



RCM Beteiligungs AG · **Geschäftsbericht 2005**



Beteiligungs AG



ZIELSETZUNGEN

Zielsetzungen für das Geschäftsjahr 2006 (Stand per Mai 2006):	
Beurkundetes Investitionsvolumen (nach Kosten)	21 Mio. Euro
Beurkundeter Investitionsbestand per 31.12.2006	35.000 m ² Fläche
Mietrendite (nach Kosten) p.a.	10 %
Einstand pro m ² Fläche (nach Kosten)	600 Euro
Durchschnittlicher monatlicher Mietertrag pro m ² Fläche	5 Euro

Die genannten Zielsetzungen basieren auf der derzeitigen Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft. Bei Zuführung weiteren Eigenkapitals ist auch eine Ausweitung dieser Zielsetzungen möglich.

AUSZUG AUS DEM MIETSPIEGEL DRESDEN

Wohnung in guter Ausstattung, Größe 51 – 75 m²

in Euro	Baujahr bis 1918	Baujahr 1919–1945	Baujahr 1946–1990	Baujahr nach 1990
mittlere Lage	4,19 – 5,67	4,53 – 5,49	4,07 – 4,73	keine Angabe
gute Lage	4,50 – 6,04	4,35 – 6,16	4,07 – 4,73	keine Angabe

Wohnung in bester Ausstattung, Größe 51 – 75 m²

in Euro	Baujahr bis 1918	Baujahr 1919–1945	Baujahr 1946–1990	Baujahr nach 1990
mittlere Lage	4,48 – 5,89	4,70 – 5,62	4,65 – 5,27	5,35 – 6,67
gute Lage	5,01 – 6,14	4,85 – 6,03	4,71 – 5,62	5,08 – 6,86



INHALTSVERZEICHNIS

Zielsetzungen	Seite 2
Brief an die Aktionäre	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 6
Die Aktie der RCM Beteiligungs AG am Kapitalmarkt	Seite 8
Der Immobilienmarkt in Deutschland im internationalen Umfeld	Seite 10
Dresden – eine Stadt mit Tradition im Wandel der Zeiten	Seite 16
Dresden – erste Wahl als Standort für Immobilieninvestitionen	Seite 20
Das Geschäftskonzept der RCM Beteiligungs AG	Seite 24
Bilanz	Seite 26
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 27
Anhang	Seite 28
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	Seite 34



BRIEF AN DIE AKTIONÄRE



Martin Schmitt
(Vorstandsvorsitzender)

*Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,*

vor Ihnen liegt der erste Geschäftsbericht der RCM Beteiligungs AG nach dem Gang der Gesellschaft an den Kapitalmarkt. Wir möchten Sie mit diesem Geschäftsbericht ausführlich über die Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs AG informieren und wollen Ihnen erläutern, warum wir gerade Dresden als wichtigsten Standort für die Investitionstätigkeit der Gesellschaft ausgewählt haben.

Neben dem erfolgreichen Börsengang der Gesellschaft, der für die RCM Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2005 einen Meilenstein ihrer Entwicklung darstellt, stand das Jahr 2005 vor allem im Zeichen des planmäßigen Immobilienbestandsaufbaus. Wir freuen uns darüber, dass es der RCM Beteiligungs AG gelungen ist, zum 31.12.2005 mit einem Flächenbestand von ca. 15.000 m² ihre ehrgeizigen Ziele hinsichtlich des geplanten Investitionsvolumens zu erfüllen. Auf Basis der Jahresnetto-Sollkaltmiete wurde die Zielsetzung einer Mietrendite nach Kosten von 10 % p.a. sogar übertroffen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erreichte im Berichtsjahr TEUR +207 (Vorjahr TEUR +186), aufgrund der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge entspricht dieses Ergebnis auch dem Bilanzgewinn, der auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Das Ergebnis pro Aktie errechnet sich daraus mit ca. 0,03 Euro, für das laufende Jahr wird ein Ergebnis pro Aktie von über 0,20 Euro (nach Steuern) erwartet. Da ein großer Teil des Immobilienbestands erst im zweiten Halbjahr angekauft werden konnte, werden diese Flächen in voller Höhe auch erst im laufenden Geschäftsjahr zum Jahresergebnis beitragen. Um diesen Umstand ausgleichen zu können, soll der für das Jahr 2006 ursprünglich geplante Bestandsaufbau bereits zum 31.08.2006 abgeschlossen werden. Zu diesem Zeitpunkt erwartet die Gesellschaft bei einem Investitionsvolumen von ca. 16 Mio. Euro einen Bestand von ca. 27.000 m² Fläche. Die im April diesen Jahres durchgeführte Kapitalerhöhung eröffnet der RCM Beteiligungs AG darüber hinaus zusätzliches Investitionspotenzial. Wir gehen daher davon aus, dass die Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2006 einen Bestand von ca. 35.000 m² Fläche bei einem Investitionsvolumen von ca. 21 Mio. Euro aufgebaut haben wird.

Die derzeitige Entwicklung des Immobilienmarktes, die von anziehenden Immobilien- und Mietpreisen gekennzeichnet ist, beweist, dass die RCM Beteiligungs AG den richtigen Weg eingeschlagen hat. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien zieht erkennbar an, in- und ausländische Investoren haben den Immobilienmarkt Deutschland entdeckt. Die RCM Beteiligungs AG hat diese Tendenz frühzeitig erkannt. Unsere Analyse der zu erwartenden demographischen Entwicklung der verschiedenen Regionen Deutschlands sowie der Entwicklungsfähigkeit der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat uns schnell zu der Überzeugung geleitet, dass eine deutliche Differenzierung der in Frage kommenden Standorte vorgenommen werden muss. Das Land Sachsen mit seiner Landeshauptstadt Dresden hat uns mit guten



Rahmenbedingungen wie beispielsweise den im Vergleich zu den Ballungszentren Deutschlands günstigen Markteintrittsbedingungen und mit einer wirtschaftlich orientierten Landespolitik überzeugt. Der Standort Dresden weist seit Jahren eine leicht steigende Einwohnerzahl bei gleichzeitig sinkenden Wohnungsleerstandsquoten auf und hat sich in den letzten Jahren mit der gelungenen Ansiedlung der Infineon AG und dem Chiphersteller AMD zu einem attraktiven Hochtechnologiestandort entwickelt. Zusätzlich hat sich Dresden in den letzten Jahren als das Tourismuszentrum der neuen Bundesländer etabliert.

Wie das von der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) und der Zeitschrift Wirtschaftswoche veröffentlichte vielbeachtete Bundesländerranking nun auch für das Jahr 2005 ergeben hat, steht Sachsen bei der Dynamik der Entwicklung in drei der untersuchten fünf Kategorien, nämlich Arbeitsmarkt, Wohlstand und Struktur, im Vergleich aller 16 Bundesländer auf Platz 1. In Verbindung mit der bereits erwähnten sukzessive steigenden Bevölkerungszahl Dresdens ergeben sich so für den Standort Dresden hervorragende Umfeldbedingungen für eine erfolgreiche Investitionstätigkeit in Wohnimmobilien. Ganz bewusst setzt die RCM Beteiligungs AG dabei auf die das Stadtbild Dresdens prägenden und in den ersten Jahrzehnten des zwanzigsten Jahrhunderts entstandenen Mehrfamilienhäuser, die fast durchgängig in den Jahren nach der Wiedervereinigung saniert bzw. renoviert worden sind. Die in diesem Geschäftsbericht gezeigte Bildergalerie der von der RCM Beteiligungs AG gehaltenen Objekte wird diese Investitionsstrategie veranschaulichen.

Begleiten Sie uns also in diesem Geschäftsbericht auf eine kleine Reise von der Vergangenheit Dresdens hin zur Gegenwart dieser Stadt mit ihren Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten und gewinnen Sie einen Eindruck von den Perspektiven, die Dresden heute bietet und davon, wie die RCM Beteiligungs AG diese Perspektiven nutzen kann.

Für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit gilt der Dank des Vorstands den Mitarbeitern der SM Wirtschaftsberatungs AG, die die Geschäftstätigkeit in der RCM Beteiligungs AG im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrags mit hohem Engagement und überdurchschnittlichem Einsatz wahrgenommen haben. Darüber hinaus dankt der Vorstand allen Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern für ihre Unterstützung der RCM Beteiligungs AG.

Der Vorstand

Martin Schmitt



BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Wolfgang Rück
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat der RCM Beteiligungs AG hat das vom Vorstand der Gesellschaft entwickelte Investitionskonzept seit dessen Entstehung mit großem Interesse begleitet und sich über die geschäftlichen Aktivitäten zu dessen Umsetzung sowie über die übrigen Geschäftsvorgänge durch zwei Aufsichtsrats-sitzungen und weitere diverse Gespräche mit dem Vorstand zwischen diesen Sitzungen umfassend informiert. Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung durch den Aufsichtsrat bedürfen, sind mit dem Vorstand besprochen und vom Aufsichtsrat beschlossen worden.



