

*SÜDWEST
FINANZ*

VERMITTLUNG AG



GESCHÄFTSBERICHT 2017

01	VORWORT DES VORSTANDS
02	URBANES LEBEN VERSUS LANDLEBEN
07	DAS INVESTITIONSJAHR 2017
09	WERTPAPIERE 2017
09	IMMOBILIEN 2017
11	ALTERNATIVE INVESTMENTS
12	UNSERE IMMOBILIEN
17	LAGEBERICHT 2017
20	BILANZ 2017
22	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017
24	ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG
24	BERICHT DES AUFSICHTSRATS

VORWORT DES VORSTANDS



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

in einem Jahr starker Dynamik haben sich 2017 das globale Wachstum und der Welthandel ausgesprochen positiv entwickelt. Alle Märkte, in den Industrieländern angetrieben vom privaten Konsum, in den Schwellenländern angetrieben von der starken Rohstoffnachfrage und der guten Konjunktur in Asien, wiesen zusammen ein Wirtschaftswachstum von 3,8 Prozent gegenüber 3,2 Prozent im Vorjahr aus. „America first“ – die Kampfansage von Donald Trump im Wahlkampf hatte 2017 noch keine wirtschaftlichen Auswirkungen.

Die deutsche Wirtschaft übertraf mit einem Wachstum von 2,2 Prozent die gute Entwicklung des Vorjahres von 1,9 Prozent ebenfalls deutlich.

Mit 239,7 Mrd. Euro wurde 2017 ein neuer Rekordumsatz am deutschen Immobilienmarkt erzielt. Zu mehr als 70 Prozent beziehen sich die Umsätze auf Wohnimmobilien. Stärkstes Teilsegment in diesem Markt sind Eigentumswohnungen. Die Nachfrage danach war zum Jahresende ungebrochen – und ebenso die Preise. In diesem günstigen Umfeld konnte die Südwest Finanz Vermittlung AG wie im Vorjahr wieder eine planmäßige Desinvestition durch Auflösung einer Objektgesellschaft durchführen.

Im Hinblick auf den begrenzten Anlagehorizont wurden auch 2017 wieder keine Wertpapiergeschäfte getätigt.

Die Mietpreissteigerung hat sich 2017 mit durchschnittlich 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr beschleunigt. Dabei wachsen die Unterschiede zwischen Stadt und Land zum Teil dramatisch. Diesem Thema, das in der Tagespolitik zunehmend diskutiert wird, haben wir mit dem Beitrag „Urbanes Leben versus Landleben“ in diesem Geschäftsbericht unsere besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Wir hoffen, dass er Ihnen neue Anregungen bietet.

Ich danke unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich, die sich mit Hingabe wieder tatkräftig eingebracht haben. Ebenso bedanken möchten wir uns bei Ihnen, unseren geschätzten Gesellschaftern und Geschäftsfreunden, für Ihr Vertrauen, das Sie uns entgegengebracht haben.

Mit freundlichen Grüßen,

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im November 2018

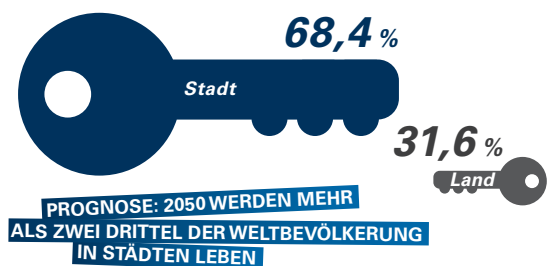
URBANES LEBEN VERSUS LANDLEBEN



UNTERSCHIEDE ZWISCHEN STADT UND LAND VERGRÖßERN SICH

Die Städtelandschaft in Deutschland wandelt sich: Während die Bevölkerung in den Großstädten kontinuierlich gewachsen ist, ging die Bevölkerungszahl in Städten mittlerer Größe und Kleinstädten zurück. Metropolen haben eine enorme Sogwirkung, während strukturschwache Regionen Gefahr laufen, wirtschaftlich zurückzufallen.

URBANISIERUNG 2050



Die Urbanisierung hält an: Ob in Deutschland und Europa oder in Asien, Afrika und Amerika – weltweit ziehen immer mehr Menschen in Städte und Ballungsgebiete. Schon heute leben nach Schätzungen der UN 55 Prozent der Weltbevölkerung in urbanen Zentren. Bis 2050 soll der Anteil auf bis zu 68 Prozent ansteigen. Europa ist dieser Entwicklung bereits weit voraus: Hier leben ungefähr drei von vier Menschen in Städten und Ballungsgebieten – ein Ungleichgewicht, das sich Demografen zufolge in der Zukunft noch verstärken wird. Die weitreichenden Konsequenzen dieser Entwicklung für Gesellschaft, Wirtschaft und Politik sind vielerorts bereits spürbar. Steigende Mieten und Wohnungsknappheit in den Metropolen bei gleichzeitiger Verwaisung ländlicher Gebiete sind als direktes Resultat eines wachsenden Stadt-Land-Gefälles weltweit zu beobachten.

URBANISIERUNG UND IHRE FOLGEN IN DEUTSCHLAND

Deutschland ist in dieser Hinsicht keine Ausnahme: Bessere Bildungs- und Berufsaussichten, gute Infrastruktur und medizinische Versorgung sowie die Vielfalt an Freizeit- und Kulturangeboten ziehen auch hierzulande immer mehr Menschen in die Städte. Hinzu kommen zuletzt überdurchschnittliche Zahlen an Einwanderern und Flüchtlingen, die ebenfalls überwiegend den Weg in die Ballungsgebiete gehen.

