

Geschäftsbericht 2015



SÜDWEST FINANZ
VERMITTLUNG DRITTE AG



Inhalt

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE 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 Objektgesellschaften gezielt zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen verkaufen. Bis zur plangemäßen Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 wie in der Vergangenheit für unsere Anleger 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



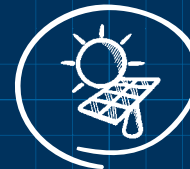
Smart Home Cloud



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.



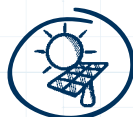
SICHERHEIT

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 zu 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 Realität werden. Zum anderen bietet sie

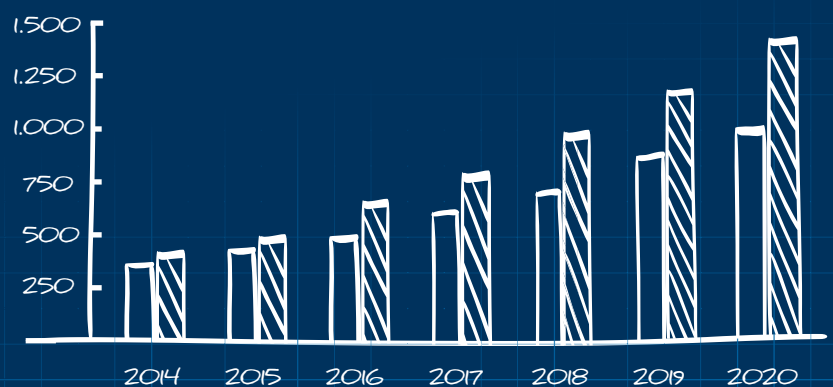
jungen, karriereambitionierten Familien die Möglichkeit, auch während betreuungsintensiver Zeiten weiterhin über digitale Kanäle aktiv im Beruf stehen zu können.

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)



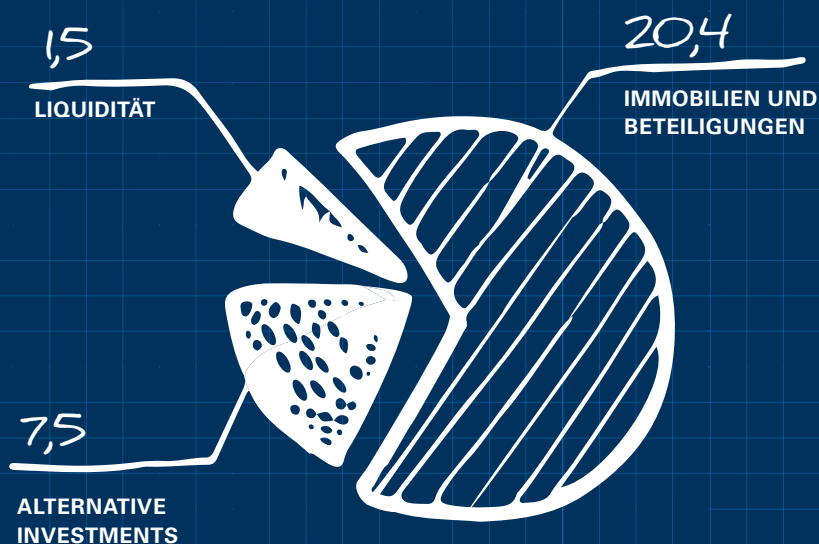
□ Konservatives Szenario ▨ Progressives Szenario

Quelle: Statista 2016

Das Investitionsjahr 2015

Das Wachstum der Weltwirtschaft wies 3,1 Prozent auf und war 2015 somit eher gedämpft. Es ging im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent zurück. Die Emerging Markets, die zu mehr als 70 Prozent zum globalen Wachstum beitragen, gingen im fünften Jahr in Folge zurück. Ebenso wies China lediglich ein Wachstum von 6,9 Prozent auf, was dem niedrigsten Wert seit 25 Jahren entspricht. Grund hierfür ist der Rückgang der Rohstoffpreise, insbesondere beim Rohöl. Des Weiteren sorgte die allmähliche Straffung der US-Notenbankpolitik für eine Dämpfung der wirtschaftlichen Expansion.

Vermögensportfolio in Mio. Euro



29,4 Mio. Euro
GESAMT

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



PRIVATKONSUM LÄSST WACHSTUM IN EUROPA ANSTEIFEN

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Eurozone ihr Wachstumsplus mit 1,5 Prozent weiter 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.

Die Wirtschaftskraft Deutschlands war der Motor der Entwicklung in Europa, aber auch in anderen europäischen Ländern zog das Wachstum an: so in Italien mit 0,8 Prozent und in Frankreich mit 1,1 Prozent.

Spanien verzeichnete einen starken Wachstumssprung von 3,2 Prozent nach der Überwindung der unmittelbaren Folgen der Finanzkrise. Im Gegensatz dazu musste Großbritannien, die größte europäische Volkswirtschaft außerhalb der Eurozone, einen Rückgang von 0,7 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr hinnehmen und verzeichnete somit ein Wachstum von 2,2 Prozent.



POSITIVES KONSUMKLIMA IN DEUTSCHLAND

Aufgrund der niedrigen Ölpreise seit Jahresmitte ist das Konsumklima in Deutschland gut. Ebenfalls positiv wirken sich die gute Arbeitslage und die starken Zuwächse der Realeinkommen der privaten Haushalte auf das Konsumklima aus. Denn die Konsumbereitschaft wächst und unter diesen Bedingungen stieg das Bruttoinlandsprodukt auf 1,7 Prozent. Dennoch ist das Exportgeschäft derzeit rückläufig, es trotz den günstigen Wechselkursen und leidet unter der schwachen Auslandsnachfrage aus den Schwellenländern.

