



2012

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG
GESCHÄFTSBERICHT 2012

Gemeinsam Werte schaffen – in Deutschland

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zählt zu den professionellen Vermögensverwaltungen für Privatkunden. In den Anlagesegmenten Immobilien, Immobilienbeteiligungen, Alternative Investments und Private Equity werden zukunftsorientierte Wertanlagen für Anleger entwickelt.

Ein kompetentes Netzwerk koordiniert dazu Partner, Investoren und geeignete Objekte. In unseren Anlageentscheidungen sind wir dabei langfristig orientiert – für gute Perspektiven und nachhaltige Werte.



Inhaltsverzeichnis

02

VORWORT DES VORSTANDS

04

IMMOBILIEN IM BLICKPUNKT
– MY HOME IS MY CASTLE

09

DAS INVESTITIONSJAHR 2012

11

WERTPAPIERE

12

IMMOBILIEN

15

ALTERNATIVE INVESTMENTS

17

IMMOBILIENOBJEKTE

21

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

26

BILANZ

28

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

31

ERGEBNIS
DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

32

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Vorwort des Vorstands



Das Jahr 2012 war insgesamt von einer abkühlenden Weltkonjunktur geprägt. Betroffen davon zeigten sich vor allem Verbraucher und der Exporthandel. Eine zusätzlich dämpfende Wirkung auf die Konjunktur entfaltete die anhaltende Staatsschuldenkrise in einigen Ländern Europas. In der Folge hatte auch die deutsche Wirtschaft mit dem wirtschaftlichen Abflauen zu kämpfen.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte sich die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG dank einer verantwortungsvollen und konservativen Geschäftspolitik gegen die wirtschaftlichen Turbulenzen behaupten und sich am Markt positionieren.

**VEREHRTE GESELLSCHAFTER UND GESCHÄFTSFREUNDE,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,**

die Weltwirtschaft sah sich 2012 erneut starken wirtschaftlichen Schwankungen ausgesetzt. Auf das dynamische Wachstum zu Jahresbeginn folgte ein abrupter Einbruch der globalen Nachfrage. Große Wachstumsmärkte wie China und Brasilien mussten ihre wirtschaftlichen Prognosen maßgeblich nach unten korrigieren. In Europa warf die Staatsschuldenkrise großer EU-Mitgliedsstaaten einmal mehr ihren Schatten auf die gesamtwirtschaftliche Leistung der Region. Diese schwermütige Entwicklung schlug sich auch auf die deutsche Wirtschaft nieder, die von den wirtschaftlichen Turbulenzen und drastischen Sparkursen in Spanien und Italien nicht verschont blieb und in der zweiten Jahreshälfte deutlich an Schwung verlor. Anders als dem produzierenden Gewerbe und globalen Handel erging es dagegen den Kapital- und Immobilienmärkten, die zurzeit eine Blütephase erfahren.

Mit Blick auf die anfällige Weltkonjunktur hat die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG eine bewusst konservative Anlagestrategie verfolgt. So machen Immobilienbeteiligungen derzeit den Großteil unseres Gesamtportfolios aus. Einen weiteren Teil unserer Mittel haben wir zudem in verzinslichen Tages- und Festgeldkonten angelegt.

Im Zuge des Erreichens des letzten Lebenszyklus unserer Fondsgesellschaft, der Auflösung, erreichen – wie im Vorjahr – viele unserer Anlegerverträge ihr Laufzeitende. Das Auslaufen der Verträge ist mit einer Auszahlung verbunden, die sich aus den planmäßigen Desinvestitionen unseres Gesellschaftsvermögens ergibt.

Eine realistische Einschätzung der Weltkonjunktur für 2013 lässt sich aufgrund der unberechenbaren Ereignisse in diesem Jahr nur schwer treffen. Die Aussichten darauf werden in erster Linie von der Erholung der weltweiten Exportnachfrage und der Wirksamkeit geldpolitischer Maßnahmen abhängen.

Für 2013 werden wir auch weiterhin in diesem turbulenten Umfeld auf eine umsichtige Anlagestrategie setzen, die es uns erlaubt, potenzielle Risiken zu streuen. Hierbei können wir auf das fundierte Fachwissen und die langjährige Erfahrung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vertrauen, für deren geleistete Arbeit ich mich herzlich bedanken möchte. Mein Dank gilt ebenso unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden, die uns ihr Vertrauen entgegenbringen.

Mit freundlichen Grüßen,



Jürgen Kóterzyna
Markdorf, im September 2013

My home is my castle

VON DER GROSSFAMILIE ZU SINGLE-HAUSHALTEN UND MEHRGENERATIONEN-WOHNPROJEKTEN

DEMOGRAFISCHER WANDEL BRINGT NEUE LEBENSFORMEN HERVOR

Der demografische Wandel und sich verändernde Erwartungen an das Wohnen führen dazu, dass Haushalts-, Familien- und Lebensformen sich zunehmend differenzieren. Dabei wird der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen größer.

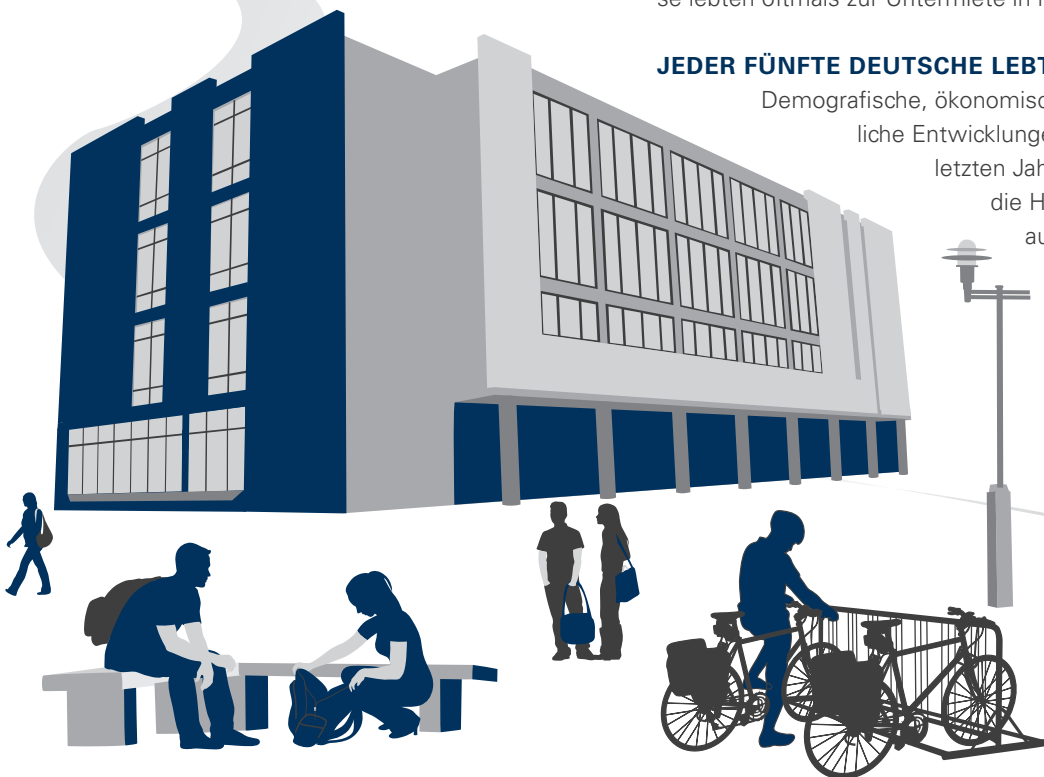
Ob in der Studenten-WG, im durchgestylten Loft, im Eigenheim oder Mehrgenerationenhaus: Gute Wohnverhältnisse sind ein wichtiger Eckpfeiler für ein zufriedenes Leben

in jedem Alter. Sie bestimmen unser Wohlbefinden und unseren Alltag in entscheidendem Maße. Denn Wohnen bedeutet nicht nur, ein Zuhause zu haben, sondern darüber hinaus auch einen Raum für gelebte Beziehungen mit Angehörigen, Freunden und Nachbarn.

Die Art, wie die Deutschen wohnen, hat sich in den letzten Dekaden verändert. Noch im letzten Jahrzehnt lebten viele Teile der Bevölkerung eher ländlich im Schutz der Großfamilie in großen Häusern. In den Metropolen fristeten Stadtbewohner vielfach ein beengtes Dasein auf wenig Raum: Dass mehrere Kinder sich in Familienhaushalten ein Zimmer teilen mussten, war keine Seltenheit. Zudem gab es kaum Ein-Personen-Haushalte: Unverheiratete beispielsweise lebten oftmals zur Untermiete in möblierten Zimmern.

JEDER FÜNFTE DEUTSCHE LEBT HEUTE ALLEIN

Demografische, ökonomische und gesellschaftliche Entwicklungen haben sich in den letzten Jahren einschneidend auf die Haushaltszahlen, aber auch auf die bevorzugten Wohnformen und -bedürfnisse ausgewirkt. Beim jüngsten Zensus zählten



19,8%

Prozentualer Anteil an Personen, die in einem Ein-Personen-Haushalt leben.

