

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 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 Dritte AG umfasst noch vier Objekte. Die Gesellschaft wird weiterhin ihre Marktchancen in der Entwicklung dieser und neuer Immobilienprojekte 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 Koterzyna
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 Niedrigstzinsen. 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 DRITTE AG

Nach wie vor bleibt eine breite Diversifikation zur Risikonivellierung Grundlage der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG. Präferiert werden weiterhin Investitionen in Sachwertanlagen. Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt und zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien und Private-Equity-Fonds, gehalten.



DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Zum Jahresende 2019 betrug die Gesamtsumme der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ein Vermögen von 17,5 Mio. Euro (Vorjahr: 13,2 Mio. Euro) und umfasste die Anlageklassen Immobilien und Immobilienbeteiligungen sowie liquide Mittel, Private Equity und Alternative Investments sowie Schiffsbeteiligungen.

Die Immobilienbeteiligungen weisen einen Wert von 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) aus und sind somit mit 21,5 Prozent (Vorjahr: 10,2 Prozent) am Gesamtportfolio beteiligt. Die direkten Immobilieninvestitionen haben sich im Berichtsjahr von 4,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 4,8 Mio. Euro erhöht und liegen damit 0,1 Mio. Euro über dem entsprechenden Vorjahreswert. Der Wert am Gesamtportfolio erreicht somit 27,3 Prozent (Vorjahr: 35,9 Prozent).

Darüber hinaus hält die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG im Bereich Alternative Investments ein Vermögen in Form von Schiffsbeteiligungen von nunmehr 4,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro). Dies entspricht einem Anteil von 24,0 Prozent (Vorjahr: 1,8 Prozent) am Gesamtportfolio. Die Private-Equity-Investitionen weisen mit einem Wert von rund 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro) einen Anteil von 6,3 Prozent (Vorjahr: 15,4 Prozent) am Gesamtportfolio aus.

Auf die Liquidität entfällt ein Wert von 3,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) und somit 20,9 Prozent (Vorjahr: 36,8 Prozent) am Gesamtvermögen.

ENTWICKLUNG VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein stabiles, wenn auch mit negativem Anlegerergebnis abschließendes Jahr 2019 zurück.

Der Ausbau bestehender Immobilien und deren Bewirtschaftung prägten das Geschäftsjahr ebenso wie der erfolgreiche Verkauf aus dem mittelbaren Anlagebereich. Die Anlagen des Private-Equity-Dachfonds sind weiterhin stabil und die Forderungsbereinigungen wurden von den Ergebnissen aus den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den

atypisch stillen Gesellschaftern für 2019 Verluste in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 0,2 TEUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 12 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 1.990 laufende Verträge (Vorjahr: 2.190). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 10 (Vorjahr: 9). Weitere 190 Verträge (Vorjahr: 252) werden nach dem 31.12.2019 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

FINANZLAGE

Zum Jahresende 2019 wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von 3,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) aus. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) aus laufenden Ratenzahlungen zu. Das Management rechnet für das Jahr 2020 mit rund 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) an eingehenden Anleger einzahlungen.

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 Dritte AG auch im Jahr 2019 keine Wertpapierumsätze getätigt.

AUSBLICK 2020

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

IMMOBILIEN

DRUCK AUF DIE MIETPREISE

Nach dem Anstieg der Immobilienpreise auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich nun 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.

