

## RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024

## AKTIVA

	€	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<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	13.338,51		24.055,51
2. Geschäfts- oder Firmenwert	5.304.602,67		5.930.607,39
		5.317.941,18	5.954.662,90
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.573.200,42		5.386.645,33
2. technische Anlagen und Maschinen	14.046,00		229.871,32
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.675,00		69.835,00
		1.638.921,42	5.686.351,65
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.034.904,37		1.008.298,69
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	9.425.854,64		8.803.271,01
3. sonstige Ausleihungen	642.926,31		703.659,87
		11.103.685,32	10.515.229,57
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	353.743,57		74.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	11.042.848,95		8.930.711,99
3. geleistete Anzahlungen	7.918,76		21.775,01
		11.404.511,28	9.026.487,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	38.701,02		14.999,83
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	50.000,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.661,51		5.347,86
4. sonstige Vermögensgegenstände	491.796,44		952.674,40
		623.158,97	973.022,09
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		911.039,86	108.194,94
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.854.513,26	2.831.411,53
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		43.584,44	12.829,33
<b>D. Aktive Latente Steuern</b>		731.969,50	738.377,00
		<u>35.629.325,23</u>	<u>35.846.566,01</u>

## PASSIVA

	€	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Gezeichnetes Kapital	13.100.000,00		13.100.000,00
2. abzgl. Eigene Anteile	-1.440.844,00		-1.410.093,00
II. Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	1.160.092,88		1.160.092,88
III. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	710.424,74		710.424,74
IV. Minderheitenanteile	10.201.056,06		10.046.356,24
V. Bilanzergebnis	-3.843.533,65	19.887.196,03	-4.896.458,29
<b>B. Rückstellungen</b>		628.501,94	668.306,34
1. Steuerrückstellungen	54.231,06		77.853,82
2. sonstige Rückstellungen	574.270,88		590.452,52
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		15.109.800,43	16.466.766,39
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.390.662,24		15.901.567,92
2. erhaltene Anzahlungen	53.416,63		24.084,62
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.748,15		79.822,01
4. sonstige Verbindlichkeiten	597.973,41		461.291,84
- davon aus Steuern			
€ 124.394,34 (Vj. € 73.872,68)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 0,00 (Vj. € 0,00)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.826,83	1.170,71
		<u>35.629.325,23</u>	<u>35.846.566,01</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024  
der  
RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.198.220,83		1.190.218,93	
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.750.000,00		99.000,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.039.336,50</u>		<u>1.107.034,31</u>	
		5.987.557,33		2.396.253,24
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.173.947,50		-65.021,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		<u>9.115,21</u>		<u>171.856,71</u>
<b>4. GESAMTLEISTUNG</b>		<b>3.822.725,04</b>		<b>2.503.088,43</b>
5. sonstige betriebliche Erträge				
a) sonstige	251.914,18		1.069.781,43	
b) aus Finanzgeschäft	<u>1.388.583,73</u>	1.640.497,91	<u>428.928,38</u>	1.498.709,81
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	215.000,31		115.504,05	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	94.344,57		33.615,52	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>248.030,98</u>	557.375,86	<u>343.880,58</u>	493.000,15
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.211.857,56		1.291.968,65	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 11.616,80 (Vj. € 11.616,80)	<u>236.596,23</u>	1.448.453,79	<u>233.944,24</u>	1.525.912,89
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		365.788,00		1.359.356,90
9. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) sonstige	891.048,17		1.067.013,74	
b) aus Finanzgeschäft	<u>184.319,89</u>	1.075.368,06	<u>306.150,63</u>	1.373.164,37
10. Erträge (+)/Aufwand (-) aus Beteiligungen mit assoziierten Unternehmen		26.605,68		-72.716,67
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		617.148,03		586.391,15
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		210.981,02		294.028,13
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		134.524,21		1.771.339,31
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		764.612,90		732.691,94
<b>15. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>1.971.834,86</b>		<b>-2.445.964,71</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		111.714,18		-110.531,45
17. Ergebnis nach Steuern		1.860.120,68		-2.335.433,26
18. sonstige Steuern		1.958,00		1.922,00
<b>19. Jahresergebnis</b>		<b>1.858.162,68</b>		<b>-2.337.355,26</b>
20. Gewinnvortrag (+) Verlustvortrag (-) aus dem Vorjahr		-4.896.458,29		-2.297.033,76
21. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in andere Gewinnrücklagen		23.864,42		71.780,07
22. Ausschüttungen		275.089,30		310.960,70
23. Minderung Dritter wegen Endkonsolidierung SMD		6.747,64		0,00
24. Minderheitenanteil am Jahresergebnis		<u>-513.031,96</u>		<u>120.671,50</u>
<b>25. Bilanzergebnis</b>		<b>-3.843.533,65</b>		<b>-4.896.458,29</b>

**Konzernkapitalflussrechnung**  
**der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen,**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

	<b>2024</b> <b>T€</b>	<b>2023</b> <b>T€</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.858	-2.337
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle	366	1.359
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	99	1.570
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-28	-97
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/ Erträge (-)	-51	-524
Veränderung des Umlaufvermögens aufgrund Umgliederung vom Sachanlagevermögen	3.978	0
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-1.105	76
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.867	578
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	157	-675
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	0	0
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Ausübung Wandelrecht	0	-518
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<hr/> <b>2.407</b>	<hr/> <b>-568</b>
	-----	-----

	<b>2024</b> <b>T€</b>	<b>2023</b> <b>T€</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1	60
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4	-1.115
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	6.986	4.289
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.518	-2.545
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	0	0
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Ausübung Wandelrecht	0	518
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>465,0</u>	<u>1.207</u>
<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)	-338	-510
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.000	2.785
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-2.511	-3.084
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-1.849</u>	<u>-810</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1 - 3)	1.023	-170
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.831	3.002
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>3.855</u>	<u>2.831</u>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	3.855	2.831
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>3.855</u>	<u>2.831</u>

**RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen**  
**Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2024**

	Mutterunternehmen								Minderheitsgesellschafter		Konzern-eigenkapital gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Nennwert eigene Anteile	Kapitalrücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minderheiten- kapital	Eigenkapital	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<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>	<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>
Einzug eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-89.420,00	0,00	0,00	-71.780,07	-161.200,07	0,00	-161.200,07	0,00	0,00	-161.200,07
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-310.960,70	-310.960,70	0,00	-310.960,70	0,00	0,00	-310.960,70
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.674,73	-5.674,73	-5.674,73
Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss / Konzerngesamtergebnis	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>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>	<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>
Einzug eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0,00	-30.751,00	0,00	0,00	-23.864,42	-54.615,42	0,00	-54.615,42	0,00	0,00	-54.615,42
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-275.089,30	-275.089,30	0,00	-275.089,30	0,00	0,00	-275.089,30
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	6.747,64	6.747,64	0,00	6.747,64	-358.332,14	-358.332,14	-351.584,50
Korrekturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahmen/Zuführungen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwand aus Erwerb eigener Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss / Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	1.345.130,72	1.345.130,72	0,00	1.345.130,72	513.031,96	513.031,96	1.858.162,68
<b>Stand am 31.12.2024</b>	<b>13.100.000,00</b>	<b>-1.440.844,00</b>	<b>1.160.092,88</b>	<b>710.424,74</b>	<b>-3.843.533,65</b>	<b>9.686.139,97</b>	<b>0,00</b>	<b>9.686.139,97</b>	<b>10.201.056,06</b>	<b>10.201.056,06</b>	<b>19.887.196,03</b>

**Konzern-Bruttoanlagespiegel zum 31. Dezember 2024**

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft  
Sindelfingen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert		
	01.01.2024	Zugang	Abgang	Umgliederung	31.12.2024	01.01.2024	Zugang	Abgang	Zuschreibung	Umgliederung	31.12.2024	31.12.2024	Vorjahr
	€	€	€	Umlaufvermögen €	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	131.629,21	0,00	0,00	0,00	131.629,21	107.573,70	10.717,00	0,00	0,00	0,00	118.290,70	13.338,51	24.055,51
2. Geschäfts- oder Firmenwert	9.295.414,68	15.521,91	804.555,02	0,00	8.506.381,57	3.364.807,29	282.511,26	445.539,65	0,00	0,00	3.201.778,90	5.304.602,67	5.930.607,39
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>9.427.043,89</b>	<b>15.521,91</b>	<b>804.555,02</b>	<b>0,00</b>	<b>8.638.010,78</b>	<b>3.472.380,99</b>	<b>293.228,26</b>	<b>445.539,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.320.069,60</b>	<b>5.317.941,18</b>	<b>5.954.662,90</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.317,58	0,00	0,00	0,00	621.317,58	119.647,23	11.865,00	0,00	0,00	0,00	131.512,23	489.805,35	501.670,35
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.756.343,13	0,00	0,00	-4.033.989,45	1.722.353,68	871.368,15	38.172,00	0,00	0,00	-270.581,54	638.958,61	1.083.395,07	4.884.974,98
3. technische Anlagen und Maschinen	246.198,12	0,00	0,00	-226.127,70	20.070,42	16.326,80	1.004,00	0,00	0,00	-11.306,38	6.024,42	14.046,00	229.871,32
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.493,16	3.543,74	7.853,78	0,00	262.183,12	196.658,16	21.518,74	7.668,78	0,00	0,00	210.508,12	51.675,00	69.835,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>6.890.351,99</b>	<b>3.543,74</b>	<b>7.853,78</b>	<b>-4.260.117,15</b>	<b>2.625.924,80</b>	<b>1.204.000,34</b>	<b>72.559,74</b>	<b>7.668,78</b>	<b>0,00</b>	<b>-281.887,92</b>	<b>987.003,38</b>	<b>1.638.921,42</b>	<b>5.686.351,65</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.042.871,56	26.605,68	0,00	0,00	1.069.477,24	34.572,87	0,00	0,00	0,00	0,00	34.572,87	1.034.904,37	1.008.298,69
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.318.089,86	6.517.844,13	6.156.228,62	0,00	13.679.705,37	4.514.818,85	69.305,70	295.249,34	35.024,48	0,00	4.253.850,73	9.425.854,64	8.803.271,01
3. sonstige Ausleihungen	703.659,87	0,00	19.809,35	0,00	683.850,52	0,00	40.924,21	0,00	0,00	0,00	40.924,21	642.926,31	703.659,87
<b>Finanzanlagen</b>	<b>15.064.621,29</b>	<b>6.544.449,81</b>	<b>6.176.037,97</b>	<b>0,00</b>	<b>15.433.033,13</b>	<b>4.549.391,72</b>	<b>110.229,91</b>	<b>295.249,34</b>	<b>35.024,48</b>	<b>0,00</b>	<b>4.329.347,81</b>	<b>11.103.685,32</b>	<b>10.515.229,57</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>31.382.017,17</b>	<b>6.563.515,46</b>	<b>6.988.446,77</b>	<b>-4.260.117,15</b>	<b>26.696.968,71</b>	<b>9.225.773,05</b>	<b>476.017,91</b>	<b>748.457,77</b>	<b>35.024,48</b>	<b>-281.887,92</b>	<b>8.636.420,79</b>	<b>18.060.547,92</b>	<b>22.156.244,12</b>

## RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen Anhang zum Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

### 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

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. Stammka- pital	Eigen- kapital 31.12.2024	Jahres- ergebnis 2024
	in %	in TEUR	in TEUR
SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen	77,21	15.751,9	2.039,1
SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen	98,98	6.497,4	-142,7
SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A., Sindelfingen	100,00	1,5	2,5
RCM Asset GmbH, Sindelfingen	100,00	364,4	9,4
Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden	100,00	38,7	25,2
Krocker GmbH, Dresden	50,98	242,4	31,8

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. Im Jahr 2024 entstand durch Veränderung der Beteiligungsquoten ein Firmenwert von TEUR 11,4. Dieser wird planmäßig über 30 Jahre abgeschrieben.

