzierenden Objekte restriktiver. Zwar stellt die Europäische Zentralbank dem Bankenapparat seit Jahren eine umfangreiche Liquidität zur Verfügung, aber die Kreditinstitute reichen diese Liquidität oftmals nur zögerlich in den Wirtschaftskreislauf weiter. Der klassische Interbankenhandel zum Zweck der Liquiditätsversorgung der Kreditwirtschaft mit dem Ausbruch der Wirtschafts- und Finanzkrise vor mehr als 15 Jahren sukzessive an Bedeutung verloren. Diese Entwicklungen hat jedoch 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 steten Anstieg der Immobilienpreise noch verstärkt, da aus Sicht der Kreditinstitute parallel zum Immobilienpreisanstieg auch die zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel und damit das Kreditrisiko steigen. Die Probleme, die seinerzeit zum Ausbruch der damaligen Finanz- und Bankenkrise geführt haben, sind auch heute noch nicht grundlegend gelöst. Vielmehr sind diese durch die Auswirkungen der Corona-Krise und nun durch den Russland-/Ukrainekrieg lediglich in den Hintergrund geraten. Die zusätzliche Verschuldung der staatlichen Haushalte aufgrund der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, dramatisch gestiegener Energiepreise und entsprechenden Unterstützungsprogrammen sowie drastisch erhöhten Rüstungsausgaben kann zusätzlich befeuert durch deutlich gestiegene Zinsen im Gegenteil ein erneutes Aufflammen 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.

Die Politik der Bundesregierung hat in den vergangenen Jahren die Bedeutung der ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) stark in den Vordergrund gerückt. Infolgedessen werden Banken nun vermehrt dazu angehalten sicherzustellen, dass ihre Kreditvergabe und Investitionen im Einklang mit diesen Kriterien stehen, wobei es hierzu noch keine konkreten Anforderungen gibt. Dies erfordert eine gründliche Bewertung der Umweltauswirkungen von Unternehmen und der zu finanzierenden Objekte, die soziale Ausrichtung des Unternehmens sowie der Qualität der Governance-Strukturen. Für die RCM Beteiligungs AG besteht das potenzielle Risiko, dass bei auslaufenden Krediten die Refinanzierung von Bestandsgebäuden mit aus Sicht der Kreditinstitute unzureichend erfüllten ESG-Punkten unmöglich werden kann. Daher führt der Konzern eine regelmäßige Analyse seines Portfolios im Hinblick auf die ESG-Kriterien durch. Hierbei wird untersucht, an welchen Stellen Optimierungen vorgenommen werden können, um die Gebäude gemäß diesen Kriterien zu verbessern. Das Ziel dieser Maßnahmen besteht darin, das Risiko eines Finanzierungsausfalls zu minimieren und sicherzustellen, dass die Unternehmensaktivitäten im Einklang mit den zunehmend relevanten ESG-Prinzipien stehen. Die RCM Beteiligungs AG setzt mit der Installation einer 200 kWp Solaranlage auf den Gebäuden ihres Objektes Straße des 17. Juni in Dresden erste Maßnahmen zur Verbesserung der ESG-Kriterien ihrer Bestandsgebäude um.

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. Im Geschäftsjahr 2023 kam es zu einem Einbruch der Nachfrage nach Neubauwohnungen, was für einige Bauträger zu existenziellen Herausforderungen

führte, teilweise sogar bis hin zur Insolvenz. Die Realisierung zukünftiger Neu- oder Umbauprojekte könnte bei einem Anhalten der aktuellen Zinspolitik erheblich erschwert 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 Exits von Beteiligungen deutlich erschweren oder sogar unmöglich machen. Eine derartige Entwicklung könnte spürbare negative Auswirkungen auf die Liquiditätsslage 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. Insbesondere im Raum Stuttgart sind die Preise für Wohnimmobilien stark mit der Entwicklung der Automobilindustrie verknüpft. Die absehbare Einführung des Verbots von Verbrennermotoren und die starke Konkurrenz im Bereich der Elektromobilität könnten die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region erheblich beeinträchtigen und somit auch den Standort für Immobilien negativ beeinflussen.

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. Ca. sieben Mio. Menschen erhalten in Deutschland soziale Transferleistungen. 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; damit einhergehende sinkende Haushaltseinkommen können sogar zu der sog. „Altersarmut“ führen, ein Problem, das längst Eingang in die sozialpolitischen Diskussionen gefunden hat. Verstärkt wird dieses Problem noch durch die in den zurückliegenden Jahren deutlich gestiegenen Wohnungsmieten, zumal in den von Altersarmut betroffenen Haushalten für Mietzahlungen nur noch deutlich knappere Mittel zur Verfügung stehen. Eine zunehmende Anzahl von Haushalten ist so vom Bezug von staatlichen Transferleistungen abhängig. Gleichzeitig verknappt sich aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes verbunden mit den stark gestiegenen Bau- und Energiekosten 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 eingetretenen 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 qualitativ 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.

Nach der Corona-Pandemie hat die Möglichkeit, dass Arbeiten im Homeoffice erledigt werden, erheblich an Bedeutung gewonnen. Die Einführung hybrider Arbeitsmodelle hat die Nachfrage nach Büroflächen bereits spürbar verringert, was zu höherem Leerstand und niedrigeren Mietpreisen führen kann. Durch diese Entwicklung könnte sich der Leerstand im Konzernimmobilienportfolio mit negativen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage erhöhen.

Die Ertragskraft der im Konzernimmobilienportfolio geführten Gewerbeimmobilien wird in Bezug auf Neuvermietungen und 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 eingangs dargelegte Prognose zur Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland lässt darauf schließen, dass die wirtschaftliche Entwicklung des Landes nur schleppend voranschreitet. Aus diesem Szenario ergibt sich die Notwendigkeit, das Risiko einer verminderten Nachfrage seitens potenzieller Gewerbemietinteressenten zu berücksichtigen.

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. Hieran wird deutlich, wie unvermittelte Markteingriffe des Gesetzgebers zu unvorhergesehenen Geschäftsbeeinträchtigungen führen können.

Gleiches gilt für die von der EU gegen Russland verhängten Sanktionen, die zwar das Ziel hatten, Russland wirtschaftlich zu schwächen. In der Praxis waren jedoch auch und vor allem hiesige Kapitalanleger betroffen, die aufgrund der verhängten Sanktionen in Bezug auf ihre russischen Kapitalanlagen quasi über Nacht enteignet wurden. Eine Wiederholung eines solchen Szenarios ist auch in Bezug auf andere internationale Krisenherde mehr als denkbar, man denke nur an einen möglichen Konflikt zwischen den USA und China in Bezug auf die chinesische Taiwanpolitik.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die weltwirtschaftliche Entwicklung waren tiefgreifender als bei deren Ausbruch erwartet. Insbesondere die Beeinträchtigungen der globalen Lieferketten haben zu spürbaren Auswirkungen auf die weltweite Wirtschaftstätigkeit geführt. Aus einer solchen Entwicklung ergibt sich ein erhebliches Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch zukünftig durch derartige Entwicklungen 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 Aktiengesellschaft 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.

Politische Entwicklungen haben in der Regel nur kurzfristig Einfluss auf die internationalen Kapital- und Devisenmärkte. Dies muss jedoch, insbesondere dann, wenn diese grundlegender bzw. weltumfassender Natur sind, nicht immer gelten. Die aktuelle Entwicklung der Ukraine-Krise hat gezeigt, wie sich eine politische Krise zu einer solchen Ausnahme entwickeln kann. Sanktionen gegenüber betroffenen Ländern können zu Beeinträchtigungen der weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung führen. Gegenmaßnahmen sanktionierter Länder könnten zu Verknappungen beliebiger Güter führen, vorzugsweise wird der Energiemarkt wie aktuell geschehen Ziel solcher Maßnahmen, die dann zu kräftig steigenden Energiepreisen führen können, sein. Hierdurch ausgelöste Preissteigerungen könnte es zu einem weiteren Anstieg der Inflation führen. Ferner könnten sich insbesondere bei einem militärisch ausgetragenen oder auch nur erwarteten Konflikt erhebliche Kursrückgänge bzw. Kursschwankungen an den internationalen Kapital- und Devisenmärkten ergeben.

Die in diesem Jahr in den USA stattfindenden Präsidentschaftswahlen können bei einem Sieg des früheren Präsidenten Trump zu einer tiefgreifenden Veränderung der Politik der USA in Bezug auf die Unterstützung der Ukraine führen. Schon zum jetzigen Zeitpunkt zeigen sich spürbare Ermüdungserscheinungen bei der Unterstützung der Ukraine durch die westlichen Staaten. Bei einem Regierungswechsel in den USA muss eine komplette Einstellung der Unterstützung der Ukraine

