



SÜDWEST
FINANZ VERMITTLUNG
DRITTE AG

IN- HALT

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

- 01| EDITORIAL**
- 02| CROWDFUNDING**
- 06| DAS INVESTITIONSJAHR 2016**
- 10| WERTPAPIERE 2016**
- 11| IMMOBILIEN 2016**
- 12| ALTERNATIVE INVESTMENTS**
- 13| DER IMMOBILIENBESTAND 2016**
- 14| LAGEBERICHT 2016**
- 20| BILANZ 2016**
- 22| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016**
- 24| ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG**
- 24| BERICHT DES AUFSICHTSRATS**



*Verehrte Gesellschafter und
Geschäftsfreunde, sehr geehrte
Damen und Herren,*

2016 war für die Weltkonjunktur ein Jahr voller Herausforderungen: Die wirtschaftliche Entwicklung in den wichtigen Welthandelsregionen China, Europa und USA lag unter den Vorjahreswerten und das politische Umfeld war durch den überraschenden Wahlsieg von Donald Trump in den USA und durch den Brexit der Briten belastet. Dennoch erreichte die Weltwirtschaft wieder die Wachstumsquote von 3,1 Prozent des Vorjahres. Deutschland stützte diesen positiven Trend durch sein stetiges und solides Wirtschaftswachstum mit einer Quote von 1,9 Prozent gegenüber 1,5 Prozent im Vorjahr.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland war 2016 stark in Bewegung: Bei einem deutlichen Preisanstieg um fast 7 Prozent stieg das Transaktionsvolumen um fast 10 Prozent auf 240,5 Mrd. Euro. In diesem für uns günstigen Umfeld konnte die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG drei Objekte plangemäß veräußern. Auch im Teilsegment Private Equity konnten erfolgreich Rückflüsse erwirtschaftet werden. Dagegen sind im Hinblick auf den Anlagehorizont der Gesellschaft weiterhin keine Investitionen in Wertpapiere geplant.

Die Mietpreisentwicklung in Deutschland war 2016 weiterhin sehr unterschiedlich. Durchschnittlich stiegen die ortsüblichen Wohnungsmieten um 1,8 Prozent, jedoch mit außerordentlich großen Abweichungen in Land- und Metropolregionen sowie im Westen und im Osten Deutschlands. Der Wohnungsbau blieb insgesamt trotz deutlicher Aktivität hinter dem Bedarf zurück.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben uns unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrer Kompetenz und ihrem Fachwissen wieder tatkräftig unterstützt. Ihnen danke ich herzlich. Ebenso bedanken möchten wir uns auch bei Ihnen, unseren geschätzten Gesellschaftern und Geschäftsfreunden, für Ihr Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen.

Mit freundlichen Grüßen,

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im November 2017

CROWD-FUNDING

NEUE CHANCEN FÜR KREATIVE UND NACHHALTIGE IDEEN & PROJEKTE

TSCHÜSS BANKENKREDIT, HALLO CROWD! – DIE FINANZIERUNG DER ZUKUNFT

In Zeiten von steigender Popularität der sozialen Netzwerke lässt sich fast alles über das Internet kommunizieren, verkaufen und austauschen. Das betrifft seit einigen Jahren auch das anspruchsvolle Gebiet der Finanzanlagen. Es begann mit der privaten Suche nach finanzieller Unterstützung für soziale und gemeinnützige Zwecke – anfangs im eigenen sozialen Umfeld und mit kleinen Geldbeträgen. Aktuell steuern viele Investoren auch größere Beträge bei, damit eine Investition möglich wird.

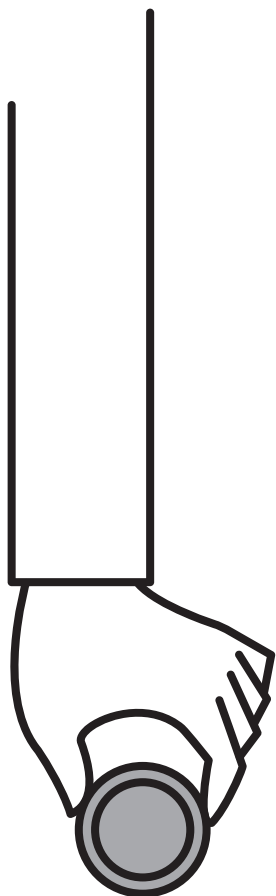
Laut einer Statista-Umfrage Anfang 2017 zum Crowdfunding gaben rund 66 Prozent der befragten Deutschen ab 18 Jahren an, schon einmal von Crowdfunding gehört zu haben. Doch nur etwa 35 Prozent der Befragten wussten, worum es sich bei Crowdfunding handelt.

Crowdfunding ist ein Begriff aus dem Englischen, der für eine neue Art von Finanzierung steht. Hierbei bedeutet „crowd“ Menge oder Menschenmasse und „funding“ Finanzierung. Durch diese neuartige Geldbeschaffungsmethode können Start-ups, Projekte, Produkte und vieles mehr von Unternehmern oder Privatpersonen finanziert werden. Dies geschieht über Internetplattformen, die den

01 KLASSISCHES CROWDFUNDING

02 CROWD-INVESTING





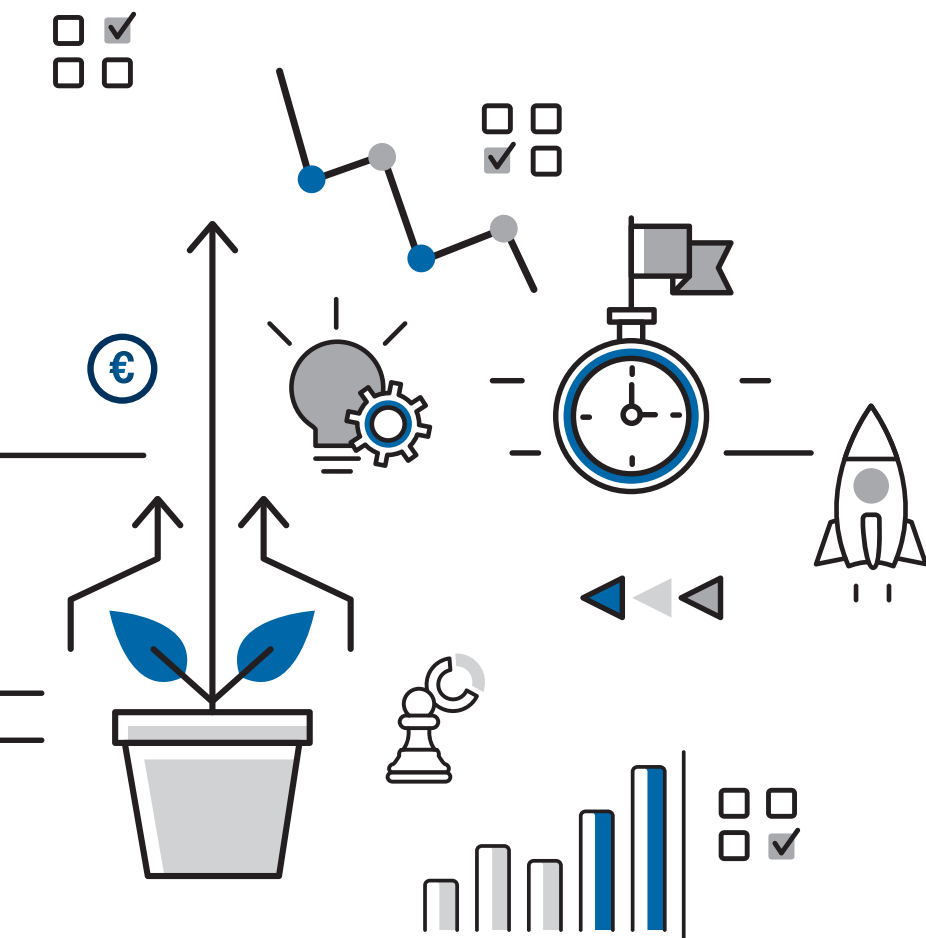
Dialog zwischen Kapitalgebern und -nehmern realisieren und den Ablauf der finanziellen Unterstützung koordinieren. Auf der Internetplattform „Kickstarter“ wurden bis Mitte August 2017 Projekte mit einem Finanzierungsbeitrag von 3,2 Mrd. US-Dollar realisiert, was ca. 2,7 Mrd. Euro entspricht. Dieser Betrag wurde für die erfolgreiche Finanzierung von 129.572 Projekten mithilfe von über 13 Mio. Unterstützern gesammelt.

