

# 2013

---

GESCHÄFTSBERICHT

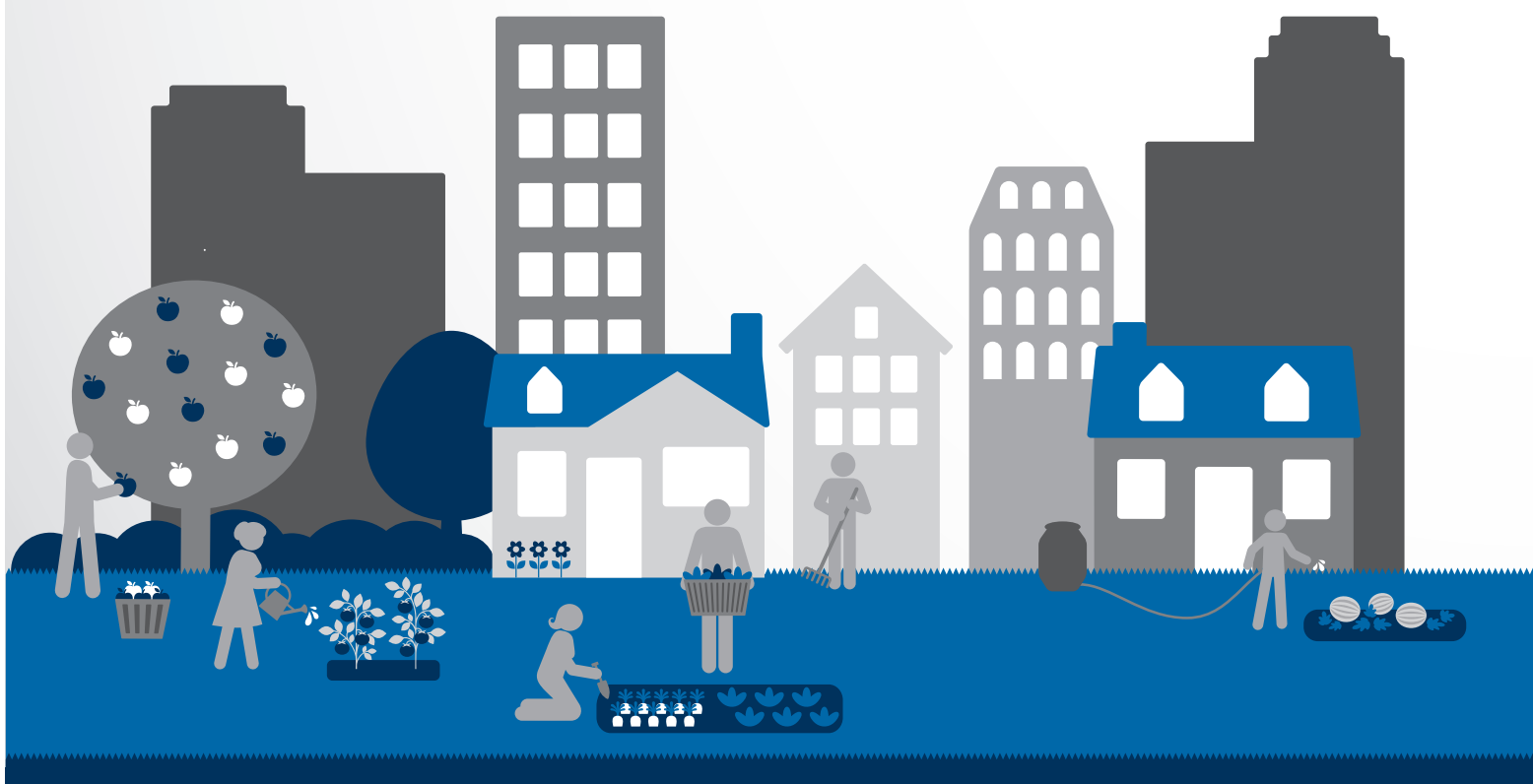


Südwest Finanz Vermittlung  
Dritte AG

# 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 Dritte 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

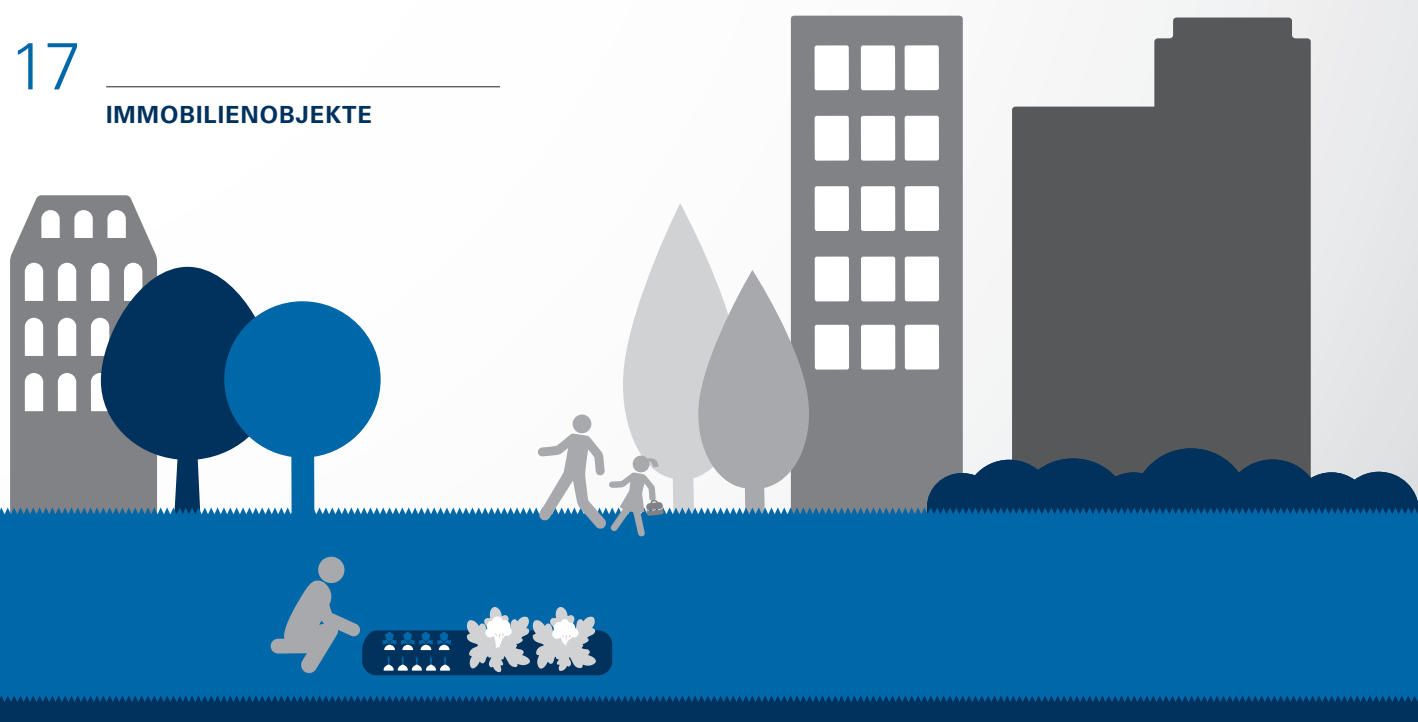
23 \_\_\_\_\_  
LAGEBERICHT ZUM  
JAHRESABSCHLUSS

