

# VORWORT

# DES VORSTANDS



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

2019 bewegte sich die Weltwirtschaft auf einem Pfad der Unsicherheit. Zu groß waren die Risiken, die sich aus den US-Handelskonflikten mit China und der EU, aus dem Brexit-Dilemma und aus weiteren geopolitischen Krisen ergaben. Nur der Privatkonsum in den Industrieländern und die von der Trump-Administration verfolgte expansive Geldpolitik in den USA wirkten dem Trend entgegen und „retteten“ das Wirtschaftswachstum – so auch in Deutschland.

Fast abgehoben von dieser Entwicklung verzeichneten wir 2019 auf den Aktien- und Immobilienmärkten Rekordentwicklungen. Die Aktienindizes der Leitbörsen verzeichneten immer neue Höchststände und eine ähnliche Dynamik – wenn auch etwas abgemildert – ergab sich im Immobilienbereich. Der Grund hierfür war die Niedrigzinspolitik, die sich verschärft fortsetzte und die Anleger weltweit auf „Renditeinseln“ trieb, zumal die Banken begonnen hatten, mit Negativzinsen auf Geldanlagen Prohibitivmaßnahmen zu ergreifen.

Diese Situation hat uns angeregt, dem Phänomen des Niedrigzinses in diesem Bericht ein Thema zu widmen. Wir haben nach seinen Ursachen gesucht und seine weitere Entwicklung hinterfragt. Danach sieht es so aus, dass wir uns noch längere Zeit auf niedrige Zinsen einstellen müssen.

Das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG umfasst noch sechs Objekte. Nachdem in wenigen Jahren die ordnungsgemäße Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung AG eintreten wird, werden wir über das Geschäftsjahr 2020 hinweg weiterhin aussichtsreiche Vermarktungschancen nutzen.

Ich möchte Ihnen, unseren geschätzten Gesellschaftern und Geschäftsfreunden, für Ihr uns entgegengebrachtes Vertrauen herzlich danken. Ebenso danken möchte ich unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich mit Engagement tatkräftig in Ihre Gesellschaft eingebracht haben.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Kóterzyna  
Markdorf, im November 2020



# ÜBERLE- GUNGEN ZUM NIEDRIG- ZINS



Sieht man sich die Zinscharts Deutschlands über mehrere Jahrzehnte an, möchte man auf die zugespitzte Frage schnell mit „Ja“ antworten. Die wichtige Interbankenrate, die den verrechneten Zins im Kreditgeschäft der Banken bezeichnet, ist beispielsweise von einem Hoch im Jahr 1973 von fast 15 Prozent seit 2015 auf unter 0 Prozent gesunken. Die Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Zinsbindung, ein wichtiger Indikator in der öffentlichen Wahrnehmung, sind seit 1995 von nahezu 9 Prozent um 8 Prozentpunkte gefallen.

Betrachtet man die kurzfristigen Zinssprünge, erkennt man, dass einem steilen Fall der Zinsen häufig ein starker Anstieg, ausgelöst durch Krisen, folgen kann. Solche Ausschläge zeigen sich im Laufe der Entwicklung immer wieder, zuletzt deutlich in der Weltfinanz- und Bankenkrise 2008. Der langfristige Zinstrend ist hiervon jedoch unbeeindruckt.

# NIE MEHR HÖHERE ZINSEN



# DARIN LIEGT DIE URSACHE FÜR DEN ZINSABSTIEG



Die Wirtschaftswissenschaftler bemühen bei der Beantwortung dieser Frage gern den „natürlichen Zins“, ein theoretischer Zins, der eine Situation beschreibt, bei der der Gütermarkt im Gleichgewicht ist und das

Preisniveau stabil. Sinkt das Bedürfnis nach Gütern und wird stattdessen gespart, sinkt auch das Preisniveau. Die wachsende Ersparnis findet nur noch immer geringer verzinsliche Anlagemöglichkeiten. Vereinfacht gesagt, senkt die „Überliquidität“ die Zinsen.

Ein Indiz dafür, dass dies die Kapitalmärkte erfahrungsgemäß langfristig bestimmen wird, zeigt sich beispielsweise im Markt für Baufinanzierungen. Die Zinsdifferenz zwischen kurzen und langen Bauzinsbindungen ist heute äußerst gering. Teilweise liegen die kurzfristigen Zinsen sogar über den langfristigen, was im Markt als ungewöhnliche „inverse Zins-situation“ bezeichnet wird.

Aber warum sinkt nun gerade in den führenden Industrieländern die Nachfrage? Die Hypothese lautet, dass die demografische Entwicklung hierauf Einfluss hat: Eine alternde Bevölkerung, ein zusätzlicher Effekt durch die Hochsparphase im Lebenszyklus der geburtenstarken Baby-boomer-Generationen, verbunden mit unsicherer werdenden Arbeitsmarktbedingungen und wachsender Ungleichheit, steigern in saturierten Märkten die Sparneigung.



