

*SÜDWEST
FINANZ*

**VERMITTLUNG
ZWEITE AG i.L.**



01	VORWORT DES VORSTANDS
02	URBANES LEBEN VERSUS LANDLEBEN
06	DAS INVESTITIONSJAHR 2017
07	WERTPAPIERE 2017
08	IMMOBILIEN 2017
09	UNSERE IMMOBILIEN
10	LAGEBERICHT 2017
12	BILANZ 2017
14	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017
16	ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG
16	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 Zweite AG i.L. wie im Vorjahr wieder Desinvestitionen durch die Veräußerung von Anteilen an Objektgesellschaften durchführen.

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.

Wie Ihnen bekannt, betreiben wir nach Zustimmung durch Aufsichtsrat und Hauptversammlung die Beendigung der stillen Beteiligung und die Liquidation der Gesellschaft. Nach derzeitigem Stand bestehen keine Anhaltspunkte, die der Abwicklung entgegenstehen. Im Zuge der Liquidation der Gesellschaft sind im kommenden Jahr letzte Verkäufe geplant.

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

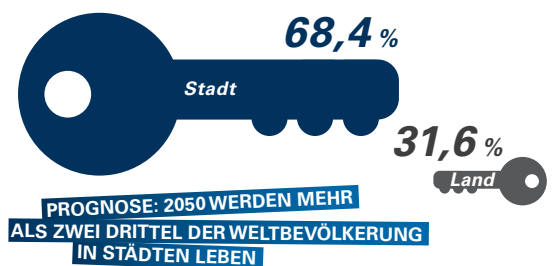
URBANES LEBEN VERSUS LANDEBEN



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

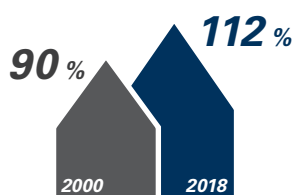
Bereichen an ihre Kapazitätsgrenzen. Insbesondere der Wohnungsmangel und die in der Folge steigenden Mieten bergen in den Metropolregionen Potenzial für soziale Konflikte. Normalverdiener können sich immer seltener Wohnungen in Innenstadtlagen leisten und müssen häufiger in die weniger beliebten Außenbezirke 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.

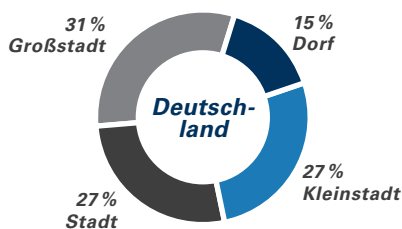
Doch auch abseits des Immobilienmarkts blicken Beobachter teils mit Sorge auf die Folgen des starken Zuzugs in die Städte. Zukunfts- und Sozialforscher befürchten etwa, dass der Staat zunehmend Aufgaben übernehmen muss, die in ländlichen Gegenden oft von der Dorfgemeinschaft getragen wurden. Dies könnte 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

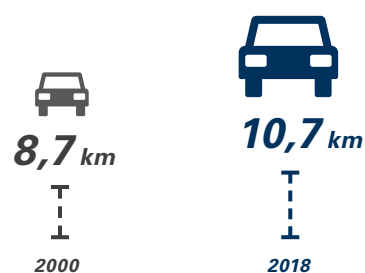
Doch trotz der vielen Befürchtungen bezüglich negativer Folgen der Verstädterung betonen Stadtökonominnen auch die Chancen dieser Entwicklungen. So könnten durch eine stärkere Konzentration der Bevölkerung beispielsweise die öffentlichen Haushalte entlastet werden. Ausgaben für Infrastruktur in ländlichen 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



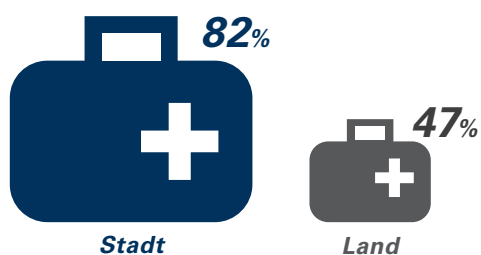
PENDELDISTANZ ZWISCHEN WOHNSTZ UND ARBEITSPLATZ



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

STARKES WACHSTUM DER WELTWIRTSCHAFT

Im Jahr 2017 wuchs die weltweite Wirtschaft stärker als erwartet wurde. In vielen Ländern wurde vor allem der Konsum durch die sich weiter verbessernde Lage am Arbeitsmarkt angetrieben, aber auch die Investitionstätigkeiten der Unternehmen nehmen stetig zu. Das tatsächliche weltwirtschaftliche Wachstum hat preisbereinigt 3,6 Prozent betragen, nach 3,1 Prozent 2016. 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.