34 Jahre

Durchschnittsalter zum Zeitpunkt
des ersten Immobilienerwerbs in
Deutschland.



die Statistiker 19 Millionen Häuser in Deutschland und 41,3 Millionen Wohnungen. Damit kommen auf jeden Haushalt noch nicht einmal zwei der insgesamt 80,2 Millionen Menschen, die nach der letzten Zählung in der Bundesrepublik leben. Den Trend zu verkleinerten, vor allem aber zu Single-Haushalten belegen auch die Zahlen des Statistischen Bundesamts. Danach lebte 2011 etwa jede fünfte Person in Deutschland allein. Zum Vergleich: Laut Mikrozensus lag die Alleinlebenden-Quote 1992 noch bei 14 Prozent. Der Single-Anteil ist in den Großstädten am höchsten. Besonders viele Menschen sind in den Stadtstaaten und größeren Städten auf sich allein gestellt: knapp 29 Prozent der Bevölkerung. In kleinen Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern waren es 2011 nur 14 Prozent.

Haushalte mit fünf und mehr Personen, dazu zählen zum Beispiel auch Großfamilien, in denen Großeltern mit den erwachsenen Kindern und Enkeln zusammenleben, bilden nach der Statistik mit einem Anteil von etwa einem Prozent hingegen nur noch die absolute Ausnahme.

Die Altersstruktur der Alleinlebenden zeigt, dass das Wohnen als Single sich querbeet durch alle Altersschichten zieht, es aber geschlechtsspezifische



Unterschiede gibt. Während im jungen und mittleren Alter häufiger Männer einen Ein-Personen-Haushalt führen, sind es im höheren Alter eher die Frauen. Im Alter ab 65 Jahren leben rund 45 Prozent der Frauen, aber lediglich 19 Prozent der Männer allein. Das liegt hauptsächlich an der höheren Lebenserwartung der Frauen.

Hauptursachen für die Haushaltsverkleinerung sind neben den Verschiebungen in der Altersstruktur und steigenden Scheidungsraten auch gesellschaftliche Veränderungen: So werden in Deutschland immer weniger Kinder geboren, was dazu führt, dass immer weniger größere Haushalte, die viel Wohnraum benötigen, „nachwachsen“. Andererseits ist jungen Menschen, die heute durchschnittlich im Alter zwischen 22 und 24 Jahren aus dem „Hotel Mama“ ausziehen, weil sie eine Arbeit beziehungsweise ein Studium aufnehmen oder eine Partnerschaft eingehen, ihre Unabhängigkeit oftmals wichtiger als Familienbande. In dieser Lebensphase besteht vor allem nach zentral gelegenen, kleinen Wohnungen im unteren Marktsegment eine starke Nachfrage.

IN DER MITTLEREN LEBENSPHASE IST DER ERWERB VON EIGENTUM BESONDERS BEGEHRT

Haushalte mit Kindern in der mittleren Lebensphase stellen nach wie vor eine zentrale Nachfragergruppe auf dem Immobilienmarkt dar. Ihr Anteil an den Haushalten beträgt etwa 30 bis 35 Prozent. Die Mehrzahl der Kinder

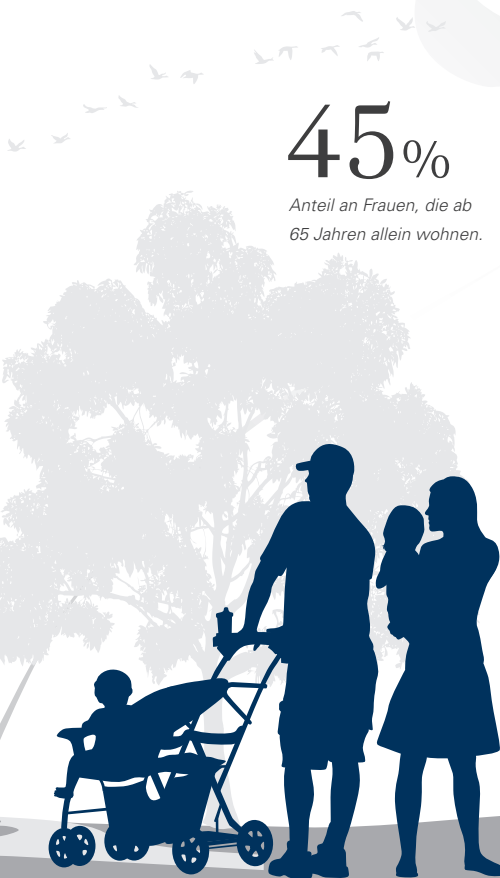
in Deutschland wächst derzeit noch bei ihren verheiratet zusammenlebenden Eltern auf – allerdings mit abnehmender Tendenz. An ihre Stelle treten zunehmend Ein-Eltern- oder Patchworkfamilien. Allen gemeinsam ist, dass ihre Anforderungen an das Wohnen und die Gestaltung sozialer Netze eher hoch sind. Gefragt sind bezahlbare Domizile mit mehreren Zimmern und möglichst Balkon, Terrasse oder Garten, eine gute Anbindung und kurze Wege. Sofern die finanzielle Lage es erlaubt, wird in der mittleren Lebensphase nach Möglichkeiten gesucht, um sich „hoch“ zu wohnen – also von kleineren in größere und höherwertige Objekte umzuziehen. Der Erwerb von Wohneigentum ist besonders begehrt: Etwa die Hälfte der frisch gebackenen Immobilienbesitzer in Deutschland ist zwischen 30 und 45 Jahre alt.

Doch angesichts der vor allem in den Ballungsräumen steigenden Preise für Immobilien und Grundstücke gestaltet sich der Wechsel vom Mieter zum Eigentümer oftmals als schwierig.

GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN GEWINNEN AN BEDEUTUNG

Ein idealer und vergleichsweise kostengünstiger Weg, um den Traum vom Eigentum Wirklichkeit werden zu lassen, sind Baugemeinschaften. Sie werden immer beliebter, weil sich viele Deutsche angesichts der veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Mitbestimmung bei der Gestaltung des Wohn- und Lebensumfelds und statt eines Single-Daseins nachbarschaftliches Miteinander wünschen. Denn schließlich bietet das Wohnen unter „Gleichgesinnten“ auch die Möglichkeit, sich auf Bekanntes und Vertrautes zurückzuziehen.

Die Grundrisse der künftigen Wohnung können meistens auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten werden. Auch besonderen Ideen wie einem Gemeinschaftsraum, einer Werkstatt oder einem Spielplatz steht meistens nichts im Wege. In Deutschland gibt es mittlerweile zahlreiche Projekte, in denen Familien mit jungen und älteren Singles oder auch mit behinderten Menschen sehr glücklich miteinander leben. Dabei hilft auch Unterstützung



45%

Anteil an Frauen, die ab
65 Jahren allein wohnen.

durch den Staat. Um die Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen zu verbessern und die soziale Integration zu erleichtern, fördert der Staat das gemeinschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum.

SENIOREN SUCHEN ALTERNATIVEN

Deutschland hat die älteste Bevölkerung in der EU – aktuell ist jeder Fünfte über 65. Mit dem Älterwerden schrumpft in der Regel die Haushaltsgröße, nicht nur weil die Kinder flügge werden und einen eigenen Haushalt gründen, sondern auch weil Partner sterben. Die Folge: Viele Deutsche sind im Alter allein auf sich gestellt in viel zu großen Wohnungen oder Häusern und können auf Netzwerke durch Familie und Verwandtschaft nicht zählen.

Da verwundert es nicht, dass Baugemeinschaften, aber auch Mehrgenerationen-Wohnprojekte, in denen Jung und Alt miteinander zur Miete wohnen, für Senioren oftmals eine echte Alternative darstellen. Sie können dort nach ihren eigenen Regeln leben, ohne auf die Sicherheit einer Nachbarschaft verzichten zu müssen.

In den letzten Jahren sind hierzulande viele Mehrgenerationen-Wohnprojekte entstanden, viele weitere stehen in den Startlöchern. Dort können zum Beispiel auch Studenten günstige kleine Appartements bekommen. Als Gegenleistung für die niedrige Miete kümmern sie sich dann einige Stunden pro Woche um die Senioren, indem sie ihnen zum Beispiel den Umgang mit dem Computer näherbringen – und bringen so frischen Wind ins Haus. Die älteren Bewohner wiederum haben ebenfalls viele Möglichkeiten, um sich in der Gemeinschaft einzubringen – sei es in der Kinderbetreuung, in Backkursen oder im Rahmen von Bastelnachmittagen. Kurzum: Jung und Alt sind ein gutes Team!

19 Mio.

Anzahl der Häuser in Deutschland,
davon rund 15 Mio. Einfamilienhäuser.



WOHNUNGSMÄRKTE UNTERLIEGEN EINEM KONTINUIERLICHEN VERÄNDERUNGSPROZESS

Die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt ist durch eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum vor allem in wirtschaftsdynamischen Regionen sowie die wachsende Attraktivität von Immobilien als vielversprechende Kapitalanlage gekennzeichnet. Zudem wächst die Zahl der Haushalte stärker als die der Bewohner.

Neben den Verschiebungen, die den Altersaufbau und die Haushaltsgrößen in Deutschland betreffen, führen auch die Ausdifferenzierung von Lebensformen und insbesondere der Bedeutungsverlust der klassischen Familie dazu, dass die Wohnbedürfnisse in Deutschland vielfältiger werden und verstärkt neue Wohnformen entstehen. Experten gehen davon aus, dass sich speziell Wohnformen von Jung und Alt sowie Formen des gemeinschaftlichen Lebens von älteren Menschen unterschiedlichen Alters stärker durchsetzen werden. Man darf also gespannt sein.



Gemeinschaft – Wohnen mit Zukunft

Die Gesellschaft verändert sich. Familienstrukturen und Nachbarschaften verlieren an Stabilität. Menschen gleicher Interessen schließen sich zusammen, um gemeinschaftlich zu wohnen und sich ein Gebäude zu schaffen, das ihren speziellen Anforderungen genügt.