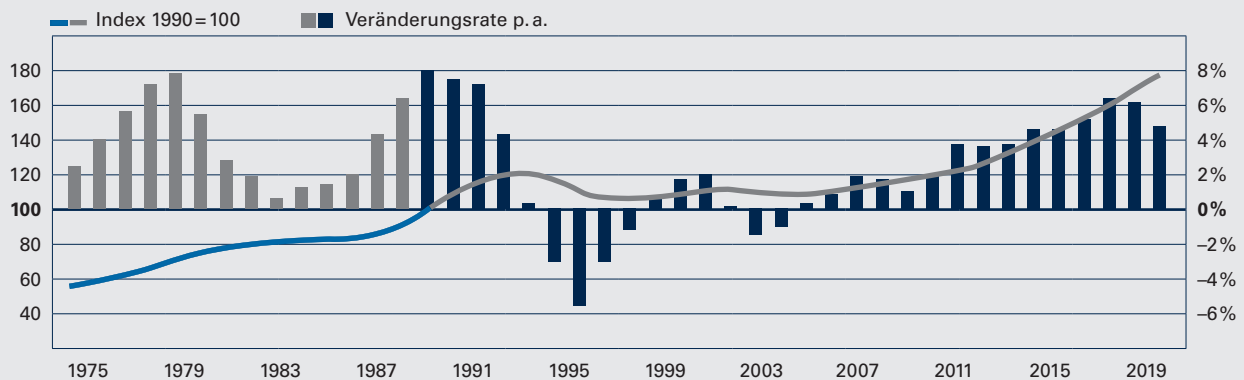
IMMOBILIENBESTAND NAHEZU UNVERÄNDERT

Das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Dritte AG umfasst vier Immobilienobjekte, von denen eines deutlich ausgebaut wurde. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr mittelbar als Co-Investorin in neue Immobilienprojekte, die vorerst gehalten, entwickelt und später veräußert werden sollen. Das Portfolio wurde in 2019 um eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft mit mehreren Objekten in Leipzig und Süddeutschland erweitert. Es wurden, ausgenommen von Tiefgaragen-Stellplätzen, keine Objekte aus dem Bestand verkauft.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 9,2 Prozent (Vorjahr: 9,5 Prozent). Sowohl Ankäufe als auch Verkäufe sind für 2020 geplant.

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2019 1.575 Euro (Vorjahr: 2.841 Euro) an Zinserträgen ein. Darüber hinaus konnten Zinserträge aus Darlehen in Höhe von rund 50.186 Euro (Vorjahr: 67.846 Euro) erzielt werden.

Zugang	Objekt	Kaufpreis	Verkehrswert	Buchwert 31.12.2019	Mieteinnahmen 31.12.2019	Mietrendite in %
10.2012	Crailsheim, Schillerstraße 45	2.060.000	3.460.000	3.026.737	228.252	11,1
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	556.000	441.920	25.865	5,0
12.2018	Überlingen, Friedhofstraße 32	370.000	370.000	383.852	14.400	3,9
12.2018	Leipzig, Lützner Straße 145	390.000	390.000	397.972	38.060	9,8
	Gebäude gesamt	3.340.000	4.776.000	4.250.481	306.578	9,2
Verkäufe			Veräußerungsgewinne 2019		- 22.459	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	3.340.000	4.776.000	4.250.481	284.118	8,5
Co-Investments						
08.2019	BIG Zweite Immobilienbeteiligung	1.204.500	1.204.500	1.204.500	180.675	15,0
	Immobilienbeteiligungen gesamt	1.204.500	1.204.500	1.204.500	180.675	15,0
	Anlageklasse Immobilien	4.544.500	5.980.500	5.454.981	464.793	10,2

BULWIENGESA-IMMOBILIENINDEX (1975 bis 2019 für Gesamtdeutschland¹)

¹ bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

Quelle: bulwiengesainfografik, 2020

FREMDKAPITAL

Zur Immobilienfinanzierung wurde ein Bankkredit, der zum Bilanzstichtag 234 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) beträgt, eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 7,0 Prozent (Vorjahr: 0,0 Prozent).

SITUATION IN 2020

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

ALTERNATIVE INVESTMENTS

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2019 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte Secondaries. Dieses Engagement wurde durch Zukauf weiter ausgebaut.

Im Teilsegment Private Equity war die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum Jahresende 2019 mit insgesamt 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) in Private-Equity-Fonds investiert. Aus dem Dachfonds Golding Capital 1 haben sich im Berichtsjahr regelmäßige Rückflüsse von 0,3 Mio. Euro ergeben.

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

AUSBLICK 2020

Die Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 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

CRAILSHEIM, SCHILLERSTRASSE 45



Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1993/Umbau 2014/2015
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2019	100 %
	Arbeitsagentur: 31.12.2022 Jobcenter: 31.12.2024 Asia: 31.08.2023
Restmietlaufzeit	KFZ-Schilder: 31.08.2020

Jahresmieteinnahme	228.252 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	127.786 €
Mietrendite	11,1 %
Unsere Einheiten	4 GE (2 BE, 1 Imbiss, 1 Handel)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.222.073 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	132.877 €
Buchwert	3.026.737 €
Verkehrswert	3.460.000 €
Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	1.585,24 qm (60 qm Außenanlage, 85 Stellplätze)
Größe Grundstück	3.789 qm
Kaufpreis	2.060.000 €