ERFOLG OHNE GARANTIE

Trotz dieser beeindruckenden Zahlen müssen sich Unternehmer und Erfinder bewusst sein, dass die Erfolgsquote für ein erfolgreich finanziertes Projekt auf Kickstarter nur bei 36 Prozent liegt. Die Betreiber diverser Plattformen erklären diese Quote durch mangelnde Werbung und Präsenz auf sozialen Netzwerken. In Zeiten von Facebook, Twitter, Instagram und Co sollten die Initiatoren des Crowdfunding-Aufrufs diese zahlreichen Kanäle auch nutzen, um auf ihre Idee oder ihr Start-up aufmerksam zu machen. Über Likes und Kommentare können so viele Menschen erreicht werden und durch das Nutzen dieser Netzwerke wird es den Gründern und Erfindern ermöglicht, mit ihren Unterstützern im Dialog zu stehen.

Eine Crowdfunding-Ausschreibung der Kapitalnehmer besteht typischerweise aus einer Beschreibung der Aktion und einer Angabe der Mindestkapitalmenge, die durch die Crowd finanziert werden muss, um ein bestimmtes Projekt oder Produkt zu realisieren. Jeder Unterstützer muss im Verhältnis zur Mindestkapitalmenge nur einen geringen finanziellen Anteil leisten, was diese Finanzierungsart für die breite Masse zugänglich macht. Die Gegenleistung, die der Geldgeber erhält, variiert je nach Art des Crowdfunding und kann verschiedene Formen annehmen, wie zum Beispiel Rechte, Geld oder Sachleistungen.

03 SPENDEN-CROWDFUNDING



04 CROWD-LENDING

Aktionen des Crowdfunding finden zumeist im World Wide Web statt. – Die internationale Aufmerksamkeit für Aktionen ist damit vorbestimmt.

Es wird zwischen vier unterschiedlichen Arten von Crowdfunding unterschieden: dem klassischen Crowdfunding, dem Crowdfunding, dem Spenden-Crowdfunding und dem Crowdlending.

KLASSISCHES CROWDFUNDING

Klassisches Crowdfunding ist am ehesten geeignet, um das Marktpotenzial neuer Produktideen zu testen. Als Gegenleistung für die Unterstützer der Idee gibt es ein Dankeschön und die Zulieferung des fertiggestellten Produkts. Der erfolgreichste Anbieter dieses neuen Finanzierungstyps ist das US-amerikanische Unternehmen „Kickstarter, Inc.“ mit dessen Hilfe seit der Gründung im Jahr 2009 bereits über 129.572 Projekte durch Beiträge von mehr als 13 Mio. Menschen realisiert werden konnten. „Startnext“, mit Standorten in Dresden und Berlin, ist als größte Crowdfunding-Plattform in Deutschland, Österreich und der Schweiz das deutsche Äquivalent zu Kickstarter.

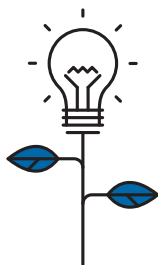
CROWDINVESTING

Beim Crowdfunding oder auch „equity-based Crowdfunding“ sind die Investoren durch Mikroinvestitionen finanziell am Erfolg des Unternehmens oder Projekts beteiligt. Die Vielzahl der Crowdfunding-Plattformen legt den Fokus auf Start-ups, Immobilien und Erneuerbare-Energien-Projekte. Aus Anlegersicht ist Crowdfunding interessant, da schon kleine Investitionsbeträge ausreichen, um am wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens teilhaben zu können. Nach erfolgreicher Etablierung der Unternehmen am Markt bekommen die Investoren zusätzlich zur Rendite oft auch projektbezogene Gegenleistungen.

Offene Unternehmensgründer mit der Bereitschaft, in einem intensiven Dialog mit den Investoren zu stehen, können von der Vielzahl der Unterstützer und ihrem Feedback profitieren. Sobald das Projekt in der Marketingphase ankommt, ist die Crowd nicht nur als Finanzierungswerkzeug, sondern auch als Markenbotschafter sehr wertvoll.

Die Website crowdfunding.de beobachtet seit dem Jahr 2011 die Entwicklung von Crowd-

IN STARKE IDEEN INVESTIEREN

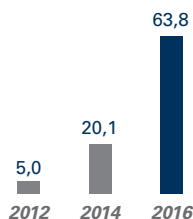


Auf der deutschen Plattform „Seedmatch“ sind schon Investitionen ab **250 €** möglich.



CROWD-INVESTMENTS

in Mio. €

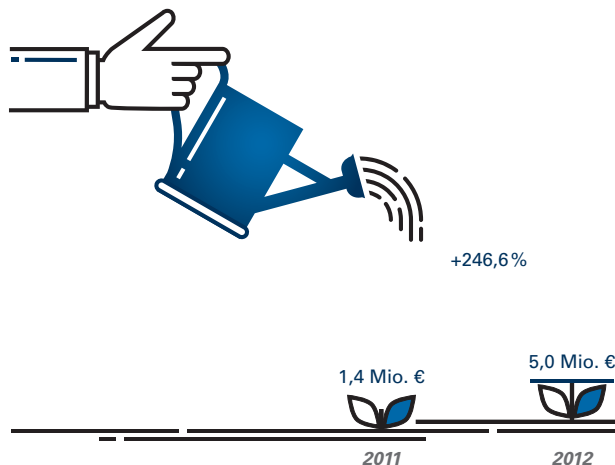


AN START-UPS MIT-VERDIENEN



CROWDINVESTING IN DEUTSCHLAND

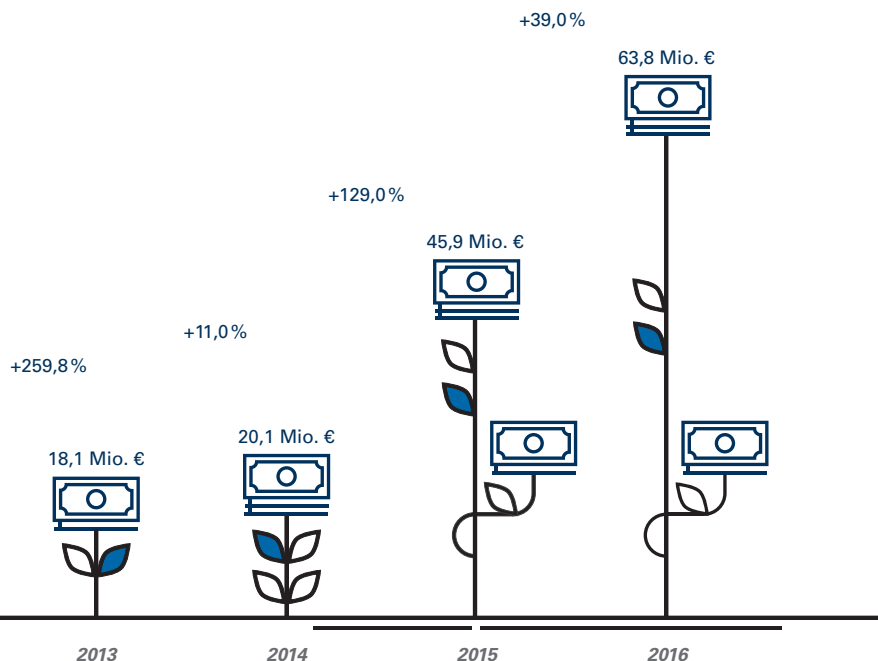
Entwicklung 2011–2016



fundung im deutschen Markt. Insbesondere die Anzahl und das Volumen der Crowdfundings sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Aufgrund der wachsenden Faszination und immer größer werdenden Bekanntheit von Crowdfunding wird in den nächsten Jahren erwartet, dass der Markt für dieses Finanzierungsmodell noch stärker expandiert.