Gerrit Keller
(Aufsichtsrat)

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat insbesondere über die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens sowie über die zum Ankauf vorgesehenen Immobilienobjekte informiert. Um sich ein genaues Bild über die Investitionstätigkeit der Gesellschaft machen zu können, wurden mehrere in Dresden gelegene Immobilienprojekte vor Ort besichtigt. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand detailliert über die am Standort Dresden herrschenden Rahmenbedingungen sowie die Entwicklungsperspektiven des Immobilienmarktes berichten lassen. Der Aufsichtsrat hat daneben die Planungen des Vorstands hinsichtlich des Börsengangs der Gesellschaft zustimmend begleitet und sich regelmäßig über den Projektstand informiert.



Thorsten Mattis
(Aufsichtsrat)

Mit Beschluss vom 31.05.2005 hat sich der Aufsichtsrat mit der Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex befasst und hat vom Abschlussprüfer die Unabhängigkeitserklärung gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex eingeholt.

Als Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung wurden u. a. Ansatz und Bewertung der Immobilien des Umlaufvermögens sowie der Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens und Ansatz und Bewertung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen gewählt.

Der Jahresabschluss der RCM Beteiligungs AG wurde durch den von der ordentlichen Hauptversammlung des Jahres 2005 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision Jakobus & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Holzmaden, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat sich während der Sitzung vom 27.03.2006 intensiv mit dem Jahresabschluss beschäftigt und diesen in Anwesenheit des Abschlussprüfers detailliert erörtert. Der Aufsichtsrat schließt sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers an und billigt den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2005 aufgestellten Jahresabschluss.



Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss der Gesellschaft damit festgestellt. Hinsichtlich der Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an.

Der Aufsichtsrat hat auch den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG selbst geprüft. Der Aufsichtsrat hat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts. Er schließt sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers an, der zu diesem Bericht des Vorstands die nachstehende Bestätigung gemäß § 313 Abs. 3 AktG erteilt hat:

»Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.«

Mit Erklärung vom 22.06.2005 hat Herr Martin Schmitt sein Mandat als Aufsichtsrat der Gesellschaft niedergelegt. Das Amtsgericht Böblingen hat entsprechend dem Antrag des Vorstands am 21.07.2005 Herrn Thorsten Mattis, Gechingen, zum Aufsichtsrat bestellt.

Mit Beschluss vom 27.02.2006 sind die Herren Wolfgang Rück, Waiblingen, und Gerrit Keller, Auenwald-Lippoldsweiler, vom Amtsgericht Böblingen wieder zum Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt worden. In seiner Sitzung vom 01.03.2006 hat der Aufsichtsrat einstimmig Herrn Wolfgang Rück zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Gerrit Keller zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der Gesellschaft sowie den Mitarbeitern der SM Wirtschaftsberatungs AG, die die Geschäfte der RCM Beteiligungs AG auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags abgewickelt haben, für ihren Einsatz und für die von ihnen geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat

Wolfgang Rück
Aufsichtsratsvorsitzender



DIE AKTIE DER RCM BETEILIGUNGS AG AM KAPITALMARKT

Nach der gelungenen Platzierung von fast 50 % des Grundkapitals der RCM Beteiligungs AG zum Ausgabepreis von 1,10 Euro im Rahmen eines so genannten „cold ipo“ erfolgte am 10.06.2005 der Start der Aktie im Freiverkehr der Börsen Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg und Berlin/Bremen sowie im elektronischen Handelssystem Xetra. Die Erstnotiz wurde zu einem Kurs von 1,41 Euro festgestellt, damit ergab sich bereits mit dem Start der Aktie an der Börse ein Kursgewinn von ca. 28 %. In den Tagen nach Einführung der Aktie stieg der Kurs weiter bis auf 1,56 Euro an, womit in der Spitze ein Kursgewinn von über 40 % erreicht wurde. Bis zum Ende des Berichtsjahres konsolidierte der Kurs von kurzen Ausreißern zu beiden Seiten abgesehen in einer Range zwischen etwa 1,20 Euro und 1,30 Euro. Am 30.12.2005 wurde der Jahresschlusskurs im elektronischen Handelssystem Xetra mit 1,34 Euro festgestellt.



Das neue Jahr begann für die Aktie der RCM Beteiligungs AG dann mit einer stürmischen Aufwärtsentwicklung, die den Kurs der Aktie am 31.03.2006 bis auf 2,75 Euro führte, womit sich der Kurs in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres verdoppelte.



Chart der Aktie
der RCM Beteiligungs AG

Die schwungvolle Entwicklung der Aktie der RCM Beteiligungs AG honorierte damit die erfolgreiche Umsetzung des Geschäftskonzepts der Gesellschaft. Dass sich die bereits gelegten stillen Reserven durchaus auch heben lassen, beweisen die im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres durchgeführten Objektverkäufe, aus denen der Gesellschaft ein Ertrag von ca. TEUR 400 zugeflossen ist. Diese Transaktion konnte dem Kurs der Aktie offensichtlich zu weiterem Schwung verhelfen.



Insgesamt profitierte die Aktie der RCM Beteiligungs AG darüber hinaus auch von dem allgemein zunehmenden Interesse für Immobilienaktien.

Die folgende Übersicht zeigt die Kursverläufe einiger ausgewählter Immobilienaktien im Jahr 2005:

Kurs (in €) per	31.12.2004	30.06.2005*	31.12.2005	Veränderung
Vivacon AG	6,87	11,55	28,89	320 %
Colonia Real Estate	7,40	18,00	61,00	724 %
GBH AG	23,80	28,26	37,60	58 %
Frimag	–	7,11	7,10	0 %
RCM AG	–	1,10	1,34	22 %

* bei Neuemissionen im Verlauf des Jahres 2005 Emissionspreis

Da die Aktie der RCM Beteiligungs AG erst im Jahresverlauf im Juni 2005 an den Kapitalmarkt kam, wurde der Kursgewinn in einer Periode von nur etwas mehr als sechs Monaten erzielt. Dass die Aktie zum Jahresabschluss vom Markt noch unterbewertet war, zeigt die Kursentwicklung im ersten Quartal des Jahres 2006, die wie bereits erwähnt, in der Spitze bis zu einer Verdoppelung des Aktienkurses seit dem Jahresende 2005 führte.





DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND IM INTERNATIONALEN UMFELD

Alle Welt ist am deutschen Immobilienmarkt aktiv – nur die Deutschen mischen wenig mit

Der deutsche Immobilienmarkt ist in den letzten Jahren weltweit in das Anlegerinteresse gerückt, nur die Deutschen kehren dem eigenen Markt immer noch den Rücken und investieren bevorzugt im Ausland. Vor allem angelsächsische Beteiligungsgesellschaften kaufen in großem Umfang deutsche Wohn- und Handels-Immobilienportfolios in der Hoffnung auf weiter steigende Preise. Der deutsche Immobilienmarkt boomt; die Deutschen selbst scheint das nur wenig zu interessieren. Die RCM Beteiligungs AG hat diesen neuen Trend jedoch frühzeitig erkannt. Die genaue Analyse des Immobilienmarktes in Deutschland zeigte allerdings schnell auf, dass nicht jedes Segment des Immobilienmarktes gleichermaßen erfolgversprechende Investitionen ermöglichen würde. Vielmehr zeigte sich bei genauer Analyse, dass sich die einzelnen Marktsegmente in sehr unterschiedlichen Marktphasen befinden.

10

BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005 +++ BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005 +



Standort:	Augsburger Str. 85, Dresden-Blasewitz
Einheiten:	10
Fläche:	805,70 m ²
Jahres-Kaltmiete:	58 TEUR
Miete:	5,98 Euro/m ²



Standort:	Bannewitzer Str. 45, Freital
Einheiten:	6
Fläche:	369,91 m ²
Jahres-Kaltmiete:	20 TEUR
Miete:	4,57 Euro/m ²



Standort:	Bellingrathstr. 1, Dresden-Blasewitz
Einheiten:	13
Fläche:	1.118,86 m ²
Jahres-Kaltmiete:	66 TEUR
Miete:	4,92 Euro/m ²



Bürogebäude: Großer Verkaufsdruck – Preiserholung nicht in Sicht

Das Segment Büroimmobilien ist in Großbritannien, Frankreich, Spanien und Italien im Aufschwung, in Deutschland dagegen beherrschen noch immer hohe Leerstandsquoten das Marktgeschehen. In Frankfurt zum Beispiel lag die Quote im Jahr 2005 nach Angaben des Immobilienbrokers CB Richard Ellis bei 10,8 % und war damit mehr als dreimal so hoch wie im Jahr 2001. Deutsche Büroimmobilien bleiben offensichtlich ein Käufermarkt. Der Verkaufsdruck ist allerorten groß: Die deutschen Banken trennen sich von ihren Büroimmobilien, um durch die Verbesserung ihrer Bilanzrelationen im europäischen Wettbewerb besser zu bestehen. Der Staat stopft Haushaltslöcher mit den Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden. Nicht zuletzt stehen die offenen deutschen Immobilienfonds – ehemals die größte deutsche Käufergruppe – potenziell auf der Verkäuferseite im Immobilienmarkt. Mittelzuflüsse erscheinen bei Meldungen über Fondsschließungen und drohenden Abwertungen der Bestände eher unwahrscheinlich. Hohe Mittelabflüsse können sogar zu verstärktem Liquidationsdruck der Fondsgesellschaften führen. Laut dem Fondsbranchenverband BVI zogen die Deutschen allein im Januar und Februar 2006 Immobilienfondsanteile an offenen Immobilienfonds im Gegenwert von 5,4 Milliarden Euro ab.

+ BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005 +++ BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005



Standort: Bernhardstr. 33,
Leipzig

Einheiten: 21

Fläche: 1.194,00 m²

Jahres-Kaltmiete: 58 TEUR

Miete: 4,02 Euro/m²



Standort: Förstereistr. 17,
Dresden-Neustadt

Einheiten: 19

Fläche: 1.126,75 m²

Jahres-Kaltmiete: 60 TEUR

Miete: 4,42 Euro/m²



Standort: Häckelstr. 4,
Dresden-Plauen

Einheiten: 6

Fläche: 391,00 m²

Jahres-Kaltmiete: 25 TEUR

Miete: 5,26 Euro/m²



Einzelhandelsimmobilien: Deutschland nur im Volumen führend in Europa

Einzelhandelsobjekte sind beliebte Marktobjekte geworden, bei den Maklern boomt das Geschäft. Nach Angaben des Immobilienmaklers Jones Lang LaSalle (JLL) lag das Transaktionsvolumen in Europa im vergangenen Jahr bei 14,7 Milliarden Euro und legte damit gegenüber 2004 um 78 % zu. Die meisten Großverkäufe über 100 Millionen Euro fanden laut JLL in Deutschland statt. Damit ist das Land der größte europäische Investmentmarkt für Einzelhandelsobjekte. Ohnehin macht sich hierzulande gerade ein neuer Trend breit. Das GfK Prisma Institut berichtet, dass neue Projekte wieder zunehmend in innerstädtischen Zentrumsanlagen realisiert werden – im Gegensatz zum resteuropäischen Trend, wo nach wie vor der dezentrale Handel beliebt ist. Der Erfolg der Investition in Einzelhandelsimmobilien bleibt aber in hohem Maße von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Da diese jedoch insbesondere aufgrund einer Wirtschaftspolitik, die zutreffend nur als staatlich verordneter Stillstand bezeichnet werden kann, auf recht unsicheren Füßen steht, kam der Markt für Einzelhandelsimmobilien für das Investitionskonzept der RCM Beteiligungs AG ebenfalls nicht in Frage.

12

BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005 +++ BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005 +++



Standort:	Homiliusstr. 8, Dresden-Pieschen
Einheiten:	6
Fläche:	438,80 m ²
Jahres-Kaltmiete:	26 TEUR
Miete:	4,98 Euro/m ²



Standort:	Judenstr. 26, Wittenberg
Einheiten:	7
Fläche:	592,76 m ²
Jahres-Kaltmiete:	33 TEUR
Miete:	4,59 Euro/m ²



Standort:	Königsbrücker Str. 32, Dresden-Neustadt
Einheiten:	12
Fläche:	917,00 m ²
Jahres-Kaltmiete:	81 TEUR
Miete:	7,31 Euro/m ²



Im Fokus: Der Wohnungsmarkt

Begehrlichkeiten im Ausland weckte vor allem der deutsche Wohnungsmarkt. Kein Wunder, stagnieren hier doch die Preise seit etwa 15 Jahren und gehen in vielen Regionen sogar zurück. Die niedrigen Zinsen und die geringe Bautätigkeit konnten dies bislang nicht kompensieren. Die Preise für Eigentumswohnungen sinken seit Jahren, Neubaumieten stagnieren und Bestandsmieten steigen nur minimal an und dies noch immer unterhalb der Inflationsrate. Wer im Jahr 2005 eine Mietwohnung bezogen hat, musste laut dem Immobilienverband Deutschland (IVD) etwa ein halbes Prozent mehr Miete bezahlen als 2004. Die Preissteigerungen fallen allerdings insgesamt sehr unterschiedlich aus. Deutlich teurer wurden einfache Mietwohnungen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. In Großstädten ab 300.000 Einwohnern kosten einfache Wohnungen knapp zehn Prozent mehr Miete als vor fünf Jahren, im gehobenen Segment lag das Mietplus bei fünf Prozent. Aufgrund hoher Arbeitslosigkeit und sinkender Realeinkommen steigt die Nachfrage nach diesem Wohnsegment. Hier werden die Preise vermutlich auch in den nächsten Monaten überproportional ansteigen. Die höchsten Mieten wurden 2005 in den Städten Bad Homburg, Heidelberg, München, Stuttgart und Wiesbaden erreicht.

+ BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005 +++ BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005



Standort:	Körnerstr. 2, Freital
Einheiten:	6
Fläche:	411,37 m ²
Jahres-Kaltmiete:	22 TEUR
Miete:	4,44 Euro/m ²



Standort:	Meußlitzerstr. 54, Dresden-Leuben
Einheiten:	6
Fläche:	482,83 m ²
Jahres-Kaltmiete:	33 TEUR
Miete:	5,67 Euro/m ²



Standort:	Rütlistr. 3b, Dresden-Cotta
Einheiten:	8
Fläche:	493,80 m ²
Jahres-Kaltmiete:	32 TEUR
Miete:	5,34 Euro/m ²



Ausländische Investoren spekulieren auf erreichte Talsohle bei Wohnungsmarkt-Preisen

Bei Einfamilienhäusern stabilisieren sich in Deutschland allmählich wieder die Preise. Freistehende Objekte verzeichneten nach Angaben des IVD nur noch einen geringen Preisrückgang. Kontinuierlich nach oben geht es für Eigenheime in Großstädten. So stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Metropolen in den vergangenen zehn Jahren bei gutem Wohnwert um fünf Prozent. Deutlich besser sieht es allerdings im europäischen Ausland aus: In Großbritannien legen die Hauspreise seit Jahren zweistellig zu, auch in Frankreich steigen die Preise trotz einer nur verhaltenen Konjunktur nachhaltig an, die Entwicklung der Immobilienpreise in den USA kennt seit Jahren ohnehin nur eine Richtung, nämlich nach oben. Auf der Suche nach Märkten, die noch günstige Markteintrittsbedingungen bieten, wenden internationale Investoren sich derzeit nun verstärkt nach Deutschland. Jetzt ist die Phase, in der sich finanzstarke Investitionsgesellschaften positionieren, um in einem bevorstehenden Aufschwung des deutschen Immobilienmarktes frühzeitig beteiligt zu sein. Auswärtige Beteiligungsgesellschaften haben einer Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young zufolge im Jahr 2005 29,5 Milliarden Euro in deutsche Immobilien

14

BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005 ++ BESTANDS-IMMOBILIEN DER RCM BETEILIGUNGS AG ZUM 31.12.2005 ++



Standort:	Joh.-Sebastian-Bach-Str. 7, Dessau
Einheiten:	8
Fläche:	857,78 m ²
Jahres-Kaltmiete:	46 TEUR
Miete:	4,49 Euro/m ²



Standort:	Stephanstr. 7, Dresden-Pieschen
Einheiten:	12
Fläche:	636,03 m ²
Jahres-Kaltmiete:	38 TEUR
Miete:	5,01 Euro/m ²



Standort:	Wilder-Mann-Str. 27, Dresden-Pieschen
Einheiten:	15
Fläche:	963,35 m ²
Jahres-Kaltmiete:	61 TEUR
Miete:	5,32 Euro/m ²



investiert. Beliebt waren vor allem Wohnungsportfolios. Zu den jüngsten Transaktionen zählt der Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Woba in Dresden an die US-amerikanische Investorengruppe Fortress. Rund 48.000 Wohnungen wechselten zum Preis von 1,8 Milliarden Euro den Eigentümer. Dabei sollen sogar mehrere tausend Wohnungen abgerissen werden, war doch ein großer Teil der veräußerten Wohnungen zu DDR-Zeiten im Plattenbau entstanden. Für das gesamte Paket konnten von der Stadt Dresden ca. 660 Euro pro m² Wohnfläche Erlöst werden.

Im Mai 2005 übernahm die Private-Equity-Gesellschaft Terra Firma Capital Partners die größte deutsche Wohnungsbaugesellschaft, die E.On AG-Immobilientochter Viterra für sieben Milliarden Euro. Vorreiter für diesen Trend war der Verkauf der landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW an ein Konsortium um Goldman Sachs und Cerberus im Frühjahr 2004. Das Transaktionsvolumen betrug stattliche 2,1 Milliarden Euro für rund 66.000 Wohneinheiten. Inzwischen wird berichtet, dass z.B. die Fortress Wohnungen, die zu Preisen von bis zu 700 Euro pro m² übernommen wurden, mit über 1.000 Euro pro m² am Markt wieder anbietet.

