

Geschäftsbericht 2015



SÜDWEST FINANZ
VERMITTLUNG ZWEITE AG



Inhalt

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

EDITORIAL 01, IMMOBILIEN 20X0 02,

DAS INVESTITIONSJAHR 2015 06,

WERTPAPIERE 2015 09, IMMOBILIEN 2015 10,

ALTERNATIVE INVESTMENTS 13,

DER IMMOBILIENBESTAND 2015 14,

LAGEBERICHT 2015 16, BILANZ 2015 22,

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015 24,

ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG 27,

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 28



Jürgen Koterzyna

Verehrte Gesellschafter und Geschäftsfreunde, sehr geehrte Damen und Herren,

die Weltwirtschaft wuchs 2015 mit 3,1 Prozent eher verhalten. Dies spiegelt die Umstellung der chinesischen Wirtschaft von Produktion auf Dienstleistungen und die damit verbundene Dämpfung des Wirtschaftswachstums wider, aber auch den Rückgang der Rohstoffpreise.

Trotz der angespannten politischen Situation in Europa, vor allem aufgrund der Flüchtlingskrise, konnte die Eurozone durch die dynamische Entwicklung des privaten Konsums ihr Wachstum auf 1,5 Prozent steigern. Wie im Jahr zuvor war Deutschland hierbei wieder der Motor.

Die europäischen Immobilienmärkte befinden sich weiterhin auf einem Wachstumskurs. Diese Entwicklung konnten wir für zweckmäßige Desinvestitionen vorteilhaft nutzen und eine Objektgesellschaft gezielt zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen verkaufen. Bis zur plangemäßen Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG in wenigen Jahren werden wir von diesen Marktchancen weiterhin Gebrauch

machen. Mit dem Blick auf den Anlagehorizont haben wir auch 2015 keine Wertpapierumsätze getätigt.

Die Mietpreise in den deutschen Ballungszentren sind, wie erwartet, weiter gestiegen und werden auch weiter steigen. Diese Entwicklung werden wir für unsere Anleger weiterhin gewinnbringend nutzen.

Herzlich bedanken möchte ich mich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die uns mit ihrer Kompetenz und ihrem Fachwissen tatkräftig unterstützt haben. Ebenso bedanken möchte ich mich bei unseren geschätzten Gesellschaftern und Geschäftsfreunden, die uns ihr Vertrauen entgegenbringen.

Mit freundlichen Grüßen,

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im Oktober 2016

Immobilien 20X0 – Die Zukunft heißt Smart Home

VERNETZT UND INTELLIGENT: MEHR KOMFORT IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN



Smart-Home-Cloud



Smart Metering



Sicherheit



Photovoltaik



Home Office

Das Haus der Zukunft ist schlau. Es weiß detailliert, was seine Bewohner wollen, und nimmt ihnen kleine, alltägliche Aufgaben ab. Das intelligente Haus verfügt über eine Vielzahl von technischen Möglichkeiten: Automation, Energiemanagement und die Vernetzung elektronischer Geräte sind mit moderner Technik problemlos möglich.



WOHLFÜHLEN MIT DER SMART-HOME-CLOUD

Das intelligente Haus der Zukunft richtet sich nach den Bedürfnissen und dem Lebensstil. Smart Home bedeutet technischer Fortschritt. Im Mittelpunkt stehen die Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität, die Sicherheit und eine effizientere Energienutzung auf der Basis vernetzter und fernsteuerbarer Geräte und Installationen sowie automatisierbarer Abläufe.

Jede Tätigkeit lässt sich mit einer mobilen intelligenten Steuerung auch über eine App des Smartphones oder Tablets unterstützen. Diverse Firmen erforschen und entwickeln derzeit Technologien zur Smart-Home-Vernetzung. Ein Problem stellt jedoch immer noch die Inkompatibilität der angebotenen Basistechnologien dar.

Je einfacher und kompatibler jedoch die Technologien werden, desto

attraktiver wird für den Bewohner das Projekt, ein Smart Home zu bewohnen. Schon jetzt geht der Trend in Richtung IP-basierter Steuerungssysteme, welche über einen Internetanschluss miteinander kommunizieren und daher „dieselbe Sprache“ sprechen. Sie können einfach über ein Smartphone oder Tablet bedient werden und die entstehenden Kosten um mindestens 70 Prozent senken. Die Möglichkeiten, die sich aus einer universal einsetzbaren Smart-Home-App erschließen, sind gewaltig. Klar ist schon jetzt: Das Projekt Smart Home besitzt ein extrem großes Potenzial – für Investoren und Umwelt gleichermaßen.



SMART METERING

Die Entwicklungen im Energiebereich sind mittlerweile praxistauglich: Rolläden, Heizung und Lüftung sind über Sensoren so aufeinander abgestimmt, dass im Haus oder der Wohnung stets



Vernetzung

ein angenehmes Klima herrscht. Cleveres Energiesparen heißt Smart Metering und beschreibt die intelligente Regulierung des Energie- und Wasserverbrauchs. Für die Nutzung des Smart Metering bedarf es eines intelligenten Zählers, welcher den tatsächlichen Verbrauch des Haushalts misst und überwacht. Durch die permanente Abrufbarkeit via Smartphone oder Tablet erhöht Smart Metering die Transparenz für den Endverbraucher und hilft ihm, den Ressourcen- und Energieverbrauch zu optimieren. Auf diese Weise schont das Smart Metering zum einen die Umwelt und unterstützt zum anderen den Endverbraucher dabei, Kosten für Energie zu sparen. Auch klärt der Zähler gegebenenfalls über günstigere Energieanbieter auf und bietet dem Energieversorger außerdem die Möglichkeit, seine Kraftwerkinfrastruktur besser auszunutzen.



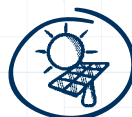
SICHERHEIT

Gerade die Sicherheit ist ein weiterer großer Anwendungsbereich im vernetzten Haus. Der hohe Grad an Transparenz soll nicht beunruhigen, sondern den Bewohnern des Smart Home Ruhe und Sicherheit garantieren. Ein gleichermaßen innovatives wie intelligent vernetztes System von Kameras, Messgeräten und Sensoren macht genau dies möglich. Egal ob zum Schutz vor äußeren Gefahren wie Einbrechern oder vor gesundheitsgefährdenden Situationen im Inneren wie ein zu hoch angestiegener Kohlenstoffmonoxidgehalt – das Smart Home reagiert und unterstützt die Bewohner dabei, schnell und richtig zu handeln.

Von der Videoüberwachung mit TV-Anbindung bis zur automatischen Alarmierung externer Service- und Sicherheitsdienste, die durch Wasser-, Glasbruch- oder Rauchmelder ausgelöst werden, lässt sich privater Wohnraum je nach Sicherheitsbedarf gegen viele Gefahren absichern.

Durch die Installation von diversen Kameras am und im Haus können zum Beispiel Fotos geschossen werden, sollte bei Abwesenheit der Bewohner in einem Raum eine Bewegung festgestellt werden. Auch wird bei fälschlichem Öffnen eines Fensters oder der Tür ein Alarm oder Notruf ausgesendet oder es kann Hundegebell per Stereoanlage abgespielt werden, falls sich eine unbekannte Person am Haus befindet. Ob Sicherheit oder innerer Frieden – das Smart Home „denkt“ mit. Bei kritischem CO₂-Gehalt oder starker Pollenbelastung im Haus öffnet es umgehend einige Fenster, um die Luft zu reinigen.