SPENDEN-CROWDFUNDING

Als moderne Alternative zu den sonst typischen Spendenaufrufen können Vereine, Tierheime, Privatpersonen etc. auf Plattformen wie „betterplace.org“ auf Menschen treffen, die gemeinnützige Organisationen unterstützen wollen. Es gibt Plattformen für humanitäre Projekte, Bildungsprojekte oder für Geldsammlungen bei Geburtstagen oder Hochzeiten. Ganz nach dem „Alles oder Nichts“-Prinzip gibt es einen bestimmten Betrag, der innerhalb eines festgelegten Zeitraums gesammelt werden muss. Wenn dies nicht erreicht wird, kommt die Spende nicht zustande. Als Gegenleistung für ihre Spende erhält die Crowd meist ein öffentliches Dankeschön.



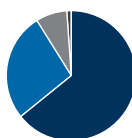
CROWDLENDING

Crowdlending funktioniert wie der klassische Bankkredit: Die Crowd vergibt einen Kredit über eine feste Laufzeit zu einem vereinbarten Zins an Selbstständige, Privatpersonen oder kleine und mittelständische Unternehmen.

Dies geschieht auf Plattformen wie dem deutschen Unternehmen „auxmoney“, welche die Bonität der Antragssteller überprüfen, sie in Risikoklassen einteilen und einen Zinssatz errechnen. Ist die Bonität nach Ermessen der Plattform hoch genug, wird der Antrag zugelassen und Kreditgeber können einsteigen. Der Kredit wird an den Kreditnehmer ausgezahlt, sobald genug Kreditgeber eingestiegen sind.

Anträge zur Kreditvergabe können schnell und unkompliziert online durchgeführt werden, was Crowdlending für Kredit suchende zu einer guten Alternative zum Bankkredit macht. Dies ist auch die Finanzierungsmöglichkeit für all diejenigen, die mit ihrem riskanten Geschäftsmodell auf anderem Wege gar keinen Bankkredit erhalten würden.

PROJEKTE 2016 (CROWD- INVEST- MENTS) in %



ANLEGERRISIKEN UND -GEWINNE

Weltweit ist Crowdfunding als alternatives Finanzierungsmodell auf Wachstumskurs, jedoch findet nicht jedes Projekt genügend Unterstützer. Im deutschen Raum scheitert ungefähr die Hälfte aller Kampagnen des klassischen Crowdfunding. Dies liegt oft an mangelnder Dynamik der Kampagne oder einem fehlenden Netzwerk, das hilfreich ist, um größere Funding-Ziele zu erreichen.

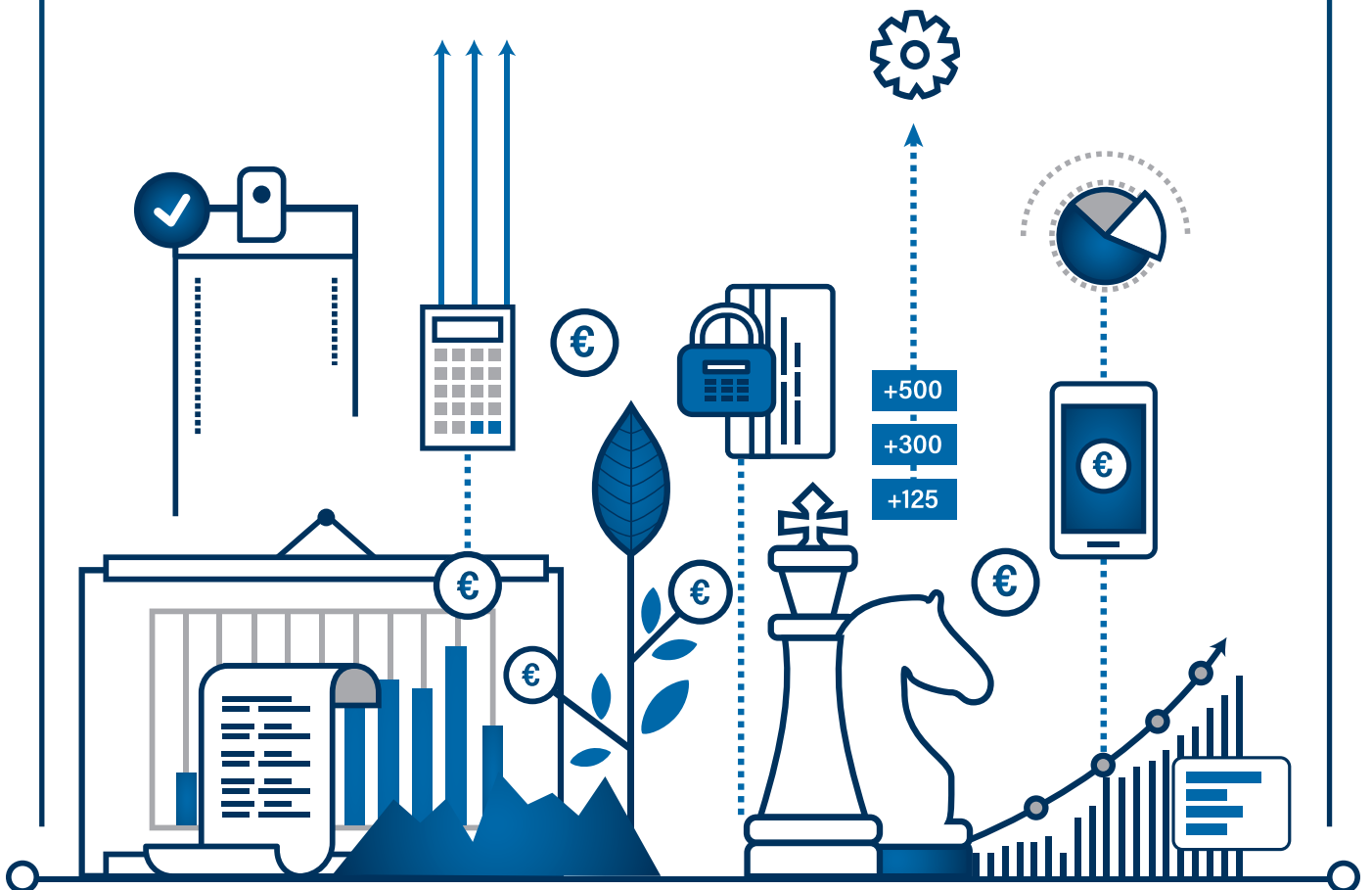
Ein großes Risiko beim Crowdinvesting ist das eines Totalverlustes. Im Rahmen einer Studie von crowdfunding.de wurden alle Crowdinvesting-Finanzierungen innerhalb Deutschlands im Zeitraum von Januar 2013 bis Dezember 2015 analysiert. Für diese Analyse wurden nur die Transaktionen betrachtet, die ihre Finanzierungsschwelle erreicht haben und nicht im Segment Immobilien stattfanden.