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

Seit Mai 2009 gehört die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft zum Konzern der RCM und wird seither vollkonsolidiert. Am 31. Dezember 2024 hält die RCM Beteiligungs AG direkt einen Anteil am Grundkapital der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 77,21 %. 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. In 2024 erfolgten weitere Zukäufe. Dadurch entstand ein neuer Firmenwert in Höhe von TEUR 4,1. 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. Zum Jahresende 2024 wurde die Gesellschaft im Konzern entkonsolidiert.

Die Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens Krocke 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 Kaufpreiszurordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst. Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften wurden eliminiert. Im Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

### **1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

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

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

Im Interesse der Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, in der Regel im Anhang aufgeführt. Die Bilanz wurde entsprechend der in der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Reihenfolge gegliedert. Für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. 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 1,0404  
EUR / GBP 0,8292  
EUR / TRY 36,6174  
EUR / CHF 0,938

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 0,0) vorgenommen. In dieser Position sind ebenfalls erworbene Softwarelizenzen enthalten, welche auf drei Jahre abgeschrieben werden. Hierin enthalten war im Wesentlichen Standardsoftware. Außerdem ist hierin die firmeneigenen Website enthalten, 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.

Im Jahr 2020 wurde eine dem Anlagevermögen zuzuordnende Gewerbeimmobilie erworben und bis 2023 weiterentwickelt. Im Berichtsjahr wurde die Immobilien aufgrund Verkaufsabsichten in das Umlaufvermögen umgegliedert mit einem Grundstückswert von TEUR 475,7 und einem planmäßig abgeschrieben Gebäudebuchwert von TEUR 3.287,7. Außerdem wurde die zugehörige Photovoltaikanlage mit TEUR 214,8 aus den technischen Anlagen ebenfalls umgegliedert.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr TEUR 848,9).

In den Sachanlagen ist Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 51,7 (Vorjahr TEUR 69,8) enthalten.

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

## 2.1.3. Finanzanlagen

### 2.1.3.1 Beteiligungen

Im Konzern der RCM Beteiligungs AG werden zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis 31. Dezember 2024 wird mit Plus EUR 26.605,68 als Ertrag 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 Jahr 2022 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.

Im Jahr 2023 wurde auf eine weitere Anleihe 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.

Im Berichtsjahr wurde auf eine Anleihe Abschreibungen aufgrund von Kursdifferenzen in Höhe von TEUR 28,4 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 zwei Anleihen wurden aufgrund von Devisenkursrholungen eine Zuschreibung in Höhe von insgesamt TEUR 10,3 vorgenommen.

Der Buchwert des Anleihebestands beträgt nach Risikovorsorge TEUR 2.451,3, der Zeitwert TEUR 2.623,5.

Auf verschiedene Wertpapierpositionen wurden im Berichtszeitraum Abschreibungen aufgrund von Kursdifferenzen in Höhe von TEUR 27,5 vorgenommen. Auf ein Wertpapier in Fremdwährung wurde eine Abschreibung mit TEUR 13,4 vorgenommen. 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 40,9 (Vorjahr Abschreibungen und Ausbuchungen TEUR 626,9) vorgenommen.

Auf ein Wertpapier wurde aufgrund Kurserholungen eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 24,7 vorgenommen.

Der Buchwert der Aktien, Beteiligungen und ETFs beträgt nach Risikovorsorge TEUR 6.974,6, der Zeitwert TEUR 7.038,3.

### 2.1.3.3 Sonstige Ausleihungen

Unter den sonstigen Ausleihungen sind Anteile an einer GmbH sowie einer GbR ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurde auf eine Ausleihung eine Abschreibung in Höhe von TEUR 40,9 vorgenommen.

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlage-  
spiegel 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 ein Restant aus der Immobilienentwicklung Rosenbergstraße mit einem Bilanzansatz in Höhe von TEUR 74,0 geführt. Außerdem ist hierin der Erwerb eines Grundstücks zur Weiterentwicklung enthalten.

#### 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)	38,7 (15,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	38,7 (15,0)
Forderungen aus Grundstücks- verkäufen (Vorjahr)	50,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	50,0 (0,0)
Forderungen aus anderen Liefe- rungen und Leistungen (Vorjahr)	42,7 (5,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	42,7 (5,3)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	491,8 (952,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	491,8 (952,7)

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 Jahr 2022 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 24,3 (Vorjahr TEUR 6,6) vorgenommen.

Zum Bilanzstichtag werden Wertpapiere mit einem Buchwert von TEUR 911,0 und einem Zeitwert von TEUR 913,9 geführt.

### **2.1.7. Flüssige Mittel**

Es werden TEUR 3.854,5 (Vorjahr TEUR 2.831,4) flüssige Mittel ausgewiesen. Diese sind in Höhe von TEUR 1.031,1 (Vorjahr TEUR 1.527,9) 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 13,2 (daraus aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 3,9) 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 732,0. 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 2024 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 1.440.844 eigenen Aktien werden offen vom Grundkapital abgesetzt.

#### **Eigene Anteile**

Zum Bilanzstichtag waren 220.135 eigene Aktien, entsprechend 1,680 % des Grundkapitals, im Bestand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, die zum Bilanzstichtag mit EUR 2,030 je Aktie, insgesamt also mit TEUR 446,8 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 EUR	Gewinn / Verlust EUR
01.01.2024	<b>Anfangsbestand</b>	189.384	1,446 %	392.151,48	
1. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 14.955	1,560 %	417.653,68	0,00
2. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 3.491	1,586 %	425.169,18	0,00
3. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 6.074	1,633 %	436.240,41	0,00
4. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 6.231	1,680 %	446.766,90	0,00
31.12.2024	<b>Endbestand</b>	220.135	1,680 %	446.766,90	

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 1,670 je Aktie, insgesamt also mit TEUR 1.054,9 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 EUR	Gewinn/Verlust bzw. Abwertung EUR
01.01.2024	<b>Anfangsbestand</b>	631.702	4,822 %	1.279.808,71	
1. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 0	4,822 %	1.279.808,71	0,00
2. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 0	4,822 %	1.279.808,71	0,00
3. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 0	4,822 %	1.279.808,71	0,00
4. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 0	4,822 %	1.054.942,34	./. 224.866,37
31.12.2024	<b>Endbestand</b>	631.702	4,822 %	1.054.942,34	

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 1,670 je Aktie, insgesamt also mit TEUR 983,6 bewertet wurden. Aus den Erläuterungspflichten des § 160 (1) Aktiengesetzes ergibt sich die folgende Aufstellung:

<b>Zeitpunkt bzw. Quartal</b>		<b>Anzahl</b>	<b>Bestand in % vom Grundka- pital am Quartals- ende</b>	<b>Bilanzansatz  EUR</b>	<b>Gewinn / Ver- lust bzw. Ab- wertung  EUR</b>
01.01.2024	<b>Anfangsbestand</b>	589.007	4,496 %	1.126.378,79	
1. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 0	4,496 %	1.126.378,79	0,00
2. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 0	4,496 %	1.126.378,79	0,00
3. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 0	4,496 %	1.126.378,79	0,00
4. Quartal 2024	Verkauf Kauf	0 0	4,496 %	983.641,69	./. 142.737,10
31.12.2024	<b>Endbestand</b>	589.007	4,496 %	983.641,69	

#### **b) Genehmigtes Kapital 2024**

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. August 2024 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 12. August 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um insgesamt bis zu EUR 6.550.000,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2024). Den Aktionären steht grundsätzlich Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

#### **c) Bedingtes Kapital**

##### **Bedingtes Kapital 2024**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.550.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 6.550.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien (Bedingtes Kapital 2024). 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 13. August 2024 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden.

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, 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 01.01.2024	EUR	0,00
Verbrauch durch Zukauf eigener Anteile	EUR	- 23.864,42
Einstellung zu Lasten des Bilanzgewinns	<u>EUR</u>	<u>23.864,42</u>
Gewinnrücklage 31.12.2024	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 10,3 (Vorjahr TEUR 15,2) gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen für zu zahlende Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 43,9 (Vorjahr TEUR 62,6) 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 73,1)
Geschäftsbericht:	TEUR 7,0	(Vorjahr TEUR 4,2)
Hauptversammlung:	TEUR 13,2	(Vorjahr TEUR 35,2)
noch nicht abgerechnete Nebenkosten für Leerstand:	TEUR 29,8	(Vorjahr TEUR 36,9)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR 251,5	(Vorjahr TEUR 236,2)
Personalkosten:	TEUR 88,4	(Vorjahr TEUR 86,4)
Rechtsstreitigkeiten:	TEUR 29,0	(Vorjahr TEUR 41,1)
Offenlegung und Aufbewahrung:	TEUR 16,5	(Vorjahr TEUR 18,7)
Beiträge zur Berufsgenossenschaft:	TEUR 2,5	(Vorjahr TEUR 2,4).

Außerdem wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwicklung abgeschlossener Immobilienverkäufe in Höhe von TEUR 24,4 (Vorjahr TEUR 2,0) sowie TEUR 3,0 (Vorjahr TEUR 11,0) für Gewährleistungen und offene Rechnungen in Höhe von TEUR 34,5 (Vorjahr TEUR 39,0) gebildet.

Insgesamt wurden sonstige Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 574,3 (Vorjahr TEUR 590,5) gebildet.

#### 2.2.4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung waren zum Stichtag 31. Dezember 2024 nicht vorhanden. Per 31. Dezember 2024 bestehen Verbindlichkeiten mit einer Gesamtlaufzeit von über fünf Jahren in Höhe von TEUR 3.880,2 (Vorjahr TEUR 4.009,7).

