

# 2018 GESCHÄFTS- BERICHT

# INHALT

- 01 VORWORT DES VORSTANDS
- 02 NOCH MEHR WOHNRAUM FÜR ALLE
- 07 DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2018
- 09 WERTPAPIERE 2018
- 09 IMMOBILIEN 2018
- 11 ALTERNATIVE INVESTMENTS
- 12 UNSERE IMMOBILIEN 2018
- 16 LAGEBERICHT 2018
- 20 BILANZ 2018
- 22 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2018
- 24 ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG
- 24 BERICHT DES AUFSICHTSRATS



# VORWORT DES VORSTANDS



Jürgen Koterzyna

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

in den Industrieländern wurde 2018 der Konjunkturoberpunkt erreicht. Trotz eines starken Wachstums von 3,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr zeichnete sich bereits zur Mitte des Jahres eine erste Konjunkturlaute ab – ausgelöst vom Handelskonflikt zwischen den USA und China.

Störungsfreie Handelsbeziehungen sind die Erfolgsgrundlage der EU. Mit der Zunahme von Unsicherheit im internationalen Handel sind auch die EU und besonders das exportorientierte Deutschland von dieser Entwicklung betroffen. Nicht nur die globalen Einflüsse, auch die Störfaktoren auf europäischer Ebene beunruhigen die Märkte. Das nicht gelöste Brexit-Drama und die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB, neben dem Erstarken nationalistischer Parteien in Europa, tragen zur Sorge bei. In Deutschland blieben die Konsumenten zwar weiterhin in Kauflaune, aber auch hier war das Wachstum mit real 1,4 Prozent rückläufig.

Dank der propagierten Niedrigzinspolitik hatten die Anleger 2018 in Deutschland einen schweren Stand. Auf der Suche nach Renditeinseln waren sie auf dem Immobilienmarkt äußerst aktiv und trieben den Geldumsatz auf einen Rekord von mehr als 250 Mrd. Euro – mit einem deutlichen Schwerpunkt im Markt für Wohnimmobilien. Unter dieser Dynamik schossen, bei zunehmendem Mangel an Bauland, die Preise für Grundstücke und die Baukosten deutlich in die Höhe. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht und im Markt verstärken sich Befürchtungen vor dem Entstehen einer Immobilienblase.

In dieser Situation stellt sich die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Stadtnähe, für private Käufer wie für Mieter, immer drängender. Deshalb haben wir im diesjährigen Geschäftsbericht dieser Problematik unsere Aufmerksamkeit geschenkt und sind dem Thema „Noch mehr Wohnraum für alle“ nachgegangen.

Das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG umfasst neun Objekte. Wir sind bestrebt, den, wie geschildert, für uns gegenwärtig günstigen Markt zu Ihrem Vorteil zu nutzen.

Ich möchte Ihnen, unseren geschätzten Gesellschaftern und Geschäftsfreunden, für Ihr Vertrauen, das Sie uns entgegengebracht haben, herzlich danken. Ebenso bedanke ich mich ausdrücklich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich wieder mit Engagement tatkräftig in unsere Gesellschaft eingebracht haben.

Mit freundlichen Grüßen,

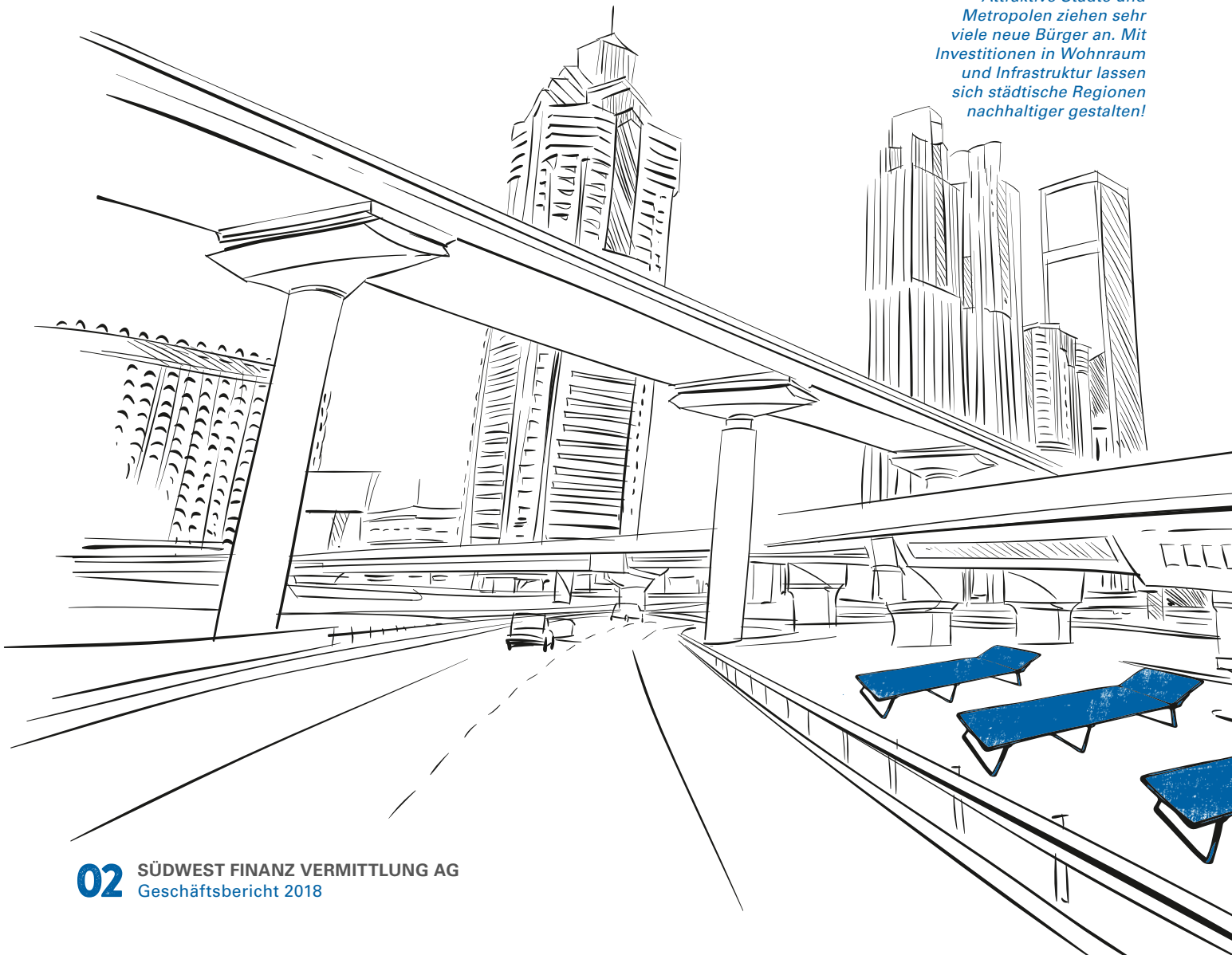
Jürgen Koterzyna  
Markdorf, im November 2019