# WAS MUSS SICH ÄNDERN?



Die Zentralbanken, so auch die EZB, arbeiten dieser Entwicklung eigentlich nur hinterher. Bei einem Geldmarktzins gegen „0“, wie wir ihn heute erleben, verlieren die Zentralbanken schließlich ihren Handlungsspielraum und Geschäftsbanken und Versicherer ihren volkswirtschaftlichen Halt – keine guten Aussichten. Das mit



**DIE EZB IST AUCH FÜR DIE HERRSCHENDE NIEDRIGZINSPHASE MIT IHREN VOR- UND NACHTEILEN VERANTWORTLICH, DENN DAS ZINSNIVEAU EINER WÄHRUNGSZONE IST POLITISCH BESTIMMT!**



Negativzinsen belastete Anlagekonto und die Abstinenz zum Abschluss von Lebensversicherungsverträgen sind Kennzeichen einer stagnierenden Wirtschaft. Dabei ist Nachfrage nach Investitionen durchaus vorhanden.

Wie der Blick auf die Immobilienszene zeigt, profitiert diese Branche ganz besonders von den Niedrigzinsen. Es hat sich eine starke Bauinflation entwickelt. Laut den Berechnungen der Bundesbank stiegen in den letzten zehn Jahren die Preise für Wohnimmobilien durchschnittlich um mehr als 50 Prozent, in den Großstädten deutlich kräftiger als im ländlichen Raum. Der Weltwährungsfonds, der die globale Hauspreisentwicklung statistisch verfolgt, stellt fest, dass die Hauspreise im vergangenen Jahr in Deutschland um rund 15 Prozent stärker gestiegen sind als die Einkommen und um über 20 Prozent mehr als die Mieten. Dass diese Entwicklung zinsgetrieben war, zeigt die starke Korrelation von Kreditwachstum und Hauspreisen in vielen Ländern.

Der Kapitalmarkt darf jedoch nicht sein ganzes Kreditpotenzial in „Betongold“ binden, eine gefährliche Immobilienpreisblase erzeugen und am Ende vielleicht soziale Verwerfungen begünstigen.

## **BELEBUNG DER INVESTITIONS-NACHFRAGE**



Dieser Frage wurde in Deutschland unter dem seit 2014 bestehenden Dogma der „schwarzen Null“ und einer Verschuldungsquote von ca. 60 Prozent des Bruttoinlandsprodukts bis zum Beginn der Corona-Krise mehr oder weniger stark ausgewichen. Erst mit dem Konjunkturprogramm des Bundes im Juni 2020 zur Überwindung der Krise wurde die Grenze durch eine massive Schuldenaufnahme brachial gerissen und einer errechneten Verschuldungsquote von bis zu 81,4 Prozent des Bruttoinlandsprodukts der Weg geebnet.



**DER IMMOBILIENMARKT ZEIGT SICH BEI GÜNSTIGEN HYPOTHEKENZINSEN TROTZ PANDEMIE STABIL, VOR ALLEM IM WOHNIMMOBILIENSEGMENT. SCHWÄCHELT DIE WIRTSCHAFT LÄNGER ALS GEDACHT, KÖNNTE SICH DIE LAGE VERSCHLECHTERN.**

## WIE LEGE ICH MEIN GELD AN?

Häufig hört man jetzt diese Frage. Die Finanz- und Bankenkrise 2008 hat gezeigt, wie die hohe Verschuldung Deutschlands durch wirtschaftlichen Aufschwung und Rekordbeschäftigung innerhalb eines Jahrzehnts zurückgeführt werden konnte. Vorausgesetzt, dass sich das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben 2020 wieder normalisiert und keine Pandemie-Rückschläge erfolgen, rechnet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) mit einer vergleichbaren Entwicklung. Schließt man sich dieser Einschätzung an, kann man langfristig nicht mit deutlich steigenden Zinsen rechnen. Die Börse als Seismograf des Kapitals scheint

dies zu bestätigen. Trotz aller krisenbetonten Warnsignale zeigt sie nach einem Schockeinbruch zu Beginn der Lock-up-Maßnahmen eine bemerkenswert stabile Aufwärtsentwicklung. Mangels Anlagealternativen suchen die Anleger aufgrund der hohen globalen Liquidität Investitionen in risikoreicheren Investments, um eine halbwegs angemessene Kapitalrendite zu erzielen. Und dies gilt ebenso im Markt für Wohnimmobilien, der trotz fallender Renditen immer noch boomt.

Dabei gilt es, den Bogen nicht zu überspannen und einen wachsamem Blick auf systemrelevante Ereignisse

und Faktoren zu lenken. Hierzu zählen die globale Entwicklung der Corona-Pandemie und das hierdurch entstehende veränderte Verhalten der Bevölkerung. So werden das Reiseverhalten und die Arbeit im Homeoffice möglicherweise bleibende dämpfende Einflüsse auf die Entwicklung im Luftverkehr und in der Nachfrage nach Büroimmobilien haben. Zu den unwägbareren Faktoren gehören ferner politische Einflüsse, wie die Wahlen in den USA, die Stabilisierung der EU und die Lösung des Brexit-Problems sowie das Verhalten Chinas im globalen Handel und in seiner Politik.