28 \_\_\_\_\_  
BILANZ

30 \_\_\_\_\_  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

32 \_\_\_\_\_  
ERGEBNIS DER JAHRES-  
ABSCHLUSSPRÜFUNG

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



## Vorwort des Vorstands



Jürgen Koterzyna,  
Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 Dritte 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.*

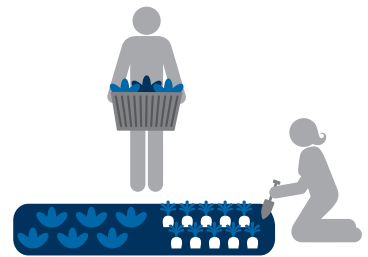
---

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.

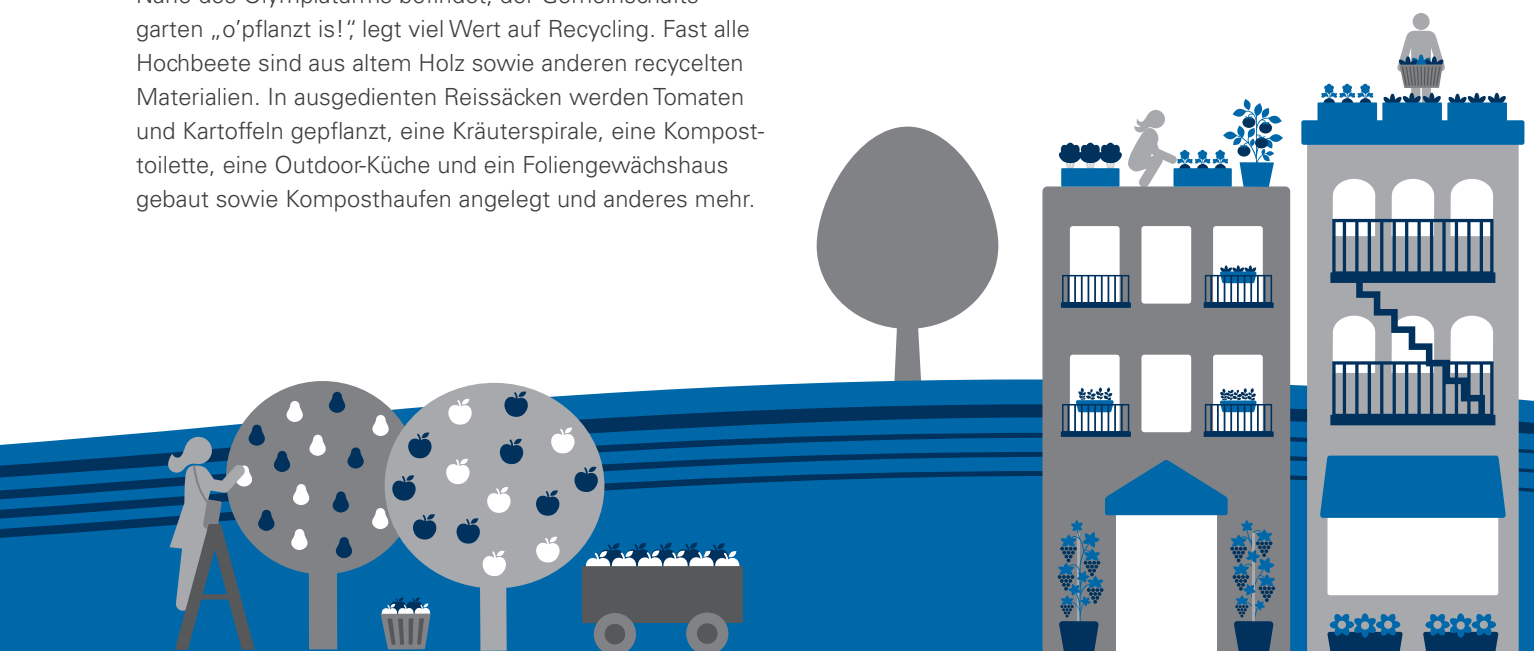
## Rezept für Saatbomben

*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 Dritte 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

## DIE WELTWIRTSCHAFT SCHWÄCHELT WEITERHIN

### **SCHWACHE WELTMÄRKTE DROSSELN WELTWIRTSCHAFTSWACHSTUM**

Wie im Vorjahr verlief das Weltwirtschaftsjahr 2013 eher schwach. Die hohe Arbeitslosigkeit in Europa und die nur mäßige Entwicklung der aufstrebenden Länder können als Hauptursachen identifiziert werden. Auf die abnehmende Nachfrage der großen Absatzmärkte folgten Exporteinbrüche in den Schwellen- und Entwicklungsländern, was insbesondere im Falle Chinas wirtschaftlich schwerwiegende Auswirkungen hatte. Viele Investoren ließen sich durch die strengere Geldpolitik der amerikanischen Notenbank und die damit verbundenen Folgen verunsichern. Auch dies wirkte sich negativ auf die Weltkonjunktur aus. Die Tendenzen bewegten sich 2013 in beide Richtungen. Im ersten Halbjahr folgte der Welthandel einem negativen Trend, wogegen das zweite Halbjahr einen unerwarteten Anstieg im Handelsvolumen erfuhr. Das weltweite Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) des Jahres 2013 fiel im Vergleich zu 2012 um 0,3 Prozent auf 2,9 Prozent.