Für Familien mit Babys oder Kleinkindern stellt es zu einer gewünschten Uhrzeit die Türklingel vom akustischen Signal auf ein Blinken der Beleuchtung im Haus um. So kann auch zu späterer Stunde noch Besuch empfangen werden, ohne Gefahr zu laufen, den Schlaf des Kindes zu stören.



PHOTOVOLTAIK

Das Bewusstsein für einen nachhaltigen Lebensstil beeinflusst immer mehr Menschen in ihren Entscheidungen. Dabei wird die Frage nach alternativer

Energie für Privathaushalte immer dringender. Viele Häuser besitzen daher schon auf dem Dach angebrachte Photovoltaik-Anlagen, welche die Stromversorgung des Hauses unterstützen. Doch nicht nur auf dem Dach ist die Erzeugung umweltfreundlicher Energie möglich. Photovoltaik-Anlagen werden nun auch unauffällig in Fassaden integriert, sodass mehr und mehr Häuser sich mit ausschließlich selbst erzeugter Energie versorgen können oder sogar überschüssige Energie in das allgemeine Stromnetz einspeisen können. Der allgemeine Energieverbrauch aller deutschen Haushalte zusammen wird somit voraussichtlich in den nächsten 20 Jahren um 50 Prozent gesenkt werden.

Nicht nur am Haus, sondern auch vor dem Haus!

Begonnen hat es in den USA, seit 2009 ist es auch in Europa ein Thema: die Photovoltaik-Straße! Würde man das gesamte deutsche Straßennetz mit solchen Photovoltaik-Belägen ausstatten, so könnten mit der erzeugten Energie zum Beispiel rund 20 Millionen Elektroautos versorgt werden.



HOME OFFICE

Arbeit und Familie? Durch den täglichen Weg ins Büro häufig zwei schwer miteinander vereinbarende Lebensbereiche. Doch was wäre, wenn man einen Teil der Arbeit auch von zu Hause aus erledigen könnte und dabei trotzdem mit seinen Kollegen in Kontakt stehen und eventuellen Meetings beiwohnen kann?

Das schon seit einigen Jahren vorhandene Telecommuting oder Home Office kann durch ein gut vernetztes Smart Home einfacher umsetzbar werden. Wir befinden uns im Zeitalter der voranschreitenden multimedialen Vernetzung. Die Kommunikation über soziale Netzwerke oder Messenger-Programme wie Twitter oder WhatsApp ist bereits allgegenwärtig und wird von einer Vielzahl von Menschen genutzt. Warum dann nicht auch verstärkt im Berufsalltag?



VERNETZUNG TECHNISCHER GERÄTE IM SMART HOME

Die Automatisierung von Abläufen im Haushalt spielt im Smart Home eine entscheidende Rolle. Sei es der pünktlich zum Frühstück aufgebrühte Kaffee oder ein auf Signal automatisch abgespielter Song oder Film. Das Haus soll sich mithilfe vernetzter technischer Ausstattung den Bewohnern anpassen und ihnen die Arbeit im Haushalt erleichtern. Die einzelnen Geräte werden typischerweise mithilfe von Universal Plug and Play (UPnP) miteinander vernetzt. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, benötigt der Haushalt möglichst einen direkt ins Haus verlegten Glasfaser-Internetanschluss, der die übliche Geschwindigkeit von DSL-Internet bei Weitem übersteigt.

Schon heute sind unterstützende, allein arbeitende und miteinander vernetzte Haushaltsgeräte keine Utopie mehr. Sei es der Rasenmäher, der den Garten während der Abwesenheit des Hausbewohners mäht, oder der ebenfalls

über Sensoren arbeitende Staubsauger-Roboter. Es ist deutlich zu erkennen, wie innovative Technologien den Menschen im Alltag unterstützen können. Was daraus für den Nutzer von vernetzter Technik resultiert, ist Zeit, die sogleich produktiv oder auch einfach als Freizeit nutzbar ist.

Der demografische Wandel hin zu einem großen Anteil älterer Menschen ist in Deutschland genauso Fakt wie die niedrige Geburtenrate. Ein verstärkter Einsatz von Telearbeit könnte eine Lösung für beide Probleme darstellen. Zum einen bietet sie die Möglichkeit, ohne den mühseligen täglichen Weg ins Büro auf sich nehmen zu müssen, dennoch in einem Beruf tätig zu sein. Das unvermeidlich steigende Renteneintrittsalter könnte so leichter Rea-

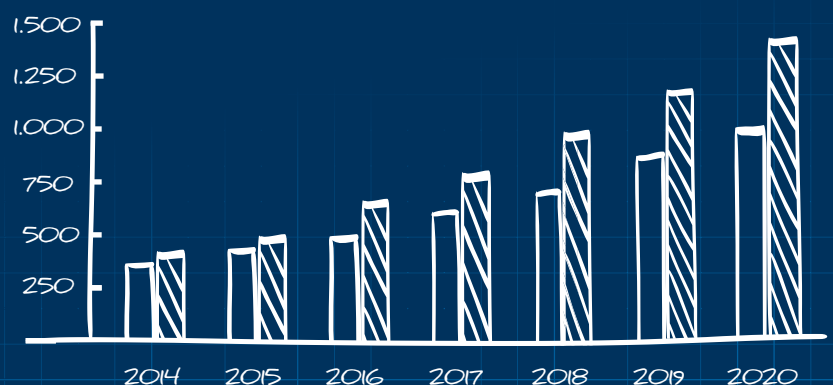
lität werden. Zum anderen bietet sie jungen, karriereambitionierten Familien die Möglichkeit, auch während betreuungsintensiver Zeiten weiterhin über digitale Kanäle aktiv im Beruf stehen zu können.

Die Zukunft wird digitaler sein

Bleibt zu hoffen, dass mit noch mehr einheitlichen Standards und einer verbesserten Bedienerfreundlichkeit die Heimvernetzung in noch mehr Haushalte Einzug hält. Schon heute ist mehr als die Hälfte aller Bauherren bereit, für mehr Sicherheit, Komfort und eine höhere Energieeffizienz in intelligente Haustechnik zu investieren.

So viele Deutsche wohnen in Zukunft smart

(Anzahl der Smart-Home-Haushalte in 1.000, Prognose)



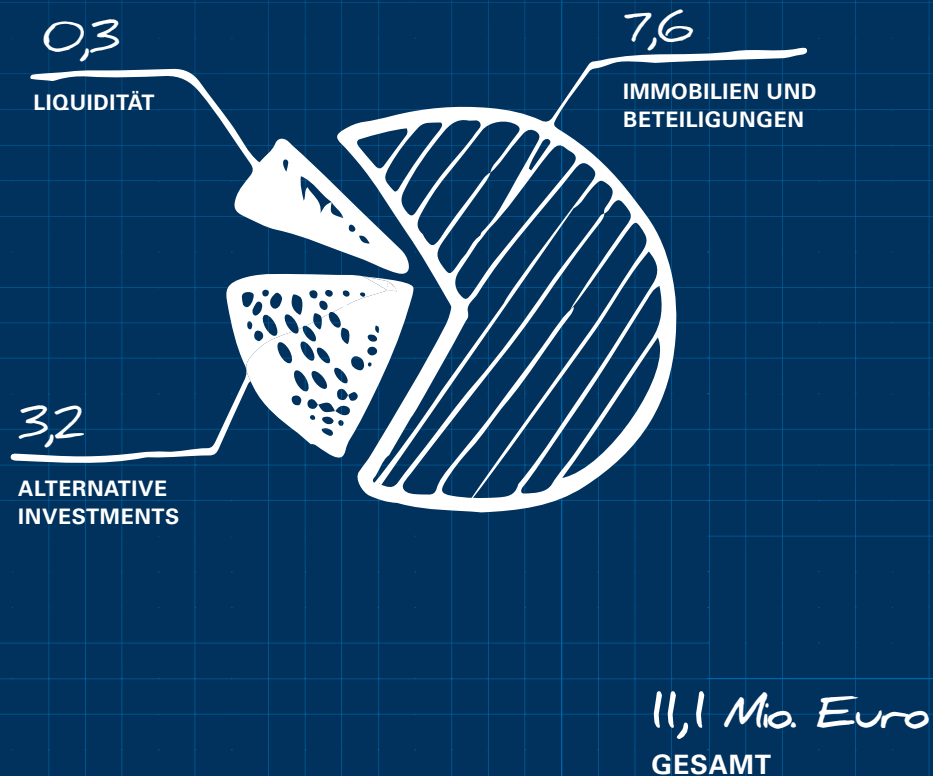
□ Konservatives Szenario ▨ Progressives Szenario