Das Investitionsjahr 2012

WELTWIRTSCHAFT WÄCHST LANGSAMER

GLOBALER NACHFRAGEEINBRUCH UND SCHULDENKRISEN DRÜCKEN AUF WACHSTUM DER WELTWIRTSCHAFT

Das Weltwirtschaftswachstum fiel im Jahr 2012 deutlich schwächer aus als im Vorjahr. Zu Jahresbeginn sahen die konjunkturellen Aussichten noch überwiegend positiv aus, doch in der zweiten Jahreshälfte nahm die Verunsicherung unter Verbrauchern und Investoren zu. Aufgrund des nachlassenden Exportgeschäfts in Asien und der sich verschärfenden Schuldenkrise in mehreren Euro-Ländern wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nur um 3,2 Prozent (2011: 3,9 Prozent).

EUROPÄISCHE REZESSION HINTERLÄSST SPUREN

Der Konsolidierungskurs mehrerer großer Mitgliedsstaaten wirkte sich auf die wirtschaftlichen Entwicklungen innerhalb der Europäischen Union aus. Im Vereinigten Königreich und Frankreich stagnierte die Wirtschaft, während die gesamtwirtschaftliche Leistung in Spanien und Italien sogar zurückging. Das BIP im Euroraum wuchs insgesamt um 0,4 Prozent. Als Antwort auf die wirtschaftliche Abkühlung senkte die Europäische Zentralbank (EZB) zum ersten Mal ihren Leitzins auf ein Rekordtief von 0,75 Prozent. Die Ratifizierung des Fiskalpakts und die Errichtung des Europäischen Stabilitätsmechanismus sorgten zudem für mehr Stabilität an den Kapitalmärkten.

Die US-Wirtschaft hingegen konnte sich auch in diesem Jahr trotz weltweiter wirtschaftlicher Turbulenzen erholen und wuchs mit 2,2 Prozent etwas stärker im Vergleich zum Vorjahr. In der asiatischen Wirtschaftsregion machte sich neben der niedrigeren Exportnachfrage aus Europa auch die zurückhaltende Investitionstätigkeit spürbar. China verlor überraschend an Wachstumsdynamik (von 9,1 Prozent im Jahr 2011 auf 7,8 Prozent im Jahr 2012) und auch Japan konnte die hochgesteckten Erwartungen mit einer Wirtschaftsleistung von 2,0 Prozent nicht erfüllen. Insbesondere die Aufwertung des Yen gegenüber dem Euro haftete negativ am asiatischen Export. Der südamerikanische

Wirtschaftsraum hatte vor allem mit der fallenden Rohstoffnachfrage zu kämpfen und wies mit 2,4 Prozent ebenfalls eine niedrigere Wachstumsrate auf als im Vorjahr. Besonders hart traf die wirtschaftliche Entwicklung Brasiliens, wo die Wirtschaft nur um 1 Prozent wuchs.

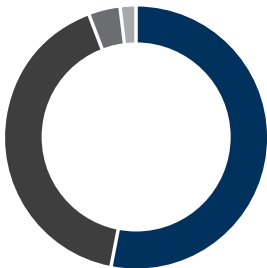
DEUTSCHE WIRTSCHAFT ANGESCHLAGEN

Nach zwei sehr erfreulichen letzten Jahren für die deutsche Wirtschaft (2010: 4,2 Prozent; 2011: 3,0 Prozent), in denen der private Konsum die treibende Kraft war, hat auch das Jahr 2012 vielversprechend begonnen. In der ersten Jahreshälfte konnte sich die Wirtschaft weitgehend von den trüben wirtschaftlichen Entwicklungen der Euro-Länder abkoppeln, musste im weiteren Jahresverlauf jedoch einen Rückgang bei Auftragseingängen und eine sich leicht verschlechternde Arbeitsmarktsituation hinnehmen. Trotz des langsameren Wirtschaftswachstums von 0,7 Prozent für 2012 wuchs die deutsche Wirtschaft dennoch überdurchschnittlich im Vergleich zur europäischen Gesamtregion.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG musste sich den geänderten Marktbedingungen nach der Krise anpassen und konnte dabei auf eine gute und ungebremste Nachfrage im Immobiliensektor setzen. Nach wie vor bleibt aber eine breite Diversifikation zur Risikonivellierung unsere Prämisse, wobei Sachwertanlagen tendenziell der Vorzug gegeben wird. Die Mittel der Gesellschaft wurden teilweise auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in weitere Assetklassen, insbesondere Immobilien, umgeschichtet. Auch im Jahr 2012 wurden keine Wertpapierumsätze getätigt.



VERMÖGENSPORTFOLIO (GESAMT: 17,7 MIO. EURO)

Immobilien und Beteiligungen	9,4 Mio. EUR
Alternative Investments (insbesondere Schiffe)	7,3 Mio. EUR
Finanzanlagen Geldmarkt	0,7 Mio. EUR
Liquidität	0,3 Mio. EUR

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war im Jahr 2012 in den Anlageklassen Immobilien/Immobilienbeteiligungen, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie in liquiden Mitteln und Alternativen Investments/Schiffe investiert. Der Wert des Gesamtportfolios reduzierte sich durch Anpassungen in der Vermögensbewertung sowie aufgrund von Auseinandersetzungen auslaufender Beteiligungen um –1,7 Mio. Euro auf 17,7 Mio. Euro (Vorjahr: 19,4 Mio. Euro).

Der Wert der Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen reduzierte sich auf 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 12,8 Mio. Euro). Ihr Anteil am Gesamtportfolio erreichte somit 52,9 Prozent. Die Rendite aus der aktiven Vermietung betrug im Berichtsjahr 6,6 Prozent vor Kosten (Vorjahr: 8,7 Prozent).

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro) eine Gewichtung in Höhe von 4,0 Prozent. Diese Anlageklasse generierte im Berichtsjahr 101 TEUR (Vorjahr: 114 TEUR) an Zinserträgen.

Der Gesellschaft stand zum 31.12.2012 ein Liquiditätspolster von 292 TEUR (Vorjahr: 575 TEUR) zur Verfügung. Dies sind 1,6 Prozent vom Gesamtvermögen. Das Segment Alternative Investments/Private Equity wies zum Jahresende 2012 ein Vermögen in Höhe von 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: 5,1 Mio. Euro) aus und war somit am Gesamtportfolio mit 41,4 Prozent (Vorjahr: 26,3 Prozent) beteiligt.

Nachdem in wenigen Jahren die ordnungsgemäße Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG eintreten wird, werden über das Geschäftsjahr hinweg günstige Gelegenheiten genutzt, um zweckmäßige Desinvestitionen

zu realisieren. Das daraus erzielte Kapital wird wiederum für die Finanzierung planmäßig auslaufender Anlegerverträge gebraucht.

ORDENTLICHE VERTRAGSBEENDIGUNGEN BELASTEN GESAMTERGEBNIS

Bei der Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein schwankendes, aber verbessertes Jahr 2012 zurück.

Nachdem bereits in den letzten Jahren Verluste ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr erneut mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Insbesondere durch Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich sowie aus ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypischen stillen Gesellschaftern für 2012 Verluste in Höhe von –3,2 Mio. Euro (Vorjahr: –6,3 Mio. Euro) zugewiesen.

Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 0 TEUR (Vorjahr: 45 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 3.742 Verträge (Vorjahr: 4.438 Verträge). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich im Berichtsjahr auf 245 Verträge und liegt damit deutlich über dem Vorjahr (91 Verträge). Im Zuge des Erreichens des letzten Lebenszyklus der Fondsgesellschaft, der Auflösung, haben zum Geschäftsjahresende 2012 weitere 147 Anlegerverträge (Vorjahr: 753 Verträge) ihr vertraglich vereinbartes

Laufzeitende erreicht. Diese kommen Ende 2013 in Höhe von 1,15 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro) zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Mitteldispositionen bzw. notwendigen Desinvestitionen wurden bereits veranlasst bzw. sind in der Umsetzung.

Im Jahr 2012 flossen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG rund 925 TEUR (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Das Management rechnet für 2013 mit ca. 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Wertpapiere

WELTBÖRSEN ERLEBEN RASANTEN ANSTIEG

AKTIENMÄRKTE ATTRAKTIV FÜR ANLEGER

Nicht wenige Analysten hatten im Vorhinein bedrückende Prognosen abgegeben, doch das Jahr 2012 entpuppte sich als ein gutes Börsenjahr. Anleger konnten sich trotz globaler Konjunkturschwäche und der Staatsschuldenkrise einiger Euro-Länder größtenteils freuen. Die Kapitalmärkte in Europa, Afrika, Südamerika, Asien und den USA vermerkten allesamt Zuwächse. In Deutschland legte der DAX im Vergleich zum Vorjahr um satte 29 Prozent zu und schloss auf einem Rekordhoch von 7612 Punkten ab. Einen solch starken Zuwachs gab es zuletzt im Jahr 2003. Mit Ausnahme von Spanien, dessen Ibx 35 eine leicht negative Bilanz aufwies, lagen auch die Börsenwerte in den PIIGS-Ländern – Portugal, Irland, Italien, Griechenland – im Plus.

USA HINTER EUROPA

Europa schnitt an der Börse insgesamt besser ab als die USA. So legte der MSCI-Index um etwa 20 Prozent zu, während der S&P 500 lediglich um 12 Prozent anstieg. Als Motor hinter den steilen Kursanstiegen zeigte sich vor allem die lockere Geldpolitik der Notenbanken auf der ganzen Welt, die die Kapitalmärkte mit hoher Liquidität versorgten. Anleger erhofften sich aus dem Kauf von Aktien höhere Renditen, als sie aus Zinsanlagen bekämen. Zum anderen wählten einige Anleger Aktienanlagen zum Schutz vor Inflation, weil sie einen Preisverfall durch die offenen Geldschleusen der EZB befürchteten.