### **SCHWELLENLÄNDER BLEIBEN HINTER ERWARTUNGEN ZURÜCK**

Während das amerikanische Wirtschaftswachstum 2012 noch 2,2 Prozent betrug, reduzierte es sich 2013 auf 1,8 Prozent. Im Jahre 2013 wurde fortlaufend weniger konsumiert und besonders zu Beginn des Jahres hielten sich die verunsicherten Investoren zurück. Da allerdings das Ende 2013 positive Entwicklungen signalisierte, beschloss die amerikanische Notenbank für 2014 den Erwerb von Staatsanleihen und Immobilienpapieren einzuschränken. Japans Wirtschaft hingegen florierete dank dem Einsatz von fiskal- sowie geldpolitischen Maßnahmen. Als Folge des Wertverlustes des japanischen Yen steigerte sich das BIP-Wachstum von 1,4 Prozent (2012) auf 1,7 Prozent. Zu teils unterschiedlichen Entwicklungen kam es auch in den Schwellenländern. Brasilien und Indien machten große Fortschritte mit einem BIP-Wachstum von 2,3 Prozent bzw. 4,4 Prozent. Das Wachstum verringerte sich in Mexiko (1,2 Prozent), Südafrika (1,8 Prozent) und Russland (1,5 Prozent). In China blieb das Wachstum mit 7,7 Prozent unverändert. Der Exporteinbruch Chinas ist hauptsächlich für diese Stagnation verantwortlich.

### **ENDE DER REZESSION IM EURORAUM**

Zuletzt entwickelte sich die Eurozone positiv, trotz der Probleme auf den Arbeitsmärkten, der schwachen Binnen- nachfrage und Staatsschuldenkrisen einiger Euro-Länder. Dem Internationalen Währungsfonds (IWF) zufolge stabilisieren sich Krisenländer wie Griechenland oder Spanien. Dennoch reduzierte sich die gesamte Wirtschaftsleistung um 0,4 Prozent. Bereits 2012 fokussierte sich die Europäische Zentralbank (EZB) auf eine Politik, die auf günstiges Kapital gerichtet war. Auf die schwache wirtschaftliche Entwicklung und eine befürchtete Deflation im Euroraum reagierte die EZB mit Leitzinssenkungen auf 0,5 Prozent im Mai und 0,25 Prozent im November. Nichtsdestotrotz verweilte das Preisniveau 2013 auf dem niedrigsten Stand seit vier Jahren. Die Inflationsrate im Jahre 2013 lag bei lediglich 1,5 Prozent, wofür die sinkenden Energiepreise verantwortlich sind.

Für das Jahr 2014 sagen Experten das Ende der Rezession in der Eurozone voraus. Steigende europäische Exporte sollen hierbei die Hauptstützen sein. Es wird mit der Fortsetzung des aktuellen geldpolitischen Kurses der europäischen Zentralnotenbank gerechnet. Experten vermuten, dass die Angst vor einem Preisverfall und einer wirtschaftlichen Stagnation für diese Entscheidung wichtige Rollen spielen.

### **DEUTSCHE WIRTSCHAFT MIT ARBEITSMARKT STABIL**

Auch die deutsche Wirtschaft musste 2013 unter der strahlenden Weltwirtschaft leiden. Das BIP-Wachstum lag 2013 bei 0,4 Prozent und war somit sogar um 0,3 Prozent niedriger als im Vorjahr. Der Arbeitsmarkt konnte sich allerdings behaupten und blieb weitestgehend stabil. Die Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK) überbringt mit ihrer Prognose für 2014 jedoch positive Nachrichten. Diese rechnet mit einem signifikanten Anstieg deutscher Exporte. Die Kammer erwartet ein Exportvolumen von 1,45 Billionen Euro. Dabei würde es sich um einen Anstieg von über 4 Prozent gegenüber 2013 handeln.

**VERMÖGENSPORTFOLIO (GESAMT: 43,1 MIO. EURO)**

Liquidität	3,8 Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen	23,4 Mio. EUR
Alternative Investments (insbesondere Schiffe)	7,9 Mio. EUR
Geldmarkt   Finanzanlagen	2,2 Mio. EUR
Private Equity	5,7 Mio. EUR

**SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG**

Die relativ gute wirtschaftliche Situation Deutschlands im Vergleich zu den Euro-Ländern zeigt im laufenden Jahr vielen Branchen und damit auch Anlageklassen Chancen. Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG profitierte dabei von einer konstant guten Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien. Wir halten wie bislang an unserer Strategie fest, unsere Anlagen auf eine breite Diversifikationsbasis zu stellen, um eventuelle Risiken breit zu streuen.

Präferenz haben, wie bereits in den Vorjahren, Investitionen in Sachanlagewerte. Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien und Private-Equity-Fondsanlagen, gehalten. Auch im Jahr 2013 wurden wiederum keine Wertpapierumsätze getätigt.

**DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS**

Zum Jahresende 2013 verzeichnete die Gesamtsumme des Portfolios der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, welches aus den Anlageklassen Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie aus liquiden Mitteln, Private Equity und Alternativen Investments besteht, einen Wert von 43,1 Mio. Euro (Vorjahr: 46,2 Mio. Euro). Die Verminderung des Gesamtportfolios betrug 3,0 Mio. Euro und ist im Wesentlichen auf veräußerte Immobilien zurückzuführen.

Die Assetklasse Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen verringerte mit 23,4 Mio. Euro (Vorjahr: 26,8 Mio. Euro) durch weitere Verkäufe ihren Anteil am Gesamtvermögen auf 54,4 Prozent (Vorjahr: 58,1 Prozent). Die Rendite aus der aktiven Vermietung der eigenen Immobilien betrug

im Berichtsjahr 5,8 Prozent vor Kosten (Vorjahr: 2,3 Prozent). Die kurzfristig geparkten Wertpapiermittel wurden in Immobilien investiert. Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel zum Bilanzstichtag mit 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,9 Mio. Euro) eine Gewichtung von 5,1 Prozent. Die Geldmarkt- und Finanzanlagen brachten im Berichtsjahr 153 TEUR (Vorjahr: 230 TEUR) an Zinserträgen. Der Gesellschaft stand zum 31.12.2013 ein Liquiditätspolster von 3,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) zur Verfügung. Dies entspricht 8,8 Prozent am Gesamtvermögen.

Darüber hinaus hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen als auch weitere Beteiligungen in Mischfonds mit alternativen Investments, Schiffs- und Zweitmarktfonds sowie Private-Equity-Investitionen. Schiffsbeteiligungen waren in Höhe von 7,9 Mio. Euro (Vorjahr: 7,9 Mio. Euro) am Gesamtportfolio vertreten. Der Bereich Private Equity verzeichnete mit 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro) einen wichtigen Anteil am Gesamtvermögen.

