

# 2013

---

GESCHÄFTSBERICHT



Südwest Finanz Vermittlung  
Zweite AG

# Gemeinschaftlichkeit und Unternehmensphilosophie

Gemeinschaft ist der aktuell entdeckte Trend und findet immer mehr Anhänger in einer Zeit, die oftmals durch ein Defizit an Verbindlichkeit, Vielfalt und Miteinander gekennzeichnet ist. Viele Menschen suchen verstärkt nach neuen sozialen Bindungen und Lebensinhalten. Kollektive und Wohngemeinschaften sind heute für viele Interessen- und Altersgruppen attraktiv.

Als professioneller Investmentspezialist ist die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG seit vielen Jahren für ihre Gemeinschaft der Anleger tätig. Über wesentliche Anlageklassen hinweg decken wir ein breites Anlagespektrum ab: von Immobilien und Immobilienbeteiligungen über Alternative Investments bis hin zu Private Equity. Sie alle erfordern langfristig orientierte Anlageentscheidungen.



# Inhaltsverzeichnis

02 \_\_\_\_\_  
VORWORT DES VORSTANDS

04 \_\_\_\_\_  
URBAN GARDENING  
– MILLIONENFACHES  
PHÄNOMEN IN DEUTSCHEN  
STÄDTEN

09 \_\_\_\_\_  
DAS INVESTITIONSJAHR 2013

11 \_\_\_\_\_  
IMMOBILIEN

14 \_\_\_\_\_  
WERTPAPIERE

15 \_\_\_\_\_  
ALTERNATIVE INVESTMENTS

17 \_\_\_\_\_  
IMMOBILIENOBJEKTE

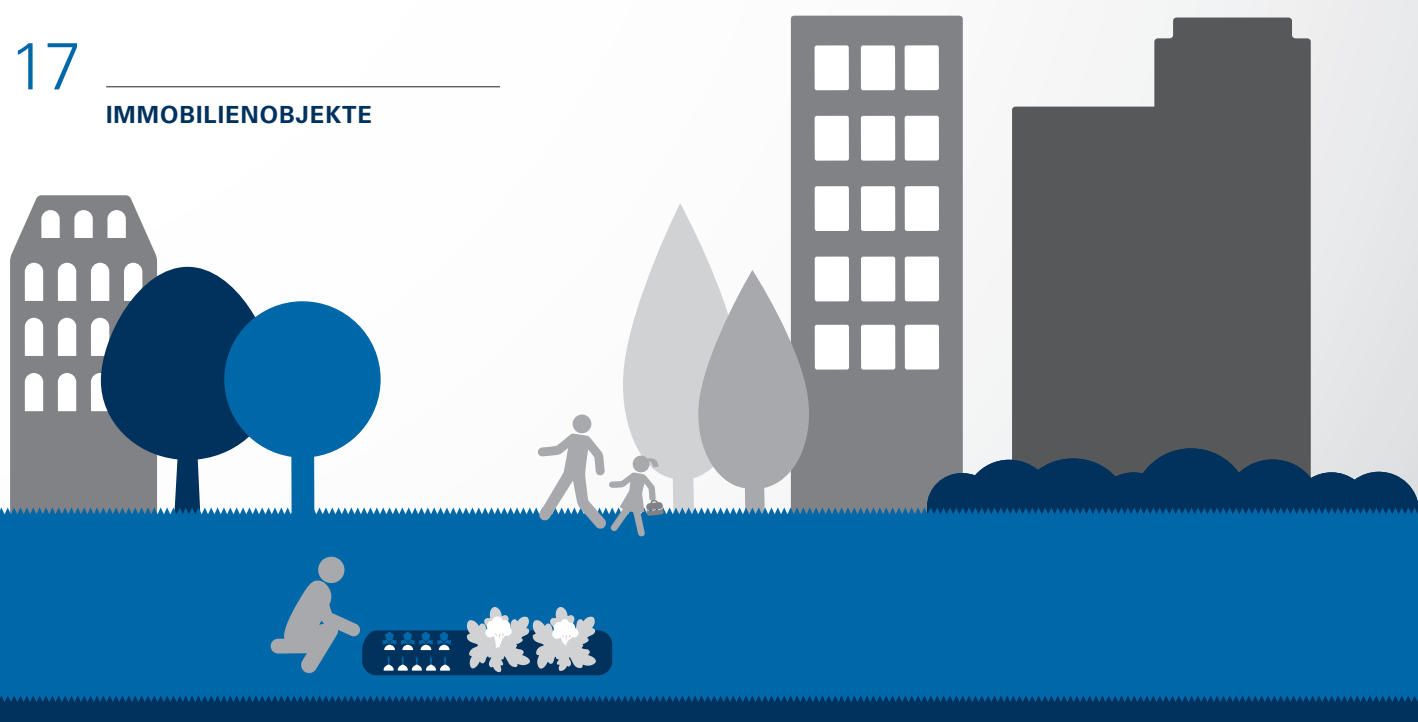
21 \_\_\_\_\_  
LAGEBERICHT ZUM  
JAHRESABSCHLUSS

26 \_\_\_\_\_  
BILANZ

28 \_\_\_\_\_  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

31 \_\_\_\_\_  
ERGEBNIS DER JAHRES-  
ABSCHLUSSPRÜFUNG

32 \_\_\_\_\_  
BERICHT DES AUFSICHTSRATS



## Vorwort des Vorstands



Jürgen Koterzyna,  
Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG gehört zu den bekannten Vermögensverwaltungen in Deutschland und investiert in Sach- und Substanzwerte. Das Mitunternehmerkonzept, basierend auf einer atypisch stillen Beteiligung, bietet Möglichkeiten zur Vermögensanlage und -bildung.

Die Aufteilung der Investitionsmittel in verschiedene Anlagesegmente ist dabei für ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis von großer Bedeutung. Darüber hinaus ist Transparenz für die Anleger ein wichtiges Anliegen. Sie werden deshalb regelmäßig in Veranstaltungen und im Internet über die Investments auf dem Laufenden gehalten.

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

die Weltwirtschaft wurde 2013 durch die sehr expansive Geldpolitik der führenden Notenbanken unterstützt und wuchs mit 3 Prozent im Umfang des Vorjahres. Trotz abgeschwächten Wachstums hatte China wieder die höchste Zuwachsrate. Die Schwellenländer hatten im Verlauf des Jahres nach Anhebung des amerikanischen Leitzinses mit einem enormen Kapitalabfluss zu kämpfen, während die Industrieländer insbesondere die Abschwächung der Märkte spürten und geringeres Wachstum in Kauf nehmen mussten. Die deutsche Wirtschaft verlor im Vergleich zum Vorjahr an Dynamik, konnte aber im Gegensatz zu seinen Nachbarn zulegen und zeigte sich erneut als stärkste Wirtschaft Europas.

2013 haben wir unser Portfolio, wie schon im Vorjahr, wieder durch planmäßige Desinvestition der letzten Phase unserer Fondsgesellschaft – und den Auslauf vieler Anlegerverträge – angepasst. Deshalb haben wir die Mittel der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten angelegt. Aus Gründen einer besseren Rendite haben wir die Mittel aber auch in anderen Assetklassen, insbesondere in Immobilien, gehalten. Wertpapierumsätze haben wir 2013 nicht getätigt.

Die bisherige Entwicklung der Wirtschaft und der Märkte in 2014 hat sich trotz weiteren Wachstums in zunehmender Labilität vollzogen. Die krisenhafte Entwicklung an den Konfliktherden der Welt, insbesondere in der Ukraine, und die nach wie vor unsichere Situation des Bankensystems, ebenso die Fragen um die weitere Entwicklung in der Europäischen Union, haben uns darin bestärkt, Investitionen der frei werdenden Mittel nur sehr zurückhaltend zu tätigen. Angesichts deflationärer Tendenzen und stetig rückläufiger Zinsen haben wir uns entschieden, gezielt auf Sicht in Sachwerte zu investieren und neue Festgeldanlagen wie Anlagen in Wertpapieren zu meiden.

Wir bauen weiterhin auf das Fachwissen und die Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei denen ich mich für die geleistete Arbeit herzlich bedanke. Mein Dank gilt ebenso auch unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden, die uns ihr Vertrauen entgegenbringen.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Koterzyna  
Markdorf, im Oktober 2014

# Urban Gardening – Millionenfaches Phänomen in deutschen Städten

DIE NEUE LANDLUST LOCKT MIT MEHR ALS SÄEN UND ERNTEN

Gärtnern liegt im Trend wie seit Jahren nicht und erobert mit steigender Tendenz auch die Großstädte der Welt: Der Duft nach Erde und Blumen verführt Städter reihenweise in Gärten, auf Balkone, in die grünen Hinterhöfe und in den öffentlichen Raum. Das gemeinschaftliche Graben in Erde lässt nicht nur Blumen und Gemüse, sondern auch Gemeinschaftssinn und Sozialkompetenz gedeihen.

## ENTDECKUNG DER NEUEN LANDLUST

Seit Jahren lässt sich ein neuer Trend beobachten, der besonders in den Großstädten Deutschlands viele Fans gefunden hat. Urbaner Gartenbau, auch Urban Gardening oder Urban Farming, bezeichnet die Nutzung von städtischen Flächen für den gärtnerischen Anbau. Diese reichen von Dächern über Brachen bis hin zu Grünstreifen. Der Vielfalt sind keine Grenzen gesetzt. Überall wird gebuddelt, gepflanzt

und geerntet. Salat und Tomaten auf einem Parkhausdach, Gurken und Bohnen zwischen tiefen Häuserschluchten, Sonnenblumen auf Industriebrachen.