IM EURORAUM STEIGT DAS WACHSTUM UM 2,5 PROZENT

Im Euroraum entwickelte sich die Wirtschaft im Laufe des Jahres 2017 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.

Die Wirtschaft innerhalb der Europäischen Währungsunion entwickelte sich mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von rund 2,5 Prozent trotz anhaltender Risiken sehr gut. 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. Damit war das Wachstum fast doppelt so hoch wie im Vorjahr. 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.

DEUTSCHE WIRTSCHAFT BLEIBT AUSGELASTET

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Das BIP stieg insgesamt im Jahresdurchschnitt um 2,2 Prozent und führte damit den Anstieg der vergangenen Jahre fort. Die Wirtschaftsleistung wurde laut dem Statistischen Bundesamt von rund 44,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht und somit setzte sich auch 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, aber auch die anhaltend niedrigen Zinsen und die erheblichen Staatsmehrausgaben für die Versorgung und Integration der Flüchtlinge wirkten sich positiv auf die wirtschaftliche Leistung Deutschlands aus.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG I.L.

Die Prämisse der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG i.L. ist nach wie vor die breite Diversifikation, um eventuelle Risiken breit zu streuen. Der Vorzug wird weiterhin den Sachwertanlagen gegeben. Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Fest- und Tagesgeldkonten verzinslich angelegt, zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere in Immobilien, gehalten.

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG i.L. war im Jahr 2017 in den Anlageklassen Immobilien/Immobilienbeteiligungen sowie in liquiden Mitteln investiert. Zum Jahresende 2017 wies das Portfolio einen Wert von 4,7 Mio. Euro aus und reduzierte sich im Geschäftsjahr 2017 um 4,8 Mio. Euro (Vorjahr: 9,5 Mio. Euro).

Die Segmente Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen halten mit ungefähr 3,7 Mio. Euro den größten Anteil von 78 Prozent am Gesamtportfolio. Damit ist der relative Immobilienanteil gegenüber dem Vorjahr angestiegen (Vorjahr: 69,4 Prozent).

Der Gesellschaft stand zum Jahresende stichtagsbezogen ein Liquiditätspolster von rund 1,0 Mio. Euro zur Verfügung. Dies sind 22,0 Prozent des Gesamtvermögens und entspricht einer Zunahme von 0,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (0,8 Mio. Euro).

VERLUSTE IM MITTELBAREN ANLAGEBEREICH BELASTEN DAS ERGEBNIS

Betrachtet man die Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt, blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein durch Sondereinflüsse geprägtes negatives Jahr 2017 zurück.

Insbesondere durch Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und die ordentlichen Vertragsbeendigungen entfielen auf die atypisch stillen Gesellschafter für 2017 Verluste in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro). Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 72 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR).

ENTWICKLUNG DER ANLEGERVERTRÄGE

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG i.L. 1.870 Verträge (Vorjahr: 1.878). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit 8 (Vorjahr: 25) zu beziffern. Die verbliebenen 1.870 Verträge wurden mit Ablauf des 31.12.2017 im Zuge der Liquidation beendet. Die Abrechnungen erfolgen im Laufe des Jahres 2018. Im Jahr 2017 flossen der Gesellschaft rund 411 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