Die urbanen Zentren in Deutschland stoßen durch die stetig wachsenden Einwohnerzahlen in vielen

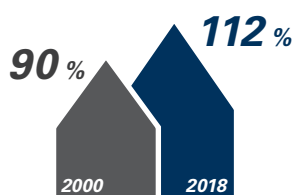
Bereichen an ihre Kapazitätsgrenzen. Insbesondere der Wohnungsmangel und die in der Folge steigenden Mieten bergen in den Metropolregionen Potenzial für soziale Konflikte. Normalverdiener können sich immer seltener Wohnungen in Innenstadtlagen leisten und müssen häufiger in die weniger beliebten Außenbezirke der Großstädte ausweichen. Das zieht wiederum weitere Konsequenzen nach sich: Eine Studie des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zeigte beispielsweise, dass die durchschnittliche Strecke, die Pendler zurücklegen müssen, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen, 2018 auf einem neuen Höchststand ist.

Dabei ist nicht zu erwarten, dass der Wohnungsmangel kurzfristig behoben werden kann. Einer Studie des Bundesverbands der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zufolge werden derzeit zwar so viele Wohnungen gebaut wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr. Dennoch, so die Autoren, seien seit 2009 ca. 1 Mio. Wohnungen zu wenig errichtet worden.

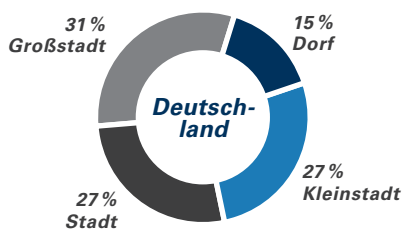
Doch auch abseits des Immobilienmarkts blicken Beobachter teils mit Sorge auf die Folgen des starken Zuzugs in die Städte. Zukunfts- und Sozialforscher befürchten etwa, dass der Staat zunehmend Aufgaben übernehmen muss, die in ländlichen Gegenden oft von der Dorfgemeinschaft getragen wurden. Dies könnte nicht nur die öffentlichen Kassen belasten, sondern auch die Anforderungen an staatliche Einrichtungen verändern.



ENTWICKLUNG DES MIETPREISINDEX



ANTEIL BEVÖLKERUNG



GLOBALE BEVÖLKERUNG



DIE FOLGEN AUF DEM LAND

Um sich der Kehrseite dieses Trends bewusst zu werden, reicht ein Blick auf die ländlichen Gegenden Deutschlands. Dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Städten steht dort häufig ein Überfluss an Angeboten gegenüber. Das Wegziehen zahlreicher junger Leute und Familien hat auf dem Land vielfach zu erhöhtem Wohnungsleerstand geführt. Dieser stellt Immobilieneigentümer und öffentliche Verwaltung teilweise vor große finanzielle und organisatorische Herausforderungen.

Doch der Immobilienleerstand ist nicht die einzige negative Folge der Urbanisierung, mit der viele ländliche Gebiete konfrontiert werden. Mit den sinkenden Einwohnerzahlen nimmt auch die Zahl der Einrichtungen ab, die für das Leben auf dem Land wichtig sind. Dazu zählt natürlich insbesondere die gesundheitliche Versorgung, aber auch Angebote zur Freizeitgestaltung und Bildung werden weniger.

WOHNRAUMFÖRDERUNG ALS MITTEL GEGEN DIE LANDFLUCHT

Um den negativen Konsequenzen der Urbanisierung in den Städten entgegenzuwirken, hat die Bundesregierung bereits mehrere Maßnahmen verabschiedet. Förderungen wie das sogenannte Baukindergeld, die reformierte Grundsteuer oder öffentliche Mittel zur

Wohnraumförderung sollen den im Koalitionsvertrag vereinbarten Bau von 1,5 Mio. Wohnungen bis zum Ende der Legislaturperiode garantieren.

Während manche Beobachter die Maßnahmen als sinnvoll begrüßen, sind andere skeptisch. Kritiker bemängeln, dass das Stadt-Land-Gefälle des deutschen Immobilienmarkts bei der Konzeption dieser Maßnahmen nicht hinreichend berücksichtigt wurde. Wohnraum in den Metropolen müsse gezielter gefördert werden, damit auch Normalverdiener weiterhin in den Innenstadtbereichen leben können.

CHANCEN DER URBANISIERUNG

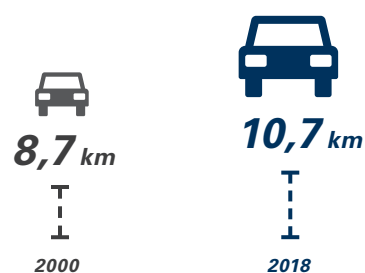
Doch trotz der vielen Befürchtungen bezüglich negativer Folgen der Verstädterung betonen Stadtökonomien auch die Chancen dieser Entwicklungen. So könnten durch eine stärkere Konzentration der Bevölkerung beispielsweise die öffentlichen Haushalte entlastet werden. Ausgaben für Infrastruktur in ländlichen Gebieten könnten sinken, während sie in dichter besiedelten Gebieten effizienter genutzt werden könnten. So ist beispielsweise die Bereitstellung von Wasser-, Elektrizitäts- und Mobilitätsnetzwerken in Städten teilweise mit deutlich geringeren Installationskosten verbunden.