## SEHNSUCHT NACH MEHR GRÜN

Das Phänomen ist aus dem Stadtbild zahlreicher Großstädte nicht wegzudenken und weltweit auf dem Vormarsch. Urbane Gärten begrünen Stadtviertel, verbessern die Luftqualität, verwandeln Brachflächen in Gärten, tragen zu Kultur, Bildung und Verständigung bei und bieten Raum für Engagement und Beteiligung.

Waren es 2003 nur fünf Projekte,  
so sind es 2013 bereits  
mehr als 100.

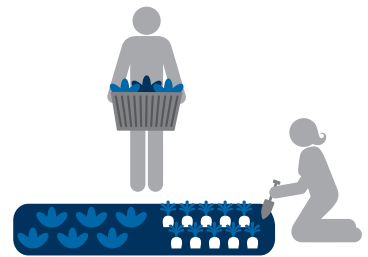
*Von der Stiftung Interkultur betriebene Gärten.*

Nachhaltige Bewirtschaftung, eine umweltschonende Produktion und ein bewusster Konsum landwirtschaftlicher Erzeugnisse sind den Initiatoren wichtig, ebenso wie die Verschönerung und Bereicherung des Lebens in der Stadt

*Privates Grün in der Stadt ist rar –  
deshalb lockt der Trend zum Teilen  
in den Gärten.*



*Gemeinsam statt einsam –  
Gemeinschaftsgärten sind Orte  
der Begegnung.*



und die Herstellung neuer Gemeinschaften. Und es ist bei dem Boom des Urban Gardening auch kein Ende abzusehen. Das Gegenteil ist sogar der Fall. Er scheint immer mehr an Beliebtheit zu gewinnen. Die Stiftung Interkultur beispielsweise betreibt Gärten, die von jedem, der Interesse hat, bebaut werden dürfen. Waren es 2003 noch fünf Projekte, sind es im Jahre 2013 bereits mehr als 100 geworden – Tendenz weiter steigend.

Stadtplaner und Wissenschaftler erfreut diese Entwicklung. Sie sehen darin eine Chance, ökologischen Problemen entgegenzuwirken, die durch wachsende Städte entstehen. Sie betrachten die Gärten in den Städten als Zukunftsmodell, in dem der lokale Anbau und das Stadtleben wieder stärker miteinander verwoben werden und ein fester Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden.

### IN DER STADT ZURÜCK ZUR NATUR

Bevölkerungswanderungen und wirtschaftliche Unterschiede in den Städten lassen Einrichtungen und Flächen vielfach ungenutzt zurück und eröffnen kreativen Köpfen neue Möglichkeiten für Beschäftigung und Stadtmodelle. Produktion, Konsum, Stadt und Natur rücken näher aneinander, denn viele Menschen träumen von der Selbstversorgung mit selbst angebaute Gemüse und Obst. Doch in den Städten sind Gärten oder Schrebergärten rar und nicht alle können sich ein Stück grüne Natur leisten. Aber neue Gartenmodelle sind auf dem Vormarsch: Im Internet lassen sich biozertifizierte Ackerstücke mieten, interkulturelle und Nachbarschaftsgärten werden gemeinschaftlich gestaltet, bei mobilen Gärten wird das Gemüse in Blumenkübel,

Säcke oder alte Badewannen gepflanzt, um Flexibilität und Mobilität zu gewähren, City Farms ziehen besonders Kinder an mit ihrer Mischform aus Nutztieren und Gärten sowie mit Mitmach-Angeboten wie Reiten, Gärtnern oder Hofarbeiten.

Wer heute einen klassischen Kleingarten hat, gehört zu einer wachsenden Gruppe von Freizeitgärtnern: Bundesweit gehen fünf Millionen Kleingärtner auf 46.000 Hektar ihrem Hobby nach. Damit hat die Zahl der Kleingärten in den vergangenen Jahren weiter zugenommen. Dabei gilt Berlin als deutsche Kleingarten- bzw. Schrebergarten-Hauptstadt: Über 73.000 privat nutzbare Gärten gibt es in den 925 Gartenanlagen der Metropole.

## Einige Garteninitiativen im Internet

[www.greenguerrillas.org](http://www.greenguerrillas.org)  
[www.prinzessinnengarten.net](http://www.prinzessinnengarten.net)  
[www.o-pflanzt-is.de](http://www.o-pflanzt-is.de)  
[www.inselgruen.org](http://www.inselgruen.org)

*Gemeinsam gärtnern, handwerkern oder  
sogar imkern – Bewohner holen die  
Natur zurück in die Stadt.*



*Gärten in der Stadt werden mehr als nur Erholungsräume, sie begeistern für eine neue Form von Gemeinsinn.*



### NEUE GARTEN-KOLLEKTIVE

Besonders starken Zulauf haben auch Gemeinschaftsgärten, die in der Stadt im Kollektiv betrieben werden. Meistens sind Nachbarn, politische Gruppen, Kirchen, Schulen etc. aktiv. Dabei müssen die Flächen nicht nur privater Natur sein. Die Städte bieten immer häufiger auch öffentlich zugängliche Gärten zur Bebauung an.

Viele Gärten werden zudem zu Orten gemeinschaftlicher Verständigung und Gestaltung, sie liefern einen unkomplizierten Anlass, Neues zu entdecken und praktisch auszuprobieren.

### BOMBENBAU FÜR GRÜNE AKTIVISTEN

Der Begriff des Guerilla Gardening findet seine Ursprünge in der New Yorker Künstler- und Aktivistengruppe Green Guerrillas, einer jungen urbanen Avantgarde, die mit ihrem Konzept ein Zeichen gegen die weltweiten Ernährungs- und Umweltprobleme setzen wollte. Aber auch die Isolation und Vereinzelung sollte so bekämpft werden. Sie bepflanzen eigeninitiativ öffentliche Plätze, Grünstreifen, Verkehrsinseln, unbegrünte Betonkübel oder Bauminselfen und vergessene Hinterhöfe. Guerilla-Gärtner-Aktionen sind Kunst im öffentlichen Raum mit ökologischem Bezug – ohne offizielle Erlaubnis und auf eigene Kosten. Die populärste

und unkomplizierteste „Waffe“ des Guerilla Gardening sind „Seed Bombs“ (Saatbomben), kleine walnussgroße Kugeln, die aus Erde, Lehm- und Kompost und Saat hergestellt und überall da fallengelassen oder geworfen werden, wo Begrünung erwünscht ist. Die Verflechtung von ernährungspolitischen, künstlerischen und ökologischen Fragen fand Anklang bei der Bevölkerung und verbreitete sich schnell weltweit.

### „Saatbomben“

*Saatbomben sind kleine Kugeln aus Erde, Lehm- und Kompost und Samen. Guerilla-Gärtner pflanzen sie nicht, sondern lassen sie einfach fallen oder werfen sie an schwer zugängliche Orte.*

### AKTIV SEIN UND SELBER MACHEN

Auch in Deutschland sah man plötzlich Menschen, die in der Stadt mit Spitzhacke und Gießkanne unterwegs waren, um Beete ohne Genehmigung auf den zahlreichen Verkehrsinseln anzulegen. Auf diese Weise sind auch in den 90er-Jahren die heutigen interkulturellen Gärten entstanden.



Mit der Jahrtausendwende redete man über urbanen Gartenbau auch in den Cafés und Szene-Bars der Städte. In Deutschland war vor allem die Stadt Berlin ein wichtiger Anlaufpunkt. Ob auf dem Dach eines Parkhauses in Wedding oder dem Rollfeld des ehemaligen Flughafens Tempelhof, die Zahl der Projekte in der Hauptstadt ist bereits auf über 200 gestiegen. Das Vorzeigeprojekt der deutschen Urban-Gardening-Bewegung, der bekannte „Prinzessinnengarten“ am Kreuzberger Moritzplatz, ging ebenfalls aus einer dieser Initiativen hervor. Auf einer vernachlässigten und zugemüllten Fläche wurde mit dem Engagement der Nachbarschaft eine neue Form von urbanem Gärtnern ermöglicht. Keiner besitzt ein eigenes Beet, sondern alle arbeiten gemeinsam daran, diesen für jeden zugänglichen Garten aufzubauen und zu erhalten. Über mehrere Sommer hinweg ist ein Ort des sozialen Zusammentreffens und ein Ort des informellen und erfahrungsbasierten Lernens entstanden, der neben einem Gartencafé und Gartenbaubetrieb auch offene Beteiligungs- und Bildungsangebote sowie Kooperationen mit Schulen und Kindergärten anbietet.