durch die USA befürchtet werden, wodurch ein Sieg Russlands im Ukrainekrieg wahrscheinlich würde. Für diesen Fall wird mit einem anhaltenden Flüchtlingsstrom aus der Ukraine nach Westeuropa erwartet, im Raum stehen Schätzungen von bis zu 10 Mio. ukrainischen Flüchtlingen, von denen ein großer Teil nach Deutschland migrieren wird. Ein solches Szenario würde auf der einen Seite einen enormen Wohnraumbedarf auslösen, auf der anderen Seite jedoch eine erhebliche zusätzliche Belastung der öffentlichen Haushalte mit sich bringen, die nur durch zusätzliche Kreditaufnahmen gedeckt werden könnten. Wahrscheinliche Folgen eines solchen Szenarios wären voraussichtlich deutlich anziehende Immobilienpreise insbesondere im unteren Segment verbunden mit einer erheblichen Beanspruchung der Kreditmärkte, die ein Abflachen des zurückliegenden Zinsanstiegs verlangsamen könnte. Die durch einen Sieg Russlands im Ukrainekrieg bereits deutlich verschlechterte Sicherheitslage Westeuropas könnte sich bei einer Rückkehr von Donald Trump als Präsident der USA durch einen möglichen Rückzug der USA aus der Nato dramatisch verschlechtern. Die Folge wäre voraussichtlich ein sich gegenüber dem US-Dollar deutlich abschwächender Euro sowie die Notwendigkeit, die Ausgaben für die Verteidigung in kürzester Zeit in einen wahrscheinlich dreistelligen Milliardenbereich zu erhöhen. Dies wäre jedoch nur unter einer weiteren expansiven Schuldenaufnahme, verbunden mit Steuererhöhungen und generellen Ausgabenkürzungen im gesamten öffentlichen Haushalt realisierbar. Die Folgen eines solchen Szenarios wären noch gar nicht absehbar und können an dieser Stelle nur ansatzweise aufgezeigt werden. Befürchtet werden müsste wahrscheinlich ein deutlicher Einbruch der inländischen privaten Konsumnachfrage sowie der staatlichen Investitionen außerhalb der Rüstungsindustrie, was zu einem spürbaren Einbruch der Binnenkonjunktur führen würde. Ob die EZB bei einer gleichzeitig dramatisch steigenden Verschuldung der öffentlichen Haushalte der europäischen Staaten und einem dann ohnehin schon schwachen Euro mit Zinssenkungen entgegensteuern kann bzw. will, muss zumindest in Frage gestellt werden. In einem solchen Szenario können heftige Kurschwankungen an den Kapital- und Devisenmärkten und eine allgemeinen Investitionszurückhaltung über alle Assetmärkte hinweg nicht ausgeschlossen werden. Ähnliche Folgen müssen auch bereits für den Fall befürchtet werden, dass die USA nach einem Regierungswechsel die zukünftige Einhaltung ihrer Verpflichtungen innerhalb der Nato von einer bereits mehrfach eingeforderten Ausweitung der nationalen Verteidigungshaushalte auf 2 % des jeweiligen BIP abhängig machen.

Ein weiteres Marktrisiko besteht im Zusammenhang mit dem Zinsänderungsrisiko, auf deren Einzelheiten in diesem Risikobericht gesondert eingegangen wird.

#### **Adressausfallrisiko:**

Sowohl die Vermietung von Wohnraum als auch der Verkauf von Immobilien unterliegen dem Risiko des Ausfalls des Vertragspartners. Die besondere Situation der neuen Bundesländer erschwert dort einen langfristigen Vermögensaufbau, sodass konjunkturelle Schwankungen von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation oftmals nicht aufgefangen werden können. Gleichzeitig erreicht das Gehaltsniveau in den neuen Bundesländern nach wie vor noch nicht das in der übrigen Bundesrepublik im Durchschnitt herrschende Niveau und die Anzahl der auf staatliche Transferleistungen angewiesenen Personen bleibt in vielen Teilen der Bundesrepublik hoch. Mietausfälle aufgrund von privaten Insolvenzen stellen daher einen bedeutenden Risikofaktor dar. Diesem Risiko kann zwar im Vorfeld der Vermietung durch eine intensive Bonitätsprüfung Vorsorge getragen werden, ohne dass es jedoch möglich ist, dieses Risiko vollumfänglich auszuschalten. Bonitätsverschlechterungen können auch erst nach Vertragsabschluss eintreten, sodass vor Vertragsabschluss getroffene Maßnahmen zur Vermeidung von Adressausfällen ins Leere gehen können. Auch bei sorgfältiger Prüfung von Mietvertragsinteressenten kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich ein Mietvertragspartner als sogenannter Mietnomade entpuppt. Die Folgen von Mietnomadentum bzw. unberechtigter Nutzung z. B. aufgrund von Untervermietungsketten reichen vom Ausfall der (Warm-)Miete bis hin zur mutwilligen Zerstörung der Mietsache und Störung der gesamten Mietergemeinschaft im Haus, was z. B. in einem Mehrfamilienhaus zu einer Kündigungswelle der übrigen Mieter führen kann. Auf die besonderen Risiken bei der Gewerbevermietung wurde bereits hingewiesen.

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

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

Die warmen Winter der vergangenen Jahre haben in Verbindung mit eher niedrigen Heizölpreisen vermehrt zu Nebenkostenrückzahlungen ggf. unter Senkung von Vorauszahlungen geführt. Überraschende Kälteperioden oder die wie seit dem Jahr 2022 kräftig gestiegenen Energiepreise können jedoch zu schnell 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 oder nicht vollständig gedeckt sind. Dadurch kann einerseits ein Vorfinanzierungsaufwand entstehen, andererseits könnte sich aufgrund steigender Forderungshöhen das Risiko von Mietforderungsverlusten erhöhen. Diesem Risiko kann durch eine zügige Erstellung der Betriebskostenabrechnungen teilweise entgegengewirkt werden, wozu jedoch eine entsprechende Zuarbeit z. B. von Ablesefirmen für die Heizkostenablesung notwendig ist.

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

#### **Operationale Risiken:**

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

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

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

#### **Zinsänderungsrisiko:**

Nachdem die Europäische Zentralbank in den vergangenen Jahren mittels mehrerer Anleihekaufprogramme den Kapitalmarkt gezielt mit Liquidität geflutet hat, um die Inflationsrate in den angestrebten Bereich von 2 % zu führen, erfuhr die Zinspolitik der EZB durch das plötzliche Aufflammen der Inflation vor allem in der Folge des Ukrainekriegs, aber auch durch eine vorherige übermäßige Ausweitung der Geldmenge eine plötzliche Kehrtwende. In sechs Schritten erhöhte die EZB den Leitzins im Jahr 2023 bis auf 4,5%. Insbesondere Baufinanzierungen verteuerten sich in der Folge dramatisch. Wie lange die EZB an ihrem aktuellen geldpolitischen Kurs festhalten wird, ist derzeit noch unklar. Die Kapitalmärkte erwarten jedoch, dass die EZB im Jahresverlauf, jedoch spätestens gegen Ende des Jahres 2024 Zinssenkungen vornehmen wird. Insofern werden derzeit Hoffnungen auf eine Entspannung seitens der Zinsentwicklung bereits an den Kapitalmärkten eingepreist. Eine Veränderung des Marktumfelds, welche diese Erwartungen enttäuscht oder zumindest erheblich verzögert würde, könnte zu einer erheblichen Verunsicherung der Investoren führen und zu einer deutliche Marktkorrektur führen. Ebenso könnte in einem solchen Szenario eine erwartete Trendumkehr der in den vergangenen Monaten teilweise deutlich gefallen Immobilienpreise verzögert werden.

Eine anhaltende Verteuerung der Fremdfinanzierung könnte zu einer länger als erwartet anhaltenden Zurückhaltung von Kaufinteressenten am Immobilienmarkt führen. Eine solche Entwicklung könnte zu einer zeitlichen Verschiebung von geplanten Verkaufstransaktionen mit einer entsprechenden zeitlichen Verlagerung bzw. einem Ausfall von erwarteten Transaktionsgewinnen sowie zu einem anhaltendem Anstieg der Fremdkapitalkosten führen und sich so nachhaltig belastend die Ertragslage im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft auswirken.

Die Gesellschaft kann Zinsänderungsrisiken durch eine der jeweiligen Markteinschätzung angepassten Zinsfestschreibung entgegnetreten. 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.

Eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus in Deutschland muss auch 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 unabhsehbaren Folgen für die Finanz- und Wirtschaftsmärkte führen. 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.

Hinsichtlich der erzielbaren Zinserträge aus der Liquiditätsanlage können diese andererseits durch Zinssenkungen bis hin zu Minuszinsen, wie diese von einigen Instituten in der Vergangenheit bereits berechnet wurden, negativ beeinflusst werden, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage im Konzern auswirken könnte.

### **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 weiterhin das Risiko, dass von der EU bzw. 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 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 Ab-

wicklung von Wohnungsentwicklungsprojekten geführt. Zudem werden verstärkt Hindernisse bei der Sanierung von Wohnraum in der Absicht aufgebaut, 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 wurden die Mieten in Berlin ab Februar 2020 für 1,5 Millionen nicht preisgebundene Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden bis zum Jahr 2025 eingefroren. Sollte ein solches Gesetz auch für Standorte verabschiedet werden, an denen die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft investiert, müssten für die betroffenen Immobilien Ertragseinbußen aufgrund nicht mehr durchsetzbarer Mietanpassungen sowie Wertverluste, die das gesamte Immobilienportfolio betreffen könnten, befürchtet werden. Erreicht wird durch solche staatliche an Planwirtschaft erinnernde Lenkungsmaßnahmen jedoch nur ein weiterbestehender Mangel an qualitativ zeitgerecht ausgestattetem Wohnraum, wodurch die aktuelle Mietpreissteigerungstendenz eher verstärkt und nicht, wie beabsichtigt, beruhigt wird.