NEUE WOHNKONZEPTE  
GEGEN WOHNUNGSNOT

# NOCH MEHR WOHNRAUM FÜR ALLE

Der Traum von den eigenen vier Wänden ist für viele Menschen in den deutschen Großstädten mittlerweile zum Albtraum geworden. Doch nicht nur die Suche nach dem Eigenheim, auch das Finden einer passenden Mietimmobilie gestaltet sich für viele Interessenten, insbesondere in urbanen Ballungszentren, immer schwieriger. Immer häufiger konkurrieren die Bezieher hoher Einkommen mit Normal- und Geringverdienern um günstigen Wohnraum, was langfristige gesellschaftliche Spannungen provoziert.

*Attraktive Städte und Metropolen ziehen sehr viele neue Bürger an. Mit Investitionen in Wohnraum und Infrastruktur lassen sich städtische Regionen nachhaltiger gestalten!*



Obgleich das Thema Wohnungsnot gefühlt seit Langem auf der politischen Agenda steht, zeichnet sich keine nennenswerte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ab. Auch die Bestrebungen, mehr Wohnraum zu schaffen, scheinen nicht aufzugehen. Das Wohnungsangebot in Deutschland stagniert seit 2013 auf dem Niveau von rund 500 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Auch entstehen nicht genug neue Wohnungen – trotz zahlreicher Förderprogramme. Insgesamt wurde in den letzten Jahren viel zu wenig in Deutschland gebaut. Das betraf insbesondere Sozialwohnungen in Großstädten. Investoren profitierten von extrem steigenden Mieten viel mehr auf dem freien Wohnungsmarkt und haben deshalb kaum Sozialwohnungen gebaut. Denn: Mit staatlicher Förderung unterliegen Sozialwohnungen der sogenannten Belegungsbindung, die meist nach 15 bis 25 Jahren je nach Bundesland und Förderung ausläuft. Dazu unterliegen die Wohnungen bestimmten Vorgaben, wer sie bewohnen darf.

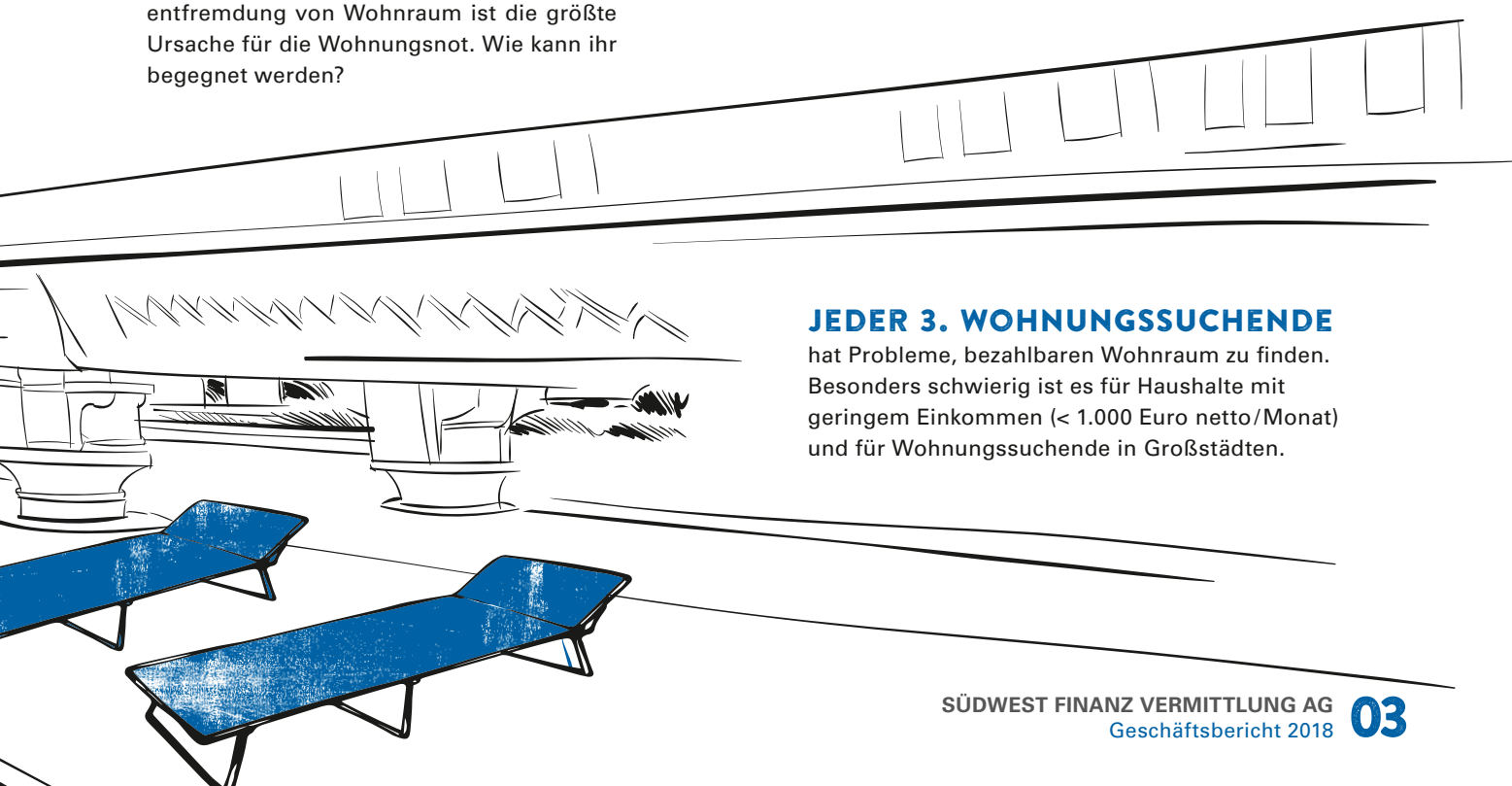
Erst nach der Bindung können die Wohnungen zu höherem Mietpreis vermietet werden. Das ist vielen kurzfristig renditeorientierten Unternehmen nicht attraktiv genug. Die Kombination aus unzureichendem Angebot und exponentiell steigender Nachfrage durch Zuwanderung, Urbanisierung, Individualisierung und touristische Zweckentfremdung von Wohnraum ist die größte Ursache für die Wohnungsnot. Wie kann ihr begegnet werden?