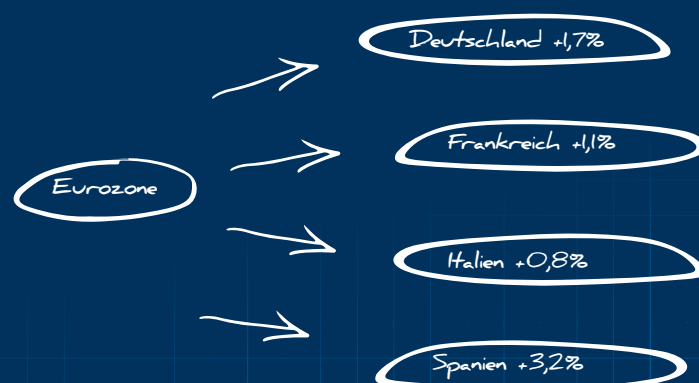


SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

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

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

Zum Jahresende 2015 umfasste die Gesamtsumme der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ein Vermögen von 29,4 Mio. Euro (Vorjahr: 35,8 Mio. Euro) und umfasste die Anlageklassen Immobilien und Immobilienbeteiligungen sowie liquide Mittel, Private-Equity und Alternative Investments.

Die direkten Immobilieninvestitionen weisen einen Wert von 4,0 Mio. Euro (13,6 Prozent) aus und die Immobilienbeteiligungen eine Höhe von 16,4 Mio. Euro (55,9 Prozent) und liegen damit über dem Vorjahr mit 15,7 Mio. Euro (43,8 Prozent). Darüber hinaus hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen und alternativen Investments mit einem Anteil von 19,5 Prozent.

Die Private-Equity-Investitionen wiesen mit 1,8 Mio. Euro einen Anteil von 6,0 Prozent aus und bilden nach wie vor einen wichtigen Anteil am Gesamtvermögen. Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG war zum Jahresende 2015 mit insgesamt 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) in Private-Equity-Fonds investiert, für die die Gesellschaft seit Investitionsbeginn Erträge in Höhe von 272 TEUR erwirtschaftete.

Auf die Liquidität entfällt bei einem Wert von 1,5 Mio. Euro ein Anteil von 5,1 Prozent.



ORDENTLICHE VERTRAGSBEENDIGUNGEN

Betrachtet man die Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt, so blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein eher ausgewogenes Jahr 2015 zurück.

Wie bereits in den vorangegangenen Jahren, in denen Verluste ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr erneut mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Die erfolgreichen Immobilienveräußerungen und die positiven Ergebnisse aus dem Private-Equity-Dachfonds wurden von den Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2015 Verluste in Höhe von 2,4 Mio. Euro (Vorjahresverlust: 5,2 Mio. Euro) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 8 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR) und resultiert aus Ertragsteuern und den darauf entfallenden Zinsen.

(Vorjahr: 34). Weitere 394 Verträge (Vorjahr: 646) werden nach dem 31.12.2015 und damit nach dem Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeit beendet und ausbezahlt. Rund 2,2 Mio. Euro flossen der Gesellschaft im Jahr 2015 aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Für 2016 rechnet das Management mit rund 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinlagen.



ENTWICKLUNG DER ANLEGERVERTRÄGE

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 3.095 laufende Verträge (Vorjahr: 3.597). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf elf Verträge

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.

Seit der Jahresmitte zeigten sich Konjunktursorgen, welche durch den Kursrutsch an den chinesischen Börsen, durch den einsetzenden Ölpreisverfall und schließlich durch die Manipulation im Volkswagen-Konzern am Schad-

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



DIFFERENZIERTER ENTWICKLUNGEN AN DEN WELTBÖRSEN

Der wichtigste Titel an den europäischen Börsen, der EuroSTOXX50, stieg um 4,7 Prozent und blieb im gesamten Jahr 2015 hinter der Entwicklung des deutschen Leitindex zurück. Die Performance der US-Aktienmärkte verlief im Vergleich zu den europäischen Aktienmärkten 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. Eine ähnlich erfolgreiche Entwicklung wie der DAX erzielte der japanische Nikkei-Index, der 9,3 Prozent im Jahresverlauf zulegte.



WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

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



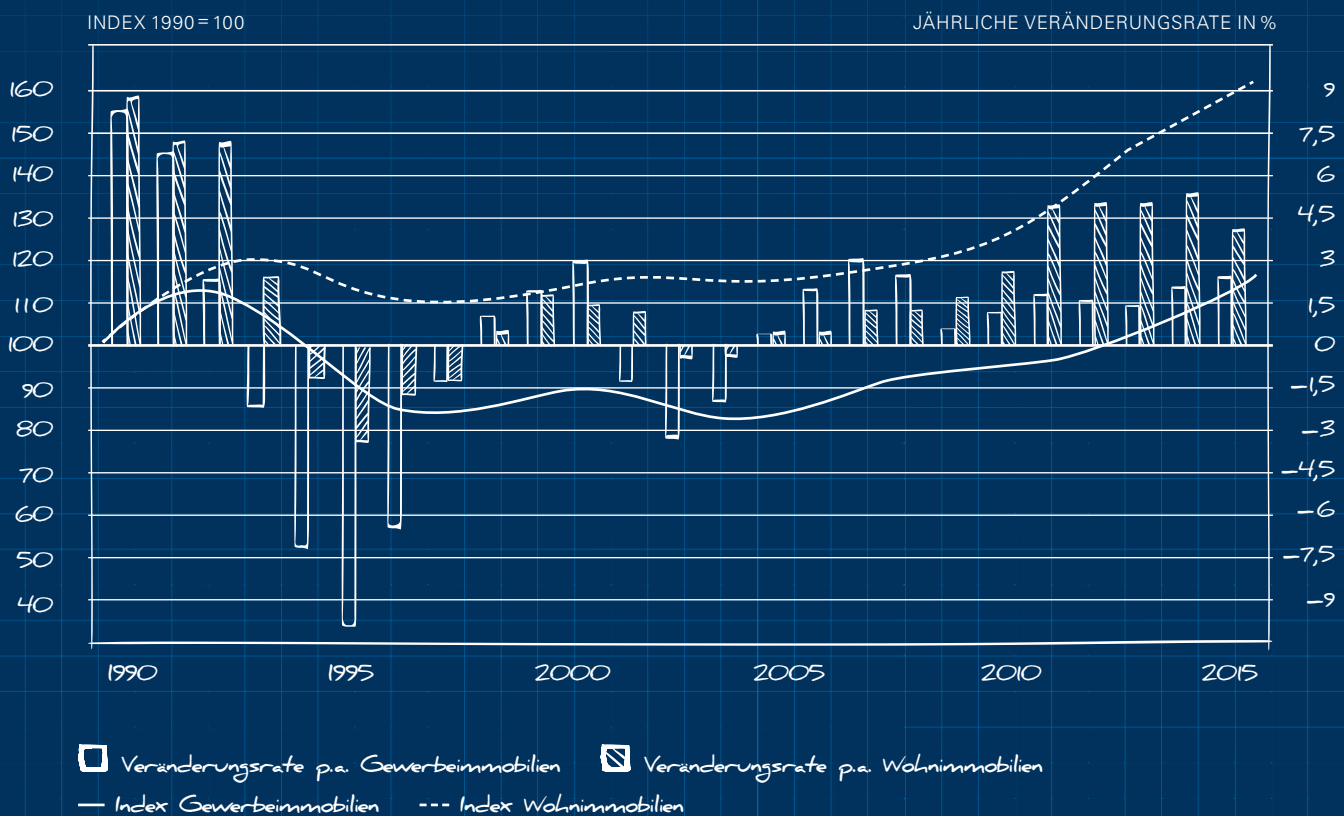
AUSBLICK 2016

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

Immobilien 2015

Die Immobilienmärkte in Europa verzeichneten auch in 2015 ein positives Wachstum, welches begünstigt wird durch das historisch niedrige Zinsniveau und den anhaltend hohen Anlagedruck der Investoren. Darunter Pensionsfonds, große Versicherer, Vermögensverwalter und Private, die die attraktiven Renditeaussichten in das Immobilieninvestment gegenüber anderen Anlagen nutzen.

Immobilien-Wertentwicklung für Gesamtdeutschland



Quelle: Bulwiengesa AG, 2015



STETIGES WACHSTUM AUF DEM EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMARKT

Auf der Kundenseite sind die Ansprüche gewachsen und haben die Investoren dazu bewogen, der fortschreitenden Urbanisierung sowie dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen und technologische Innovationen mehr zu berücksichtigen. Insgesamt befinden sich die Märkte auf dem Weg zu stärkerer Serviceorientierung. Berlin und Hamburg liegen hinsichtlich ihrer guten Ertragsperspektiven auf den Spitzenplätzen im europäischen Städte-Ranking.



IMMOBILIENNACHFRAGE IN DEUTSCHLAND WEITER STEIGEND

Die positive Stimmung am deutschen Immobilienmarkt hält an, nach einer Hochrechnung des Immobilienverbands IVD stiegen auf den deutschen Immobilienmärkten 2015 die Investitionen um 12,3 Prozent 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 seit 2010 um 46 Prozent. Deutschlandweit haben sich die Immobilienpreise in den vergangenen sechs Jahren um 20 Prozent erhöht. Besonders starke Wachstumsregionen waren das Berliner Umland und Hamburg. Die höchsten Immobilienumsätze wurden, wie schon im Vorjahr, in Bayern und in Nordrhein-

Westfalen erzielt. Diese Entwicklung spiegelt die solide wirtschaftliche Lage in Deutschland als einen, im Vergleich zum Ausland, sicheren Hafen für Immobilieninvestments wider.

Neben den beliebten Wohnimmobilien boomt auch der Markt der Gewerbeimmobilien. Das Transaktionsvolumen stieg 2015 auf über 55 Mrd. Euro und liegt damit 34 Prozent über dem Vorjahreswert.



PREISE IM WOHNUNGSMARKT STEIGEN WEITER AN

Primärer Auslöser für den Nachfrageboom ist nach wie vor das extrem niedrige Zinsniveau, das den Wunsch zur Eigentumbildung und die Nachfrage nach Baugrundstücken, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nach oben treibt. Parallel zur steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien sind auch die Preise, im Wesentlichen in den größeren Städten und ihrem Umland, spürbar angestiegen. Nach Angaben des IVD hat sich 2015 die Mietpreisentwicklung in Deutschland dagegen stabilisiert. Die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 in Kraft gesetzte Mietpreisbremse hatte hierauf bereits erste Einflüsse.