Diese Transaktionen zeigen vor allem eines: Der deutsche Wohnungsmarkt ist wieder interessant, der Zeitpunkt zum Aufbau eines Immobilienportfolios erscheint vielen Investoren jetzt als äußerst aussichtsreich.



DRESDEN – EINE STADT MIT TRADITION IM WANDEL DER ZEITEN

Die faszinierende Kraft des Aufbruchs: Dresden ist seit jeher Trendsetter im Bauen und Wiederaufbauen

In kaum einer deutschen Stadt liegen Glanz und Gloria, Niedergang und Wiederaufbau fortwährend so dicht beieinander wie in Dresden. Die Stadt feiert in diesem Jahr ihr 800-jähriges Bestehen: Aus der einstigen Slawen-Siedlung hat sich im Laufe der Jahrhunderte eine einflussreiche europäische Metropole entfaltet. Ihre Historie umfasst neben dem beachtlichen Aufstieg leider auch zahlreiche tragische Kapitel: So wurde Dresden von vielen verheerenden Bränden heimgesucht, hat Kriegsniederlagen und Epidemien überstanden. Doch gerade im Wiederaufbau nach Katastrophen zeigt sich eine der größten Stärken der Dresdner: Die Kraft zur Erneuerung. Zerstörte architektonische Meisterleistungen wurden immer wieder unermüdlich restauriert oder komplett neu erbaut – so originalgetreu wie möglich.



Die ersten Siedler an den Elbauen waren Slawen

Doch zurück zu den Anfängen: Bereits im 7. Jahrhundert werden Ausgrabungen zufolge erste Ansiedlungen slawischen Ursprungs im Elbtal um Dresden vermutet. Der Name Dresden ist wohl auf das altsorbische »Drezdany« zurückzuführen, was »Wald- oder Auenbewohner« bedeutet. Die um 929 gegründete Burg Meißen, der Hauptstützpunkt deutscher Herrschaft, nahm die sorbischen Siedlungen ein; mehr und mehr germanische

Bauern, Handwerker und Kaufleute bevölkerten das Elbtal. Dresden selbst wurde schließlich planmäßig als meißnerische Stadt durch das Grafengeschlecht der Wettiner gegründet. In einer Urkunde des Markgrafen von Meißen aus dem Jahr 1216 wurde Dresden erstmals als »civitas«, als Stadt, genannt. Im Jahr 1485 wählten die albertinischen Wettiner den Ort zu ihrem ständigen Hauptsitz.

Moritz von Sachsen: Ein Energie- und Intelligenzbündel bringt Dresden voran

Unter Moritz von Sachsen entwickelte sich Dresden schließlich zu einer echten Hauptstadt Sachsens. Das größte Ziel des bereits in jungen Jahren überraschend zum Herzog aufgestiegenen ehrgeizigen Mannes: Die Wiedervereinigung Sachsens mit ihm als Kurfürsten – seit 1485 war das Territorium zweigeteilt. Macht-



bewusst wechselt er die Bündnisse, paktiert unter anderem mal mit, mal gegen Kaiser Karl V. Der Kampf bei Mühlberg mit Karl V. bringt ihm die Kurfürstenwürde ein, allerdings ohne das erhoffte Wittenberger Gebiet. Zwei Jahre später verschwor sich Kurfürst Moritz mit anderen jungen protestantischen Territorialfürsten gegen den fallenden Kaiser, der die Reformation bekämpfte. Moritz siegte militärisch über Karl und verhinderte dessen Rückkehr nach Deutschland. Der junge Kurfürst vollzog die Wiedervereinigung Sachsens, baute die Dresdner Festung aus und sorgte für eine starke innere Ordnung und Sicherheit. Er unterstützte die Reformation und eine Kooperation von Regierung und Kirche, sorgte aber dafür, dass Theologen in politischen Fragen der Regierung zu folgen hatten. Moritz von Sachsen ließ das spätmittelalterliche Residenzschloss am Dresdner Elbufer großzügig und repräsentativ ausbauen. Dass er dazu auch italienische Künstler in die Sachsenstadt holte, war eine architektonische Revolution.

August der Starke macht Dresden zum »Elbflorenz«

Unter Friedrich August I., der nach seinem Tod den Beinamen »Der Starke« erhielt, erblühte Dresden von der kurfürstlichen Residenz zur Königsstadt. Der Kurfürst von Sachsen und König von Polen war Architektur-Experte, Kunstmäzen und Musikliebhaber – er machte aus Sachsens Hauptstadt eine der bedeutendsten Kunstmetropolen Europas. Nicht umsonst wurde Dresden »Elbflorenz« genannt, war es doch, wie man heute sagen würde, ein Trendsetter im Barockzeitalter. Im Auftrag Friedrich August I. entstand im ersten Drittel des 18. Jahrhunderts unter anderem der berühmte Dresdner Zwinger. Er wurde zwischen äußerer und innerer Festungsmauer gebaut. Der Architekt Matthäus Daniel Pöppelmann und der Bildhauer Balthasar Permoser errichteten das rundum barocke Areal, das damals als Festplatz diente und heute verschiedene wertvolle Wissenschafts- und Kunstsammlungen beherbergt. Ein Wahrzeichen Dresdens ist der pompöse Eingang, das Kronentor mit der vergoldeten Haube direkt am Wassergraben. Die zunächst offene Südseite wurde 1855 von Gottfried Semper mit einem Museumsbau im Stil der italienischen Renaissance geschlossen.

Auch der Zwinger fiel dem Bombardement der Nacht zum 14. Februar 1945 zum Opfer, nur Ruinen blieben von dem einstigen Prachtbau übrig. Von der schwärzesten Nacht für Dresden zeugt noch heute das Nebeneinander von dunklen, verkohlten Originalstücken und neuen, nachgeformten Steinen. Nicht nur der berühmte Zwinger ist der Verdienst August des Starken, auch Schloss Pillnitz, die Brühlsche Terrasse, das Museum für Angewandte Kunst im Residenzschloss, genannt Grünes Gewölbe, und die Frauenkirche sind ihm zu verdanken.

Gewagt: Eine durch und durch steinerne Kuppel für die Frauenkirche

1994 begann der originalgetreue Wiederaufbau der Dresdner Frauenkirche, dessen Kosten von rund 180 Mio. Euro zu zwei Drittel von etwa 600.000 Spendern aus aller Welt getragen wurde. Auch dies ist ein eindrucksvolles Zeichen für die weltweite Bekanntheit und Wertschätzung Dresdens.





Der protestantische Kuppelbau der Frauenkirche geht auf eine kleine romanische Kirche namens »Zu unserer lieben Frauen« aus dem 11. Jahrhundert zurück. Die Kirche entsprach unter August dem Starken nicht mehr den Bedürfnissen der Zeit. Den Auftrag für den damaligen Neubau, schon damals größtenteils mit Spenden von Dresdner Bürgern finanziert, erhielt der Architekt George Bähr. Seine Idee war die Besonderheit einer massiven Kuppel aus Stein. Nur zwei andere Kirchenbauten in Europa, unter anderem der Dom in Florenz, trugen zur damaligen Zeit komplett steinerne Kuppeln. Weltweit einzigartig ist die Frauenkirche durch die konkave Form der Kuppel, die an eine Glocke erinnert und ihr den Beinamen »Die Steinere Glocke« einbrachte.

Wie durch ein Wunder überstand die Frauenkirche den Bombenhagel vom 13. auf den 14. Februar 1945 und ragte zunächst aus den Ruinen empor. Nicht lange jedoch konnte die ausgebrannte Kuppel von dem getroffenen Bau getragen werden; sie stürzte am 15. Februar 1945 in sich zusammen. Über viele Jahrzehnte wurde sie nur notdürftig abgesichert, um als Kriegs-Mahnmal erhalten zu bleiben. Nach der deutschen Wiedervereinigung wurde endlich beschlossen, dass die Frauenkirche ausschließlich aus Spendengeldern originalgetreu wiederaufgebaut werden sollte. 1993 wurde zunächst der Trümmerberg aufwändig und in mühevoller Kleinarbeit geräumt: Alle gefundenen Steine wurden katalogisiert und gelagert, um beim Wiederaufbau passend wieder zusammengepuzzelt zu werden. Der eigentliche Bau begann 1994. Das Kellergewölbe war bereits im August 1996 fertiggestellt, es folgten Außenmauern und Innenkuppel. Die Außenkuppel thront seit 2003 wieder als Markenzeichen Dresdens auf der Frauenkirche.

Aus dem Elbflorenz erwächst ein Wirtschaftszentrum

Das 19. Jahrhundert mit der beginnenden Industrialisierung wandelte Dresden vom aristokratischen Elbflorenz nach und nach in ein bedeutendes deutsches Verkehrs- und Wirtschaftszentrum, verstärkt durch die Dampfschiffahrt und die Eisenbahnanbindung. 1817–1820 entstand die Zuckersiederei Calberla, 1820 die Tafelwasserfabrik des Apothekers Struve, 1826 die Tintenfabrik Leonhardi, um nur ein paar Beispiele zu nennen. Wenige Jahre später wurden die ersten Aktiengesellschaften gegründet, wie 1835 die Leipzig-Dresdner Eisenbahncompagnie und ein Jahr später die Sächsisch-Böhmische Dampfschiffahrts-Gesellschaft. Zahlreiche Industrieunternehmen waren in Dresden ansässig, allen voran die Fein- und Fertigungsindustrie. Die Bevölkerung wuchs sprunghaft an: Waren es 1830 noch 70.000 Einwohner, zählte Dresden 1914 bereits 567.000 Bürger und war damit die viertgrößte Stadt in Deutschland.