WOHNIDEAL LEBEN AUF DEM LAND



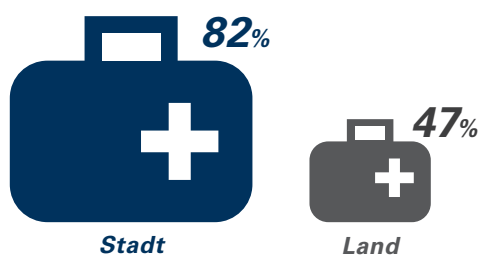
PENDELDISTANZ ZWISCHEN WOHNSTZITZ UND ARBEITSPLATZ



Darüber hinaus haben die stetig größer und internationaler werdenden Städte auch kulturell viel zu bieten. Als Sammelbecken zahlreicher verschiedener Kulturen gelten sie häufig als vielfältiger, toleranter und innovativer als rurale Gegenden. Durch den Zuzug vieler junger Menschen verändert sich die Demografie der Städte – und mit ihr die Städte selbst. Häufig setzen die neuen Stadtbewohner Trends, mit denen sie das Leben in der Stadt nachhaltiger gestalten wollen. „Urban gardening“, „share economy“ und diverse technische Innovationen haben viele Städte schon heute grüner, sauberer und gesünder gemacht, als es von Experten prognostiziert wurde.



MEDIZINISCHE VERSORGUNG – GRAD DER ZUFRIEDENHEIT DES ANGEBOTS AN FACHÄRZTEN



LAND- UND STADTLIBEN

GUT KOMBINIERT

Vernetzung findet sich oft im Umfeld und in der Nähe von Großstädten.

Die Vernetzung zwischen Stadt und Land nimmt zu: Ein Beispiel sind die Metropolregionen, die zu den Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung zählen und eine große Rolle im internationalen Standortwettbewerb spielen.

Städte und ihr Umland bilden in Deutschland dynamische Wachstumsregionen. Aufgrund ihrer Bevölkerungsgröße und der hohen Zahl an Arbeitsplätzen gehen von diesen Metropolregionen Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands insgesamt aus.

Dabei konzentrieren sich die Dienstleistungsunternehmen in den Städten und die gewerbliche Wirtschaft in den anderen Teilen der Metropolregionen. Wichtig für die Zukunft ist die Stärkung der überregionalen Metropolfunktionen sowie der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zwischen Metropole und Umland.

55%

DER WELTBEVÖLKERUNG

LEBEN IN URBANEN ZENTREN



DAS INVESTITIONS- JAHR

GESCHÄFTSJAHR 2017

WELTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM LEGT KRÄFTIG ZU

Die weltweite Wirtschaftsleistung legte 2017 kräftiger zu als erwartet. In vielen Ländern wurde vor allem der Konsum durch die sich weiter verbessernde Lage am Arbeitsmarkt angetrieben, aber auch die Investitionstätigkeiten der Unternehmen nahmen stetig zu. So wuchs im Jahr 2017 die Weltwirtschaft stärker als im Vorjahr. Denn obwohl nach wie vor die Scheidungsmodalitäten zwischen Großbritannien und der EU weitgehend ungeklärt sind, viele Schwellenländer Strukturprobleme mit sich herumschleppen und der Kurs des US-Präsidenten Donald Trump erratisch ist, hat sich die Lage der globalen Wirtschaft stabilisiert.

2017 hat das tatsächliche weltwirtschaftliche Wachstum preisbereinigt 3,6 Prozent betragen, nach 3,1 Prozent 2016. In den Industrieländern kam es zu einem deutlichen Wachstumsanstieg von 1,6 Prozent 2016 auf 2,2 Prozent 2017. Deutlich größer ist das Wachstum in den Schwellen- und Entwicklungsländern mit 4,6 Prozent und damit stärker als im Vorjahr (4,1 Prozent).

EURORAUM GEWINNT 2017 DEUTLICH AN STÄRKE

Innerhalb der Europäischen Währungsunion ist die Wirtschaft mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,8 Prozent im Vorjahr auf 2,5 Prozent deutlich gestiegen, trotz anhaltender politischer Risiken. Ein Grund für dieses starke Wachstum kann mit der neuen Wirtschaftsstärke Frankreichs zu tun haben. Dort legte das BIP 2017 um 1,9 Prozent zu, wie das Statistikamt Insee mitteilte. Auch in Spanien stieg das BIP um 3,1 Prozent, obwohl die Katalonienkrise bei Investoren und Konsumenten für Unsicherheiten sorgte. Mit einer BIP-Wachstumsrate von 1,5 Prozent in Italien und 3,0 Prozent in Österreich können neben Deutschland allerdings noch mehr Länder in der EU Wirtschaftswachstum vorweisen.

Im Euroraum entwickelte sich die Wirtschaft im Laufe des Jahres 2017 ebenfalls gut. Die Wirtschaft profitierte insbesondere durch die Zunahme von Investitionen der Unternehmen und durch einen vergleichsweise starken privaten Konsum, da die EZB ihre lockere Geldpolitik fortsetzte und die Arbeitslosigkeit weiter sank.

DEUTSCHE WIRTSCHAFT BLEIBT AUF WACHSTUMSKURS

Die deutsche Wirtschaft wird gut ausgelastet. Insgesamt stieg das BIP im Jahr 2017 um 2,2 Prozent und führte damit den Anstieg der vergangenen Jahre fort. Das entspricht der höchsten Zunahme seit 2007. Der Konsum war die Hauptstütze des deutschen Wirtschaftsaufschwungs. Laut dem Statistischen Bundesamt wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt von rund 44,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht, somit setzte sich der anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit dynamisch fort. Die Kaufkraft der Verbraucher wurde durch die gute Arbeitslage angetrieben, wodurch die privaten Konsumausgaben um 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stiegen und somit zum Wirtschaftswachstum beitrugen.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

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

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Das Segment Immobilien Objekte prägt das Gesamtportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG. Des Weiteren verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel und hält Immobilienbeteiligungen und Beteiligungen an Schiffen. Zum Jahresende 2017 wies das Portfolio einen Wert von 6,6 Mio. Euro aus und reduzierte sich im Geschäftsjahr 2017 um 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,2 Mio. Euro).

