

2013

GESCHÄFTSBERICHT

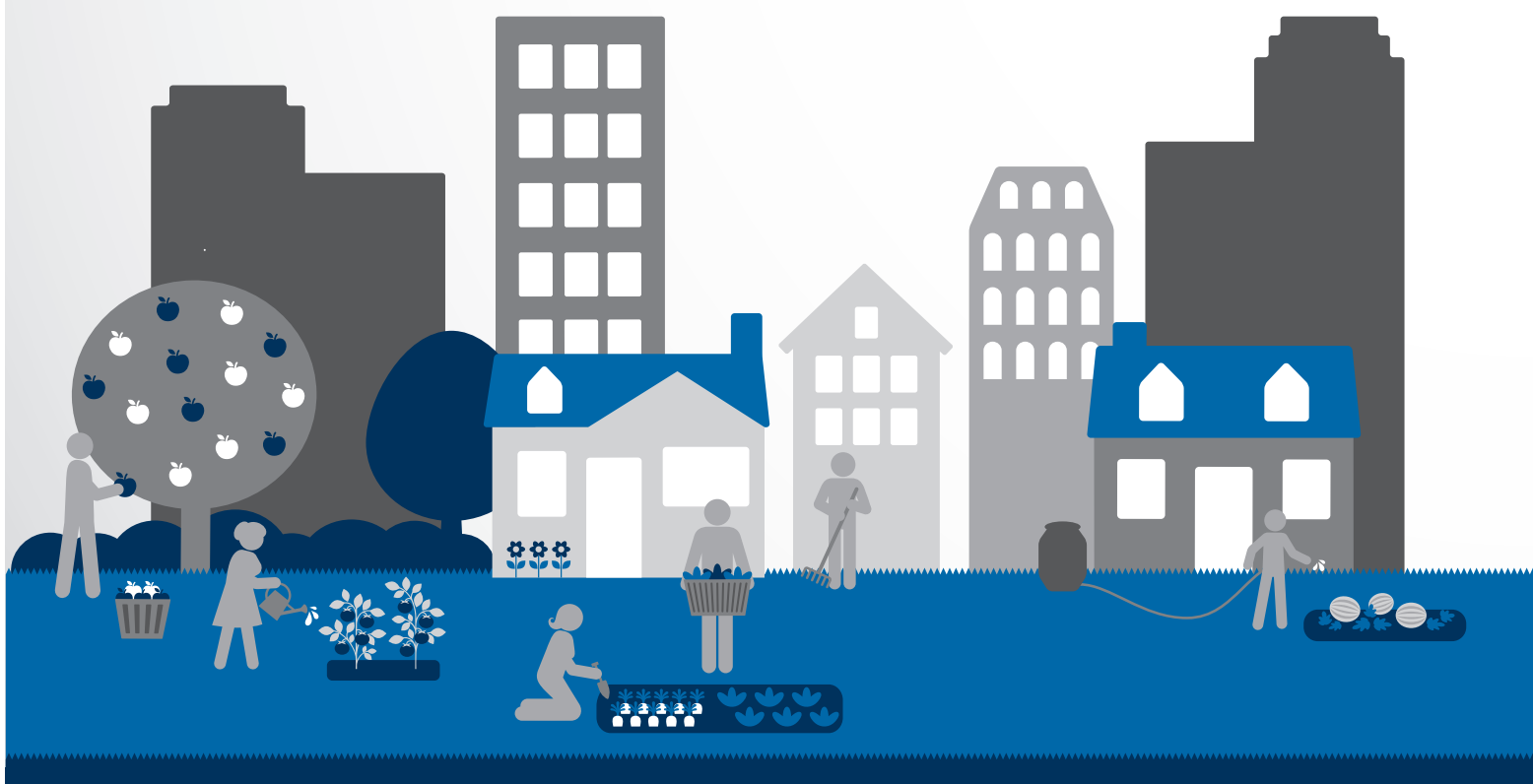


Südwest Finanz Vermittlung AG

Gemeinschaftlichkeit und Unternehmensphilosophie

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

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



Inhaltsverzeichnis

02 _____
VORWORT DES VORSTANDS

04 _____
URBAN GARDENING
– MILLIONENFACHES
PHÄNOMEN IN DEUTSCHEN
STÄDTEN

09 _____
DAS INVESTITIONSJAHR 2013

11 _____
IMMOBILIEN

14 _____
WERTPAPIERE

15 _____
ALTERNATIVE INVESTMENTS

17 _____
IMMOBILIENOBJEKTE

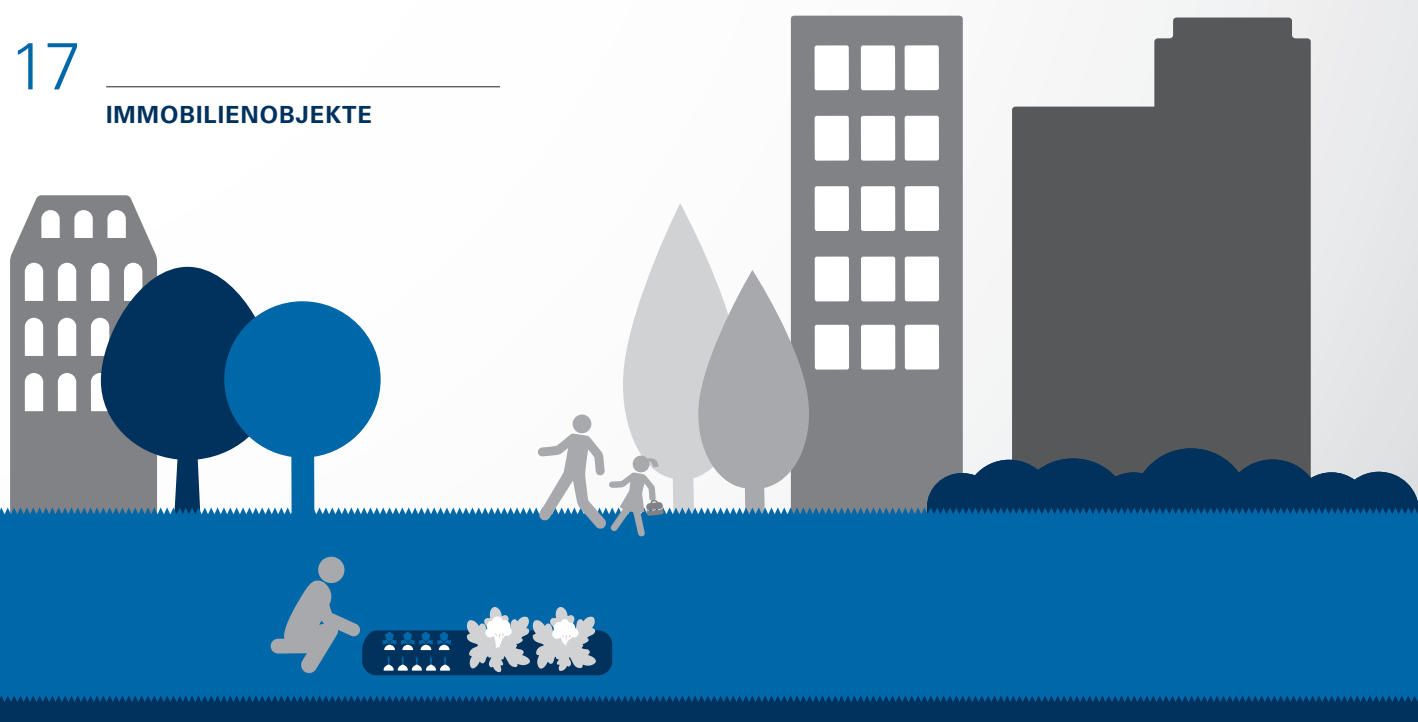
25 _____
LAGEBERICHT ZUM
JAHRESABSCHLUSS