Zu den markantesten Gebäuden zählt die Tabakfabrik »Yenidze«, benannt nach einem türkischen Anbaubereich. Die Fabrik wurde extravagant in Form einer Moschee gebaut, umzäunt von acht Minaretten. Die Immobilie erfüllte eine Doppelaufgabe: Sie war einerseits eine hochmoderne Fabrik und andererseits eine weithin sichtbare Werbung für das Werksprodukt. Der Kuppeltrakt zählte übrigens mit seinen 60 Metern Höhe zu den ersten Hochhäusern in Deutschland. Auch Brücken prägen das Stadtbild Dresdens. Die



erste freitragende Eisenbrücke, die Loschwitzer Elbbrücke, wurde 1893 eingeweiht. Sie ist wegen ihres hellblauen Anstrichs weithin bekannt als »Blaues Wunder«.

Längst zählt Dresden mit den zahlreichen wieder errichteten historischen Gebäuden und modernen Architekturbeispielen zu den schönsten Metropolen Europas. Und nicht nur das: Die Stadt an der Elbe ist eines der führenden Hochtechnologiezentren in Deutschland. Zwei globale Konzerne, AMD (Advanced Micro Devices) und Infineon, errichteten nach der Wende zeitgleich Chipfabriken in den nördlichen

Stadtteilen. Ein Beitrag dazu, die Wettbewerbsfähigkeit im hart umkämpften Nanotechnologie- und Mikroelektroniksektor zu wahren. Milliarden-Investitionen flossen nach Dresden, die vor allem dem Aufbau neuer Arbeitsplätze dienten.

Das Dresden von heute: Eine Mischung aus kühler Moderne und historischer Schönheit

Die Automobilbranche hat in Dresden einen weiteren Glanzpunkt gesetzt. Der Volkswagenkonzern baute unweit des Großen Gartens die »Gläserne Manufaktur«. Dort wird der Luxuswagen Phaeton produziert. Der Clou ist, dass Besucher jederzeit von außen in das Glasgebäude hineinsehen und die Pkw-Fertigung beobachten können. Die Standortwahl und die moderne, kühle Architektur erregten die Gemüter der sehr auf Tradition bedachten Dresdner. Ein weiteres exzentrisches Glasgebäude ist der Kinobau »Ufa-Palast«:



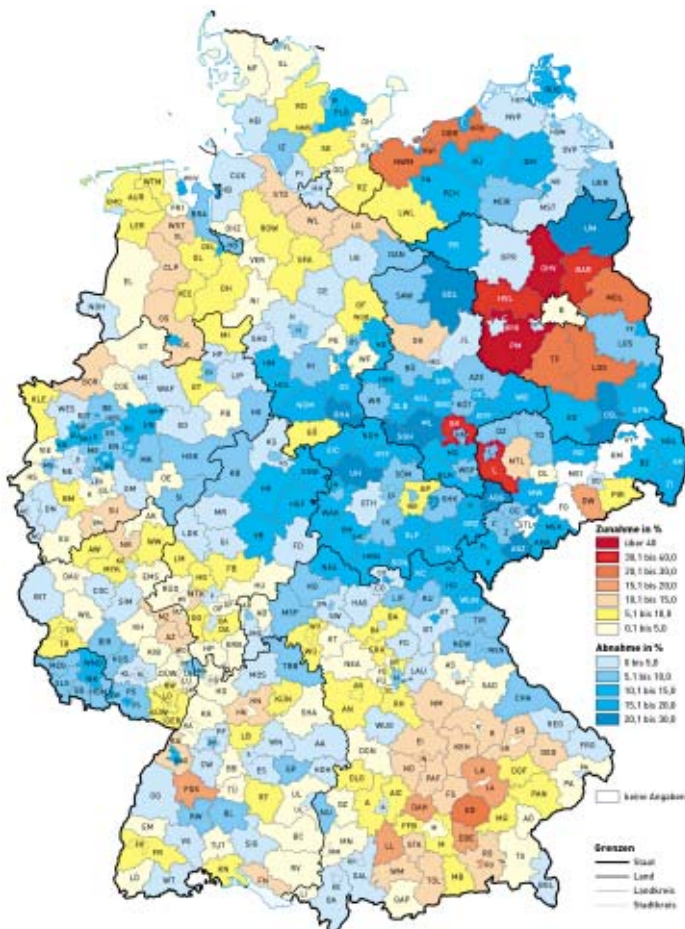
Eine Mischung aus durchsichtigem Glas und massivem Beton. Der Spiegel lobte die Architektur als den eigenwilligsten Kinobau Deutschlands. Bekannt ist auch das von 1994 bis 1996 entstandene World Trade Center, ein 53 Meter hoher Glasturm mit sieben Gebäuden, deren Fassaden teilweise mit Sandstein verkleidet sind. Eine 113 Meter lange Passage, umwölbt aus Stahl und Glas, durchzieht die Immobilie, die zahlreiche Büros, Einzelhandelsgeschäfte, ein Theater, Restaurants, ein Hotel und die zentrale Stadtbibliothek beherbergt.

Neben den großen Konzernen zieht es aber auch den klassischen Mittelstand nach Dresden. Zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen haben sich inzwischen niedergelassen: viele Maschinen- und Stahlbau-gesellschaften, der Dresdner Ventilatorenbau und die Kamera Werke Dresden, der Weltmarktführer für Panoramakameras, um nur einige zu nennen. Bei aller unentwegten Bautätigkeit in Dresden – die architektonische Basis blieb unangetastet: Die Altstadt, entstanden vom Mittelalter bis zu Beginn des vorigen Jahrhunderts, ist der majestätische Mittelpunkt der Metropole. Für die Dresdner zeigt sich der anhaltende Aufschwung auch im Alltag: Im großen Stil wurden Gewerbe- und Wohnimmobilien modernisiert oder komplett neu gebaut – mit zeitgemäßer und hochwertiger Innenausstattung. Dresden ist zu einem neuen Leben erwacht und ist dabei seiner Tradition dennoch treu geblieben.

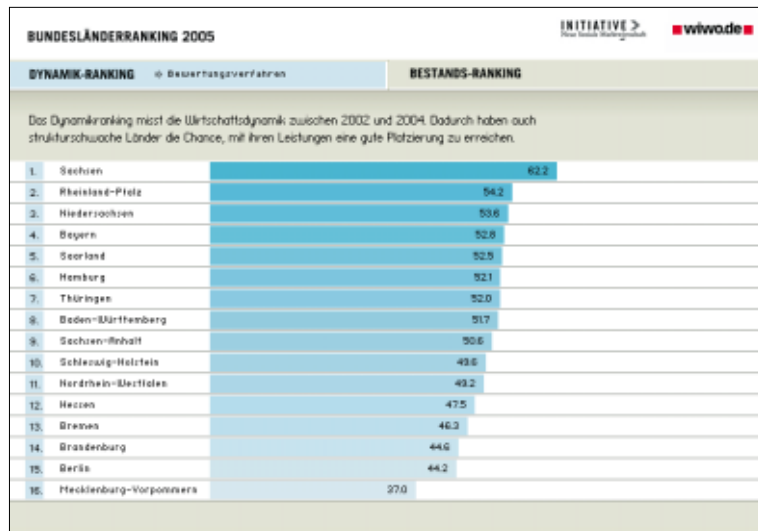


DRESDEN – ERSTE WAHL FÜR DIE RCM BETEILIGUNGS AG ALS STANDORT FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN

Die RCM Beteiligungs AG hat sich bei der Wahl des wichtigsten Standortes (Makrostandort) für ihre geplanten Immobilieninvestitionen nach sehr gründlicher Prüfung der Rahmenbedingungen ganz bewusst für den Großraum Dresden entschieden. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren u. a. Kriterien wie demographische und wirtschaftliche Entwicklung, wirtschaftlich ausgerichtete Landespolitik, aber auch das Verhältnis der Zukunftsperspektiven eines Marktes zu dem bereits herrschenden Marktpreisniveau. Gerade das letzte Argument ließ die Hochpreis-Immobilienstandorte in Deutschland wie Rhein/Main, München oder auch, für die RCM Beteiligungs AG sozusagen vor der Haustür, nämlich Stuttgart, von vornherein ausscheiden. So liegt das derzeitige Marktpreisniveau für Altbauimmobilien in Dresden im Durchschnitt mit ca. 900–1.000 Euro pro m² Wohnfläche noch unter dem Niveau von Städten wie Cuxhaven, Gummersbach oder Hagen. Aber auch die voraussichtliche demographische Entwicklung bedeutete für manchen aufgrund des Marktpreisniveaus vielleicht attraktiv erscheinenden Standort aus Sicht der RCM Beteiligungs AG das schnelle Aus.