Das Immobiliensegment ohne Beteiligungen hält mit ungefähr 4,4 Mio. Euro einen Anteil von 66,9 Prozent am Gesamtportfolio. Die Immobilienbeteiligungen stellen mit ungefähr

0,5 Mio. Euro einen Anteil von 8,1 Prozent dar. Im Vorjahr ergaben die direkten Immobilieninvestitionen und Immobilienbeteiligungen zusammen einen Anteil von 75 Prozent am Gesamtportfolio. Im Vergleich dazu ist dieser Anteil im Jahr 2017 mit 75 Prozent am Gesamtportfolio konstant geblieben.

Zum 31.12.2017 stand der Gesellschaft ein Liquiditätspolster von rund 1,1 Mio. Euro zur Verfügung. Dies sind 17,0 Prozent des Gesamtvermögens und entspricht einer Abnahme von 0,1 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (1,2 Mio. Euro). Im Laufe des Investitionsjahres 2017 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 373 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen der Anleger zu.

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Jahresende 2017 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe liegen. Die Schiffsbeteiligungen blieben mit ungefähr 0,5 Mio. Euro auf Vorjahresniveau und sind mit 8,0 Prozent am Gesamtportfolio vertreten.

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

ENTWICKLUNG VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein negatives Jahr 2017 zurück.

Infolge des im Jahresverlauf konstanteren Marktumfelds, aber bedingt durch vereinzelte Weitergaben von Korrekturen im mittelbaren Anlagebereich und vor allem durch ordentliche Vertragsbeendigungen, werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2017 Verluste in Höhe von 379 TEUR (Vorjahr: 933 TEUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 1 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Gesellschaft 1.615 Verträge (Vorjahr: 1.767). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 7 (Vorjahr: 15). Weitere 145 Verträge (Vorjahr: 117) werden nach Ende des Jahres 2017 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und kommen zur Auszahlung. Diese Auszahlung wird planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bestritten. Das Management der Südwest Finanz Vermittlung AG rechnet für das Jahr 2018 mit rund 303 TEUR (Vorjahr: 366 TEUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

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

WERTPAPIERE

DAX BEENDET DAS JAHR 2017 MIT EINEM HOHEN GEWINN

Der deutsche Leitindex DAX legte zum Jahresende ein beachtliches Plus von 12,5 Prozent hin. Somit war dies das sechste Gewinnjahr in Folge. Abgesehen von einem kleinen Jahrestief im Sommer erreichte der DAX im Herbst sogar einen Rekordstand von knapp 13.500 Punkten. Verantwortlich für diese neue Rekordhöhe waren die anziehende Weltwirtschaft und die insgesamt immer noch lockere Geldpolitik der Zentralbanken. Trotz Unsicherheiten wie dem Brexit, der Krise in der spanischen Region Katalonien und den Spannungen mit Nordkorea erreichte der DAX bei Abschluss des Jahres 12.917,64 Punkte. Der MDAX der mittelgroßen Unternehmen ist um 18,08 Prozent gestiegen und beendete das Jahr mit 27.154 Punkten. Der Technologie-werte-Index TecDAX hielt sich 0,06 Prozent im Plus bei 2.537,78 Punkten.

Für den EURO STOXX 50 geht mit einem Plus von rund 6,5 Prozent ein weiteres gutes Börsenjahr zu Ende. Der Standardwerte-Index Dow Jones beendete das Jahr mit 24.722 Punkten, nachdem er um 0,5 Prozent nachgab. Mit einem Gesamtplus von rund 26 Prozent steuerte der US-Standardwerte-Index dennoch auf den größten Jahresgewinn seit 2013 zu. Der Nikkei-Index in Tokio, Japan, konnte am Jahresende ein gutes Ergebnis von 22.764,94 Punkten erzielen.

WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung AG hat auch im Jahr 2017 keine Wertpapierumsätze getätigt.

AUSBLICK 2018

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

IMMOBILIEN

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

ANGEBOTSMIETEN UND -PREISE STEIGEN WEITER AN

Der Immobilienpreisindex IMX, der die Preisentwicklung von Eigentum und Mietobjekten dokumentiert, zeigt auch für das Jahr 2017 auf, dass Immobilienkäufer deutlich mehr für Eigentumswohnungen oder Häuser ausgeben als im Jahr davor.

Laut Deutscher Bundesbank stiegen die Preise für Wohnimmobilien zuletzt um 6,1 Prozent. Die Hauptgründe für diese Preisentwicklung waren die stark angespannten Wohnungsmärkte in den Metropolregionen Deutschlands und das anhaltend niedrige Zinsniveau. Die Wohnungsmieten stiegen laut einer Studie von JLL nur noch langsam. Die Mietpreise stiegen in den acht Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Leipzig, Stuttgart und München im Durchschnitt nur noch um 2 Prozent – nach fast 6 Prozent im Vorjahr.