Zu dem Bereich der staatlichen Maßnahmen gehören auch die Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze, die inzwischen mit 4,5% – 6,5% ein Niveau erreicht haben, das zu einem deutlichen spürbaren Anstieg der Transaktionskosten führt. Galt bis zum Jahr 2006 bundesweit einheitlich ein Grunderwerbsteuersatz von 3,5%, findet dieser Satz heute nur noch in Bayern und in Sachsen Anwendung. Grunderwerbsteuersätze von in Höhe des Spitzensatzes von 6,5% werden in Brandenburg, in NRW, im Saarland, in Schleswig-Holstein und in Thüringen erhoben. 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 noch auf ca. 50% gesunken. Abgesehen davon, dass sich die Beurteilung des Reichtums einer Nation hierdurch erheblich relativiert, behindert der Staat über das Instrument Grunderwerbsteuer die Generationen übergreifende Schaffung von Wohlstand in Form von selbstgenutztem Eigentum. Solchen Überlegungen vollkommen verschlossen gab es in Berlin (also einer klassischen Mieterstadt) bereits vor Jahren seitens der SPD Bestrebungen, mit einem geforderten Grunderwerbsteuersatz von 7% bundesweit den Spitzenplatz zu übernehmen. Derartige an staatliche Enteignung grenzende Steuersätze führen zu einer erheblichen Belastung der Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt und wirken als ernsthafte Bremse beim Aufbau von selbstgenutzten Immobilienvermögen in Deutschland. Zusammen mit einer evtl. steigenden Zinsbelastung (siehe Zinsänderungsrisiko) kann sich hierdurch eine erhebliche Belastung des Immobilienmarktes ergeben, wodurch 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 Aktiengesellschaft 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 des Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches ein Teil des deutschen Baurechts ist. In diesem werden Bauherren bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch ihres Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben. Sie gilt z. B. für Wohn- und Bürogebäude. Die Umsetzung derartiger gesetzlicher Anforderungen kann mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden sein und entsprechend negative Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage des Konzerns haben.

Vielerorts besteht aus falsch verstandener sozialstaatlicher Alimentierungsmentalität die Tendenz, den Wohnungsmarkt in Richtung eines absichtlichen Überangebotes in Richtung niedrigerer Mieten zu beeinflussen, womit der Immobilienwert der einzelnen Immobilie negativ beeinflusst werden könnte. Langfristig würde diese Marktbeeinflussung voraussichtlich wie jeder künstliche 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 Großstadtregionen 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 derzeitige Einwanderungswelle z. B. durch eine Beendigung des Russland-/Ukrainekrieges von einer Rückwanderungswelle von Asylsuchenden in ihre 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. Auf der anderen Seite könnte eine zunehmende direkte oder indirekte Vermietung von Flächen an Flüchtlinge zu vermehrten fremdenfeindlichen Reaktionen in der Bevölkerung führen, in deren Folge nicht nur der Wert einzelner Immobilieninvestitionen massiv beeinträchtigt werden könnten. Gleichzeitig könnte es auf der Anlegerseite hierdurch auch zu einem Überdenken bisheriger Investitionsmuster kommen, 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 Konkurrenzeintritt in die von dem Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft besetzten Märkte kann zu einem unternehmensstrategischen Risiko führen. Eine durchgreifende Veränderung der aktuell geltenden Parameter für den Immobilienmarkt könnte zu einer nachhaltig negativen Immobilienmarktentwicklung führen, die die Geschäftsaussichten der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft in diesem Segment dann nachhaltig beeinträchtigen könnte.

Trotz gewissenhafter Prüfung der Gesellschaften, an denen innerhalb des Konzerns 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 teilweise 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 Sicherheitskonzept entwickelt, das dem Risiko eines unternehmensweiten Datenverlustes entgegenwirken soll.

## 2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

Eine Verschlechterung der Einschätzung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft oder ihrer Konzernunternehmen könnte zu einer Verteuerung des benötigten Fremdkapitals führen. Ebenso könnte ein Zinsanstieg oder eine Änderung im Finanzierungsverhalten der Kreditinstitute zu einer Fremdkapitalverteuerung 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 dem Kreditgeber anzuzeigen
- \_ die Verpflichtung zur Einreichung von Objektstatusberichten
- \_ die Verpflichtung wesentliche Änderungen von Mietverträgen oder Versicherungsverträgen mitzuteilen
- \_ Jahresabschlüsse 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.

Die Konzerntochtergesellschaft 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

Der Ausbau des Konzernimmobilienportfolios soll vor allem über den Ankauf von größeren Wohn- oder projektierbaren Gewerbeobjekten realisiert werden, wobei der Fokus aufgrund der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Preise für Wohnimmobilien zuletzt eher im Bereich der Gewerbeimmobilien lag. Da der stetige Anstieg der Immobilienpreise insbesondere aufgrund der jüngsten Zinsanhebungen durch die EZB allerdings derzeit zum Stillstand gekommen ist und sogar Preisreduzierungen angetroffen werden, können auch Wohnimmobilien wieder in den Investitionsfokus rücken, wobei weiterhin der Standort des Großraums Dresden präferiert werden soll. Ferner nimmt die Optimierung des vorhandenen bzw. zuzukaufenden Immobilienbestands eine wichtige Rolle bei dem Management des Konzernimmobilienportfolios 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. Denkbar sind ebenfalls Privatisierungen von Eigentumswohnungen in ausgewählten, besonders dafür geeigneten Wohnimmobilien, sofern die Entwicklung der Umfeldbedingungen dies begünstigt. Ebenso wird die Möglichkeit in Erwägung gezogen, Eigentumswohnungen nach dem klassischen Bauträgermodell zu errichten und zu veräußern. Der Konzern prüft darüber hinaus aktiv die Potenziale zur Nutzung von Reserven auf den vorhandenen Grundstücken und/oder in den Immobilien, sei es durch die Erweiterung bestehender Immobilien oder den Bau von Gewerbehallen auf bisher ungenutzten Flächen. Zudem wird aktiv nach Grundstücken gesucht, die sich für die Bebauung mit Gewerbehallen eignen.

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

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

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

## 1.2 Neue Absatzmärkte

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

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

## 2. Zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchensituation

Hinsichtlich der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung bildet Deutschland derzeit das Schlusslicht der großen Industrienationen. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,3% gefallen ist, werden auch die Prognosen für die im laufenden Jahr erwartete Wirtschaftsentwicklung derzeit allerorten gesenkt. Ging die Bundesregierung noch im Oktober 2023 davon aus, dass die Wirtschaftsleistung im Jahr 2024 um 1,3% zunehmen werde, haben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ebenso wie die Bundesbank und die EU-Kommission ihre Erwartungen inzwischen deutlich unter der viel zu optimistischen Einschätzung der Bundesregierung angesiedelt und gehen inzwischen nur von einer unter einem Prozent liegenden Steigerung des BIP in Deutschland aus. Erste Institute wie das Institut für Wirtschaft in Köln erwarten inzwischen sogar auch im Jahr 2024 einen Rückgang der inländischen Wirtschaftsleistung. Mit diesen Aussichten befindet sich Deutschland derzeit als einzige bedeutende Industrienation in einer nachhaltigen andauernden Rezession.

### Prognose BIP Deutschland

Quelle	Prognose vom	Prognose für 2024	Prognose für 2025
Bundesregierung	Oktober 2023	+ 1,3 %	+ 1,5 %
EU-Kommission	September 2023	+ 0,8 %	+ 1,2 %
Bundesbank	Dezember 2023	+ 0,4 %	+ 1,2 %
ifo	Dezember 2023	+ 0,7 %	+ 1,3 %
HWWI	Dezember 2023	+ 0,5 %	+ 1,0 %
Institut für Wirtschaft Köln	Dezember 2023	- 0,5 %	n.a.
IWF	Januar 2024	+ 0,6 %	n.a.
OECD	Januar 2024	+ 0,3 %	n.a.

Da derzeit weder vom inländischen Konsum noch von der in den letzten Jahren starken Bauwirtschaft Wachstumsimpulse ausgehen, ist nicht damit zu rechnen, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2024 auf den Wachstumspfad zurückkehren wird.

Die von den Präsidentschaftswahlen in den USA ausgehenden Unsicherheiten in Bezug auf die Sicherheitslage in Westeuropa und deren Folgen sind in diesem Lagebericht bereits an anderer Stelle beleuchtet worden.

Um einen wirksamen Wachstumsimpuls zu setzen, wäre vor allem eine spürbare Senkung der Energiepreise notwendig. Derzeit produziert die heimische Industrie unter der Belastung der weltweit zu den höchsten zählenden Energiepreise in Deutschland. Nach einer Analyse des Wirtschaftsanalyseunternehmens Prognose liegen die Industriestrompreise in Deutschland nicht nur höher als in Asien und Amerika, sondern auch höher als in wichtigen europäischen Wettbewerbsländern. Die bundesdeutschen Verbraucher zahlen ohnehin die weltweit höchsten Strompreise. Strom ist in Deutschland für Verbraucher durchschnittlich 174 Prozent teurer als im Rest der Welt. 31,80 Cent pro Kilowattstunde müssen Verbraucher hierzulande aufbringen – im internationalen Durchschnitt sind es 11,62 Cent.

Seitens der Bundesregierung sind jedoch derzeit keine ernsthaften Anstrengungen erkennbar, die diese Wachstumsbremse auch nur ansatzweise lösen würden, sodass die hohen Energiepreise in Deutschland auch in 2024 den inländischen Konsum massiv belasten werden, zumal für viele Verbraucher der Strompreisanstieg erst zeitverzögert mit den jeweiligen Jahresabrechnungen und den sich daraus ergebenden Nachzahlungen bzw. Vorauszahlungserhöhungen ankommt.

Ob die EZB bereits in 2024 mit deutlichen Zinssenkungsmaßnahmen einen positiven Wachstumsimpuls setzen wird, bleibt derzeit ungewiss. An den Finanzmärkten wird derzeit darüber spekuliert, wann die EZB die Leitzinsen senken wird. Die Europäische Zentralbank und die US-amerikanische Federal Reserve haben ihre Zinssätze zuletzt stabil gehalten, wobei der Leitzins in der Eurozone bei 4,5% liegt. Die EZB-Präsidentin Christine Lagarde hat die Frage nach der ersten Zinssenkung beim Weltwirtschaftsforum aufgegriffen, jedoch ohne konkrete Kommentare abzugeben. Sie betonte, dass es ihrer Meinung nach ein großes Risiko wäre, die Zinsen zu schnell zu reduzieren, obwohl dieses von verschiedenen Seiten gefordert würde.