Quelle: Statista 2016

Das Investitionsjahr 2015

Das Weltwirtschaftswachstum blieb 2015 nur verhalten. Es ging im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent zurück. Nicht nur die Emerging Markets, die zu mehr als 70 Prozent zum globalen Wachstum beitrugen, gingen im fünften Jahr in Folge zurück, auch Chinas Wachstum erreichte mit 6,9 Prozent den niedrigsten Wert seit 25 Jahren. Grund hierfür ist der Rückgang der Rohstoffpreise, insbesondere bei den Rohölen. Zusätzlich dazu sorgte die allmähliche Straffung der US-Notenbankpolitik für eine Dämpfung der wirtschaftlichen Expansion.

Vermögensportfolio in Mio. Euro



Die zukünftige Entwicklung der chinesischen Wirtschaft wird mit Beunruhigung gesehen und lässt Befürchtungen entstehen, welche sich im allgemein nachlassenden globalen Handelsvolumen und einem Rückgang der Investitionen niederschlagen. Die Rückwirkungen zeigten sich in teilweise deutlich fallenden Importen in Ländern der Emerging Markets.



PRIVATKONSUM LÄSST WACHSTUM IN EUROPA ANSTEIGEN

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Eurozone ihr Wachstumsplus um 1,5 Prozent deutlich steigern. Sie wurde angetrieben von der dynamischen Entwicklung des privaten Konsums, welcher durch die Zunahme des verfügbaren Einkommens gestärkt wurde.

Gehemmt wurde die weitere Erholung im Euroraum von der schwachen Nachfrage aus den Schwellenländern.

Motor der Entwicklung in Europa war die Wirtschaftskraft Deutschlands, aber auch in anderen europäischen Ländern zog das Wachstum an: in Italien mit 0,8 Prozent und in Frankreich mit 1,1 Prozent. Spanien verzeichnete einen besonderen Wachstumssprung mit 3,2 Prozent nach der Überwindung der unmittelbaren Folgen der Finanzkrise. Dahingegen musste die größte europäische Volkswirtschaft außerhalb der Eurozone, Großbritannien, einen Rückgang von 0,7 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr hinnehmen und verzeichnet somit ein Wachstum von 2,2 Prozent.



LEBHAFTE BINNENNACHFRAGE IN DEUTSCHLAND

Nicht nur der dramatische Fall der Ölpreise seit Jahresmitte trug zu einem positiven Konsumklima bei, auch die anhaltend günstige Arbeitslage und die starken Zuwächse der Realeinkommen der privaten Haushalte sorgten für steigende Konsumbereitschaft.

Das Bruttoinlandsprodukt stieg unter diesen guten Bedingungen auf 1,7 Prozent. Doch günstigen Wechselkursen zum Trotz ist das Exportgeschäft derzeit rückläufig, aufgrund von schwachen Auslandsnachfragen aus den Schwellenländern.

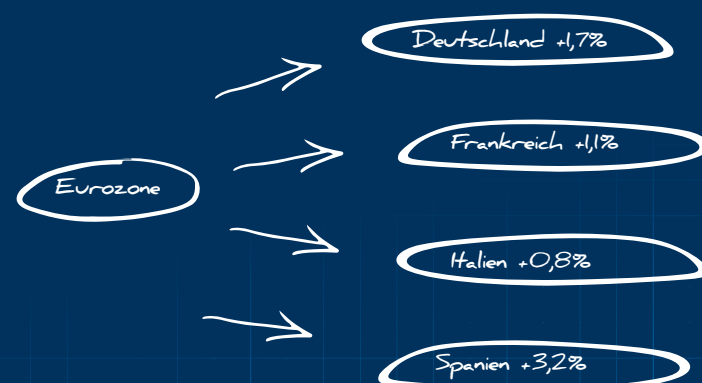


SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

Die Prämisse der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist nach wie vor die breite Diversifikation zur Risikoneutralisierung, wobei der Vorzug tendenziell den Sachwertanlagen gegeben wird. Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Fest- und Tagesgeldkonten verzinslich angelegt, zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere in Immobilien.

Wachstum der Bruttoinlandsprodukte 2015

(in Prozent zum Vorjahr)



Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr.

Quelle: Destatis.de 2016



DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war im Jahr 2015 in den Anlageklassen Immobilien/Immobilienbeteiligungen sowie in liquiden Mitteln und Alternativen Investments/Schiffe investiert. Zum Jahresende 2015 wies das Portfolio einen Wert von 11,1 Mio. Euro aus und blieb somit auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Wert der Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen beträgt 7,6 Mio. Euro und entspricht damit nahezu dem Vorjahreswert (Vorjahr: 7,7 Mio. Euro). Ihr Anteil am Gesamtportfolio liegt somit bei 68,4 Prozent. Damit reduzierte sich der relative Immobilienanteil gegenüber dem Vorjahr leicht (Vorjahr: 69,4 Prozent).

Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen wurde deutlich zurückgefahren und generierte im Berichtsjahr 2,0 TEUR (Vorjahr: 38 TEUR) an Zinserträgen.

Der Gesellschaft stand zum Jahresende stichtagsbezogen ein Liquiditätspolster von 355 TEUR (Vorjahr: 292 TEUR) zur Verfügung. Dies sind 3,2 Prozent des Gesamtvermögens.

Das Segment Alternative Investments (insbesondere Schiffsbeteiligungen) wies zum Jahresende 2015 ein Vermögen in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro) aus und war somit am Gesamtportfolio mit 28,5 Prozent (Vorjahr: 27,9 Prozent) beteiligt.

Nachdem in wenigen Jahren die ordnungsgemäße Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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 DAS ERGEBNIS

Bei der Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein eher ausgewogenes Jahr 2015 zurück.

Nachdem bereits in den letzten Jahren Verluste ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr erneut mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Insbesondere durch Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich sowie aus ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2015 Verluste in Höhe von -1,0 Mio. Euro (Vorjahr: -3,8 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 0 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR).



ENTWICKLUNG ANLEGER-VERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 2.102 Verträge (Vorjahr: 2.385). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich im Berichtsjahr auf 13 Verträge und liegt damit leicht über dem Vorjahr (10). Im Zuge des Erreichens des letzten Lebenszyklus der Fondsgesellschaft, der Auflösung, haben zum Geschäftsjahresende 2015 weitere 276 Anlegerverträge (Vorjahr: 299) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht. Diese kommen Ende 2016 in Höhe von ca. 303 TEUR (Vorjahr: 646 TEUR) zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Mitteldispositionen bzw. notwendigen Desinvestitionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet. Im Jahr 2015 flossen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG rund 530 TEUR (Vorjahr: 657 TEUR) aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Das Management rechnet für 2016 mit ca. 414 TEUR (Vorjahr: 500 TEUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Wertpapiere 2015

Schlussendlich ein gutes Jahr für DAX, MDAX und SDAX. Trotzdem mussten Aktienbesitzer 2015 mental einiges aushalten. Erst freuten sie sich, dass der DAX zu Beginn des Jahres einen Rekordstand erreichte, als die EZB im Januar mit der Ankündigung gigantischer Anleihekäufe die Kursrallye eröffnete. Anschließend ging es wieder bergab, weil die von den Notenbanken befeuerte Euphorie einfach ausgereizt war.