Andere große Projekte befinden sich auf der Kulturinsel Stuttgart (KIS) am ehemaligen Güterbahnhof Stuttgart-Bad Cannstatt. Ende 2012 entstand dort das nun sehr erfolgreiche Projekt „InselGRÜN“. Dort gedeihen Kohlrabis, Fenchel, Radieschen und allerlei Salate. Noch geplant sind Events, Naschgärten, Kartoffelanbau in Säcken, der Bau eines Insektenhotels, Dachbegrünungen, Wildblumen- und Kräuterwiesen. Das Münchener Pendant, das sich in der Nähe des Olympiaturms befindet, der Gemeinschaftsgarten „o’pflanzt is!“ legt viel Wert auf Recycling. Fast alle Hochbeete sind aus altem Holz sowie anderen recycelten Materialien. In ausgedienten Reissäcken werden Tomaten und Kartoffeln gepflanzt, eine Kräuterspirale, eine Komposttoilette, eine Outdoor-Küche und ein Foliengewächshaus gebaut sowie Komposthaufen angelegt und anderes mehr.

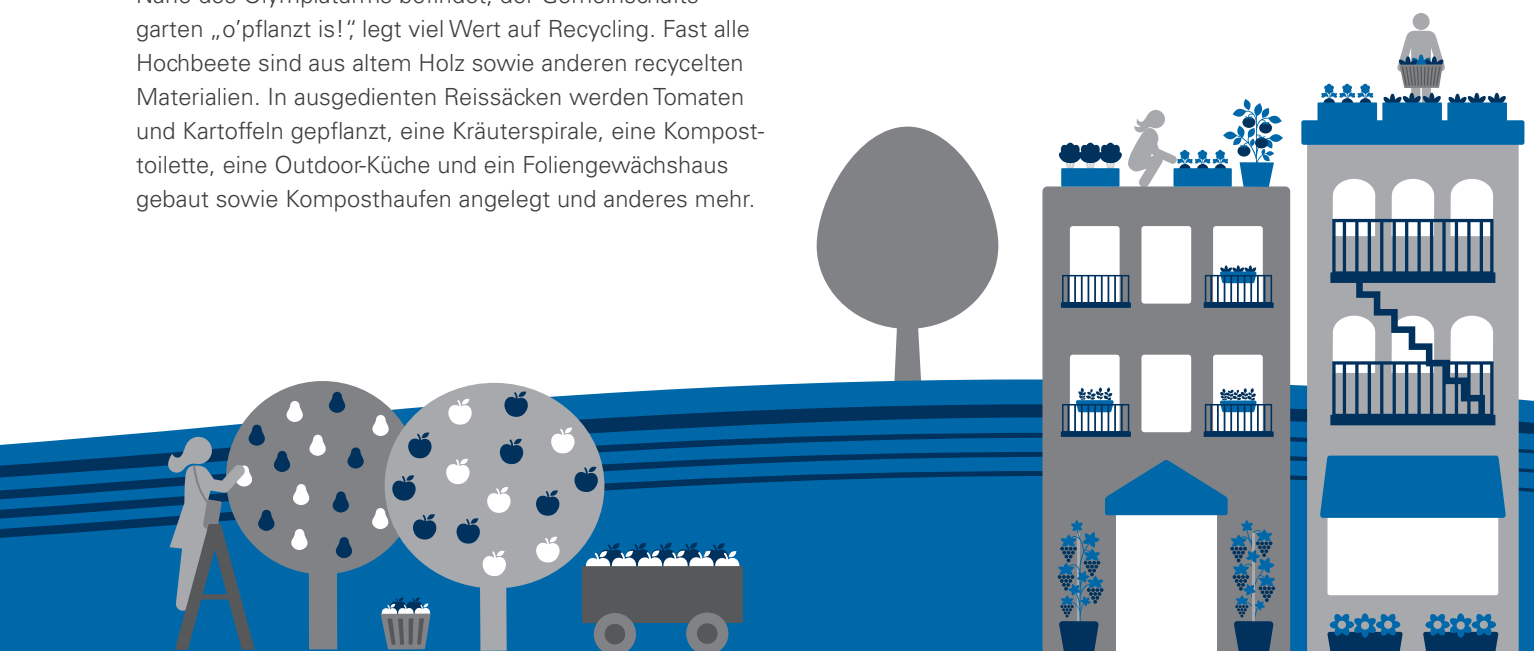
## Rezept für Saatbomben

*Fünf Teile rote Tonerde mit drei Teilen Erde oder Kompost und einem Teil beliebiger Samen wie beispielsweise Lavendel, Kornblume, Tagetes oder Ringelblume mischen. Einen Teil Wasser hinzufügen und aus der Masse walnussgroße Kugeln formen. Ein bis zwei Tage an einem nicht zu schattigen und nicht zu sonnigen Platz trocknen lassen.*

### GRÜNE METROPOLEN

Die Trendforschung spricht von „Re-Grounding“, dem Wunsch nach neuer Erdung in einem immer komplizierter werdenden Umfeld. Die Selbstversorgung boomt angesichts ständig neuer Skandale bei der Lebensmittelherstellung und der nachwirkenden Wirtschaftskrisen. Die Konzentration auf das Naheliegende, das Mögliche, die kleine Grünfläche vor der eigenen Haustür. Der Kleingärtner wird Avantgarde: alternativ, nachhaltig und zukunftsfähig.

Hochrechnungen zufolge werden im Jahr 2050 fast 80 Prozent der Weltbevölkerung in Städten leben. Die Zukunft von Metropolen wie New York, Paris, Rio de Janeiro oder Tokio sei grün, wünschen sich Stadtplaner. Die Stadt könne in Zeiten des Klimawandels und hoher Energiepreise nur dann überleben, wenn die Menschen der Natur auch dort wieder mehr Raum geben. Urban Gardening wird dazu beitragen, dass Menschen den Wandel zu einer nachhaltigen Stadt aktiv mitgestalten.



# Anlageinvestition und Wertstabilität

Wertstabilität und Risikostreuung sind in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld entscheidend. Als aktiver Investmentmanager ist die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG für private Anleger tätig. Für nachhaltige und langfristige Kundenbeziehungen beschreiben zwei Worte die Anlagephilosophie: Verstehen & Handeln.

Im Rahmen unserer Transparenz informieren wir im nachstehenden Kapitel über die Ergebnisse unserer Anlageklassen im Investitionsjahr 2013.



# Das Investitionsjahr 2013

## WELTWIRTSCHAFT VERLIERT AN FAHRT

### EXPORTRÜCKGANG UND MARKTSCHWÄCHE SCHADEN WELTWIRTSCHAFT

Die verhaltene Entwicklung der Weltwirtschaft hält auch für das Jahr 2013 weiter an. Als Ursachen können zum einen die hohe Arbeitslosenquote Europas und zum anderen der gehemmte Fortschritt in den Schwellen- und Entwicklungsländern angeführt werden. Der starke Nachfragerückgang in den Hauptabsatzmärkten der Welt ist für den Exporteinbruch der aufstrebenden Nationen verantwortlich. Der rückläufige Außenhandel Chinas zieht besonders gravierende Auswirkungen auf die konjunkturelle Lage nach sich. Einen weiteren negativen wirtschaftlichen Einfluss hatte die Ungewissheit über die Folgen einer strengeren Geldpolitik durch die amerikanische Notenbank. Das Wirtschaftsjahr 2013 zeichnete sich vor allem durch seine Dynamik aus. Während der Welthandel im ersten Halbjahr eher schleppend vorankam, stieg das Handelsvolumen im zweiten Halbjahr entgegen vielen Erwartungen enorm an. Im Hinblick auf das Gesamtjahr betrug das weltweite Wachstum des Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2,9 Prozent und fiel somit um 0,3 Prozent niedriger aus als im Vorjahr.

### EUROPA KOMMT ZU KRÄFTEN

Trotz Problemen wie beispielsweise der hohen Arbeitslosigkeit, der schwachen Binnennachfrage und Staatsschuldenkrisen einiger EU-Länder konnte der Euroraum dem Jahr 2013 etwas Positives abgewinnen. Im zweiten Quartal 2013 kam es erstmals seit anderthalb Jahren zu einem Wirtschaftswachstum für die Eurozone. Lauf Internationalem Währungsfonds (IWF) kommt es sogar zu einer Stabilisierung der Krisenländer Griechenland und Spanien, was aber nicht den BIP-Wachstumsrückgang Europas um 0,4 Prozent verhindern konnte.

Schon 2012 konzentrierten sich die Bemühungen der Europäische Zentralbank (EZB) darauf, möglichst günstiges Geld gewährleisten zu können. Der Leitzins wurde 2013 gleich zweimal gesenkt, womit die EZB auf die schwache Wirtschaftsentwicklung in Europa und eine befürchtete Deflation reagierte. Im Mai wurde er auf 0,5 Prozent gesenkt und im November auf ein historisches Niedrigzinsniveau von

0,25 Prozent. Im Jahre 2013 lag das Preisniveau auf dem niedrigsten Stand seit vier Jahren und die Inflationsrate der Eurozone betrug lediglich 1,5 Prozent, was den sinkenden Energiepreisen zugeschrieben werden darf.

Laut Expertenmeinungen findet die Rezession der Eurozone im Jahre 2014 ihr Ende. Grund zur Annahme bieten die steigenden europäischen Exporte. Von der europäischen Zentralnotenbank werden keine sonderbaren geldpolitischen Veränderungen erwartet. Ein Fortsetzen des aktuellen Kurses aus Angst vor einem möglichen Preisverfall und einer möglichen wirtschaftlichen Stagnation stimmt eher mit den Prognosen der Experten überein.