Im Juni 2016 wurde überprüft, welche der analysierten Unternehmen bis zu dem Zeitpunkt Insolvenz anmelden mussten. Von 108 Unternehmen waren dies 21, was einem Anteil von 19,4 Prozent entspricht. Diese hohe Insolvenzwahrscheinlichkeit beim Crowdinvesting erklärt sich jedoch hauptsächlich dadurch, dass besagte Unternehmen zum Zeitpunkt der Investitionen noch in einer frühen Phase der Unternehmensentwicklung stecken und daher für Investoren ein höheres Risiko bergen. Interessierte Crowdinvestoren sollten sich des Risikos des Totalverlustes bewusst sein und nur kleine Beträge investieren oder ihre Investition auf mehrere Projekte und Start-ups verteilen, um Risiken zu minimieren. Operiert ein Unternehmen profitabel, werden die Geldgeber am Gewinn des Unternehmens beteiligt.

TEIL DER ZUKUNFT SEIN

Sind sich alle Beteiligten der Risiken bewusst, dann bietet Crowdfunding Unternehmern eine optimale Möglichkeit, Kapital zu sammeln und innovative Ideen in die Tat umzusetzen. Und für Geldgeber ist Crowdfunding die Chance, in kreative Ideen und Start-ups zu investieren und Teil zu sein an der Umsetzung eines Projekts, das einem am Herzen liegt.

DAS INVESTITIONS- JAHR 2016



WELTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM VERHALTEN

Im Jahr 2016 befand sich die Weltwirtschaft auf einem verhaltenen Wachstumspfad, ähnlich dem Jahr 2015, mit einem realen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von rund 3,2 Prozent. Der Entschluss Großbritanniens, aus der EU auszutreten, die anhaltenden Konflikte in Syrien und der Ukraine sowie andere geopolitische Unsicherheiten waren große Belastungsfaktoren. Die ungünstige Verfassung der Volkswirtschaften Südamerikas sowie des Nahen und Mittleren Ostens verursachte die vergleichsweise schwache konjunkturelle Entwicklung der Schwellenländer. Mit einem Wachstum von 1,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (2015: 2,1 Prozent) konnten auch die Industrieländer nicht an vergangene Resultate anschließen.

IM EURORAUM STIEG DAS WACHSTUM UM 1,8 PROZENT

Die Wirtschaft innerhalb der Europäischen Währungsunion entwickelte sich mit einem BIP-Wachstum von rund 1,8 Prozent trotz anhaltender politischer Risiken gut. In Ländern wie Italien, Spanien und Griechenland wirkten sich jedoch die hohen Arbeitslosenzahlen dämpfend auf die Konjunktur aus und es zeigte sich weiterhin regional sehr heterogenes Wirtschaftswachstum innerhalb des Euroraums. Die BIP-Wachstumsrate war in einigen Ländern nur gering: Frankreich (1,2 Prozent) und Italien (0,9 Prozent), wohingegen Spanien (3,2 Prozent) und Deutschland (1,8 Prozent) großes Wirtschaftswachstum innerhalb des Euroraums vorweisen konnten.

DER PRIVATKONSUM ALS ANTRIEB DES DEUTSCHEN WIRTSCHAFTSWACHSTUMS

Laut dem Statistischen Bundesamt übertraf das Wirtschaftswachstum innerhalb Deutschlands im Jahr 2016 mit 1,9 Prozent die bereits relativ starken Vorjahre. Die Hauptstütze des deutschen Wirtschaftswachstums war im Berichtsjahr der Privatkonsum. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt von rund 43,5 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Die Kauflust der Verbraucher wurde durch diese gute Arbeitsmarktlage angetrieben, wodurch die privaten Konsumausgaben um 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stiegen und maßgeblich zum Wirtschaftswachstum beitrugen. Zudem investierten auch Unternehmen mehr Geld, vor allem in Fahrzeuge und Maschinen. Das stärkere Wachs-

VERMÖGENSPORTFOLIO

in Mio. Euro

5,6
Alternative
Investments



13,4
Immobilien
und Beteiligungen

3,0
Liquidität

GESAMT

22

Mio. Euro

tum von Importen im Vergleich zu Exporten sowie gestiegene Energiepreise dämpften das Wirtschaftswachstum Deutschlands. Wohingegen sich die anhaltend niedrigen Zinsen und die erheblichen Staatsmehrausgaben für die Versorgung und Integration der Flüchtlinge positiv auf die wirtschaftliche Leistung Deutschlands auswirkten.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG stellt ihre Anlagen weiterhin auf eine breite Diversifikationsbasis, um eventuelle Risiken breit zu streuen. Präferiert werden weiterhin Investitionen in Sachwertanlagen. Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien und Private-Equity-Fonds, gehalten.

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Zum Jahresende 2016 betrug die Gesamtsumme der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ein Vermögen von 22 Mio. Euro (Vorjahr: 29,4 Mio. Euro) und umfasste die Anlageklassen Immobilien und Immobilienbeteiligungen sowie liquide Mittel, Private Equity und Alternative Investments in Form von Schiffsbeteiligungen.

Das Segment Immobilienbeteiligungen bildet mit rund 10 Mio. Euro (45 Prozent) den größten Teil am Gesamtportfolio. Zusammen mit den direkten Immobilieninvestitionen von rund 3,4 Mio. Euro (15,4 Prozent) hat das Immobiliensegment einen Anteil am Gesamtportfolio von ungefähr 60,4 Prozent (Vorjahr: ca. 70 Prozent).

Im Bereich Alternative Investments hält die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG Vermögen in Form von Schiffsbeteiligungen in Höhe von ungefähr 4 Mio. Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,5 Prozent am Gesamtportfolio. Die Private-Equity-Investitionen weisen mit einem Wert von rund 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) einen Anteil von 7,5 Prozent aus. Auf die Liquidität entfällt bei einem Wert von rund 3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) ein Anteil von 13,6 Prozent.