30 _____
BILANZ

32 _____
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

35 _____
ERGEBNIS DER JAHRES-
ABSCHLUSSPRÜFUNG

36 _____
BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Vorwort des Vorstands



Jürgen Koterzyna,
Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung AG

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Koterzyna
Markdorf, im Oktober 2014

Urban Gardening – Millionenfaches Phänomen in deutschen Städten

DIE NEUE LANDLUST LOCKT MIT MEHR ALS SÄEN UND ERNTEN

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

ENTDECKUNG DER NEUEN LANDLUST

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

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

SEHNSUCHT NACH MEHR GRÜN

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

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

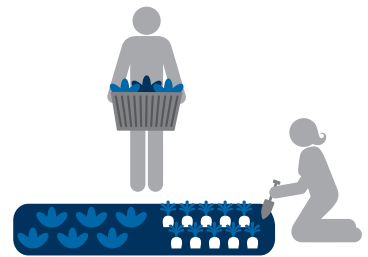
Von der Stiftung Interkultur betriebene Gärten.

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

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



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



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

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

IN DER STADT ZURÜCK ZUR NATUR

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

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

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

Einige Garteninitiativen im Internet

www.greenguerrillas.org
www.prinzessinnengarten.net
www.o-pflanzt-is.de
www.inselgruen.org

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



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



NEUE GARTEN-KOLLEKTIVE

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

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

BOMBENBAU FÜR GRÜNE AKTIVISTEN

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

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

„Saatbomben“

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

AKTIV SEIN UND SELBER MACHEN

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



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

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

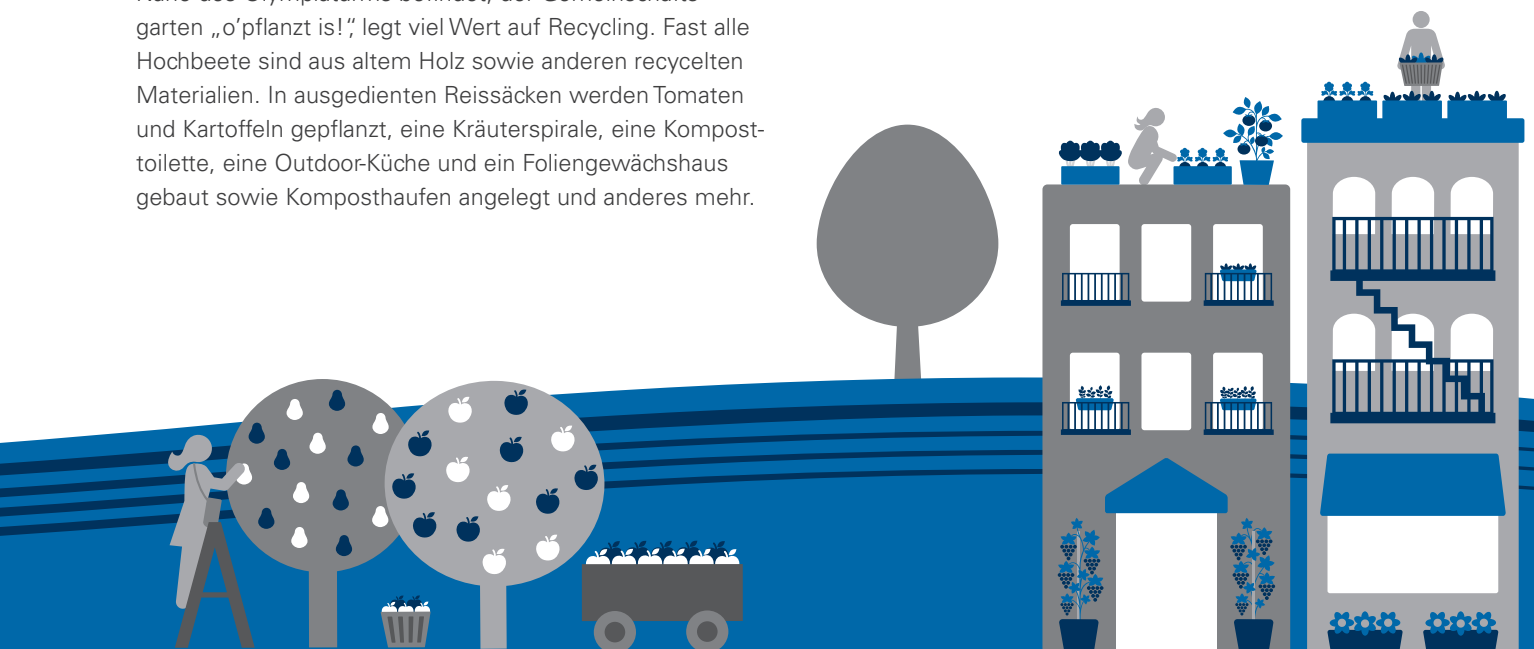
Rezept für Saatbomben

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

GRÜNE METROPOLEN

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

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



Anlageinvestition und Wertstabilität

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

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



Das Investitionsjahr 2013

WELTWIRTSCHAFT VERLIERT AN FAHRT

SCHWACHE ABSATZMÄRKTE HEMMEN WACHSTUM DER WELTWIRTSCHAFT

Das Wachstum der globalen Wirtschaft hat sich 2013 im Vergleich zum Vorjahr abermals abgeschwächt. Als Wachstumshindernis zeigte sich neben der weiterhin hohen Arbeitslosenquote in Europa vor allem die mäßige Konjunktur in Schwellen- und Entwicklungsländern. Das Exportvolumen nahm in vielen wirtschaftlich aufstrebenden Ländern aufgrund des Nachfrageeinbruchs großer Absatzmärkte in weiten Teilen der Welt spürbar ab. Insbesondere der rückläufige Außenhandel Chinas drückte auf die konjunkturelle Stimmung. Doch auch die unter Investoren zunehmende Ungewissheit über die Folgen einer möglicherweise strengeren Geldpolitik durch die amerikanische Notenbank begünstigte das wirtschaftliche Abflauen. Insgesamt war das Wirtschaftsjahr aber von starken wirtschaftlichen Schwankungen geprägt. Geriet der Welt-handel in der ersten Jahreshälfte ins Stocken, nahmen die globalen Wirtschaftsaktivitäten zur Überraschung vieler Beobachter im weiteren Jahresverlauf deutlich zu. Dennoch wuchs das weltweite Bruttoinlandsprodukt (BIP) für das Gesamtjahr lediglich um 2,9 Prozent (2012: 3,2 Prozent).

ERHOLUNG DER EUROZONE

Der Euroraum konnte seine Talfahrt vorerst beenden, wenn auch die Arbeitsmarktsituation und Binnennachfrage in vielen Euro-Ländern weiterhin kritisch bleibt. Trotz anhaltender Staatsschuldenkrisen verzeichnete die Eurozone im zweiten Quartal 2013 erstmals seit anderthalb Jahren wieder ein positives Wirtschaftswachstum. Insbesondere Großbritannien konnte eine vergleichsweise hohe Wirtschaftsdynamik entfalten. Auch wenn sich laut Internationalem Währungsfonds (IWF) die Lage in Krisenländern wie Spanien und Griechenland zunehmend stabilisiert, ging die wirtschaftliche Leistung der Gesamtregion auch im Jahr 2013 zurück. Das BIP des Euroraums schrumpfte in diesem Zeitraum um 0,4 Prozent.