2015 schaffte der DAX plus 9 Prozent, MDAX und SDAX plus 25 Prozent und im TecDAX gab es eine Steigerung von 33 Prozent.



DEUTSCHER LEITINDEX SEHR VOLATIL

Im Verlauf des Jahres 2015 zeigte der deutsche Leitindex DAX außerordentlich hohe Schwankungen von mehr als 25 Prozent. Mit 9.869 Punkten startete der DAX in das Börsenjahr 2015 und stieg im April auf ein Allzeithoch von 12.390 Punkten. Gefolgt von einem Zwischentief im September wurde das Jahr mit 10.743 Punkten beendet.

Damit erzielte der DAX eine Steigerung von 8,9 Prozent im Jahresverlauf. Die Börsenentwicklung spiegelt anhand des „billigen Geldes“ die Maßnahmen der Zentralbanken wider, denn jenes treibt die Börsen seit der Finanzkrise weltweit an.

Dennoch zeigten sich seit Jahresmitte Konjunktursorgen, welche durch den Kursrutsch an den chinesischen Börsen, durch den einsetzenden Ölpreisverfall und schließlich durch die Mani-

pulation im Volkswagen-Konzern am Schadstoffausstoß seiner Dieselmotoren verstärkt wurden.

Die Aktienkursentwicklung einiger Unternehmen des MDAX und des TecDAX wurde durch den Verfall der Rohstoffpreise begünstigt. Mit erheblich geringerer Volatilität im Vergleich zum Leitindex stieg der MDAX um beachtliche 22,5 Prozent, der TecDAX erreichte sogar eine satte Steigerung von 32,5 Prozent.



DIFFERENZIERTER ENTWICKLUNGEN AN DEN WELTBÖRSEN

Der EuroSTOXX50 blieb im gesamten Jahr hinter der Entwicklung des deutschen Leitindex, er stieg um 4,7 Prozent. Im Vergleich zu den europäischen Indizes verlief die Performance der US-Aktienmärkte im ersten Halbjahr schwächer.

Während der NASDAQ, die größte elektronische Börse der USA, DAX und EuroSTOXX50 nahezu einholte, verlor der Dow Jones Index, der 30 an der New York Stock Exchange gehandelte amerikanische Unternehmen umfasst, 2,3 Prozent. Der japanische Nikkei-Index legte im Jahresverlauf 9,3 Prozent zu und wies somit eine ähnlich erfolgreiche Entwicklung wie der DAX auf.



WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG hat auch im Jahr 2015 keine Wertpapierumsätze getätigt.



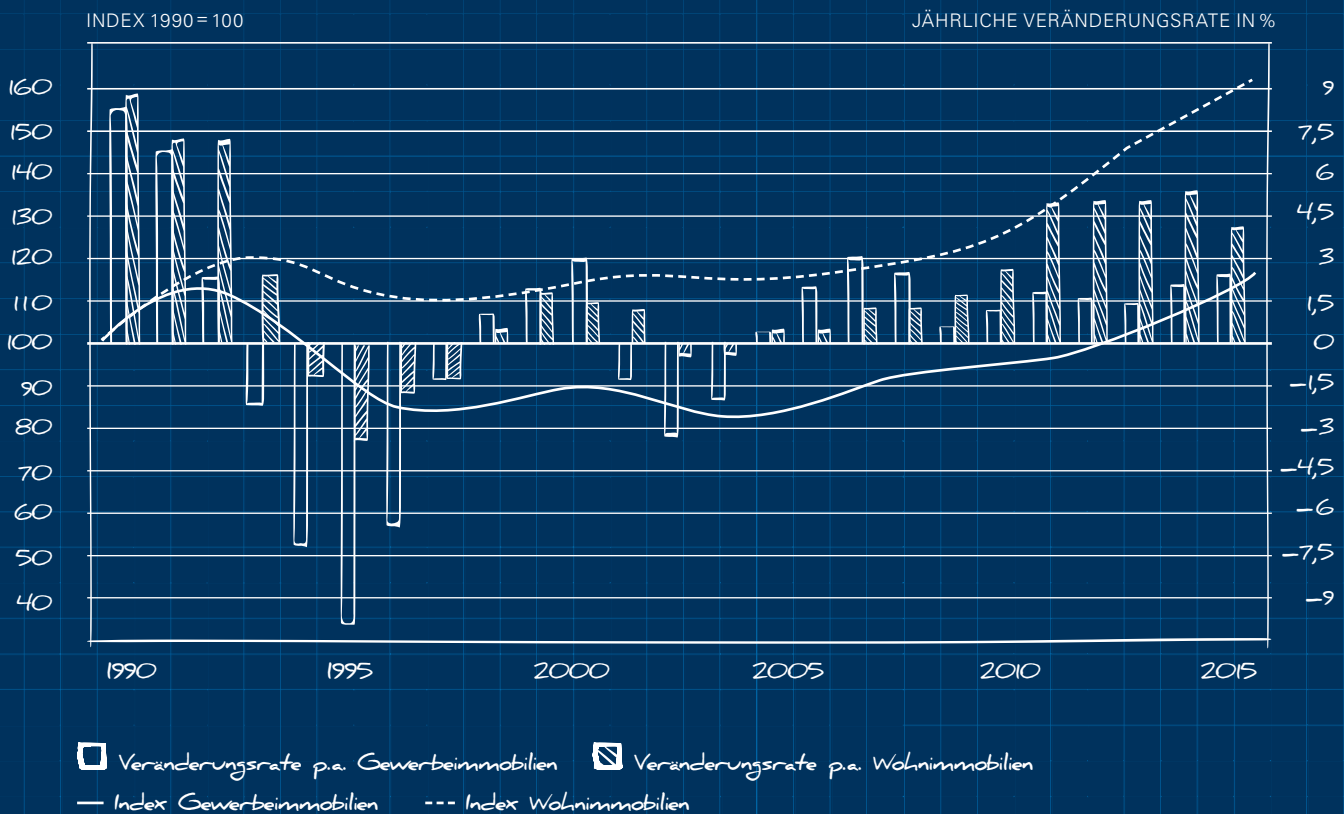
AUSBLICK 2016

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

Immobilien 2015

Auch 2015 nahm das Wachstum der Immobilienmärkte in Europa kein Ende. Das historisch niedrige Zinsniveau und der anhaltend hohe Anlagedruck der Investoren, darunter große Versicherer, Pensionsfonds, Vermögensverwalter und Private, haben die attraktiven Renditeaussichten in das Immobilieninvestment gegenüber anderen Anlagen begünstigt.

Immobilien-Wertentwicklung für Gesamtdeutschland



Quelle: Bulwiengesa AG, 2015



STETIGES WACHSTUM AUF DEM EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMARKT

Die Investoren mussten aufgrund von wachsenden Ansprüchen der Kunden, der fortschreitenden Urbanisierung und dem demografischen Wandel Rechnung tragen und technologische Innovationen mehr berücksichtigen. Im Ganzen befinden sich die Märkte auf dem Weg zu stärkerer Serviceorientierung. Hamburg und Berlin liegen hinsichtlich ihrer guten Ertragsperspektiven auf den Spitzenplätzen im europäischen Städte-Ranking.