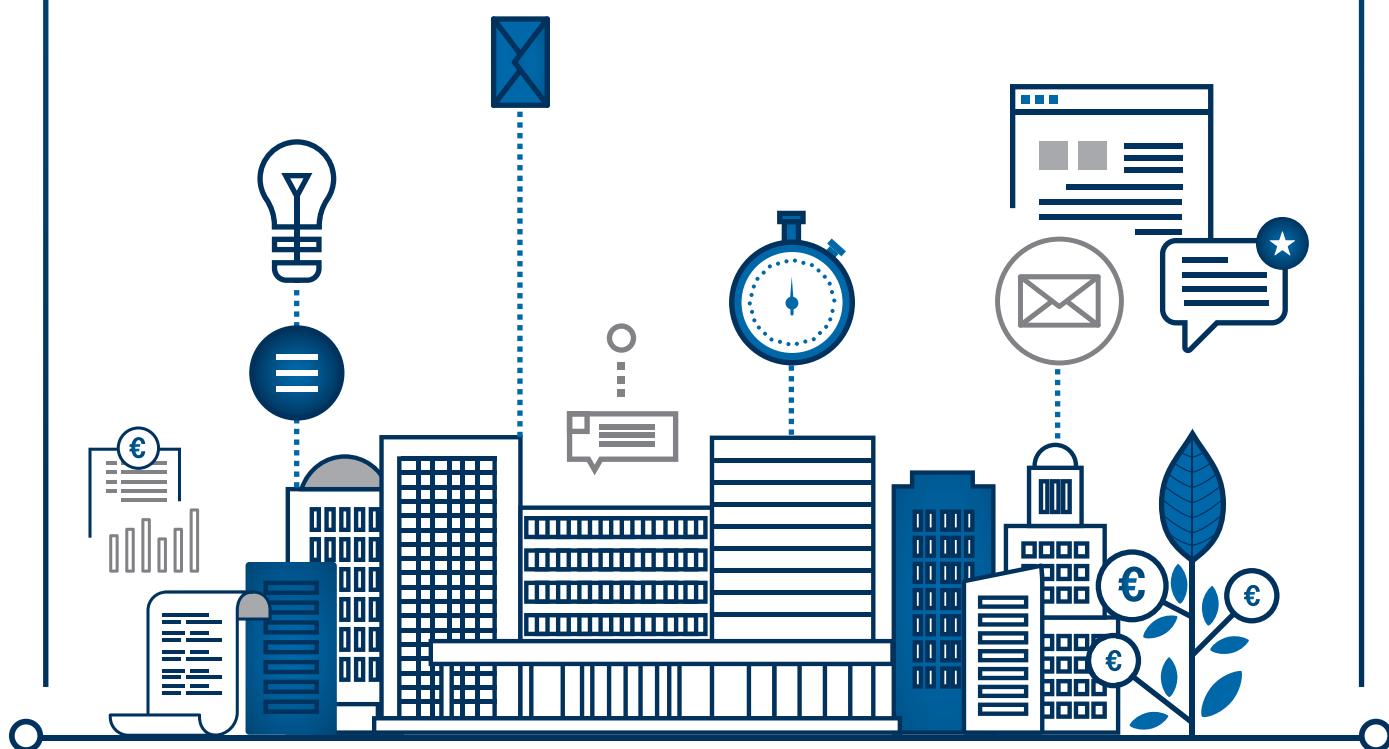
ORDENTLICHE VERTRAGSBEENDIGUNGEN

Betrachtet man die Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt, blickt die Gesellschaft hinsichtlich ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein durch Sondereinflüsse geprägtes, negatives Jahr 2016 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 2016 Verluste in Höhe von 1,22 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Jahr 2016 9 TEUR (Vorjahr: 8 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 2.703 Verträge (Vorjahr: 3.095). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 66 (Vorjahr: 11). Weitere 287 Verträge (Vorjahr: 394) werden nach dem 31.12.2016 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt. Im Jahr 2016 flossen der Gesellschaft rund 1,9 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu. Für 2017 rechnet das Management mit rund 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

WERTPAPIERE IMMOBILIEN 2016



WERTPAPIERE

DAX SCHLIESST DAS JAHR 2016 MIT DEUTLICHEM GEWINN AB

Der Leitindex DAX war am ersten Handelstag 2016 um 4,3 Prozent eingebrochen. Dies war seit 1988 der schwächste Jahresbeginn. Nach Turbulenzen zu Beginn des Jahres und einem Zwischentief im Februar von 8.700 Punkten erreichte der DAX bei Abschluss des Jahres sogar noch ein Jahreshoch von 11.481,66 Punkten. Das Brexit-Votum, niedrige Ölpreise, die Präsidentschaftswahl in den USA und andere geopolitische Unsicherheiten sorgten allerdings dafür, dass sich der DAX im Verlauf des Jahres in einem stetigen Auf und Ab befand. Der Leitindex der mittelgroßen Unternehmen, der MDAX, beendete das Jahr 2016 mit 22.188,94 Punkten. Der Technologiewerte-Index TecDAX war am Jahresende mit 1.811,72 Punkten der einzige der drei großen Indizes mit einer negativen Jahresbilanz.

Der EURO STOXX 50 war mit 0,4 Prozent am Ende des Jahres zwar im Plus, blieb jedoch trotzdem hinter den Entwicklungen des DAX zurück. Die US-Aktienmärkte performten im Vergleich zu Europa deutlich schwächer. Der Dow Jones, der Standardwerte-Index der USA, beendete das Jahr 2016 bei 19.767 Punkten (-0,3 Prozent). Der Nikkei-Index in Tokio, Japan, büßte 0,2 Prozent ein und konnte kein ähnlich gutes Ergebnis wie der DAX erreichen, im Gegensatz zum Vorjahr.

WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat auch im Jahr 2016 keine Wertpapierumsätze getätigt.

AUSBLICK 2017

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

IMMOBILIEN

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND: ANGEBOTSMIETEN UND -PREISE STEIGEN WEITER AN

Der IMX, der neue Angebotsindex für Immobilien in Deutschland von ImmobilienScout24, berichtet, dass sich die Preise auf dem Eigentumswohnungsmarkt im Jahr 2016 extrem entwickelt haben. Die Preise für Bestandsimmobilien verteuerten sich im Bundesdurchschnitt um rund 14 Prozent. Die Hauptgründe dieser Preisentwicklung waren das anhaltend niedrige Zinsniveau und die angespannte Lage der Wohnungsmärkte in den Metropolregionen Deutschlands. In den Metropolen München und Frankfurt verlangsamte sich der Preisanstieg für neu gebaute Eigentumswohnungen jedoch leicht, was darauf hindeutet, dass es eine Trendwende des Preiswachstums im Jahr 2017 geben könnte. Im Vergleich zum Jahr 2015 stiegen Angebotsmieten um 5,8 Prozent.

WEITERHIN GROSSES INVESTORENINTERESSE AM DEUTSCHEN WOHNINVESTMENTMARKT

Laut einer Studie des Immobilienberatungsunternehmens CBRE wurden im Jahr 2016 rund 13,7 Mrd. Euro im Handel mit Wohnpaketen und Wohnanlagen auf dem deutschen Investmentmarkt umgesetzt. Diese Auswertung umfasst nur Wohnpakete ab 50 Wohneinheiten. Dieser Transaktionsumsatz liegt zwar deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres (2015: 23,3 Mrd. Euro), ist dennoch über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) wurden im Jahr 2016 rund 277.700 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Wachstum, reicht jedoch nicht aus, um den Wohnungsbedarf zu decken. Vor allem aufgrund der Zuwanderung nach Deutschland von Flüchtlingen aus Kriegs- und

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in Euro	Verkehrswert in Euro	Buchwert 31.12.2016	Miet- einnahmen in Euro 2016	Mietrendite ² in %
06.2006	Friedrichshafen, Ehlersstraße 19 – verkauft	0	0	0	14.657	
10.2012	Crailsheim, Schillerstraße 45	2.060.000	2.877.000	2.640.955	206.796	10,0
10.2012	Leipzig, Holbeinstraße 38a – verkauft	0	0	0	5.670	
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	520.000	500.758	40.716	7,8
	Gebäude gesamt	2.580.000	3.397.000	3.141.713	267.839	10,4
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2016			71.181	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	2.580.000	3.397.000	3.141.713	339.020	13,1

CO-INVESTMENTS

2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	9.024.370	1.483.000	1.377.416	207.561	2,3
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	1.293.000	557.000	631.360	32.325	2,5
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35) – verkauft	0	0	0	0	
2007	BIG Immobilienbeteiligung	565.000	593.000	593.275	89.835	15,9
	Immobilienbeteiligungen gesamt	10.882.370	2.633.000	2.602.051	329.721	3,0
	Anlageklasse Immobilien	13.462.370	6.030.000	5.743.764	668.741	5,0

¹ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto) ² auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) ³ bereinigt um evtl. Verkäufe

Krisenregionen bedarf es einer Verbesserung der Konzeptqualität von Neubauten und einer Zur-Verfügung-Stellung von mehr Bauflächen. Diese Studie des GdW ergab, dass bis zum Jahr 2020 jedes Jahr rund 400.000 Wohnungen gebaut werden müssen, um dem angestiegenen Bedarf zu genügen. Die Neubauten sollten vor allem auch Sozialwohnungen und Einheiten im bezahlbaren Wohnungsegment umfassen.

IMMOBILIEN ERFOLGREICH VERÄUSSERT

Das Immobilienportfolio umfasst zwei Immobilienobjekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 9,6 Prozent (Vorjahr: 12,9 Prozent). In 2016 wurden die Objekte Friedrichshafen (Ehlerstrasse) und Leipzig (Holbeinstraße) vollständig veräußert. Weitere Verkäufe sind für 2017 geplant. Die ver-

zinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2016 rund 1.500 Euro (Vorjahr: 4.400 Euro) an Zinserträgen ein. Der Wert des Immobilienbestands der Südwest Vermittlung Dritte AG addierte sich zum Jahresende 2016 damit auf insgesamt rund 13,4 Mio. Euro (Vorjahr: 20,4 Mio. Euro).

FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung keine Bankkredite mehr eingesetzt (Vorjahr: 29 TEUR).