IMMOBILIENBESTAND AUSGEWEITET

Das Immobilienportfolio umfasste zum Ende des Berichtsjahres acht Immobilienobjekte. Zusätzlich investierte die Gesellschaft im abgelaufenen

Geschäftsjahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 12,9 Prozent (Vorjahr: 4,0 Prozent).

In 2015 wurden in den Objekten Nürnberg, Leipzig und Ludwigshafen Veräußerungen im Umfang von rund 5,4 Mio. Euro getätigt. Weitere Verkäufe sind für 2016 nicht geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft wurden deutlich zurückgefahren und brachten 2015 rund 4.400 Euro (Vorjahr: 135 TEUR) an Zinserträgen ein.

Der Wert des Immobilienbestands der Südwest Vermittlung Dritte AG addiert sich zum Jahresende 2015 damit auf insgesamt 20,4 Mio. Euro (Vorjahr: 24,6 Mio. Euro).



ENTWICKLUNG DER BETEILIGUNGSPROJEKTE

Im Beteiligungsprojekt DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36/38) sind im „Roten Riesen“ rund 70 Prozent der Wohnungen vermietet. Dadurch, dass wir die Kioskfläche im Erdgeschoss des Roten Riesen per 01.08.2015 neu vermieten konnten, hat sich der Anteil der vermieteten Gewerbefläche auf 61 Prozent erhöht. In der Beteiligung DRE V (Bergheim) wurde ein Objekt nach Beendigung der Sanierungsarbeiten verkauft. Weitere Verkäufe sind geplant.

Ebenfalls erfolgreiche Veräußerungen wurden in den Objekten Ludwigshafen (Blütenweg) und Leipzig (Holbeinstraße 38–48) getätigt.

Immobilienübersicht

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in Euro	Verkehrswert in Euro	Buchwert 31.12.2015	Miet- einnahmen in Euro 2015	Mietrendite ² in %
06.2006	Friedrichshafen, Ehlersstraße 19	453.200	520.000	406.078	35.177	7,8
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6 – verkauft	0	0	0	3.850	–
10.2012	Crailsheim, Schillerstraße 45	2.060.000	2.877.000	2.736.602	201.913	9,8
10.2012	Leipzig, Holbeinstraße 38a	100.000	128.000	113.615	6.804	6,8
01.2014	Leipzig, Holbeinstraße 38b – verkauft	0	0	0	0	–
12.2014	Leipzig, Holbeinstraße 38-48 – verkauft	0	0	0	105.966	–
10.2012	Nürnberg, Pirckheimer Straße 77 – verkauft	0	0	0	4.684	–
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	520.000	511.808	41.096	7,9
	Gebäude gesamt	3.133.200	4.045.000	3.768.104	399.489	12,8
Verkäufe	Nb., Pirckh., Lpz. Holb.str. 38b, 38-48, Ludw.h. Blüt.w.	Veräußerungsgewinne 2015			214.365	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	3.133.200	4.045.000	3.768.104	613.855	19,6

Co-Investments

2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	9.024.370	1.483.000	2.395.607	207.561	2,3
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	1.293.000	557.000	589.411	32.325	2,5
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35)	3.219.000	2.539.000	1.706.883	141.636	4,4
2007	BIG Immo.beteiligung	565.000	788.000	787.944	89.835	15,9
	Immobilienbeteiligungen gesamt	14.101.370	5.367.000	5.479.843	471.357	3,3
	Anlageklasse Immobilien	17.234.570	9.412.000	9.247.947	1.085.211	6,3

1 Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto)

2 auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

3 bereinigt um evtl. Verkäufe

Die Beteiligung DRE IV weist zum Jahresende einen Vermietungsstand von knapp 50 Prozent aus. Bei der Immobilienbeteiligung DRE V (Bergheim) liegt der Vermietungsstand per 30.09.2015 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.



FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 29 TEUR (Vorjahr: 40 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 0,7 Prozent (Vorjahr: 0,5 Prozent).

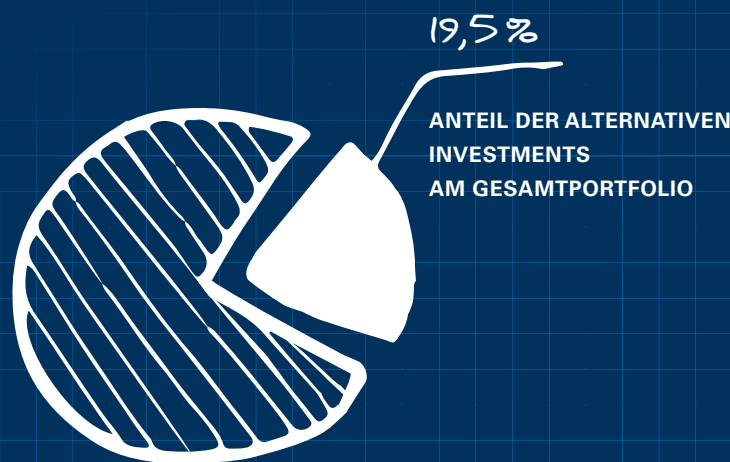


SITUATION IN 2016

Das Immobilienmanagement ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2016 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfoliumschichtung die erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Alternative Investments

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



ALTERNATIVE INVESTMENTS BLEIBEN KONSTANT

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. Sie hat zum Ende des Jahres 2015 einen Anteil von 19,5 Prozent am Gesamtportfolio.