## NACHVERDICHTUNG BESTEHENDER IMMOBILIEN

Viele Vermieter und Immobilieneigentümer haben den Mehrwert zusätzlicher Wohnfläche durch Ausbau von Dachböden, Kellern oder Einliegerwohnungen längst erkannt und setzen solche Bauvorhaben meist auf eigene Initiative um. Neu hingegen ist die Umnutzung von Nichtwohngebäuden, wie zum Beispiel Gewerbehallen, Verwaltungsgebäuden oder aber auch Parkhäusern oder Shoppingcentern. Die Architektur der Elbphilharmonie in Hamburg hat sogar gezeigt, dass auch kulturelle Stätten mit privatem Wohnraum kombinierbar sind.

Generell ist das Potenzial für die effizientere Nutzung bestehender Immobilien hoch: Laut der Deutschlandstudie 2019 zum Thema „Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen“ besteht ein gesamtes Potenzial von 2,3 Mio. bis 2,7 Mio. Wohnungen durch Aufstockung und Umnutzung von entsprechenden Immobilien. Besonders hoch ist das Potenzial bei Wohngebäuden aus den 1950er- und 1960er-Jahren (ca. 1,1 Mio. bis 1,5 Mio. Wohneinheiten), bei Büro- und Verwaltungsgebäuden (ca. 560.000 Wohneinheiten) sowie bei Gewerbeimmobilien wie Einzelhandelsverkaufsflächen, die nur eingeschossig sind, wie z. B. Supermärkte und Discounter (ca. 400.000 Wohneinheiten).

*Das 21. Jahrhundert wird das Jahrhundert der Städte – denn im Jahr 2050 werden zwei Drittel aller Menschen dort wohnen. In diesen dynamischen Wachstumszentren treffen Chancen und Risiken einer globalen nachhaltigen Entwicklung zusammen.*

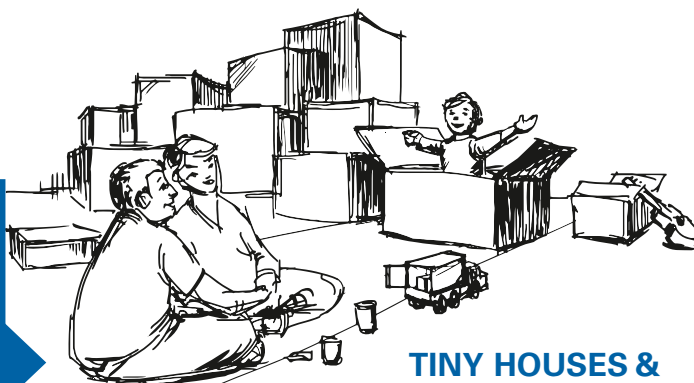


### JEDER 3. WOHNUNGSSUCHENDE

hat Probleme, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Besonders schwierig ist es für Haushalte mit geringem Einkommen (< 1.000 Euro netto/Monat) und für Wohnungssuchende in Großstädten.

## MIETPREISBREMSE

Seit 2015 gilt die Mietpreisbremse: Wenn Wohnungen neu vermietet werden, darf die Miete maximal 10 Prozent über dem regionalen Mietspiegel liegen. Aktuell will der Berliner Senat zusätzliche Mietobergrenzen festlegen.



## TINY HOUSES & MIKRO-APPARTMENTS

Einer der derzeit größten Wohntrends aus den USA ist das „Tiny House Movement“, also das Wohnen in winzigen Häusern. Dabei geht es um minimalistisches Wohnen in „Mikrohäusern“ mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 15m<sup>2</sup>. Die Tiny Houses zeichnen sich durch effiziente Raumplanung und -nutzung aus, um das Leben auf kleinstem Raum möglich und angenehm zu machen. Sie sind den hierzulande beliebten Wohnmobilen sehr ähnlich, insbesondere jene Mikrohäuser, die mit Rädern ausgestattet und somit flexibel einsetzbar sind. Einen wichtigen Unterschied zu Wohnmobilen gibt es allerdings: Sie sind nicht für temporäres, sondern für permanentes Wohnen gedacht. Deshalb sind sie mit voll funktionsfähiger Küche und Sanitäranlagen sowie festen Schlaf-/Wohnmöglichkeiten ausgestattet. Mittlerweile existieren sogar Fertigbausätze für den eigenständigen Bau von Tiny Houses, um den Traum vom günstigen Eigenheim wahr werden zu lassen.