SITUATION IN 2017

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2017 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden. Die Diversifikation von Objekten mit wirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

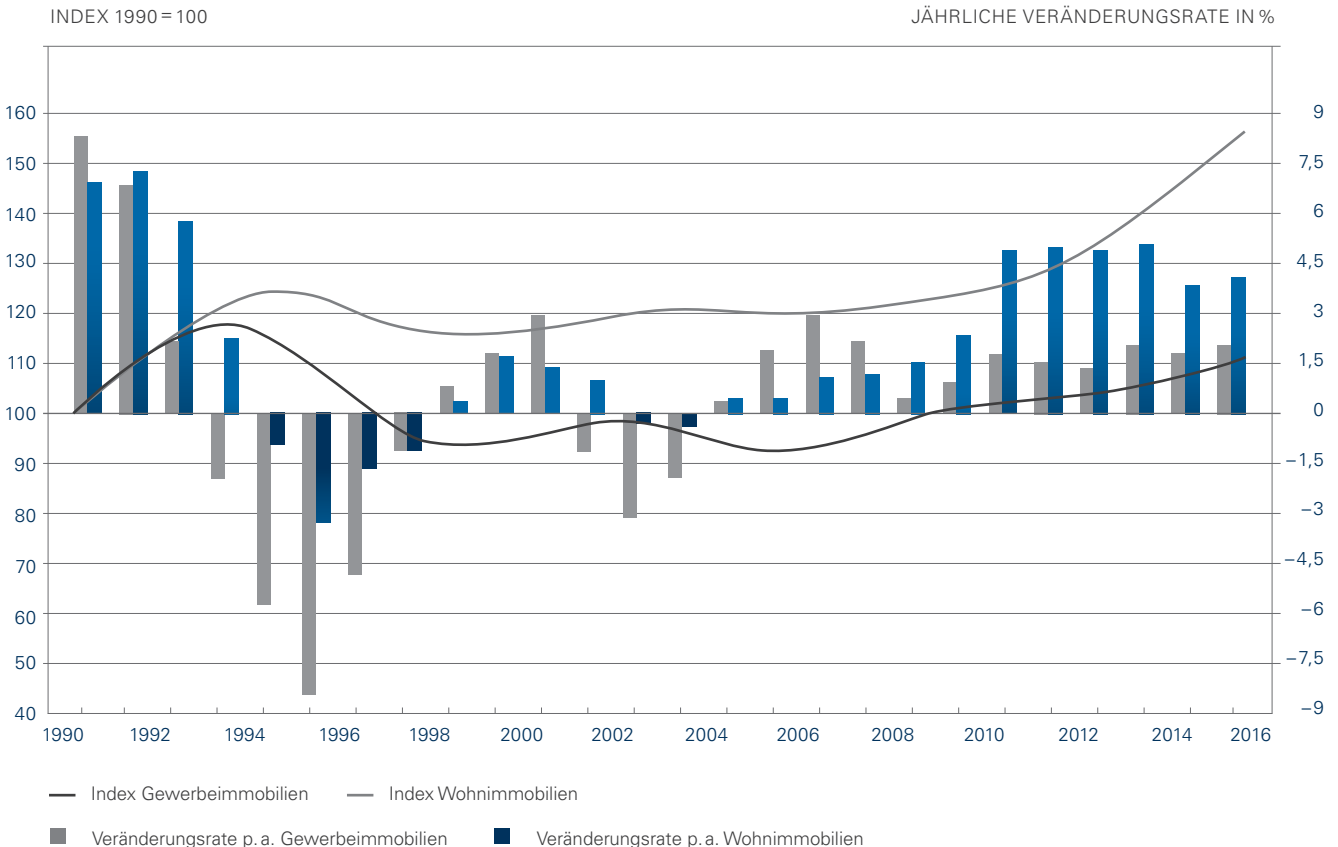
ALTERNATIVE INVESTMENTS

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasste zum Ende des Jahres 2016 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen.

AUSBLICK 2017

Im Jahr 2017 soll der Anteil an alternativen Investments weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesem Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



QUELLE: BULWIENGESA AG, 2016

UNSERE IMMOBILIEN AUF EINEN BLICK



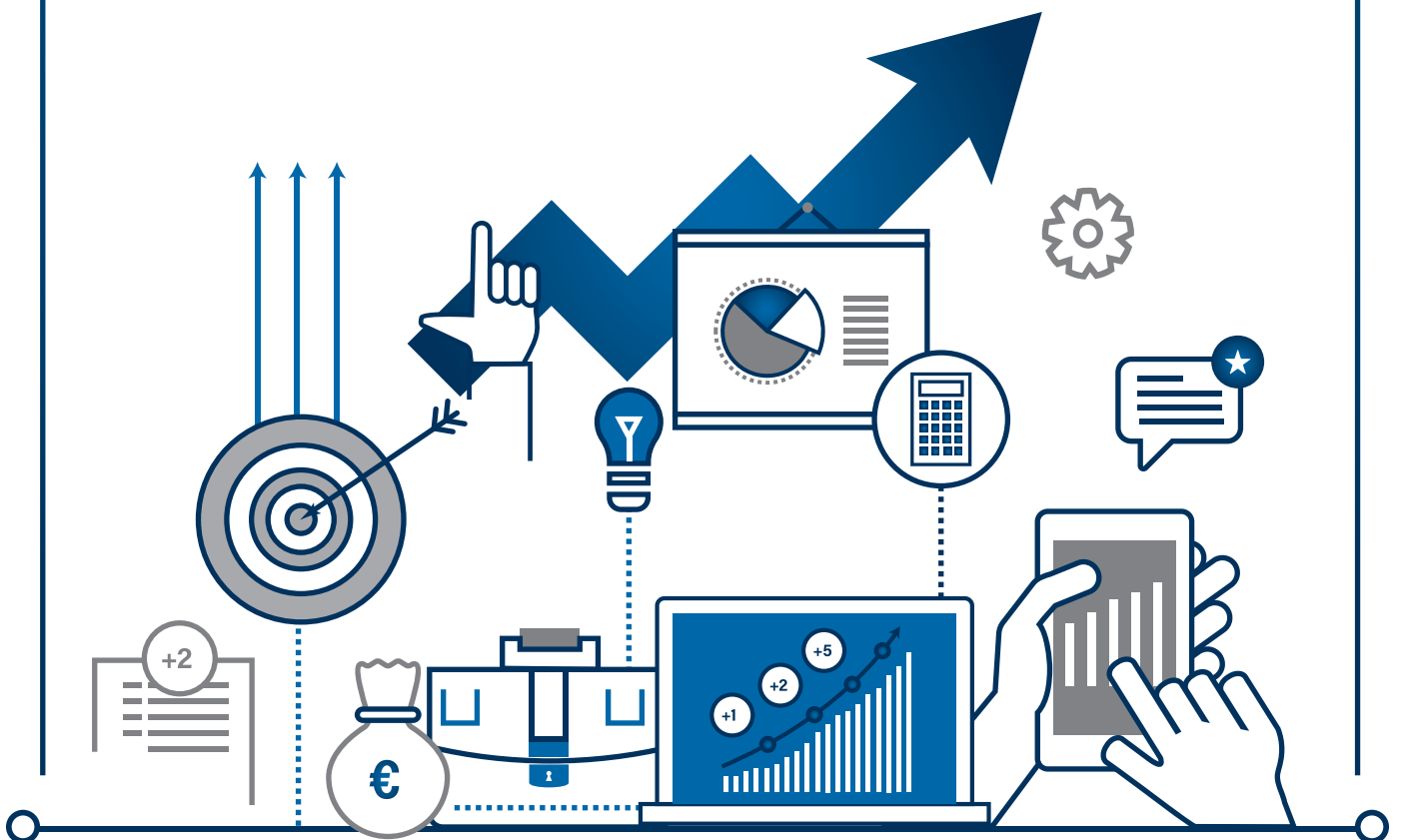
CRAILSHEIM, SCHILLERSTRASSE 45

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	1.585,24 qm (60 qm Außenanlage, 85 Stellplätze)
Größe Grundstück	3.789 qm
Kaufpreis	2.060.000 EUR
Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1993/Umbau 2014/2015
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2016	100 %
Restmietlaufzeit	Arbeitsagentur: 31.12.2017 Jobcenter: 31.12.2024 Asia: 31.08.2018 Kfz-Schilder: 31.08.2018
Jahresmieteinnahme	206.796 EUR
Betriebsergebnis 2016	76.677 EUR
Mietrendite	10,0 %
Unsere Einheiten	4 GE (2 BE, 1 Imbiss, 1 Handel)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	765.569 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	59.166 EUR
Buchwert	2.640.955 EUR
Verkehrswert	2.877.000 EUR