### MITTELMÄSSIGES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Die schwächelnde Weltwirtschaft hat 2013 auch die deutsche Wirtschaftsentwicklung unter Mitleidenschaft gezogen. Dies ist vor allem am BIP-Wachstum im Jahre 2013 von mageren 0,4 Prozent zu spüren, womit man den schwachen Wert vom Vorjahr sogar um weitere 0,3 Prozent unterboten hat. Trotz konjunktureller Probleme konnte sich der Arbeitsmarkt stabil halten. Zudem darf mit laut der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) mit besseren Zeiten gerechnet werden. Die Kammer sagt einen enormen deutschen Exportanstieg von 1,45 Billionen Euro voraus. Dies käme gegenüber 2013 einem Plus von über 4 Prozent gleich.

### SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

Aufgrund der anhaltenden Verunsicherung der Investoren und der dürftigen Entwicklung der Hauptabsatzmärkte verlief das Weltwirtschaftsjahr 2013 relativ schwach. Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG musste sich den geänderten Marktbedingungen anpassen und konnte dabei auf eine gute und ungebremste Nachfrage im Immobiliensektor setzen. Nach wie vor bleibt aber eine breite Diversifikation zur Risikonivellierung die Prämisse, wobei Sachwertanlagen tendenziell der Vorzug gegeben wird.

**VERMÖGENSPORTFOLIO (GESAMT: 16,7 MIO. EURO)**

Liquidität	0,4 Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen	8,0 Mio. EUR
Alternative Investments (insbesondere Schiffe)	7,3 Mio. EUR
Geldmarkt   Finanzanlagen	1,0 Mio. EUR

**DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS**

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war im Jahr 2013 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 –1,0 Mio. Euro auf 16,7 Mio. Euro (Vorjahr: 17,7 Mio. Euro).

Der Wert der Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen reduzierte sich auf 8,0 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro). Ihr Anteil am Gesamtportfolio erreichte somit 48,0 Prozent. Die Rendite aus der aktiven Vermietung betrug im Berichtsjahr 7,1 Prozent vor Kosten (Vorjahr: 6,6 Prozent).

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 700 TEUR) eine Gewichtung in Höhe von 5,9 Prozent. Diese Anlageklasse generierte im Berichtsjahr 44 TEUR (Vorjahr: 101 TEUR) an Zinserträgen.

Der Gesellschaft stand zum 31.12.2013 ein Liquiditätspolster von 376 TEUR (Vorjahr: 292 TEUR) zur Verfügung. Dies sind 2,3 Prozent vom Gesamtvermögen.

Das Segment Alternative Investments/Private Equity wies zum Jahresende 2013 ein Vermögen in Höhe von 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro) aus und war somit am Gesamtportfolio mit 43,9 Prozent (Vorjahr: 41,4 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 2013 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 atypisch stillen Gesellschaftern für 2013 Verluste in Höhe von –1,8 Mio. Euro (Vorjahr: –3,2 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 28 TEUR (Vorjahr: 0 Euro).

**ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE**

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 2.670 Verträge (Vorjahr: 3.038). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich im Berichtsjahr auf zwölf Verträge und liegt damit deutlich unter dem Vorjahr (245). Im Zuge des Erreichens des letzten Lebenszyklus der Fondsgesellschaft, der Auflösung, haben zum Geschäftsjahresende 2013 weitere 311 Anlegerverträge (Vorjahr: 147) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende

erreicht. Diese kommen Ende 2014 in Höhe von 700 TEUR (Vorjahr: 1,15 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 2013 flossen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG rund 800 TEUR (Vorjahr: 900 TEUR) aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Das Management rechnet für 2014 mit ca. 700 TEUR (Vorjahr: 800 TEUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

## Immobilien

### DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT WEITERHIN ATTRAKTIV

#### WOHNUNGSBAUTEN AUF REKORDHOCH

Die Wohnimmobilienpreise im Jahr 2013 verzeichneten einen stärkeren Anstieg als im Vorjahr. Günstige Finanzierungskosten für Häuser und Wohnungen gaben Anlass für diesen Preisanstieg. Dies wiederum wurde durch die Europäische Zentralbank ermöglicht, die mit ihrer fortlaufend expansiven Geldpolitik den Realzins so stark senkte, dass Kredite auf dem deutschen Immobilienmarkt so günstig wie nie zuvor waren. Insbesondere der Wohnungsbau profitierte von dieser Entwicklung. Dem Statistischen Bundesamt zufolge wurden alleine zwischen Januar und September 2013 24.000 und damit 13,5 Prozent mehr Wohnungsbauten genehmigt als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Während im gleichen Zeitraum lediglich 1 Prozent mehr Einfamilienhäuser genehmigt wurden, konnte die Genehmigungsanzahl für Mehrfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser um 25 Prozent beziehungsweise knapp 14 Prozent zulegen. Die Immobilienpreise zogen ganz besonders in den deutschen Großstädten an. Die stärksten Zuwächse beobachtete man in Berlin, Hamburg, München und Stuttgart. Hierfür sind die attraktiven Renditeaussichten verantwortlich. Andere Entwicklungen ergaben sich in den ländlichen Regionen und im Osten Deutschlands. Hier blieb die Nachfrage nach Neubauten und Gebrauchtimmobilien unverändert oder sank sogar leicht aufgrund von Bevölkerungsabwanderungen.

#### DEUTSCHE INVESTIEREN WIEDER AM LIEBSTEN IN IMMOBILIEN

Privatanleger bevorzugen immer noch die Immobilie als Anlage. Das Vermögensbarometer 2013 des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes sagt aus, dass viele Deutsche sich aufgrund der Niedrigzinspolitik der Notenbanken zum Immobilienkauf entscheiden. Die Hälfte (50 Prozent) aller Eigenheimbesitzer bezeichnen diese als bevorzugte Geldanlage. Ein Jahr zuvor lag die Quote bei 46 Prozent. Inzwischen finden sich auf dem deutschen Immobilienmarkt immer mehr ausländische Investoren aufgrund der Schuldenkrise in der Eurozone. Dieser Trend zeichnete sich bereits vor zwei Jahren ab. Besonders spanische und griechische Käufer wenden sich vom politisch und wirtschaftlich desolaten Heimatmarkt ab und suchen zunehmend Zuflucht im deutschen Immobilienmarkt.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sieht den jüngsten Entwicklungen positiv entgegen. Die steigende Anzahl an Neubauten sei erfreulich, da diese dabei helfen, dem aktuellen Wohnraum-mangel in den deutschen Großstadregionen entgegenzuwirken. Expertenmeinungen gehen davon aus, dass diese Entwicklung noch lange nicht ihren Höhepunkt erreicht hat. Außerdem berufen sie sich auf das Verhältnis von Hauspreisen zu Mietpreisen, welches in Deutschland noch unter dem langfristigen Durchschnitt liegt. In skandinavischen

## IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis <sup>1,3</sup> in EUR	Verkehrswert in EUR	Buchwert 31.12.2013	Mieteinnahmen in EUR 2013	Mietrendite <sup>2</sup> in %
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	259.401	26.366	7,5
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	361.300	360.422	154.014	14.340	4,0
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	283.651	34.114	10,1
	<b>Gebäude gesamt</b>	<b>1.051.801</b>	<b>1.380.000</b>	<b>697.066</b>	<b>74.820</b>	<b>7,1</b>
12.2003	Weingarten, Nachtweide, 6 Stellplätze	47.500	72.000	28.328	0	0,0
	<b>Gebäude und Grundstücke</b>	<b>1.099.301</b>	<b>1.242.422</b>	<b>725.395</b>	<b>74.820</b>	<b>6,8</b>
Verkäufe			Veräußerungsgewinne 2013		0	
	<b>Gebäude und Grundstücke gesamt</b>	<b>1.099.301</b>	<b>1.242.422</b>	<b>725.395</b>	<b>74.820</b>	<b>6,8</b>

### Co-Investments

2008	Beteiligung DRE III (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
	<b>Immobilienbeteiligungen gesamt</b>	<b>5.671.000</b>	<b>4.250.000</b>	<b>4.210.000</b>	<b>154.919</b>	<b>2,7</b>
	<b>Anlageklasse Immobilien</b>	<b>6.770.301</b>	<b>5.492.422</b>	<b>4.935.395</b>	<b>229.739</b>	<b>3,4</b>

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

2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

3) bereinigt um evtl. Verkäufe

Ländern wie Finnland oder Schweden gibt es bereits ein hohes Preis-Miet-Verhältnis, was Investitionen erheblich erschwert. In den Niederlanden, Spanien und Frankreich fallen sogar die Immobilienpreise und -investitionen.

### IMMOBILIENBESTAND REDUZIERT

Das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG umfasst drei Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Baugebiet. Die Immobilie in Leipzig, Holbeinstraße 38b, konnte im Berichtsjahr veräußert werden. Diese Desinvestitionen sind bei Fondsgesellschaften, die sich langsam Richtung Auflösung bewegen, durchaus üblich.

Aus der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 7,1 Prozent (Vorjahr: 6,6 Prozent). Auch im laufenden Jahr

2014 sollen weitere Verkaufschancen genutzt werden. Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG summiert sich zum Jahresende 2013 auf 8,0 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro).