**ORDENTLICHE VERTRAGSBEENDIGUNGEN KOMPENSIEREN IMMOBILIENVERÄUSSERUNGEN**

Bei der Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein weiterhin negatives Jahr 2013 zurück.

Die erfolgreichen Immobilienveräußerungen und die positiven Ergebnisse aus den Private-Equity-Dachfonds wurden von den Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2013 Verluste in Höhe von -1,7 Mio. Euro (Vorjahr: -6,0 Mio. Euro) zuge-

wiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2013 2 TEUR (Vorjahr: Jahresüberschuss 1 TEUR) und resultiert aus Ertragsteuern und den darauf entfallenden Zinsen.

#### **ENTWICKLUNG DER ANLEGERVERTRÄGE**

Zum Jahresende 2013 verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 4.127 Verträge (Vorjahr: 5.464).

Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 33 Verträge. Weitere 1.308 Verträge (Vorjahr: 500) wurden nach dem 31.12.2013 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeit beendet und ausbezahlt. Im Jahr 2013 flossen der Gesellschaft rund 3,8 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Das Management rechnet für 2014 mit ca. 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinlagen.

## Immobilien

### POSITIVER TREND IM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

#### **NIEDRIGE KAPITALKOSTEN TREIBEN IMMOBILIENPREISE HOCH**

Im Gegensatz zu sinkenden Quadratmeterpreisen in Ländern wie China oder Griechenland steigen die Wohnungs- und Häuserpreise in Deutschland beständig. Dies liegt an niedrigen Hypothekenzinsen und der großen Nachfrage in Ballungszentren, die den Immobilienboom weiter antreiben.

Die Immobilienbranche durfte sich 2013 wieder über steigende Wohnimmobilienpreise freuen. Diesmal fiel die Preiszunahme sogar höher als im vorangegangenen Jahr aus. Diese Preisentwicklung wurde vor allem dadurch gefördert, dass Kapital für Wohnungen und Häuser sehr günstig war. Die Realzinsen wurden durch die fortlaufend expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiter gesenkt und demzufolge waren Kredite auf dem deutschen Immobilienmarkt so günstig wie nie zuvor. Besonders im Wohnungsbau war dies zu spüren: Von Januar bis September 2013 wurden laut Statistischem Bundesamt bereits 13,5 Prozent oder 24.000 mehr Wohnungsbauten genehmigt als im Vorjahr.

#### **DEUTSCHE BEVORZUGEN IMMOBILIEN ALS GELDANLAGE**

Die Immobilie ist weiterhin die beliebteste Anlageklasse der Deutschen. Gemäß dem Vermögensbarometer 2013 des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes hat die Niedrigzinspolitik der Notenbanken zur Folge, dass eine

zunehmende Zahl der Deutschen in Immobilien investieren. Jeder zweite bezeichnet sein Eigenheim mittlerweile als favorisierte Anlage. Dieser Wert ist gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent höher. Der deutsche Immobilienmarkt wird vermehrt von ausländischen Investoren aufgesucht, die wegen der Schuldenkrise im Euroraum dort Zuflucht finden. Dieser Trend ist bereits seit 2012 zu beobachten. Dies trifft in hohem Maße auf Griechen und Spanier zu, die sich vom politisch und wirtschaftlich unsicheren Heimatmarkt abwenden, um ihre Immobilieninvestitionen in Deutschland fortzuführen. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sieht dies als eine positive Entwicklung. Die Zunahme an Neubauten sei von wichtiger Bedeutung, da somit der bestehende Wohnraummangel in Zukunft reduziert werden kann. Marktkenner diagnostizieren erst den Beginn des Immobilienbooms und weisen auf das Verhältnis von Hauspreisen zu Mieten hin. Dieses liegt in Deutschland noch unter dem langfristigen Durchschnitt. Weit über dem deutschen Durchschnitt befindet sich das schwedische und finnische Preis-Miet-Verhältnis, womit der Anstieg der Wohnungspreise und Investitionen stark abgebremst wird. Sinkende Immobilienpreise und -investitionen findet man derweil in den Niederlanden, Spanien und Frankreich.

#### **IMMOBILIENBESTAND OPTIMIERT**

Das Immobilienportfolio umfasst zum Ende des Berichtsjahres acht Immobilienobjekte.

## 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 %
06.2006	Friedrichshafen, Ehlersstraße 19	453.200	530.000	420.344	31.260	6,9
07.2006	Leipzig, Oberläuterstraße 23+25	700.400	663.000	639.763	44.931	6,4
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6	247.916	206.403	451.696	27.805	5,2
10.2012	Crailsheim, Schillerstraße 45	2.060.000	2.060.000	2.094.150	117.359	5,7
10.2012	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.004.545	945.200	903.217	84.447	5,8
10.2012	Nürnberg, Pirckheimer Straße 77	1.150.000	1.150.000	1.172.150	86.907	7,6
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	520.000	533.908	40.685	7,8
12.2012	Leipzig, Holbeinstraße 38a+b	451.000	753.155	276.240	71.212	6,4
	<b>Gebäude gesamt</b>	<b>6.587.061</b>	<b>6.827.758</b>	<b>6.491.467</b>	<b>504.606</b>	<b>7,7</b>
Verkäufe			Veräußerungsgewinne 2013		481.435	
	<b>Gebäude und Grundstücke gesamt</b>	<b>6.587.061</b>	<b>6.827.758</b>	<b>6.491.467</b>	<b>986.041</b>	<b>15,0</b>

## Co-Investments

2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	9.024.370	8.024.370	8.024.370	207.561	2,3
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	1.293.000	850.000	1.293.000	32.325	2,5
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35)	3.219.000	3.219.000	3.219.000	141.636	4,4
2009	Beteiligung DRE VI (Stuttgart/Leonberg)	50.000	100.000	50.000	3.000	6,0
2007	BIG Immobilienbeteiligung	1.188.252	1.450.000	1.188.252	100.000	8,4
2010	peg Loft Frankfurt GmbH & Co. KG	500.000	0	0	50.000	10,0
	<b>Immobilienbeteiligungen gesamt</b>	<b>15.274.622</b>	<b>13.643.370</b>	<b>13.774.622</b>	<b>534.522</b>	<b>3,5</b>
	<b>Anlageklasse Immobilien</b>	<b>21.861.683</b>	<b>20.471.128</b>	<b>20.266.089</b>	<b>1.520.563</b>	<b>7,0</b>

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

2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

3) bereinigt um evtl. Verkäufe

Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte.

Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,8 Prozent (Vorjahr: 2,3 Prozent). In 2013 wurden in den Objekten Leipzig, Ludwigsburg, Ludwigshafen und Markkleeberg Veräußerungen im Höhe von 3,35 Mio. Euro getätigt, weitere Verkäufe sind für 2014 geplant bzw. schon realisiert.

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG summiert sich zum Jahresende 2013 auf 23,4 Mio. Euro (Vorjahr: 26,8 Mio. Euro).

## ENTWICKLUNG DER BETEILIGUNGSPROJEKTE

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.

Bei der Mezzanine-Beteiligung an der peg Loft Frankfurt zeigte das Bauprojekt überraschend negative Tendenzen. In Abstimmung mit der finanzierenden Bank wurde zur Sicherung der Ansprüche Insolvenzantrag gestellt.

Die weitere Immobilienbeteiligung an einem Senioren-Wohnprojekt im Stuttgarter Einzugsgebiet Leonberg mit 43 gut erhaltenen und seniorengerechten Wohnungen konnte erfolgreich beendet werden. Nach dem Verkauf der letzten Wohnungen erzielte die Gesellschaft einen Überschuss von knapp 90 TEUR bei einem Mitteleinsatz von 50 TEUR.

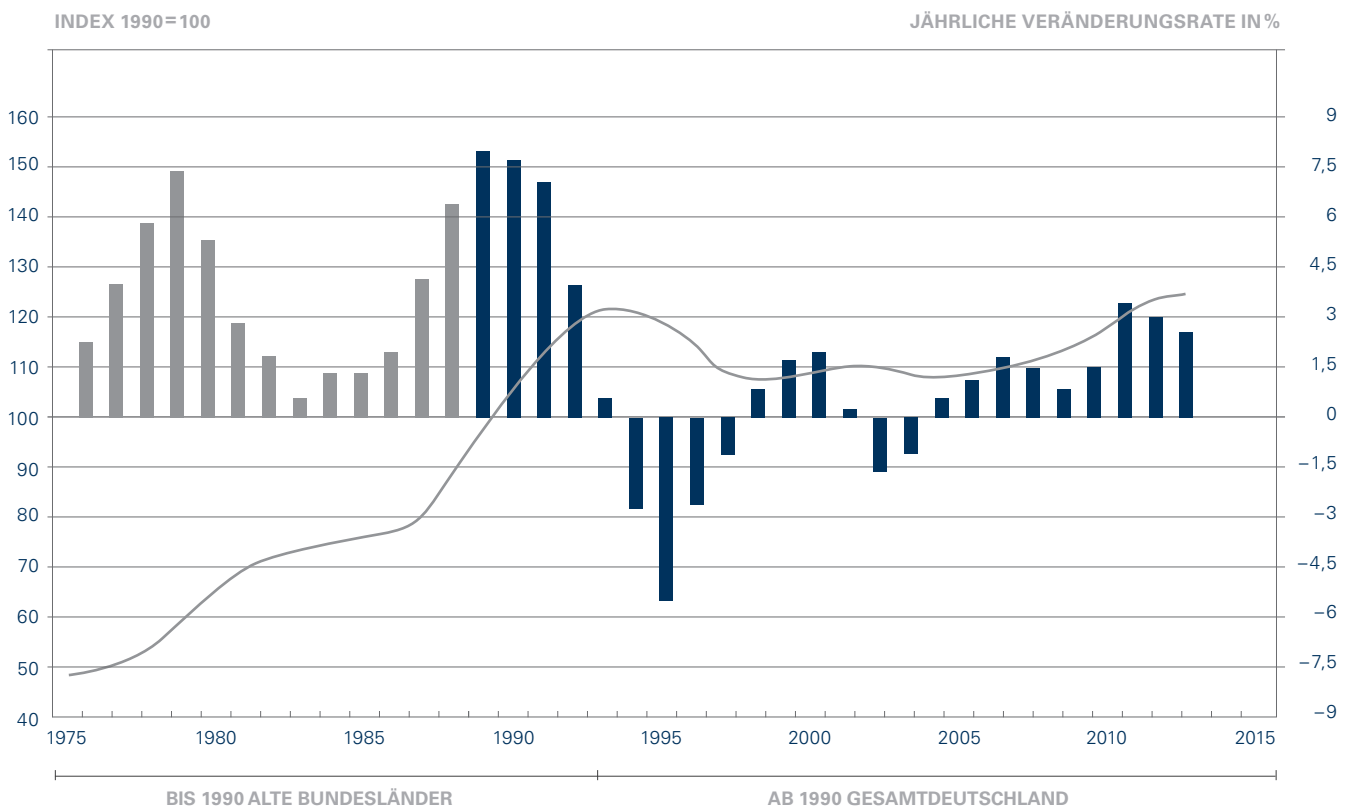
#### FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 398 TEUR (Vorjahr: 483 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 6,3 Prozent.

#### SITUATION IN 2014

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2014 für seine Anleger sinnvoll zu nutzen.

### 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

## WELTBÖRSEN VERZEICHNEN REKORDERGEBNISSE

### **GUTE PERFORMANCE DER INTERNATIONALEN BÖRSEN**

Die Aktienmärkte aus aller Welt machten 2013 genauso erfolgreich weiter, wie es im Vorjahr der Fall war. Trotz der schwachen Weltwirtschaft konnten die Wertpapiermärkte an die vergangenen Rekordwerte anknüpfen. Die meisten der wichtigen Börsen erzielten kräftige Zugewinne. Zu den Topperformern gehörte erneut der DAX. Neben dem DAX verlief das Jahr auch für andere europäische Börsen erfolgreich. Die Londoner Börse konnte um 13 Prozent zunehmen und der Aktienmarkt in Paris machte ein Plus von 16 Prozent. Der Euro-Stoxx-50 beendete das Jahr mit einem Gesamtzuwachs von 17 Prozent.