**Das Coronavirus hat reale Folgen für die Wirtschaft. Seit einigen Lockerungen kommt sie jedoch wieder in Gang. Zudem gibt es weltweit staatliche Hilfsmaßnahmen, die sich auf mehrere Billionen Euro summieren und die Märkte stützen.**



In dem beschlossenen Konjunkturpaket im Finanzierungsumfang für den Bund von 120 Milliarden Euro sind unter dem Begriff „Zukunftspaket“ Investitionstätigkeiten zusammengefasst, die innovative und zukunftsweisende Entwicklungen im Umfang von 57,2 Milliarden Euro betreffen. Der größte Teil bezieht sich auf Investitionen in der Digitalisierung und schließt die Innovationsförderung in der Forschung ein. Damit wird als direkte Folge der Corona-Krise eine Forderung der Wissenschaft erfüllt, angesichts geringer Zinslasten Schulden aufzunehmen, um sich durch Struktur- und Bildungsprogramme für die Zukunft zu wappnen. Die steigende Staatsnachfrage reduziert die Gesamtersparnis, schafft risikofreie Anlagemöglichkeiten, führt zu Neuinvestitionen – und stabilisiert schließlich das Zinsniveau. So können zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden: Innovations- und Gründungsinitiativen, Start-ups und Digitalisierung können zu günstigen Bedingungen mit einem vom Finanzminister so bezeichneten „Wumms“ gefördert werden.

## NIE MEHR HÖHERE ZINSEN



Die Konstellation in den führenden Industrieländern führt zur Beantwortung der Frage mit einem langfristigen „Ja“. Darauf sollten wir uns ebenso langfristig einstellen.

# WIRTSCHAFTS- JAHR

**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

**Diverse Handelskonflikte,  
die kriselnde Autobranche und das  
Brexit-Chaos wirkten sich  
2019 auch auf die  
deutsche Wirtschaft aus.**

## DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2019

### WELTWIRTSCHAFT 2019 SPÜRBAR IM ABSCHWUNG

Die Weltwirtschaft ist 2019 mit 2,9 Prozent, der niedrigsten Rate seit der Finanzkrise vor gut zehn Jahren, gewachsen. Der US-Handelskonflikt mit China, der sich hinziehende Brexit-Prozess sowie geopolitische Krisen lösten große Unsicherheit aus, woraus ein Abschwung des Welthandels und der Industrieproduktion folgten. Nur der Privatkonsum und die Bautätigkeit in den Industrieländern, neben einer expansiven US-amerikanischen Geldpolitik, wirkten dem entgegen.



### EURORAUM VERLIERT AN DYNAMIK

Auch der Euroraum konnte sich der weltwirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen und schwächte sich ab: Das Bruttoinlandsprodukt wuchs 2019 nur um 1,2 Prozent. Dabei verlangsamte sich das Expansions-tempo besonders in Frankreich, Italien und Spanien.

Dagegen war 2019 die Lage am Arbeitsmarkt in der EU weiterhin entspannt. Die Arbeitslosenquote blieb mit 6,5 Prozent bis zum Jahresende auf dem Niveau des Vorjahrs. Sorgen bereiteten nach wie vor die Entwicklungen in Italien, Spanien und Griechenland mit Quoten um die 10 Prozent und darüber.

Die Inflationsrate in der EU verharrte auch 2019 weiterhin auf dem sehr niedrigen Niveau um 1,5 Prozent.

### VERBRAUCHER „RETTEN“ DIE KONJUNKTUR

2019 rutschte die exportorientierte Industrie in Deutschland in eine Rezession und führte zur Eintrübung der Konjunktur. Im Gegensatz dazu blieb das Konsumklima noch positiv und die Bauwirtschaft befand sich im Aufschwung. Als Ergebnis der unterschiedlichen Entwicklungen konnte das Statistische Bundesamt über ein Wirtschaftswachstum in Deutschland von 0,6 Prozent berichten.

Für die deutsche Wirtschaft und den Handel mit Konsumgütern war 2019 kein einfaches Jahr. Nach flauem ersten Halbjahr stabilisierten sich aber Geschäfts- und Konsumklima. Hierzu trugen vor allem die Verbraucher bei, die mit ihrer guten Konsumlaune maßgeblich die Konjunktur stützten und halfen, eine Rezession zu vermeiden. Der GfK-Konsumklimaindex blieb bis Ende 2019 auf einem guten Niveau von 9,7 Punkten.

### SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

Nach wie vor bildet eine breite Diversifikation zur Risikonivellierung die Grundlage der Südwest Finanz Vermittlung AG, wobei Sachwertanlagen tendenziell der Vorzug gegeben wird. Die Finanzmärkte sind nach wie vor volatil. Dies verlangt bei den Investitionsaktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung AG ein umsichtiges Vorgehen. Gleichzeitig bieten stark schwankende Märkte nach wie vor Gelegenheit, unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittel zu möglichst günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann bei anziehender Konjunktur von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen zu profitieren.



## DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Das Segment Immobilienobjekte prägt das Gesamtportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG. Des Weiteren verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel und hält Immobilienbeteiligungen und Beteiligungen an Schiffen. Zum Jahresende 2019 wies das Portfolio einen Wert von 5,8 Mio. Euro aus und erhöhte sich somit im Geschäftsjahr 2019 um 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro).