### UMBAUMASSNAHMEN ERHÖHEN DIE WOHNQUALITÄT

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

In den Beteiligungsprojekten DRE III (Distressed Real Estate), Duisburg, Hanielstraße, laufen die Modernisierungsarbeiten und die Umgestaltung der Wohnungen schrittweise weiter. Im DRE III sind inzwischen knapp 70 Prozent der neu gestalteten Wohnungen im renovierten „Roten Riesen“ vermietet. Die Gewerbeflächen sind hingegen mit 55,5 Prozent nicht in dem Maße vermietet wie ursprünglich geplant.

Bei der Beteiligung DRE V (Bergheim) stehen weitere Sanierungsarbeiten an, die schließlich zu einem höheren Verkaufspreis führen sollen.

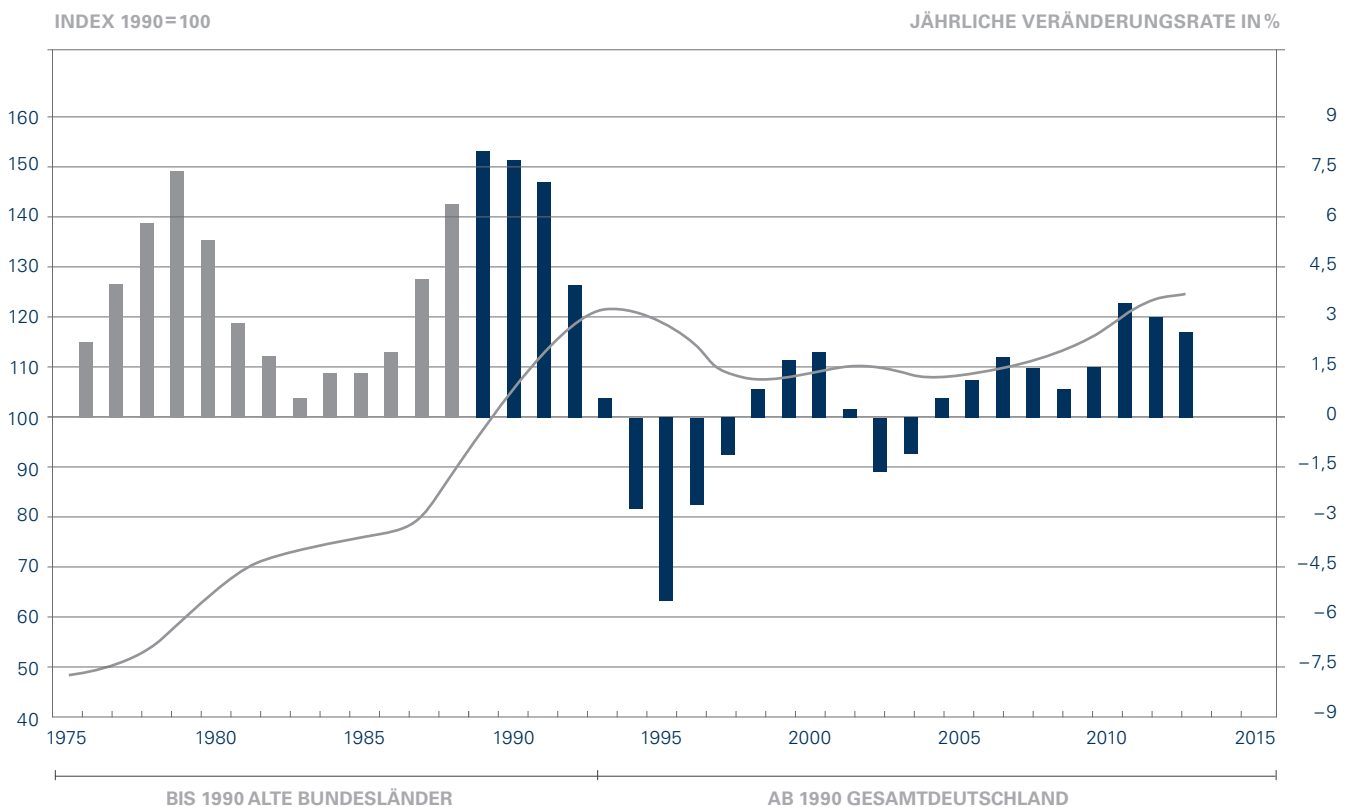
### FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 600 TEUR (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 61,3 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 91,3 Prozent aus.

### IMMOBILIENDIVERSIFIKATION BLEIBT BESTEHEN

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, auch in 2014 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.

## 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, 2013

# Wertpapiere

## EIN GUTES JAHR FÜR DIE WELTBÖRSEN

### WELTBÖRSEN SIND REKORDEN AUF DER SPUR

Die Erfolge aus dem vergangenen Jahr blieben auch 2013 nicht aus, im Gegenteil, man konnte sogar an die Rekorde anknüpfen. Die Wertpapiermärkte trotzten der antriebslosen Weltwirtschaft und fast alle wichtigen Börsen der Welt generierten im Jahre 2013 starke Zugewinne. Besonders der DAX konnte sich auf den Topplätzen positionieren.

### ERNEUTER WETTLAUF AN DEN BÖRSEN

Wieder fielen die Prognosen der Analysten viel zu pessimistisch aus. Die Kapitalmärkte entwickelten sich deutlich besser und erlebten auffallend bessere Kursgewinne, als es Experten erwartet hatten. Obwohl die Weltkonjunktur nur eine schwache Leistung abliefert, konnten sich die Investoren, wie auch 2012, über Kursgewinne freuen. Ganz besonders der DAX machte bemerkenswerte Entwicklungen und schloss das Jahr mit starken 9.552 Punkten ab. Im Vergleich zu 2012 handelt es sich um einen Zuwachs von 25,5 Prozent. Der DAX wurde sogar noch von den deutschen Nebenwerten übertrumpft. Der M-DAX erlebte im Vergleich zum Jahr 2012 einen Anstieg um 39,1 Prozent auf 16.574 Punkte. Der höchste Sprung gelang allerdings dem S-DAX, der mit 1.166 Punkten einen Zuwachs von 40,9 Prozent erreichte.

### STARKER ZUGEWINN DER EUROPÄISCHEN BÖRSEN

Der deutsche Aktienmarkt war nicht der einzige europäische Gewinner. Londons Börse wuchs um 13 Prozent und der Aktienmarkt in Paris verzeichnete ein Plus von 16 Prozent. Der Euro-Stoxx-50 notierte eine Zunahme von 17 Prozent. Auch über Europa hinaus konnte man überzeugen. Im amerikanischen Börsenmarkt kam es zu einem Anstieg, den es zuletzt vor zehn Jahren gegeben hatte. Ähnlich wie der deutsche Leitindex legte der Dow Jones während des Jahres um 25 Prozent zu. Japans Leitindex stellte jedoch alle anderen in den Schatten. Der Nikkei verbuchte eine Zunahme von 57 Prozent und kletterte somit auf sensationelle 16.291 Punkte. Der Nikkei-Index erzielte diesen Wert zuletzt im Jahre 1972.

### AKTIEN AUF NEUEN REKORDSTÄNDEN

Hauptsächlich war die Geldpolitik der Notenbanken für die Euphorie an den Aktienmärkten verantwortlich. Die Notenbanken wollten damit die Konjunktur auf den Binnenmärkten ankurbeln, wobei allerdings der Großteil des Geldes an den Finanzmärkten versickerte. Die Federal Reserve (Fed), die US-Notenbank, und die Europäische Zentralbank (EZB) senkten die Leitzinsen so weit, dass es regelrecht zu einer Liquiditätsflut an den Kapitalmärkten kam. Die EZB minimierte den Leitzins auf 0,25 Prozent, wodurch viele Anleger an die Aktienmärkte gelockt wurden. Die Fed war neben der Niedrigzinspolitik auch auf den Wertpapiermärkten aktiv. Angesichts der hohen Arbeitslosenquote in den USA erwarb die US-Notenbank monatlich Staatsanleihen und Immobilienpapiere im Wert von 85 Milliarden US-Dollar.

### FÜR EXPERTEN NUR DIE SPITZE DES EISBERGS

Marktstrategen rechnen mit einer Fortsetzung des positiven Trends an den Börsen. Vom DAX wird erwartet, dass dieser die Schwelle von 10.000 Punkten durchbrechen wird. Hierbei sollen steigende Unternehmensgewinne und niedrig bleibende Zinsen Unterstützung leisten. Hinzu kommt, dass die von der Fed geplante Kürzung des Volumens der monatlichen Anleihekäufe von 85 Milliarden auf 75 Milliarden US-Dollar laut Analysten keinen bedeutsamen Effekt auf die hohe Liquidität der Aktienmärkte haben wird.

### WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG hat auch im Jahr 2013 keine Wertpapierumsätze getätigt.

### AUSBLICK 2014

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

# Alternative Investments

## ALTERNATIVE ANLAGEN VERZEICHNEN VERMÖGENSZUWACHS

### DIE ANLAGEKLASSE ERHÖHTE SICH

Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2013 auf 43,9 Prozent (Vorjahr: 41,4 Prozent) erhöht wurden, umfasst Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte „Secondaries“.