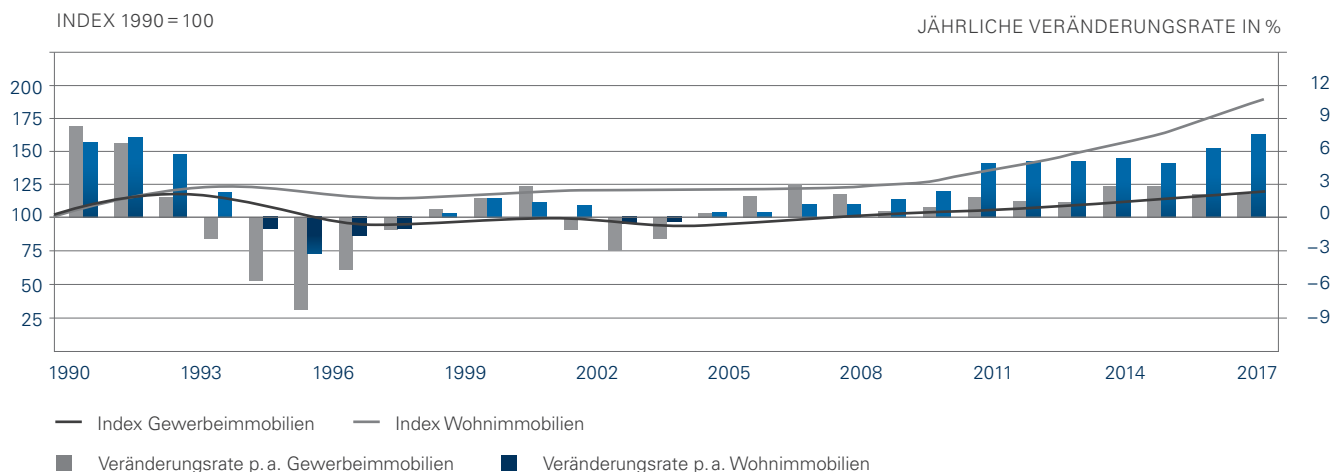
WERTPAPIERE

DAX SCHLIESST DAS JAHR 2017 MIT DEUTLICHEM GEWINN AB

Das Jahr 2017 war das sechste Gewinnjahr in Folge. Der deutsche Leitindex DAX legte zum Jahresende ein beachtliches Plus von 12,5 Prozent hin. Abgesehen von einem kleinen Jahrestief im Sommer erreichte der DAX im Herbst einen Rekordstand von knapp 13.500 Punkten. Die anziehende Weltwirtschaft und die insgesamt immer noch lockere Geldpolitik der Zentralbanken trugen dazu bei, dass die neue Rekordhöhe erzielt wurde. Trotz Unsicherheiten wie dem Brexit, der Krise in der spanischen Region Katalonien und den Spannungen mit Nordkorea befand sich der DAX im Verlauf des Jahres in einer konstant steigenden Position und wurde am letzten Handelstag mit 12.917,64 Punkten beendet. Der Leitindex der mittelgroßen Unternehmen, der MDAX, ist um 18,08 Prozent gestiegen und schloss das Jahr 2017 mit 27.154 Punkten ab. Der Technologiewerte-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.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



QUELLE: BULWIENGESA AG, 2017

IMMOBILIEN

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

ANGEBOTSMIETEN UND -PREISE STEIGEN WEITER AN

Laut dem IMX, dem neuen Angebots-Index für Immobilien in Deutschland von ImmobilienScout24, haben Immobilienkäufer deutlich mehr für Eigentumswohnungen oder Häuser ausgegeben als im Jahr davor. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen gemäß der Deutschen Bundesbank 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

Das Immobilienberatungsunternehmen CBRE berichtet, dass auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt im Jahr 2017 rund 15,2 Mrd. Euro mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt wurden. Damit liegt der Transaktionsumsatz knapp 11 Prozent über dem Ergebnis des Vorjahres.

Obwohl im Jahr 2017 die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (rund 284.800) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen war,

kam der Wohnungsbau dennoch nicht ausreichend voran. Vor allem aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen aus Kriegs- und Krisenregionen nach Deutschland bedarf es einer Verbesserung der Konzeptqualität von Neubauten und einer Zurverfügung-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 zwei Immobilienobjekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie schon im Vorjahr hat die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG i.L. auch in 2017 Desinvestitionen durchgeführt. Die Desinvestitionen wurden in Form veräußerter Anteile an Objektgesellschaften realisiert. Für 2018 sind im Zuge der Liquidation die letzten Verkäufe geplant.

Aus der laufenden Bewirtschaftung eigener Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 9,1 Prozent (Vorjahr: 9,3 Prozent). Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2017 rund 305 Euro (Vorjahr: 320 Euro) an Zinserträgen ein.

FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 459 TEUR (Vorjahr: 472 TEUR) eingesetzt. Im Zuge der Liquidation werden alle Finanzierungen in 2018 zurückgeführt sein.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in Euro	Verkehrswert in Euro	Buchwert 31.12.2017	Miet- einnahmen in Euro 2017	Mietrendite ² in %
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	223.689	26.327	7,5
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	244.579	36.230	10,7
	Gebäude gesamt	690.501	810.000	468.268	62.557	9,1
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2017			0	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	690.501	810.000	468.268	62.557	9,1

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	690.501	810.000	468.268	62.557	9,1

¹ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto)

² auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

³ bereinigt um evtl. Verkäufe

UNSERE IMMOBILIEN



ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTRASSE 32

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	240 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (60/1.000 MEA)
Kaufpreis	352.791 EUR
Zugangsdatum	25.02.2002
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	31.07.2021 / unbefristet
Jahresmieteinnahme	26.327 EUR
Betriebsergebnis 2017	8.312 EUR
Mietrendite	7,5 %
Unsere Einheiten	2 GE (2 BE)
Eigenkapital Ist	50 %
Fremdkapital Ist	235.760 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	407.372 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	34.061 EUR
Buchwert	223.689 EUR
Verkehrswert	420.000 EUR



LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 145

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TGs
Größe	348,5 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (378/10.000 MEA)
Kaufpreis	337.710 EUR
Zugangsdatum	01.09.2005
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	36.230 EUR
Betriebsergebnis 2017	22.457 EUR
Mietrendite	10,7 %
Unsere Einheiten	1 GE, 5 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	379.453 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	19.791 EUR
Buchwert	244.579 EUR
Verkehrswert	390.000 EUR

LAGEBERICHT ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Geschäftsmodell

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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.

Insbesondere durch Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und aus ordentlichen Vertragsbeendigungen entfielen auf die atypisch stillen Gesellschafter für 2017 Verluste in Höhe von 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR). Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 72 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR).

b) Finanzlage

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von rund 1.033 TEUR (Vorjahr: 811 TEUR) auf. Im Laufe des Investitionsjahres 2017 wurden weitere Mittel für Investitionen in andere Anlageklassen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 411 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

a) Umsatz- und Auftragsentwicklung

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

Das Immobilienportfolio umfasst zwei Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie schon im Vorjahr hat die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG i.L. auch in 2017 Desinvestitionen durchgeführt. Bei der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG i.L. wurden die Desinvestitionen in Form veräußerter Anteile an Objektgesellschaften realisiert. Für 2018 sind im Zuge der Liquidation die letzten Verkäufe geplant.

Aus der laufenden Bewirtschaftung eigener Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 9,1 Prozent (Vorjahr: 9,3 Prozent). Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft wurden deutlich zurückgefahren und brachten 2017 rund 305 EUR (Vorjahr: 320 EUR) an Zinserträgen ein.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG i.L. 1.870 Verträge (Vorjahr: 1.878). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit 8 (Vorjahr: 25) zu beziffern. Die verbliebenen 1.870 Verträge wurden mit Ablauf des 31.12.2017 im Zuge der Liquidation beendet. Die Abrechnungen erfolgen im Laufe des Jahres 2018.

b) Investitionen

Das Portfolio wurde in 2017 mit Blick auf die anstehende Liquidation reduziert. Immobilieninvestitionen wurden lediglich über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative

Investments wurde zum Ende des Jahres 2017 aufgelöst. Deren Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, mit Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity – auch mittelbar über sogenannte Secondaries, wurden veräußert.

c) Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag wurden Bankkredite in Höhe von 459 TEUR (Vorjahr: 472 TEUR) eingesetzt. Im Zuge der Liquidation werden alle Finanzierungen in 2018 zurückgeführt sein.

4. Gesamtaussage

Der Vorstand betreibt die Beendigung der atypisch stillen Beteiligungen und die Liquidation der Gesellschaft, nachdem der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung dem zugestimmt haben.

Nach dem derzeitigen Stand der Liquidation geht der Vorstand davon aus, dass keine Anhaltspunkte bestehen oder erkennbar wären, die der ordnungsgemäßen Abwicklung der Gesellschaft entgegenstehen.