WEITERHIN HOHES INTERESSE AM DEUTSCHEN WOHNINVESTMENTMARKT

Gemäß dem globalen Immobilienberatungsunternehmen CBRE wurden im Jahr 2017 rund 15,2 Mrd. Euro mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt. Damit liegt der Transaktionsumsatz knapp 11 Prozent über dem Ergebnis des Vorjahres. Laut dem GdW wurden im Jahr 2017 rund 284.800 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt. Das waren lediglich 7.100 Wohnungen bzw. 2,6 Prozent mehr als im Vorjahr und das reicht nicht aus, um den Wohnungsbedarf zu decken. Vor allem aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen aus Kriegs- und Krisenregionen nach Deutschland bedarf es einer Verbesserung der Konzeptqualität von Neubauten und einer Zur-Verfügung-Stellung von mehr Bauflächen. Die Auswertung des GdW ergab, dass bis zum Jahr 2020 in Deutschland jedes Jahr rund 400.000 Wohnungen gebaut werden müssen, um den Bedarf zu decken. Dieser besteht vor allem in Sozialwohnungen und Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment.

IMMOBILIEN ERFOLGREICH VERÄUSSERT

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende weiterhin acht Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie bereits im Vorjahr hat die Südwest Finanz Vermittlung AG auch in 2017

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

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,8 Prozent (Vorjahr: 5,8 Prozent). Für 2018 sind erneut Verkäufe geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2017 etwa 3 TEUR (Vorjahr: 13 TEUR) an Zinserträgen ein.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ¹ in Euro	Verkehrswert in Euro	Buchwert 31.12.2017	Mieteinnahmen in Euro 2017	Mietrendite ² in %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	94.871	10.462	3,7
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	700.000	516.969	46.022	3,7
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	444.467	41.215	5,8
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.046.353	96.399	5,8
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	148.809	13.159	5,1
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Straße 12	413.556	425.000	319.736	33.750	8,2
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	180.000	84.819	10.200	8,9
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	965.000	709.067	58.222	9,2
	Gebäude gesamt	5.304.493	4.392.000	3.365.091	309.429	5,8
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2017			0	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	5.304.493	4.392.000	3.365.091	309.429	5,8

CO-INVESTMENTS

2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36/38) – verkauft	0	0	0	0	0
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64) – verkauft	0	0	0	0	0
	Immobilienbeteiligungen gesamt	0	0	0	0	0
	Anlageklasse Immobilien	5.304.493	4.392.000	3.365.091	309.429	5,8

¹ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto) ² auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) ³ bereinigt um evtl. Verkäufe

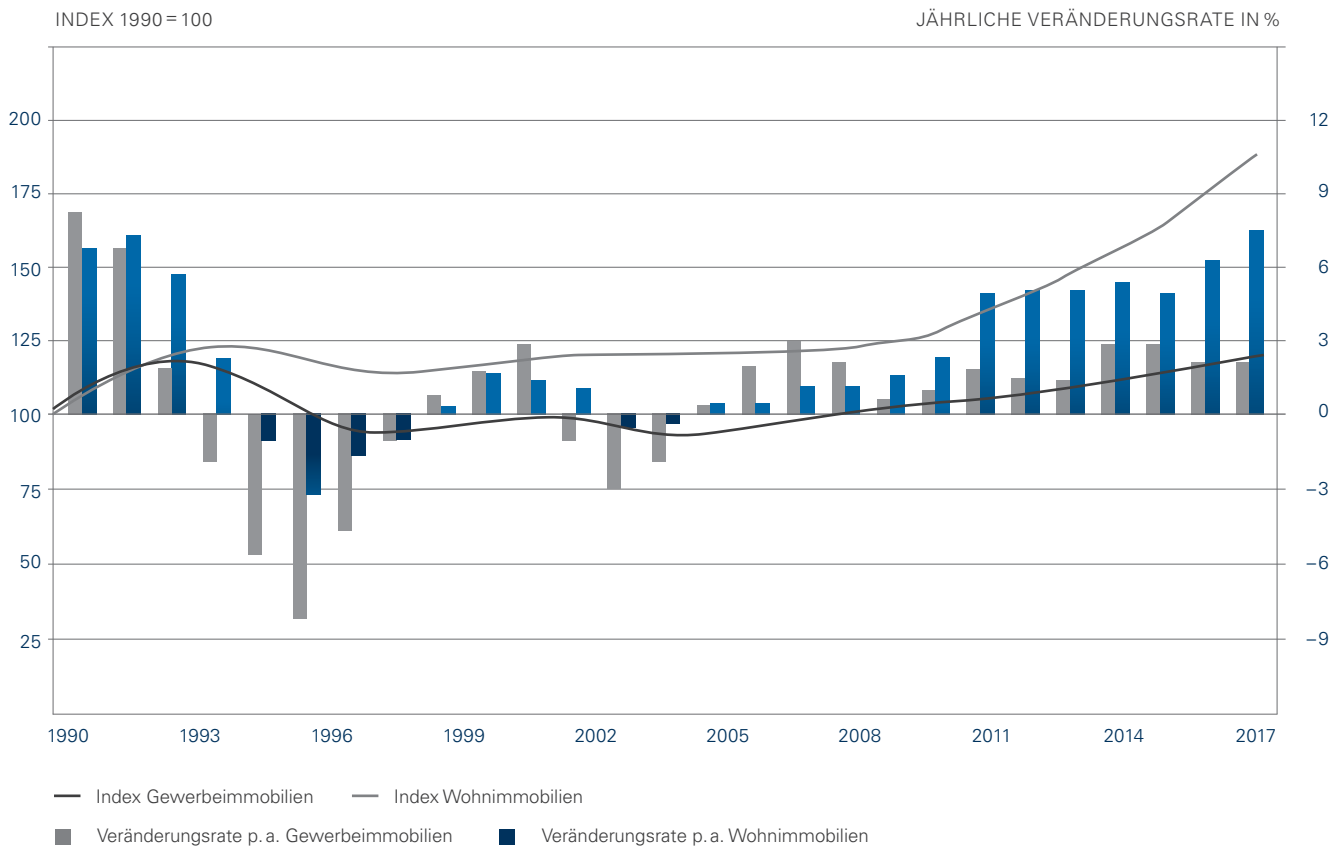
FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 689 TEUR (Vorjahr: 826 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote von 13,0 Prozent (Vorjahr: 15,6 Prozent).