##### 2.2.4.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Angaben in TEUR	Vorjahr in TEUR
mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	1.522,7	9.291,3
mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahren	8.987,8	2.623,8
mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	3.880,2	3.986,5
Summe	14.390,7	15.901,6

Die oben genannten Beträge sind banküblich gesichert, unter anderem durch Guthaben, Grundschulden und Abtretung von Mietansprüchen. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2024 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert in TEUR	Vorjahr in TEUR
Grundschulden (nominal)	9.950,0	11.635,0
Depotwerte	7.621,6	7.120,0
Guthaben	1.031,1	1.527,9
Summe	18.602,7	20.282,9

##### 2.2.4.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

	bis zu 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR	Gesamt TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67,7	0,0	0,0	67,7
(Vorjahr)	(79,8)	(0,0)	(0,0)	(79,8)

### 2.2.4.3. Erhaltene Anzahlungen

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

	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1 Jahr</b>	<b>mehr als</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>TEUR</b>	<b>bis 5 Jahre</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>TEUR</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	
erhaltene Anzahlungen	53,4	0,0	0,0	53,4
(Vorjahr)	(24,1)	(0,0)	(0,0)	(24,1)

### 2.2.4.4. Sonstige Verbindlichkeiten

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

	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1 Jahr</b>	<b>mehr als</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>TEUR</b>	<b>bis 5 Jahre</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>TEUR</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	
Sonstige Verbindlichkeiten	370,1	227,9	0,0	598,0
(Vorjahr)	(166,6)	(271,5)	(23,2)	(461,3)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 124,4 (Vorjahr TEUR 73,9) 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 6 (Vorjahr 9) Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von TEUR 8.250,0 (Vorjahr TEUR 12.750,0) mit einer Restlaufzeit bis März 2025, Juni 2032, Juni 2041, September 2041 und Juni 2042 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2024 beträgt das gesicherte Kreditvolumen TEUR 13.393,2 (Vorjahr TEUR 15.901,6). Die Swap-Vereinbarungen bilden mit den abgesicherten Darlehen eine Bewertungseinheit. Eine isolierte Barwertbetrachtung ergibt zum Bilanzstichtag einen negativen Barwert von TEUR 227,1 (Vorjahr negativer Barwert TEUR 68,5). 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 Bewirtschaftungstätigkeit**

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

#### **3.2. Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken**

Hierbei handelt es sich um Verkaufserlöse von Immobilien.

#### **3.3. Bestandsveränderungen**

In den Bestandsveränderungen sind die Abgänge der verkauften Immobilienbestände dargestellt.

#### **3.4. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 1.388,6 (Vorjahr TEUR 428,9) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 251,9 (Vorjahr TEUR 1.069,8).

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 11,5 (Vorjahr TEUR 62,0). Außerdem beinhaltet diese Position Erträge aus Währungsumrechnungen in Höhe von TEUR 43,8 (Vorjahr TEUR 47,2). Des Weiteren sind in dieser Position Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 19,7 (Vorjahr TEUR 25,8) und Erträge aus Regressforderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von TEUR 85,2 (Vorjahr TEUR 19,6) sowie in Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten in Höhe von TEUR 29,5 (Vorjahr TEUR 419,7) enthalten. Außerdem sind in dieser Positionen Korrekturen für Vorjahre in Höhe von TEUR 38,8 (Vorjahr TEUR 20,6) enthalten. TEUR 11,6 (Vorjahr TEUR 11,7) betreffen verrechnete Sachbezüge sowie TEUR 7,6 (Vorjahr TEUR 4,1) Erträge in Zusammenhang mit Erstattungen von Lohnausfällen von Krankenkassen.

#### **3.5. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit**

In dieser Position sind alle im Zusammenhang mit den Immobilien angefallenen nicht umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 151,4 (Vorjahr TEUR 62,2) sowie Gebühren für die externe Hausverwaltung in Höhe von TEUR 2,0 (Vorjahr TEUR 1,6) erfasst, außerdem Forderungsverluste sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 5,3 (Vorjahr TEUR 6,4) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 11,3 (Vorjahr TEUR 2,0) enthalten. Ebenfalls enthalten sind hier Aufwendungen für Betriebskostenvorauszahlungen für Leerstände in Höhe von TEUR 31,8 (Vorjahr TEUR 36,9).

#### **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 59,9 (Vorjahr TEUR 22,3). Daneben sind Aufwendungen für verkaufte Immobilien in Zusammenhang mit der Verkaufsabwicklung sind in Höhe von TEUR 34,4 (Vorjahr TEUR 11,3) enthalten.

#### **3.7. Personalaufwendungen**

Die Personalaufwendungen im Jahr 2024 betragen TEUR 1.448,5 (Vorjahr TEUR 1.525,9).

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

Diese Position enthält planmäßige Abschreibungen von TEUR 365,8 (Vorjahr TEUR 510,5). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 848,9) vorgenommen.

### 3.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position umfasst insgesamt TEUR 1.075,4 (Vorjahr TEUR 1.373,2) und enthält im Wesentlichen:

Aufwendungen aus Finanzgeschäften:	TEUR 184,3	(Vorjahr TEUR 306,2)
Abschluss- und Prüfungskosten:	TEUR 73,1	(Vorjahr TEUR 74,1)
Aufsichtsratsvergütungen:	TEUR 118,1	(Vorjahr TEUR 121,5)
Aufwendungen für Werbekosten:	TEUR 106,6	(Vorjahr TEUR 144,0)
Kosten für Miete und Unterhalt der Büroräume:	TEUR 91,1	(Vorjahr TEUR 86,5)
Kfz-Kosten:	TEUR 59,2	(Vorjahr TEUR 76,6)
Reisekosten:	TEUR 16,7	(Vorjahr TEUR 16,7)
Rechts- und Beratungskosten:	TEUR 33,8	(Vorjahr TEUR 61,3)
Kreditbearbeitungskosten:	TEUR 5,7	(Vorjahr TEUR 9,8)
Korrekturen im Vorjahr:	TEUR 1,7	(Vorjahr TEUR 30,6)
Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge:	TEUR 61,9	(Vorjahr TEUR 68,7)
Reparaturen und Instandhaltungen:	TEUR 27,0	(Vorjahr TEUR 30,4)
Porto und Bürobedarf:	TEUR 35,6	(Vorjahr TEUR 40,8)
Nebenkosten Geldverkehr:	TEUR 17,4	(Vorjahr TEUR 20,9)
Management Fee	TEUR 3,7	(Vorjahr TEUR 14,1)
Aufwendungen für Personal und Fortbildung:	TEUR 2,6	(Vorjahr TEUR 7,3)
Führung Aktienregister:	TEUR 10,7	(Vorjahr TEUR 10,5)
Kapitalmaßnahmen und Handelsregistereintragen:	TEUR 7,3	(Vorjahr TEUR 4,2)
Werkzeuge und Kleingeräte sowie Baumaterial zur Weiterberechnung und sonstiger Betriebsbedarf:	TEUR 5,6	(Vorjahr TEUR 7,3)
Schadensfälle über Versicherungen:	TEUR 102,9	(Vorjahr TEUR 30,7)
Forderungsverluste:	TEUR 1,9	(Vorjahr TEUR 6,3)
Währungsumrechnungen:	TEUR 29,0	(Vorjahr TEUR 93,1)
Softwaregebühren	TEUR 8,7	(Vorjahr TEUR 3,5)
Meldeauskünfte	TEUR 2,3	(Vorjahr TEUR 1,6)
Datenschutzbeauftragter	TEUR 2,1	(Vorjahr TEUR 2,1)
Anlageabgang:	TEUR 1,0	(Vorjahr TEUR 11,5)

Außerdem ist in dieser Position nicht abziehbare Vorsteuer aus Allgemeinkosten in Höhe von TEUR 45,0 (Vorjahr TEUR 70,5) 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 und sonstige Ausleihungen Abschreibungen in Höhe von TEUR 110,2 (Vorjahr Abschreibungen und Ausbuchungen TEUR 1.764,7) vorgenommen.

Auf Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von TEUR 24,3 (Vorjahr TEUR 6,6) vorgenommen.

Hierzu wird auf Punkt 2.1.3.2, Punkt 2.1.3.3. und Punkt 2.1.6. verwiesen.

### 3.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit TEUR 764,6 (Vorjahr TEUR 732,7) beinhaltet diese Position unter anderem Aufwendungen in Zusammenhang mit den bestehenden Zinssicherungsgeschäften in Höhe von TEUR 0,5 (Vorjahr TEUR 9,4).

## 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 drei 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 2.353,66. Der Mietvertrag läuft bis 31. Dezember 2028. 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 2025 EUR 290,13.

Daraus ergeben sich zukünftig folgende finanziellen Verpflichtungen:

	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Mietvertrag	46,6	28,2	28,2	28,2	0,0
Leasingverträge	15,6	11,4	3,5	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 2024 bestanden keine Verbindlichkeiten aus Termin- oder Optionsgeschäften. Forderungen aus Termin- oder Optionsgeschäften bestanden in Höhe von TEUR 1,1.

### 4.2. Mitarbeiter

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethode nach § 267 Abs. 5 HGB wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 22 (Vorjahr 26) Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand/Geschäftsführer	5	(Vorjahr 4)
Prokuristen	1	(Vorjahr 2)
Angestellte	15	(Vorjahr 20)
Auszubildende	0	(Vorjahr 0)

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

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von netto TEUR 87,8 (Vorjahr TEUR 106) bei der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sowie der zum Konzern gehörenden SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, SM Capital Aktiengesellschaft, Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Krocke GmbH, RCM Asset GmbH und der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A. teilen sich wie folgt auf:

Jahresabschlussprüfung	TEUR 61	(Vorjahr TEUR 67)
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	TEUR 0	(Vorjahr TEUR 0)
Steuerberatungsleistungen	TEUR 22	(Vorjahr TEUR 33)
Sonstige Leistungen	TEUR 4	(Vorjahr TEUR 6)

### 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, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, (Vorsitzender)

Vorstandsvorsitzender der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Vorstandsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Abwickler der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A., Sindelfingen

Vorstand der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen

Geschäftsführer der RCM Asset GmbH, Sindelfingen, seit dem 01.08.2024

Geschäftsführer der Krocke GmbH, Dresden, seit dem 01.08.2024

Aufsichtsratsvorsitzender der KST Beteiligungs AG, Stuttgart

Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling, bis zum 13.08.2024

Vorstand der KST Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden, bis zum 31.07.2024

Geschäftsführer der RCM Asset GmbH, Sindelfingen, bis zum 31.07.2024

Geschäftsführer der Krocke GmbH, Dresden, bis zum 31.07.2024

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen,

Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A., Sindelfingen

Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen

Steve Möhler, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Aidlingen, seit dem 13. 08 2024

Vorstandsmitglied der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen

Vorstandsmitglied der SM Capital AG, Sindelfingen

Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden, seit dem 01.08.2024

Geschäftsführer der Bucephalus GmbH, Soltau

Geschäftsführer der Soltowe GmbH, Soltau

Geschäftsführer der Conde GmbH, Dresden

Aufsichtsratsmitglied 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) bis 13.08.2024

Aufsichtsrat der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen  
Aufsichtsrat der KST Beteiligungs AG, Stuttgart

Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling, (Vorsitzender) seit dem 13.08.2024

Vorstand der KST Beteiligungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen  
Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, bis zum 31.07.2024  
Geschäftsführer der RCM Asset GmbH, Sindelfingen, bis zum 31.07.2024  
Geschäftsführer der Krocker GmbH, Dresden, bis zum 31.07.2024  
Aufsichtsratsvorsitzender der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, Sindelfingen  
Aufsichtsratsvorsitzender der SM Capital Aktiengesellschaft, Sindelfingen,  
Aufsichtsratsvorsitzender der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A., Sindelfingen  
Aufsichtsratsvorsitzender der Q-Soft Verwaltungs AG, Gechingen

Florian Fenner, 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 Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart

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, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, (Vorsitzender)
- Steve Möhler, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Aidlingen

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

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

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, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, (Vorsitzender)
- Steve Möhler, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Aidlingen

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

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

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, Mailand, Italien
- Dr. Matthias Breucker, Rechtsanwalt und Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 3,4.