IMMOBILIENNACHFRAGE IN DEUTSCHLAND WEITER STEIGEND

Die positive Stimmung am deutschen Immobilienmarkt hält weiter an. Nach einer Hochrechnung des Immobilienverbands IVD stiegen die Investitionen 2015 um 12,3 Prozent auf den deutschen Immobilienmärkten und erreichten einen Rekordwert von 219,4 Mrd. Euro.

Der Preisanstieg bei den Wohnimmobilien setzte sich 2015 weiter fort. In den sieben größten Städten Deutschlands stieg der Preis für Wohnimmobilien in den letzten sechs Jahren um 46 Prozent. Deutschlandweit haben sich die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren um 20 Prozent erhöht. Die höchsten Immobilienumsätze wurden, wie bereits im Vorjahr, in Bayern und in Nordrhein-Westfalen

erzielt. Besonders starke Wachstumsregionen waren Hamburg und das Berliner Umland. Aufgrund dieser Entwicklung und der wirtschaftlich soliden Lage gilt Deutschland, im Vergleich zum Ausland, als sicherer Hafen für Immobilieninvestments.

Doch nicht nur Wohnimmobilien liegen hoch im Kurs, auch der Markt der Gewerbeimmobilien boomt. Das Transaktionsvolumen stieg 2015 im Vergleich zu 2014 um 34 Prozent auf über 55 Mrd. Euro.

Dabei entfiel etwas mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens auf ausländische Investoren, womit wiederholt die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments deutlich wird.



STEIGENDE PREISE AUF DEM DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT

Nach wie vor ist das extrem niedrige Zinsniveau der primäre Auslöser, welcher den Wunsch zur Eigentumbildung und die Nachfrage nach Baugrundstücken, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nach oben treibt. Auch in den größeren Städten und ihrem Umland stieg die Nachfrage nach Wohnimmobilien spürbar.

Die Kaufpreise im Segment der Eigentumswohnungen stiegen im bundesweiten Durchschnitt zwischen 4,5 und 5,8 Prozent. Die Mietpreisentwicklung hat sich 2015 nach Angaben des IVD stabilisiert. Die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 in Kraft gesetzte Mietpreisbremse hatte hierauf bereits erste Einflüsse.



IMMOBILIENBESTAND LEICHT REDUZIERT

Aus der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,5 Prozent (Vorjahr: 6,9 Prozent). Auch im laufenden Jahr 2016 sollen weitere Verkaufschancen genutzt werden.

Der Wert des Immobilienbestands der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG summiert sich zum Jahresende 2015 auf 7,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,7 Mio. Euro).



UMBAUMASSNAHMEN ERHÖHEN DIE WOHNQUALITÄT

Im Beteiligungsprojekt DRE III (Distressed Real Estate), Duisburg, Hanielstraße, sind im „Roten Riesen“ rund 70 Prozent der Wohnungen vermietet. Durch die Neuvermietung der Kioskfläche im Erdgeschoss des Roten Riesen per 01.08.2015 hat sich der Anteil der vermieteten Gewerbefläche auf 61 Prozent erhöht.

Die Beteiligung DRE IV hingegen wies einen Vermietungsstand von knapp 50 Prozent aus. Bei der Immobilienbeteiligung DRE V (Bergheim) liegt der Vermietungsstand bei etwa 70 Prozent. Mit einem Investor, der sich für den Globalkauf unserer Einheiten interessiert, führen wir noch Verhandlungen, die in Kürze zum erhofften Abschluss führen sollen.

Immobilienübersicht

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in Euro	Verkehrswert in Euro	Buchwert 31.12.2015	Miet- einnahmen in Euro 2015	Mietrendite ² in %
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	241.545	26.366	7,5
03.2003	Donaueschingen, Vacer Straße 5	60.342	103.280	45.995	8.385	13,9
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	264.115	34.064	10,1
	Gebäude gesamt	750.843	913.280	551.655	68.815	9,2
Verkäufe			Veräußerungsgewinne 2015		39.354	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	750.843	913.280	551.655	108.169	14,4

Co-Investments

2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	4.296.000	511.000	196.555	98.808	2,3
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	231.000	74.000	10.184	5.775	2,5
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35)	1.144.000	1.005.000	668.801	50.336	4,4
	Immobilienbeteiligungen gesamt	5.671.000	1.590.000	875.540	154.919	2,7
	Anlageklasse Immobilien	6.421.843	2.503.280	1.427.195	263.088	4,1

1 Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto)

2 auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

3 bereinigt um evtl. Verkäufe



FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 514 TEUR (Vorjahr: 560 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 51,4 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 47,1 Prozent aus.

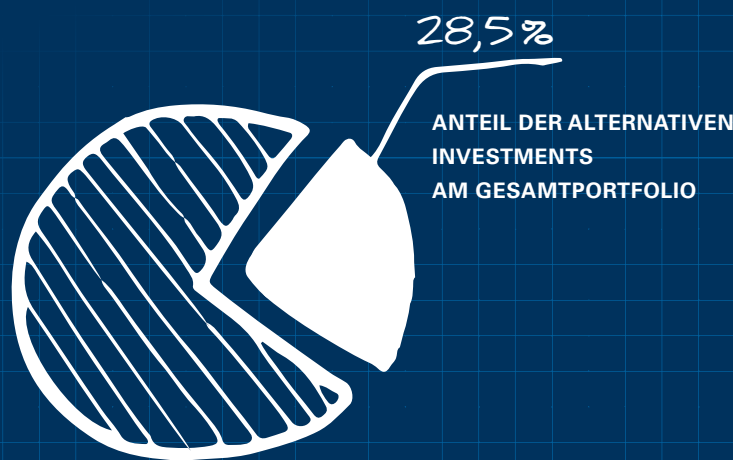


IMMOBILIENDIVERSIFIKATION BESTEHT WEITERHIN

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2016 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. Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf das Halten, Bewirtschaften und Veräußern von bestehenden Investitionen.

Alternative Investments

Alternative Investments sind innovative Anlagestrategien und -konzepte, die der besseren Diversifizierung und Optimierung der Rendite-Risiko-Struktur des Portfolios dienen.



DIE ANLAGEKLASSE BLIEB KONSTANT

Die Anlageklasse Alternative Investments betrug 28,5 Prozent zum Ende des Jahres 2015 (Vorjahr: 28,4 Prozent) und umfasst Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private-Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte „Secondaries“.