Der Anleihenmarkt musste wegen des erstarkten Aktienmarktes leichte Einbußen hinnehmen. Lag die Rendite für zehnjährige Staatsanleihen zu Beginn 2012 noch bei 1,83 Prozent, fiel sie zu Jahresende unter 1,4 Prozent. Bei den deutschen Renten kam die Rendite nicht über die Inflationsrate hinaus. Bezüglich des Goldpreises variierte dieser nur minimal und kam auf eine ähnliche Bilanz wie zum Jahresstart.

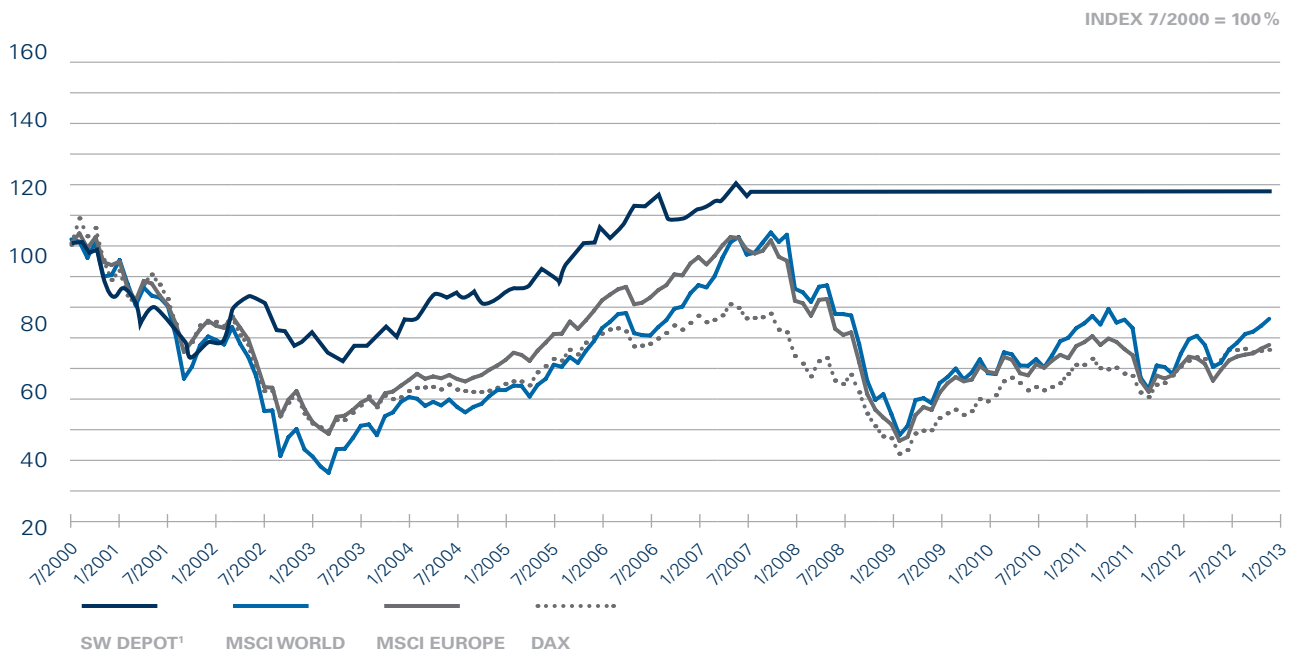
WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG hat auch im Jahr 2012 keine Wertpapierumsätze getätigt.

AUSBLICK 2013

Die Geschäftsleitung hat entschieden, Investitionen in Wertpapiere auch weiterhin auszusetzen.

WERTENTWICKLUNG



1) Ab Sommer 2007 wurden die Wertpapiermittel verzinslich angelegt und unterlagen daher keiner Kursschwankung.

Immobilien

BOOM DES DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKTES HÄLT AN

NEUBAUTEN UND GEBRAUCHTIMMOBILIEN WEITERHIN GEFRAGT

Im Jahr 2012 stiegen die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt weiter an, wenn auch langsamer als im Vorjahr. Eigentumswohnungen und Eigenheime verzeichneten im Schnitt einen Preisanstieg von mehr als 3 Prozent. Hauptgrund für den anhaltenden Boom war die lockere Geldpolitik vieler Zentralbanken, die für günstige Kredite sorgte. Die Gefahr einer deutschen Immobilienblase sehen die Deutsche Bundesbank und mehrere Wirtschaftsforschungsinsti-

tute jedoch nicht. Die Nachfrage nach Gebrauchtimmobiliien ist weitgehend stabil gewesen, hat sich aber trotz des niedrigen Zinsniveaus etwas abgeschwächt. 2011 stiegen die Preise auf dem Gebrauchtimmobiliienmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 5 Prozent bei Häusern und um 8 Prozent bei Wohnungen.

2012 zahlten Käufer durchschnittlich 161.000 Euro für gebrauchte Eigenheime und 106.000 Euro für gebrauchte Eigentumswohnungen. Auf dem Markt der Neuimmobilien

hingegen deckt das Angebot an Neubauten bei Weitem nicht die Nachfrage. So kostete ein Haus durchschnittlich 325.000 Euro und eine Eigentumswohnung 220.000 Euro. Unter den Käufern fanden sich viele Spanier und Griechen, die aus Angst vor heimischen Turbulenzen ihr Geld in deutsche Immobilien steckten. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus rechnen Experten auch für 2013 mit einem lebhaften Immobiliengeschäft.

In den USA zeigte sich der Immobilienmarkt als eine große Stütze der diesjährigen US-Wirtschaft. Der Abwärtstrend wurde nach Jahren sinkender Immobilienpreise in der

ersten Jahreshälfte 2012 überwunden. Einmal mehr hat die Entscheidung der amerikanischen Federal Reserve, mit dem Ankauf durch Hypotheken gesicherter Wertpapiere die Zinsen für Hypothekenkredite niedrig zu halten, ihre Wirkung erzielt.

IMMOBILIENBESTAND UNVERÄNDERT

Das Immobilienportfolio umfasst 4 Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Baugebiet. Aus der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,6 Prozent (Vorjahr: 8,0 Prozent). In 2012 wurden in den Objekten

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in EUR	Verkehrswert in EUR	Buchwert 31.12.2012	Mieteinnahmen in EUR 2012	Mietrendite ² in %
06.2002	Leipzig, Holbeinstraße 38a	766.938	1.280.000	verkauft	58.741	7,7
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	268.329	26.366	7,5
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	361.300	570.000	157.982	13.940	5,8
12.2003	Leipzig, Holbeinstraße 38b	254.000	404.000	229.604	19.514	7,7
05.2003	Markdorf, Ravensburger Straße 30	533.200	527.000	verkauft	24.868	4,7
10.2004	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.204.500	1.700.000	verkauft	73.934	6,1
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	293.419	34.484	10,2
01.2006	Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b,c	1.009.950	1.100.000	verkauft	62.739	6,2
09.2007	Nürnberg, Pirckheimer Straße 77	937.300	1.150.000	verkauft	64.812	6,9
	Gebäude gesamt	5.757.689	7.541.000	949.334	379.398	6,6
12.2003	Weingarten, Nachtweide, 6 Stellpl.	47.462	72.000	47.462		
	Gebäude und Grundstücke	5.805.151	7.613.000	996.796	379.398	6,5
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2012			1.491.308	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	5.805.151	7.613.000	996.796	1.870.706	32,2

Co-Investments

2008	Beteiligung DRE II (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	4.296.000	3.300.000	3.296.000	98.808	2,3
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	231.000	200.000	200.000	5.775	2,5
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35)	1.144.000	750.000	714.000	50.336	4,4
2010	peg Loft Frankfurt GmbH & Co. KG	500.000	0	0	50.000	10,0
	Immobilienbeteiligungen gesamt	6.171.000	4.750.000	4.710.000	204.919	3,3
	Anlageklasse Immobilien	11.976.151	12.363.000	5.706.796	2.075.625	17,3

1) Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto)

2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

3) bereinigt um evtl. Verkäufe

Donaueschingen, Markdorf, Ludwigsburg, Nürnberg, Leipzig und Markkleeberg Veräußerungen in Höhe von rund 5,7 Mio. Euro realisiert. Auch im laufenden Jahr 2013 sollen weitere Verkaufschancen genutzt werden.

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG summiert sich zum Jahresende 2012 auf 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 7,8 Mio. Euro).