MARKDORF, RAVENSBURGER STRASSE 30

Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus mit TGs
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 31.12.2016	100 % (GE), 100 % (TG)
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	40.716 EUR
Betriebsergebnis 2016	21.441 EUR
Mietrendite	7,8 %
Unsere Einheiten	3 GE (2 BE/1 Handel), 11 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	169.425 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	17.608 EUR
Buchwert	500.758 EUR
Verkehrswert	520.000 EUR

LAGE- BERICHT 2016



I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

GESCHÄFTSMODELL

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte Aktiengesellschaft ist im Bereich Vermögensanlagen und Vermögensbildung auf Basis von mitunternehmerischen Beteiligungen in Form von atypisch stillen Beteiligungen tätig.

Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung, der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien, Wertpapieren, Beteiligungen sowie Vermögensanlagen jeglicher Art für eigene Rechnung, die Beteiligung an Unternehmen jeder Art und jeder Rechtsform im In- und Ausland.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Laut Internationalem Währungsfonds ist die Weltwirtschaft im Berichtsjahr 2016 um 3,1 Prozent gestiegen - trotz vieler Herausforderungen, die vor allem im politischen Umfeld zu finden waren, unter anderem im Rahmen der Brexit-Entscheidung der Briten und dem Wahlsieg Trumps.

Die Wirtschaft der Eurozone ist in 2016 um 1,7 Prozent gewachsen und lag damit unter dem Vorjahreswert von 2,0 Prozent. Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass die Eurozone trotz politischer Zwiespälte, die etwa durch den Brexit-Entscheid hervorgerufen wurden, vergleichsweise gut performt hat. Zwar bremste das Votum auf der Insel die Investitionslaune ein wenig. Insgesamt betrachtet reagierten die Finanzmärkte und die Realwirtschaft besonnen auf die Entscheidung der Briten. Der private Konsum zeigte sich erneut als Motor und Wachstumstreiber der Euroländer. Die Arbeitslosigkeit lag in der Eurozone bei 10,0 Prozent (Vorjahr 10,9 Prozent).

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland im Jahr 2016 resultierte in einem stetigen und soliden Wirtschaftswachstum. Laut statistischem Bundesamt lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr und damit einen halben Prozentpunkt über dem Zehnjahres-Durchschnitt von 1,4 Prozent. Als zuverlässiger Antreiber der deutschen Wirtschaft sind erneut die privaten und staatlichen Konsumausgaben zu nennen, die zusammen um 2,5 Prozent zulegten. Daneben trugen

auch die Bauinvestitionen mit einem Plus von 3,1 Prozent zu der positiven Entwicklung bei. Der Außenbeitrag beim Export von Waren und Dienstleistungen stieg preisbereinigt um 2,5 Prozent. Hinsichtlich des Exportüberschusses in 2016 weist Deutschland ein Plus von 297 Milliarden Dollar auf – und verdrängt damit China (245 Mrd. Dollar) auf den zweiten Platz.

Ein neuer Rekord wurde auch mit der Zahl der Erwerbstätigen erreicht, die im Jahr 2016 auf 43,5 Millionen stieg – dem höchsten Stand seit 1991. Gleichzeitig sank die Zahl der Arbeitslosen im Durchschnitt auf rund 2,7 Millionen Menschen, dem niedrigsten Jahresdurchschnittswert seit 25 Jahren. Gegenüber 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Berichtszeitraum im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozent.

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts ist auch für das Jahr 2016 insgesamt positiv zu bewerten: Das Transaktionsvolumen ist von 219,4 Milliarden Euro in 2015 auf 240,5 Milliarden Euro gestiegen – ein Plus von 9,6 Prozent. Die vorgenannten Werte spiegeln erneut die Attraktivität Deutschlands in der Welt als Investitionsstandort und sicheren Hafen wider. Die Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt kannte auch in 2016 nur einen Weg: nach oben; so sind die Preise für Wohnungen und Häuser durchschnittlich um 6,6 Prozent gestiegen. Für Gewerbeimmobilien beträgt der Anstieg rund 6,0 Prozent. Auf dem Mietmarkt sind die ortsüblichen Vergleichsmieten in 2016 durchschnittlich um 1,8 Prozent gestiegen. Dabei ist wenig verwunderlich, dass die Mieten in den Großstädten nach wie vor deutlich über dem Durchschnitt liegen (München +71 Prozent, Stuttgart +49 Prozent, Hamburg +23 Prozent). Nach wie vor deutlich niedriger fällt die Miethöhe im Osten Deutschlands aus, selbst in Großstädten wie Schwerin und Dresden.

Mit einem Wachstum von lediglich 1,6 Prozent erreichte die US-Wirtschaft in 2016 den niedrigsten Wert seit 2011. Im Jahr 2015 hatte das Plus noch 2,6 Prozent betragen. Obgleich in 2016 in den USA weniger Arbeitsplätze entstanden sind, als noch in 2015, wird der US-Arbeitsmarkt durchaus als robust angesehen. Die Erwerbslosenquote ist das sechste Jahr in Folge gefallen und betrug im Berichtsjahr durchschnittlich 4,85 Prozent (Vorjahr 5,26 Prozent).

Von Chinas Wachstumsrate in 2016 träumen derzeit viele Staaten; dennoch ist der Anstieg um 6,7 Prozent (Vorjahr 6,9 Prozent) der niedrigste Wert seit 1990. Die Gründe für den Rückgang sind nach wie vor in der tiefgreifenden Neuausrichtung der Wirtschaft zu finden, die den Binnenkonsum in den Mittelpunkt stellt, anstatt wie bisher Handel und Investitionen. Die Wirtschaft in den Entwicklungs- und Schwellenländern wuchs 2016 im Schnitt um 4,1 Prozent, was dem Vorjahreswert entspricht.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

A) VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein durch Sondereinflüsse geprägtes negatives Jahr 2016 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 2016 Verluste in Höhe von 1,22 Mio. EUR (Vorjahr: Verlust 2,4 Mio. EUR) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 9 TEUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 8 TEUR).

B) FINANZLAGE

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagbezogen einen Wert von 3,02 Mio. EUR (Vorjahr: 1,49 Mio. EUR) aus. Im Jahr 2016 flossen der Gesellschaft rund 1,9 Mio. EUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

A) UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum Teil in weitere Assetklassen, insbesondere Immobilien und Private-Equity-Fonds gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2016 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst zwei Immobilienobjekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 9,6 Prozent (Vorjahr: 12,9 Prozent). In 2016 wurden die Objekte Friedrichshafen (Ehlerstraße) und Leipzig (Holbeinstraße) vollständig veräußert. Weitere Verkäufe sind für 2017 geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2016 rund 1.500 EUR (Vorjahr: 4.400 EUR) an Zinserträgen ein.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 2.703 laufende Verträge (Vorjahr: 3.095). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 66 (Vorjahr: 11). Weitere 287 Verträge (Vorjahr: 394) werden nach dem 31.12.2016 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

B) INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2016 erneut um eigene Immobilien und Objektgesellschaften zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen reduziert. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende 2016 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private-Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte Secondaries.