Die Europäische Zentralbank (EZB) verfolgte wie schon im letzten Jahr eine Politik des billigen Geldes. Als Antwort auf die schwache wirtschaftliche Entwicklung und aus Sorge vor einer Deflation im Währungsraum senkte die EZB ihren Leitzins in zwei Schritten zunächst auf 0,5 Prozent im Mai und im Monat November auf ein neues historisches Niedrigzinsniveau von 0,25 Prozent. Trotz der expansiven Geldpolitik blieb das Preisniveau im Jahr 2013 auf dem niedrigsten Stand seit 2009. Die jährliche Inflationsrate im Euroraum betrug aufgrund stetig sinkender Energiepreise nur 1,5 Prozent, in den letzten drei Monaten fiel die Teuerungsrate sogar unter 1 Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahreswert.

DEUTSCHE WIRTSCHAFT STRAUCELTE

Die deutsche Wirtschaft musste 2013 der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung Tribut zollen. Das BIP wuchs lediglich um 0,4 Prozent (2012: 0,7 Prozent) und damit zum zweiten Mal in Folge so schwach wie seit dem Rezessionsjahr 2009 (-5,0 Prozent) nicht mehr. Trotz müder Konjunkturzahlen blieb der Arbeitsmarkt über das Jahr gesehen weitgehend stabil. Für das Jahr 2014 gibt sich die Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK) optimistisch und sagt einen deutlichen Anstieg bei deutschen Exporten voraus. Die Kammer geht von einem Exportvolumen von 1,45 Billionen Euro aus. Das entspräche einem Plus von über 4 Prozent im Vergleich zu 2013.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

Eine allgemeine Verunsicherung unter Investoren und die schwache Entwicklung großer Absatzmärkte prägten das Weltwirtschaftswachstum 2013. Die Südwest Finanz Vermittlung AG musste sich den geänderten Marktbedingungen anpassen und konnte dabei auf eine gute und ungebremste Nachfrage im Immobiliensektor setzen. Nach wie vor bleibt aber eine breite Diversifikation zur Risikostreuung unsere Prämisse, wobei Sachwertanlagen tendenziell der Vorzug gegeben wird.

VERMÖGENSPORTFOLIO (GESAMT: 13,0 MIO. EURO)

Liquidität	0,6 Mio. EUR
Immobilien und Beteiligungen	8,8 Mio. EUR
Alternative Investments (insbesondere Schiffe)	1,2 Mio. EUR
Geldmarkt Finanzanlagen	2,4 Mio. EUR

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Das Gesamtportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG ist durch Immobilieninvestitionen und Immobilienbeteiligungen geprägt. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen und hält Beteiligungen an Schiffsinvestitionen. Zum Jahresende 2013 wies das Portfolio einen Wert von 13,0 Mio. Euro aus und reduzierte sich über alle Anlageklassen im Geschäftsjahr 2013 somit um 400 TEUR (Vorjahr: 13,4 Mio. Euro).

Das Immobiliensegment hält mit 8,8 Mio. Euro (Vorjahr: 8,8 Mio. Euro) einen Anteil am Gesamtportfolio von 67,5 Prozent. Damit erhöhte sich auch der relative Immobilienanteil leicht gegenüber dem Vorjahr, der absolute Wert blieb gleich.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,8 Mio. Euro) eine Gewichtung in Höhe von 18,8 Prozent. Diese Anlageklasse generierte im Berichtsjahr 171 TEUR Zinserträge (Vorjahr: 245 TEUR).

Der Gesellschaft stand zum 31.12.2013 ein Liquiditätspolster von 558 TEUR (Vorjahr: 628 TEUR) zur Verfügung. Dies sind 4,3 Prozent vom Gesamtvermögen. Im Laufe des Investitionsjahres 2013 wurden Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt.

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Jahresende 2013 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments insbesondere in der Anlageklasse Schiffe erfolgten. In diesem Bereich blieb das Vermögen von 1,2 Mio. Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Vorjahresniveau und ist somit mit 9,4 Prozent am Gesamtportfolio vertreten.

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

ORDENTLICHE VERTRAGSBEENDIGUNGEN BELASTEN GESAMTERGEBNIS

Bei der Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein schwankendes, aber verbessertes Jahr 2013 zurück.

Nachdem bereits in den letzten Jahren Verluste ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr erneut mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Durch vereinzelte Weitergaben von Korrekturen im mittelbaren Anlagebereich und vor allem durch ordentliche Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2013 Verluste in Höhe von –436 TEUR (Vorjahr: –1,4 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 1 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 2.160 Verträge (Vorjahr: 2.515). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich im Berichtsjahr auf 18 Verträge und liegt damit deutlich unter dem Vorjahr (56). Im Zuge des Erreichens des letzten Lebenszyklus der

Fondsgesellschaft, der Auflösung, haben zum Geschäftsjahresende 2013 weitere 338 Anlegerverträge (Vorjahr: 319) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht. Diese kommen Ende 2014 in Höhe von 991 TEUR (Vorjahr: 1,42 Mio. Euro) zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Mitteldispositionen bzw. notwendigen Desinvestitionen wurden bereits veranlasst bzw. sind in der Umsetzung.

Im Jahr 2013 flossen der Südwest Finanz Vermittlung AG rund 611 TEUR (Vorjahr: 772 TEUR) aus laufenden Ratenzahlungen zu. Das Management rechnet für 2014 mit ca. 500 TEUR (Vorjahr: 580 TEUR) an eingehenden Anlegerzahlungen.

Immobilien

DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT WEITERHIN ATTRAKTIV

ZAHL GENEHMIGTER WOHNUNGSBAUTEN AUF HÖCHSTSTAND

Zur Freude der Immobilienbranche und etlicher Hausbesitzer stiegen die Preise für Wohnimmobilien im Jahr 2013 stärker an als im Vorjahr. Grund für die Preisentwicklung waren vor allem die geringen Finanzierungskosten für Häuser und Wohnungen. Die fortlaufend expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sorgte für historisch niedrige Realzinsen und machte Kredite auf dem deutschen Immobilienmarkt damit so günstig wie nie zuvor. Am besten erging es dabei dem Wohnungsbau. Allein im Zeitraum von Januar bis September 2013 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 24.000 mehr Wohnungsbauten – und damit so viele wie seit 2009 nicht mehr – genehmigt als noch im letzten Jahr. Das entspricht einer prozentualen Zunahme von 13,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

IMMOBILIE ERNEUT BELIEBTESTE ANLAGEKLASSE DER DEUTSCHEN

Die Immobilie bleibt auch weiterhin die beliebteste Anlageklasse bei Privatanlegern. Wie aus dem Vermögensbarometer 2013 des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes hervorgeht, bewegt die Niedrigzinspolitik der Notenbanken eine wachsende Zahl von Deutschen dazu, in Immobilien zu investieren. Jeder Zweite (50 Prozent) bezeichnet inzwischen das Eigenheim als bevorzugte Geldanlage. 2012 betrug dieser Wert noch 4 Prozentpunkte weniger. Wegen der Schuldenkrise im Euroraum drängen nunmehr

auch vermehrt Käufer aus dem Ausland auf den deutschen Markt – ein Trend, der seit den letzten beiden Jahren anhält. Viele Spanier und Griechen kehren aufgrund politischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten dem heimischen Markt den Rücken und finden zunehmend in deutschen Immobilienkäufen Zuflucht.