UMBAUMASSNAHMEN ERHÖHEN DIE WOHNQUALITÄT

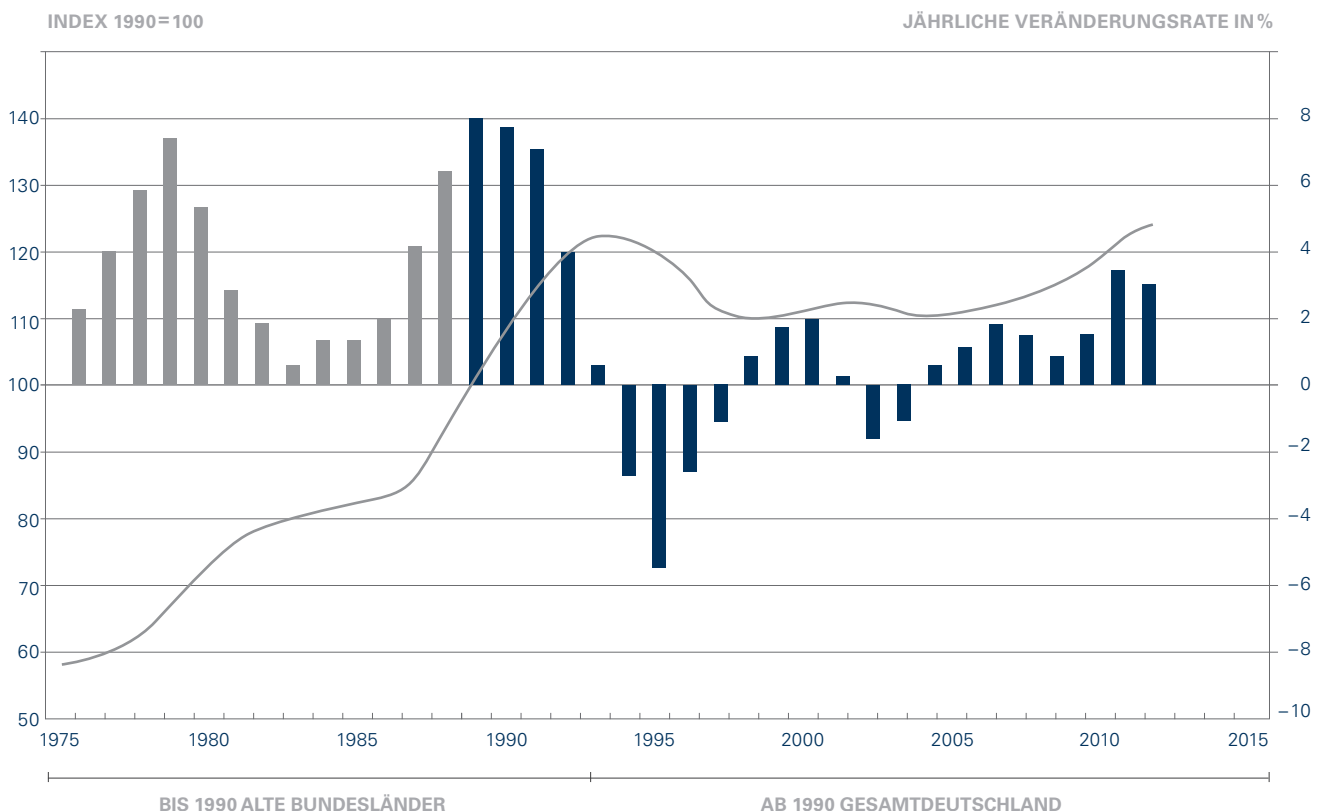
Die Gesellschaft trat weiterhin als Co-Investorin bei mittelbaren Immobilienprojekten auf.

In den Beteiligungsprojekten DRE laufen die Modernisierungsarbeiten und die Umgestaltung der Wohnungen schrittweise weiter. Im DRE III sind inzwischen knapp 68 Prozent der neu gestalteten Wohnungen im renovierten „Roten Riesen“ vermietet. Neben der Vermietung der Arztpraxen konnten auch im Wohnbereich Erfolge erzielt werden.

Problematischer gestaltet sich die Suche nach einem festen Betreiber für den Kiosk im Objekt.

Bei der Mezzanine-Beteiligung an der peg Loft Frankfurt wurde der Rohbau des Neubauabschnitts fertiggestellt, mit dem Denkmalteil wurde begonnen. Der momentane Verkaufs-

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



Erläuterungen: Die Balken beschreiben die isolierten jährlichen Wertsteigerungen der betrachteten Immobilien in Prozent. Die Kurve beschreibt die kumulierte Wertsteigerung des Index. Dabei wird der Wert des Jahres 1990 mit 100 als Basis des Index bewertet.

QUELLE: BULWIENGESA AG, 2012

stand liegt bereits bei über 87 Prozent. Aus der Beteiligung fließen laufend Zinsen in Höhe von 10 Prozent .

FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 91,3 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 23,0 Prozent aus. Die relative Erhöhung ergibt sich aus dem niedrigeren Immobilienbestand. In 2012 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

IMMOBILIENDIVERSIFIKATION BLEIBT BESTEHEN

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, auch in 2013 das Umfeld für seine Anleger sinnvoll zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Alternative Investments

VERMÖGEN VON ALTERNATIVEN ANLAGEN STEIGT

DIE ANLAGEKLASSE ERHÖHTE SICH DEUTLICH

Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2012 auf 41,4 Prozent (Vorjahr: 26,3 Prozent) erhöht wurden, umfasst Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte „Secondaries“.

AUSBLICK

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2013 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenn gleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

ALTERNATIVE INVESTMENTS (GESAMT: 7,3 MIO. EURO)



	Stand: 31.12.2012
Maritime Investm. I	2,8 Mio. EUR
König & Cie	0,8 Mio. EUR
ZBI	0,4 Mio. EUR
Lloyd best shipping	0,3 Mio. EUR
Sonstige Schiffe	0,8 Mio. EUR
Sonstige/Mezzanine	1,9 Mio. EUR

Optimierung des Immobilienbestandes

Für Investoren und Kapitalanleger ist die Auswahl der Immobilie wichtig: Standort, Bausubstanz, Mietverhältnisse sowie Mietrenditen und regionale Entwicklungsperspektiven werden im Detail analysiert.



LEIPZIG | HOLBEINSTRASSE 38B

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Größe	255 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (362 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	254.000 EUR

Zugangsdatum	17.12.2003
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2012	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	19.514 EUR
Betriebsüberschuss 2012	15.369 EUR
Mietrendite	8,50 %
Unsere Einheiten	3 WE, 3 TG
Eigenkapital Ist	63 %
Fremdkapital Ist	95.004 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	177.905 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	30.574 EUR
Buchwert	229.603 EUR
Verkehrswert	404.000 EUR

ÜBERLINGEN | FRIEDHOFSTRASSE 32

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	240 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (60 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	352.791 EUR

Zugangsdatum	25.02.2002
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2012	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	26.366 EUR
Betriebsüberschuss 2012	24.353 EUR
Mietrendite	9,83 %
Unsere Einheiten	2 GE (2 BE)
Eigenkapital Ist	77 %
Fremdkapital Ist	80.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	301.908 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	20.081 EUR
Buchwert	268.329 EUR
Verkehrswert	420.000 EUR

DONAUESCHINGEN | VÁCER STRASSE 5

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Größe	181 qm
Größe Grundstück	2.241 qm (176 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	361.300 EUR

Zugangsdatum	27.03.2003
Fertigstellungsdatum	2003
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2012	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	13.940 EUR
Betriebsüberschuss 2012	8.102 EUR
Mietrendite	8,82 %
Unsere Einheiten	3 WE, 3 TG
Eigenkapital Ist	71 %
Fremdkapital Ist	103.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	357.206 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	73.806 EUR
Buchwert	157.982 EUR
Verkehrswert	360.422 EUR

LEIPZIG | LÜTZNER STRASSE 145

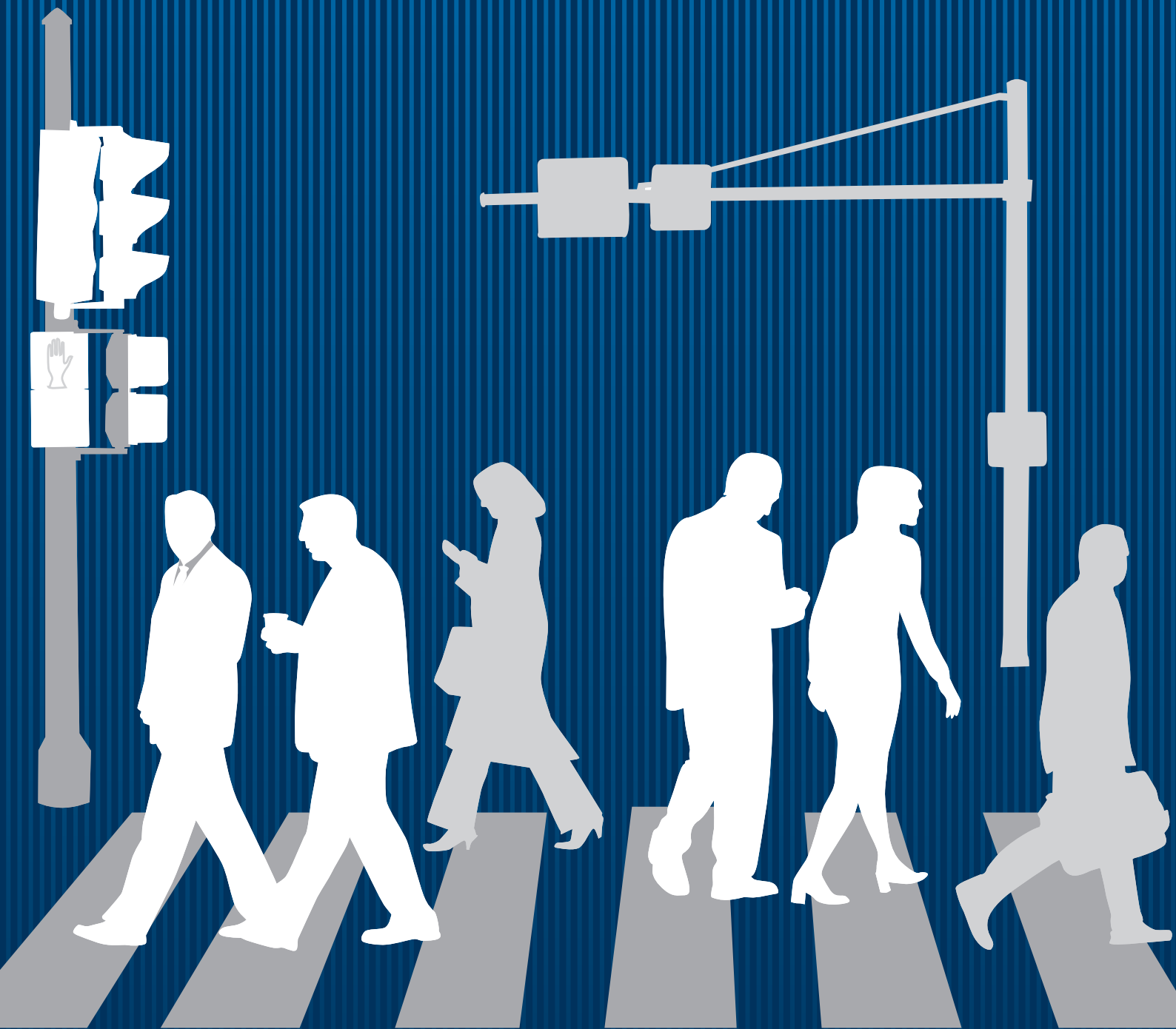
Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TG-Stellplätzen
Größe	348,5 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (378 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	337.710 EUR