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

Crailsheim | Schillerstraße 45



Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	1.585,24 qm (60 qm Außenanlage, 85 Stellplätze)
Größe Grundstück	3.789 qm
Kaufpreis	2.060.000 EUR

Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1993/Umbau 2014/2015
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2015	100 %
Restmietlaufzeit	Arbeitsagentur: 31.12.2017, Jobcenter: 31.12.2024, Asia: 31.08.2018, Kfz-Schilder: 31.08.2018
Jahresmieteinnahme	201.913 EUR
Betriebsüberschuss 2015	16.523 EUR
Mietrendite	9,8 %
Unsere Einheiten	4 GE (2 BE, 1 Imbiss, 1 Handel)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	558.773 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	32.404 EUR
Buchwert	2.736.602 EUR
Verkehrswert	2.877.000 EUR

Friedrichshafen | Ehlersstraße 19



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	237 qm
Größe Grundstück	3.668 qm (69,28/1.000 MEA)
Kaufpreis	453.200 EUR

Zugangsdatum	01.06.2006
Fertigstellungsdatum	1991
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2015	100 %
Restmietlaufzeit	31.05.2016
Jahresmieteinnahme	35.177 EUR
Betriebsüberschuss 2015	25.030 EUR
Mietrendite	7,8 %
Unsere Einheiten	1 GE (Praxis), 2 TG, 3 Stellplätze
Eigenkapital Ist	94 %
Fremdkapital Ist	28.973 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	307.409 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	13.280 EUR
Buchwert	406.078 EUR
Verkehrswert	520.000 EUR

Markdorf | Ravensburger Straße 30



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TGs
Größe	550 qm
Größe Grundstück	1.954 qm (348 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	520.000 EUR

Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1992
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2015	100 % (GE), 100 % (TG)
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	41.096 EUR
Betriebsüberschuss 2015	22.808 EUR
Mietrendite	7,9 %
Unsere Einheiten	3 GE (2 BE/1Handel), 11 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	128.709 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	10.451 EUR
Buchwert	511.808 EUR
Verkehrswert	520.000 EUR

Leipzig | Holbeinstraße 38a



Objektmerkmale	Wohnanlage mit TGs
Größe	84,42 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (127/10.000 MEA)
Kaufpreis	100.000 EUR

Zugangsdatum	01.12.2012
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2015	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	6.804 EUR
Betriebsüberschuss 2015	1.795 EUR
Mietrendite	6,8 %
Unsere Einheiten	1 WE, 1 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	104.695 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	18.076 EUR
Buchwert	113.615 EUR
Verkehrswert	128.000 EUR

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Wohnkosten gehören immer noch zu den stabilsten Posten der Verbrauchsstatistik. Deswegen hat die Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 8 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 Ostdeutsch-

land. 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 beflügelt 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 Chartersraten 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 und Private-Equity-Fonds, gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2015 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst acht Immobilienobjekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-

Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 12,9 Prozent (Vorjahr: 4,0 Prozent). In 2015 wurden in den Objekten Nürnberg, Leipzig und Ludwigshafen Veräußerungen im Umfang von rund 5,35 Mio. Euro getätigt. Weitere Verkäufe sind für 2016 geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft wurden deutlich zurückgefahren und brachten 2015 rund 4.400 Euro (Vorjahr: 135 TEUR) an Zinserträgen ein.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 3.095 laufende Verträge (Vorjahr: 3.597). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf elf (Vorjahr: 34). Weitere 394 Verträge (Vorjahr: 646) werden nach dem 31.12.2015 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

Investitionen

Das Portfolio wurde in 2015 erneut um eigene Immobilien und Objektgesellschaften zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen reduziert. Diese Immobilieninvestitionen wurden auch über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2015 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private-Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte Secondaries.

Im Teilsegment Private-Equity investiert die Gesellschaft über Dachfonds. Aus dem durch die Golding Capital Partners GmbH (München) gemanagten

Dachfonds Golding Capital 1 ist Ende Juni 2015 ein anteiliger Verkauf in Höhe von rund 25 Prozent erfolgt. Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG war zum Jahresende 2015 mit insgesamt 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) in Private-Equity-Fonds investiert, für die die Gesellschaft seit Investitionsbeginn Erträge in Höhe von 272 TEUR erwirtschaftete.

Aus dem Dachfonds Golding Capital 1 haben sich im Berichtsjahr Rückflüsse von 1,0 Mio. Euro ergeben.

Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 29 TEUR (Vorjahr: 40 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 0,7 Prozent (Vorjahr: 0,5 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.

Die erfolgreichen Immobilienveräußerungen und die positiven Ergebnisse aus dem Private-Equity-Dachfonds wurden von den Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2015 Verluste in Höhe von 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: Ver-

lust 5,2 Mio. Euro) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 8 TEUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 4 TEUR) und resultiert aus Ertragsteuern und den darauf entfallenden Zinsen.

Zur Bilanzklarheit wurden in analoger Anwendung von § 272 HGB die Bilanzansweise im Geschäftsjahr 2014 der Kapitalkonten und der ausstehenden Einlagen der stillen Gesellschafter erstmals saldiert.

Finanzlage

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von 1,49 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) aus. 2015 flossen der Gesellschaft rund 2,23 Mio. Euro 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 Dritte 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 Dritte AG die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr verbessert.



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 Geldmarkttiteln.

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 Neuver-

mietungen, 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 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 in 2015 erneut deutlich verringert.

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 weitgehend ausgeglichenes Ergebnis.

Das Management rechnet für das Jahr 2016 mit rund 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) an eingehenden Anlegerzahlungen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2015 insgesamt 394 Anlegerverträge (Vorjahr: 646) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht haben, und kommen diese Ende 2016 in Höhe von rund 2,4 Mio. Euro zur Auszahlung. Diese wird planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bestritten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet.