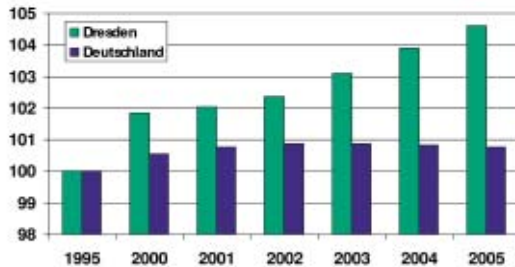
Die Grafik zeigt die erwartete demographische Entwicklung in Deutschland von dem Jahr 2000 bis in das Jahr 2020. In Zukunft werden viele Regionen in Deutschland durch einen mehr oder weniger starken Bevölkerungsrückgang geprägt werden. Nur wenige Regionen werden einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen können. Diese liegen zumeist im Einzugsgebiet der jetzt schon zu den Hochpreisstandorten zählenden Großstädten München, Stuttgart, Frankfurt und Berlin. Bei genauem Hinsehen erkennt man jedoch eine bisher vernachlässigte Region, deren demographische Perspektive sich deutlich erkennbar abhebt: Gemeint ist das Bundesland Sachsen und hier wiederum der Großraum Dresden. Wenn man sich parallel noch das von der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und der Zeitschrift Wirtschaftswoche veröffentlichte aktuelle Dynamik-Ranking ansieht, wird schnell klar, dass dieser Standort hervorragende Perspektiven bietet.



»Das Länderranking zeigt eindrucksvoll, dass sich Sachsen bei der wirtschaftlichen Aufholjagd keine Verschnaufpause gönnt«, sagt INSM-Geschäftsführer Tasso Enzweiler. »Offenbar verstanden es die in Punkto Einwohnerzahl nahezu gleich großen Länder Rheinland-Pfalz (Platz 2) und Sachsen nach dem Motto zu arbeiten: Nicht die Großen zeigen es den Kleinen, sondern die Schnellen den Langsamem«, fügt Klaus Methfessel, stellvertretender Chefredakteur der Wirtschaftswoche, hinzu. Als Gründe für das gute Abschneiden Sachsens werden u. a. der reale Bruttoinlandsproduktanstieg in den Jahren 2002–2004 von 3,3 % genannt. Dies ist für den Zeitraum der stärkste Anstieg aller Bundesländer, deren Durchschnitt nur bei 1,2 % lag. Die Studie hebt daneben auch die gute Entwicklung der Arbeitsproduktivität in Sachsen hervor, die in dem Zeitraum von 2002–2004 um 3,7 % angestiegen ist. Aber auch im Bestandsranking konnte Sachsen punkten. Mit einer Investitionsquote der öffentlichen Haushalte von 22,1 % im Jahr 2004 landet Sachsen in diesem Punkt auf Platz 1 aller Flächen-Bundesländer.

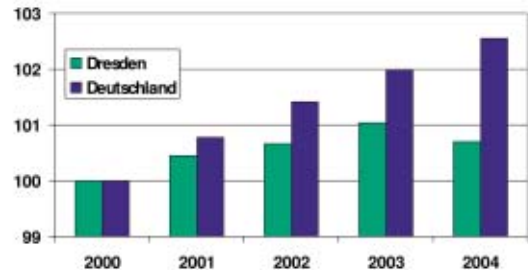
Zu diesen positiven Rahmenbedingungen des Bundeslandes Sachsen kommen erfolversprechende Strukturdaten in Dresden hinzu. Dies ist in erster Linie eine sich vom Bundestrend klar abhebende demographische Entwicklung, die bei einem direkten Vergleich mit dem gesamtdeutschen Trend besonders deutlich hervortritt.

**Bevölkerungsentwicklung seit 1995
Dresden vs. Deutschland (1995 = 100)**
(Deutschland für das Jahr 2005 geschätzt)



Quellen: Statistisches Bundesamt, Kommunale Statistikstelle Dresden

**Entwicklung des Wohnungsbestandes seit dem Jahr 2000
Dresden vs. Deutschland (2000 = 100)**



Quellen: Statistisches Bundesamt, Kommunale Statistikstelle Dresden

Klar zeigen sich in dieser Grafik die Erfolge der Bemühungen Dresdens, sich als für die Zukunft gerüsteter Hochtechnologiestandort zu etablieren. Der auf diese Weise ausgelöste Zuzug von gut ausgebildeten Fachkräften führt nicht nur zu einer Stärkung der Wirtschaftskraft der Region, sondern auch zu einem spürbaren Anstieg der Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum. Auch unter diesem Gesichtspunkt bestätigt sich die Entscheidung der RCM Beteiligungs AG, gerade die teils villenartigen, in gesuchten Lagen befindlichen Mehrfamilienhäuser als Bestandsobjekte auszuwählen. Diese sind zumeist in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts entstanden und prägen heute noch mit ihrem unverwechselbaren Erscheinungsbild das Stadtbild Dresdens in vielen seiner Stadtteile.



Zielobjekt der RCM Beteiligungs AG



Kein Zielobjekt der RCM Beteiligungs AG

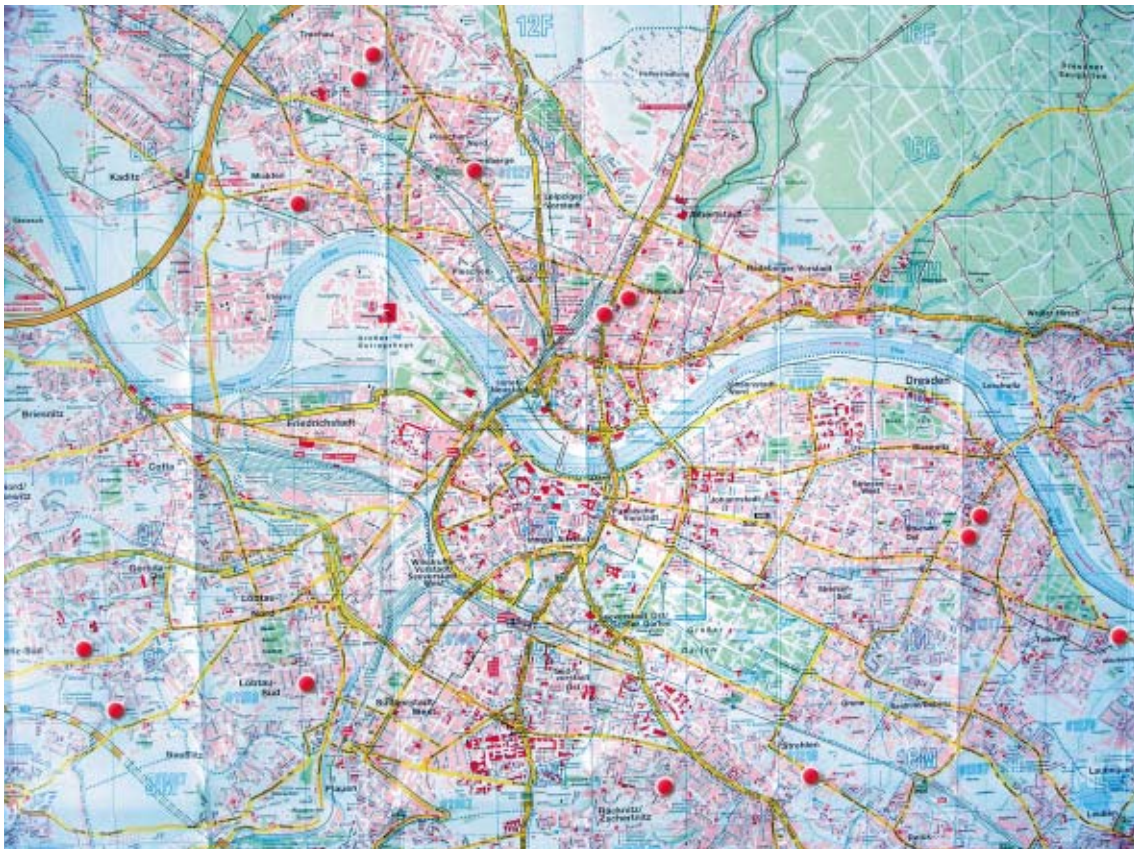
Der Vergleich zeigt deutlich, worauf es der RCM Beteiligungs AG ankommt. Das dem Wohnimmobilienmarkt in Dresden innewohnende Potenzial kann aus Sicht der RCM Beteiligungs AG vor allem mit Wohnobjekten gehoben werden, die von Substanz, Lage und Erscheinungsbild der herrschenden Marktnachfrage gerecht werden.

Das Erscheinungsbild Dresdens wird nicht zuletzt auch von den Einwohnern dieser Stadt geprägt, die ihrem Dresden auf ganz besondere Weise verbunden sind und die Tradition und Geschichte dieser Stadt in der Gegenwart bewahren. Vor seinem historischen Hintergrund konnte sich Dresden auch zu dem touristischen Magnet in den neuen Bundesländern entwickeln, wovon die Stadt erkennbar profitiert hat.