IMMOBILIEN ERFOLGREICH VERÄUSSERT

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende elf Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Wohngebiet. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie bereits im Vorjahr hat die Südwest Finanz Vermittlung AG auch in 2013 weitere Desinvestitionen geprüft. Für 2014 sind wieder Verkäufe geplant. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,1 Prozent (Vorjahr: 5,0 Prozent). Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung AG summiert sich zum Jahresende 2013 auf 8,8 Mio. Euro (Vorjahr: 8,8 Mio. Euro).

VIELFÄLTIGE IMMOBILIENAKTIVITÄTEN

Die laufenden Mieterträge betragen im Jahr 2013 423 TEUR. Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen konnten regelmäßige Zinseinnahmen von über 227 TEUR erzielt werden.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in EUR	Verkehrswert in EUR	Buchwert 31.12.2013	Mieteinnahmen in EUR 2013	Mietrendite ² in %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	102.146	9.723	3,4
07.1996	Leipzig, Josephstraße 1a	1.334.116	570.000	343.322	34.008	2,5
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	700.000	556.473	43.200	3,5
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	472.555	40.409	5,7
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.221.997	96.399	5,8
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	171.166	13.159	5,1
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Straße 12	413.556	425.000	355.437	43.826	10,6
09.2004	Aulendorf, „Schillerpark“	95.665	105.000	80.751	Leerstand	0,0
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	180.000	96.583	9.120	7,9
01.2006	Leipzig, Büttnerstraße 10	1.555.500	1.500.000	1.422.513	78.931	5,1
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	800.000	592.463	53.796	8,5
	Gebäude gesamt	8.289.774	6.402.000	5.415.405	422.571	5,1
12.2003	Weingarten, Nachtweide, 7 TG-Pl.	55.403	84.000	55.403	0	
	Gebäude und Grundstücke	8.345.177	6.486.000	5.470.808	422.571	5,1
Verkäufe			Veräußerungsgewinne 2013		0	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	8.289.774	6.486.000	5.470.808	422.571	5,1

Co-Investments

2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	1.275.500	870.000	845.500	29.337	2,3
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	201.000	160.000	170.000	5.025	2,5
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35)	940.000	560.000	510.000	41.360	4,4
	Immobilienbeteiligungen gesamt	2.416.500	1.590.000		75.722	3,1
	Anlageklasse Immobilien	10.761.677	8.076.000	5.470.808	498.292	4,6

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

2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

3) bereinigt um evtl. Verkäufe

Im Laufe des Jahres wurden weitere Wohnungen in der Vácer Straße 7 in Donaueschingen und in Aulendorf zum Verkauf angeboten. In der Leipziger Büttnerstraße 10 (DFB-Gründungshaus) konnten weitere Flächen vermietet werden, sodass in 2013 eine Quote von ca. 65 Prozent erreicht wurde. Das Immobilienmanagement steht mit einem Bestandsmieter in Verhandlung, um eine Flächenerweiterung und Mietanpassungen zu erreichen. Der Zukauf des benachbarten Grundstücks für Parkzwecke soll das überwiegend

gewerblich genutzte Objekt noch attraktiver machen. Im Objekt Leipzig, Josephstraße 1a, müssen häufig Leerstände hingenommen werden. Mehrere Objekte in Leipzig werden zum Verkauf angeboten. Die Belegungsquote bei den Westobjekten erwies sich mit 93 Prozent als sehr zufriedenstellend.

In den Beteiligungsprojekten DRE laufen die Modernisierungsarbeiten und die Umgestaltung der Wohneinheiten schrittweise weiter. Im DRE III sind inzwischen knapp

68 Prozent der neu gestalteten Wohnungen im renovierten „Roten Riesen“ vermietet. Die Gewerbeflächen sind hingegen mit 55,5 Prozent nicht in dem Maße vermietet wie ursprünglich geplant.

FREMDKAPITAL

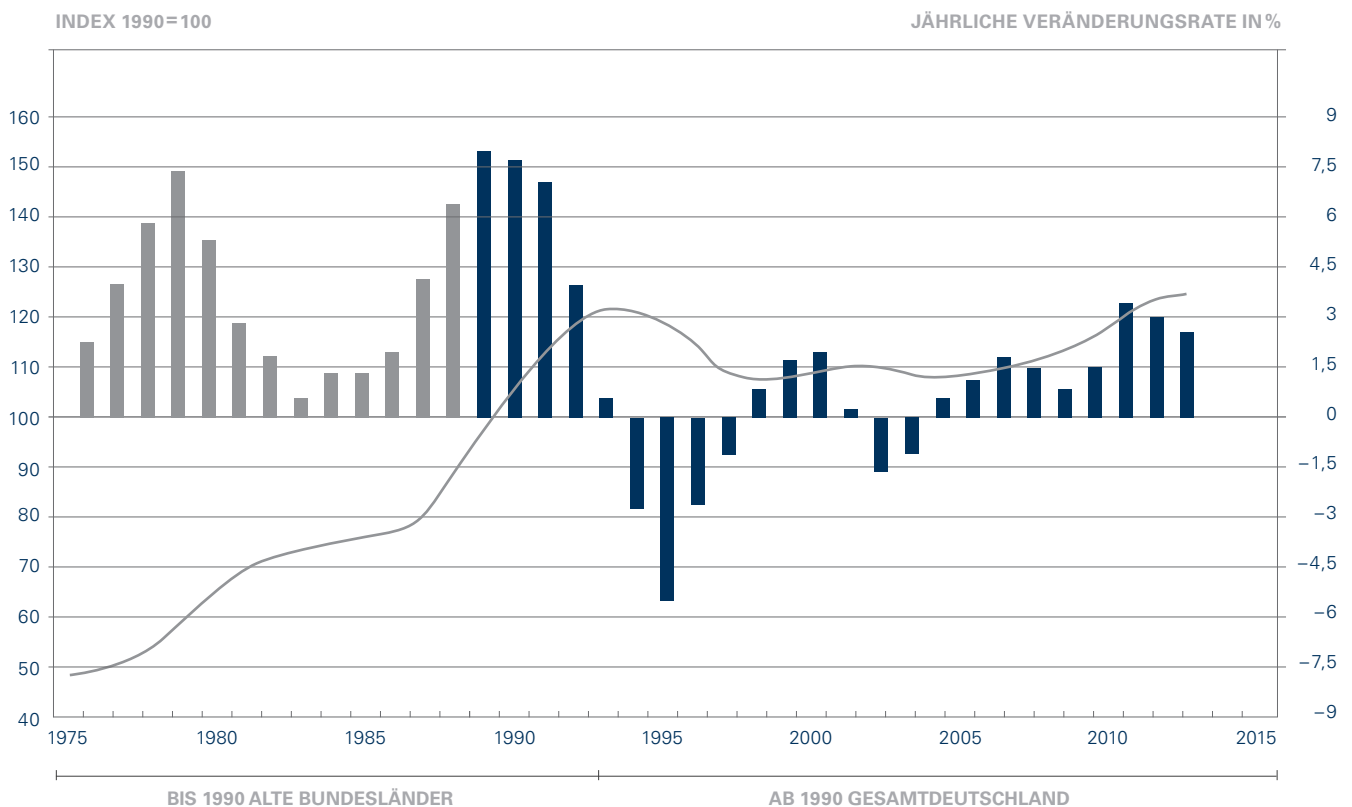
Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,71 Mio. Euro (Vorjahr: 1,85 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote der Immobilien von 19,4 Prozent. Der entsprechende Vorjahres-

wert wies eine Höhe von 21,0 Prozent aus. In 2013 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

CHANCEN WERDEN GENUTZT

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, in 2014 das Umfeld für seine Anleger sinnvoll zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



Erläuterungen: Die Balken beschreiben die isolierten jährlichen Wertsteigerungen der betrachteten Immobilien in Prozent. Die Kurve beschreibt die kumulierte Wertsteigerung des Index. Dabei wird der Wert des Jahres 1990 mit 100 als Basis des Index bewertet.