Zugangsdatum	01.09.2005
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2012	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	34.484 EUR
Betriebsüberschuss 2012	31.769 EUR
Mietrendite	11,75 %
Unsere Einheiten	1 GE, 5 TG
Eigenkapital Ist	67 %
Fremdkapital Ist	109.914 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	243.623 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	11.156 EUR
Buchwert	293.419 EUR
Verkehrswert	390.000 EUR

WEINGARTEN | NACHTWEIDE (UNBEBAUT)

Objektmerkmale	6 Tiefgaragenstellplätze
Größe	—
Größe Grundstück	7.566 qm (6 TG / 116 MEA)
Kaufpreis	47.500 EUR

Zugangsdatum	29.12.2003
Fertigstellungsdatum	—
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2012	0 %
Restmietlaufzeit	—
Jahresmieteinnahme	—
Betriebsüberschuss 2012	-8.623 EUR
Mietrendite	0 %
Unsere Einheiten	6 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	10.344 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	9.971 EUR
Buchwert	47.462 EUR
Verkehrswert	72.000 EUR



Raum einnehmen – in allen Lebensphasen

Wohnen und wandern, sesshaft sein, einen Raum einnehmen, Perspektiven wählen, sicher zu Hause sein und zugleich mobil bleiben – so lässt sich das menschliche Wohnverhalten am besten beschreiben. Und so wünschen sich die Bundesbürger auch ihr Zuhause: Es soll einerseits Geborgenheit bieten, aber nicht einengen, soll solide gebaut und dennoch variabel für sich verändernde Anforderungen sein.

Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMT- WIRTSCHAFT

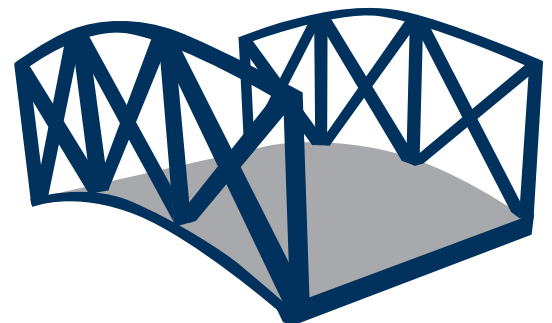
Nach wie vor hängt die Finanzkrise wie ein Damoklesschwert über der globalen Wirtschaft. Im Jahr sechs der Finanzkrise und vier der Staatsschuldenkrise beherrschen, wie schon in den Jahren zuvor, überwiegend Hiobsbotschaften die nationalen und internationalen Finanznachrichten und stellen die Geduld und Nerven von Anlegern sowie Investoren weiterhin auf den Prüfstand. Immerhin: Entgegen vieler negativer Prognosen, die für 2012 den Zerfall des Euros vorhersagten, behauptet sich die Gemeinschaftswährung in 2012 besser als erwartet. Gegenüber dem US-Dollar und Yen gewinnt der Euro sogar wieder an Stärke. Nichtsdestotrotz muss die gesamte Euro-Zone mit vielen wirtschaftlichen Unsicherheiten und einem enormen Vertrauensverlust bei Anlegern sowie Investoren umgehen, sodass Investitionen trotz der historisch niedrigen Zinsen weitestgehend ausbleiben.

Nachdem die Bundesrepublik Deutschland in 2011 ein Defizit von 0,8 Prozent und im Jahr 2010 sogar von 4,1 Prozent verkraften musste, kann sie in 2012 erstmals wieder einen Überschuss (am Bruttoinlandprodukt gemessen) von 0,1 Prozent erwirtschaften – trotz eines Absinkens der Wirtschaftsleistung um ein halbes Prozent im vierten Quartal 2012 im Vergleich zum vorhergehenden Quartal. Annualisiert fällt das Wirtschaftswachstum Deutschlands in 2012 mit 0,7 Prozent dennoch positiv aus. Günstig wirken sich erneut der private Konsum und die Exportzuwächse aus. So exportiert Deutschland von Januar bis November 2012 Waren im Wert von über einer Billion Euro und knackte damit rund einen Monat früher als noch in 2011 diese Umsatzgrenze.

Ungeachtet der reduzierten Investitionen und eines leichten Einbruchs der Konjunktur im vierten Quartal 2012 sind es

die besten Beschäftigungszahlen für den deutschen Arbeitsmarkt seit 1991. Laut dem Statistischen Bundesamt erreicht die Zahl der Erwerbstätigen im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Auch das Schreckgespenst der schleichenden Geldentwertung sorgt 2012 in Deutschland für weniger Unruhe, als in 2011 noch befürchtet. Mit zwei Prozent liegt sie sogar leicht unter dem Vorjahreswert von 2,3 Prozent. Bei Teuerungsraten von zwei bzw. unter zwei Prozent spricht die Europäische Zentralbank von stabilen Preisen. Eindeutige Preistreiber sind in 2012 vornehmlich die Energiekosten, die im Durchschnitt um 5,7 Prozent ansteigen. Höhere Lebensmittelpreise sind vor allem im letzten Quartal des Jahres festzustellen.

Im Bausektor legen die Investitionen im Sommer 2012 spürbar zu (+1,5 Prozent); ursächlich hierfür sind die nach wie vor niedrigen Zinsen, die sich auch auf den privaten Wohnungsbau auswirken, der sich im Jahresverlauf um 2,5 Prozent erhöht. Immobilien sind damit auch in 2012 eine gefragte und aufgrund der niedrigen Zinsen günstig finanzierbare Sachwertanlage. Trotz der hohen Immobiliennachfrage steigen die Preise in Deutschland für Eigenheime und Eigentumswohnungen in 2012 mit durchschnittlich drei Prozent moderater als noch in 2011; damals hatte der Preisanstieg bei Häusern bei fünf Prozent und für Wohnungen bei acht Prozent gelegen. Die Gefahr einer Immobilienblase in Deutschland sehen unterschiedliche Experten und Institute wie die Deutsche Bundesbank, das Institut der deutschen Wirtschaft Köln und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung auch in 2012 nicht.



Wie schon im Vorjahr liegen bei der Betrachtung des Euro-Währungsraums auch in 2012 große Unterschiede vor. Während Deutschland den wirtschaftlichen Herausforderungen, wenn auch mit mehr Schwierigkeiten als noch im Jahr zuvor, entgegentritt und Frankreichs Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 Prozent zulegen, kämpfen Krisenländer wie Spanien (BIP –0,4 Prozent), Portugal (BIP –1,2 Prozent) und Italien (BIP –0,7 Prozent) mit einer weiteren konjunkturellen Abkühlung. Neben den bekannten Sorgenkindern geraten in 2012 bisher stabile Länder wie Österreich und die Niederlande in den Strudel schwächelnder Konjunkturdaten. In diesem Kontext prognostizierte der Internationale Währungsfonds (IWF) für das Jahr 2012 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts in der Euro-Zone um 0,4 Prozent.

Ähnliche Divergenzen lassen sich auch auf den internationalen Arbeitsmärkten feststellen: Die niedrigsten Arbeitslosenquoten weisen im Oktober 2012 Österreich (4,3 Prozent), Luxemburg (5,1 Prozent) und Deutschland aus (5,4 Prozent). Exorbitant hoch sind hingegen die Werte im selben Zeitraum für Spanien (26,2 Prozent) – das in 2012 die höchste Arbeitslosenquote der Welt hat – und Griechenland (25,4 Prozent), die von der Wirtschafts- und Schuldenkrise besonders betroffen sind. Betrachtet man die Jugendarbeitslosigkeit der zwei zuletzt genannten Länder, so sind die Werte mehr als doppelt so hoch: Bei den unter 24-Jährigen sind in Griechenland 2012 rund 55 Prozent ohne Arbeit; in Spanien sind es etwa 53 Prozent. Zusammengenommen liegt die Arbeitslosenquote in der Euro-Zone über alle Altersgruppen hinweg im Oktober 2012 bei 11,7 Prozent. Im selben Zeitraum beläuft sich die Zahl der Arbeitslosen in den USA auf 7,9 Prozent und in Japan auf 4,2 Prozent.