**RCM Asset GmbH**

Geschäftsführer waren im Berichtsjahr:

Herr Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling, bis zum 31.07.2024

Herr Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, ab dem 01.08.2024

**Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH**

Geschäftsführer waren im Berichtsjahr:

- Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling, bis zum 31.07.2024
- Steve Möhler, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Aidlingen, ab dem 01.08.2024
- 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, bis zum 31.07.2024
- Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, ab dem 01.08.2024

**Prokura**

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

Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 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

#### 4.5. Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 557,9. Die Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss	Möhler
Festgehalt	360.999,99	42.800,00	129.600,00
Freiwillige Krankenversicherung	4.225,00	3.475,60	3.260,17
Freiwillige Pflegeversicherung	472,80	703,84	338,16
KFZ- Sachbezug	0,00	0,00	2.158,80
U-Kasse Arbeitgeber finanziert	9.816,80	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b><u>375.514,59</u></b>	<b><u>46.979,44</u></b>	<b><u>135.357,13</u></b>

#### 4.6. Organkredite

Im Berichtszeitraum wurden keine Organkredite gewährt.

#### 4.7. Ergebnisverwendungsvorschlag Mutterunternehmen

Der Bilanzverlust in Höhe von EUR 3.843.533,65 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Sindelfingen, 20. Februar 2025

Der Vorstand

Martin Schmitt

Steve Möhler

# Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2024

## I. Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

#### 1.1 Rechtliche Struktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft umfasst zum 31.12.2024 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
- Krocke 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 Aktiengesellschaft i.A. eingetragen und damit wirksam geworden. Der Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag wurde am 02.06.2022 mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2022 gekündigt.

#### **RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft**

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen einer ordentlichen Kapitalherabsetzung durch die Einziehung von 900.000 eigenen Aktien von EUR 14.000.000 auf EUR 13.100.000 reduziert. Die Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgte am 28. April 2020. Das Grundkapital ist seither eingeteilt in 13.100.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Meldungen gemäß § 20 AktG liegen der Gesellschaft nicht vor. Zum 31. Dezember 2024 waren keine Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 25 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt.

Der Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft setzt sich gemäß § 5 der Satzung aus einer oder mehreren Personen zusammen. Die genaue Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat festgelegt. Ist lediglich ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft gemäß § 5 der Satzung allein.

Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, ist jedes Mitglied zur Einzelvertretung berechtigt. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, jedes Vorstandsmitglied von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien, sofern dem nicht § 112 AktG entgegensteht. Die Bestellung des Vorstands erfolgt gemäß § 84 AktG durch den Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit ist jeweils für maximal fünf Jahre 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 2024

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. August 2024 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 12. August 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um insgesamt bis zu EUR 6.550.000,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2024). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist dabei nur in den folgenden Fällen zulässig:

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die ausgegebenen Aktien 20 % des Grundkapitals nicht übersteigen und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 20 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung aufgrund anderer entsprechender Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;

- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegeben wurden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde;
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Vorstand wird ermächtigt, zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2024 abzuändern.

#### Bedingtes Kapital 2024

Das Grundkapital der Gesellschaft ist gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. August 2024 um bis zu EUR 6.550.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 6.550.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien (Bedingtes Kapital 2024).

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 13. August 2024 durch die Gesellschaft oder durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden. Die Ausgabe der Aktien erfolgt nach Maßgabe des aufgrund vorstehenden Beschlusses sowie der von Vorstand und Aufsichtsrat zu fassenden Beschlüsse jeweils festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreises. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Die neuen Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – von Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem die durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Der Aufsichtsrat wird 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 31.12.2024 hält die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in Höhe von 77,21 %.

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.

#### **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 31.12.2024 die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft mit 93,20 % und die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft mit 1,62 % direkt beteiligt. Die RCM Asset GmbH ist zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 AG sind gegliedert in die Bereiche:

- Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft
- Eigene Immobilien

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

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

Geschäftsgegenstand der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A. war 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 Betreuung und Beratung von Immobilieninvestoren, 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, der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, der SM Capital Aktiengesellschaft, der SM Domestic 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, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, (Vorsitzender)
- Herr Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling, bis zum 13.08.2024
- Steve Möhler, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Aidlingen, seit dem 13.08.2024

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Wissenschaftlicher Leiter des Campus of Finance: Institut für Finanzmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Professor Duale Hochschule Baden-Württemberg, Affalterbach, (Vorsitzender), bis zum 13.08.2024
- Herr Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling, (Vorsitzender), seit dem 13.08.2024
- Herr Florian Fenner, Fondsmanager, Mailand, Italien
- Herr Dr. Matthias Breucker, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Wüterich Breucker Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart

#### **SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, (Vorsitzender)
- Steve Möhler, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Aidlingen

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

#### **SM Capital Aktiengesellschaft**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, (Vorsitzender)
- Herr Steve Möhler, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Aidlingen

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

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

Abwickler der Gesellschaft ist:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

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

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

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling, bis zum 31.07.2024
- Herr Steve Möhler, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Aidlingen, seit dem 01.08.2024
- Frau Gabriela Ritter, Betriebswirtin (im Handel), Dresden

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

### Krocker GmbH

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Knut Krocker, zertifizierter Sachverständiger für Schäden im Hochbau, Dresden
- Herr Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling, bis zum 31.07.2024
- Herr Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, seit dem 01.08.2024

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

### RCM Asset GmbH

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (vwa), Palling, bis zum 31.07.2024
- Herr Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, seit dem 01.08.2024

### Prokura

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

Prokura ist zum 31.12.2024 erteilt:

- Herrn Steve Möhler zur Vertretung der SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A.
- 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 557,9, diese teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss	Möhler
Festgehalt	360.999,99	42.800,00	129.600,00
Freiwillige Krankenversicherung	4.225,00	3.475,60	3.260,17
Freiwillige Pflegeversicherung	472,80	703,84	338,16
Unterstützungskasse	9.816,80	0,00	0,00
KFZ-Sachbezug	0,00	0,00	2.158,80
<b>Summe</b>	<b>375.514,59</b>	<b>46.979,44</b>	<b>135.357,13</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 2024 wurden keine Tantiemen bezahlt.

## 1.5 Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse

### Eigene Immobilien

Das konzernweite Investitionskonzept wird laufend an die aktuellen Marktentwicklungen angepasst. Bis vor wenigen Jahren lag der Fokus auf dem Bestandsaufbau von Wohnhauskomplexen. Im Zuge der stark gestiegenen Immobilienpreise wurden diese Objekte weitestgehend veräußert. Angesichts der Preisentwicklung am Immobilienmarkt sind aufgrund der inzwischen oftmals besseren Renditeaussichten nun überwiegend bzw. ausschließlich zu Gewerbezwecken dienende Immobilien in den Anlagefokus des Konzerns gerückt. Dabei geht es insbesondere um die gezielte Weiterentwicklung von Immobilien, beispielsweise durch die Optimierung von Nutzungskonzepten oder die Abtrennung von Flächen mit gewissem Neu- oder Ausbaupotential.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung hat die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft in der Vergangenheit gewerblich genutzte Immobilien im Großraum Stuttgart zu attraktiven Wohnflächen umgewandelt und als hochwertige Eigentumswohnungen veräußert. Dabei wurden grundsätzlich nur hochwertige Projekte realisiert. In den zurückliegenden Jahren sind aufgrund der hohen Anforderungen, die die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft an die Realisierbarkeit solcher Projekte stellt, derartige Projekte nicht begonnen worden.

Zum 31.12.2024 wurde im gesamten Konzernimmobilienportfolio, zu dem auch letzte aus früheren Projektentwicklungen stammende Restbestände zählen, ein beurkundeter Bestand in Höhe von ca. 15.000 m<sup>2</sup> Fläche geführt.

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

Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwaltet u.a. die Immobilienbestände aus dem Konzernportfolio der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, daher ist die Bestandsentwicklung des Portfolios 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.

Die Krocker GmbH in Dresden ist ein Unternehmen, das für Investoren gezielt Investmentimmobilien sucht und dazu eine umfassende Betreuung anbietet. Zu ihren Dienstleistungen zählen die Suche und Akquise von Immobilien mit hohem Entwicklungspotential, die Projektentwicklung, Einholung von Baugenehmigungen, Durchführung von Umbau- und Renovierungsarbeiten sowie die technische Objekt- und Baubetreuung. Darüber hinaus übernimmt die Krocker GmbH die Vermietung und den Ver-

kauf fertiggestellter Projekte an private und institutionelle Anleger im In- und Ausland. Weitere Geschäftsbereiche des Unternehmens umfassen verschiedene Bauleistungen, einen Hausmeisterservice und die Gartengestaltung.

Im Bereich des Beteiligungsgeschäfts konzentriert sich der Konzern neben der Beteiligung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft an der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft, die wiederum als Immobilienbestandhalter und Bauträger agiert, auf Investitionen in innovative, vorbörsliche Unternehmen. Diese Investitionen können je nach Gegebenheit als eine direkte Beteiligung oder eine indirekte Beteiligung über einen Private-Equity-Fond gestaltet werden. Der Konzern nimmt dabei stets eine passive Rolle ein. Aktuelle Beteiligungen umfassen unter anderem die Raisin GmbH, ein Fintech-Unternehmen mit Sitz in Berlin, das sich auf Open Banking im Bereich Spar- und Anlageprodukte spezialisiert hat und die DeepL GmbH, ein Technologieunternehmen mit Sitz in Köln, das sich auf die Entwicklung von künstlicher Intelligenz für Sprachübersetzungen spezialisiert hat. Idealerweise verbleiben vorbörsliche Beteiligungen so lange im Portfolio, bis eine individuell abgestimmte Exitstrategie erfolgreich umgesetzt werden kann.

### **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 Dresden ist dennoch für den gesamten Konzern weiterhin von wichtiger Bedeutung. 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 regionales Zentrum als auch als überregionaler attraktiver Wohnort wie z. B. als Universitätsstadt. Trotz der allgemeinen wirtschaftlichen Schwäche in Deutschland und eines durchschnittlichen Wachstumsrückgangs von 0,1 % verzeichnete die Region Dresden im vergangenen Geschäftsjahr ein moderates Wachstum von 0,3 % und stach damit positiv hervor. Laut Ifo Institut für Wirtschaftsforschung wird Dresden künftig vom wachsenden Dienstleistungssektor profitieren, was attraktive Voraussetzungen für Investitionen in Gewerbeimmobilien schafft.

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft fokussiert sich neben dem Dresdner Immobilienmarkt auch auf den Großraum Stuttgart. Die Region zeichnete sich in der Vergangenheit durch eine robuste Wirtschaftsleistung und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien im Wohn- und Gewerbesektor aus. Vor diesem Hintergrund plant die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, ihre Investitionen in dieser Region weiter auszubauen, um die Chancen und Potenziale des Marktes zu nutzen.

### **1.7 Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren**

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat in der Hochphase der Immobilienpreise, den Wohnungsbestand nahezu vollständig veräußert. Ein erneuter Bestandsaufbau wird durch die weiterhin hohen Immobilienpreise sowie zunehmend restriktive regulatorische Vorgaben erschwert. Für den Wohnungsbestand wird die Geschäftstätigkeit in der Bestandsvermietung vor allem durch die Mietrechts-

entwicklung 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 unaufgefordert schriftlich offenlegen, welche Miete mit dem Vormieter vereinbart worden war, wobei die Miete, die ein Jahr vor Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses vereinbart war, maßgeblich ist. Die Regelung gilt in allen Fällen, in denen der Vermieter eine Miete verlangt, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Aufgrund der vorgenannten verschärften Regelungen haben Mieter nun das Recht, im Sinne dieser Regelungen zu viel gezahlte Miete zurückfordern zu können. In Sachsen, dem Bundesland, in dem die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft konzernweit 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 mehr als 50.000 Einwohnern 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 Vertragsanteil der beiden Mietvertragsparteien, nämlich dem Mieter, durch eine bewusst mieterfreundliche Rechtsprechung erweiterten Schutz zu gewähren.