Wertpapiere

EIN GUTES JAHR FÜR DIE WELTBÖRSEN

WELTBÖRSEN AUF REKORDJAGD

Weltweit knüpften die Aktienmärkte an die Erfolgsrekorde aus dem letzten Jahr an. Die Wertpapiermärkte zeigten sich allesamt völlig unbeirrt von den trüben weltwirtschaftlichen Entwicklungen. Das Jahr 2013 stand ganz im Zeichen einer lockeren Geldpolitik. Fast alle wichtigen Börsen auf dem globalen Parkett verzeichneten deutliche Zugewinne. Einmal mehr gehörte der deutsche Leitindex dabei zu den Spitzenreitern.

FORTSETZUNG DER BÖRSENRALLYE

Erneut fielen die von Analysten abgegebenen Prognosen viel zu verhalten aus. Nach einem erfolgreichen Jahr 2012 trauten Experten den Kapitalmärkten deutlich weniger zu und rechneten daher mit einem weitaus geringeren Zuwachs. Doch wie im Vorjahr entpuppte sich auch das Börsenjahr 2013 als Garant für steile Kursgewinne. Trotz globaler Konjunkturschwäche konnten die Aktienmärkte ihre Anleger größtenteils erfreuen. In Deutschland übertraf der DAX selbst kühnste Erwartungen und schloss auf einem Rekordhoch von 9.552 Punkten ab. Das entspricht einem Kurszuwachs von 25,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die deutschen Nebenwerte schnitten sogar noch besser ab. So kletterte der M-DAX um erstaunliche 39,1 Prozent auf 16.574 Punkte und der S-DAX stieg um satte 40,9 Prozent auf 1.166 Punkte.

EUROPÄISCHE BÖRSEN DEUTLICH IM PLUS

Ähnliche Gewinne konnten auch die übrigen europäischen Börsen verzeichnen. Der Aktienmarkt in London notierte einen Zuwachs von 13 Prozent und die Pariser Börse beendete das Jahr mit einem Kursgewinn von 16 Prozent. Der Euro-Stoxx-50 legte im Jahresverlauf insgesamt um 17 Prozent zu. Anleger in den USA hatten ebenfalls Grund zur Freude. Der amerikanische Börsenmarkt stieg so stark an wie seit zehn Jahren nicht mehr. Der Dow Jones legte – ähnlich wie der DAX – in zwölf Monaten um 25 Prozent zu. Für das größte Jahresplus sorgte jedoch der japanische Leitindex. Der Nikkei verbuchte einen Anstieg von 57 Prozent und kletterte auf ein historisches Hoch von 16.291 Punkten – ein Wert, den der Nikkei-Index zuletzt 1972 erreichte.

GELDSCHWEMME TREIBT AKTIEN AUF NEUE REKORDSTÄNDE

Die Euphorie an den Aktienmärkten wurde in erster Linie durch die ultralockere Geldpolitik der Notenbanken befeuert. Vorrangiges Ziel der Notenbanken war es, die Binnenkonjunktur zu beleben. Doch ein Großteil des neuen Geldes versickerte an den Finanzmärkten. So sorgten die niedrigen Leitzinsen der US-Notenbank Federal Reserve (Fed) und der Europäischen Zentralbank (EZB) für eine Liquiditätsschwemme an den Kapitalmärkten. Die EZB senkte ihren Leitzins erneut auf ein neues Rekordniveau von 0,25 Prozent und lockte Anleger damit verstärkt an die Aktienmärkte. Neben der Niedrigzinspolitik bediente sich die amerikanische Fed zudem des Ankaufs von Wertpapieren. Angesichts schlechter US-Arbeitsmarktzahlen kaufte die Fed monatlich Staatsanleihen und Immobilienpapiere in Höhe von 85 Milliarden US-Dollar an.

EXPERTEN SEHEN NOCH LUFT NACH OBEN

Für das Jahr 2014 rechnen Kapitalmarktstrategen mit weiter steigenden Kursen. So gehen sie davon aus, dass der DAX die Schwelle von 10.000 Punkten mithilfe steigender Unternehmensgewinne und niedrig bleibender Zinsen durchbrechen wird. Zugleich stellt nach Meinung von Analysten die Entscheidung der Fed, das Volumen ihrer monatlichen Anleihekäufe um 10 Milliarden auf 75 Milliarden US-Dollar zu begrenzen, keine ernsthafte Gefahr für die hohe Liquidität der Aktienmärkte dar.

WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

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

AUSBLICK 2014

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

Alternative Investments

ALTERNATIVE ANLAGEN VERZEICHNEN VERMÖGENSZUWACHS

DIE ANLAGEKLASSE VERGRÖßERTE SICH

Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2013 mit 9,4 Prozent (Vorjahr: 9,1 Prozent) am Gesamtportfolio beteiligt war, umfasst Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments insbesondere in der Anlageklasse Schiffe erfolgten. Der absolute Wert beträgt 1,2 Mio. Euro.