Insgesamt betrachtet steckt die Euro-Zone 2012 in einer Rezession; erstmals wieder seit dem Sommer 2009. Ursächlich hierfür ist die fortwährende Staatsschuldenkrise, die in der Folge bei den privaten Haushalten zu einem zurückhaltenden Konsumverhalten und bei Unternehmen zu ausbleibenden Investitionen geführt hat. Diese zurückhaltende Konsumnachfrage im Euro-Raum wirkt sich nicht nur auf Deutschland aus, wo der Export im September 2012 im Vergleich zum Vormonat um 3,4 Prozent sank. Die Auswirkungen der Euro-Schuldenkrise sind auch über die europäischen Grenzen hinaus zu spüren, unter anderem reduzierte sich etwa Chinas Exportvolumen aufgrund der niedrigen Nachfrage aus Europa deutlich. Auch die Konjunkturflaute in den USA ließ das Umsatzvolumen des bisherigen Exportweltmeisters China niedriger als erwartet ausfallen.

Während die Wirtschaft der USA zu Jahresbeginn 2012 noch um 2 Prozent steigt, fällt das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal mit einem Wert von 1,3 Prozent deutlich niedriger aus. Als wesentlicher Grund für diesen Rückgang ist die schwerste Dürre seit mehr als 50 Jahren anzusehen, die den Mittleren Westen der USA heimsucht. Schlechte Zahlen aus der Industrie trüben die Wirtschaftsdaten zusätzlich. Mehr als doppelt so hoch fällt hingegen der Anstieg des BIP der USA im dritten Quartal aus: Anstelle der vom Handelsministerium prognostizierten 2,0 Prozent für die Monate Juli bis September wächst das BIP im dritten Quartal um 2,7 Prozent. In erster Linie sind hierfür die Exporte und der Wohnungsbau verantwortlich. Zudem legt der für die US-Wirtschaft immens wichtige private Konsum leicht zu. Auch der Arbeitsmarkt sorgt für positive Signale; im Oktober 2012 sind so wenige Menschen ohne Arbeit gewesen wie seit vier Jahren nicht. Die US-Wirtschaft erlebt damit zu Beginn der zweiten Jahreshälfte einen moderaten Aufschwung.

Das Wachstum der Weltwirtschaft schwächt sich hingegen in 2012 weiter ab. Im Oktober 2012 hat der Internationale Währungsfonds (IWF) seine Prognose erneut reduziert und für das Gesamtjahr 2012 eine globale Wachstumsrate von nur noch 3,3 Prozent prognostiziert – 2011 waren es noch 3,8 Prozent gewesen. Grund für die Korrektur nach unten ist für den IWF primär die Euro-Krise, die der IWF „als größte Bedrohung der Weltwirtschaft“ ansieht. In den Strudel der Euro- und Finanzkrise geraten auch die sogenannten BRIC-Staaten, die 2012 laut IWF im Schnitt nur noch um 5,3 Prozent anwachsen sollen. In 2011 waren seitens des IWF noch 6,1 Prozent erwartet worden.

UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien, umgeschichtet. Wertpapierumsätze wurden auch in 2012 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst 4 Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Baugebiet. Daneben hielt die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie schon im Vorjahr hat die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG auch in 2012 Desinvestitionen durchgeführt, die bei Fondsgesellschaften, die sich langsam Richtung Auflösung tendieren und aus diesem Grund auslaufende Anlegerverträge bedienen müssen, üblich sind. Durch die Veräußerung von Immobilien aus dem Bestand der Gesellschaft wurden

diese strategische Desinvestitionen realisiert, die für die Auszahlung endender Anlegerverträge verwendet wurden.

Aus der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,6 Prozent (Vorjahr: 8,0 Prozent). In 2012 wurden in den Objekten Donaueschingen, Markdorf, Ludwigsburg, Nürnberg, Leipzig und Markkleeberg im Rahmen der Desinvestitionen Veräußerungen in Höhe von rund 5,67 Mio. EUR realisiert. Auch im laufenden Jahr 2013 sollen weitere Verkaufschancen genutzt werden. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2012 rund 101 TEUR (Vorjahr: 114 TEUR) an Zinserträgen hervor.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 3.742 Verträge (Vorjahr: 4.438).

Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit 245 zu beziffern. Weitere 147 Verträge (Vorjahr: 753) werden nach dem 31.12.2012 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2012 planmäßig um strategisch opportune Desinvestitionen zur Refinanzierung von Vertragsbeendigungen über alle Assetklassen weiter reduziert. Immobilieninvestitionen wurden auch über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2012 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte „Secondaries“.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,11 Mio. EUR (Vorjahr: 1,34 Mio. EUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 91,3 Prozent (Vorjahr: 23,0 Prozent). Die relative Erhöhung ergibt sich aus dem niedrigeren Immobilienbestand. In 2012 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

Darstellung der Lage (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage)

VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein schwankendes, aber verbessertes Jahr 2012 zurück.

Nachdem bereits in den letzten Jahren vorwiegend hohe Verluste ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr 2012 erneut mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Insbesondere durch Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und aus ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2012 wieder Verluste in Höhe von 3,2 Mio. EUR (Vorjahr: –6,3 Mio. EUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2012 0 TEUR (Vorjahr: 45 TEUR).

FINANZLAGE

Das Gesamtportfolio reduzierte sich im Geschäftsjahr 2012 um 8,0 Mio. EUR (Vorjahr: –2,8 Mio. EUR) auf rund 8,3 Mio. EUR (Vorjahr: 16,3 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung sowie Auseinandersetzungen auslaufender Beteiligungen.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagbezogen einen Wert von rund 292 TEUR (Vorjahr: 575 TEUR) aus. Im Laufe des Investitionsjahres 2012 wurden weitere Mittel für Investitionen in andere Anlageklassen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Jahr 2012 flossen der Gesellschaft rund 925 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Aufgrund der Finanzkrise im Euro-Raum und des noch unklaren fiskalpolitischen Kurses der USA – Stichwort „Fiskalklippe“ – hat der Internationale Währungsfonds (IWF) im Oktober 2012 die wenige Monate zuvor veröffentlichte Prognose für 2013 von 3,8 Prozent auf 3,6 Prozent gesenkt. Dabei geht der IWF für die Industrieländer für 2013 von einem Plus von 1,5 Prozent aus, bei den Schwellenländern werden für denselben Zeitraum 5,6 Prozent erwartet. In Europa korrigiert der IWF für Länder wie Großbritannien, Italien und Spanien die Erwartungen deutlich nach unten, so auch für Deutschland: Der Wert fällt hier von ehemals 1,4 Prozent auf 0,9 Prozent. Allumfassend bleiben die Herausforderungen für die Euro-

zone und damit auch für die Weltwirtschaft aufgrund der Schuldenkrise in Europa weiterhin bestehen.

Investitionsaktivitäten der Gesellschaft sind folglich auch in 2013 mit Unsicherheiten behaftet, da nach wie vor nicht alle Marktrisiken erkennbar sind. Andererseits bieten stark schwankende Märkte die Chance, unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittel, zu günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann bei anziehender Konjunktur von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen zu profitieren.

Nachdem in wenigen Jahren die ordnungsgemäße Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG eintreten wird, werden über das Geschäftsjahr hinweg günstige Gelegenheiten genutzt, um zweckmäßige Desinvestitionen zu realisieren. Das daraus erzielte Kapital wird wiederum für die Finanzierung planmäßig auslaufender Anlegerverträge genutzt.

Darstellung der Risiken der zukünftigen Entwicklung

RISIKOBERICHT

Nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken oder Ereignisse von wesentlicher Bedeutung bekannt oder ersichtlich, die die Fortführung der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist gegenwärtig eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens nicht festzustellen.

An den Geld- und Kapitalmärkten sind fortwährende Schwankungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktien- und Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen kann hieraus – neben den Chancen – auch ein Geld- und Kapitalmarkt sowie Wechselkurs- und Zinsrisiko entstehen. Nicht zuletzt ist die Finanzkraft und Bonität der Schuldner entscheidend für die Bedienung von Darlehen, vergleichbaren Ausleihungen oder Geldmarktstiteln.

Private Equity-Investitionen sind grundsätzlich risikobehaftet. Der wirtschaftliche Erfolg hängt unmittelbar von dem Wertzuwachs der einzelnen Private Equity-Fonds (Zielfonds) und den jeweiligen Unternehmen (Zielunternehmen) ab, in die mittelbar investiert wird. Substanz- und Ertragsrisiken

wurden gemäß kaufmännischer Vorsicht berücksichtigt. Ein Finanzierungsrisiko kann sich daneben aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ergeben.

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2012 uneinheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen. Kosten für Rechtsverfahren sowie gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus, konnten aber im vergangenen Jahr weiter reduziert werden. Die Zahl der Streitigkeiten hat sich im vergangenen Jahr erneut deutlich reduziert und ist auf ein Minimum gefallen.

Schließlich können sich Vertragsbeendigungen nachteilig auf die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens auswirken, indem sowohl Mittel abfließen als auch künftige Ratenzahlungen ausbleiben. Hierdurch stehen der Gesellschaft geringere Investitionsmittel zur weiteren Renditeerzielung zur Verfügung. Daneben besteht bei einer Vielzahl von Vertragsbeendigungen die Möglichkeit, dass die Gesellschaft bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen, den sogenannten Desinvestitionen, zur Refinanzierung der Auszahlungen von Beteiligungen nicht in jedem Einzelfall attraktive Marktpreise erzielen können.

Ergänzend zu den im Lagebericht aufgeführten Risiken bestehen keine weiteren erkennbaren wesentlichen Risiken.