AUSBLICK 2016

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2016 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wengleich neue Investitionen in diesem Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Unsere Immobilien auf einen Blick

Überlingen | Friedhofstraße 32



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	240 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (60/1.000 MEA)
Kaufpreis	352.791 EUR

Zugangsdatum	25.02.2002
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2015	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	26.366 EUR
Betriebsüberschuss 2015	5.656 EUR
Mietrendite	7,5 %
Unsere Einheiten	2 GE (2 BE)
Eigenkapital Ist	34 %
Fremdkapital Ist	471.108 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	381.006 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	25.280 EUR
Buchwert	241.545 EUR
Verkehrswert	420.000 EUR

Donauveschingen | Vacer Straße 5



Objektmerkmale	Wohnanlage mit TGs
Größe	62 qm
Größe Grundstück	2.241 qm (26/1.000 MEA)
Kaufpreis	60.342 EUR

Zugangsdatum	27.03.2003
Fertigstellungsdatum	2003
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2015	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	8.385 EUR
Betriebsüberschuss 2015	35.827 EUR
Mietrendite	13,9 %
Unsere Einheiten	1 WE, 1 Stellplatz
Eigenkapital Ist	30 %
Fremdkapital Ist	42.473 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	393.156 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	79.360 EUR
Buchwert	45.995 EUR
Verkehrswert	103.280 EUR

Leipzig | Lützner Straße 145



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TGs
Größe	348,5 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (378/10.000 MEA)
Kaufpreis	337.710 EUR

Zugangsdatum	01.09.2005
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2015	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	34.064 EUR
Betriebsüberschuss 2015	19.591 EUR
Mietrendite	10,1 %
Unsere Einheiten	1 GE, 5 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	345.495 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	16.131 EUR
Buchwert	264.115 EUR
Verkehrswert	390.000 EUR

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Wohnkosten gehören immer noch zu den stabilsten Posten der Verbrauchsstatistik. Deswegen hat die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ihren Fokus auf Immobilien gelegt. Mit ihrer langjährigen Kompetenz in dieser Anlageklasse verfügt sie über das nötige Fachwissen für die erfolgreiche Auswahl von Investitionsobjekten.





GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

Das Jahr 2015 war ein ereignisreiches Jahr, das an den Märkten für erhebliche Turbulenzen gesorgt hat. Der internationale Terror und weitere bewaffnete Konflikte weltweit stellten die Weltgemeinschaft vor enorme Herausforderungen. Die europäischen Staaten wurden mit einer Flüchtlingskrise konfrontiert, die von Experten als die größte seit dem Zweiten Weltkrieg bezeichnet wird. Neben den vorgenannten Faktoren setzten unter anderem der Ölpreisverfall und vor allem die nachlassende Konjunktur in den Schwellenländern die globalen Märkte unter Druck. Die Weltwirtschaft trat dadurch insgesamt gedämpft auf und wies in 2015 ein Wachstum von 3,1 Prozent auf (Vorjahr: 3,4 Prozent).

Der Euroraum erholte sich weiter und erreichte in 2015 ein Wachstumsplus von 1,5 Prozent (Vorjahr: 0,9 Prozent). Positiv entwickelte sich auch die Zahl der Beschäftigten, wodurch die Arbeitslosigkeit in Europa um acht Prozent sank. Mit Ausnahme Griechenlands ist der private Konsum in allen Ländern der Europäischen Union um real 2,1 Prozent gestiegen. Die Europäische Zentralbank EZB erhöhte im Dezember 2015 den Strafzins für Bankeinlagen von 0,2 Prozent auf 0,3 Prozent. Der Leitzins im Euroraum liegt weiterhin bei nur 0,05 Prozent.

Gegenüber dem Vorjahr ist Deutschlands Wirtschaftswachstum in 2015 um 1,7 Prozent gestiegen, was dem höchsten Anstieg seit 2012 entspricht. Als Konjunkturmotor sind der private

Konsum und die Konsumausgaben des Staates zu nennen. Die Konsumbereitschaft wiederum wurde durch die steigenden Beschäftigungszahlen gestützt. Erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik waren in 2015 mehr als 43 Millionen Menschen erwerbstätig. Mit rund 2,6 Millionen Arbeitslosen im Oktober 2015 wurde der niedrigste Stand seit 1991 erreicht.

Die positive Stimmung am deutschen Immobilienmarkt hält an: In 2015 wurden rund 219 Mrd. Euro in den Immobilienmarkt investiert, dies entspricht einem Plus von 12,3 Prozent gegenüber 2014. Bei Wohnimmobilien setzte sich der Preisanstieg in 2015 fort; diese sind in den sieben größten Städten Deutschlands seit 2010 um 46 Prozent gestiegen. Deutschlandweit haben sich die Immobilienpreise in den zurückliegenden sechs Jahren um 20 Prozent erhöht. Inwieweit sich die 2015 eingeführte Mietpreisbremse auf die Immobilienmärkte auswirken wird, wird sich noch zeigen.

Der Markt für Gewerbeimmobilien boomte erneut; das Transaktionsvolumen stieg 2015 gegenüber dem Vorjahr um 34 Prozent auf über 55 Mrd. Euro. Dabei entfiel etwas mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens auf ausländische Investoren, womit wiederholt die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments deutlich wird.

In Ballungszentren und Großstädten haben sich die Mieten weiter erhöht, unter anderem um 3,8 Prozent in Frankfurt und 7,4 Prozent in München. Abweichend war hingegen die Entwicklung in regionalen Gegenden: Dort stagnierten die Mietpreise bzw. gingen zurück, vor allem in Ostdeutschland. Ausnahmen bilden Leipzig und

Dresden, die weiterhin vor allem junge Menschen anziehen. Die Mietentwicklung in Deutschland ist damit nicht einheitlich, sondern vielmehr zweigeteilt. Dies trifft auch auf die Kaufpreise zu, die in den Metropolregionen deutlich zunehmen, in vielen Kreisen hingegen wiederum deutlich fallen.

Wie schon in 2014 ist das US-Bruttoinlandsprodukt auch in 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 Prozent gestiegen. Die Arbeitslosenquote ist im fünften Jahr in Folge gesunken und lag im Berichtsjahr bei 5,28 Prozent. Die Zunahme der Beschäftigtenzahlen beflügelte den privaten Konsum, der die Rolle des Konjunkturmotors übernimmt.

In den ansonsten für die Weltkonjunktur so wichtigen Entwicklungs- und Schwellenländern, die nach wie vor für über 70 Prozent des weltweiten Wachstums sorgen, haben die Wachstumsraten das fünfte Jahr in Folge nachgelassen und fallen in 2015 auf 4,0 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent). Chinas Wachstum legte in 2015 um 6,9 Prozent zu, dem niedrigsten Wert seit 25 Jahren. Dies spiegelt sich auch in der Containerschifffahrt und den Charraten wider, die teilweise so schwach performen wie zuletzt 2008, zu Beginn der Weltwirtschaftskrise.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien, gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2015 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst drei Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie

schon im Vorjahr, hat die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG auch in 2015 Desinvestitionen durchgeführt, die bei Fondsgesellschaften, die sich langsam in Richtung Auflösung bewegen und folglich auslaufende Anlegerverträge bedienen müssen, üblich sind. Bei der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wurden die Desinvestitionen in Form veräußerter Immobilien aus dem Bestand der Gesellschaft sowie einer Objektgesellschaft realisiert. Für 2016 sind erneut Verkäufe geplant.

Aus der laufenden Bewirtschaftung eigener Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,5 Prozent (Vorjahr: 6,9 Prozent). Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft wurden deutlich zurückgefahren und brachten 2015 rund 1.800 Euro (Vorjahr: 38 TEUR) an Zinserträgen ein.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 2.102 laufende Verträge (Vorjahr: 2.385). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit 13 (Vorjahr: 10) zu beziffern. Weitere 276 Verträge (Vorjahr: 299) werden nach dem 31.12.2015 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

Investitionen

Das Portfolio wurde in 2015 erneut um strategisch opportune Desinvestitionen zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen reduziert. Immobilieninvestitionen wurden über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasste zum Ende des Jahres 2015 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private-

Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte Secondaries.

Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 514 TEUR (Vorjahr: 560 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 51,4 Prozent (Vorjahr: 47,1 Prozent).



DARSTELLUNG DER 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 eher ausgewogenes Jahr 2015 zurück.

Insbesondere durch Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und aus ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2015 Verluste in Höhe von 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2015 0 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR) und resultiert aus Ertragsteuern der Vorjahre.