Das Immobiliensegment ohne Beteiligungen hält mit 3,5 Mio. Euro einen Anteil von 59,8 Prozent am Gesamtportfolio. Die Immobilienbeteiligungen stellen mit 0,6 Mio. Euro einen Anteil von 10,3 Prozent dar. Im Vorjahr ergaben die direkten Immobilieninvestitionen und Immobilienbeteiligungen zusammen einen Anteil von 79,9 Prozent am Gesamtportfolio. Somit reduzierte sich dieser Anteil im Jahr 2019 um 9,8 Prozentpunkte.

Zum 31.12.2019 stand der Gesellschaft ein Liquiditätspolster von rund 1,2 Mio. Euro zur Verfügung. Dies sind 20,9 Prozent des Gesamtvermögens (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro). Im Laufe des Investitionsjahres 2019 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 243 TEUR (Vorjahr: 298 TEUR) aus laufenden Ratenzahlungen der Anleger zu.

Nachdem die Südwest Finanz Vermittlung AG den letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft erreicht hat, und damit in Kürze ihre Auflösung vollzogen wird, beschränkt sich die Investitionstätigkeit der Gesellschaft auf das Halten, Bewirtschaften und Veräußern bestehender Investitionen.

## ENTWICKLUNG VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein negatives Jahr 2019 zurück.

Infolge des im Jahresverlauf konstanteren Marktumfelds, aber bedingt durch vereinzelte Weitergaben von Korrekturen im mittelbaren Anlagebereich und vor allem durch ordentliche Vertragsbeendigungen, werden

den atypisch stillen Gesellschaftern für 2019 Verluste in Höhe von 162 TEUR (Vorjahr: 5 TEUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag) der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

## ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Gesellschaft 1.393 Verträge (Vorjahr: 1.473). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 6 (Vorjahr: 21). Weitere 74 Verträge (Vorjahr: 121) werden nach Ende des Jahres 2019 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und kommen zur Auszahlung. Diese Auszahlung wird planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bestritten. Das Management der Südwest Finanz Vermittlung AG rechnet für das Jahr 2020 mit rund 208 TEUR (Vorjahr: 249 TEUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die Investitionstätigkeit der Gesellschaft auf das Halten, Bewirtschaften und Veräußern bestehender Investitionen. Neue Investitionen werden, wenn überhaupt, ausschließlich mit Blick auf einen kurzfristigen Anlagehorizont oder sinnvolle Portfolioergänzungen getätigt.

## WERTPAPIERE

### UNSICHERE WELTWIRTSCHAFT UND DRUCK AUF DIE ANLEGER

Die Anleger an den Weltbörsen wurden 2019 weiterhin von den schon im Vorjahr bestehenden Einflüssen aus dem Brexit und dem schwelenden Handelsstreit zwischen den USA und der EU, China und weiteren wichtigen Handelspartnern verunsichert. Die Sorge vor einem globalen Handelskrieg dämpfte die Erwartungen hinsichtlich der Wirtschaftsentwicklung insgesamt und speziell für Deutschland, dessen Wirtschaft in besonderem Maße vom Welthandel abhängt.

Trotz dieser Unsicherheiten blieben die Handelsaktivitäten an den Weltbörsen unter dem Volumen des Vorjahrs. Angesichts des bestehenden Renditedrucks der Anleger und mangelnder Anlagealternativen stiegen die Leitindizes bis zum Jahresende bei starker Volatilität deutlich um 20 bis 30 Prozent und erreichten neue Höchststände.

In den USA wurden die Aktienbörsen durch die Wirtschaftspolitik der Trump-Administration beflügelt. Der Standardwerte-Index Dow Jones stieg um 21,9 Prozent auf 28.462 Punkte. Die Entwicklung stimulierte auch andere Weltbörsen.

So stieg der DAX 30 um 25,2 Prozent auf 13.249 Punkte und zog den EURO STOXX 50 mit, der mit ebendieser Steigerung 3.748 Punkte erreichte. Diese Entwicklung

wurde noch vom MDAX, dem Index für mittelgroße Werte, übertroffen. Der MDAX stieg um 30,5 Prozent auf 28.313 Punkte. Der Technologie-Index TecDAX, der im Vorjahr entgegen dem Trend nur geringfügig verloren hatte, stieg 2019 um 22,4 Prozent auf neue Spitzenstände von mehr als 3.000 Punkten.

Auch in Japan zeigte sich eine optimistische Stimmung und der Nikkei-Index schloss um 20,9 Prozent höher auf 23.657 Punkten.

### WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Angesichts der stark volatilen Entwicklung an den Wertpapiermärkten hat die Südwest Finanz Vermittlung AG auch im Jahr 2019 keine Wertpapierumsätze getätigt.

### AUSBLICK 2020

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist für 2020 nicht geplant.

## IMMOBILIEN

### DRUCK AUF DIE MIETPREISE

Nach dem Anstieg der Immobilienpreise auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahren eine deutliche Wende vollzogen. Die Bautätigkeit wurde fast verdoppelt und hat mit der Fertigstellung von rund 300.000 Einheiten im Jahr die

Lücke zwischen fertiggestellten Wohnungen und dem jährlichen Bedarf nach Berechnungen von empirica bald geschlossen. Diese Entwicklung hat, und zwar besonders in den bislang hart von Mietsteigerungen betroffenen Städten und Regionen, zu einer Dämpfung der Mietpreise geführt.