Die Geschäftsleitung hat entschieden, gezielte Investitionen auf Sicht ausschließlich in Sachwerte zu tätigen und Investitionen in Wertpapiere auch weiterhin auszusetzen. Zudem werden zur Refinanzierung von auslaufenden Anlegerverträgen opportune Desinvestitionen durchgeführt.

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien wird 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 Dritte 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, wengleich 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

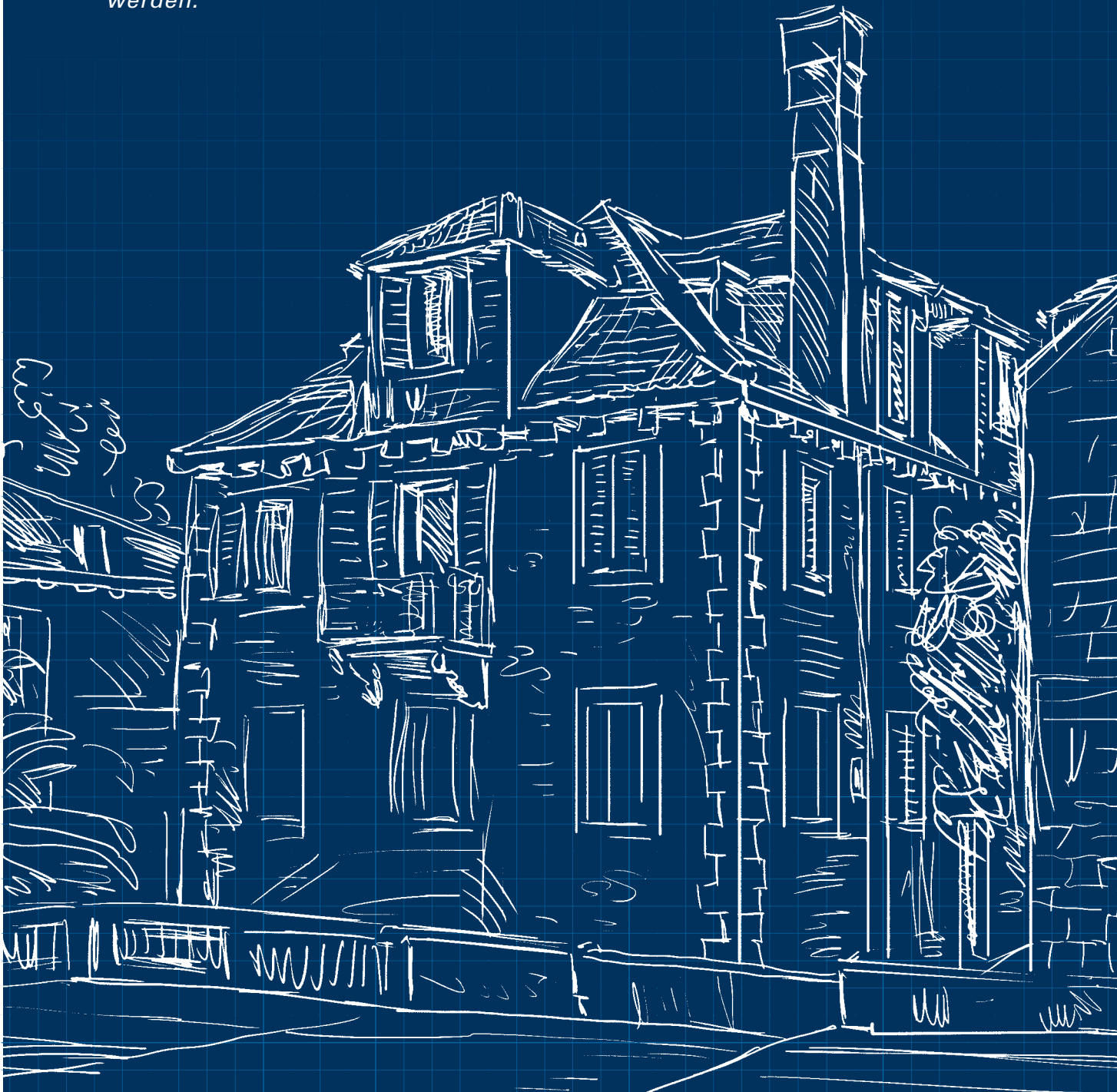
Bedeutende Vorgänge, die die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft beeinträchtigen, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

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 Dritte AG als Finanzvermittlerin, spezialisiert auf Immobilien, kann diesen Ansprüchen gerecht werden.



Bilanz

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG ZUM 31.12.2015

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA	2015 in Euro	2014 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,00	9,00
Grundstücke und Gebäude	3.768.103,90	4.646.547,76
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	1.245,00	2.298,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	6.788.416,90	9.791.782,47
	10.557.774,80	14.440.637,23
Umlaufvermögen		
Grundstücke und Gebäude	–	4.064.176,41
Geleistete Anzahlungen	–	140.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.442.370,04	5.965.718,37
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.487.519,12	1.814.810,74
	7.929.889,16	11.984.705,52
Rechnungsabgrenzungsposten	369,00	369,00
SUMME AKTIVA	18.488.032,96	26.425.711,75