Einem ähnlichen Prinzip folgen Mikro-Appartments, die in immer mehr Städten buchstäblich Einzug finden. Prämisse der Mikro-Appartments sind Funktionalität, Effizienz und Universalität, sowohl in der Ausstattung als auch in der Gestaltung der Kleinstwohnungen. Das Angebot richtet sich insbesondere an Studierende, Wochenendpendler sowie Young Professionals, die z. B. aufgrund von Projektaktivitäten nur wenig Zeit an einem Ort verbringen. Aber auch für Alleinstehende und Senioren können die Mikro-Appartments aufgrund des geringeren Instandhaltungsaufwands ein attraktives Wohnkonzept sein.

*Einige Einzelhandelsunternehmen setzen in ihren Zukunftskonzepten weniger auf die klassische Filiale mit Parkplatz, sondern auf Gebäudelösungen mit Wohnungen und öffentlichen Einrichtungen.*

## AUFSTOCKUNG UND UMNUTZUNG VON GEBÄUDEN

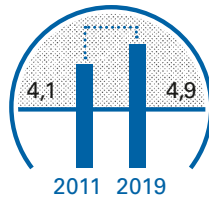
Unten einkaufen, oben wohnen – so oder ähnlich lauten einige Bauprojekte, bei denen Einzelhandelsmöglichkeiten mit Wohnflächen verbunden werden. Dies gilt insbesondere für neue Filialstandorte großer Supermarkt- und Discountketten, bei denen die Wohnflächen von Anfang an mit in die Planung integriert werden. Derzeit gibt es bereits Pilotprojekte z. B. in Berlin oder Rheinland-Pfalz. Die Einzelhändler, die nun auch Vermieter werden, sprechen sich für einen Mietpreis deutlich unter dem ortsüblichen Mietspiegel aus. Neben Neubauten eignen sich aber auch bereits existierende Einzelhandelsgebäude sehr gut zum „Nachverdichten“, da sie aufgrund ihrer Infrastrukturanforderungen an Standorte z. B. bereits Strom- und Wasserleitungen vorweisen. Bis 1,5 Stockwerke lassen sich laut Experteneinschätzungen auf die Dächer der Verkaufsflächen setzen, ohne dass grundlegende Arbeiten an der Statik der Gebäude vorgenommen werden müssten. Schwieriger wäre dies z. B. bei Parkhäusern, die sich zwar auch zum Aufstocken eignen, der Ausbau allerdings mit erhöhtem Aufwand verbunden sein könnte.

## GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Weniger abgeschottet, dafür mehr Gemeinschaft bietet das sogenannte „Gemeinschaftliche Wohnen“ (auch „Cluster-Wohnen“ genannt). Im Kern geht es um die Verbindung separater Wohnungsteile, d.h. der Schlaf- und Sanitärebereiche, mit einer allen Bewohnern zugänglichen gemeinsamen Nutzfläche in Form einer Wohnküche und/oder -zimmer, eine „seriöse WG 2.0“ sozusagen. Im Vordergrund stehen hier neben dem Abbau zwischenmenschlicher Barrieren insbesondere die Inklusion in mehreren Generationen und Gemeinschaft. So haben sich z.B. in Berlin und München Wohnungsbaugenossenschaften gebildet und Privatpersonen solche Wohnkomplexe erbaut. Dadurch werden die Mieten gering gehalten. Sollten in Zukunft auch etablierte Baugenossenschaften Cluster-Wohnungen schaffen, wäre dies ein wirkungsvoller Weg, um bezahlbaren Wohnraum ohne signifikante Abstriche der Wohnqualität zu schaffen, denn den Cluster-Bewohnern stehen zusätzliche Nutzungsräume für z.B. Freizeitaktivitäten zur Verfügung.

## WOHNUNGSTAUSCH

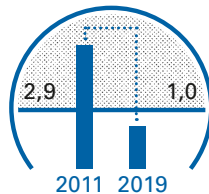
Ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen scheint eine Grundvoraussetzung für die Bekämpfung der Wohnungsnot zu sein. Dabei muss es aber nicht nur viele, sondern auch „richtige“ Wohnungen geben. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) machen Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte) bereits mehr als 40 Prozent aller Haushalte in Deutschland aus – Tendenz steigend. In vielen Fällen kann es sein, dass Wohnungen schlichtweg „zu groß“ sind und die Einzelkaufkraft nicht ausreicht, um die Mieten zahlen zu können. Ein möglicher Lösungsansatz wäre ein freiwilliger Wohnungstausch. Dies schafft zwar keine zusätzlichen Wohnungen, kann aber helfen, den existierenden Wohnungsbestand in der Zwischenzeit effizienter zu nutzen. Im deutschsprachigen Raum geht neben Berlin insbesondere die österreichische Hauptstadt mit gutem Beispiel voran: Dort hat die



**+20%**

Deutsche, die in Wohngemeinschaften wohnen.

*Die Wohnungswirtschaft in Deutschland betrachtet den Mangel an bezahlbarem Wohnraum als große Gefahr für den sozialen Frieden.*



**-27%**

Verlust von Sozialwohnungen

größte kommunale Hausverwaltung Europas („Wiener Wohnen“) mit über 500.000 Mietern eine eigene Wohnungstauschplattform eingerichtet. Wie auch hierzulande ergibt sich aber ein grundlegendes Problem: Die meisten Mieter suchen eine größere und keine kleinere Wohnung (Verhältnis etwa 4:1). Zudem birgt ein Wohnungstausch nicht nur ökonomische Vorteile durch geringere Miet- und Instandhaltungskosten, sondern kann auch zum Beispiel zur sozialen Entwurzelung und persönlichen Einschnitten führen. Insbesondere im Falle von Senioren, die ihr soziales Netzwerk in einer gewissen Umgebung etabliert haben, kann dies problematisch sein.