Zur Bilanzklarheit wurden in analoger Anwendung von § 272 HGB die Bilanzausweise der Kapitalkonten und der ausstehenden Einlagen der stillen Gesellschafter erstmals saldiert.

Finanzlage

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von rund 355 TEUR (Vorjahr: 292 TEUR) aus. Im Laufe des Investitionsjahres 2015 wurden weitere Mittel für Investitionen in andere Anlageklassen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 530 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Finanzmärkte sind, trotz einer gewissen Erholung, nach wie vor volatil. Dies verlangt bei den Investitionsaktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wie schon in 2015 auch in 2016 ein umsichtiges Vorgehen. Gleichzeitig bieten stark schwankende Märkte 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 Zweite AG die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert.

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



DARSTELLUNG DER RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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 Wechselkursen) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen kann hieraus neben Chancen auch ein Geld- und Kapitalmarkt- sowie Wechselkurs- und Zinsrisiko entstehen. Nicht zuletzt ist die Finanzkraft und Bonität der Schuldner entscheidend für die Bedienung von Darlehen, vergleichbaren Ausleihungen oder Geldmarktstiteln.

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

Daneben kann sich aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien zum Beispiel bei Neu-

vermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ein Finanzierungsrisiko ergeben.

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2015 uneinheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß 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 ist in 2015 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

Die Gesellschaft erwartet für das Wirtschaftsjahr 2016 ein leicht verbessertes Ergebnis.

Das Management rechnet für das Jahr 2016 mit rund 414 TEUR (Vorjahr: 500 TEUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG den letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft erreicht hat, womit in Kürze ihre Auflösung eintritt, haben zum Geschäftsjahresende 2015 insgesamt 276 Anlegerverträge (Vorjahr: 299) ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit beendet und kommen Ende 2016 in Höhe von ca. 303 TEUR (Vorjahr: 646 TEUR) zur Auszahlung. Diese wird planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bzw. aus den daraus zu realisierenden Desinvestitionen bestritten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet.

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

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien wird auch in 2016 steigen. Dies trifft in erster Linie auf Ballungsräume und Großstädte zu, in denen, dem Trend entsprechend, höhere Mieten zu erwarten sind. Dazu gehört auch Leipzig, wo mit einem

moderaten Preisanstieg zu rechnen ist. Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden vor allem in den großen Städten und Ballungszentren im Bereich der Büroimmobilien für einen weiter reduzierten Leerstand sorgen, bei gleichzeitig steigenden Mieten. Für Nordrhein-Westfalen wird im Bereich des Lager- und Logistikimmobilienmarktes erneut ein positives Jahr erwartet. Die weiterhin niedrigen Zinsen und fehlende Investitionsalternativen werden voraussichtlich dazu führen, dass auch in 2016 in den Immobilienstandort Deutschland investiert wird.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2016 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 2016 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesem Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist für 2016 nicht geplant.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2016 und 2017 von einem leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2015 aus.



BERICHTERSTATTUNG NACH § 289 ABS. 2 HGB

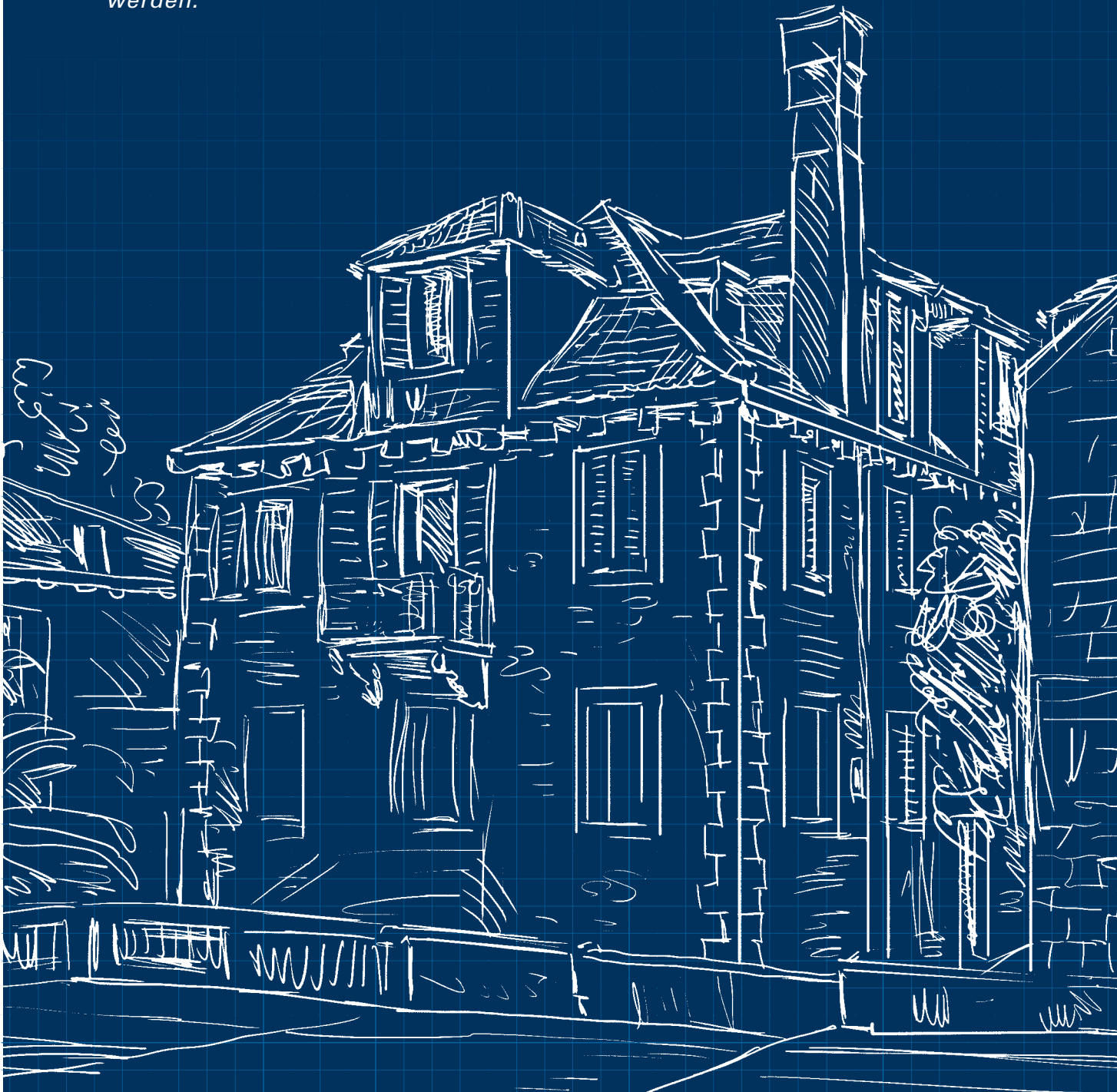
Bedeutende Vorgänge, die die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft beeinträchtigen, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Markdorf, 22. Juli 2016

Jürgen Koterzyna

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Die Auswahl von Immobilienobjekten bedarf einer umfangreichen Expertise sowie profunder Marktkenntnisse. Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG als Finanzvermittlerin, spezialisiert auf Immobilien, kann diesen Ansprüchen gerecht werden.