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	18.433,36	18.433,36
Bilanzverlust	10.293,61	18.207,53
	540.018,85	547.932,77
Kapital stille Gesellschafter	17.746.850,72	24.308.906,95
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	–	1.068,74
Sonstige Rückstellungen	110.092,98	54.453,33
	110.092,98	55.522,07
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.972,90	40.383,88
Erhaltene Anzahlungen	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.201,44	1.453.069,69
Sonstige Verbindlichkeiten	19.896,07	17.530,23
	91.070,41	1.510.983,80
Rechnungsabgrenzungsposten	–	2.366,16
SUMME PASSIVA	18.488.032,96	26.425.711,75

Gewinn- und Verlustrechnung

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

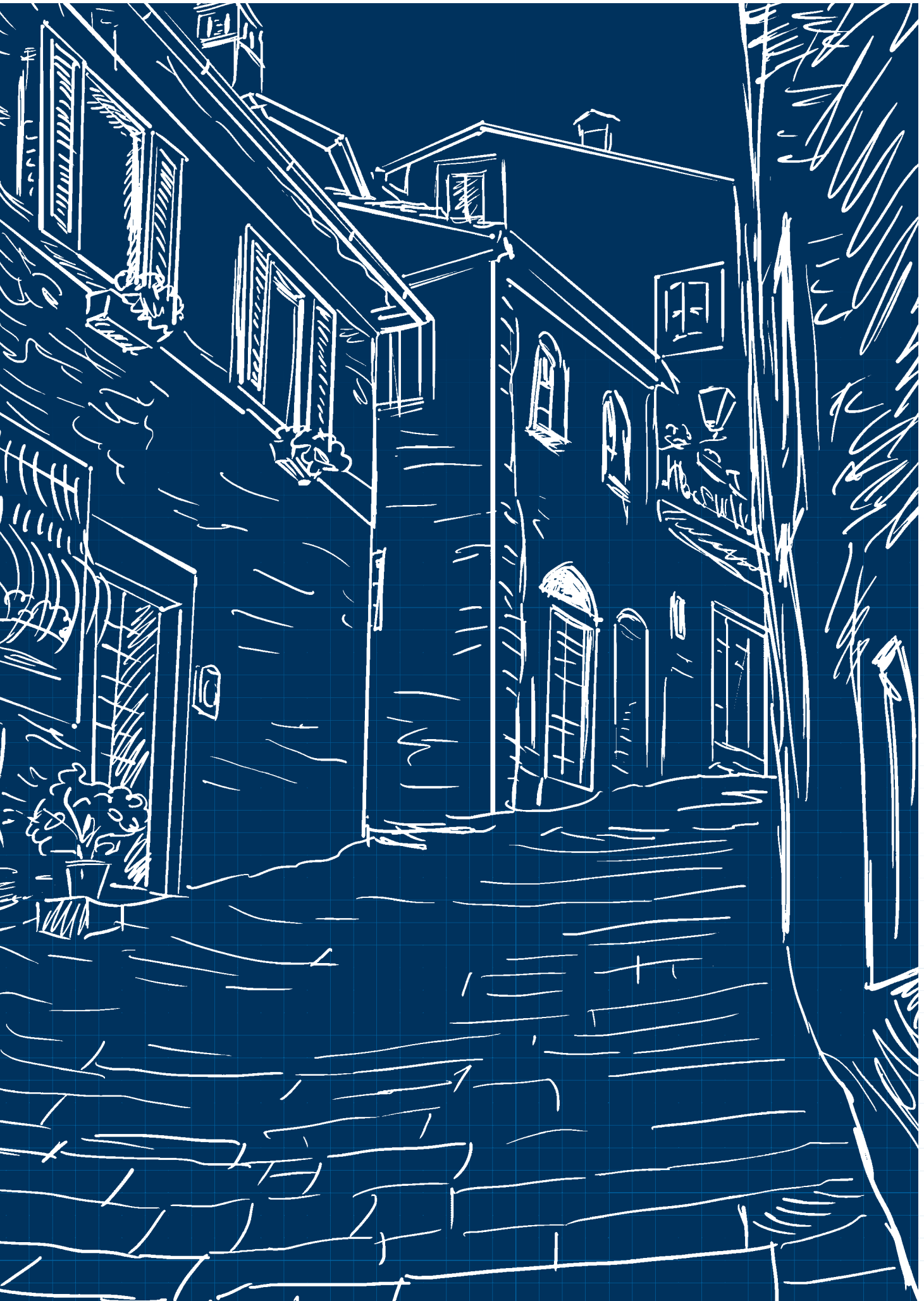
Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2015 in Euro	2014 in Euro
Umsatzerlöse	1.978.221,05	1.847.492,66
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	476.628,58	406.666,24
Agioerträge	110.954,95	137.129,85
Erträge aus Vertragsauflösungen	1.389.003,65	1.260.106,57
Sonstige Umsatzerlöse	1.633,87 ¹	43.590,00 ¹
Sonstige betriebliche Erträge	508.905,49	576.631,41
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	3.321,18	386,49
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen	373.057,71 ¹	420.527,84 ¹
Erstattete Verwaltungskosten	90.749,22	109.479,23
Sonstige betriebliche Erträge	41.777,38	46.237,85
Personalaufwand	-182.484,95	-181.891,82
Abschreibungen	-1.346.134,78	-4.389.414,20
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-118.860,53	-137.622,85
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-1.227.274,25	-4.251.791,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.360.607,38	-3.534.656,08
Verwaltung	-508.417,44	-503.176,54
Anlegerkontenverwaltung	-215.078,28	-215.078,28
Jahresabschluss und Prüfung	-24.873,00	-23.555,00
Rechtsberatung	-75.045,81	-73.366,05
Vermögensmanagement	0,00	0,00
Sonstige	-193.420,35	-191.177,21
Räume / Objektaufwendungen	-121.905,43	-152.255,92
Nebenkosten	-106.320,21	-129.846,51
Instandhaltung	-4.683,26	-8.812,71
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-10.901,96	-13.596,70