## AUSBLICK

Das Thema bezahlbarer Wohnraum und der dramatische Rückgang an Sozialwohnungen beschäftigen den öffentlichen Diskurs zunehmend. Durch anhaltende mediale Präsenz und oft nur zaghafte politische Grundsatzentscheidungen entwickeln sich immer mehr alternative Wohnkonzepte, die alle versuchen, gegen die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt anzugehen. Viele Ansätze können kurzfristig Linderung schaffen, die Gesamtproblematik lässt sich durch die freiwilligen Einzelmaßnahmen, wie z.B. durch einen Wohnungstausch, nicht lösen – insbesondere weil viele Ansätze nicht „allgemeinheitstauglich“ sind bzw. erst ein generelles gesellschaftliches Umdenken erfordern. Mittelfristig wird die anhaltende Urbanisierung die Wohnungsnot wahrscheinlich sogar noch verstärken. Ohne den nötigen politischen und gesetzlichen Rahmen sowie gesellschaftlichen Mut zur Veränderung wird es schwer werden, aus der (Wohnungs-)Not eine Tugend zu machen.

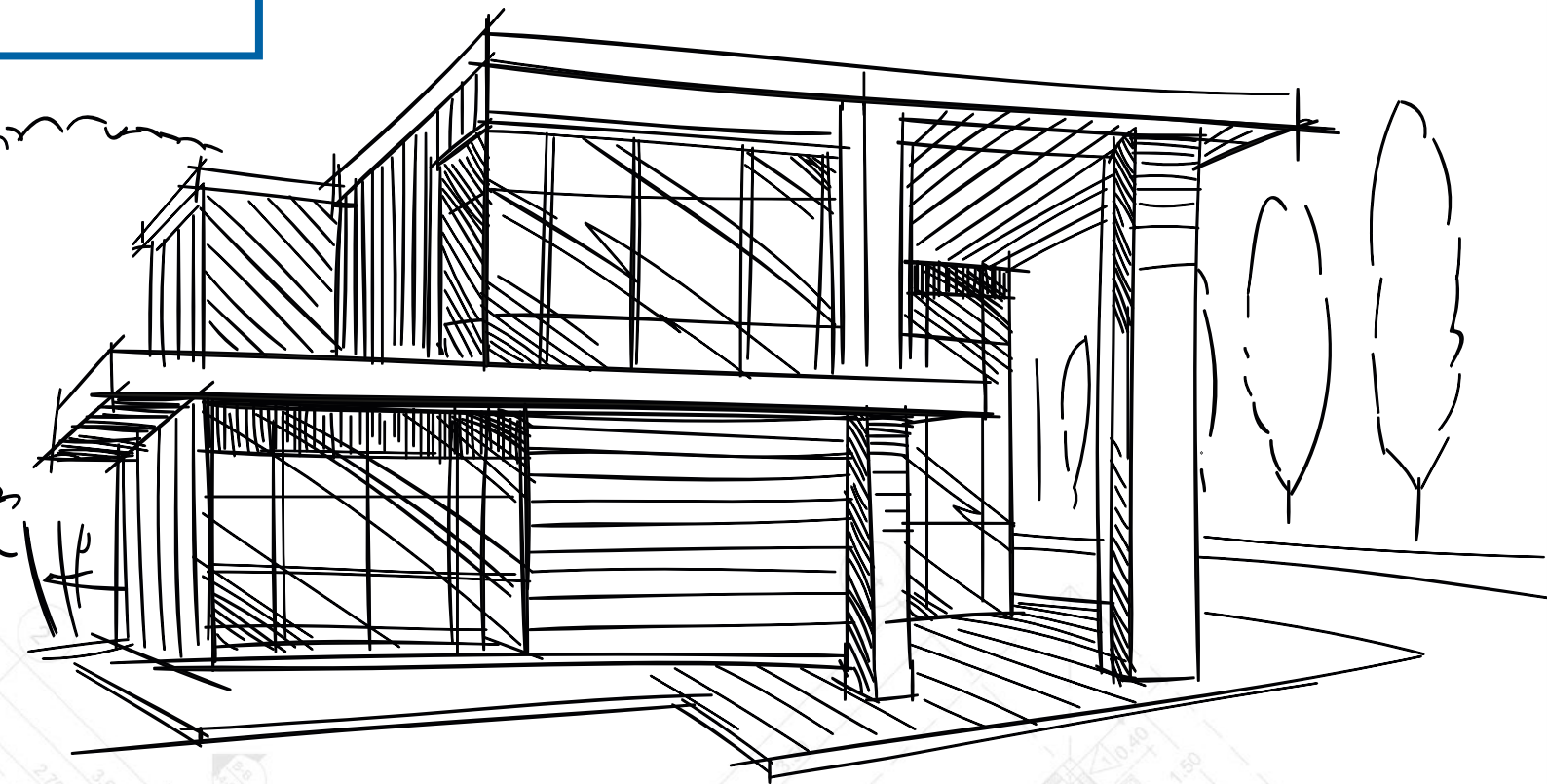


## IN DEN VERGANGENEN ZEHN JAHREN

sind Hunderttausende Sozialwohnungen verloren gegangen, weil Kommunen große Immobilienbestände an private Investoren verkauft haben.

## IMMOBILIEN UND WIRTSCHAFT

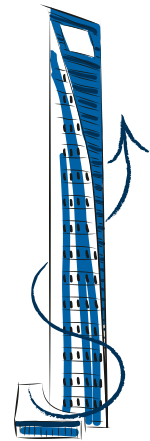
Die Immobilienwirtschaft spielt in Deutschland und Europa eine bedeutende Rolle. Sie trägt wesentlich zur Stärke und zum Wachstum der Wirtschaft bei und versorgt die Gesellschaft mit Lebens- und Arbeitsräumen.