Zudem stellen nicht nur rechtliche Risiken im Mietrecht Herausforderungen für Immobilieneigentümer dar, sondern auch zunehmende regulatorische Eingriffe in den Bereich der Heiztechnik. Das Bundeswirtschaftsministerium verstärkt weiterhin den Druck zur Modernisierung veralteter Heizungsanlagen, was in Deutschland weitreichende Verunsicherung ausgelöst hat. Immobilieneigentümer müssen davon ausgehen, dass die Vorgaben für bestehende Heizungssysteme weiter verschärft werden. Zudem ist zu erwarten, dass der Einbau neuer Heizungstechnologien mit zusätzlichen Auflagen verbunden sein wird, wodurch die Modernisierung von Heizanlagen in vielen Bestandswohnungen als äußerst anspruchsvoll oder gar unüberwindbar erscheinen könnte. Diese Entwicklungen haben innerhalb der Immobilienbranche zu erheblicher Verunsicherung geführt und sich unmittelbar negativ auf die Preisentwicklung ausgewirkt.

Neben den rechtlichen Herausforderungen im Mietrecht stehen Immobilienbesitzer aktuell vor einem deutlich erhöhten Einfluss der sogenannten ESG-Kriterien. Banken sehen sich zunehmend dazu verpflichtet, sicherzustellen, dass ihre Kreditvergabe und Investitionen diesen Vorgaben entsprechen – konkrete Anforderungen sind jedoch bislang noch nicht definiert. Für Immobilienbesitzer bedeutet dies, dass bei auslaufenden Krediten die Refinanzierung von Bestandsgebäuden zunehmend problematisch werden könnte, wenn die ESG-Kriterien aus Sicht der Kreditinstitute nicht ausreichend erfüllt sind. Auch beim An- und Verkauf wird somit die Bedeutung der ESG-Kriterien deutlich relevanter.

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.

Die Zinsentwicklung ist ein wesentlicher Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung des gesamten Immobilienmarktes und hängt maßgeblich von der allgemeinen Wirtschaftslage sowie der Preisstabilität ab. Nachdem die Europäische Zentralbank über einen langen Zeitraum die Zinsen in der Eurozone auf einem historisch niedrigen Niveau gehalten hat, sah sie sich im Jahr 2022 aufgrund eines plötzlichen Inflationsanstiegs gezwungen mit erheblichen Zinsanhebungen zu reagieren. Die Bauzinsen, die im Jahr 2021 noch bei rund 1 % lagen, stiegen daraufhin auf bis zu 4,5 % p.a. an, was zu erheblichen Kostensteigerungen bei Immobilieninvestitionen führte und die langjährige Aufwärtstendenz der Immobilienpreise zum Erliegen brachte. Nach einem deutlichen Wertverlust der Immobilien im Jahr 2023 sorgten verbesserte wirtschaftliche Prognosen, eine nachlassende Inflation sowie Zinssenkungen im vergangenen Geschäftsjahr für eine Bodenbildung der Preise, wenngleich geopolitische Unsicherheiten und eine angespannte globale Wirtschaftslage weiterhin dämpfend auf den Markt wirken. Der Konzern prüft laufend Immobilienangebote um in dieser Marktphase attraktive Einstiegsmöglichkeiten zu finden.

Der anhaltende Krieg Russlands gegen die Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen bleiben weiterhin ein relevanter Faktor. Diese Sanktionen, die ursprünglich gegen Russland gerichtet waren, haben zudem bewirkt, dass von russischen Aktiengesellschaften gezahlte Ertragsgutschriften nicht mehr an westliche Investoren weitergeleitet werden dürfen. Ferner sind die betreffenden Aktien, die bis zum 28. Februar 2022 problemlos und mit hoher Liquidität an zahlreichen europäischen Börsen gehandelt wurden, heute in Europa und den USA nicht mehr handelbar.

## **2. Unternehmenssteuerung**

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.

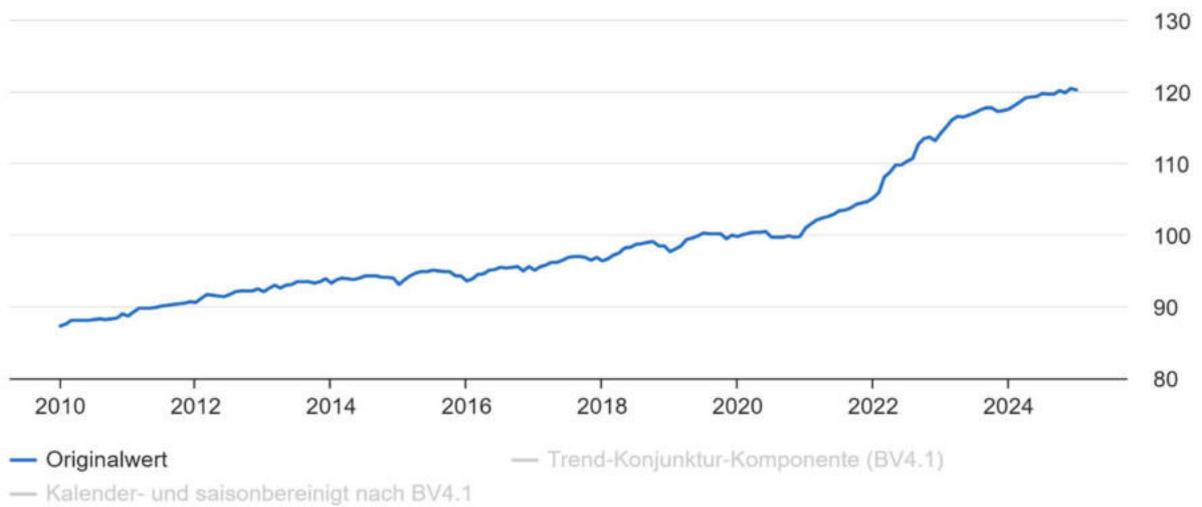
Grundsätzliches Ziel der Geschäftspolitik ist es, die Betriebsabläufe soweit wie möglich EDV-gestützt zu realisieren. Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft setzt dabei grundsätzlich auf Softwarelösungen, um mit deren Einsatz konzernweit Synergieeffekte erzielen zu können. Hierzu gehören z.B. eine konzernweit 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**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einem Spannungsfeld zwischen globalen Unsicherheiten und tiefgreifenden strukturellen Herausforderungen, die sich in den letzten Monaten unter der Führung der sogenannten Ampelregierung weiter zugespitzt haben. Die anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie, des Ukraine-Konfliktes und andere geopolitische Spannungen führten bis Mitte 2024 zu einem starken Inflationsanstieg. Zwischen 2022 und heute sind die Verbraucherpreise um mehr als 20 % gestiegen, was den privaten Konsum erheblich belastet und in der Folge die wirtschaftliche Entwicklung spürbar bremst.

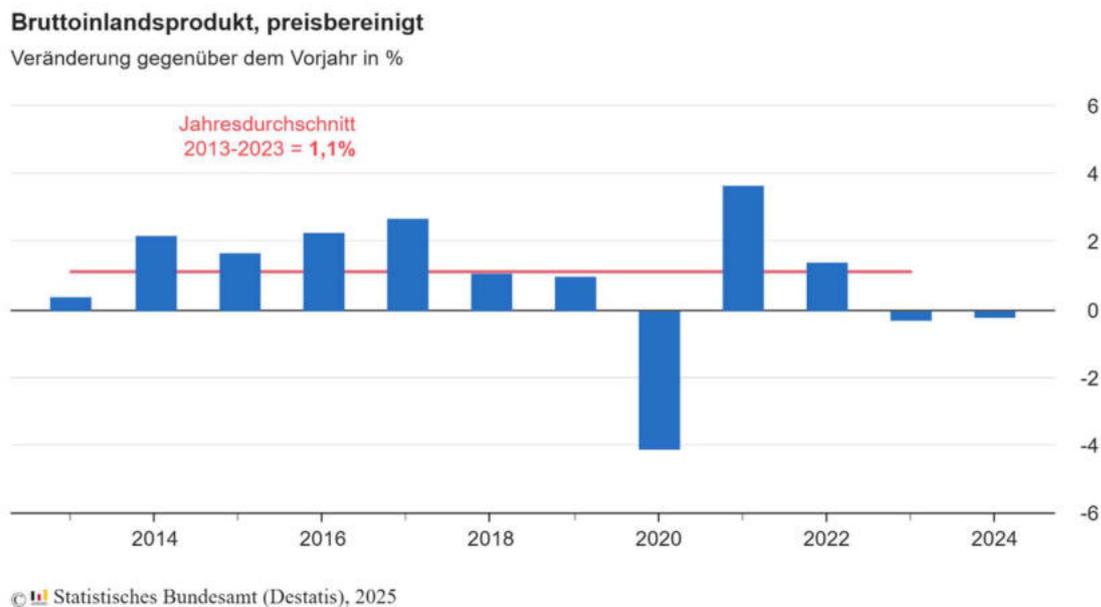
### Verbraucherpreisindex, Gesamtindex, 2020=100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Zudem haben eine gescheiterte Energiepolitik und das Verbot von Verbrennungsmotoren die wirtschaftliche Lage weiter verschärft und vor allem energieintensive Industrien sowie Automobilzulieferer an ihre Belastungsgrenze geführt. Für das vergangene Geschäftsjahr prognostizierte die Wirtschaftsauskunft Crefo 22.400 Unternehmensinsolvenzen, was den höchsten Stand seit 2015 darstellt. Für das Jahr 2025 werden sogar mehr als 32.000 Insolvenzfälle erwartet, was an das Niveau des Krisenjahr 2009 erinnert.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt Deutschlands verzeichnet nach einem Rückgang von 0,3 % im Jahr 2023 und 0,2 % im Jahr 2024 zum zweiten Mal in Folge eine Schrumpfung der Wirtschaft. Diese Entwicklungen unterstreichen den dringenden Handlungsbedarf, um mit strukturellen Reformen und zielgerichteten wirtschaftspolitischen Maßnahmen die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands in einem zunehmend herausfordernden globalen Umfeld zu sichern.



Aufgrund anhaltender geopolitischer Unsicherheiten und der noch unklaren wirtschafts- und finanzpolitischen Strategie der kommenden Bundesregierung dürfte die Binnennachfrage zunächst verhalten bleiben. Erst mit einer rückläufigen Inflation, steigenden realen Einkommen und einer besseren Planbarkeit der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnte sich die binnenwirtschaftliche Entwicklung im späteren Verlauf des Jahres beleben. Für 2025 rechnet die Bundesregierung mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,3 %.

#### 4.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Für die Bau- / und Immobilienbranche bleibt die Zinsentwicklung bei allen politischen und konjunkturellen Unsicherheiten nach wie vor der größte Einflussfaktor. Die anhaltende Niedrigzinsphase führte über Jahre hinweg zu einem kontinuierlichen Wachstum der Branche. Erst durch die stark gestiegenen Materialkosten und die Zinswende der EZB im Jahr 2022 und 2023 kam es zu einem Markteinbruch.