### AUSBLICK 2014

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2014 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

### ALTERNATIVE INVESTMENTS

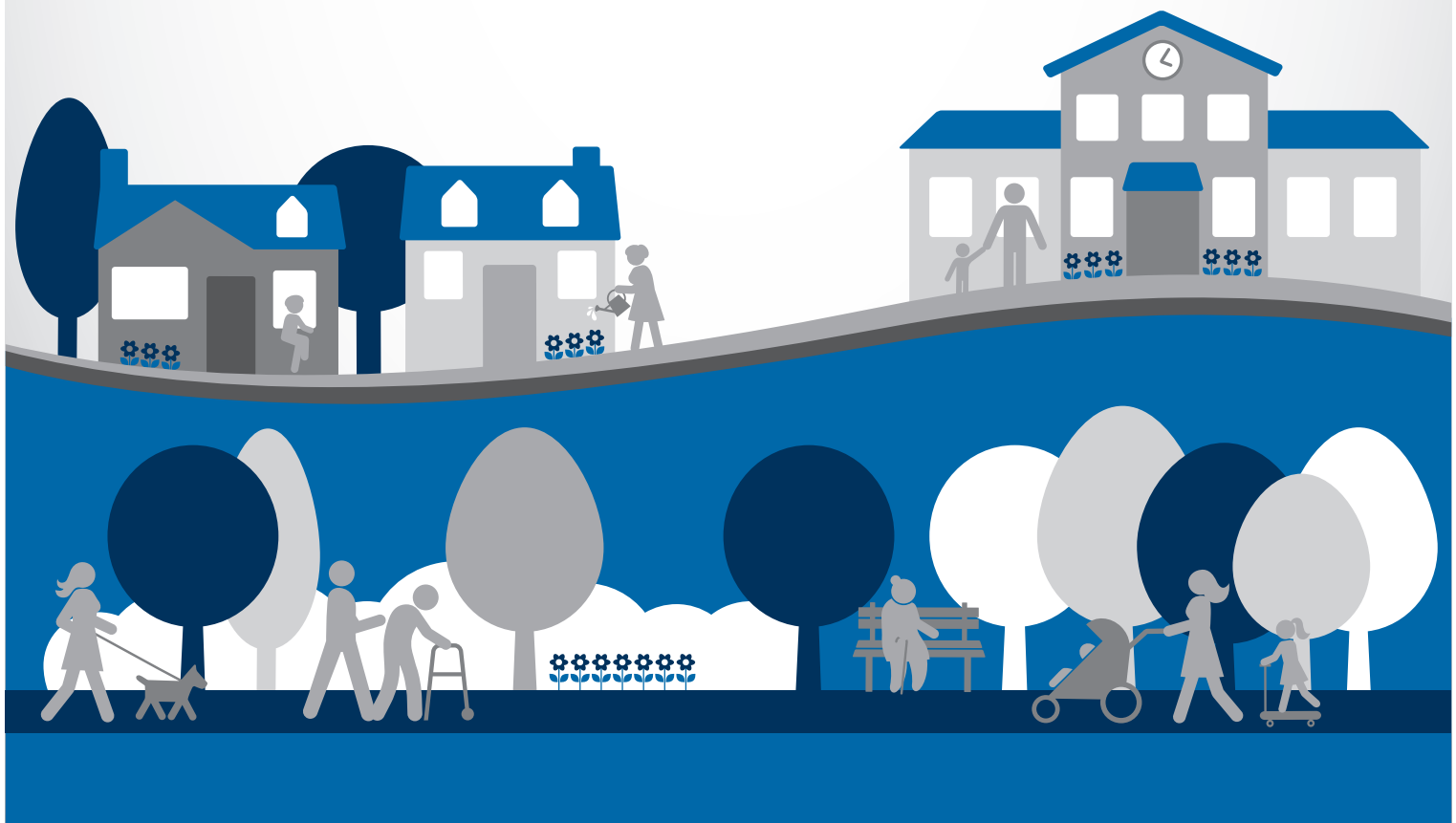


	Stand: 31.12.2013
König & Cie	0,8 Mio. EUR
ZBI	0,4 Mio. EUR
Lloyd best shipping	0,3 Mio. EUR
Sonstige Schiffe	0,8 Mio. EUR
Sonstige/Mezzanine	1,9 Mio. EUR

# Immobilienbestand und Erträge

Sachwerte und insbesondere Immobilien gelten als sicher und attraktiv wie selten zuvor. Das Thema Sicherheit steht dabei in vielen Details ganz oben auf der Prioritätenliste: sei es in Bezug auf die Hochwertigkeit der Objekte, ihre Entwicklungsfähigkeit, ihre Nachhaltigkeit, die Struktur der Finanzierung oder die Frage, in welche Regionen man investiert.

Anleger wissen, dass der Umgang mit Immobilien hohe Kompetenz und Erfahrung verlangt. Mit mehr als zehn Jahren Immobilienexpertise ist die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG optimal positioniert, um diese im Portfolio wichtige Anlageklasse als kompetenter Partner zu verwalten.



**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 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	26.366 EUR
Betriebsüberschuss 2013	16.955 EUR
Mietrendite	7,47 %
Unsere Einheiten	2 GE (2 BE)
Eigenkapital Ist	77 %
Fremdkapital Ist	80.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	328.274 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	20.789 EUR
Buchwert	259.401 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 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	14.340 EUR
Betriebsüberschuss 2013	6.201 EUR
Mietrendite	3,97 %
Unsere Einheiten	3 WE, 3 TG
Eigenkapital Ist	71 %
Fremdkapital Ist	103.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	371.946 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	76.145 EUR
Buchwert	154.014 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 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	34.114 EUR
Betriebsüberschuss 2013	27.106 EUR
Mietrendite	10,10 %
Unsere Einheiten	1 GE, 5 TG
Eigenkapital Ist	67 %
Fremdkapital Ist	109.914 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	277.367 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	12.569 EUR
Buchwert	283.651 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 31.12.2013	0 %
Restmietlaufzeit	—
Jahresmieteinnahme	—
Betriebsüberschuss 2013	- 9.531 EUR
Mietrendite	0 %
Unsere Einheiten	6 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	10.344 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	10.110 EUR
Buchwert	28.328 EUR
Verkehrswert	72.000 EUR

# Immobilien und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist in vielen Bereichen der Immobilienwirtschaft bereits fest verankert, die Verantwortung für ökologisches und soziales Handeln findet in vielen Maßnahmen heute ihre Umsetzung. Insbesondere bei Immobilieninvestitionen ist Nachhaltigkeit als Zukunftsthema ein zentrales Anliegen.

Auf deutsche Immobilien entfallen 30 Prozent des gesamten Energiebedarfs und etwa 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden in dem Bereich verursacht – viel Potenzial für unternehmerische und gesellschaftliche Verantwortung.



# Know-how und Transparenz

Erster Grundsatz des Managements ist es, den Anlagenbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu arbeiten unsere Mitarbeiter an einer Optimierung der Anlagestrategie. Betriebswirtschaftliches Verständnis ist dabei wesentlich für nachhaltigen Erfolg, für grundsätzliche Wertstabilität und eine breite Risikostreuung.

Transparenz ist für uns von großer Bedeutung. Regelmäßig werden unsere Anleger deshalb persönlich oder per Newsletter über alle wichtigen Zahlen und Fakten auf dem Laufenden gehalten.



# Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

## Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

### ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft ist nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) in 2013 um 3,0 Prozent gewachsen und liegt damit leicht unter den 3,1 Prozent des Vorjahres. Die geringfügig verminderte Wachstumsquote ist unter anderem auf eine Abschwächung der Märkte und den enormen Abfluss von Kapital in den Schwellenländern (Emerging Markets) zurückzuführen. Wie schon in den Vorjahren wurde die globale Konjunktur in erster Linie durch eine äußerst expansive Geldpolitik der großen Notenbanken unterstützt. Die Industriestaaten können für 2013 mit einem Zuwachs von knapp 1,3 Prozent rechnen (2012: 1,4 Prozent).

Entspannung ja, Entwarnung nein – so lautete Anfang 2013 die Aussage der Weltbank zu den europäischen Staaten bzw. Finanzhaushalten. Laut IWF ist in der Eurozone im Jahr 2013 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,4 Prozent zu rechnen. Die Wahrscheinlichkeit einer schweren Finanzkrise in der Europäischen Währungsunion sei dennoch nicht mehr gegeben, so die Weltbank. Es gab in 2013 alles in allem deutlich mehr positive Vorzeichen als noch in den Jahren zuvor: Im zweiten Quartal ging die längste Rezession in der Geschichte der Eurozone zu Ende, die europäische Wirtschaft erholte sich etwas und das durchschnittliche Haushaltsdefizit der Euro-Mitgliedsländer hat sich gegenüber dem Jahr 2009 mehr als halbiert. Zu diesen Erfolgen haben unter anderem die staatlichen Konsolidierungsmaßnahmen und Strukturreformen beigetragen.

Bei Fortführung dieses Kurses erwartet die EU-Kommission die Rückkehr des Vertrauens sowohl bei den Unternehmen als auch bei den privaten Haushalten und in der Folge einen allmählichen Anstieg des Wirtschaftswachstums in der Eurozone. Wie schon in den Jahren zuvor war Deutschland auch in 2013 das wirtschaftliche Zugpferd der Eurozone.