Insbesondere in Berlin, wo inzwischen die Mietpreisdeckelung eingeführt wurde, ist der Anstieg der Neuvertragsmieten zum Erliegen gekommen. Aber auch in den anderen Metropolen hat ein Trendbruch eingesetzt. Die Stagnation der Mieten beginnt bei einfachen Wohnungen. Die Ursache für den Trendbruch liegt in einem deutlichen Rückgang der Zuwanderung. Erstmals seit Jahren entwickelten sich Angebot und Nachfrage damit im Gleichgewicht.

Unabhängig davon sind die Kaufpreise bis Jahresende 2019 unverändert weiter gestiegen. Mieten und Kaufpreise wachsen in zahlreichen Gegenden nicht mehr im Gleichklang und bewirken einen Druck auf die Rendite der Investoren. Nach dem vom DIW veröffentlichten Immobilienpreisindex stiegen die Mieten für Bestandswohnungen in Deutschland 2019 um 2,6 Prozent (für Neubauten um 3,6 Prozent), für Eigentumswohnungen dagegen um 6,8 Prozent.

## UNGEBROCHENE DYNAMIK AM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

2019 wurde laut GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA® ein neuer Rekordumsatz am deutschen Immobilienmarkt erzielt. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Umsatz um 11 Prozent. Dies ist der zehnte Jahresanstieg in Folge. Er geht ganz überwiegend auf Wohnimmobilien

zurück. In dem Marktsegment der Eigenheime wurde mit einer Zahl von 255.000 getätigten Kauffällen ein Allzeithoch erreicht. Treiber war das nach wie vor extrem niedrige Zinsniveau. Auch das Mehrfamilienhaussegment hat sich 2019 stark entwickelt und eine Umsatzsteigerung von 11,9 Prozent erzielt.

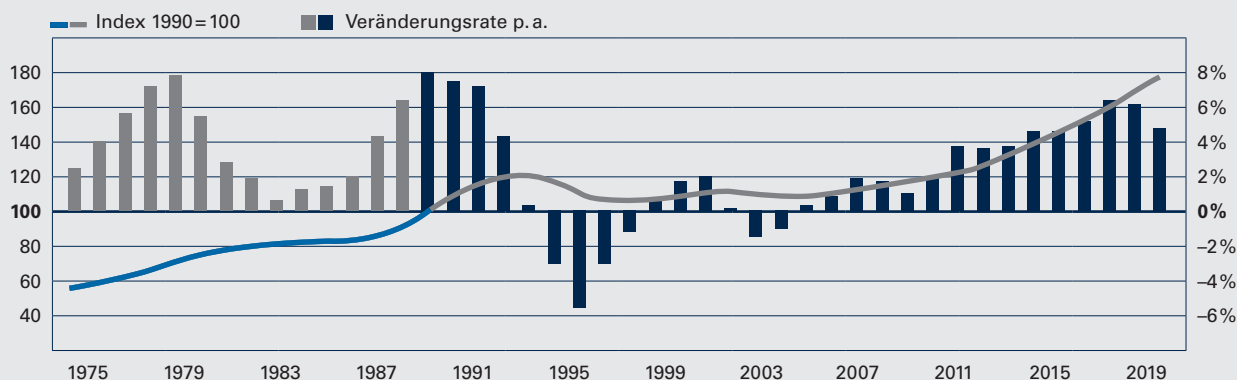
## VERÄUSSERUNGSERLÖSE ERZIELT

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende sechs Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. In 2019 konnten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf einer größeren Immobilie erzielt werden.

Das Portfolio wurde in 2019 um eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft mit mehreren Objekten in Leipzig und Süddeutschland erweitert.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 3,9 Prozent (Vorjahr: 5,8 Prozent). Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2019 etwa 0,3 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) an Zinserträgen ein.

Zugang	Objekt	Kaufpreis	Verkehrswert	Buchwert 31.12.2019	Mieteinnahmen 31.12.2019	Mietrendite in %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	87.986	11.200	3,9
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a – verkauft	0	0	0	0	0,0
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	479.000	475.121	46.241	6,5
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	958.531	166	0,0
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	128.926	13.159	5,1
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	435.000	500.000	409.746	22.647	5,2
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	965.000	524.021	60.678	9,6
	<b>Gebäude gesamt</b>	<b>3.978.724</b>	<b>3.486.000</b>	<b>2.584.331</b>	<b>154.091</b>	<b>3,9</b>
Verkäufe			Veräußerungsgewinne 2019		395.376	
	<b>Gebäude und Grundstücke gesamt</b>	<b>3.978.724</b>	<b>3.486.000</b>	<b>2.584.331</b>	<b>549.467</b>	<b>13,8</b>
Co-Investments						
08.2019	BIG Zweite Immobilienbeteiligung	601.500	601.500	601.500	90.225	15,0
	<b>Immobilienbeteiligungen gesamt</b>	<b>601.500</b>	<b>601.500</b>	<b>601.500</b>	<b>90.225</b>	<b>15,0</b>
	<b>Anlageklasse Immobilien</b>	<b>4.580.224</b>	<b>4.087.500</b>	<b>3.185.831</b>	<b>639.692</b>	<b>14,0</b>

BULWIENGESA-IMMOBILIENINDEX (1975 bis 2019 für Gesamtdeutschland<sup>1</sup>)

<sup>1</sup> bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

Quelle: bulwiengesainfografik, 2020

## FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung keine Bankkredite (Vorjahr: 550 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote von 0,0 Prozent (Vorjahr: 10,0 Prozent).