### **DEUTSCHE INDIZES MIT REKORDWERTEN**

Die Erwartungen der Analysten für das Jahr 2013 wurden bei Weitem übertroffen. Nachdem das Jahr 2012 schon erfolgreich war, rechneten die Experten mit einem Rückgang des Wachstums und unterschätzten somit die Kapitalmärkte. Kursgewinne standen auch dieses Jahr an der Tagesordnung, was den Aktienanlegern größtenteils zugute kam. Deutschland war eines der Länder, das am stärksten von der Entwicklung profitieren konnte. Der DAX schloss mit einem außerordentlichen Rekordhoch von 9.552 Punkten und einem Kursanstieg um 25,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ab. Der M-DAX erreichte sogar einen Jahreszuwachs von sagenhaften 39,1 Prozent auf 16.574 Punkte. Selbst dies wurde noch vom S-DAX übertroffen: Ein Anstieg von 40,9 Prozent auf 1.166 Punkte wurde hier notiert.

An der amerikanischen Börse kam es zu einem Zuwachs, den es seit zehn Jahren nicht mehr gegeben hatte. Der amerikanische Dow Jones legte während des Jahres um 25 Prozent zu und kam so sehr nahe an den deutschen Wert heran. Herausgestochen ist jedoch der japanische Nikkei. Dieser Index stieg um 57 Prozent und erreichte 16.291 Punkte. Die Geldpolitik der Notenbanken löste weltweit Hochstimmungen an den Börsen aus. Das Ziel der Notenbanken war es, die Wirtschaft in den Heimatmärkten zu stärken. Entgegen den Erwartungen versickerte der Großteil des Geldes an den Finanzmärkten. Gerade die Niedrigzinspolitik der US-Notenbank Federal Reserve (Fed) und der Europäischen Zentralbank (EZB) entfachte eine Liquiditätsschwemme an den Kapitalmärkten. Mit der erneuten Leitzinssenkung auf 0,25 Prozent zog die EZB viele Investoren an die europäischen Aktienmärkte.

### **WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN**

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

### **AUSBLICK 2014**

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

# Alternative Investments

## BEITRAG ZU EINEM AUSGEWOGENEN PORTFOLIO

### DIE ANLAGEKLASSE BLEIBT KONSTANT

Die Anlageklasse Alternative Investments/Private Equity, die zum Ende 2013 mit 13,2 Prozent am Gesamtportfolio vertreten war, umfasst Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte „Secondaries“.

Im Teilssegment Private Equity investiert die Gesellschaft hauptsächlich über Dachfonds. Von dem durch die Golding Capital Partners GmbH in München gemanagten Dachfonds über 10 Mio. Euro wurden inzwischen Tranchen in Höhe von 9,5 Mio. Euro nahezu vollständig abgerufen. Im Jahr 2013

flossen weitere 1,5 Mio. Euro an die Gesellschaft zurück. Insgesamt ist die Gesellschaft nach Rückflüssen zum Jahresende noch mit 5,1 Mio. Euro in Private-Equity-Fonds investiert. Im Jahr 2013 konnte der Private-Equity-Fonds für die Gesellschaft Erträge in Höhe von ca. 213 TEUR erwirtschaften.

### 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

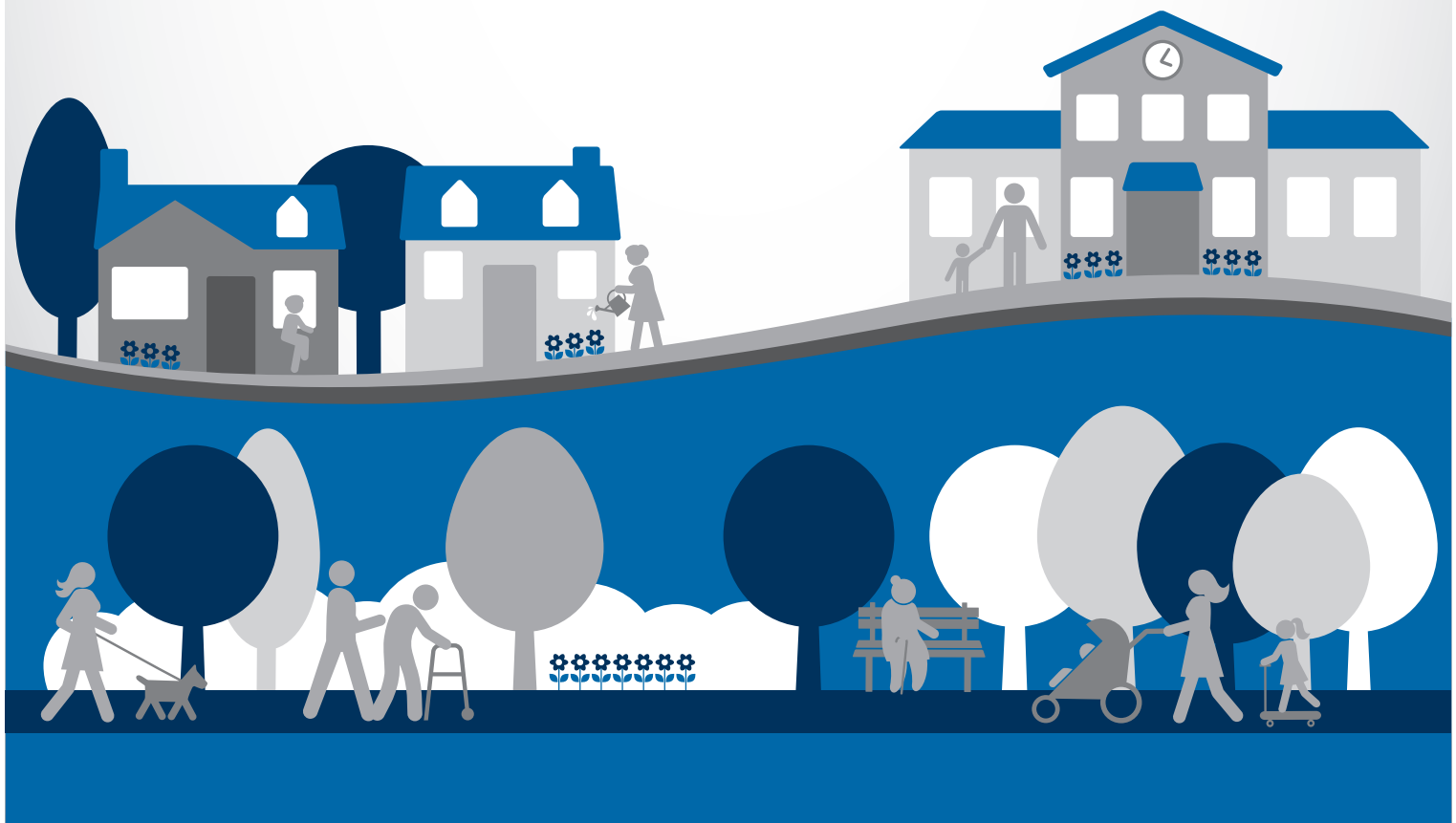


	Stand: 31.12.2013
HTB Schiffe	0,7 Mio. EUR
König & Cie	1,5 Mio. EUR
ZBI	0,8 Mio. EUR
Nordcapital Portf. 4	0,7 Mio. EUR
Sonstige Schiffe	0,8 Mio. EUR
Sonstige/Mezzanine	1,2 Mio. EUR

# 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 Dritte AG optimal positioniert, um diese im Portfolio wichtige Anlageklasse als kompetenter Partner zu verwalten.