# DAS WIRTSCHAFTS- JAHR 2018

## WELTWIRTSCHAFT ERREICHT KONJUNKTURHÖHEPUNKT

Die Weltwirtschaft ist 2018 wie im Vorjahr nochmals um 3,6 Prozent gewachsen. Allerdings wurde in den Industrieländern der Konjunkturföhöhepunkt erreicht, was ebenso auf Asien zutrifft. Vor allem belasteten die Spannungen, die vom USA-China-Handelskonflikt beherrscht wurden, den globalen Handel. Gleichzeitig gingen von der starken US-Konjunktur, die durch Steuersenkungen, Fiskalausgaben sowie günstige finanzielle Bedingungen und Konsumausgaben erzielt wurde, Wachstumsimpulse aus. Hiervon profitierten auch die Schwellenländer.



*Euroraum verliert an  
Wirtschaftsdynamik*

### EURORAUM VERLIERT AN DYNAMIK

Die EU-Konjunktur stieg 2018 langsamer als erwartet. Im Euroraum wuchs die Wirtschaft zwar noch robust, büßte aber im Sog der globalen Konjunkturreinübung an Dynamik ein. Zunehmende politische Unsicherheiten belasteten die Realwirtschaft und führten im Spätsommer zu einer schnellen und spürbaren Abkühlung der Konjunktur. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs 2018 um 2,0 Prozent gegenüber 2,5 Prozent in 2017. Gestützt wurde das Wachstum durch solide Einkommenszuwächse und gute finanzielle Rahmenbedingungen, die die Inlandsnachfrage antrieben haben.

*Solide Einkommens-  
zuwächse und gute  
finanzielle Rahmen-  
bedingungen treiben  
Inlandsnachfrage an*

Am Arbeitsmarkt setzte sich 2018 die positive Entwicklung fort. Die Arbeitslosenquote sank in der EU von 7,2 auf 6,6 Prozent mit hohen negativen Abweichungen, vor allem in Spanien, Italien und Griechenland. Die Inflationsrate im Euroraum von 1,5 Prozent hat sich gegenüber dem Vorjahr nur wenig verändert.

### ABSCHIED VON DER HOCH- KONJUNKTUR IN DEUTSCHLAND

Deutschlands Wirtschaft befand sich 2018 mit einer robusten Binnennachfrage und hoher Produktionsauslastung noch in der Hochkonjunkturphase. Allerdings zeigte der Aufschwung infolge eines geringeren Exportwachstums und geringerer Automobilproduktion erste Schwächen. Nach dem sehr kräftigen Wachstum der beiden Vorjahre wuchs das BIP 2018 nur um real 1,4 Prozent. Auch der Anstieg der privaten Konsumausgaben fiel trotz niedriger Zinsen und höherer Löhne und Gehälter deutlich geringer aus als in den beiden Vorjahren.

Das Konsumklima blieb 2018 in Deutschland insgesamt positiv. Es hat sich aber im Jahresverlauf merklich eingetrübt. Der GfK-Konsumklimaindex erreichte im Februar mit 11,0 Punkten seinen Jahreshöchstwert. Im Dezember lag der Index bei 10,4 Punkten.

## SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

Nach wie vor bildet eine breite Diversifikation zur Risikonivellierung 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 Immobilienobjekte 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 2018 wies das Portfolio einen Wert von 5,7 Mio. Euro aus und reduzierte sich im Geschäftsjahr 2018 um 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 6,6 Mio. Euro).

Das Immobiliensegment ohne Beteiligungen hält mit 4,0 Mio. Euro einen Anteil von 70,5 Prozent am Gesamtportfolio. Die Immobilienbeteiligungen stellen mit 0,5 Mio. Euro einen Anteil von 9,4 Prozent dar. Im Vorjahr ergaben die direkten Immobilieninvestitionen und Immobilienbeteiligungen zusammen einen Anteil von 75 Prozent am Gesamtportfolio. Somit erhöhte sich dieser Anteil im Jahr 2018 um 4,9 Prozentpunkte.

Zum 31.12.2018 stand der Gesellschaft ein Liquiditätspolster von rund 1,1 Mio. Euro zur Verfügung. Dies sind 20,1 Prozent des Gesamtvermögens (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro). Im Laufe des Investitionsjahres 2018 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr

*Sachwertanlagen wird in Diversifikation der Vorzug gegeben*

*Korrekturen im mittelbaren Anlagenbereich und ordentliche Vertragsbeendigungen Verluste zugewiesen*

*Immobilien und Immobilienbeteiligungen machen 79,9 Prozent am Gesamtportfolio aus*

flossen der Gesellschaft rund 298 TEUR (Vorjahr: 373 TEUR) aus laufenden Ratenzahlungen der Anleger zu.

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasste zum Jahresende 2018 keine nennenswerten Vermögenswerte.

Nachdem die Südwest Finanz Vermittlung AG den letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft erreicht hat und damit in Kürze ihre Auflösung vollzogen wird, beschränkt sich die Investitionstätigkeit der Gesellschaft auf das Halten, Bewirtschaften und Veräußern bestehender Investitionen.

## 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 2018 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 2018 Verluste in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr: 379 TEUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 0 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR).

## ENTWICKLUNG DER ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Gesellschaft 1.473 Verträge (Vorjahr: 1.615). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 21 (Vorjahr: 7). Weitere 121 Verträge (Vorjahr: 145) werden nach Ende des Jahres 2018 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 2019 mit rund 249 TEUR (Vorjahr: 303 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.

*Halten, Bewirtschaften und Veräußern bestehender Investitionen im Fokus*

## WERTPAPIERE

### 2018 – KURSVERLUSTE AN ALLEN WELTBÖRSEN

2018 war ein Jahr der politischen Börsen. Besonders der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit beherrschten den Markt, der entsprechend nervös reagierte. Im Jahresverlauf kamen weitere Sorgen um eine weltweite Eintrübung der Konjunktur hinzu. Die Indizes der Weltbörsen verloren im Jahresverlauf überwiegend mehr als 10 Prozent.