Im Teilsegment Private Equity war die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum Jahresende 2016 mit insgesamt 1,7 Mio. EUR (Vorjahr: 2,3 Mio. EUR) in Private-Equity-Fonds investiert. Für die Gesellschaft wurden in 2016 Erträge in Höhe von 459 TEUR (Vorjahr: 661 TEUR) erwirtschaftet. Aus dem Dachfonds Golding Capital 1 haben sich im Berichtsjahr Rückflüsse von 1,8 Mio. EUR ergeben.

C) FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung keine Bankkredite mehr eingesetzt (Vorjahr: 29 TEUR).

GESAMTAUSSAGE

Die Finanzmärkte sind, trotz einer gewissen Erholung, nach wie vor volatil. Dies verlangt bei den Investitionsaktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG wie schon in 2016 auch in 2017 ein umsichtiges Vorgehen. Gleichzeitig bieten stark schwankende Märkte nach wie vor die Gelegenheit, unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittel zu günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann bei anziehender Konjunktur von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen zu profitieren.

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

III. PROGNOSEBERICHT

Die Gesellschaft erwartet für das Wirtschaftsjahr 2017 ein verbessertes Ergebnis.

Das Management rechnet für das Jahr 2017 mit rund 1,55 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2016 insgesamt 287 Anlegerverträge (Vorjahr: 394) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht haben, kommen diese Ende 2017 in Höhe von rund 1,3 Mio. EUR zur Auszahlung. Diese werden planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bestritten. 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.

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien wird unserer Meinung nach auch in 2017 auf einem hohen Niveau liegen. Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass der Immobilienmarkt sich etwas beruhigen wird, womit mit weniger Superlativen als in den vergangenen Jahren zu rechnen ist. Zwar bleibt die Nachfrage hoch; gleichzeitig stehen den Interessenten und Investoren immer weniger

Angebote zur Verfügung. Das Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Savills geht aus diesem Grund davon aus, dass die Suche nach der richtigen Immobilie im Jahr 2017 anspruchsvoller sein wird.

Der Wohnungsmarkt wird 2017 angespannt bleiben, obgleich in 2016 so viele Baugenehmigungen erteilt wurden, wie seit schon seit 17 Jahren nicht mehr. Ungeachtet dessen mangelt es in Deutschland an rund 850.000 Wohnungen. Dieser Umstand wird mit hoher Wahrscheinlichkeit erneut zu steigenden Mieten und Wohnungspreisen führen, im besonderen Maße in Groß- und Universitätsstädten sowie Ballungsräumen. Die Preissteigerungen werden aber laut Experten auch im ländlichen Raum zu spüren sein. Bei den Gewerbeimmobilien prognostiziert Savills für 2017 eine steigende Nachfrage nach Logistikflächen. Grund ist die Zunahme des Onlinehandels. Verlierer dieser Entwicklung wird voraussichtlich der Markt für Einzelhandelsimmobilien sein, für den ein Rückgang des Interesses erwartet wird.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2017 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfoliumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2017 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist für 2017 nicht geplant.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2017 und 2018 von einem leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2016 aus.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Nach gegenwärtigen 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 derzeit 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 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.

Daneben kann sich aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien, zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ein Finanzierungsrisiko ergeben.

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2016 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.

Schließlich können sich Vertragsbeendigungen nachteilig auf die Ertrags- und Finanzanlage des Unternehmens auswirken, indem sowohl Mittel abfließen als auch Forderungen gegen Anleger z. B. aus Ratenzahlungen ausbleiben bzw. uneinbringlich sind. 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.

Markdorf, 13. September 2017

Jürgen Koterzyna

JAHRES- ABSCHLUSS 2016



BILANZ

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG ZUM 31.12.2016

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

AKTIVA	2016 in Euro	2015 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,00	9,00
Grundstücke und Gebäude	3.141.713,16	3.768.103,90
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	674,00	1.245,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	4.123.031,67	6.788.416,90
	7.265.427,83	10.557.774,80
Umlaufvermögen		
Grundstücke und Gebäude	–	–
Geleistete Anzahlungen	–	–
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.637.233,90	6.442.370,04
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	3.018.381,48	1.487.519,12
	8.655.615,38	7.929.889,16
Rechnungsabgrenzungsposten	369,00	369,00
SUMME AKTIVA	15.921.412,21	18.488.032,96

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

PASSIVA	2016 in Euro	2015 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	18.433,36	18.433,36
Bilanzgewinn	1.473,50	10.293,61
	531.198,74	540.018,85
Kapital stille Gesellschafter	14.578.622,28	17.746.850,72
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	571.610,49	—
Sonstige Rückstellungen	117.999,04	110.092,98
	689.609,53	110.092,98
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	—	28.972,90
Erhaltene Anzahlungen	—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.594,31	42.201,44
Sonstige Verbindlichkeiten	71.387,35	19.896,07
	121.981,66	91.070,41
Rechnungsabgrenzungsposten	—	—
SUMME PASSIVA	15.921.412,21	18.488.032,96

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2016 BIS ZUM 31.12.2016

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2016 in Euro	2015 in Euro
Umsatzerlöse	1.243.167,59	1.978.221,05
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	295.064,32	476.628,58
Agioerträge	92.804,06	110.954,95
Erträge aus Vertragsauflösungen	842.206,54	1.389.003,65
Sonstige Umsatzerlöse	13.092,67	1.633,87
Sonstige betriebliche Erträge	519.974,99	508.905,49
Auflösung Rückstellungen	304.627,35	3.321,18
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	71.181,26	373.057,71
Erstattete Verwaltungskosten	119.748,32	90.749,22
Sonstige betriebliche Erträge	24.418,06	41.777,38
Personalaufwand	-168.613,14	-182.484,95
Abschreibungen	-113.143,00	-1.346.134,78
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-113.143,00	-118.860,53
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	0,00	-1.227.274,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.210.204,68	-3.360.607,38
Verwaltung	-501.132,20	-508.417,44
Anlegerkontenverwaltung	-213.087,01	-215.078,28
Jahresabschluss und Prüfung	-26.813,00	-24.873,00
Rechtsberatung	-37.911,94	-75.045,81
Vermögensmanagement	-30.000,00	0,00
Sonstige	-193.320,25	-193.420,35
Räume/Objektaufwendungen	-63.696,18	-121.905,43
Nebenkosten	-35.878,26	-106.320,21
Instandhaltung	-18.840,38	-4.683,26
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-8.977,54	-10.901,96

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2016 in Euro	2015 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-56.640,27	-199.864,32
Verkaufsprovisionen Immobilien	–	–
Vermittlungsprovisionen	-14.500,00	-148.592,48
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-42.140,27	-51.271,84
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-7.052,45	-15.439,62
Sonstige	-1.581.683,58	-2.514.980,57
Vertragsauflösungen	-1.274.513,53	-2.409.113,34
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-28.100,29	-43.640,92
Forderungsverluste	-92.697,90	-11.997,33
Sonstige	-186.371,86	-50.228,98
Erträge aus Beteiligungen	10.106,30	15.276,47
Finanzergebnis	-139.490,01	71.537,93
Zinserträge	-139.490,01	71.537,93
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-858.201,95	-2.315.286,17
Steuern	372.247,40	26.430,61
Erträge aus Verlustübernahme	1.221.629,24	2.333.802,86
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-8.820,11	-7.913,92
Gewinnvortrag aus Vorjahr	10.293,61	18.207,53
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	1.473,50	10.293,61

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 Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31.12.2016 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 2016 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 zum 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 2016 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 2016 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die laufende Kundenbetreuung informiert. Der vom Vorstand aufgestellte

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.09.2016 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 28. September 2017

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

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

Telefon: 07544/976 – 270 | Fax: 07544/976 – 204

Internet: www.suedwestrentaplus.de | E-Mail: service@suedwestrentaplus.de