**CRAILSHEIM | SCHILLERSTRASSE 45**

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	1.563 qm (60 qm Außenanlage, 85 Stellplätze)
Größe Grundstück	3.789 qm
Kaufpreis	2.060.000 EUR

Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1993
Eigentumsgrundstück ja   nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	75 %
Restmietlaufzeit	31.08.2018 (Anbau), 30.06.2014 (Imbiss)
Jahresmieteinnahme	117.359 EUR
Betriebsüberschuss 2013	98.012 EUR
Mietrendite	5,70 %
Unsere Einheiten	1 BE, 1 Handel, 1 Anbau
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	234.718 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	17.569 EUR
Buchwert	2.094.150 EUR
Verkehrswert	2.060.000 EUR

**FRIEDRICHSHAFEN | EHLERSSTRASSE 19**

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	237 qm
Größe Grundstück	3.668 qm (69,28 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	453.200 EUR

Zugangsdatum	01.06.2006
Fertigstellungsdatum	1991
Eigentumsgrundstück ja   nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	31.05.2016
Jahresmieteinnahme	31.260 EUR
Betriebsüberschuss 2013	27.683 EUR
Mietrendite	6,90 %
Unsere Einheiten	1 GE (Praxis), 2 TG, 3 Stellplätze
Eigenkapital Ist	89 %
Fremdkapital Ist	51.261 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	237.055 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	11.604 EUR
Buchwert	420.344 EUR
Verkehrswert	530.000 EUR

**LEIPZIG | OBERLÄUTERSTRASSE 23+25**

Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	826,6 qm
Größe Grundstück	3.960 qm (1.812 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	700.400 EUR

Zugangsdatum	01.07.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1930
Eigentumsgrundstück ja   nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	81 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	44.931 EUR
Betriebsüberschuss 2013	-8.574 EUR
Mietrendite	6,42 %
Unsere Einheiten	16 WE
Eigenkapital Ist	50 %
Fremdkapital Ist	346.712 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	348.069 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	58.570 EUR
Buchwert	639.763 EUR
Verkehrswert	663.000 EUR

**LUDWIGSHAFEN | BLÜTENWEG 4+6**

Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	304,35 qm
Größe Grundstück	1.622 qm (717 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	247.916 EUR

Zugangsdatum	01.12.2007
Fertigstellungsdatum	1972
Eigentumsgrundstück ja   nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	27.805 EUR
Betriebsüberschuss 2013	12.442 EUR
Mietrendite	5,2 %
Unsere Einheiten	9 WE, 2 Stellplätze
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	299.264 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	46.276 EUR
Buchwert	451.696 EUR
Verkehrswert	206.403 EUR

**LEIPZIG | HOLBEINSTRASSE 38A+B**

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Größe	450,68 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (298 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	451.000 EUR

Zugangsdatum	01.12.2012
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja   nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	71.212 EUR
Betriebsüberschuss 2013	3.279 EUR
Mietrendite	6,4 %
Unsere Einheiten	6 WE, 6 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	76.566 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	8.657 EUR
Buchwert	276.240 EUR
Verkehrswert	753.155 EUR

**MARKDORF | RAVENSBURGER STRASSE 30**

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TG-Stellplätzen
Größe	550 qm
Größe Grundstück	1.954 qm (348 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	520.000 EUR

Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1992
Eigentumsgrundstück ja   nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 % (GE), 100 % (TG)
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	40.685 EUR
Betriebsüberschuss 2013	33.699 EUR
Mietrendite	7,82 %
Unsere Einheiten	3 GE (2 BE/1 Handel), 11 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	46.637 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	4.272 EUR
Buchwert	533.908 EUR
Verkehrswert	520.000 EUR

**LUDWIGSBURG | FRIEDRICHSTRASSE 132**

Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	551,03 qm
Größe Grundstück	532 qm (514 / 1.000 MEA); 2.172 qm (42 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	1.004.545 EUR

Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	ca. 1998
Eigentumsgrundstück ja   nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	92 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	84.447 EUR
Betriebsüberschuss 2013	56.011 EUR
Mietrendite	5,8 %
Unsere Einheiten	13 WE, 11 TG, 2 Außenstellplätze
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	109.098 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	36.131 EUR
Buchwert	903.217 EUR
Verkehrswert	945.200 EUR

**NÜRNBERG | PIRCKHEIMER STRASSE 77**

Objektmerkmale	Wohnanlage mit 16 WE und Bankfiliale
Größe	838,8 qm
Größe Grundstück	330 qm
Kaufpreis	1.150.000 EUR

Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1960 (Sanierung 2007)
Eigentumsgrundstück ja   nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet / 28.02.2014 GE
Jahresmieteinnahme	86.907 EUR
Betriebsüberschuss 2013	79.197 EUR
Mietrendite	7,56 %
Unsere Einheiten	gesamte Immobilie
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	108.581 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	9.078 EUR
Buchwert	1.172.150 EUR
Verkehrswert	1.150.000 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 DRITTE 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, und Private-Equity-Fondsanlagen gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2013 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst acht Immobilienobjekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,8 Prozent (Vorjahr: 2,3 Prozent). In 2013 wurden in den Objekten Leipzig, Ludwigsburg, Ludwigs-

hafen und Markkleeberg Veräußerungen im Umfang von rund 3,35 Mio. Euro getätigt. Weitere Verkäufe sind für 2014 geplant bzw. schon realisiert. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2013 rund 153 TEUR (Vorjahr: 230 TEUR) an Zinserträgen hervor.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 4.127 laufende Verträge (Vorjahr: 5.464). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 33 Verträge. Weitere 1.308 Verträge (Vorjahr: 500) werden nach dem 31.12.2013 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

#### INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2013 planmäßig um eigene Immobilien und Objektgesellschaften zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen weiter reduziert. Diese 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“.