## IMMOBILIENDIVERSIFIKATION BLEIBT BESTEHEN

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2020 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden.

## ALTERNATIVE INVESTMENTS

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2019 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen.

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2020 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich ausgeschlossen sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

## AUSBLICK 2020

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

Die Gesellschaft erwartet für das Wirtschaftsjahr 2020 ein etwas verbessertes Ergebnis. Allerdings sind die Unwägbarkeiten der Covid-19-Pandemie und der sich daraus ergebenden gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen nicht vorhersehbar. Hohe Geldmengen, niedrige Zinsen und staatliche Eingriffe machen die Märkte unkalkulierbar.

## UNSERE IMMOBILIEN 2019

### LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 145



Zugangsdatum	28.12.1995
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2019	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet

Jahresmieteinnahme	11.200 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	8.463 €
Mietrendite	3,9 %
Unsere Einheiten	1 Praxis, 2 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	365.950 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	27.619 €
Buchwert	87.986 €
Verkehrswert	142.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	148,27 qm, Vorjahr: 122 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (146/10.000 MEA)
Kaufpreis	285.045 €

### LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 149



Zugangsdatum	21.01.2002
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2019	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet

Jahresmieteinnahme	13.159 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	1.842 €
Mietrendite	5,1 %
Unsere Einheiten	1 BE mit 6 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	267.829 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	48.748 €
Buchwert	128.926 €
Verkehrswert	200.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	130 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (175/10.000 MEA)
Kaufpreis	255.646 €

**ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTRASSE 32**

Zugangsdatum	31.10.2004/01.12.2018
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2019	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet

Jahresmieteinnahme	22.647 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	9.317 €
Mietrendite	5,2 %
Unsere Einheiten	2 BE, 2 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	156.994 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	24.110 €
Buchwert	409.746 €
Verkehrswert	500.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	214 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (57/1.000 MEA)
Kaufpreis	435.000 €

**LEIPZIG, BORNAISCHE STRASSE 27**

Zugangsdatum	31.03.1999
Fertigstellungsdatum	1898/ Umbau 1992/1993
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2019	0 %
Restmietlaufzeit	Leerstand

Jahresmieteinnahme	166 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	–50.182 €
Mietrendite	0,0 %
Unsere Einheiten	Verwaltungsgebäude (komplett)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	2.240.525 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	501.033 €
Buchwert	958.531 €
Verkehrswert	1.200.000 €
Objektmerkmale	Verwaltungsgebäude (Büro)
Größe	1.051 qm (Bürofläche), 578 qm (Verkehrsfläche)
Größe Grundstück	600 qm
Kaufpreis	1.661.699 €

## WEINBÖHLA, DRESDNER STRASSE 71



Zugangsdatum	03.07.1996
Fertigstellungsdatum	1998
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2019	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet

Jahresmieteinnahme	46.241 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	18.703 €
Mietrendite	6,5 %
Unsere Einheiten	1 GEW
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	901.655 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	68.381 €
Buchwert	475.121 €
Verkehrswert	479.000 €
Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	417 qm
Größe Grundstück	2.505 qm
Kaufpreis	707.884 €

## ULM, WAGNERSTRASSE 68



Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	1927
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2019	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet

Jahresmieteinnahme	60.678 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	–34.319 €
Mietrendite	9,6 %
Unsere Einheiten	12 WE
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	638.924 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	198.121 €
Buchwert	524.021 €
Verkehrswert	965.000 €
Objektmerkmale	Wohnhaus
Größe	907 qm
Größe Grundstück	333 qm
Kaufpreis	633.450 €

# LAGE- BERICHT

**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

**Die Weltwirtschaft ist 2019  
im Vergleich zum Vorjahr nur  
um 2,9 Prozent gewachsen.  
Die einzelnen Länder haben  
allerdings unterschiedlich  
davon profitiert.**

## I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1. GESCHÄFTSMODELL

Die Südwest Finanz Vermittlung 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

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiter durch eine langfristige Niedrigzinsphase gekennzeichnet. Gegenwärtig ist keine nennenswerte Erhöhung des Zinsniveaus mittelfristig zu erwarten. Im Gegenteil, derzeit muss weiterhin bei größeren Geldanlagen bei Banken mit Niedrigzinsen gerechnet werden.

Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien könnte aufgrund der sich verschärfenden Handelskonflikte sogar noch steigen. Eine Debatte über Mietpreisdeckelungen ist nur von geringer und lokal begrenzter Bedeutung. Ein Ende des Zyklus am Wohninvestmentmarkt ist laut Expertenmeinung vorerst nicht in Sicht.