Von Zinssenkungen würde vor allem Immobilienmarkt profitieren, der derzeit erheblich unter den gestiegenen Zinsen leidet. Waren Baufinanzierungen vor Jahresfrist noch bei zehnjähriger Zinsbindung bei ca. 1% p.a. realisierbar, müssen derzeit bis zu 4,5% p.a. aufgewendet werden. Die parallel massiv gestiegenen Preise für Baustoffe sowie Handwerkerleistungen haben zu einem Einbruch der Bautätigkeit geführt. Vielerorts wurden Immobilienprojekte aufgrund der nicht mehr realisierbaren ursprünglichen Margenkalkulation aufgegeben oder zurückgestellt. Bleiben die Zinsen auf dem aktuellen Niveau, ist mit einem anhaltenden Rückgang der Kaufinteressenten und somit weiteren Preisreduktionen zu rechnen.

Preisaufschläge bei Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, bei kommunalen Gebühren und vor allem bei technischen Vorschriften für die energetische Ausstattung eines Hauses haben in den vergangenen Jahren den Neubau und die Bewirtschaftung von Immobilien drastisch verteuert. Bürokratische Vorschriften erschweren das Bauen und der permanent zu beobachtende Trend zu einer mieterfreundlichen Rechtsprechung erschwert zunehmend die Verwaltung von Wohnimmobilien. Die Rechnung bezahlt trotz oder gerade wegen staatlicher Eingriffe wie z.B. der Mietpreisbremse vor allem der Mieter, der für das Wohnen in Deutschland immer tiefer in die Tasche greifen muss. Der Einbruch der Bautätigkeit und der anhaltende Zuzug asylsuchender Personen werden voraussichtlich zusätzlich zu einem anhaltenden Aufwärtsdruck bei den Wohnungsmieten führen, der allerdings durch die parallel erheblich gestiegenen Nebenkosten hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit der Bürger irgendwann an Grenzen stoßen wird.

Auch 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 fortlaufenden Mietpreissteigerungen an den A-Lage-Standorten verbessern nun jedoch wieder die Vermietungsmöglichkeiten zuvor weniger gefragter Standorte mit entsprechend niedrigeren Mietpreisen. 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 sein 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.

### **3. Erwartete Ertragslage**

Beim Management des Konzernimmobilienportfolios hat nach dem regen Verkaufstransaktionsgeschäft in den vergangenen Jahren der Portfolioausbau Priorität, wobei sich der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft bei Neuakquisitionen neben Investitionen im Großraum Dresden vor allem auf attraktive Gewerbeimmobilien mit entsprechendem Entwicklungspotenzial ausrichtet. Angesichts der erreichten Preisniveaus am Immobilienmarkt, in Verbindung mit dem Zinsniveau, sieht die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft die Notwendigkeit, Neuakquisitionen stärker denn je von den Entwicklungsperspektiven der einzelnen Immobilie abhängig zu machen. Um ihre Ertragsaussichten zu optimieren, wird die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft zukünftig ihre Investitionen in attraktive Gewerbeimmobilien, sofern deren Preisgefüge im Vergleich zu Wohnimmobilien höheres Potenzial verspricht, forcieren. Des Weiteren wird in Betracht gezogen, Eigentumswohnungen nach dem traditionellen Bauträgermodell zu errichten und zu verkaufen oder bestehende Immobilien zu sanieren und in Eigentumswohnungen aufzuteilen. Zudem prüft das Unternehmen aktiv die Möglichkeiten zur Nutzung von Reserven auf den bestehenden Grundstücken und/oder innerhalb der Immobilien, sei es durch die Erweiterung vorhandener Gebäude oder den Bau von Gewerbehallen auf bisher ungenutzten Flächen. Darüber hinaus wird aktiv nach Grundstücken gesucht, die sich für die Bebauung mit Gewerbehallen eignen.

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

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 entsteht unter Einbeziehung der parallel auch noch zufließenden Einnahmen aus Dividenden für den Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft ein für eine in Immobilien investierende Gesellschaft untypisch positiver Zinssaldo.

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

Um darüber hinaus eine weitere Verbesserung des operativen Betriebsergebnisses zu erreichen, wird derzeit ein umfassendes Kostensenkungsprogramm realisiert, das auch im laufenden Geschäftsjahr fortgesetzt wird. Dabei sollen neben Kostensenkungen im operativen Geschäft auch Effizienzsteigerungen aufgrund weiter optimierter Konzernstrukturen erreicht werden.

### **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 Aktiengesellschaft erfolgt in Abhängigkeit mit dem Geschäftsvolumen und den sich aus der Geschäftssteuerung ergebenden quantitativen und qualitativen Anforderungen.

## 5. Chancen

Der Immobilienmarkt in Deutschland bleibt angesichts eines im internationalen Vergleich immer noch durchschnittlich hohen Marktpreisniveaus auch weiterhin attraktiv für Neuinvestitionen. Immobilien stehen angesichts der weiterhin auf niedrigem Niveau befindlichen Kapitalmarktzinsen im Fokus von Family-Offices und institutionellen Anlegern wie z. B. Versicherungen, denn diese bieten im Vergleich zu Kapitalmarktanlagen attraktive Mietrenditen und stellen damit eine interessante Möglichkeit zur Beimischung diversifiziert ausgerichteter 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 Aktiengesellschaft neben einer Immobiliendirektinvestition mit ihrem Konzern alle mit Immobilieninvestition im Zusammenhang stehende Dienstleistungen anbieten.

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft 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 Aktiengesellschaft 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 Aktiengesellschaft 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 Außenaufttritt 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.

Die seitens der EU und den USA gegen Russland verhängten Sanktionen hatten im Geschäftsjahr 2022 zu einer erheblichen Ergebnisbelastung geführt. Alle im Konzernportfolio befindlichen und von den im Jahr 2022 verhängten Sanktionen betroffenen Wertpapiere Russischer Emittenten wurden aufgrund der anzuwendenden Bilanzierungsrichtlinien des IDW im Geschäftsjahr 2022 unabhängig von deren tatsächlicher Werthaltigkeit vollumfänglich ergebniswirksam ausgebucht. Zusätzlich wurde im aktuellen Berichtsjahr das letzte noch handelbare Wertpapier im Zusammenhang mit dem Russlandengagement des Konzerns sanktioniert und gemäß den geltenden Bilanzierungsregeln vollständig ausgebucht.

Es handelt sich dabei um Einmalbelastungen, die im laufenden Geschäftsjahr nicht mehr anfallen werden. Sollten eine Bilanzierung dieser Wertpapierpositionen, die an der Börse Moskau aktuell überwiegend zu höheren als den ursprünglichen Einstandspreisen gehandelt werden, zu einem späteren Zeitpunkt wieder möglich und zulässig sein, könnte sich ein entsprechendes gewinnwirksames Ertragspotenzial ergeben.

## **7. Environmental, Social und Governance (ESG)**

Die Begriffe Environmental, Social und Governance (ESG) stehen für das Bestreben, die Steigerung des Geschäftswachstums mit dem Engagement für eine weltweit nachhaltigere, gerechtere und ethisch einwandfreie Zukunft zu verbinden. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft unterstützt diesen Geschäftsansatz vollumfänglich, sieht jedoch hierin ohnehin für einen ordentlichen Kaufmann grundsätzlich unumgängliche Entscheidungsprinzipien, ohne deren Beachtung eine langfristig orientierte Geschäftspolitik nicht möglich ist. Derartiges Handeln jedoch in einem Anforderungskatalog von langfristig agierenden Unternehmen einzufordern, spricht diesen à priori selbstverantwortliches nachhaltiges Handeln ab und ist ein weiterer Ausdruck einer alle Wirtschaftssubjekte zunehmend bevormundenden Bürokratie.

Sindelfingen, im Februar 2024

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

# Konzern-Bilanz der RCM Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2023 (HGB)

<b>AKTIVA (in EUR)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</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	24.055,51	27.693,51
2. Geschäfts- oder Firmenwert	5.930.607,39	6.181.078,92
	<b>5.954.662,90</b>	<b>6.208.772,43</b>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	5.386.645,33	5.042.781,36
2. Technische Anlagen und Maschinen	229.871,32	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.835,00	146.215,00
	<b>5.686.351,65</b>	<b>5.188.996,36</b>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.008.298,69	1.081.016,10
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.803.271,01	11.681.416,48
3. Sonstige Ausleihungen	703.659,87	1.201.164,69
	<b>10.515.229,57</b>	<b>13.963.597,27</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	74.000,00	136.683,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8.930.711,99	8.865.436,31
3. Geleistete Anzahlungen	21.775,01	68.462,02
	<b>9.026.487,00</b>	<b>9.070.581,62</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	14.999,83	2.238,18
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.347,86	52.095,38
3. Sonstige Vermögensgegenstände	952.674,40	1.259.515,36
	<b>973.022,09</b>	<b>1.313.848,92</b>
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	<b>108.194,94</b>	<b>187.500,00</b>
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>2.831.411,53</b>	<b>3.001.687,18</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>12.829,33</b>	<b>18.958,29</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>738.377,00</b>	<b>738.955,30</b>
	<b>35.846.566,01</b>	<b>39.692.897,37</b>



# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.190.218,93	1.148.417,73
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	99.000,00	6.650.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.107.034,31	1.155.201,45
	<b>2.396.253,24</b>	<b>8.953.619,18</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-65.021,52	-4.519.231,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	171.856,71	39.036,72
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b>2.503.088,43</b>	<b>4.473.424,20</b>
5. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Sonstige	1.069.781,43	368.490,55
b) aus Finanzgeschäft	428.928,38	1.614.854,98
	<b>1.498.709,81</b>	<b>1.983.345,53</b>
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	115.504,05	239.063,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	33.615,52	9.666,87
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	343.880,58	331.803,77
	<b>493.000,15</b>	<b>580.533,77</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.291.968,65	1.359.877,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 11.616,80 (Vj. EUR 11.616,80)	233.944,24	219.375,71
	<b>1.525.912,89</b>	<b>1.579.252,75</b>
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.359.356,90	759.946,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Sonstige	1.067.013,74	1.268.009,22
b) aus Finanzgeschäft	306.150,63	970.830,34
	<b>1.373.164,37</b>	<b>2.238.839,56</b>
10. Erträge (+) / Aufwand (-) aus Beteiligungen mit assoziierten Unternehmen	-72.716,67	-236.813,81
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	586.391,15	770.202,50
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	294.028,13	63.456,70
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.771.339,31	3.966.761,93
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	732.691,94	632.631,60
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.445.964,71</b>	<b>-2.704.351,37</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-110.531,45	56.877,13
17. Ergebnis nach Steuern	-2.335.433,26	-2.761.228,50
18. Sonstige Steuern	1.922,00	2.795,00
<b>19. Jahresergebnis</b>	<b>-2.337.355,26</b>	<b>-2.764.023,50</b>
20. Gewinnvortrag (+) Verlustvortrag (-) aus dem Vorjahr	-2.297.033,76	1.799.635,54
21. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	71.780,07	109.500,23
22. Ausschüttungen	310.960,70	1.166.056,10
23. Minderheitenanteil am Jahresergebnis	120.671,50	-57.089,47
<b>24. Bilanzergebnis</b>	<b>-4.896.458,29</b>	<b>-2.297.033,76</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	2023	2022
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-2.337	-2.764
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	1.359	760
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.570	3.967
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-97	-377
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-524	419
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen		
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	76	-2.488
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	578	2.564
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-675	422
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	0	-1.990
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Ausübung Wandelrecht	-518	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-568</b>	<b>514</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	60	6.702
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.115	-711
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4.289	5.574
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögens	-2.545	-10.016
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	0	1.990
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Ausübung Wandelrecht	518	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>1.207</b>	<b>3.539</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	0	0
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-510	-1.579
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.785	5.205
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-3.084	-8.751
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-810</b>	<b>-5.125</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	-170	-1.072
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.002	4.073
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.831</b>	<b>3.002</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	2.831	3.002
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>2.831</b>	<b>3.002</b>

# Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2023

in EUR	Mutterunternehmen			
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>13.100.000,00</b>	<b>-1.225.905,00</b>	<b>1.160.092,88</b>	<b>710.424,74</b>
Einzug eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-94.768,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss/Konzern-Gesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>13.100.000,00</b>	<b>-1.320.673,00</b>	<b>1.160.092,88</b>	<b>710.424,74</b>
Einzug eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-89.420,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss/Konzern-Gesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>13.100.000,00</b>	<b>-1.410.093,00</b>	<b>1.160.092,88</b>	<b>710.424,74</b>

Mutterunternehmen				Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
Bilanzgewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
<b>1.799.635,54</b>	<b>15.544.248,16</b>	<b>0,00</b>	<b>15.544.248,16</b>	<b>10.216.321,10</b>	<b>10.216.321,10</b>	<b>25.760.569,26</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-109.500,23	-204.268,23	0,00	-204.268,23	0,00	0,00	-204.268,23
-1.166.056,10	-1.166.056,10	0,00	-1.166.056,10	0,00	0,00	-1.166.056,10
0,00	0,00	0,00	0,00	-100.708,10	-100.708,10	-100.708,10
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	0,00	0,00	0,00
-2.821.112,97	-2.821.112,97	0,00	-2.821.112,97	57.089,47	57.089,47	-2.764.023,50
<b>-2.297.033,76</b>	<b>11.352.810,86</b>	<b>0,00</b>	<b>11.352.810,86</b>	<b>10.172.702,47</b>	<b>10.172.702,47</b>	<b>21.525.513,33</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-71.780,07	-161.200,07	0,00	-161.200,07	0,00	0,00	-161.200,07
-310.960,70	-310.960,70	0,00	-310.960,70	0,00	0,00	-310.960,70
0,00	0,00	0,00	0,00	-5.674,73	-5.674,73	-5.674,73
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	0,00	0,00	0,00
-2.216.683,76	-2.216.683,76	0,00	-2.216.683,76	-120.671,50	-120.671,50	-2.337.355,26
<b>-4.896.458,29</b>	<b>8.663.966,33</b>	<b>0,00</b>	<b>8.663.966,33</b>	<b>10.046.356,24</b>	<b>10.046.356,24</b>	<b>18.710.322,57</b>

# Konzern-Bruttoanlagespiegel zum 31. Dezember 2023

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten						31.12.2023
	01.01.2023	Zugang	Abgang	Veränderung Betriebsprüfung	Umgliederung	Umgliederung Umlaufvermögen	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	169.718,91	0,00	54.158,56	16.068,86	0,00	0,00	131.629,21
2. Geschäfts- oder Firmenwert	9.262.877,98	32.536,70	0,00	0,00	0,00	0,00	9.295.414,68
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>9.432.596,89</b>	<b>32.536,70</b>	<b>54.158,56</b>	<b>16.068,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.427.043,89</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.317,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	621.317,58
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.914.901,52	861.512,03	0,00	0,00	-20.070,42	0,00	5.756.343,13
3. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	226.127,70	0,00	0,00	20.070,42	0,00	246.198,12
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	345.262,16	27.165,34	105.934,34	0,00	0,00	0,00	266.493,16
<b>Sachanlagen</b>	<b>5.881.481,26</b>	<b>1.114.805,07</b>	<b>105.934,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.890.351,99</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.115.588,97	0,00	72.717,41	0,00	0,00	0,00	1.042.871,56
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.135.443,12	2.026.954,64	4.362.763,76	0,00	0,00	518.455,86	13.318.089,86
3. Sonstige Ausleihungen	1.201.164,69	0,00	499.988,78	2.483,96	0,00	0,00	703.659,87
<b>Finanzanlagen</b>	<b>17.452.196,78</b>	<b>2.026.954,64</b>	<b>4.935.469,95</b>	<b>2.483,96</b>	<b>0,00</b>	<b>518.455,86</b>	<b>15.064.621,29</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>32.766.274,93</b>	<b>3.174.296,41</b>	<b>5.095.562,85</b>	<b>18.552,82</b>	<b>0,00</b>	<b>518.455,86</b>	<b>31.382.017,17</b>

Abschreibungen							Buchwert	
01.01.2023	Zugang	Abgang	Veränderung Betriebsprüfung	Zuschreibung	Umgliederung	31.12.2023	31.12.2023	Vorjahr
142.025,40	14.616,00	54.157,56	5.089,86	0,00	0,00	107.573,70	24.055,51	27.693,51
3.081.799,06	283.008,23	0,00	0,00	0,00	0,00	3.364.807,29	5.930.607,39	6.181.078,92
<b>3.223.824,46</b>	<b>297.624,23</b>	<b>54.157,56</b>	<b>5.089,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.472.380,99</b>	<b>5.954.662,90</b>	<b>6.208.772,43</b>
107.782,23	11.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00	119.647,23	501.670,35	513.535,35
385.655,51	999.563,95	0,00	-509.834,89	0,00	-4.016,42	871.368,15	4.884.974,98	4.529.246,01
0,00	12.310,38	0,00	0,00	0,00	4.016,42	16.326,80	229.871,32	0,00
199.047,16	37.993,34	40.382,34	0,00	0,00	0,00	196.658,16	69.835,00	146.215,00
<b>692.484,90</b>	<b>1.061.732,67</b>	<b>40.382,34</b>	<b>-509.834,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.204.000,34</b>	<b>5.686.351,65</b>	<b>5.188.996,36</b>
34.572,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.572,87	1.008.298,69	1.081.016,10
3.454.026,64	1.764.729,81	503.076,44	0,00	200.861,16	0,00	4.514.818,85	8.803.271,01	11.681.416,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	703.659,87	1.201.164,69
<b>3.488.599,51</b>	<b>1.764.729,81</b>	<b>503.076,44</b>	<b>0,00</b>	<b>200.861,16</b>	<b>0,00</b>	<b>4.549.391,72</b>	<b>10.515.229,57</b>	<b>13.963.597,27</b>
<b>7.404.908,87</b>	<b>3.124.086,71</b>	<b>597.616,34</b>	<b>-504.745,03</b>	<b>200.861,16</b>	<b>0,00</b>	<b>9.225.773,05</b>	<b>22.156.244,12</b>	<b>25.361.366,06</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

### 1.2. Angaben zu Konsolidierungsmethoden

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

Name und Sitz	Konzernanteil am Grund- bzw. Stammkapital in %	Eigenkapital 31.12.2023 in TEUR	Jahresergebnis 2023 in TEUR
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	77,17	14.747,6	-609,6
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	98,98	6.640,1	0,0
SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A., Sindelfingen	100,00	1.074,0	25,5
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	100,00	355,0	9,8
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	100,00	13,5	-12,5
Krocker GmbH, Dresden	50,98	290,5	69,8

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 Domestic Property Aktiengesellschaft i.A., RCM Asset GmbH, alle Sindelfingen, Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden und Krocker GmbH, Dresden, sind verbundene Unternehmen der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB.

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

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

wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. 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 Konzernmuttergesellschaft RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, erhöhte sich im Jahr 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.