*Die Indizes der Weltbörsen verloren überwiegend mehr als 10 Prozent*

Der DAX 30 führte das Verliererfeld mit einem Verlust von 18,3 Prozent zum Vorjahr auf 10.559 Punkte an. Der Index der mittelgroßen Werte MDAX folgte mit geringem Abstand und einem Minus von 17,6 Prozent auf 21.588 Punkte. Im Gegensatz hierzu konnte der Technologiewerte-Index TecDAX seine Stellung als technologieorientierter Spezialindex relativ festigen. Er verlor in dem negativen Umfeld nur 3,1 Prozent und sank auf 2.450 Punkte.

*Das Verhältnis der Mietpreis- zur Kaufpreisentwicklung für Wohnimmobilien ist deutlich zugunsten der Kaufpreise verschoben*

Der EURO STOXX 50 passte sich der Entwicklung des DAX an und verlor 14,4 Prozent auf 3.001 Punkte. An den US-Börsen waren die Abschlüsse im Jahresvergleich geringer.

Nachdem der Standardwerte-Index Dow Jones noch im Vorjahr einen Rekordjahresgewinn

erreicht hatte, beendete er 2018 um 6,7 Prozent niedriger auf 23.062 Punkten. Auch der Nikkei-Index schloss sich in Tokio dem Negativtrend an und verlor 12,1 Prozent auf 20.015 Punkte.

### WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung AG hat auch im Jahr 2018 keine Wertpapierumsätze getätigt.

### AUSBLICK 2019

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

## IMMOBILIEN

### VERSTÄRKTE UNGLEICHGEWICHTE IN DEUTSCHLAND

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 haben sich die Ungleichgewichte im Immobilienbereich weiter verstärkt. Das Verhältnis der Mietpreis- zur Kaufpreisentwicklung für Wohnimmobilien hat sich aufgrund der anhaltenden Niedrigzinssituation in den sieben größten deutschen Städten deutlich zugunsten der Kaufpreise verschoben. So erhöhten sich die Mietpreise laut Immobilienpreisindex des empirica-Instituts um 4,2 Prozent, während die Preise für Eigentumswohnungen um 11,4 Prozent stiegen. Auch bundesweit legten die Preise für Eigentumswohnungen um 9,0 Prozent zu. Jones Lang LaSalle verzeichnete in einer Auswertung die höchste Wachstumsrate in Leipzig mit 19,9 Prozent. Die Kaufpreisüberhebung gibt den Befürchtungen hinsichtlich des Entstehens einer Immobilienblase in Deutschland Nahrung.

Zugang	Objekt	Kaufpreis	Verkehrswert	Buchwert 31.12.2018	Mieteinnahmen 31.12.2018	Mietrendite in %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	92.459	11.200	3,9
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	700.000	507.093	8.446	4,1
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	290.000	297.697	39.286	5,5
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.002.442	399	0,0
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	141.483	13.159	5,1
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	435.000	500.000	419.542	11.457	4,2
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	965.000	535.428	63.709	10,1
	<b>Gebäude gesamt</b>	<b>5.210.937</b>	<b>3.997.000</b>	<b>2.996.145</b>	<b>147.655</b>	<b>4,7</b>
Verkäufe			Veräußerungsgewinne 2018		338.467	
	<b>Gebäude und Grundstücke gesamt</b>	<b>5.210.937</b>	<b>3.997.000</b>	<b>2.996.145</b>	<b>486.122</b>	<b>9,3</b>
	<b>Anlageklasse Immobilien</b>	<b>5.210.937</b>	<b>3.997.000</b>	<b>2.996.145</b>	<b>486.122</b>	<b>9,3</b>

Als ungünstig werden auch die Entwicklungsunterschiede im Immobilienbereich zwischen den großen Städten und den wachstumsschwachen Regionen bezeichnet, wo die Kaufpreise schneller wachsen als die Einkommen. Dieser Trend verstärkt den Zuzug in die Städte und ist eine weitere Ursache für die dortigen Preissteigerungen.

*Ungünstige Entwicklungen im Immobilienbereich zwischen großen Städten und wachstumsschwachen Regionen*

## UNGEBROCHENE DYNAMIK AM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

2018 stieg der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt laut der GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA® um 8,0 Prozent auf 258,9 Mrd. Euro. Damit zeigte sich eine Fortsetzung der seit sieben Jahren ungebrochenen Dynamik. Dabei hat sich der Geldumsatz innerhalb von zehn Jahren mehr als verdoppelt. Die Zahl der Kauffälle erhöhte sich in diesem Zeitraum dagegen nur um 17,8 Prozent auf 904.400.

Der Wohnimmobilienmarkt beherrschte auch 2018 das Transaktionsgeschehen: So wurden in diesem Segment insgesamt 183,4 Mrd. Euro (70,8 Prozent der Gesamtumsätze) umgesetzt.