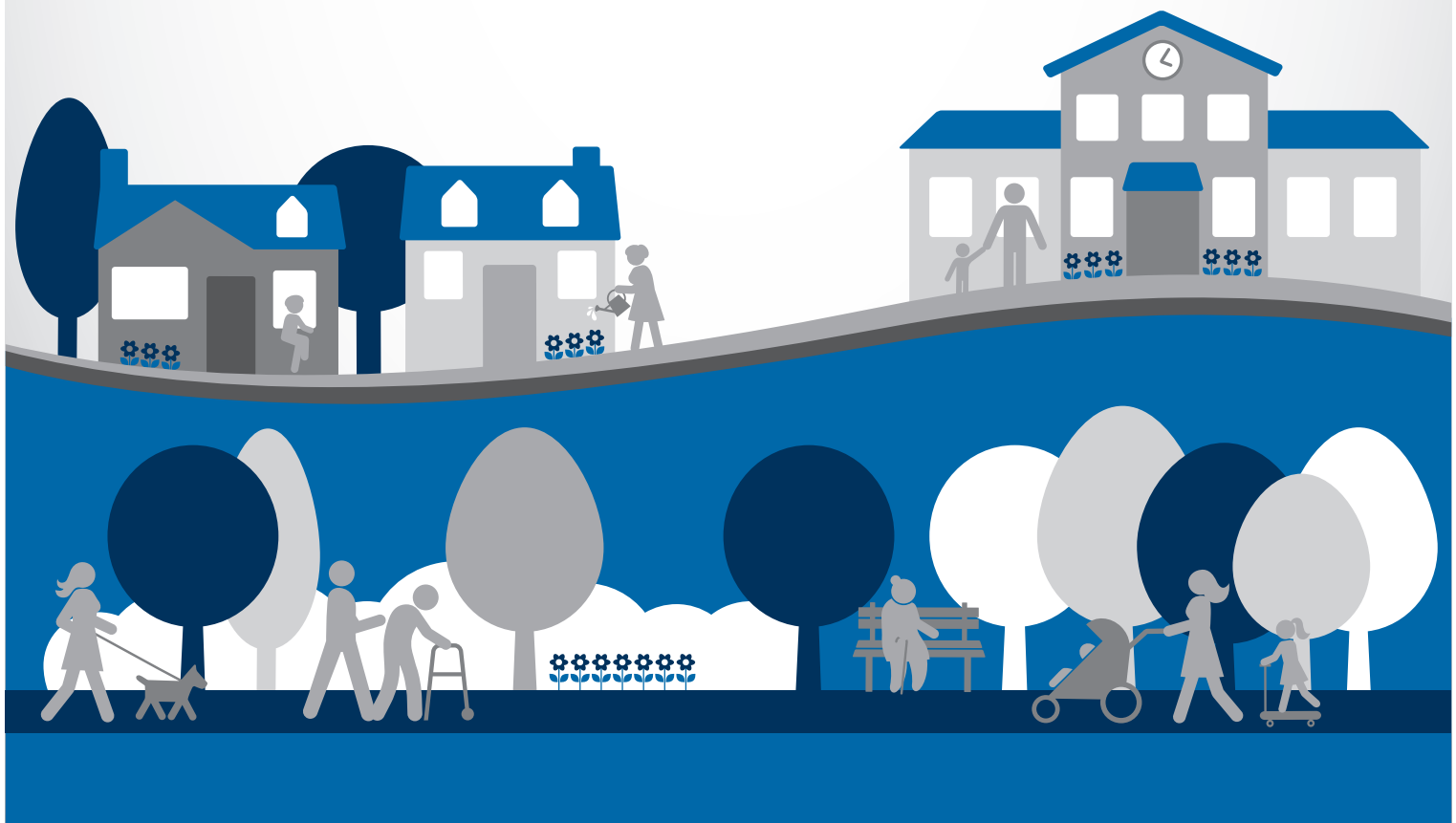
AUSBLICK 2014

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

Immobilienbestand und Erträge

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

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



LEIPZIG | LÜTZNER STRASSE 149

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	130 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (175 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	255.646 EUR

Zugangsdatum	21.01.2002
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	13.159 EUR
Betriebsüberschuss 2013	8.000 EUR
Mietrendite	5,15 %
Unsere Einheiten	1 BE mit 6 TG
Eigenkapital Ist	79 %
Fremdkapital Ist	53.685 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	202.034 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	20.415 EUR
Buchwert	171.166 EUR
Verkehrswert	200.000 EUR

RADOLFZELL | ROBERT-GERWIG-STRASSE 12

Objektmerkmale	Gewerbekomplex
Größe	480 qm
Größe Grundstück	5.378 qm (258 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	413.556 EUR

Zugangsdatum	12.11.2002
Fertigstellungsdatum	2009 / 1986
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	14.02.2018
Jahresmieteinnahme	43.826 EUR
Betriebsüberschuss 2013	38.320 EUR
Mietrendite	10,60 %
Unsere Einheiten	1 Gewerbe
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	564.129 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	52.873 EUR
Buchwert	355.437 EUR
Verkehrswert	425.000 EUR

AULENDORF | SCHILLERPARK

Objektmerkmale	Wohnobjekt
Größe	81,07 qm
Größe Grundstück	4.142 qm (172 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	95.665 EUR

Zugangsdatum	01.09.2004
Fertigstellungsdatum	2004 / 2005
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	0 %
Restmietlaufzeit	Leerstand
Jahresmieteinnahme	—
Betriebsüberschuss 2013	- 1.339 EUR
Mietrendite	0 %
Unsere Einheiten	1 WE, 1 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	45.796 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	17.261 EUR
Buchwert	80.751 EUR
Verkehrswert	105.000 EUR

ÜBERLINGEN | FRIEDHOFSTRASSE 32

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	95 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (27 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	115.000 EUR

Zugangsdatum	31.10.2004
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2015
Jahresmieteinnahme	9.120 EUR
Betriebsüberschuss 2013	5.231 EUR
Mietrendite	7,93 %
Unsere Einheiten	1 BE, 2 TG
Eigenkapital Ist	37 %
Fremdkapital Ist	72.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	84.340 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	9.609 EUR
Buchwert	96.583 EUR
Verkehrswert	180.000 EUR

LEIPZIG | BÜTTNERSTRASSE 10



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	3.248 qm
Größe Grundstück	1.759 qm
Kaufpreis	1.555.500 EUR

Zugangsdatum	01.01.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1914
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	50 %
Restmietlaufzeit	30.06.2019 unbefristet
Jahresmieteinnahme	78.931 EUR
Betriebsüberschuss 2013	11.493 EUR
Mietrendite	5,07 %
Unsere Einheiten	8 GE, 2 WE (komplett)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	584.234 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	339.702 EUR
Buchwert	1.422.513 EUR
Verkehrswert	1.500.000 EUR

LEIPZIG | LÜTZNER STRASSE 145



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	148,27 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (146 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	285.045 EUR

Zugangsdatum	28.12.1995
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	9.723 EUR
Betriebsüberschuss 2013	6.460 EUR
Mietrendite	3,41 %
Unsere Einheiten	1 Praxis, 2 TG
Eigenkapital Ist	84 %
Fremdkapital Ist	45.425 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	314.381 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	14.976 EUR
Buchwert	102.146 EUR
Verkehrswert	142.000 EUR

LEIPZIG | JOSEPHSTRASSE 1A

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	1.213 qm
Größe Grundstück	520 qm
Kaufpreis	1.334.116 EUR

Zugangsdatum	09.07.1996
Fertigstellungsdatum	ca. 1900 / Umbau 1997 / 1998
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	80 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	34.008 EUR
Betriebsüberschuss 2013	11.477 EUR
Mietrendite	2,55 %
Unsere Einheiten	14 WE, 1 GE (komplett)
Eigenkapital Ist	76 %
Fremdkapital Ist	313.848 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	—
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	131.145 EUR
Buchwert	343.322 EUR
Verkehrswert	570.000 EUR

LEIPZIG | STÖHRERSTRASSE 5A

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt, Lagerhalle
Größe	1.183 qm
Größe Grundstück	2.500 qm
Kaufpreis	1.232.213 EUR

Zugangsdatum	30.07.1996
Fertigstellungsdatum	1996
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	19.02.2017
Jahresmieteinnahme	43.200 EUR
Betriebsüberschuss 2013	7.733 EUR
Mietrendite	3,51 %
Unsere Einheiten	Lagerhalle
Eigenkapital Ist	76 %
Fremdkapital Ist	300.268 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.260.456 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	144.398 EUR
Buchwert	556.473 EUR
Verkehrswert	700.000 EUR

WEINBÖHLA | DRESDNER STRASSE 71

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	732 qm
Größe Grundstück	4.139 qm
Kaufpreis	707.884 EUR

Zugangsdatum	03.07.1996
Fertigstellungsdatum	1998
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2019 / unbefristet
Jahresmieteinnahme	40.409 EUR
Betriebsüberschuss 2013	35.698 EUR
Mietrendite	5,71 %
Unsere Einheiten	2 GE (komplett)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	687.946 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	99.175 EUR
Buchwert	472.555 EUR
Verkehrswert	580.000 EUR

LEIPZIG | BORNAISCHE STRASSE 27

Objektmerkmale	Verwaltungsgebäude (Büro)
Größe	1.051 qm (Bürofläche), 578 qm (Verkehrsfläche)
Größe Grundstück	600 qm
Kaufpreis	1.661.699 EUR