Nachdem die deutsche Wirtschaft schwach aus dem Winterhalbjahr 2012/2013 gestartet war, erholte sie sich im Jahresverlauf wieder und kehrte auf einen moderaten Wachstumskurs zurück. Die Wirtschaftsleistung wuchs laut IWF in 2013 um 0,5 Prozent (2012: 0,9 Prozent), womit sich der Aufschwung im Vergleich zum Vorjahr etwas abgekühlt hat. Dessen ungeachtet ist Deutschland 2013 erneut Europas stärkste Wirtschaft. Wichtigster Motor der deutschen Wirtschaftsleistung war in 2013 der Konsum: Die privaten Ausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 Prozent, die staatlichen um 1,1 Prozent. Die Konsumfreude lässt sich unter anderem auf den stabilen Arbeitsmarkt zurückführen, der 2013 mit rund 42 Millionen Erwerbstätigen einen neuen Beschäftigungsrekord aufstellt. Einen Rückgang von 0,2 Prozent verzeichnet hingegen der deutsche Export. Da die Importe im selben Zeitraum um 1,2 Prozent abnehmen, erreicht die deutsche Wirtschaft in 2013 einen Handelsbilanzüberschuss in Höhe von 198,9 Milliarden Euro.

Die Investitionen in private und gewerbliche Immobilien sind 2013 in Deutschland um 9 Prozent auf ein Volumen von rund 183 Milliarden Euro gestiegen. Das auf Immobilien spezialisierte Marktforschungsinstitut BulwienGesa sieht bei den Wohnimmobilien eine Steigerung von 4,7 Prozent und bei den gewerblichen Immobilien einen Anstieg um 0,9 Prozent. Zudem sind die Mieten 2013 laut BulwienGesa bei Bestandsmieten im Durchschnitt um 3 Prozent und bei Neuvermietung durchschnittlich um 3,8 Prozent gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung der USA fiel 2013 mit 1,9 Prozent schwächer aus als in 2012 (2,8 Prozent). Als Gründe hierfür sind unter anderem diverse Steuererhöhungen, die zu Jahresbeginn in Kraft traten, der langwierige Haushaltsstreit sowie die Kältewelle am Jahresende zu nennen. Diese Faktoren trübten vor allem die erste Jahreshälfte ein. Denn betrachtet man die letzten sechs Monate des Jahres 2013, so lag hier zusammengenommen das höchste Wirtschaftswachstum seit 2003 vor. Neben gestiegenen Exportzahlen sorgte im Jahresverlauf vor allem der private Konsum, angefeuert durch gestiegene Einkommen, für positive Werte. Zum Jahresende 2013 erzielten die USA die höchsten Konsumentenausgaben seit 2008.

Die Schwellenländer hatten mit einem hohen Kapitalabfluss zu kämpfen. Dieser war eingetreten, nachdem die amerikanische Notenbank angekündigt hatte, die Zinsen hochzusetzen und damit die Zeit des billigen Geldes zu beenden. Dies hatte in Teilen Asiens und Lateinamerikas zu einem massiven Abzug von Investorengeldern sowie Währungsabstürzen geführt. Unter anderem deswegen blieb das Wirtschaftswachstum in den Schwellen- und Entwicklungsländern im Geschäftsjahr 2013 mit 4,7 Prozent hinter den Erwartungen zurück. Ähnliches trifft auf China zu: Zwar übertrifft das chinesische Wirtschaftswachstum mit 7,7 Prozent das von der Regierung für 2013 angestrebte Ziel von 7,5 Prozent; der Bereich der ehemals zweistelligen Wachstumsraten bleibt aber weiterhin fern.

### UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien, gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2013 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst drei Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Baugebiet. Daneben investierte 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 2013 Desinvestitionen durchgeführt, die bei Fondsgesellschaften, die sich langsam in

Richtung Auflösung bewegen und folglich auslaufende Anlegerverträge bedienen müssen, üblich sind. Bei der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wurden die Desinvestitionen in Form veräußerter Immobilien aus dem Bestand der Gesellschaft sowie einer Objektgesellschaft realisiert.

Aus der laufenden Bewirtschaftung eigener Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 7,1 Prozent (Vorjahr: 6,6 Prozent). Für 2014 sind erneut Verkäufe geplant bzw. schon realisiert. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2013 rund 44 TEUR (Vorjahr: 101 TEUR) an Zinserträgen hervor.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 2.670 laufende Verträge (Vorjahr: 3.038). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit zwölf zu beziffern. Weitere 311 Verträge (Vorjahr: 147) werden nach dem 31.12.2013 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

### INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2013 planmäßig um strategisch opportune Desinvestitionen zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen weiter reduziert. Immobilieninvestitionen wurden auch über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2013 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 607 TEUR (Vorjahr: 1,11 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 61,3 Prozent (Vorjahr: 91,3 Prozent).

## 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 weiterhin negatives, aber verbessertes Jahr 2013 zurück.

Insbesondere durch Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und aus ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2013 wieder Verluste in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2013 28 TEUR (Vorjahr: 0 Euro) und resultiert aus Zinserstattungen von Ertragsteuern.

### FINANZLAGE

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von rund 376 TEUR (Vorjahr: 292 TEUR) aus. Im Laufe des Investitionsjahres 2013 wurden weitere Mittel für Investitionen in andere Anlageklassen und Umfinanzierungen bereitgestellt. In 2013 flossen der Gesellschaft rund 800 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

### GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die schwierig einzuschätzenden Risiken an den Finanzmärkten verlangen bei den Investitionsaktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wie schon in 2013 auch in 2014 ein wohlüberlegtes Taktieren und Vorgehen. Gleichzeitig bieten stark schwankende Märkte nach wie vor die Gelegenheit, unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittels zu günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann bei anziehender Konjunktur von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen zu profitieren.

Zusammenfassend beurteilt der Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

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

## 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 2013 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**

Der IWF rechnet für das Jahr 2014 mit einer Belebung der Weltkonjunktur und geht von einem Wachstum von 3,7 Prozent aus. Auch die Weltbank erwartet für die Weltwirtschaft mit 3,2 Prozent in 2014 einen deutlichen Wachstumsschub. Sorgen bereiten die Schwellen- und Entwicklungsländer, die bisher von der expansiven Geldpolitik profitiert haben. Nachdem jedoch die US-Notenbank im Mai 2013 angekündigt hatte, die Politik des billigen Geldes, die die Schwellenländer in den vergangenen Jahren unterstützt hat, tendenziell zu beenden, könnten hieraus unabsehbare Gefahren für die Weltwirtschaft entstehen.

Für den Euroraum fallen die Prognosen optimistisch aus. Der IWF rechnet mit einer Steigerung der Wirtschaftsleistung um 1,0 Prozent. Mit einem vom IWF prognostizierten Wachstum von 1,6 Prozent wird Deutschland unserer Meinung nach erneut der Impulsgeber sein. Nach Jahren der Krise werden für die südeuropäischen Länder erstmals wieder positive Wachstumszahlen erwartet. Trotz dieser erwartungsvollen Prognosen warnte die Direktorin des IWF, Christine Lagarde, Anfang 2014 vor der fragilen Gesamtsituation der europäischen und globalen Weltwirtschaft.

Positive Zahlen werden den USA auch für 2014 bescheinigt. Angetrieben durch die Binnennachfrage soll die US-Wirtschaft um 2,8 Prozent wachsen.

Ein Wirtschaftswachstum von 5,1 Prozent, das unter anderem durch die Konsolidierung der Wirtschaftsmärkte in den Industrieländern getragen werden soll, erwartet der IWF für die Schwellenländer in 2014. Als Gefahr für die Entwicklung der Schwellen- und Entwicklungsländer wird das Herunterfahren der expansiven Geldpolitik seitens der US-amerikanischen Notenbank angesehen.

Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2014 wird für die Gesellschaft ein leicht verbessertes Ergebnis erwartet.

Das Management rechnet für das Jahr 2014 mit rund 700 TEUR (Vorjahr: 800 TEUR) an eingehenden Anlegerzahlungen.

Nachdem die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG den letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft erreicht hat und dadurch in Kürze ihre Auflösung realisieren wird, haben zum Geschäftsjahresende 2013 weitere 311 Anlegerverträge (Vorjahr: 147) ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit beendet. Diese kommen Ende 2014 in Höhe von ca. 709 TEUR (Vorjahr: 1,15 Mio. Euro) 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.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) rechnet im Segment der Wohnimmobilien auch für 2014 mit einem soliden Markt. Steigende Preise werden vor allem für sogenannte B-Standorte erwartet, die gegenüber Großstädten, in denen sich die Preise immer weiter stabilisieren, zunehmend an Attraktivität gewinnen. Hinsichtlich der Mieten kann in 2014 mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden, vor allem in den Zentrumsanlagen von Großstädten. Für den Büroimmobilienmarkt erwartet das Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Savills in 2014 einen steigenden Flächenumsatz.