Markdorf, 10. August 2018

Jürgen Koterzyna

BILANZ

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG

ZWEITE AG i.L. ZUM 31.12.2017

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

AKTIVA	2017 in Euro	2016 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	–	–
Grundstücke und Gebäude	468.268,12	486.964,12
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	1,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	3,00	931.799,03
	468.272,12	1.418.764,15
Umlaufvermögen		
Vorräte	–	–
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	149.311,14	916.392,59
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.033.061,06	811.409,77
	–	–
	1.182.372,20	1.727.802,36
Rechnungsabgrenzungsposten	–	–
SUMME AKTIVA	1.650.644,32	3.146.566,51

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	-217.242,68	-145.699,17
	345.178,39	416.721,90
Kapital stille Gesellschafter	–	–
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	167.873,94	226.873,94
Sonstige Rückstellungen	102.290,00	106.260,00
	270.163,94	333.133,94
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	458.906,87	471.520,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.769,66	12.475,77
Sonstige Verbindlichkeiten	560.625,46	1.912.714,42
	1.035.301,99	2.396.710,67
Rechnungsabgrenzungsposten	–	–
SUMME PASSIVA	1.650.644,32	3.146.566,51

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG

ZWEITE AG i.L. 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	297.978,10	676.756,07
Kostenerstattungen	850,18	111.050,42
Miete	75.094,19	76.294,15
Agioerträge	19.167,80	21.618,38
Erträge aus Vertragsauflösungen	202.865,93	467.493,12
Sonstige Umsatzerlöse	0,00	300,00
Sonstige betriebliche Erträge	177.795,77	368.000,62
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	174.542,14	223.276,98
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0,00	44.393,34
Rückzahlungsanspruch gegen stille Gesellschaft	3.155,61	100.330,30
Sonstige betriebliche Erträge	98,02	0,00
Personalaufwand	-109.129,74	-61.356,00
Abschreibungen	-18.696,00	-19.595,00
Abschreibungen auf immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	-18.696,00	-19.595,00
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-959.886,21	-2.161.373,07
Verwaltung	-357.613,23	-433.583,19
Anlegerkontenverwaltung	-97.472,27	-157.486,71
Jahresabschluss und Prüfung	-38.912,00	-26.264,00
Rechtsberatung	-39.703,37	-15.348,64
Liquidationskosten	-30.000,00	0,00
Vermögensmanagement	-30.000,00	-30.000,00
Sonstige	-121.525,59	-204.483,84
Räume/Objektaufwendungen	-19.561,76	-26.776,79
Nebenkosten	-16.381,05	-16.736,53
Instandhaltung	0,00	-6.814,87
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-3.180,71	-3.225,39

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2017 in Euro	2016 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-19.406,69	-26.920,69
Verkaufsprovisionen Immobilien	-	-
Vermittlungsprovisionen	-1.862,13	-9.000,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-17.544,56	-17.920,69
Fahrzeuge, laufende Kfz-Betriebskosten	-5.402,26	-4.940,84
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-5.109,73	-4.707,62
Sonstige	-552.792,54	-1.664.443,94
Vertragsauflösungen	-468.887,76	-1.065.915,23
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-15.541,17	-18.224,35
Einstellung Wertberichtigungen stille Gesellschaft	-22.224,18	-477.378,42
Forderungsverluste	-46.139,43	-40.131,12
Sonstige	0,00	-62.794,82
Erträge / Aufwendungen aus Beteiligungen	-34.415,68	0,00
Finanzergebnis	-666,88	-77.790,50
Zinserträge	26.966,58	30.520,16
Zinsaufwand	-27.633,46	-108.310,66
Ergebnis vor Steuern	-647.020,64	-1.275.357,88
Steuern	25.903,32	152.757,99
Erträge aus Verlustübernahme	601.380,45	1.384.538,17
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-71.543,51	-43.577,70
Verlustvortrag aus Vorjahr	145.699,17	102.121,47
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	217.242,68	145.699,17

ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

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

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

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

Mit dieser Einschränkung 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 Zweite AG i.L., 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 Zweite AG sowie des dazugehörigen Lageberichts ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss.

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

Markdorf, 24. Oktober 2018

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

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG i.L.

Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

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

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