Auf dem Aktienmarkt unterliegen die Kurse zum Teil erheblichen Schwankungen, die Unsicherheiten der Weltwirtschaft aufgrund drohender Handelszölle und der weiterhin drohende „No-Deal-Brexit“ machen die Kurse höchst volatil.

Die genannten Faktoren lassen weder auf dem Gebiet der festverzinslichen Papiere, der Aktien noch im Immobiliensektor nennenswerte positive Erträge aus Investitionen unserer Gesellschaft erwarten. Sie wirken sich aber positiv auf die Möglichkeit des erfolgreichen Verkaufs unserer früher getätigten Immobilieninvestitionen aus.

### 2. 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 negatives Jahr 2019 zurück.

Infolge des im Jahresverlauf konstanteren Marktumfelds, aber bedingt durch vereinzelte Weitergaben von Korrekturen im mittelbaren Anlagebereich und vor allem durch ordentliche Vertragsbeendigungen, werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2019 Verluste in Höhe von 162 TEUR (Vorjahr: 5 TEUR) zugewiesen.

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

## B) FINANZLAGE

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von rund 1,22 Mio. EUR (Vorjahr: 1,14 Mio. EUR) aus. Im Laufe des Investitionsjahres 2019 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 243 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen der Anleger zu.

## 3. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### A) UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt und zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien, gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2019 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende sechs Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. In 2019 konnten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf einer größeren Immobilie erzielt werden. Auch in 2020 sind weitere Verkäufe geplant. Dazu wurde in mehrere Bestandsobjekte investiert, um die zukünftige Rendite zu erhöhen.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 3,9 Prozent (Vorjahr: 5,8 Prozent). Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2019 etwa 0,3 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) an Zinserträgen ein.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 1.393 laufende Verträge (Vorjahr: 1.473). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit 6 (Vorjahr: 21) anzugeben. Weitere 74 Verträge (Vorjahr: 121) werden nach dem 31.12.2019 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

### B) INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2019 um eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft mit mehreren Objekten in Leipzig und Süddeutschland erweitert. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2019 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen.

### C) FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung keine Bankkredite eingesetzt (Vorjahr: 550 TEUR). Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 0,0 Prozent (Vorjahr: 10,0 Prozent).

## 4. GESAMTAUSSAGE

Die Finanzmärkte sind, trotz einer gewissen Erholung, nach wie vor volatil. Dies verlangt bei den Investitionsaktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung AG wie schon in 2019 auch in 2020 ein umsichtiges Vorgehen. Gleichzeitig bieten stark schwankende Märkte nach wie vor die Gelegenheit, unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittels zu möglichst 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 AG die wirtschaftliche Lage im Bereich des Immobilienmanagements des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr als weiter leicht verbessert. Die Ertrags- und Vermögenslage aus Vertragsauflösungen hat sich dagegen im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert.

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

### III. PROGNOSEBERICHT

Die Gesellschaft erwartet für das Wirtschaftsjahr 2020 ein etwas verbessertes Ergebnis. Allerdings sind die Unwägbarkeiten der Covid-19-Pandemie und der sich daraus ergebenden gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen nicht vorhersehbar. Hohe Geldmengen, niedrige Zinsen und staatliche Eingriffe machen die Märkte unkalkulierbar.

Das Management rechnet für das Jahr 2020 mit rund 208 TEUR (Vorjahr: 249 TEUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem die Südwest Finanz Vermittlung AG den letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft erreicht hat, und damit in Kürze ihre Auflösung vollzogen wird, haben zum Geschäftsjahresende 2019 insgesamt 74 Anlegerverträge (Vorjahr: 121) ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit beendet und kommen Ende 2020 zur Auszahlung. Diese werden planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bestritten.

Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die Investitionstätigkeit der Gesellschaft auf das Halten, Bewirtschaften und Veräußern bestehender Investitionen. Neue Investitionen werden, wenn überhaupt, ausschließlich mit Blick auf einen kurzfristigen Anlagehorizont oder sinnvolle Portfolioergänzungen getätigt.

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien wird unserer Meinung nach trotz der Covid-19-Pandemie auch in 2020 auf einem hohen Niveau liegen. Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass der Immobilienmarkt sich leicht beruhigen wird, womit mit weniger Ausschlägen nach oben als in den vergangenen Jahren zu rechnen ist. Zwar bleibt die Nachfrage hoch; gleichzeitig stehen den Interessenten und Investoren aber immer weniger Angebote zur

Verfügung. Um die große Nachfrage nach Immobilien zu stillen, müssen nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft weiterhin großflächig Wohnungen fertiggestellt werden.

Der Wohnungsmarkt wird 2020 angespannt bleiben, da es in Deutschland an Flächen für neue Wohnungen fehlt, die Immobilienpreise bleiben unverändert und die Bauwirtschaft kommt weiterhin kaum hinterher.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2020 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden.

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2020 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich ausgeschlossen sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist für 2020 nicht geplant.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2020 und 2021 von einem leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2019 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 bis zur planmäßigen Liquidation nicht festzustellen.

Seit der Pandemie sind an den Geld- und Kapitalmärkten fortwährende Schwankungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktien- und Wechselkurse) noch verstärkter 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. Die Auswirkungen durch Covid-19 sind hier spürbarer, da sich Transaktionen erschweren werden.