Zwischen dem letzten Quartal des Jahres 2022 und ersten Quartal 2024 erlebten Wohnimmobilien einen historischen Preisrückgang, wobei Bestandswohnungen laut Destatis durchschnittlich 13 % an Wert verloren haben. Durch die ersten Zinssenkungen Anfang 2024 stabilisierten sich die Preise im Jahresverlauf und legten bis Jahresende um 3 % zu.

Vor allem der Neubau von Wohnungen wurde durch die hohen Baukosten und einem Bauzins von bis zu 4,5 % stark eingebremst. Bis Juni 2024 wurden in Deutschland rund 106.654 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt – ein Rückgang von etwa 28.500 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr. Bereits 2023 war ein kontinuierlicher Rückgang der Nachfrage zu beobachten, der sich mittlerweile seit über zwei Jahren fortsetzt. Zum Vergleich: Im ersten Halbjahr 2021 wurden noch rund 190.000 Wohnungen genehmigt. Im zweiten Quartal 2024 lag die monatliche Zahl der Genehmigungen nur noch zwischen 17.600 und 17.800 – ein Niveau, das zuletzt 2011 erreicht wurde.

Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Auftragslage im Wohnungsbau. Während die Aufträge im ersten Halbjahr um 12,6 % zurückgingen, kam der Abbau der Auftragsbestände Ende 2024 zumindest zum Stillstand. Erstmals seit 2022 wurde im Vergleich zum Vorquartal wieder ein Zuwachs verzeichnet.



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

Die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft nutzte das hohe Preisniveau auf dem deutschen Immobilienmarkt bis Anfang 2022 um Gewinnmitnahmen aus ihrem Immobilienportfolio zu realisieren. Gleichzeitig wurde das Konzernportfolio umfassend umstrukturiert. Während in den vorherigen Jahren vor allem Wohnimmobilien im Fokus standen, liegt der Schwerpunkt der Gesellschaft nun auf dem Erwerb und der Weiterentwicklung von Immobilien, die auch teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die geplante Weiterentwicklung der Immobilien im Portfolio wie vorgesehen fortgesetzt. Die Umbauarbeiten für das Objekt „Straße des 17. Juni 4“ in Dresden sind mittlerweile abgeschlossen. Die aktuell noch leerstehenden Bereiche werden im Jahr 2025 am Markt platziert, wodurch mit einer Vermietung im laufenden Geschäftsjahr zu rechnen ist. Im Zuge einer detaillierten Prüfung der Auslastung der Bestandsgrundstücke wurde festgestellt, dass auf einem der Bestandsgrundstücke grundsätzlich die Möglichkeit bestehen würde, eine Gewerbehalle zu errichten. Im laufenden Geschäftsjahr ist geplant, die erforderlichen Baugenehmigungen einzuholen und je nach Verlauf der Genehmigungsphase mit dem Bau zu beginnen.

Erfreulicherweise gelang es der Tochtergesellschaft SM Capital Aktiengesellschaft, im dritten Quartal 2024 erfolgreich zwei Objekte zu veräußern. Dazu gehörten die Liegenschaft in der Straße des 17. Juni 13 in Dresden, sowie die Gewerbehalle in der Fritz-Schreiter-Straße, ebenfalls in Dresden. Mit dem Verkauf dieser Objekte konnte ein Gewinn von knapp 1,60 Mio. € erzielt werden.

Die von der EZB aufgrund der massiven Verbraucherpreissteigerungen vorgenommenen Zinserhöhungen haben zu einer deutlichen Verteuerung der Fremdfinanzierungen geführt. So haben sich Immobilienfinanzierungen bei zehnjähriger Zinsbindung im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres auf nunmehr 3,5 % p.a. entwickelt. 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 31.12.2024 die konzernweiten Bankverbindlichkeiten nur noch in Höhe von ca. 14,4 Mio. Euro ausgewiesen. Der positive Zinssaldo des Konzerns setzt sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von ca. 760 TEUR und Erträgen aus Dividenden mit ca. 230 TEUR, Erträgen aus Anleihezinsen mit ca. 385 TEUR und sonstigen Zinsen von ca. 210 TEUR zusammen.

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 oder übertragen 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 und 2023 in 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 russischer Unternehmen oder Staatsanleihen, 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, einen entsprechenden Gewinn bewirken. Eine derartige Lockerung ist im Jahr 2024 nicht eingetreten, sodass die sanktionierten Wertpapiere nicht wieder als Vermögensgegenstand angesetzt werden konnten. Aktuell kann zumindest darauf gehofft werden, dass die Friedensverhandlungen, initiiert durch Donald Trump, Wirkung zeigen und der Ukrainekrieg in naher Zukunft ein Ende findet.

Im vergangenen Geschäftsjahr verzeichneten die konzernweiten Beteiligungen eine positive Entwicklung. So konnte die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft etwa ein Drittel ihrer Beteiligung an der Raisin GmbH in Berlin veräußern und dadurch stille Reserven in Höhe von ca. einer Million Euro aus dem Beteiligungsportfolio realisieren. Der Konzern rechnet mit einer weiterhin positiven Entwicklung der Beteiligung und blickt einem möglichen Börsengang der Raisin GmbH entgegen.

## **II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### **1. Ertragslage**

#### **1.1 Ergebnis- und Umsatzentwicklung**

Im Jahr 2024 erholte sich der deutsche Immobilienmarkt leicht im Vergleich zu 2023. Nach einem durchschnittlichen Preisrückgang von 8,4 % im Vorjahr stabilisierten sich die Preise, wie bereits geschildert. Trotz einer verhaltenen Nachfrage konnte die Tochtergesellschaft SM Capital Aktiengesellschaft zwei Liegenschaften in Dresden erfolgreich veräußern und dabei stille Reserven realisieren. Zu den veräußerten Objekten zählten der alte Supermarkt an der Straße des 17. Juni 13 sowie die Gewerbehalle in der Fritz-Schreiter-Straße.

Insgesamt erreichte der saldierte Gewinn des Immobilientransaktionsgeschäfts (Umsatzvolumen abzüglich Bestandsveränderungen) 1,58 Mio. Euro. Das konzernweite Umsatzvolumen lag im Geschäftsjahr 2024 bei ca. 5,99 Mio. Euro (Vorjahr 2,40 Mio. Euro). Die Erträge aus der Vermietung eigener Immobilien entwickelten sich dagegen stabil und lagen mit 1,20 Mio. Euro leicht über dem Niveau des Vorjahres (1,19 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 1,04 Mio. Euro (Vorjahr 1,11 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, 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. Im Jahr 2024 konnte die SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft etwa ein Drittel ihrer Beteiligung an der Raisin GmbH in Berlin veräußern und dadurch stille Reserven in Höhe von ca. einer Million Euro aus dem Beteiligungsportfolio realisieren. 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 2024 zu einem positiven konzernweiten Zinssaldo, der unter Einbeziehung im Bereich der Kapitalmarktanlagen erzielten Zins- und Dividendeneinnahmen mit 64 TEUR (Vorjahr 0,20 Mio.) abschließt. Dabei lag der konzernweite Zinsaufwand trotz der eingetretenen deutlichen Zinserhöhungen mit 0,76 Mio. Euro nur leicht über dem des Vorjahres (0,73 Mio. Euro).

Die konzernweiten Personalkosten haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 1,45 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (1,53 Mio. Euro) erneut leicht reduziert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (bereinigt um die Aufwendungen für Finanzgeschäfte) konnten im Vergleich zum Vorjahr erfreulicherweise um ca. 175 TEUR gesenkt werden.

Die konzernweiten sonstigen betrieblichen Erträge, exklusive der Erträge aus Finanzgeschäften, haben sich im Geschäftsjahr 2024 mit 0,25 Mio. Euro (Vorjahr 1,07 Mio. Euro) mehr als halbiert.

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 Konzerntochtergesellschaft abgeschlossen worden ist, wurde dieser Weg mit dem im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Beschluss zur Auflösung der Konzerntochtergesellschaft SM Domestic Property Aktiengesellschaft i.A. konsequent fortgesetzt.

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Umsatzerlöse	5.988	2.396
Bestandsverminderungen	2.174	65
Sonstige betriebliche Erträge	1.640	1.499
Personalaufwand	1.448	1.526
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.075	1.373
Erträge aus Wertpapieren und Dividenden	617	586
Zinsen und ähnliche Erträge	211	294
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	765	733
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	135	1.771

## 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 Aktivafinanzierung. 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 31.12.2024 bei 19,89 Mio. Euro (Vorjahr 18,71 Mio. Euro). Die Konzerneigenkapitalquote an der Bilanzsumme erhöht sich damit einhergehend leicht auf 55,8 % (Vorjahr 52,2 %) und liegt damit weiterhin auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Die Eigenkapitalquote der Einzelgesellschaft der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft hat sich leicht erhöht und ist auf 65,55 % (Vorjahr 64,83 %) gestiegen.

Die Konzerntochter SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft hält ihre Eigenkapitalquote mit 88,28 % nahezu konstant auf dem Vorjahresniveau von 87,88 %. Damit verfügen sowohl der Konzern als auch die genannten Einzelgesellschaften über eine deutlich höhere Eigenmittelausstattung als branchenüblich. Mit der im Rahmen der HGB-Konzernbilanzierung ermittelten Eigenkapitalquote, bei der der Immobilienbestand zu Anschaffungs- statt Marktpreisen bewertet wird, verfügt der Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft über eine Eigenkapitalausstattung, die jederzeit ermöglicht, zusätzliches Konzernwachstum in erforderlicher Höhe mit Eigenkapital zu unterlegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich in den zurückliegenden Geschäftsjahren einhergehend mit dem aktiven Transaktionsgeschäft sukzessive reduziert. Aufgrund der Immobilientransaktionen im Jahr 2024 werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2024 in Höhe von 14,4 Mio. Euro nochmals niedriger als im Vorjahr (15,9 Mio. Euro) ausgewiesen. Die durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote der im Konzernimmobilienportfolio gehaltenen und mit einer Fremdfinanzierung unterlegten Immobilien lag zum Bilanzstichtag bei ca. 75 % (Vorjahr ca. 76 %). 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 sechs (Vorjahr neun) abgeschlossene Zinsswap-Vereinbarungen im Nominalwert von 8,25 Mio. Euro (Vorjahr 12,75 Mio. Euro) mit Restlaufzeiten bis März 2025, Juni 2032, Juni 2041, September 2041 und Juni 2042 abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2024 ausgelaufenen Swaps, beträgt das gesicherte Kreditvolumen zum Stichtag 13,39 Mio. Euro (Vorjahr 15,90 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

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 verzeichnete der Konzern liquide Mittel in Höhe von 3,85 Mio. Euro (Vorjahr 2,83 Mio. Euro). Gleichzeitig wurde ein Großteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten in mittelfristige Verbindlichkeiten verlagert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich dadurch auf 2,64 Mio. Euro (Vorjahr 10,23 Mio. Euro). Infolge dieser Maßnahmen verbesserten sich sämtliche Liquiditätskennziffern über alle relevanten Stufen hinweg.