Der Immobilienboom wird auch in 2014 von den weiterhin niedrigen Zinsen angetrieben. Eine Immobilienblase in Deutschland sei aber, so der IVD, auch weiterhin nicht zu befürchten.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2014 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 2014 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 2014 nicht erwartet.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2014 und 2015 von einem leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2013 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, 19.09.2014

Jürgen Koterzyna

# Bilanz

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG ZUM 31.12.2013

## ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

<b>AKTIVA</b>	2013 in Euro	2012 in Euro
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	—	—
Grundstücke und Gebäude	741.685,74	996.796,32
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	1,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	1.874.964,41	2.101.770,72
	<b>2.616.651,15</b>	<b>3.098.568,04</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	—	—
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22.185.585,36	25.771.024,24
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	376.089,32	291.940,83
	<b>22.561.674,68</b>	<b>26.062.965,07</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	—	—
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>25.178.325,83</b>	<b>29.161.533,11</b>

**ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB**

<b>PASSIVA</b>	2013 in Euro	2012 in Euro
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzverlust	-103.848,40	-131.816,63
	<b>458.572,67</b>	<b>430.604,44</b>
<b>Kapital stille Gesellschafter</b>	<b>22.258.489,95</b>	<b>26.619.682,10</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	123.840,00	59.040,00
	<b>123.840,00</b>	<b>59.040,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	607.000,00	1.115.863,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.702.856,04	904.394,52
Sonstige Verbindlichkeiten	27.567,17	31.948,78
	<b>2.337.423,21</b>	<b>2.052.206,57</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>25.178.325,83</b>	<b>29.161.533,11</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG  
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2013 BIS ZUM 31.12.2013

## ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2013 in Euro	2012 in Euro
Umsatzerlöse	767.836,35	1.747.115,35
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	93.951,62	492.472,67
Agioerträge	39.938,60	46.243,49
Erträge aus Vertragsauflösungen	632.267,91	1.204.402,83
Sonstige Umsatzerlöse	1.678,22	3.996,36
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>20.715,93</b>	<b>1.519.697,53</b>
Auflösung Rückstellungen	657,06	14.102,48
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0,00	1.491.307,53
Erstattete Verwaltungskosten	6.610,92	10.508,15
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>13.447,95</b>	<b>3.779,37</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-61.356,00</b>	<b>-61.356,00</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-149.871,02</b>	<b>-3.637.842,29</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-25.826,00	-106.209,22
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-124.045,02	-3.531.633,07
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-2.240.948,53</b>	<b>-2.627.263,62</b>
<b>Verwaltung</b>	<b>-493.312,80</b>	<b>-478.197,09</b>
Anlegerkontenverwaltung	-155.204,47	-160.127,41
Jahresabschluss und Prüfung	-23.655,97	-23.060,00
Rechtsberatung	-66.136,92	-30.612,78
Vermögensmanagement	-81.926,44	-98.305,75
Sonstige	-166.389,00	-166.091,15
<b>Räume   Objektaufwendungen</b>	<b>-32.766,94</b>	<b>-183.756,26</b>
Nebenkosten	-28.609,59	-157.231,54
Instandhaltung	-1.069,99	-21.436,25
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-3.087,36	-5.088,47

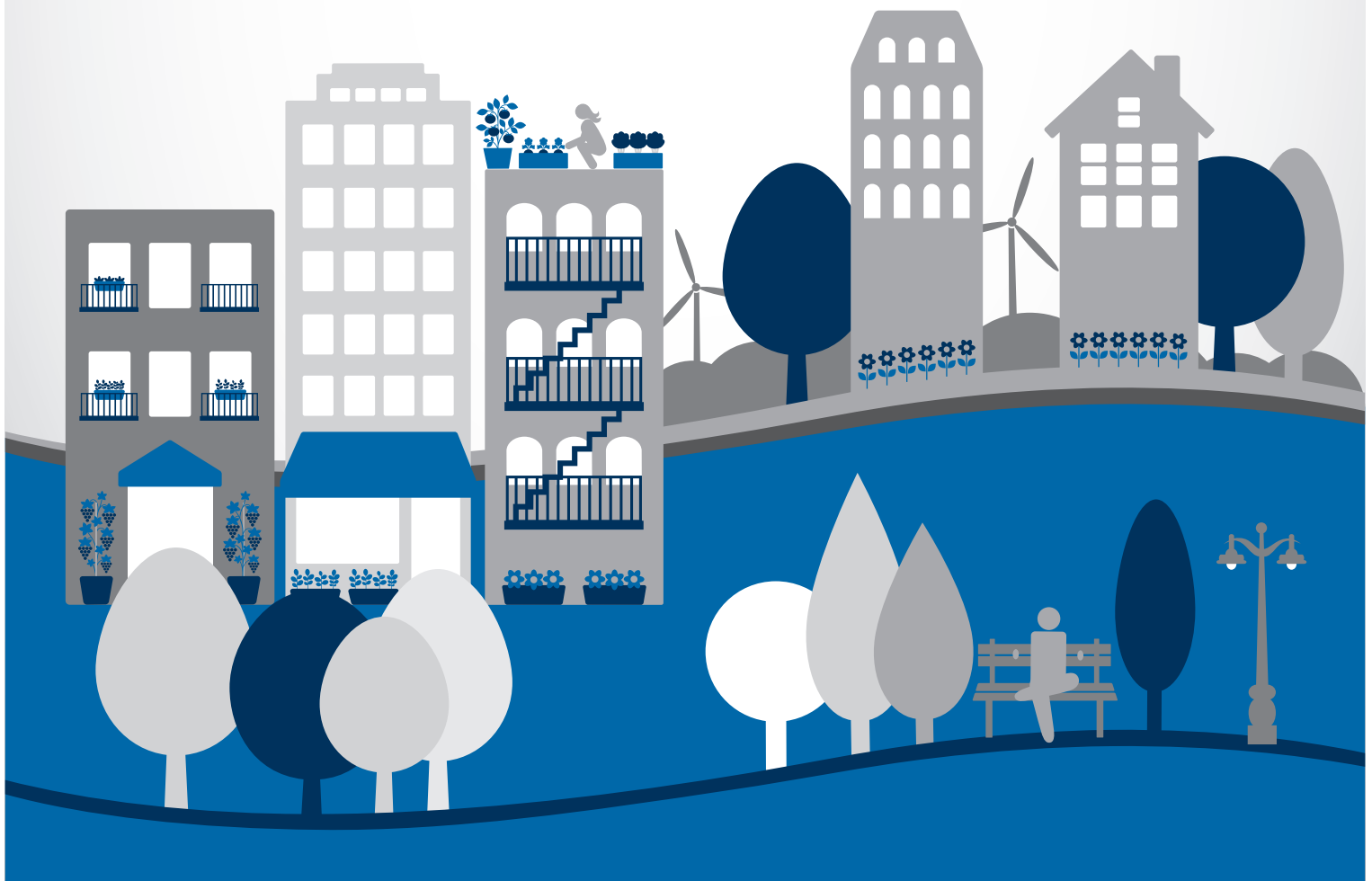
## ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2013 in Euro	2012 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-25.791,79	-71.510,69
Verkaufsprovisionen Immobilien	—	—
Vermittlungsprovisionen	0,00	-23.968,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-25.791,79	-47.542,69
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-14.260,91	-17.381,34
Sonstige	-1.674.816,09	-1.876.418,24
Vertragsauflösungen	-1.383.065,95	-1.827.585,13
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-15.554,73	-34.178,00
Forderungsverluste	-256.952,83	-712,12
Sonstige	-19.242,58	-13.942,99
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Finanzergebnis	251.946,90	84.540,01
Zinserträge	251.946,90	84.540,01
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-1.411.676,37	-2.975.109,02
Steuern	2.946,92	14.200,70
Erträge aus Verlustübernahme	1.808.569,70	3.181.912,58
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss   Jahresfehlbetrag	27.968,23	0,00
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-131.816,63	-131.816,63
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn   Bilanzverlust	-103.848,40	-131.816,63

# Wohnen und Lebensqualität

Sogenannte „Green Buildings“ als nachhaltige Gebäude sind zunehmend auf dem Immobilienmarkt gefragt. Die Zahl der Bauunternehmen und Investoren, die in diesem Bereich ihre Marktchance sehen, wächst deutlich, denn ökologische Kriterien spielen bei Bau und Betrieb von Immobilien eine immer wichtigere Rolle.

Bis zu 20 Prozent höhere Preise lassen sich beim Verkauf oder der Vermietung nachhaltiger Immobilien erzielen – Grund ist vor allem die effiziente Nutzung von Energie, Wasser und anderen Ressourcen. Transparenz und Orientierung gewinnen Käufer oder Mieter durch Gütesiegel und Nachhaltigkeitsberichte.



# 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 2013 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 2013 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 2013 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 2013 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 2013 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 15.10.2014 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 20.10.2014

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

# Anlageentscheidungen und Risikomanagement

Professionelles Anlagemanagement erfordert neben einer optimalen Anlagestrategie auch ein zuverlässiges Risikomanagement. Dieses ist deshalb fester Bestandteil unserer Managementprozesse und damit lange verwurzelt in unserer Unternehmenskultur.

Risikooptimierte Anlageentscheidungen und Aspekte der Sicherheit haben für die Anlageziele unserer Kunden den größten Stellenwert. Professioneller Service, Transparenz und Zuverlässigkeit werden weiterhin unseren Dialog prägen.



A stylized graphic of a city skyline with three buildings of varying heights, rendered in a light gray color against a dark blue background. The buildings are positioned on the left side of the page, above a white wavy line that separates the header from the main content area.

## SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

Ravensburger Straße 32a  
88677 Markdorf

Telefon: 01805 – 97 52 70 (14 Cent / Minute)

Internet: [www.suedwestrentaplus.de](http://www.suedwestrentaplus.de)

E-Mail: [service@suedwestrentaplus.de](mailto:service@suedwestrentaplus.de)