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 oder sonstige negative Effekte durch Covid-19 ergeben.

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2019 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. Die Zahl der Streitigkeiten hat sich im vergangenen Jahr weiter 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 Forderungen gegen Anleger zum Beispiel 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, 28. September 2020

Jürgen Koterzyna

**BILANZ****ZUM 31.12.2019****AKTIVA**

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB	2019 in Euro	2018 in Euro
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,00	4,00
Grundstücke und Gebäude	2.593.996,15	2.999.313,09
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	5.907,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	1.502,00	3,00
	<b>2.601.409,15</b>	<b>2.999.321,09</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	–	–
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	694.390,96	88.309,26
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.215.521,11	1.140.064,29
	<b>1.909.912,07</b>	<b>1.228.373,55</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	–	–
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.511.321,22</b>	<b>4.227.694,64</b>

**PASSIVA**

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB	2019 in Euro	2018 in Euro
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzverlust	- 85.571,37	- 85.571,96
	<b>476.849,70</b>	<b>476.849,11</b>
<b>Kapital stille Gesellschafter</b>	<b>2.791.577,82</b>	<b>3.030.814,29</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	29.951,00	40.337,00
Sonstige Rückstellungen	55.260,00	58.260,00
	<b>85.211,00</b>	<b>98.597,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	550.447,27
Erhaltene Anzahlungen	1.000.000,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.071,76	52.528,76
Sonstige Verbindlichkeiten	6.610,94	18.424,98
	<b>1.097.682,70</b>	<b>621.401,01</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>60.000,00</b>	<b>33,23</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.511.321,22</b>	<b>4.227.694,64</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2019 BIS ZUM 31.12.2019

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB	2019 in Euro	2018 in Euro
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>325.264,81</b>	<b>435.958,16</b>
Kostenerstattungen	20,00	141,50
Miete	180.491,83	189.836,07
Agioerträge	12.050,13	14.043,28
Erträge aus Vertragsauflösungen	132.702,85	231.937,31
Sonstige Umsatzerlöse	0,00	0,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>511.499,86</b>	<b>427.980,05</b>
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	61.124,14	10.306,74
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	395.375,72	338.466,71
Rückzahlungsanspruch gegen stille Gesellschafter	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	55.000,00	79.206,60
<b>Personalaufwand</b>	<b>- 34.903,34</b>	<b>- 30.684,00</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>- 89.900,45</b>	<b>- 89.772,65</b>
Abschreibungen auf immat. Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 89.900,45	- 89.772,65
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	0,00	0,00
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>- 872.615,36</b>	<b>- 728.355,00</b>
Verwaltung	- 303.125,62	- 247.890,68
Anlegerkontenverwaltung	- 122.611,38	- 102.744,50
Jahresabschluss und Prüfung	- 24.405,00	- 24.405,00
Rechtsberatung	- 20.647,99	- 2.055,60
Vermögensmanagement	- 30.000,00	- 30.000,00
Sonstige	- 105.461,25	- 88.685,58
Räume/Objektaufwendungen	- 188.930,86	- 117.760,48
Nebenkosten	- 93.277,97	- 86.997,03
Instandhaltung	- 63.532,77	- 20.219,89
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	- 32.120,12	- 10.543,56

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB	2019 in Euro	2018 in Euro
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Marketing und Vertrieb	- 70.099,38	- 63.780,64
Verkaufsprovisionen Immobilien	-	-
Vermittlungsprovisionen	- 47.111,80	- 36.710,19
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	- 22.987,58	- 27.070,45
Fahrzeuge, laufende Kfz-Betriebskosten	- 6.679,73	- 4.574,00
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	- 1.364,19	- 2.862,57
Sonstige	- 302.415,58	- 291.486,63
Vertragsauflösungen	- 234.066,29	- 198.566,23
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	- 41.779,77	- 26.078,21
Einstellung Wertberichtigungen stille Gesellschafter	- 17.177,36	- 63.524,39
Forderungsverluste	0,00	- 2.828,23
Sonstige	- 9.392,16	- 489,57
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>10.156,95</b>	<b>- 1.458,69</b>
Zinserträge	14.693,06	12.544,23
Zinsaufwand	- 4.536,11	- 14.002,92
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
Dividenden	0,00	0,00
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>- 150.497,53</b>	<b>13.667,87</b>
Steuern	11.909,05	18.790,30
Erträge aus Verlustübernahme	162.407,17	4.658,90
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>0,59</b>	<b>- 463,53</b>
Verlustvortrag aus Vorjahr	- 85.571,96	- 85.108,43
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	<b>- 85.571,37</b>	<b>- 85.571,96</b>

## ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

**Die Südwest Finanz Vermittlung 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: Der Bewertungsansatz des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31.12.2019 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 mit dieser Einschränkung den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 2019 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 2019 fanden mehrere Aufsichtsratsitzungen 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 2019 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die laufende Kundenbetreuung informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das

Geschäftsjahr 2019 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 27.10.2020 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2019 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung 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 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 2019 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 05. November 2020

Dr. Dr. h.c. Michael Krause

Vorsitzender des Aufsichtsrats