Bilanz

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG ZUM 31.12.2015

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA	2015 in Euro	2014 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	–	–
Grundstücke und Gebäude	552.164,78	623.677,18
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	1,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	1.079.676,80	1.207.894,18
	1.631.842,58	1.831.572,36
Umlaufvermögen		
Vorräte	–	–
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.346.939,11	1.762.596,29
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	354.742,24	291.857,11
	1.701.681,35	2.054.453,40
Rechnungsabgrenzungsposten	–	–
SUMME AKTIVA	3.333.523,93	3.886.025,76

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

PASSIVA	2015 in Euro	2014 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzverlust	-102.121,47	-102.122,78
	460.299,60	460.298,29
Kapital stille Gesellschafter	187.109,01	807.758,90
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	–	–
Sonstige Rückstellungen	158.580,00	102.040,00
	158.580,00	102.040,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	513.581,39	560.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.729,90	69.357,14
Sonstige Verbindlichkeiten	1.857.224,03	1.886.571,43
	2.527.535,32	2.515.928,57
Rechnungsabgrenzungsposten	–	–
SUMME PASSIVA	3.333.523,93	3.886.025,76

Gewinn- und Verlustrechnung

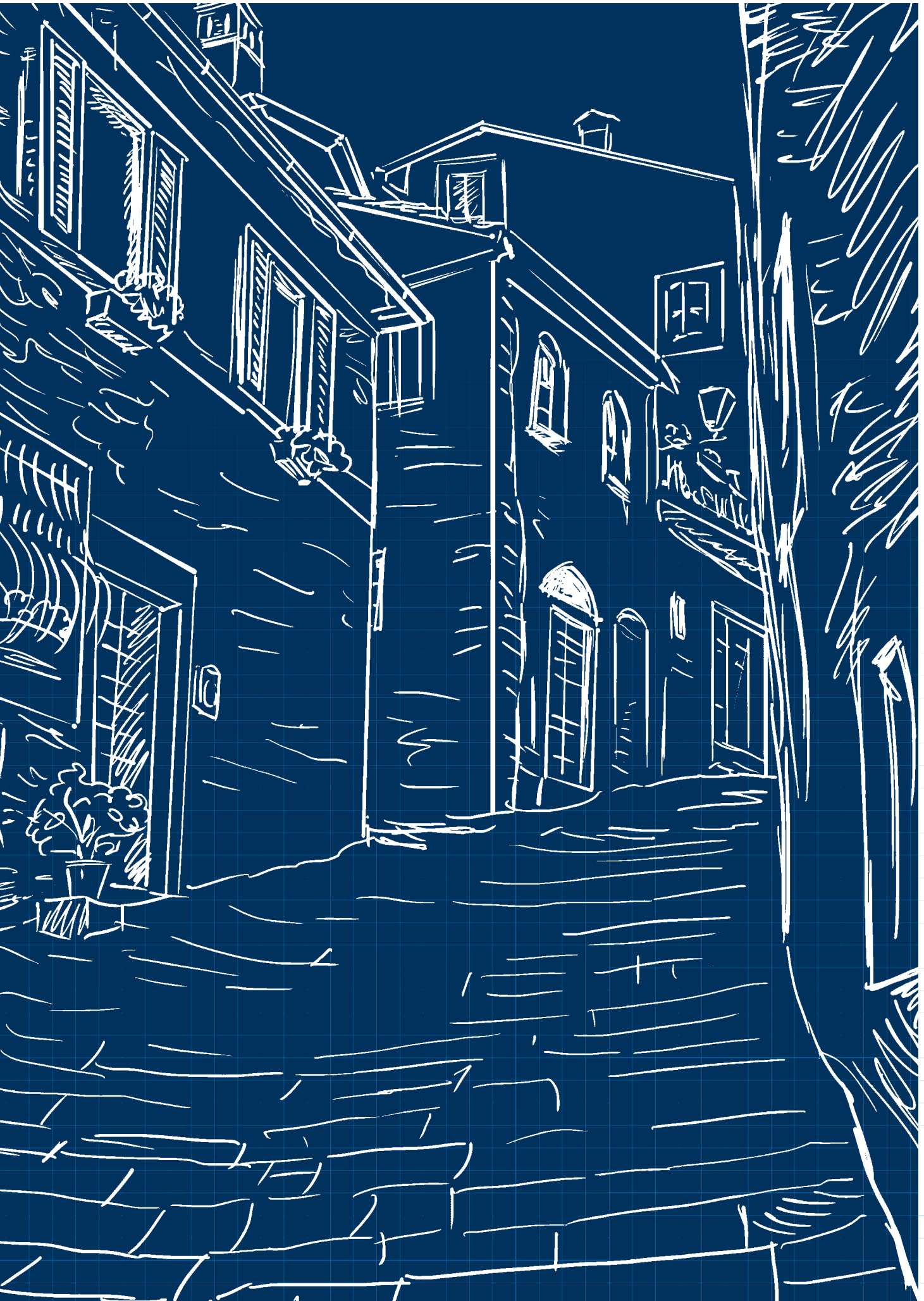
DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2015 BIS ZUM 31.12.2015

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2015 in Euro	2014 in Euro
Umsatzerlöse	426.016,72	437.703,93
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	85.935,99	89.243,63
Agioerträge	26.498,03	32.827,10
Erträge aus Vertragsauflösungen	312.877,36	314.474,47
Sonstige Umsatzerlöse	705,34	1.158,73
Sonstige betriebliche Erträge	52.836,06	25.797,28
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	3.495,35	1.370,57
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen	39.353,60	15.883,68
Erstattete Verwaltungskosten	6.455,62	2.751,99
Sonstige betriebliche Erträge	3.531,49	5.791,04
Personalaufwand	-61.356,00	-61.356,00
Abschreibungen	-108.506,95	-3.036.972,51
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-20.866,00	-24.471,88
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-87.640,95	-3.012.500,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.305.744,62	-1.233.415,96
Verwaltung	-379.721,34	-373.433,85
Anlegerkontenverwaltung	-166.434,56	-163.424,02
Jahresabschluss und Prüfung	-23.560,00	-23.560,00
Rechtsberatung	-30.082,27	-30.426,96
Vermögensmanagement	0,00	0,00
Sonstige	-159.644,51	-156.022,87
Räume / Objektaufwendungen	-28.574,45	-49.147,90
Nebenkosten	-20.873,57	-44.477,53
Instandhaltung	-3.932,32	-22,25
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-3.768,56	-4.648,12

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2015 in Euro	2014 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-28.776,73	-31.309,88
Verkaufsprovisionen Immobilien	-	-
Vermittlungsprovisionen	-5.400,00	-5.400,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-23.376,73	-25.909,88
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-7.659,36	-18.756,36
Sonstige	-861.012,74	-760.767,97
Vertragsauflösungen	-806.120,85	-664.058,82
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-18.751,70	-21.905,65
Forderungsverluste	-30.385,22	-66.125,00
Sonstige	-5.754,97	-8.678,50
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Finanzergebnis	-21.280,90	120.738,22
Zinserträge	-21.280,90	120.738,22
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-1.018.035,69	-3.747.505,04
Steuern	974,66	4.174,97
Erträge aus Verlustübernahme	1.019.011,66	3.753.405,63
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1,31	1.725,62
Gewinnvortrag aus Vorjahr	102.122,78	-103.848,40
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	102.121,47	-102.122,78



Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

DIE SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG HAT IHREN JAHRESABSCHLUSS NACH DEN KRITERIEN FÜR KLEINE KAPITALGESELLSCHAFTEN IM SINNE DER §§ 267 ABS. 1, 274 A HGB AUFGESTELLT.

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

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender

Jahresabschlüsse zum 31.12.2015 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 erstatte 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 2015 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 2015 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 2015 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die laufende Kundenbetreuung informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.09.2015 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2015 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, der Lage-

bericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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 2015 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 20. September 2016

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





SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

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

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