Im Teilsegment Private Equity investiert die Gesellschaft hauptsächlich über Dachfonds. Von dem durch die Golding Capital Partners GmbH (München) gemanagten Dachfonds über 10 Mio. Euro wurden inzwischen Tranchen in Höhe von 9,5 Mio. Euro nahezu vollständig abgerufen. Im Jahr 2013 flossen weitere 1,5 Mio. Euro an die Gesellschaft zurück. Insgesamt ist die Gesellschaft nach Rückflüssen zum Jahresende noch mit 5,1 Mio. Euro in Private-Equity-Fonds investiert. Im Jahr 2013 konnte der Private-Equity-Fonds für die Gesellschaft Erträge in Höhe von ca. 213 TEUR erwirtschaften.

#### FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 398 TEUR (Vorjahr: 483 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 6,3 Prozent (Vorjahr: 5,4 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 Jahr 2013 zurück.

Die erfolgreichen Immobilienveräußerungen und die positiven Ergebnisse aus dem Private-Equity-Dachfonds wurden von den Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2013 Verluste in Höhe von 1,7 Mio Euro (Vorjahr: –6,0 Mio. Euro) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2013 2 TEUR (Vorjahr: Jahresüberschuss 1 TEUR) und resultiert aus Ertragsteuern und den darauf entfallenden Zinsen.

### FINANZLAGE

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von 3,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) aus. 2013 flossen der Gesellschaft rund 3,8 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu.

### GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die schwierig einzuschätzenden Risiken an den Finanzmärkten verlangen bei den Investitionsaktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 Dritte AG die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert.

## 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 Geldmarkttitlen.

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 ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

Das Management rechnet für das Jahr 2014 mit rund 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2013 weitere 1.308 Anlegerverträge (Vorjahr: 500) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht haben, kommen diese in Höhe von ca. 8,04 Mio. Euro Ende 2014 zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet.

Die Geschäftsleitung hat entschieden, gezielte Investitionen auf Sicht ausschließlich in Sachwerte zu tätigen und Investitionen in Wertpapiere auch weiterhin auszusetzen. Zudem werden zur Refinanzierung von auslaufenden Anlegerverträgen opportune Desinvestitionen durchgeführt.

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 Zentrumslagen 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 Dritte AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2014 für seine Anleger sinnvoll zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren stiller Reserven und dem Erwerb neuer Immobilien 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 DRITTE 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	9,00	9,00
Grundstücke und Gebäude	6.039.771,69	8.795.858,75
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	2.852,00	4.326,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	9.921.407,59	12.468.024,71
	<b>15.964.040,28</b>	<b>21.268.218,46</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Grundstücke und Gebäude	451.695,79	681.375,15
Geleistete Anzahlungen	140.000,00	170.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	76.640.567,81	94.550.229,51
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	3.802.488,71	1.075.313,98
	<b>81.034.752,31</b>	<b>96.476.918,64</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	1.994,00	394,00
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>97.000.786,59</b>	<b>117.745.531,10</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	18.433,36	18.433,36
Bilanzgewinn	21.778,75	23.724,68
	<b>551.503,99</b>	<b>553.449,92</b>
<b>Kapital stille Gesellschafter</b>	<b>95.573.498,91</b>	<b>116.510.333,19</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	74.135,00	62.008,16
	<b>74.135,00</b>	<b>62.008,16</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	397.973,48	482.729,06
Erhaltene Anzahlungen	150.000,00	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	244.506,31	38.794,65
Sonstige Verbindlichkeiten	7.236,14	95.714,96
	<b>799.715,93</b>	<b>617.238,67</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.932,76</b>	<b>2.501,16</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>97.000.786,59</b>	<b>117.745.531,10</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE 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	1.935.209,76	1.248.799,60
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	675.172,50	278.031,74
Agioerträge	191.010,30	255.789,53
Erträge aus Vertragsauflösungen	1.251.905,10	893.755,14
Sonstige Umsatzerlöse	-182.878,14	-178.776,81
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>3.688.268,93</b>	<b>416.919,49</b>
Auflösung Rückstellungen	2.856.701,87	6.482,90
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	711.114,76	269.012,72
Erstattete Verwaltungskosten	97.208,68	118.865,91
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>23.243,62</b>	<b>22.557,96</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-142.702,94</b>	<b>-170.572,22</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-483.180,22</b>	<b>-4.243.394,60</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-165.305,83	-57.061,33
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-317.874,39	-4.186.333,27
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-7.871.832,20</b>	<b>-5.884.906,76</b>
Verwaltung	-644.470,92	-762.694,75
Anlegerkontenverwaltung	-215.078,28	-215.078,28
Jahresabschluss und Prüfung	-23.650,97	-23.060,00
Rechtsberatung	-65.634,47	-192.474,87
Vermögensmanagement	-138.080,15	-138.630,37
Sonstige	-202.027,05	-193.451,23
Räume   Objektaufwendungen	-299.347,07	-113.466,78
Nebenkosten	-247.589,73	-86.584,20
Instandhaltung	-39.303,82	-16.333,13
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-12.453,52	-10.549,45

## ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2013 in Euro	2012 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-236.706,32	-119.573,09
Verkaufsprovisionen Immobilien	—	—
Vermittlungsprovisionen	-167.256,43	-70.190,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-69.449,89	-49.383,09
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-38.371,41	-36.020,97
Sonstige	-6.652.936,48	-4.853.151,17
Vertragsauflösungen	-3.091.913,57	-1.846.652,80
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-74.361,56	-71.995,38
Forderungsverluste	-3.420.503,29	-75.040,19
Sonstige	-66.158,06	-2.859.462,80
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>330.344,10</b>	<b>1.382.429,39</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>850.121,42</b>	<b>1.297.684,62</b>
Zinserträge	850.121,42	1.297.684,62
Dividenden	0,00	0,00
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-1.693.771,15</b>	<b>-5.953.040,48</b>
Steuern	21.901,38	2.926,40
Erträge aus Verlustübernahme	1.713.726,60	5.957.420,44
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss   Jahresfehlbetrag</b>	<b>-1.945,93</b>	<b>1.453,56</b>
Gewinnvortrag aus Vorjahr	23.724,68	22.343,80
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	-72,68
<b>Bilanzgewinn   Bilanzverlust</b>	<b>21.778,75</b>	<b>23.724,68</b>

# Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 Einschränkungen 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 Dritte 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 Dritte 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 wavy white and blue border that separates the header area from the main content area.

## SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE 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)