Für die RCM Beteiligungs AG bietet Dresden aus Sicht der Immobilieninvestitionen folgende Vorzüge:

- » Seit dem Jahr 2000 leicht, jedoch stetig wachsende Bevölkerungszahlen.
- » Förderung von Wohnungsabrissen durch spezielle Förderungsprogramme des Landes Sachsen.
- » Seit zehn Jahren sukzessive sinkende Wohnungsleerstandsquote.
- » Erkennbare Stabilisierung der Immobilienpreise seit dem mehr als fünf Jahre andauernden Preisrückgang.
- » Leicht anziehende Mietpreise.
- » Zukunftstechnologiestandort.
- » Fremdenverkehrsmagnet der neuen Bundesländer und Bekanntheit gerade auch aufgrund seiner Historie weit über die Bundesgrenzen hinaus.



Die markierten Punkte zeigen die im Bestand der RCM Beteiligungs AG befindlichen Immobilien-Objekte in Dresden.



DAS GESCHÄFTSKONZEPT DER RCM BETEILIGUNGS AG

Da einer alten Marktweisheit zufolge »der Gewinn im Einkauf liegt«, hat die RCM Beteiligungs AG eine besondere »Einkaufsstrategie« entwickelt. Die RCM Beteiligungs AG erwirbt die Zielobjekte vor allem aus Zwangsversteigerungen oder sonstigen Verwertungssituationen und kann so schon beim Einkauf der Objekte beachtliche Bewertungsreserven legen. In der Regel können die Zielobjekte auf diesem Weg zu Preisen in Höhe von 50–70 % der aktuellen Verkehrswerte erworben werden. Auf diese Weise soll eine durchschnittliche Mietrendite auf die Immobilienbestände, gerechnet auf Basis der Jahresnetto-Sollkaltmiete, von 10 % p.a. nach Kosten gesichert werden.

Auch wenn der Standort Dresden aus Sicht der RCM Beteiligungs AG sehr gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung eines Immobilien-Investitionskonzepts mitbringt, ist dennoch eine genaue Prüfung der zum Kauf vorgesehenen Objekte unumgänglich. Die Prüfung erstreckt sich bei der RCM Beteiligungs AG neben der Untersuchung des baulichen Zustands sowie der Mieterstruktur des Zielobjektes vor allem auf den Mikrostandort der Immobilie, also die Stadtteillage einer Immobilie innerhalb des Makrostandortes. Hierzu wertet die RCM Beteiligungs AG umfangreiches statistisches Material aus, um auf diese Weise Aussagen über die wichtigste Eigenschaft einer Immobilie, nämlich deren Lage, machen zu können.

Eine weitere wichtige Beurteilungsgröße für die RCM Beteiligungs AG ist die aus einem Objekt erzielbare Eigenkapitalrendite. Um ein möglichst hohes Investitionsvolumen erreichen zu können, werden die Immobilienbestände in der Regel fremdfinanziert. Entsprechend dem Fremdfinanzierungsanteil des jeweiligen Objektes verbleibt ein Eigenkapitalanteil, der für den Einkauf der Immobilie aufgewendet werden muss. Die aus den Objekten verbleibenden Erträge (nach Fremdkapitalverzinsung und Bewirtschaftungskosten) werden dann in Relation zu diesem Eigenkapitalanteil gesetzt. Als Ergebnis ergibt sich die Eigenkapitalrendite des einzelnen Objekts.

Die Schwerpunkte des Geschäftskonzepts der RCM Beteiligungs AG können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- » Die Investition in Immobilienobjekte in ausgesuchten Wohnlagen mit dem besonderen Schwerpunkt Dresden gewährleistet die Erzielung überdurchschnittlich hoher Mietrenditen auf Basis der Jahresnetto-Sollkaltmieten von im Durchschnitt ca. 10 % p.a. nach Erwerbsnebenkosten.
- » Der Erwerb der Objekte aus Zwangsversteigerungen oder sonstigen wirtschaftlichen Sonder-situationen ermöglicht das Legen von Bewertungsreserven bereits beim Ankauf der Objekte durch Erwerb zu Preisen, die bei maximal 70 % der aktuellen Verkehrswerte (nach Ertragswertverfahren) der Objekte liegen.

(Bei der Bewertung von Immobilien nach dem Ertragswertverfahren legt die RCM Beteiligungs AG einen Liegenschaftszins von 4,5 % sowie eine konservativ bemessene Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde).



- » Sicherung hoher Eigenkapitalrenditen sowie eines möglichst hohen Investitionsvolumens durch Fremdfinanzierung der Bestandsobjekte bei möglichst niedriger Eigenkapitalbindung.
- » Niedrige Kostenstrukturen durch Geschäftsbesorgungsvertrag mit der SM Wirtschaftsberatungs AG, die alle für den Erwerb und die Verwaltung notwendigen Tätigkeiten wie z.B. Beauftragung und Kontrolle externer Hausverwaltungen übernimmt.
- » Wirtschaftliche Vorteile durch den Konzernverbund durch Einbringung und Nutzung der Erfahrungen der SM Wirtschaftsberatungs AG im Immobilien-Management.

Das Geschäftsmodell der RCM Beteiligungs AG gewährleistet dabei die volle Nutzung der Wertschöpfungskette einer Wohnimmobilie:

- » Erwerb unter günstigen Einstiegsbedingungen.
- » Sofern notwendig bzw. möglich, Durchführung wertsteigernder Instandhaltungsmaßnahmen.
- » Sukzessive Verbesserung der Mieterstrukturen.
- » Anpassung der Mieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten.
- » Rückführung der aus der Zwangsverwaltung o.ä. kommenden Objekte in den örtlichen Immobilienmarkt unter Realisierung der Wertschöpfung aus den durchgeführten Substanzverbesserungen und Hebung stiller Reserven.

Der in diesem Jahr bereits durchgeführte Wiederverkauf von vier Mehrfamilienhäusern, aus dem der RCM Beteiligungs AG ein Ertrag von mehr als TEUR 400 zugeflossen ist, ist nachhaltiger Beweis für die Tragfähigkeit unseres Geschäftskonzeptes. Insbesondere lässt diese Transaktion erkennen, dass es möglich ist, in den Immobilien der RCM Beteiligungs AG vorhandene Bewertungsreserven auch zu heben.

Auch ein Wechsel von der bislang angewendeten Rechnungslegungsmethode nach dem HGB zur Rechnungslegung nach den Vorschriften des IAS / IFRS würde dazu führen, dass Bewertungsreserven unter entsprechend gewinnsteigernder Auswirkung ausgewiesen werden.

Die RCM Beteiligungs AG ist davon überzeugt, dass dieses den aktuellen Bedingungen des Immobilienmarktes für Wohnimmobilien entsprechend entwickelte Geschäftskonzept die Grundlage bietet für eine wertsteigernde Investitionsstrategie bei stetiger Erzielung überdurchschnittlich hoher Mietrenditen.



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

	31.12.2005 EUR	31.12.2004 EUR
AKTIVA		
A. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	248.119,77	0,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	5.623.253,94	1.087.008,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	26.485,86	397,66
2. Forderungen aus Grundstücksverkauf	156.265,98	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	835.100,81	3.790.944,45
4. Sonstige Vermögensgegenstände	331.730,32	118.434,08
III. Wertpapiere		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.100,00	2.100,00
2. Eigene Anteile	0,00	0,00
3. Sonstige Wertpapiere	270.667,02	262.806,05
IV. Flüssige Mittel		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	58.815,57	24.707,03
B. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.751,20</u>	<u>0,00</u>
	<u>7.556.290,47</u>	<u>5.286.397,71</u>
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.500.000,00	7.500.000,00
II. Kapitalrücklage	225.000,00	225.000,00
III. Gewinn- und Verlustvortrag	-3.093.454,78	-3.279.079,18
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	206.707,68	185.624,40
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	21.230,00	12.990,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.185.113,49	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.187,39	20.000,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	493.771,26	621.862,49
D. Passive Rechnungsabgrenzung	<u>1.735,43</u>	<u>0,00</u>
	<u>7.556.290,47</u>	<u>5.286.397,71</u>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2005

	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung				
aa) Mieterträge eigene Bestände	257.873,48		4.507,22	
b) Verkauf von Grundstücken	155.000,00		0,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		2.884,07	
		412.873,48		7.391,29
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und fertigen oder unfertigen Bauten		-128.179,61		0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Sonstiges	14.820,07		117.885,33	
b) aus Finanzgeschäften	364.043,14		553.352,70	
		378.863,21		671.238,03
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
aa) nicht umlagefähige Aufwendungen	-59.883,64		-1.171,70	
ab) Provision Vermietung	-17.993,70		0,00	
		-77.877,34		-1.171,70
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Werbekosten	-42.708,29		-1.117,00	
b) Porto, Bürobedarf, Telefon etc.	0,00		-47,00	
c) aus Finanzgeschäft	-348.738,20		-584.777,20	
d) Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.881,53		-41.206,12	
		-434.328,02		-627.147,32
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens		0,00		20.911,10
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		67.510,13		119.663,99
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-12.154,71		-5.081,11
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		206.707,14		185.804,28
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,54		-71,88
11. Sonstige Steuern		0,00		-108,00
12. Jahresüberschuss		206.707,68		185.624,40
13. Verlustvortrag		-3.093.454,78		-3.279.079,18
14. Bilanzverlust		-2.886.747,10		-3.093.454,78



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2005

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der RCM Beteiligungs AG wurde erstmals nach den Vorschriften der Wohnungsunternehmen (Formblatt VO für Wohnungsunternehmen) und den Vorschriften des Handelsgesetzbuches gemäß § 267 Absatz 1 HGB für kleine Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend der Vorschriften der VO für Wohnungsunternehmen angepasst. Die Vergleichbarkeit der Zahlen ist hierdurch eingeschränkt.