IMMOBILIENDIVERSIFIKATION BLEIBT BESTEHEN

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2018 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



QUELLE: BULWIENGESA AG, 2017

ALTERNATIVE INVESTMENTS

Das Portfolio wurde in 2017 um eine Objektgesellschaft zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen weiter reduziert. Immobilieninvestitionen wurden lediglich über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2017 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen.

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2018 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wengleich neue Investitionen in diesem Bereich ausgeschlossen sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

AUSBLICK 2018

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

UNSERE IMMOBILIEN



LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 149

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	130 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (175/10.000 MEA)
Kaufpreis	255.646 EUR
Zugangsdatum	21.01.2002
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	13.159 EUR
Betriebsergebnis 2017	2.553 EUR
Mietrendite	5,1 %
Unsere Einheiten	1 BE mit 6 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	241.511 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	36.069 EUR
Buchwert	148.809 EUR
Verkehrswert	200.000 EUR

RADOLFZELL, ROBERT-GERWIG-STRASSE 12

Objektmerkmale	Gewerbekomplex
Größe	480 qm
Größe Grundstück	5.378 qm (258/1.000 MEA)
Kaufpreis	413.556 EUR
Zugangsdatum	12.11.2002
Fertigstellungsdatum	2009/1986
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	14.02.2018
Jahresmieteinnahme	33.750 EUR
Betriebsergebnis 2017	2.986 EUR
Mietrendite	8,2 %
Unsere Einheiten	1 Gewerbe
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	695.607 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	67.438 EUR
Buchwert	319.736 EUR
Verkehrswert	425.000 EUR



ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTRASSE 32

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	95 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (27 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	115.000 EUR
Zugangsdatum	31.10.2004
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	10.200 EUR
Betriebsergebnis 2017	6.065 EUR
Mietrendite	8,9 %
Unsere Einheiten	1 BE, 2 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	111.700 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	11.655 EUR
Buchwert	84.819 EUR
Verkehrswert	180.000 EUR

LEIPZIG, BORNAISCHE STRASSE 27

Objektmerkmale	Verwaltungsgebäude (Büro)
Größe	1.051 qm (Bürofläche), 578 qm (Verkehrsfläche)
Größe Grundstück	600 qm
Kaufpreis	1.661.699 EUR
Zugangsdatum	31.03.1999
Fertigstellungsdatum	1898/Umbau 1992/93
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	96.399 EUR
Betriebsergebnis 2017	37.816 EUR
Mietrendite	5,8 %
Unsere Einheiten	Verwaltungsgebäude (kompl.)
Eigenkapital Ist	72 %
Fremdkapital Ist	468.320 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	2.240.193 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	411.050 EUR
Buchwert	1.046.353 EUR
Verkehrswert	1.200.000 EUR



LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 145

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	148,27 qm, Vorjahr: 122 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (146/10.000 MEA)
Kaufpreis	285.045 EUR
Zugangsdatum	28.12.1995
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	10.462 EUR
Betriebsergebnis 2017	6.006 EUR
Mietrendite	3,7 %
Unsere Einheiten	1 Praxis, 2 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	343.550 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	17.668 EUR
Buchwert	94.871 EUR
Verkehrswert	142.000 EUR



LEIPZIG, STÖHRERSTRASSE 5A

Objektmerkmale	Gewerbekomplex, Lagerhalle
Größe	1.182 qm
Größe Grundstück	2.500 qm
Kaufpreis	1.232.213 EUR
Zugangsdatum	30.07.1996
Fertigstellungsdatum	1996
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	19.02.2017
Jahresmieteinnahme	46.022 EUR
Betriebsergebnis 2017	29.876 EUR
Mietrendite	3,7 %
Unsere Einheiten	Lagerhalle
Eigenkapital Ist	82 %
Fremdkapital Ist	214.041 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.390.056 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	152.782 EUR
Buchwert	516.969 EUR
Verkehrswert	700.000 EUR



WEINBÖHLA, DRESDNER STRASSE 71

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	628 qm
Größe Grundstück	4.139 qm
Kaufpreis	707.884 EUR
Zugangsdatum	03.07.1996
Fertigstellungsdatum	1998
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2019/unbefristet
Jahresmieteinnahme	41.215 EUR
Betriebsergebnis 2017	23.427 EUR
Mietrendite	5,8 %
Unsere Einheiten	2 GE (kompl.)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	809.173 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	15.828 EUR
Buchwert	444.467 EUR
Verkehrswert	580.000 EUR

ULM, WAGNERSTRASSE 68

Objektmerkmale	Wohnhaus
Größe	907 qm
Größe Grundstück	333 qm
Kaufpreis	633.450 EUR
Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	1927
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	58.222 EUR
Betriebsergebnis 2017	14.258 EUR
Mietrendite	9,2 %
Unsere Einheiten	12 WE
Eigenkapital Ist	77 %
Fremdkapital Ist	143.409 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	517.568 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	73.846 EUR
Buchwert	709.067 EUR
Verkehrswert	965.000 EUR



LAGEBERICHT ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Geschäftsmodell

Die Südwest Finanz Vermittlung Aktiengesellschaft ist im Bereich Vermögensanlagen und Vermögensbildung auf Basis von mitunternehmerischen Beteiligungen in Form von atypisch stillen Beteiligungen tätig.

Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung, der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien, Wertpapieren, Beteiligungen sowie Vermögensanlagen jeglicher Art für eigene Rechnung, die Beteiligung an Unternehmen jeder Art und jeder Rechtsform im In- und Ausland.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiter durch eine langfristige Niedrigzinsphase gekennzeichnet. Gegenwärtig ist keine nennenswerte Erhöhung des Zinsniveaus mittelfristig zu erwarten.

Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien könnte aufgrund der sich verschärfenden Handelskonflikte sogar noch steigen. Ein Ende des Zyklus am Wohninvestmentmarkt ist laut Expertenmeinung vorerst nicht in Sicht.

Auf dem Aktienmarkt halten sich die Kurse auf derzeit hohem Niveau, doch die Unsicherheiten der Weltwirtschaft aufgrund drohender Handelszölle machen die Kurse höchst volatil. Die genannten Faktoren lassen weder auf dem Gebiet der festverzinslichen Papiere, der Aktien noch im Immobiliensektor nennenswerte positive Erträge aus

Investitionen unserer Gesellschaft erwarten. Sie wirken sich aber positiv auf die Möglichkeit des erfolgreichen Verkaufs unserer früher getätigten Immobilieninvestitionen aus.

2. Geschäftsverlauf und Lage

a) Vermögens- und Ertragslage

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein negatives Jahr 2017 zurück.

Infolge des im Jahresverlauf konstanteren Marktumfelds, aber bedingt durch vereinzelte Weitergaben von Korrekturen im mittelbaren Anlagebereich und vor allem durch ordentliche Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2017 Verluste in Höhe von 379 TEUR (Vorjahr: 933 TEUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 1 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR).

b) Finanzlage

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von rund 1,12 Mio. EUR (Vorjahr: 1,24 Mio. EUR) auf. Im Laufe des Investitionsjahres 2017 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 373 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen der Anleger zu.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

a) Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt und zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien, gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2017 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende weiterhin acht Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie im Vorjahr hat die Südwest Finanz Vermittlung AG auch in 2017 eine Desinvestition durchgeführt, die bei Fondsgesellschaften, die sich langsam in Richtung Auflösung bewegen und folglich auslaufende Anlegerverträge bedienen müssen, üblich ist. Bei der Südwest Finanz Vermittlung AG wurde die Desinvestition mittels der Auflösung einer Objektgesellschaft realisiert.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,8 Prozent (Vorjahr: 5,8 Prozent). Für 2018 sind erneut Verkäufe geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2017 etwa 3 TEUR (Vorjahr: 13 TEUR) an Zinserträgen ein.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 1.615 laufende Verträge (Vorjahr: 1.767). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit 7 (Vorjahr: 15) anzugeben. Weitere 145 Verträge (Vorjahr: 117) werden nach dem 31.12.2017 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

b) Investitionen

Das Portfolio wurde in 2017 um eine Objektgesellschaft zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen weiter reduziert. Immobilieninvestitionen wurden lediglich über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2017 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen.

c) Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 689 TEUR (Vorjahr: 826 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote von 13,0 Prozent (Vorjahr: 15,6 Prozent).

4. Gesamtaussage

Die Finanzmärkte sind, trotz einer gewissen Erholung, nach wie vor volatil. Dies verlangt bei den Investitionsaktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung AG wie schon in 2017 auch in 2018 ein umsichtiges Vorgehen. Gleichzeitig bieten stark schwankende Märkte nach wie vor die Gelegenheit, unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittels zu möglichst günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann bei anziehender Konjunktur von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen zu profitieren.

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

Nachdem in wenigen Jahren die ordnungsgemäße Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung AG eintreten wird,

werden über das Geschäftsjahr hinweg weiterhin aussichtsreiche Chancen genutzt, um zweckmäßige Desinvestitionen zu realisieren. Das daraus erzielte Kapital wird für die Finanzierung planmäßig auslaufender Anlegerverträge verwendet.

III. PROGNOSEBERICHT

Die Gesellschaft erwartet für das Wirtschaftsjahr 2018 ein weiter verbessertes Ergebnis.

Das Management rechnet für das Jahr 2018 mit rund 303 TEUR (Vorjahr: 366 TEUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem die Südwest Finanz Vermittlung AG den letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft erreicht hat, und damit in Kürze ihre Auflösung vollzogen wird, haben zum Geschäftsjahresende 2017 insgesamt 145 Anlegerverträge (Vorjahr: 117) ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit beendet und kommen Ende 2018 zur Auszahlung. Diese werden planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bestritten.

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

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien wird unserer Meinung nach auch in 2018 auf einem hohen Niveau liegen. Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass der Immobilienmarkt sich leicht beruhigen wird, womit mit weniger Ausschlägen nach oben als in den vergangenen Jahren zu rechnen ist. Zwar bleibt die Nachfrage hoch; gleichzeitig stehen den Interessenten und Investoren aber immer weniger Angebote zur Verfügung. Beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) rechnet man demnächst mit weniger als 250.000 bezugsfertigen Wohnungen im Jahr. Das Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Savills geht daher auch davon aus, dass ein Ende des Zyklus am Wohninvestmentmarkt vorerst nicht in Sicht ist.