MARKDORF, RAVENSBURGER STRASSE 30



Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1992
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2019	67 % (GE)
Restmietlaufzeit	unbefristet

Jahresmieteinnahme	25.865 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	– 19.797 €
Mietrendite	5,0 %
Unsere Einheiten	3 GE (2 BE/1 Handel)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	221.155 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	52.496 €
Buchwert	441.920 €
Verkehrswert	556.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus mit TGs
Größe	550 qm
Größe Grundstück	1.954 qm (348/1.000 MEA)
Kaufpreis	520.000 €

ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTRASSE 32

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

Jahresmieteinnahme	14.400 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	7.077 €
Mietrendite	3,9 %
Unsere Einheiten	1 GE (1 BE)
Eigenkapital Ist	63 %
Fremdkapital Ist	233.857 €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	15.600 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	3.305 €
Buchwert	383.852 €
Verkehrswert	370.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	121 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (30/1.000 MEA)
Kaufpreis	370.000 €

LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 145

Zugangsdatum	01.12.2018
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2019	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet

Jahresmieteinnahme	38.060 €
Betriebsergebnis 2019 abzgl. Investitionen	27.023 €
Mietrendite	9,8 %
Unsere Einheiten	1 GE, 5 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	41.173 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	13.602 €
Buchwert	397.972 €
Verkehrswert	390.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus mit TGs
Größe	348,5 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (378/10.000 MEA)
Kaufpreis	390.000 €

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 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

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 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 stabiles, wenn auch mit negativem Anlegerergebnis abschließendes Jahr 2019 zurück.

Der Ausbau bestehender Immobilien und deren Bewirtschaftung prägten das Geschäftsjahr ebenso wie der erfolgreiche Verkauf aus dem mittelbaren Anlagebereich. Die Anlagen des Private-Equity-Dachfonds sind weiterhin stabil und die Forderungsvereinigungen wurden von den Ergebnissen aus den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2019 Verluste in Höhe von 0,51 Mio. EUR (Vorjahr: 0,68 Mio. EUR) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 0,2 TEUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 12 TEUR).

B) FINANZLAGE

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von 3,65 Mio. EUR (Vorjahr: 4,86 Mio. EUR) aus. Im Jahr 2019 flossen der Gesellschaft rund 1,11 Mio. EUR aus laufenden Ratenzahlungen 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 und Private-Equity-Fonds, gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2019 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst vier Immobilienobjekte, von denen eines deutlich ausgebaut wurde. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr mittelbar als Co-Investorin in neue Immobilienprojekte, die vorerst gehalten, entwickelt und später veräußert werden sollen. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 9,2 Prozent (Vorjahr: 9,5 Prozent). Sowohl Ankäufe als auch Verkäufe sind für 2020 geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2019 rund 1.575 EUR (Vorjahr: 2.841 EUR) an Zinserträgen ein. Darüber hinaus konnten Zinserträge aus Darlehen in Höhe von rund 50.186 EUR (Vorjahr: 67.846 EUR) erzielt werden.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 1.990 laufende Verträge (Vorjahr: 2.190). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 10 (Vorjahr: 9). Weitere 190 Verträge (Vorjahr: 252) 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. Es wurden, ausgenommen von Tiefgaragen-Stellplätzen, keine Objekte aus dem Bestand verkauft. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2019 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte Secondaries. Dieses Engagement wurde durch Zukauf weiter ausgebaut.

Im Teilsegment Private Equity war die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum Jahresende 2019 mit insgesamt 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,1 Mio. EUR) in Private-Equity-Fonds investiert. Aus dem Dachfonds Golding Capital 1 haben sich im Berichtsjahr regelmäßige Rückflüsse von 0,3 Mio. EUR ergeben.

C) FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zur Immobilienfinanzierung wurde ein Bankkredit, der zum Bilanzstichtag 234 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) beträgt, eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 7,0 Prozent (Vorjahr: 0,0 Prozent).

4. 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 2019 auch in 2020 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 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.

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 1,0 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2019 insgesamt 190 Anlegerverträge (Vorjahr: 252) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht haben, kommen diese Ende 2020 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.

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 Dritte 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. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2020 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 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 wiederum 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 nicht festzustellen.