Zugangsdatum	31.03.1999
Fertigstellungsdatum	1898 / Umbau 1992 / 1993
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	96.399 EUR
Betriebsüberschuss 2013	71.820 EUR
Mietrendite	5,80 %
Unsere Einheiten	Verwaltungsgebäude (komplett)
Eigenkapital Ist	57 %
Fremdkapital Ist	719.976 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.958.997 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	377.756 EUR
Buchwert	1.221.997 EUR
Verkehrswert	1.200.000 EUR

ULM | WAGNERSTRASSE 68

Objektmerkmale	Wohnhaus
Größe	907 qm
Größe Grundstück	333 qm
Kaufpreis	633.450 EUR

Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	1927
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2013	75 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	53.796 EUR
Betriebsüberschuss 2013	272.612 EUR
Mietrendite	8,49 %
Unsere Einheiten	12 WE
Eigenkapital Ist	68 %
Fremdkapital Ist	201.182 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	349.580 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	31.375 EUR
Buchwert	592.463 EUR
Verkehrswert	800.000 EUR

WEINGARTEN | NACHTWEIDE

Objektmerkmale	7 Tiefgaragenstellplätze
Größe	—
Größe Grundstück	7.566 qm (7 TG / 116 MEA)
Kaufpreis	72.400 EUR

Zugangsdatum	29.12.2003
Fertigstellungsdatum	—
Eigentumsgrundstück ja nein	JA
Vermietungsstand 31.12.2013	0 %
Restmietlaufzeit	—
Jahresmieteinnahme	—
Betriebsüberschuss 2013	-10.598 EUR
Mietrendite	0 %
Unsere Einheiten	7 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	2.907 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	2.615 EUR
Buchwert	55.403 EUR
Verkehrswert	84.000 EUR

Immobilien und Nachhaltigkeit

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

Auf deutsche Immobilien entfallen 30 Prozent des gesamten Energiebedarfs und etwa 40 Prozent der CO₂-Emissionen werden in dem Bereich verursacht – viel Potenzial für unternehmerische und gesellschaftliche Verantwortung.



Know-how und Transparenz

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

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



Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

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

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

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

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

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

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

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

UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

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

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende elf Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Baugebiet. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie schon im Vorjahr hat die Südwest Finanz Vermittlung AG auch in 2013 eine

Desinvestition durchgeführt, die bei Fondsgesellschaften, die sich langsam in Richtung Auflösung bewegen und folglich auslaufende Anlegerverträge bedienen müssen, üblich ist. Bei der Südwest Finanz Vermittlung AG wurde die Desinvestition mittels Auflösung einer Objektgesellschaft realisiert.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,1 Prozent (Vorjahr: 5,0 Prozent). Für 2014 sind erneut Verkäufe geplant bzw. schon realisiert. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2013 etwa 171 TEUR (Vorjahr: 245 TEUR) an Zinserträgen hervor.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 2.160 laufende Verträge (Vorjahr: 2.515). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 18 (Vorjahr: 56). Weitere 338 Verträge (Vorjahr: 319) werden nach dem 31.12.2013 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2013 planmäßig um eine Objektgesellschaft zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen weiter reduziert. Immobilieninvestitionen wurden auch über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2013 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,71 Mio. Euro (Vorjahr: 1,85 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote von 19,4 Prozent (Vorjahr: 21,0 Prozent).

Darstellung der Lage (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage)

VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

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

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 2013 Verluste in Höhe von 436 TEUR (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2013 1 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR) und resultiert aus Ertragsteuern und den darauf entfallenden Zinserstatungen.

FINANZLAGE

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von rund 558 TEUR (Vorjahr: 628 TEUR) aus. Im Laufe des Investitionsjahres 2013 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. In 2013 flossen der Gesellschaft rund 611 TEUR auslaufenden Ratenzahlungen der Anleger zu.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

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

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

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

Darstellung der Risiken der zukünftigen Entwicklung

RISIKOBERICHT

Nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken oder Ereignisse von wesentlicher Bedeutung bekannt oder ersichtlich, die die Fortführung der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist gegenwärtig eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens nicht festzustellen.

An den Geld- und Kapitalmärkten sind fortwährende Schwankungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktien- und Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen kann hieraus neben Chancen auch ein Geld- und Kapitalmarkt- sowie Wechselkurs- und Zinsrisiko entstehen. Nicht zuletzt ist die Finanzkraft und Bonität der Schuldner entscheidend für die Bedienung von Darlehen, vergleichbaren Ausleihungen oder Geldmarktstiteln.

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

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

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2013 uneinheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen. Kosten für Rechtsverfahren sowie gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus, konnten aber im vergangenen Jahr weiter reduziert werden. Die Zahl der Streitigkeiten hat sich im vergangenen Jahr erneut deutlich reduziert und ist auf ein Minimum gefallen.

Schließlich können sich Vertragsbeendigungen nachteilig auf die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens auswirken, indem sowohl Mittel abfließen als auch künftige Ratenzahlungen ausbleiben. Hierdurch stehen der Gesellschaft geringere Investitionsmittel zur weiteren Renditeerzielung zur Verfügung. Daneben besteht bei einer Vielzahl von Vertragsbeendigungen die Möglichkeit, dass die Gesellschaft bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen, den sogenannten Desinvestitionen, zur Refinanzierung der Auszahlungen von Beteiligungen nicht in jedem Einzelfall attraktive Marktpreise erzielen können.

Ergänzend zu den im Lagebericht aufgeführten Risiken bestehen keine weiteren erkennbaren wesentlichen Risiken.

PROGNOSEBERICHT

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

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

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

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

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

Das Management rechnet für das Jahr 2014 mit rund 500 TEUR (Vorjahr: 580 TEUR) an eingehenden Anlegeranlagen.

Nachdem die Südwest Finanz Vermittlung AG den letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft erreicht hat und dadurch in Kürze ihre Auflösung realisieren wird, haben zum Geschäftsjahresende 2013 weitere 338 Anlegerverträge (Vorjahr: 319) ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit beendet. Diese kommen Ende 2014 in Höhe von 991 TEUR (Vorjahr: 1,42 Mio. Euro) zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bzw. aus den daraus zu realisierenden Desinvestitionen zu bestreiten.

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

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

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

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2014 für seine Anleger sinnvoll zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren stiller Reserven und dem Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht seriös bewertet werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

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

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist auch für 2014 nicht geplant.

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

BERICHTERSTATTUNG NACH § 289 ABS. 2 HGB

Bedeutende Vorgänge, die die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft beeinträchtigen, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Markdorf, 19.09.2014

Jürgen Koterzyna

Bilanz

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG ZUM 31.12.2013

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

AKTIVA	2013 in Euro	2012 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	38.306,00	58.794,00
Grundstücke und Gebäude	5.520.415,41	5.653.966,41
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	1,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	984.805,80	1.344.998,70
	6.543.528,21	7.057.760,11
Umlaufvermögen		
Vorräte	—	13.500,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.416.592,78	18.456.611,95
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	557.726,17	628.134,32
	17.974.318,95	19.098.246,27
Rechnungsabgrenzungsposten	4.400,20	6.220,84
SUMME AKTIVA	24.522.247,36	26.162.227,22

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

PASSIVA	2013 in Euro	2012 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzverlust	-79.609,85	-80.483,75
	482.811,22	481.937,32
Kapital stille Gesellschafter	21.182.268,39	22.762.232,23
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	1.407,39	—
Sonstige Rückstellungen	102.340,00	92.040,00
	103.747,39	92.040,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.718.384,04	1.849.943,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	325.889,72	267.816,02
Sonstige Verbindlichkeiten	708.756,60	708.258,55
	2.753.030,36	2.826.017,67
Rechnungsabgrenzungsposten	390,00	—
SUMME PASSIVA	24.522.247,36	26.162.227,22