Der Wohnungsmarkt wird 2018 angespannt bleiben, da es in Deutschland an rund 1 Mio. Wohnungen mangelt. Dieser Umstand wird mit hoher Wahrscheinlichkeit erneut zu steigenden Mieten und Wohnungspreisen führen, im besonderen Maße in Groß- und Universitätsstädten sowie Ballungs-

räumen. Die Preissteigerungen werden weiterhin laut Experten auch im ländlichen Raum zu spüren sein. Bei den Gewerbeimmobilien prognostiziert Savills ab 2017 schon eine steigende Nachfrage nach Logistikflächen.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2018 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden.

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2018 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wengleich neue Investitionen in diesen Bereich ausgeschlossen sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist für 2018 nicht geplant.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2018 und 2019 von einem weiterhin leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2017 aus.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken oder Ereignisse von wesentlicher Bedeutung bekannt oder ersichtlich, die die Fortführung der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist derzeit eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens bis zur planmäßigen Liquidation nicht festzustellen.

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

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2017 uneinheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen. Kosten für Rechtsverfahren sowie gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus. Die Zahl der Streitigkeiten hat sich im vergangenen Jahr erneut reduziert und ist auf ein Minimum gefallen.

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

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

Markdorf, 10. August 2018

Jürgen Koterzyna

BILANZ

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

ZUM 31.12.2017

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

AKTIVA	2017 in Euro	2016 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,00	1.540,00
Grundstücke und Gebäude	3.206.562,38	3.303.920,38
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	1,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	4,00	5,00
	3.206.571,38	3.305.466,38
Umlaufvermögen		
Vorräte	–	–
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	421.291,52	732.722,41
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.118.509,48	1.240.320,76
	–	–
	1.539.801,00	1.973.043,17
Rechnungsabgrenzungsposten	–	–
SUMME AKTIVA	4.746.372,38	5.278.509,55

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

PASSIVA	2017 in Euro	2016 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzverlust	-85.108,43	-84.560,54
	477.312,64	477.860,53
Kapital stille Gesellschafter	3.171.548,49	3.487.512,86
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	142.000,00	275.860,05
Sonstige Rückstellungen	58.260,00	105.260,00
	200.260,00	381.120,05
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	689.047,36	837.769,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.267,65	10.729,75
Sonstige Verbindlichkeiten	81.903,01	83.483,56
	897.218,02	931.982,88
Rechnungsabgrenzungsposten	33,23	33,23
SUMME PASSIVA	4.746.372,38	5.278.509,55

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

FÜR DIE ZEIT

VOM 01.01.2017 BIS ZUM 31.12.2017

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2017 in Euro	2016 in Euro
Umsatzerlöse	547.567,19	574.650,70
Kostenerstattungen	259,05	15.652,39
Miete	367.320,76	358.349,83
Agioerträge	17.754,39	20.735,43
Erträge aus Vertragsauflösungen	162.227,88	179.907,94
Sonstige Umsatzerlöse	5,11	5,11
Sonstige betriebliche Erträge	180.242,59	10.012,23
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	162.190,78	7.168,24
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0,00	0,00
Rückzahlungsanspruch gegen stille Gesellschaft	7.539,66	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	10.512,15	2.843,99
Personalaufwand	-78.457,74	-30.684,00
Abschreibungen	-98.894,00	-98.908,00
Abschreibungen auf immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	-98.894,00	-98.908,00
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-956.481,25	-1.096.773,95
Verwaltung	-281.957,18	-341.474,27
Anlegerkontenverwaltung	-112.368,94	-126.550,54
Jahresabschluss und Prüfung	-28.709,00	-26.240,00
Rechtsberatung	-11.170,77	-3.990,79
Vermögensmanagement	-30.000,00	-30.000,00
Sonstige	-99.708,47	-154.692,94
Räume/Objektaufwendungen	-262.746,62	-101.265,51
Nebenkosten	-87.419,22	-90.702,37
Instandhaltung	-157.963,82	-7.894,43
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-17.363,58	-2.668,71

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2017 in Euro	2016 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-36.916,58	-27.149,31
Verkaufsprovisionen Immobilien	–	–
Vermittlungsprovisionen	-1.751,66	0,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-35.164,92	-27.149,31
Fahrzeuge, laufende Kfz-Betriebskosten	-5.122,40	-4.606,85
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-4.676,63	-4.689,37
Sonstige	-365.061,84	-617.588,64
Vertragsauflösungen	-204.973,56	-303.344,00
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-27.975,01	-10.028,03
Einstellung Wertberichtigungen stille Gesellschaft	-120.772,81	-234.455,73
Forderungsverluste	-10.893,43	-9.387,96
Sonstige	-447,03	-60.372,92
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Finanzergebnis	9.068,78	-109.298,44
Zinserträge	25.667,59	33.936,41
Zinsaufwand	-16.598,81	-132.711,19
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-10.523,66
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-396.954,43	-751.001,46
Steuern	-17.631,33	187.926,09
Erträge aus Verlustübernahme	378.775,21	932.716,24
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-547,89	-6.211,31
Verlustvortrag aus Vorjahr	-84.560,54	-78.349,23
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	-85.108,43	-84.560,54

ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

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

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

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Der Bewertungsansatz des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31.12.2017 der Beteiligungen, Gesellschaften, bei denen Ausleihungen bestehen, und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss mit dieser Einschränkung den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 2017 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die laufende Kundenbetreuung informiert. Der vom Vorstand aufgestellte

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2017 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2017 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden.

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

Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 24. Oktober 2018

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

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

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

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