Aufgrund weiterer Veränderung der Beteiligungsquoten entstand im Jahr 2020 ein Firmenwert in Höhe von TEUR 63,1. 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 2021 in Höhe von TEUR 98,8 korrigiert. Weitere Veränderungen der Beteiligung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft im Jahr 2022 ergab eine Korrektur von TEUR 25,7 des Firmenwertes. Im Jahr 2023 wurde auf Grund weiterer Veränderungen in der Beteiligungsquote der Firmenwert in Höhe von TEUR 1,1 korrigiert.

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 2023 hält die RCM Beteiligungs AG direkt einen Anteil am Grundkapital der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 77,17 %. 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 waren 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. Durch weitere Zukäufe und Änderungen der Beteiligungsquote entstand in 2021 ein weiterer Firmenwert in Höhe von TEUR 842,8. Dieser wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Im Jahr 2022 wurden weitere Zukäufe getätigt. Dies ergab einen neuen Firmenwert von TEUR 143,4. Dieser wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Auch 2023 erfolgten weitere Zukäufe. Dadurch entstand ein neuer Firmenwert in Höhe von TEUR 34,3. Dieser wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

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

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens SM Domestic Property Aktiengesellschaft erfolgte im Jahr 2013 nach der Neubewertungsmethode. Der Firmenwert in Höhe von TEUR 449,9 wurde aktiviert und wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Aufgrund der veränderten Konzernstruktur in Folge der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen bei der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sowie zusätzlichen Veräußerungsvorgängen bei den Gesellschaften SM Capital Aktiengesellschaft, SM Domestic Property Aktiengesellschaft und SFG Liegenschaften GmbH und Co. Betriebs KG und des in Folge dessen verringerten Anteils am buchmäßigen Eigenkapital der obersten Konzernmutter RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, erhöhte sich in 2017 der Minderheitenanteil bei der SM Domestic Property Aktiengesellschaft und korrespondierend dazu entstand neu zu aktivierender Firmenwert in Höhe von TEUR 354,5. Dieser wird ebenfalls planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Mit einem weiteren Erwerb in 2018 von Anteilen der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft von der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft entstand durch den dadurch verringerten durchgerechneten Anteil ein neuer Firmenwert in Höhe von TEUR 46,4. Dieser wurde aktiviert und planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben. Aufgrund der Veränderung der Beteiligung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft wurde der Firmenwert in 2021 in Höhe von TEUR 35,5 korrigiert. Im Jahr 2022 hat die SM Domestic Property Aktiengesellschaft ihre letzte im Bestand befindliche Immobilie veräußert. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Januar 2022 wurde die Auflösung und Abwicklung der SM Domestic Property Aktiengesellschaft beschlossen. Die Gesellschaft wird zum Ablauf des 31. Dezember 2022 aufgelöst. Hiermit einhergehend wurde der noch vorhandene Firmenwert in Höhe von TEUR 246,5 abgeschrieben. Durch die Änderung der Beteiligungsquote der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft an der SMW Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft wurde im Jahr 2023 durch den dadurch geänderten durchgerechneten Anteil der Firmenwert um TEUR 0,6 korrigiert.

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

Bei Geschäfts- und Firmenwerten aus Akquisitionen erfolgt eine planmäßige Abschreibung über 30 Jahre. Diese wurde zum Zeitpunkt ihrer Wahl an den zu dem Zeitpunkt in der Mehrzahl vorhandenen Wohnimmobilien ausgerichtet, da das Immobiliengeschäft im Bereich der Wohnimmobilien ausgedehnte Lebenszyklen aufweist. Darüber hinaus unterliegt der Wohnimmobilienmarkt weniger konjunkturellen Schwankungen als der Gewerbeimmobilienmarkt.

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

### 1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Im Interesse der Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, in der Regel im Anhang aufgeführt. Die Bilanz wurde entsprechend der in der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Reihenfolge gegliedert. Für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Es ist vorsichtig bewertet worden. Namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden waren, berücksichtigt worden, selbst dann, wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne wurden nur berücksichtigt, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert waren. Aufwendungen und Erträge wurden im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit berücksichtigt, unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen.

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

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

EUR / USD 1,105

EUR / GBP 0,869

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 in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 246,5) vorgenommen. In dieser Position sind ebenfalls erworbene Softwarelizenzen enthalten, welche auf drei Jahre abgeschrieben werden. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware. Aufgrund der Betriebsprüfung erfolgte eine Nachaktivierung bei der firmeneigenen Website mit TEUR 11,0, welche auf 5 Jahre abgeschrieben wird.

#### 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.

Aufgrund der Betriebsprüfung erfolgte eine Nachaktivierung bei im Sachanlagevermögen geführten Gewerbeimmobilien beim Grundstückswert mit TEUR 111,6 und bei den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten der Gebäude mit TEUR 398,2.

Auf einer der Gewerbeimmobilien erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von insgesamt TEUR 848,9 und zwar auf das Grundstück mit TEUR 126,6 und auf das Gebäude mit TEUR 722,3.

In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 69,8 (Vorjahr TEUR 146,2) 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. Dezember 2023 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. Mai 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. Mai 2016 an als Beteiligung auszuweisen. Der passivische Unterschiedsbetrag beträgt EUR 214.374,67. Das anteilige Ergebnis für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wird mit Minus EUR 72.717,41 als Aufwand ausgewiesen.

#### 2.1.3.2. Wertpapiere des Anlagevermögens

Hierin enthalten sind festverzinsliche Anleihen, Aktien und ETFs.

#### Ergänzende Angaben

Die im Finanzanlagevermögen befindlichen russischen Staatsanleihen sowie ADRs russischer Emittenten wurden im Einklang mit dem vom IDW veröffentlichten fachlichen Hinweis zum Thema Ukraine-Krieg bereits im Vorjahr mit TEUR 2.207,7 aufwandswirksam ausgebucht, da die Gesellschaft durch Beschränkungen in ihrer Verfügungsgewalt über die ADRs und die Anleihen sowie die weggefallene Fruchtziehungsmöglichkeit so eingeschränkt ist, dass diese ihr nicht mehr zuzurechnen sind und somit nicht mehr in der Bilanz der Gesellschaft als Vermögensgegenstand angesetzt werden können.

Auf eine Anleihe wurde im Geschäftsjahr eine Ausbuchung in Höhe von TEUR 1.068,6 vorgenommen. Die Gesellschaft ist durch Beschränkungen in ihrer Verfügungsgewalt über diese Anleihe sowie die weggefallene Fruchtziehungsmöglichkeit so eingeschränkt, dass diese ihr nicht mehr zuzurechnen ist und somit nicht mehr in der Bilanz der Gesellschaft als Vermögensgegenstand angesetzt werden kann.

Auf weitere Anleihen wurden im Berichtsjahr Abschreibungen aufgrund von Kursdifferenzen in Höhe von TEUR 58,9 sowie aufgrund von Währungsdifferenzen in Höhe von TEUR 10,4 vorgenommen. Weitere Abschreibungen wurden nicht vorgenommen, auch wenn der Zeitwert unter dem bilanzierten Wert liegt, da die Kursdifferenzen aufgrund eines weiterhin als unwahrscheinlich eingeschätzten Insolvenzrisikos der Emittenten als nicht dauerhaft eingeschätzt werden.

Auf eine Anleihe, die in Vorjahren abgeschrieben wurde, wurde aufgrund von Restrukturierungsmaßnahmen eine Zuschreibung in Höhe von insgesamt TEUR 200,9 vorgenommen, davon betreffen TEUR 198,9 Kurserholung und TEUR 2,0 Devisenkurserholung.

Der Buchwert des Anleihebestands beträgt nach Risikovorsorge TEUR 4.848,2, der Zeitwert TEUR 4.592,7.

Auf eine Aktienbeteiligung waren im Berichtsjahr aufgrund Insolvenz dieser Beteiligung Abschreibungen in Höhe von TEUR 216,4 (Vorjahr TEUR 0,0) vorzunehmen.

Auf weitere Wertpapierpositionen wurden im Berichtszeitraum Abschreibungen aufgrund von Kursdifferenzen in Höhe von TEUR 385,4 vorgenommen. Auf ein Wertpapier in Fremdwährung wurde eine Abschreibung mit TEUR 25,1 vorgenommen, davon betreffen TEUR 25,4 negative Kursdifferenz sowie TEUR 0,3 kompensierende positive Währungsdifferenz. Sofern bei weiteren Wertpapierpositionen der Zeitwert unter dem bilanzierten Wert lag, wurden hierauf Abschreibungen nicht vorgenommen, da aus Sicht der Gesellschaft nicht von einer dauerhaften Wertminderung ausgegangen wird. Abschreibungen aufgrund von Währungsdifferenzen wurden nicht vorgenommen.

Insgesamt wurden auf den Aktienbestand Abschreibungen in Höhe von TEUR 626,9 (Vorjahr Abschreibungen und Ausbuchungen TEUR 1.362,2) vorgenommen.

Der Buchwert der Aktien, Beteiligungen und ETFs beträgt nach Risikovorsorge TEUR 3.955,0, der Zeitwert TEUR 3.968,5.

### 2.1.3.3. Sonstige Ausleihungen

Unter den sonstigen Ausleihungen sind Anteile an einer GmbH sowie einer GbR ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurde ein weiterer Anteil an einer GmbH veräußert. Aufgrund der Betriebsprüfung erfolgte eine Nachaktivierung auf einen Anteil an einer GmbH mit TEUR 2,5.

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 ein Jahr bis zu 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	15,0 (2,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	15,0 (2,2)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	5,3 (52,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	5,3 (52,1)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	952,7 (744,5)	0,0 (515,0)	0,0 (0,0)	952,7 (1.259,5)

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.