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, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die in dem Formblatt VO für Wohnungsunternehmen und ergänzend in § 266 HGB bezeichneten Posten der Bilanz wurden gesondert in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

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 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 angewandten Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips angesetzt.



Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt.

Die Umrechnung der auf fremde Währungen lautenden Posten erfolgte grundsätzlich mit dem Tageskurs.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die Rückstellungen werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Bilanzstichtag erforderlich ist, um erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen abzudecken.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen passiviert.

2. ANGABEN ZUR BILANZ

2.1. Aktiva

2.1.1. Anlagevermögen

Da das Anlagevermögen im Geschäfts- sowie im Vorjahr TEUR 0 beträgt, wurde auf die Darstellung des Anlagevermögens in einem Anlagegitter gemäß § 274 a HGB verzichtet.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Vorräte betreffen ausschließlich Immobilienbestände. Neben einer noch zu sanierenden Immobilie (TEUR 248) handelt es sich im Wesentlichen 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.



2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen haben folgende Restlaufzeiten:

in Euro	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr und bis zu 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Vermietung	26.485,86	0,00	0,00	26.485,86
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	156.265,98	0,00	0,00	156.265,98
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	835.100,81	0,00	0,00	835.100,81
Sonstige Vermögensgegenstände	331.730,32	0,00	0,00	331.730,32

30

2.2. Passiva

2.2.1. Eigenkapital

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs AG beträgt am Bilanzstichtag Euro 7.500.000,00.

Es ist in 7.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien im rechnerischen Nennbetrag von je 1,00 Euro eingeteilt.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, bis zum 16. Mai 2007 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 3.750.000,00 Euro durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Der Bilanzverlust der Vorjahre wird als Ergebnisvortrag ausgewiesen.

2.2.2. Sonstige Rückstellungen

Die Position in Höhe von TEUR 21 beinhaltet im Wesentlichen Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen sowie für die Kosten der Abschlusserstellung, Offenlegung und Aufbewahrung.

2.2.3. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

in Euro	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr und bis zu 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.437,92	583.254,17	1.521.421,40	2.185.113,49
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.187,39	0,00	0,00	16.187,39
Sonstige Verbindlichkeiten	493.771,26	0,00	0,00	493.771,26



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind banküblich mit Grundschulden über insgesamt TEUR 2.185 gesichert und dienen der Refinanzierung der erworbenen Immobilien.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem mit der Mutter abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus offenen Rechnungen aus dem Erwerb von Immobilien sowie deren Sanierung.

3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

31

3.1. Umsatzerlöse

Diese Position beinhaltet Mieterträge (TEUR 258) aus den im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien sowie den Verkaufserlös (TEUR 155) einer veräußerten Immobilie.

3.2. Bestandsveränderungen

Diese Position weist den Abgang eines veräußerten Objektes aus.

3.3. Sonstige betrieblichen Erträge

Diese Position enthält im Wesentlichen Kursgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren (TEUR 364). Dabei wurden Kursgewinne und Kursverluste auf Tagesbasis saldiert.

3.4. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Hierin enthalten sind die Immobilien betreffenden Aufwendungen. Es handelt sich im Wesentlichen um nicht umlagefähige Aufwendungen/Reparaturen (TEUR 17) sowie Hausverwaltervergütungen (TEUR 14), Nebenkosten-Vorauszahlungen für die leerstehenden Wohnungen (TEUR 6) und die Pacht für eine Immobilie (TEUR 23). Außerdem sind in dieser Position gezahlte Provisionen (TEUR 18) für Neuvermietungen enthalten.

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Kursverluste aus dem Verkauf von Wertpapieren (TEUR 259) sowie um Kosten zur Durchführung des Wertpapierhandels (TEUR 89). Ebenfalls enthalten sind Werbekosten (TEUR 43), Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung (TEUR 16) und Nebenkosten des Geldverkehrs (TEUR 7,4) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 5) und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 7,4).



3.6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Zinserträge aus dem Darlehen an die Konzernmutter SM Wirtschaftsberatungs AG.

3.7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Zinsaufwendungen aus Bankkrediten.

4. ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der Konzernfinanzierung haftet die RCM Beteiligungs AG mit einer Grundschuld in Höhe von TEUR 500 auf ein Objekt in Dresden für eine Bankverbindlichkeit der Muttergesellschaft SM Wirtschaftsberatungs AG in Höhe von TEUR 493 per 31. Dezember 2005.

4.2. Organmitglieder

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr 2005:

- » Holger Stremme, Diplom-Betriebswirt (FH), Stuttgart, bis 30.11.2005
(Eintragung im Handelsregister am 27.02.2006)
- » Martin Schmitt, Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen, ab 22.07.2005
(Eintragung im Handelsregister am 18.08.2005)

Herr Schmitt wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 22.07.2005 zum Vorstand bestellt. Zu diesem Zeitpunkt war der Aufsichtsrat nicht wirksam bestellt. Herr Schmitt handelte unter den genannten Voraussetzungen tatsächlich als Vorstand für die RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft, das Organverhältnis wurde somit in Vollzug gesetzt. Es ist daher von einer wirksamen Organbestellung auszugehen. Die Eintragung der Bestellung des Herrn Schmitt als Vorstand ins Handelsregister erfolgte am 18.08.2005.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren in 2005 bis zum Ablauf der Hauptversammlung am 31.05.2005:

- » Gerrit Keller (Vorsitz), Sparkassenbetriebswirt, Auenwald-Lippoldswweiler
- » Martin Schmitt (stellvertretender Vorsitz), Diplom-Betriebswirt (BA), Gechingen
- » Wolfgang Rück, Diplom-Sparkassenbetriebswirt, Waiblingen

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endete gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung mit Ablauf der Hauptversammlung am 31.05.2005. Eine Neuwahl erfolgte in dieser Hauptversammlung nicht.



Durch Antrag des Vorstands wurde Herr Thorsten Mattis, Bankfachwirt, Gechingen, ab 21.07.2005 gemäß Beschluss des Amtsgerichts Böblingen nach § 104 Abs. 1 AktG zum Aufsichtsrat bestellt.

Durch Antrag des Vorstands wurden die Herren Wolfgang Rück, Diplom-Sparkassenbetriebswirt, Waiblingen, und Gerrit Keller, Sparkassenbetriebswirt, Auenwald-Lippoldsweyer, ab 27.02.2006 gemäß Beschluss des Amtsgerichts Böblingen nach § 104 Abs. 1 AktG zu Aufsichtsräten bestellt.

Bis zum Testatsdatum wurde die Bestellung des Herrn Martin Schmitt zum Vorstand der RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft durch den mittlerweile neu konstituierten Aufsichtsrat bestätigt.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands wurde in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt TEUR 7,4.

4.3. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter. Die Personalstellung erfolgt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der SM Wirtschaftsberatungs AG.

4.4. Sitz

Der Sitz der Gesellschaft ist Sindelfingen.

4.5. Konzernabschluss

Dieser Jahresabschluss ist in den Konzernabschluss der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, einzu-beziehen.

4.6. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzverlust in Höhe von Euro 2.886.747,10 auf neue Rechnung vorzutragen.

Sindelfingen, im März 2006

Martin Schmitt
Vorstand



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Zu dem Jahresabschluss erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

»Wir prüften den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der **RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen**, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2005 bis 31.12.2005. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir nahmen unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vor. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung führte zu keinen Einwendungen.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.«

Holzmaden, den 04. März 2006

BW Revision Jakobus & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Wulf Ossenbühl
Wirtschaftsprüfer





IMPRESSUM

HERAUSGEBER

RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen

FOTOGRAFIE

online-IMAGES/Melanie Schütt (Frauenkirche)

Dresdner Tourismus GmbH

Sylvio Dittrich

KONZEPTION & REALISATION

concept & design Werbeagentur GmbH, Filderstadt

Erschienen im Mai 2006



Beteiligungs AG

*Leonberger Straße 28 · 71063 Sindelfingen · Telefon 07031 4100-0 · Telefax 07031 4100-530
www.rcm-ag.de · info@rcm-ag.de*