An den Geld- und Kapitalmärkten sind 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 Geldmarkttitlen.

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

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
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,00	9,00
Grundstücke und Gebäude	4.250.480,99	4.356.170,16
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	174,00	272,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	3.043.701,93	3.609.053,31
	7.294.365,92	7.965.504,47
Umlaufvermögen		
Grundstücke und Gebäude	–	–
Geleistete Anzahlungen	–	–
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.893.064,87	618.911,63
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	3.646.186,57	4.856.922,75
	5.539.251,44	5.475.834,38
Rechnungsabgrenzungsposten	436,00	436,00
Summe Aktiva	12.834.053,36	13.441.774,85

PASSIVA

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB	2019 in Euro	2018 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	18.580,76	18.580,76
Bilanzverlust	- 7.219,01	- 7.459,87
	522.653,63	522.412,77
Kapital stille Gesellschafter	11.891.909,82	12.712.305,61
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	29.951,00	51.003,00
Sonstige Rückstellungen	109.129,22	105.484,39
	139.080,22	156.487,39
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.856,94	–
Erhaltene Anzahlungen	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.272,86	44.778,04
Sonstige Verbindlichkeiten	7.279,89	5.791,04
	280.409,69	50.569,08
Rechnungsabgrenzungsposten	–	–
Summe Passiva	12.834.053,36	13.441.774,85

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
Umsatzerlöse	690.806,86	595.706,16
Kostenerstattungen	82.164,91	82.457,13
Miete	345.000,49	293.185,69
Agioerträge	55.417,66	65.942,08
Erträge aus Vertragsauflösungen	207.665,07	153.178,20
Sonstige Umsatzerlöse	558,73	943,06
Sonstige betriebliche Erträge	142.399,97	85.751,93
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	40.238,69	7.865,30
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0,00	0,00
Zuschreibung Sachanlagen	0,00	0,00
Periodenfremde Erträge	0,00	89,25
Sonstige betriebliche Erträge	102.161,28	77.797,38
Personalaufwand	- 229.029,81	- 173.755,38
Abschreibungen	- 112.934,54	- 100.619,51
Abschreibungen auf immat. Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 112.934,54	- 100.619,51
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.210.845,50	- 1.263.696,72
Verwaltung	- 373.181,17	- 391.038,36
Anlegerkontenverwaltung	- 137.413,56	- 155.360,88
Jahresabschluss und Prüfung	- 24.996,50	- 24.975,00
Rechtsberatung	- 8.024,91	- 29.887,81
Vermögensmanagement	- 30.000,00	- 30.000,00
Sonstige	- 172.746,20	- 150.814,67
Räume/Objektaufwendungen	- 65.325,58	- 58.671,42
Nebenkosten	- 51.898,96	- 50.021,15
Instandhaltung	- 1.536,08	- 118,00
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	- 11.890,54	- 8.532,27

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB	2019 in Euro	2018 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	– 43.168,39	– 42.795,40
Verkaufsprovisionen Immobilien	–	–
Vermittlungsprovisionen	– 5.000,00	– 6.000,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	– 38.168,39	– 36.795,40
Fahrzeuge, laufende Kfz-Betriebskosten	– 15.146,32	– 13.747,73
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	– 1.762,26	– 8.616,73
Sonstige	– 712.261,78	– 748.827,08
Vertragsauflösungen	– 388.525,78	– 412.067,75
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	– 24.574,12	– 25.116,53
Einstellung Wertberichtigungen stille Gesellschafter	– 140.997,07	– 36.405,89
Forderungsverluste	– 121.382,27	– 275.236,91
Sonstige	– 36.782,54	0,00
Erträge aus Beteiligungen	170.957,85	114.450,02
Finanzergebnis	48.358,81	74.945,41
Zinserträge	52.001,10	76.348,68
Zinsaufwand	– 3.642,29	– 1.403,27
Ergebnis vor Steuern	– 500.286,36	– 667.218,09
Steuern	9.867,83	22.758,43
Erträge aus Verlustübernahme	510.395,05	678.242,61
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	240,86	– 11.733,91
Verlustvortrag aus Vorjahr	– 7.459,87	4.274,04
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	– 7.219,01	– 7.459,87

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: 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 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 2019 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 05. November 2020

Dr. Dr. h.c. Michael Krause

Vorsitzender des Aufsichtsrats