Gewinn- und Verlustrechnung

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2013 BIS ZUM 31.12.2013

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2013 in Euro	2012 in Euro
Umsatzerlöse	817.511,39	1.335.396,43
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	520.829,55	630.648,46
Agioerträge	30.458,73	38.507,57
Erträge aus Vertragsauflösungen	266.144,20	666.178,86
Sonstige Umsatzerlöse	78,91	61,54
Sonstige betriebliche Erträge	129.753,48	853.274,62
Auflösung Rückstellungen	108.959,33	72.745,79
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0,00	776.302,76
Erstattete Verwaltungskosten	7.654,95	1.091,45
Sonstige betriebliche Erträge	13.139,20	3.134,62
Personalaufwand	-30.684,00	-30.684,00
Abschreibungen	-154.039,00	-1.408.666,41
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-154.039,00	-228.253,00
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	0,00	-1.180.413,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.260.189,15	-2.230.901,58
Verwaltung	-369.442,21	-374.598,51
Anlegerkontenverwaltung	-118.486,15	-120.352,26
Jahresabschluss und Prüfung	-24.182,97	-23.060,00
Rechtsberatung	-30.153,69	-27.092,78
Vermögensmanagement	-89.847,06	-97.279,92
Sonstige	-106.772,34	-106.813,55
Räume Objektaufwendungen	-214.189,98	-242.301,20
Nebenkosten	-184.153,29	-176.899,63
Instandhaltung	-27.364,97	-63.449,30
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-2.671,72	-1.952,27

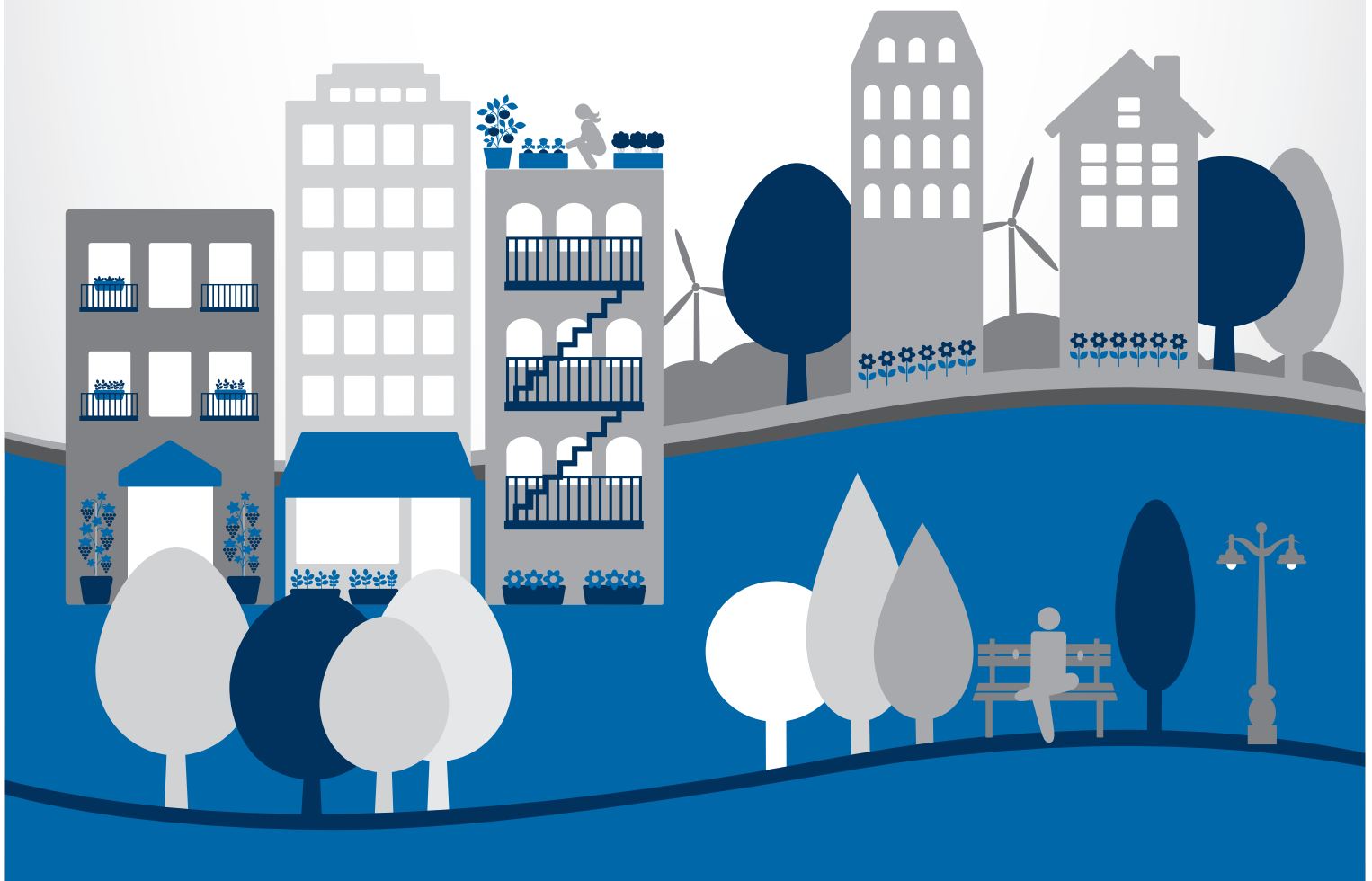
ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2013 in Euro	2012 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-37.824,46	-60.172,73
Verkaufsprovisionen Immobilien	—	—
Vermittlungsprovisionen	0,00	-16.700,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-37.824,46	-43.472,73
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-12.934,21	-19.085,57
Sonstige	-625.798,29	-1.534.743,57
Vertragsauflösungen	-406.395,66	-1.153.899,45
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-17.603,21	-41.366,10
Forderungsverluste	-189.511,49	-324.654,13
Sonstige	-12.287,93	-14.823,89
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Finanzergebnis	91.014,65	102.626,21
Zinserträge	91.014,65	102.626,21
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-406.632,63	-1.378.954,73
Steuern	28.012,48	32.584,43
Erträge aus Verlustübernahme	435.519,01	1.430.102,59
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss Jahresfehlbetrag	873,90	18.563,43
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-80.483,75	-99.047,18
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn Bilanzverlust	-79.609,85	-80.483,75

Wohnen und Lebensqualität

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

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



Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

Die Südwest Finanz Vermittlung AG hat ihren Jahresabschluss nach den Kriterien für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 267 Abs. 1, 274 A HGB aufgestellt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2013 der Beteiligungen, Gesellschaften, bei denen Ausleihungen bestehen, und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden

Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW Prüfungsstandard 450.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2013 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und dem Risikomanagement. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt.

Im Geschäftsjahr 2013 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2013 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben

wurde der Aufsichtsrat laufend über Maßnahmen zum Ausbau der Kundenbeziehungen und deren Auswirkungen informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 15.10.2014 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2013 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung 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 2013 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 20.10.2014

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

Anlageentscheidungen und Risikomanagement

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

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





SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

Ravensburger Straße 32a
88677 Markdorf

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

Internet: www.suedwestrentaplus.de

E-Mail: service@suedwestrentaplus.de