**Liquidität 1. Grades: 145,9 %**, Vorjahr 27,7 %  
(flüssige Mittel/ kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 2. Grades: 169,5 %**, Vorjahr 37,2 %  
((flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

**Liquidität 3. Grades: 601,1 %**, Vorjahr 125,4 %  
((flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen + Vorräte) / kurzfristige Verbindlichkeiten)

### 3. Vermögenslage

#### 3.1 Vermögensstrukturanalyse

Die Konzernbilanzsumme der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft lag zum 31.12.2024 mit 35,63 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (35,85 Mio. Euro). Durch den Geschäftsverlauf verringert sich der prozentuale Anteil des Anlagevermögens von ca. 62 % im Vorjahr auf nun 51 %. Wesentliche Positionen des Konzernanlagevermögens sind die Bilanzposition Wertpapiere des Anlagevermögens mit 9,43 Mio. Euro (Vorjahr 8,80 Mio. Euro). Die deutliche Reduzierung der im Anlagevermögen ausgewiesenen Immobilien begründet sich durch die Umgliederung einer Immobilie mit 3,76 Mio. Euro vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen aufgrund der geplanten Veräußerung.

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 10,34 Mio. Euro (Vorjahr 8,91 Mio. Euro). Davon waren dem Anlagevermögen 9,43 Mio. Euro (Vorjahr 8,80 Mio. Euro) und dem Umlaufvermögen 0,91 Mio. Euro (Vorjahr 0,11 Mio. Euro) zugegliedert. 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 0,62 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (0,97 Mio. Euro) unter anderem aufgrund einer Reduzierung der sonstigen Vermögensgegenstände um 0,46 Mio. Euro reduziert. Die bei Kreditinstituten geführten Bankguthaben haben sich um 1,02 Mio. Euro erhöht und belaufen sich nun auf 3,85 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 31.12.2024 erhöht und werden wie folgt ausgewiesen:

#### **Anlagendeckungsgrad 1: 110,1 % (Vorjahr 82,0 %)**

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

#### **Anlagendeckungsgrad 2: 182,6 % (Vorjahr 113,2 %)**

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 31.12.2024 (Angaben in TEUR):**

<b>Aktiva</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögegenstände	5.318	5.955
Sachanlagen	1.639	5.686
Beteiligungen	1.035	1.008
Wertpapiere des Anlagevermögens	9.426	8.803
Sonstige Ausleihungen	643	704
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>18.061</b>	<b>22.156</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Grundstücke mit fertigen Bauten	11.043	8.931
Grundstücke mit unfertigen Bauten	354	74
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	7	22
Forderungen aus Vermietung	39	15
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	50	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	43	5
Sonstige Vermögensgegenstände und Steuerforderungen	492	953
Wertpapiere	911	108
Zahlungsmittel	3.854	2.831
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>16.793</b>	<b>12.939</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>43</b>	<b>13</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>732</b>	<b>738</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>35.629</b>	<b>35.847</b>

**Passiva**

**Eigenkapital**

Gezeichnetes Eigenkapital	13.100	13.100
im Bestand gehaltene eigene Aktien	- 1.441	- 1.410
Rücklagen mit in Vorjahren verrechneten Firmenwerten	1.160	1.160
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	710	710
Minderheitenanteile	10.201	10.046
Bilanzergebnis	- 3.843	- 4.896
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>19.887</b>	<b>18.710</b>

<b>Rückstellungen</b>	<b>628</b>	<b>668</b>
-----------------------	------------	------------

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.391	15.902
Erhaltene Anzahlungen	53	24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68	80
Sonstige Verbindlichkeiten	598	461
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>15.110</b>	<b>16.467</b>

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
-----------------------------------	----------	----------

<b>Summe Passiva</b>	<b>35.629</b>	<b>35.847</b>
----------------------	---------------	---------------

<b>Eigenkapitalquote an der Konzernbilanzsumme</b>	<b>55,81%</b>	<b>52,20%</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 jedoch 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 notwendige 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 Immobilienpakete zu finanzieren, wird immer mehr von erhöhten Anforderungen an die Qualität der zu finanzierenden Immobilie, von der Eigenkapitalfähigkeit und 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 den Russland-/Ukrainekrieg lediglich in den Hintergrund geraten.

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 Aktiengesellschaft besteht das potenzielle Risiko, dass bei auslaufenden Krediten die Refinanzierung von Bestandsgebäuden mit aus Sicht der Kreditinstitute unzureichend erfüllten ESG-Punkten unmöglich werden kann. Im vergangenen Geschäftsjahr zeigte sich in mehreren Ankaufprozessen deutlich, dass einige Immobilien aufgrund unzureichender ESG-Kriterien kaum oder gar nicht finanzierbar waren. Damit einhergehend muss der Konzern damit rechnen, vor zukünftigen Verkäufen der Bestandsimmobilien den jeweiligen ESG-Score verbessern zu müssen. Aufgrund dieser Entwicklungen 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 verbessern zu können. 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 Aktiengesellschaft setzt mit der Installation einer 200 kWp Solaranlage auf den Gebäuden ihres Objektes in der 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 2024 konnte sich die

Nachfrage nach Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr nur leicht erholen, was für einige Bau-träger weiterhin eine existenzielle Herausforderung darstellt.

### **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. Beispielhaft dafür stehen die angekündigten Schließungen mehrerer Volkswagenwerke in Deutschland.

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. Etwa sieben Millionen 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 qualitätsmäßig schlechteren Wohnraum umzuziehen. Durch diese Entwicklung kann sich der Leerstand in dem Konzernimmobilienportfolio mit negativen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage erhöhen. In dem Maße, in dem Kommunen staatliche Transferleistungen z. B. in Form von direkten Mietzahlungen an Immobilieneigentümer leisten, steigt die Möglichkeit, die Entwicklung des Vermietungsmarktes durch staatliche Eingriffe ggf. mietpreissenkend zu beeinflussen.

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 § 313 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 oder eine mögliche Auseinandersetzung zwischen den USA und Dänemark, aufgrund des steigenden Interesses der USA an Grönland.

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 wiederum zu einer Verknappung beliebiger Güter 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.

Der Ausgang der durch Donald Trump initiierten Friedensverhandlungen zwischen Russland und der Ukraine und die damit einhergehenden Folgen für Europa sind derzeit ungewiss. Sollte Russland ein Gebietsanteil zugesprochen werden, wird ein anhaltender Flüchtlingsstrom aus der Ukraine nach Westeuropa erwartet. Dies würde einerseits den Wohnraumbedarf massiv erhöhen, andererseits die öffentlichen Haushalte erheblich belasten, was voraussichtlich nur durch zusätzliche Kreditaufnahmen finanzierbar wäre. Infolgedessen könnten insbesondere die Immobilienpreise im unteren Segment steigen, während die hohe Nachfrage nach Krediten das aktuelle Zinsniveau stabilisieren könnten. Sollte Amerika die Unterstützung der Ukraine einstellen und einen angedrohten Ausstieg aus der NATO umsetzen, würde sich die Sicherheitslage in Europa 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 Milliardenbe-

reich 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 starke Kursschwankungen 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 ihren Verpflichtungen innerhalb der Nato von einer bereits mehrfach eingeforderten Ausweitung der nationalen Verteidigungshaushalte auf 2 % des jeweiligen BIP abhängig machen.

#### **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.

#### **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%. Im Juni 2024 folgte danach die Zinswende, wodurch die Zinsen in fünf Schritten auf 2,9 % gesenkt wurden. Der weitere Kurs der EZB ist derzeit unklar, wobei Experten eher von einem gleichbleibenden Niveau in 2025 ausgehen.

Die Gesellschaft kann Zinsänderungsrisiken durch eine der jeweiligen Markteinschätzung angepassten Zinsfestschreibung entgegentreten. Hierzu werden üblicherweise Zinsswap-Vereinbarungen abgeschlossen. Bei einem Wegfall der zugrundeliegenden Finanzierung z. B. im Falle eines Objektverkaufs

kann eine separate bilanzielle Bewertung der verbliebenen Zinsswap-Vereinbarung zu einer Ergebnisbelastung in Form einer sog. Drohverlustrückstellung führen. Ferner könnten Kreditinstitute Maßnahmen zur Margenausweitung bzw. erhöhten Provisionierung ihrer Geschäftstätigkeit ergreifen. Derartige Maßnahmen können Zinssenkungen sowie mögliche Einsparpotenziale egalisieren oder sogar übertreffen. Durch eine solche unvorhergesehene Verteuerung der Refinanzierung können sich negative Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

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 unabsehbaren 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.

#### **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 Abwicklung 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 bis zu 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 Anwendung. Nicht von ungefähr weist die wirtschaftlich stärkste Nation Europas eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten aus. In keinem anderen Staat innerhalb der EU wohnen weniger Menschen in der eigenen Immobilie als in Deutschland. So liegt die durchschnittliche Wohneigentumsquote in der Europäischen Union bei über 70%, in Deutschland ist diese Quote trotz niedrigster Zinsen sogar noch auf ca. 50 % gesunken. Abgesehen davon, dass sich die Beurteilung des Reichtums einer Nation hierdurch erheblich relativiert, behindert der Staat über das Instrument der 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.

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 Großstadregionen in Sachsen, können z. B. Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland auch zu Veränderungen der wirtschaftlichen Prosperität Sachsens mit entsprechend negativen Auswirkungen auf dessen wichtigste Wirtschaftsstandorte wie Dresden und Leipzig führen. Sollte die 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 Mietbuchhaltung, 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 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 Bereichssteuern umfangreiche EDV-basierte Daten geführt. Ein längerer EDV-Ausfall würde zu einer erheblichen Erschwerung einer effizienten Bestandsverwaltung führen. Von besonderer Wichtigkeit ist die Vermeidung von Datenverlusten. Hierzu wurde ein entsprechendes Sicherungskonzept entwickelt, das dem Risiko eines unternehmensweiten Datenverlustes entgegenwirken soll.

#### **2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken**

Eine Verschlechterung der Einschätzung der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft oder ihrer Konzernunternehmen könnte zu einer Verteuerung des benötigten Fremdkapitals führen. Ebenso könnte ein Zinsanstieg oder eine Änderung im Finanzierungsverhalten der Kreditinstitute zu einer Fremdkapitalverteuerung führen. Darüber hinaus könnte auch eine mögliche Eigenkapitalbeschaffung über die Börse erschwert oder sogar unmöglich gemacht werden. Sofern im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft gehaltene Wertpapiere oder Beteiligungen börsennotiert werden, können diese nicht

beeinflussbaren Börsenkursschwankungen unterliegen. Eine Verwertung dieser Beteiligungen oder Wertpapiere über die Kapitalmärkte kann bei negativer Börsenkursentwicklung zu unter dem Erwerbspreis bzw. Bilanzansatz liegenden Erlösen führen.

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 vorrangig durch den Erwerb größerer Wohn- oder entwicklungsfähiger Gewerbeobjekte mit einem opportunistischen Ansatz erfolgen. In den vergangenen Jahren stand aufgrund der stark gestiegenen Wohnimmobilienpreise insbesondere der Gewerbe-sektor im Fokus. Mit dem jüngsten Rückgang der Immobilienpreise gewinnen jedoch auch Wohnim-mobilien wieder an Attraktivität. Ferner nimmt die Optimierung des vorhandenen bzw. des zuzukau-fenden Immobilienbestands eine wichtige Rolle im Management des Konzernimmobilienportfolios ein. Hierbei liegt der Vorteil darin, dass Investitionen in den vorhandenen Bestand keinen Transaktionskos-ten 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 Bauträgermo-dell zu errichten und zu veräußern. So konnte sich die Tochtergesellschaft SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft im vergangenen Geschäftsjahr ein exklusives Bauprojekt in erstklassiger Lage in Stuttgart, einschließlich bereits erteilter Baugenehmigung für fünf Eigentumswohnungen sichern. 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.