PROGNOSEBERICHT

Die zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklungen in 2013 sind nur schwer einschätzbar. Zu umfassend sind derzeit noch und bis auf Weiteres die vornehmlich durch die Euroschuldenkrise hervorgerufenen Unsicherheiten und Bewegungen an den globalen Finanz- und Kapitalmärkten sowie in den jeweiligen Staaten. Zwar gibt es auch positive Stimmen, die für 2013 Erholungstendenzen vorhersagen – so etwa seitens der Europäischen Zentralbank, die im Verlauf des Jahres 2013 eine Kräftigung der Wirtschaft im Währungsraum prognostiziert. Christine Lagarde, Chefin des Internationalen Währungsfonds, ist hingegen pessi-

mistischer und sieht erst in 2014 das Jahr der Erholung. Bis dahin muss man zum Beispiel in der Euro-Zone in 2013 weiterhin von einer Rezession ausgehen, ausgelöst durch die teilweise drakonischen Sparmaßnahmen in den Krisenländern und die nur schleppend einsetzenden Konsolidierungsmaßnahmen der Staatshaushalte.

Für das Jahr 2013 erwartet die Geschäftsleitung für Deutschland ein vergleichsweise geringeres Wachstum als noch in 2012. Da jedoch Deutschland bzw. die deutsche Wirtschaft im Vergleich zu anderen Wirtschaften der Euro-Zone immer noch relativ solide dasteht, wird sie diese Talsohle voraussichtlich unbeschadet überstehen. Als Motor der deutschen Wirtschaft sieht das Management der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, trotz der weltweiten Wachstumsberuhigung, erneut den Export deutscher Güter und die Binnenkonjunktur an. Hinsichtlich der zu erwartenden Inflationsrate geht die Geschäftsleitung von einem Wert unterhalb von 2 Prozent aus.

Mit einer Erholung der Weltwirtschaft und einer Ankurbelung des Welthandels im Verlauf des Jahres 2013 sollten sich die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Deutschlands wieder verbessern und in der Folge auch die Konjunkturdaten. Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2013 wird für die Gesellschaft ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

Das Management rechnet für das Jahr 2013 mit rund 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: 0,9 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Im Zuge des Erreichens des letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft, der Auflösung, haben bei der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zum Geschäftsjahresende 2012 weitere 147 Anlegerverträge (Vorjahr: 753) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht. Diese kommen Ende 2013 in Höhe von ca. 1,15 Mio. EUR (Vorjahr: 3,1 Mio. EUR) zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bzw. aus den daraus zu realisierenden Desinvestitionen zu bestreiten, die bereits veranlasst wurden, ggf. wurden bereits Rücklagen gebildet. Weitere Teilveräußerungen stehen an.

Die Geschäftsleitung hat entschieden, gezielte Investitionen auf Sicht ausschließlich in Sachwerte zu tätigen und Investitionen in Wertpapiere auch weiterhin auszusetzen.

Die weiterhin niedrigen Zinsen werden auch in 2013 für einen lebhaften Immobilienmarkt sorgen. Nach Angaben der Landesbausparkassen ist in 2013 mit einem Anstieg der

Neubauvorhaben um 4 Prozent zu rechnen. Auch bei den Mietpreisen sei mit einer weiteren Steigerung zu rechnen, vor allem in größeren Städten wie Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und München. Neben einem weiterhin boomenden Wohnimmobilienmarkt ist laut dem Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt von Ernst & Young in 2013 wieder mit größeren Transaktionen im Bereich von Einzelhandels- und Büroimmobilien auszugehen. Neben den bereits erwähnten niedrigen Zinsen ist auch die anhaltende Flucht in Sachwerte einer der Hauptgründe für die ungebrochen hohe Attraktivität von Immobilien. Anzeichen für eine Immobilienblase in Deutschland gibt es laut Experten aber nach wie vor nicht. Das Zinsniveau wird voraussichtlich auch in 2013 auf dem niedrigen Stand bleiben bzw. noch weiter fallen und damit Baugeld noch billiger machen. Einen weiteren Preisanstieg wird man hingegen bei Wohnimmobilien feststellen.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, auch in 2013 den Immobilienmarkt für seine Anleger sinnvoll zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen und dem Realisieren stiller Reserven unterstützen, kann derzeit nicht seriös bewertet werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2013 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenn gleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen. Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte wird auch für 2013 nicht erwartet. Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2013 und 2014 von einem leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2012 aus.

Berichterstattung nach § 289 Abs. 2 HGB

Bedeutende Vorgänge, die die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft beeinträchtigen, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Markdorf, 23.09.2013

Jürgen Koterzyna

Bilanz

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG ZUM 31.12.2012

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

AKTIVA	2012 in Euro	2011 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	—	—
Grundstücke und Gebäude	996.796,32	5.279.422,01
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	1,00	1.958,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	2.101.770,72	5.719.175,69
	3.098.568,04	11.000.555,70
Umlaufvermögen		
Vorräte	—	21.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25.771.024,24	29.578.718,62
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	291.940,83	575.587,87
	26.062.965,07	30.175.306,49
Rechnungsabgrenzungsposten	—	—
SUMME AKTIVA	29.161.533,11	41.175.862,19

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

PASSIVA	2012 in Euro	2011 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	-131.816,63	-131.816,63
	430.604,44	430.604,44
Kapital stille Gesellschafter	26.619.682,10	34.441.783,00
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	59.040,00	58.040,00
	59.040,00	58.040,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.115.863,27	1.340.768,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	904.394,52	161.216,53
Sonstige Verbindlichkeiten	31.948,78	4.740.588,82
	2.052.206,57	6.242.573,59
Rechnungsabgrenzungsposten	—	2.861,16
SUMME PASSIVA	29.161.533,11	41.175.862,19

Gewinn- und Verlustrechnung

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2012 BIS ZUM 31.12.2012

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2012 in Euro	2011 in Euro
Umsatzerlöse	1.747.115,35	1.988.150,68
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	492.472,67	602.305,67
Agioerträge	46.243,49	54.668,67
Erträge aus Vertragsauflösungen	1.204.402,83	1.323.369,52
Sonstige Umsatzerlöse	3.996,36	7.806,82
Sonstige betriebliche Erträge	1.519.697,53	281.415,70
Auflösung Rückstellungen	14.102,48	16.596,90
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	1.491.307,53	213.878,71
Erstattete Verwaltungskosten	10.508,15	3.446,48
Sonstige betriebliche Erträge	3.779,37	47.493,61
Personalaufwand	-61.356,00	-61.356,00
Abschreibungen	-3.637.923,29	-2.239.100,97
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-106.290,22	-119.273,99
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-3.531.633,07	-2.119.826,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.819.785,48	-6.461.375,39
Verwaltung	-478.197,09	-520.305,81
Anlegerkontenverwaltung	-160.127,41	-167.112,29
Jahresabschluss und Prüfung	-23.060,00	-24.814,80
Rechtsberatung	-30.612,78	-28.207,56
Vermögensmanagement	-98.305,75	-119.170,00
Sonstige	-166.091,15	-181.001,16
Räume Objektaufwendungen	-183.756,26	-220.245,44
Nebenkosten	-157.231,54	-189.065,14
Instandhaltung	-21.436,25	-22.533,68
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-5.088,47	-8.646,62

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2012 in Euro	2011 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-71.510,69	-71.124,27
Verkaufsprovisionen Immobilien	-24.099,66	-31.418,80
Vermittlungsprovisionen	-23.968,00	-15.600,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-23.443,03	-24.105,47
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-17.381,34	-17.865,94
Sonstige	-2.068.940,10	-5.631.833,93
Vertragsauflösungen	-1.827.585,13	-4.953.757,69
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-34.178,00	-39.228,30
Forderungsverluste	-193.233,98	-590.728,75
Sonstige	-13.942,99	-48.119,19
Erträge aus Beteiligungen	0,00	3.910,75
Finanzergebnis	84.540,01	218.842,94
Zinserträge	84.540,01	218.842,94
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-3.167.711,88	-6.269.512,29
Steuern	14.200,70	-5.637,01
Erträge aus Verlustübernahme	3.181.912,58	6.308.583,83
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss Jahresfehlbetrag	0,00	44.708,55
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-131.816,63	-176.525,18
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn Bilanzverlust	-131.816,63	-131.816,63



Gemeinschaftliches Wohnen – aktiv miteinander leben

Wer in der Gruppe baut oder mit Gleichgesinnten ein Generationenprojekt auf die Beine stellt, engagiert sich für einen zukunftsfähigen Trend. Bundesweit entstehen Projekte, die auf gegenseitige Unterstützung und mehr Miteinander ausgerichtet sind. Die Akteure setzen nicht nur auf gemeinsame Aktivitäten, sondern auch auf Unterstützung bei Alltagsproblemen.

Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG hat ihren Jahresabschluss nach den Kriterien für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 267 Abs. 1, 274 A HGB aufgestellt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2012 der Beteiligungen, Gesellschaften, bei denen Ausleihungen bestehen, und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden

Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW Prüfungsstandard 450.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2012 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und dem Risikomanagement. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt.

Im Geschäftsjahr 2012 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2012 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben

wurde der Aufsichtsrat laufend über Maßnahmen zum Ausbau der Kundenbeziehungen und deren Auswirkungen informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 20.09.2012 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2012 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG sowie des dazugehörigen Lageberichts ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2012 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 05.10.2013

Dr. Dr. h.c. Michael Krause
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG | Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

Telefon: 01805 – 97 52 70 (14 Cent / Minute) | Internet: www.suedwestrentaplus.de |

E-Mail: service@suedwestrentaplus.de