Die im Umlaufvermögen befindlichen ADRs russischer Emittenten wurden im Einklang mit dem vom IDW veröffentlichten fachlichen Hinweis zum Thema Ukraine-Krieg bereits im Vorjahr mit TEUR 1.234,5 aufwandswirksam ausgebucht, da die Gesellschaft durch Beschränkungen in ihrer Verfügungsgewalt über die ADRs sowie die weggefallene Fruchtziehungsmöglichkeit so eingeschränkt ist, dass diese ihr nicht mehr zuzurechnen sind und somit nicht mehr in der Bilanz der Gesellschaft als Vermögensgegenstand angesetzt werden können.

Auf Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zum Bilanzstichtag Abschreibungen aufgrund von Kursdifferenzen in Höhe von TEUR 6,6 (Vorjahr TEUR 14,9) vorgenommen.

Insgesamt wurden Abschreibungen in Höhe von TEUR 6,6 (Vorjahr Abschreibungen und Ausbuchungen TEUR 1.249,4) vorgenommen.

### 2.1.7. Flüssige Mittel

Es werden TEUR 2.831,4 (Vorjahr TEUR 3.001,7) flüssige Mittel ausgewiesen. Diese sind in Höhe von TEUR 1.527,9 (Vorjahr TEUR 1.791,4) im Rahmen von Sicherheitenstellungen verpfändet und insoweit mit einer Verfügungssperre versehen.

### 2.1.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Aufwendungen enthalten, die das Folgejahr betreffen, aber bereits im Berichtsjahr gezahlt wurden.

### 2.1.9. Aktive latente Steuern

Die Differenzen ergeben sich aus den Unterschieden bei der Hauptversammlungsrückstellung in Höhe von TEUR 35,2 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 10,3) 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 728,1). Somit ergibt sich per Saldo eine aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 738,4. 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 29,125 % angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15,825 % und dem Solidaritätszuschlag einen Gewerbesteuersatz von 13,3 % beinhaltet.

## 2.2. Passiva

### 2.2.1. Eigenkapital

#### a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2023 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 1.410.093 eigenen Aktien werden offen vom Grundkapital abgesetzt.

#### Eigene Anteile

Zum Bilanzstichtag waren 189.384 eigene Aktien, entsprechend 1,446 % des Grundkapitals, im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, die zum Bilanzstichtag mit EUR 2,071 je Aktie, insgesamt also mit TEUR 392,2 bewertet wurden. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) des Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Zeitpunkt bzw. Quartal		Anzahl	Bestand in % vom Grundkapital am Quartalsende	Bilanzansatz in EUR	Gewinn/Verlust in EUR
01.01.2023	<b>Anfangsbestand</b>	119.964	0,916	263.025,85	
1. Quartal 2023	Verkauf	0			
	Kauf	22.077	1,084	306.904,73	0,00
2. Quartal 2023	Verkauf	0			
	Kauf	30.294	1,316	359.897,09	0,00
3. Quartal 2023	Verkauf	0			
	Kauf	10.327	1,394	379.784,12	0,00
4. Quartal 2023	Verkauf	0			
	Kauf	6.722	1,446	392.151,48	0,00
31.12.2023	<b>Endbestand</b>	189.384	1,446	392.151,48	

Zum Bilanzstichtag wurden von der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft 631.702 Aktien der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, entsprechend 4,822 % des Grundkapitals gehalten, die zum Bilanzstichtag mit EUR 2,026 je Aktie, insgesamt also mit TEUR 1.279,8 bewertet wurden. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Zeitpunkt bzw. Quartal		Anzahl	Bestand in % vom Grundkapital am Quartalsende	Bilanzansatz in EUR	Gewinn/Verlust in EUR
01.01.2023	<b>Anfangsbestand</b>	611.702	4,669	1.247.734,27	
1. Quartal 2023	Verkauf Kauf	0 0	4,669	1.247.734,27	0,00
2. Quartal 2023	Verkauf Kauf	0 20.000	4,822	1.279.808,71	0,00
3. Quartal 2023	Verkauf Kauf	0 0	4,822	1.279.808,71	0,00
4. Quartal 2023	Verkauf Kauf	0 0	4,822	1.279.808,71	0,00
31.12.2023	<b>Endbestand</b>	631.702	4,822	1.279.808,71	

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 mit TEUR 1.126,4 bewertet wurden. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

Zeitpunkt bzw. Quartal		Anzahl	Bestand in % vom Grundkapital am Quartalsende	Bilanzansatz in EUR	Gewinn/Verlust in EUR
01.01.2023	<b>Anfangsbestand</b>	589.007	4,496	1.126.378,79	
1. Quartal 2023	Verkauf Kauf	0 0	4,496	1.126.378,79	0,00
2. Quartal 2023	Verkauf Kauf	0 0	4,496	1.126.378,79	0,00
3. Quartal 2023	Verkauf Kauf	0 0	4,496	1.126.378,79	0,00
4. Quartal 2023	Verkauf Kauf	0 0	4,496	1.126.378,79	0,00
31.12.2023	<b>Endbestand</b>	589.007	4,496	1.126.378,79	

## b) Genehmigtes Kapital 2019

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

## c) Bedingtes Kapital

### Bedingtes Kapital 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 1.160.092,88 (Vorjahr EUR 1.160.092,88). 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 175.421,39	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

Im laufenden Geschäftsjahr entwickelte sich aufgrund des Erwerbs und der Veräußerung eigener Anteile die Gewinnrücklage wie folgt:

Gewinnrücklage 01.01.2023	EUR	0,00
Verbrauch durch Zukauf eigener Anteile	EUR	71.780,07
Entnahme zu Gunsten des Bilanzgewinns	EUR	–71.780,07
Gewinnrücklage 31.12.2023	EUR	0,00

#### 2.2.2. Unterschiedsbetrag

Dieser wird in Höhe von EUR 710.424,74 (Vorjahr EUR 710.424,74) 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 15,2 (Vorjahr TEUR 0,0) gebildet. Außerdem wurden Steuer-rückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 62,6 (Vorjahr TEUR 18,2) gebildet.

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

Abschluss- und Prüfungskosten:	TEUR	73,1	(Vorjahr TEUR 78,7)
Geschäftsbericht:	TEUR	4,2	(Vorjahr TEUR 9,6)
Hauptversammlung:	TEUR	35,2	(Vorjahr TEUR 37,2)
noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstand:	TEUR	36,9	(Vorjahr TEUR 64,8)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR	236,2	(Vorjahr TEUR 264,6)
Personalkosten:	TEUR	86,4	(Vorjahr TEUR 80,0)
Rechtsstreitigkeiten:	TEUR	41,1	(Vorjahr TEUR 67,7)
Offenlegung und Aufbewahrung:	TEUR	18,7	(Vorjahr TEUR 18,6)
Beiträge zur Berufsgenossenschaft:	TEUR	2,4	(Vorjahr TEUR 10,9)

Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 2,0 (Vorjahr TEUR 2,0) sowie TEUR 11,0 (Vorjahr TEUR 57,3) für Gewährleistungen und offene Rechnungen in Höhe von TEUR 39,0 (Vorjahr TEUR 26,4) gebildet.

Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 590,5 (Vorjahr TEUR 723,9) gebildet.

## 2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2023 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2023 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 4.009,7 (Vorjahr TEUR 92,1).

### 2.2.4.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Angaben in TEUR	Vorjahr in TEUR
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	9.291,3	14.737,2
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	2.623,8	1.463,8
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	3.986,5	0,0
<b>Summe</b>	<b>15.901,6</b>	<b>16.201,0</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 2023 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in TEUR	Vorjahr in TEUR
Grundschulden (nominal)	11.635,0	10.285,0
Depotwerte	7.120,0	9.392,8
Guthaben	1.527,9	1.791,4
<b>Summe</b>	<b>20.282,9</b>	<b>21.469,2</b>

### 2.2.4.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen offene Baurechnungen sowie Sicherheits-einbehalte bei Handwerkerleistungen.

(alle Angaben in TEUR)	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	79,8 (59,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	79,8 (59,5)

### 2.2.4.3. Erhaltene Anzahlungen

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

(alle Angaben in TEUR)	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	24,1 (160,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	24,1 (160,4)

### 2.2.4.4. Sonstige Verbindlichkeiten

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

(alle Angaben in TEUR)	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	166,6 (620,4)	271,5 (268,6)	23,2 (92,1)	461,3 (981,1)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 73,9 (Vorjahr TEUR 36,1) enthalten.

### 2.2.5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 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 9 (Vorjahr 12) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von TEUR 12.750,0 (Vorjahr TEUR 16.750,0) mit einer Restlaufzeit bis März 2024, Juni 2024, Dezember 2024, März 2025, Juni 2032, Juni 2041, September 2041 und Juni 2042 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2023 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 15.901,6 (Vorjahr TEUR 16.779,1). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 68,5 (Vorjahr positiver Barwert TEUR 409,8). 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 428,9 (Vorjahr TEUR 1.614,9) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 1.069,8 (Vorjahr TEUR 368,5).

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Korrekturen aufgrund der Betriebsprüfung in Höhe von TEUR 445,5 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 62,0 (Vorjahr TEUR 17,1). Außerdem beinhaltet diese Position Erträge aus Währungsumrechnungen in Höhe von TEUR 47,2 (Vorjahr TEUR 81,9). Des Weiteren sind in dieser Position Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 25,8 (Vorjahr TEUR 135,9) und Erträge aus Regressforderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von TEUR 19,6 (Vorjahr TEUR 27,5) sowie in Zusammenhang mit zwei Rechtsstreitigkeiten in Höhe von TEUR 419,7 enthalten. Außerdem sind in dieser Positionen Korrekturen für Vorjahre bzw. Erträge auf Auslösung von Gewährleistungseinbehalten in Höhe von TEUR 20,6 (Vorjahr TEUR 43,1) enthalten. Erträge in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 12,2) betreffen Kostenerstattungen in Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten. Außerdem ist in dieser Position ein Tilgungszuschuss von einmalig TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 5,0) für ein Förderdarlehen enthalten.