¹ Veränderte Bilanzgliederung zum Vorjahr

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2015 in Euro	2014 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	- 199.864,32	- 148.839,58
Verkaufsprovisionen Immobilien	-	-
Vermittlungsprovisionen	- 148.592,48	- 96.352,98
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	- 51.271,84	- 52.486,60
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	- 15.439,62	- 44.235,73
Sonstige	- 2.514.980,57	- 2.686.148,31
Vertragsauflösungen	- 2.409.113,34	- 2.026.203,93
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	- 43.640,92	- 57.881,19
Forderungsverluste	- 11.997,33	- 583.572,48
Sonstige	- 50.228,98	- 18.490,71
Erträge aus Beteiligungen	15.276,47	93.980,36
Finanzergebnis	71.537,93	369.571,01
Zinserträge	71.537,93	369.571,01
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	- 2.315.286,17	- 5.218.286,66
Steuern	26.430,61	21.426,50
Erträge aus Verlustübernahme	2.333.802,86	5.236.141,94
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	- 7.913,92	- 3.571,22
Gewinnvortrag aus Vorjahr	18.207,53	21.778,75
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	10.293,61	18.207,53



Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

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

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

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

aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31.12.2015 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 entspre-

chendes 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 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 Vermitt-

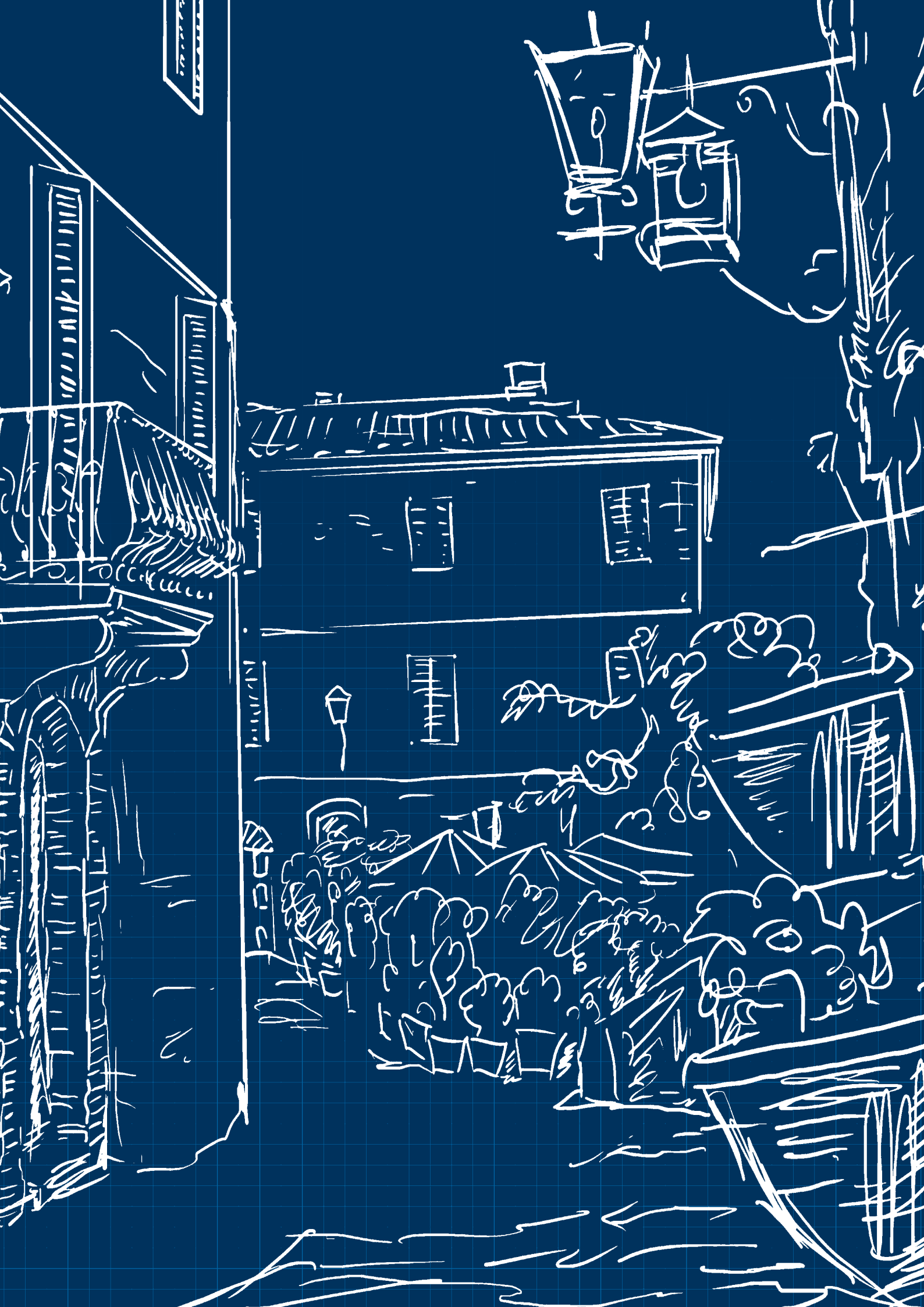
lung Dritte AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG sowie des dazugehörigen Lageberichts ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss.

Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 20. September 2016

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





SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

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

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