Dem Konzern sind infolge der aktiven Transaktionstätigkeit in den vergangenen Jahren umfangreiche Eigenmittel zurückgeflossen. Sofern diese nicht unmittelbar in neue Akquisitionen im Immobilienbe-reich investiert oder zur Kredittilgung genutzt werden, ist weiterhin eine interimistische 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 ein-gegangen werden, die entweder eine geschäftsstrategische Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Konzernimmobilienportfolio darstellen oder deren Eintrittsbedingungen aufgrund einer aussichtsrei-chen Bewertung attraktiv sind. Im Konzern der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft sollen derartige Beteiligungen jedoch erst nach einer 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. Die Beteiligungen können je nach Gegebenheit als eine direkte Beteiligung oder eine indirekte Beteiligung über einen Private-Equity-Fond gestaltet werden. Der Konzern nimmt dabei stets eine passive Rolle ein. Aktuelle Betei-ligungen umfassen unter anderem die Raisin GmbH, ein Fintech-Unternehmen mit Sitz in Berlin, das sich auf Open Banking im Bereich Spar- und Anlageprodukte spezialisiert hat und die DeepL GmbH, ein Technologieunternehmen mit Sitz in Köln, das sich auf die Entwicklung von künstlicher Intelligenz für Sprachübersetzungen spezialisiert hat.

## **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.

## **2. Zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchensituation**

Deutschland befindet sich weiterhin in einer wirtschaftlichen Abwärtsbewegung und verzeichnete im Jahr 2024 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %. Bereits 2023 schrumpfte die deutsche Wirtschaft um 0,3 %. Erstmals seit mehr als 20 Jahren ist die deutsche Wirtschaft somit zwei Jahre in Folge geschrumpft. Die Ursachen für diese Entwicklung sind vielfältig. Hohe Energiekosten, insbesondere infolge gestiegener Gaspreise, belasten die Industrie. Zudem führt die starke Konkurrenz aus China zu einem erhöhten Wettbewerbsdruck auf deutsche Unternehmen. Auch strukturelle Herausforderungen wie die Dekarbonisierung, Digitalisierung und der demografische Wandel tragen zur aktuellen Wirtschaftslage bei.

Die Aussichten für 2025 bleiben verhalten. Prognosen deuten auf ein geringes Wirtschaftswachstum hin, wobei die OECD erwartet, dass Deutschland das langsamste Wachstum unter den Industrienationen verzeichnen wird. Die Bundesregierung hat Maßnahmen angekündigt, um die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern, darunter Investitionen in Infrastruktur und Digitalisierung sowie Initiativen zur Fachkräftesicherung. Dennoch bleibt abzuwarten, was die neue Regierung hält und inwiefern sie die Dramatik der Situation verstanden hat.

Die politische Landschaft ist ebenfalls von den wirtschaftlichen Herausforderungen betroffen. Die Regierungskoalition unter Olaf Scholz ist Ende 2024 gescheitert, wodurch es im Februar 2025 zu Neuwahlen kommen wird. Die wirtschaftliche und politische Unsicherheit trägt zu einer wachsenden Unzufriedenheit in der Bevölkerung bei, was sich in den Umfragewerten der Parteien widerspiegelt.

Insgesamt steht Deutschland vor der Aufgabe, sowohl kurzfristige konjunkturelle Maßnahmen zu ergreifen als auch langfristige strukturelle Reformen umzusetzen, um die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft zu sichern und zukünftiges Wachstum zu ermöglichen.

## Prognose BIP Deutschland

Quelle	Prognose vom	Prognose für 2025
Bundesregierung	Januar 2025	+ 0,3 %
EU-Kommission	November 2024	+ 0,7 %
Bundesbank	Dezember 2024	+ 0,2 %
ifo	Dezember 2024	+ 0,4 %
HWWI	Dezember 2024	+ 0,5 %
Institut für Wirtschaft Köln	Dezember 2024	+ 0,1 %
IWF	Januar 2025	+ 0,3 %
OECD	Dezember 2024	+ 0,7 %

Um einen wirksamen Wachstumsimpuls zu setzen, wäre eine deutliche Senkung der Energiepreise erforderlich. Die heimische Industrie produziert derzeit unter der Belastung einer der weltweit höchsten Energiepreise. Auch für die privaten Verbraucher sind die Strompreise in Deutschland besonders hoch. Im Januar 2025 lag der durchschnittliche Strompreis für Haushalte bei etwa 36,51 Cent pro Kilowattstunde – der internationale Durchschnitt liegt bei 14,31 Cent.

Vor allem aber braucht es eine neue Wertschätzung für unser Land und seine Unternehmen – für all jene, die täglich dafür arbeiten, unseren Wohlstand zu sichern. Wir brauchen einen entschlossenen Bürokratieabbau, denn endlose Verfahren und lähmende Vorschriften dürfen uns nicht weiter ausbremsen. Und vor allem brauchen wir wieder einen gemeinsamen Willen in unserer Gesellschaft: den Willen, etwas zu bewegen, voranzukommen, anzupacken – anstatt uns in Bequemlichkeit zurückzulehnen.

Im Jahr 2025 zeichnet sich in Deutschland und der Eurozone eine Tendenz zu weiter sinkenden Leitzinsen ab. Die EZB senkte bereits im Januar den Einlagensatz um 0,25 Prozentpunkte auf 2,75 %. Während einige Analysten prognostizieren, dass die EZB diesen Kurs fortsetzen wird und im Laufe des Jahres mit weiteren Senkungen von insgesamt bis zu 100 Basispunkten rechnen, gehen anderen aufgrund geopolitischer Spannungen von einem gleichbleibenden Zinsniveau aus.

Das Herabsetzen der Leitzinsen zielt darauf ab, die Konjunktur in der Eurozone zu stützen, insbesondere angesichts der wirtschaftlichen Herausforderungen in Ländern wie Deutschland. Die EZB reagiert damit auf die schwächelnde Wirtschaft und die Annäherung der Inflationsrate an das Ziel von 2 %. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass diese Prognosen von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden können, darunter geopolitische Entwicklungen, globale Handelskonflikte und interne wirtschaftliche Dynamiken innerhalb der Eurozone. Angesichts der aktuellen Entwicklungen in Europa wird die neue Regierung erhebliche Mehrausgaben für die Rüstung und den demografischen Wandel in Deutschland einplanen müssen.

Vor allem der Immobilienmarkt würde von Zinssenkungen profitieren. Noch im Januar 2022 waren Baufinanzierungen zu einem Zinssatz von etwa 1 % pro Jahr möglich. Nach einem Höchststand von 4,5 % pro Jahr im Jahr 2024 liegt der aktuelle Zinssatz für Baufinanzierungen bei rund 3,5 % pro Jahr. Parallel dazu haben massiv gestiegene Preise für Baustoffe und Handwerkerleistungen die Bautätigkeit erheblich gebremst. Viele Immobilienprojekte mussten aufgrund der nicht mehr realisierbaren ursprünglichen Margenkalkulation entweder gestoppt oder auf unbestimmte Zeit verschoben werden. Sollte das Zinsniveau auf diesem Stand verharren, ist weiterhin mit einem Rückgang der Kaufinteressenten und damit mit weiteren Preisreduktionen zu rechnen.

Bei den Gemeinden und Bauämtern ist der Drang nach immer weiteren Forderungen an Bauträger und Entwickler immer weiter gestiegen. Das Gegenteil wäre notwendig, doch eine Entwicklung zur Vereinfachung oder Reduktion von Auflagen ist weder in Sicht, noch erwartbar. 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 Bundeslän-

dern 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 vor allem auf attraktive Gewerbeimmobilien mit entsprechendem Entwicklungspotenzial ausrichtet. Angesichts des 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.

Die Tochtergesellschaft SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft konnte sich im vergangenen Geschäftsjahr ein exklusives Bauprojekt in erstklassiger Lage in Stuttgart, einschließlich bereits erteilter Baugenehmigung für fünf Eigentumswohnungen sichern. Der Baubeginn ist bereits für das Jahr 2025 geplant.

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.

## **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 Anleihen 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, derzeit jedoch nicht in Aussicht.

### **4.2 Geplante Investitionen**

Neben den Investitionen in die technologische Infrastruktur zur Sicherung und Optimierung des Geschäftsbetriebs sind gezielte Maßnahmen zum Ausbau des Immobilienportfolios geplant. Dies kann auch durch den Erwerb von Unternehmensbeteiligungen im Immobiliensektor erfolgen. Ergeben sich attraktive Beteiligungsmöglichkeiten mit einem vielversprechenden Chance-Risiko-Profil, wird die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft diese konzernweit prüfen und gegebenenfalls umsetzen.

### **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. Infolge der geplanten Geschäftsentwicklung könnte der Standort Sindelfingen in absehbarer Zeit seine Mitarbeiterzahl entsprechend erhöhen.

## **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 weiteren ggf. vorübergehenden Verminderung des Preisniveaus am Immobilienmarkt ebenso wie bei sich kurzfristig auftuenden Investitionsmöglichkeiten im Beteiligungsbereich ergeben. 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 Außenauftritt aller Konzerngesellschaften unter Nutzung aller Konzernressourcen. Die Marktentwicklung am Immobilienmarkt wurde in den vergangenen Jahren konsequent genutzt, um die Effizienz des Konzernimmobilienportfolios nachhaltig zu stärken.

Die seitens der EU und den USA gegen Russland verhängten Sanktionen hatten im Geschäftsjahr 2022 und 2023 zu einer erheblichen Ergebnisbelastung geführt. Alle im Konzernportfolio befindlichen und von den verhängten Sanktionen betroffenen Wertpapiere Russischer Emittenten wurden aufgrund der anzuwendenden Bilanzierungsrichtlinien des IDW im Geschäftsjahr 2022 und 2023 unabhängig von deren tatsächlicher Werthaltigkeit vollumfänglich ergebniswirksam 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.

## **6. 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 zunehmend bevormundenden Bürokratie aller Wirtschaftssubjekte.

Sindelfingen, im Februar 2025

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

## **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 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapital-spiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Aufstel-

lung 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.

### **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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dettingen unter Teck, den 4. März 2025

BW Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer

---

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

BW Revision GmbH • Wirtschaftsprüfungsgesellschaft • HRB 231701 Amtsgericht Stuttgart  
Simone Wallawitz, Geschäftsführerin, StB, Dipl.-Betriebsw. (FH) • Bernd Wügner, Geschäftsführer, WP/StB, Dipl.-Oec.  
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen · BLZ 611 500 20 · Konto Nr. 721 50 94

Die Bescheinigung über die Teilnahme am System der Qualitätskontrolle nach § 57a Absatz 6 Satz 3 WPO wurde von der  
Wirtschaftsprüferkammer erteilt.

Ein Geschäftsführer ist als Prüfer für Qualitätskontrolle nach § 57a Absatz 3 WPO registriert.