### 3.5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 62,2 (Vorjahr TEUR 136,5) erfasst, außerdem Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 6,4 (Vorjahr TEUR 27,2) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 2,0 (Vorjahr TEUR 3,7) enthalten. Ebenfalls enthalten sind hier Aufwendungen für Betriebskostenvorauszahlungen für Leerstände in Höhe von TEUR 36,9 (Vorjahr TEUR 65,6).

### 3.6. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich im Wesentlichen um Kosten im Zusammenhang mit der Gewährleistung in Höhe von TEUR 22,3 (Vorjahr TEUR 0,0). Daneben sind Aufwendungen für Aufwendungen für verkaufte Immobilien in Zusammenhang mit der Verkaufsabwicklung sind in Höhe von TEUR 11,3 (Vorjahr TEUR 2,9) enthalten.

### 3.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen im Jahr 2023 betragen TEUR 1.525,9 (Vorjahr TEUR 1.579,3).

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

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von TEUR 510,5 (Vorjahr TEUR 513,4). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 848,9 (Vorjahr TEUR 246,5) vorgenommen.

### 3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position umfasst insgesamt TEUR 1.373,2 (Vorjahr TEUR 2.238,8) und enthält im Wesentlichen:

Aufwendungen aus Finanzgeschäften:	TEUR 306,2	(Vorjahr TEUR 970,8)
Abschluss- und Prüfungskosten:	TEUR 74,1	(Vorjahr TEUR 78,8)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR 121,5	(Vorjahr TEUR 92,3)
Aufwendungen für Werbekosten:	TEUR 144,0	(Vorjahr TEUR 189,8)
Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume:	TEUR 86,5	(Vorjahr TEUR 88,3)
Kfz-Kosten:	TEUR 76,6	(Vorjahr TEUR 71,5)
Reisekosten:	TEUR 16,7	(Vorjahr TEUR 18,8)
Rechts- und Beratungskosten:	TEUR 61,3	(Vorjahr TEUR 78,6)
Kreditbearbeitungskosten:	TEUR 9,8	(Vorjahr TEUR 33,5)
Korrekturen im Vorjahr:	TEUR 30,6	(Vorjahr TEUR 26,7)
Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge:	TEUR 68,7	(Vorjahr TEUR 66,4)
Reparaturen und Instandhaltungen:	TEUR 30,4	(Vorjahr TEUR 31,0)
Porto und Bürobedarf:	TEUR 40,8	(Vorjahr TEUR 40,0)
Nebenkosten Geldverkehr:	TEUR 20,9	(Vorjahr TEUR 19,4)
Management Fee:	TEUR 14,1	(Vorjahr TEUR 22,4)
Aufwendungen für Personal und Fortbildung:	TEUR 7,3	(Vorjahr TEUR 3,7)
Führung Aktienregister:	TEUR 10,5	(Vorjahr TEUR 10,5)
Kapitalmaßnahmen und Handelsregistereintragen:	TEUR 4,2	(Vorjahr TEUR 7,8)
Werkzeuge und Kleingeräte sowie Baumaterial zur Weiterberechnung und sonstiger Betriebsbedarf:	TEUR 7,3	(Vorjahr TEUR 10,8)
Schadensfälle über Versicherungen:	TEUR 30,7	(Vorjahr TEUR 31,6)
Forderungsverluste:	TEUR 6,3	(Vorjahr TEUR 66,5)
Währungsumrechnungen:	TEUR 93,1	(Vorjahr TEUR 165,2)
Anlageabgang:	TEUR 11,5	(Vorjahr TEUR 3,1)

Außerdem ist in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 70,5 (Vorjahr TEUR 77,5) enthalten.

### 3.10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

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

Bei den Finanzanlagen wurden im Berichtsjahr auf Wertpapiere Abschreibungen und Ausbuchungen in Höhe von TEUR 1.764,7 (Vorjahr TEUR 2.717,3) vorgenommen.

Auf Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von TEUR 6,6 (Vorjahr Abschreibungen und Ausbuchungen TEUR 1.249,4) vorgenommen. Hierzu wird auf Punkt 2.1.3.2. und Punkt 2.1.6. verwiesen.

### 3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 732,7 (Vorjahr TEUR 632,6) beinhaltet diese Position unter anderem Aufwendungen in Zusammenhang mit den bestehenden Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 9,4 (Vorjahr TEUR 315,0).

## 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 vier Leasingverträge für Pkw mit unterschiedlichen Laufzeiten sowie ein Mietvertrag über zwei Drucker und einen Kopierer abgeschlossen.

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 2.260,00.

Die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hat einen Mietvertrag für eine Lagerhalle in Calw für den Zeitraum vom 1. September 2015 bis 31. August 2018 abgeschlossen, der sich jeweils um ein Jahr verlängert, wenn dieser 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 ab 1. Januar 2024 EUR 285,84.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR
Mietvertrag	35,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasingverträge	19,7	6,3	2,5	0,0	0,0

#### 4.1.1. Sicherheiten für Dritte

Zum Bilanzstichtag wurden keine Sicherheiten für Dritte übernommen.

#### 4.1.2. Aus Termingeschäften und Optionsgeschäften

Zum 31. Dezember 2023 bestanden keine Verbindlichkeiten aus Termin- oder Optionsgeschäften.

### 4.2. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 28 (Vorjahr 27) Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand/Geschäftsführer	4	(Vorjahr 4)
Prokuristen	2	(Vorjahr 2)
Angestellte	20	(Vorjahr 21)
Auszubildende	0	(Vorjahr 0)

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

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von netto TEUR 106 (Vorjahr TEUR 86) bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der zum Konzern gehörenden SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, SM Capital Aktiengesellschaft, Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Krocker GmbH, RCM Asset GmbH und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A. teilen sich wie folgt auf:

Jahresabschlussprüfung	TEUR 67	(Vorjahr TEUR 61)
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	TEUR 0	(Vorjahr TEUR 0)
Steuerberatungsleistungen	TEUR 33	(Vorjahr TEUR 21)
Sonstige Leistungen	TEUR 6	(Vorjahr TEUR 4)

### 4.4. Organe

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

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

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

- \_ Vorstandsvorsitzender der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- \_ Vorstandsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- \_ Vorstand der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A., Sindelfingen
- \_ Vorstand der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen
- \_ Aufsichtsratsvorsitzender der KST Beteiligungs AG, Stuttgart

##### **Reinhard Voss, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa)**

- \_ Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, bis zum 20.09.2023
- \_ Vorstand der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, bis zum 19.09.2023
- \_ 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 Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, seit dem 20.09.2023
- \_ Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, seit dem 19.09.2023
- \_ Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A., 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, bis zum 20.09.2023
- \_ Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen, bis zum 19.09.2023
- \_ 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 Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen
- \_ Aufsichtsrat der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A., 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 i.A., 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, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), bis zum 20.09.2023
- \_ Steve Möhler, Aidlingen, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), seit dem 21.09.2023

**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), bis zum 20.09.2023
- \_ Reinhard Voss, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), (Vorsitzender), seit dem 20.09.2023
- \_ 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 45,0 und teilten sich wie folgt auf: TEUR 20,0 für den Vorsitzenden, TEUR 15,0 für den Stellvertreter und TEUR 10,0 für das einfache Mitglied.

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

- \_ Martin Schmitt, Gechingen (Vorsitzender), Diplom-Betriebswirt (BA)
- \_ Reinhard Voss, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), bis zum 19.09.2023
- \_ Steve Möhler, Aidlingen, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), seit dem 23.10.2023

**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), bis zum 19.09.2023
- \_ Reinhard Voss, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), (Vorsitzender), seit dem 19.09.2023
- \_ Florian Fenner, Fondsmanager, Fondsmanager, Mailand, Italien
- \_ Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker GbR

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 13,5.

**Abwickler der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A. war im Berichtsjahr:**

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

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

- \_ Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling (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, Palling, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa).

### Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH

Geschäftsführer waren im Berichtsjahr:

- \_ Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling
- \_ Gabriela Ritter, Betriebswirtin (Handel), Dresden

### Krocker GmbH

Geschäftsführer waren im Berichtsjahr:

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

### Prokura

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

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft war im Geschäftsjahr 2023 Prokura erteilt:

- \_ SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A.: 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
- \_ SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft: Herr Steve Möhler, Aidlingen, Einzelprokura mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken, erloschen mit Bestellung zum Vorstandsmitglied zum 21.09.2023, Löschung im Handelsregister am 01.02.2024

## 4.5. Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 459,0. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	341.499,99	96.733,33
Freiwillige Krankenversicherung	4.664,76	4.818,00
Freiwillige Pflegeversicherung	472,80	965,10
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,80	0,00
<b>Summe</b>	<b>356.454,35</b>	<b>102.516,43</b>

## 4.6. Organkredite

Im Berichtszeitraum wurden keine Organkredite gewährt.

## 4.7. Ergebnisverwendungsvorschlag Mutterunternehmen

Der Bilanzverlust in Höhe von EUR 4.896.458,29 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Sindelfingen, 22. Februar 2024

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**

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

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazu-

gehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Dettingen unter Teck, den 29. Februar 2024

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.

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 bedeutende 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 23. Februar 2024

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

## **IMPRESSUM**

### **HERAUSGEBER**

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

### **FOTOS**

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft  
shutterstock, pixabay

### **KONZEPT / GESTALTUNG**

concept & design Werbeagentur GmbH

Erschienen im Juli 2024



*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)