*Immobilienportfolio umfasst neun Objekte*

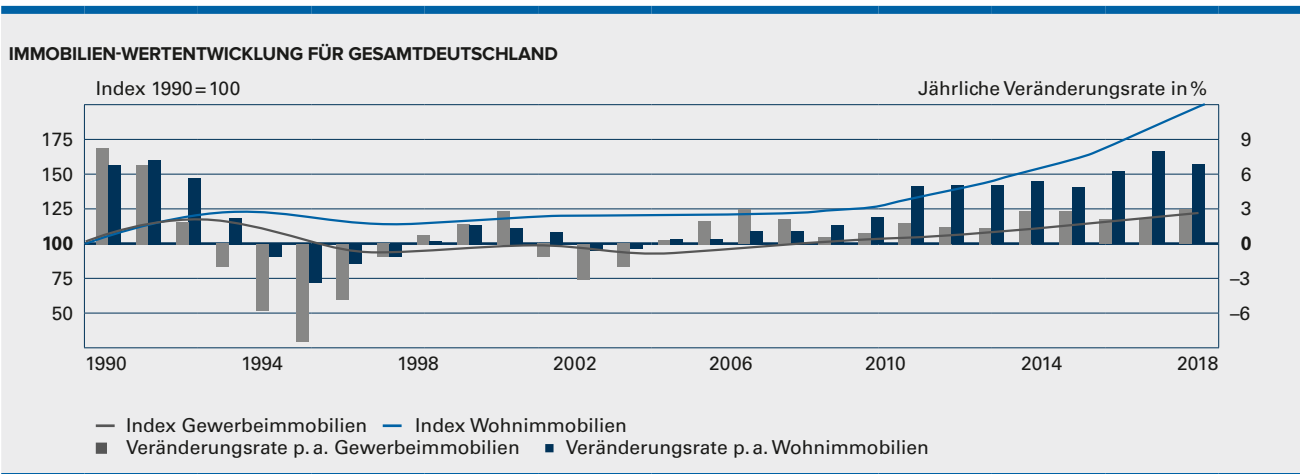
Die Investitionstätigkeit hat sich im Mehrfamilienhaussegment zunehmend vom Kernstadtbereich großer Städte zu den Umlandkreisen verlagert. Die Bauwirtschaft leidet unter einem steigenden Mangel an Bauland, was zu erheblichen Steigerungen der Grundstückskosten führte und insgesamt preistreibend wirkte.

Trotz der politisch gewollten Mietpreisdämpfung hielt die Nachfrage von institutionellen Investoren wie auch von Kleinanlegern an, weil der deutsche Immobilienmarkt immer noch eine attraktive Rendite im Vergleich zum Anleihemarkt bot. Die anhaltende Nachfrage war eine weitere Ursache für den anhaltenden Preisauftrieb.

## IMMOBILIEN WEITERHIN ERFOLGREICH

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende neun Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,8 Prozent (Vorjahr:



Quelle: *bulwiengesainfografik*, 2019

5,8 Prozent). Für 2019 sind Verkäufe geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2018 etwa 1 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR) an Zinserträgen ein.

*Verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen brachten 2018 1 TEUR an Zinserträgen ein*

## FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 550 TEUR (Vorjahr: 689 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote von 10,0 Prozent (Vorjahr: 13,0 Prozent).

## IMMOBILIENDIVERSIFIKATION BLEIBT BESTEHEN

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2019 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden.

*Chancen werden genutzt, um zweckmäßige Desinvestitionen zu realisieren*

## ALTERNATIVE INVESTMENTS

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2018 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen. Der Anteil an alternativen Investments soll in 2019 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich ausgeschlossen sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

## AUSBLICK 2019

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.

Die Gesellschaft erwartet für das Wirtschaftsjahr 2019 ein weiter verbessertes Ergebnis.

# UNSERE IMMOBILIEN 2018

Immobilien als Kapitalanlage sind zahlengestützte Investitionsformen. Bis heute hat sich eine große Zahl von Kennzahlen entwickelt, die eine Immobilie kennzeichnen. Nachfolgend finden Sie die Übersicht der Immobilien unseres Portfolios, deren Vielzahl an Einzelangaben einen Überblick ermöglicht.



## LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 149

Zugangsdatum	21.01.2002
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2018	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	13.159 €
Betriebsergebnis 2018 abzgl. Investitionen	1.614 €
Mietrendite	5,1 %
Unsere Einheiten	1 BE mit 6TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	254.670 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	42.501 €
Buchwert	141.483 €
Verkehrswert	200.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	130 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (175/10.000 MEA)
Kaufpreis	255.646 €



#### ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTRASSE 32

Zugangsdatum	31.10.2004/01.12.2018
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2018	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	11.457 €
Betriebsergebnis 2018 abzgl. Investitionen	4.711 €
Mietrendite	2,6 %
Unsere Einheiten	2 BE, 2 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	123.157 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	17.065 €
Buchwert	419.542 €
Verkehrswert	500.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	214 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (57/1.000 MEA)
Kaufpreis	435.000 €

#### LEIPZIG, BORNAISCHE STRASSE 27

Zugangsdatum	31.03.1999
Fertigstellungsdatum	1898/ Umbau 1992/1993
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2018	0 %
Restmietlaufzeit	Leerstand
Jahresmieteinnahme	399 €
Betriebsergebnis 2018 abzgl. Investitionen	–62.297 €
Mietrendite	0,0 %
Unsere Einheiten	Verwaltungsgebäude (komplett)
Eigenkapital Ist	83 %
Fremdkapital Ist	288.997 €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	2.240.592 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	442.965 €
Buchwert	1.002.442 €
Verkehrswert	1.200.000 €
Objektmerkmale	Verwaltungsgebäude (Büro)
Größe	1.051 qm (Bürofläche), 578 qm (Verkehrsfläche)
Größe Grundstück	600 qm
Kaufpreis	1.661.699 €



**LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 145**

Zugangsdatum	28.12.1995
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2018	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	11.200 €
Betriebsergebnis 2018 abzgl. Investitionen	6.250 €
Mietrendite	3,9 %
Unsere Einheiten	1 Praxis, 2 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	– €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	354.750 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	23.146 €
Buchwert	92.459 €
Verkehrswert	142.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	148,27 qm, Vorjahr: 122 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (146/10.000 MEA)
Kaufpreis	285.045 €

**LEIPZIG, STÖHRERSTRASSE 5 A**

Zugangsdatum	30.07.1996
Fertigstellungsdatum	1996
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2018	0 %
Restmietlaufzeit	Leerstand
Jahresmieteinnahme	8.446 €
Betriebsergebnis 2018 abzgl. Investitionen	-16.506 €
Mietrendite	0,7 %
Unsere Einheiten	Lagerhalle
Eigenkapital Ist	87 %
Fremdkapital Ist	156.556 €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.398.502 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	168.176 €
Buchwert	507.093 €
Verkehrswert	700.000 €
Objektmerkmale	Gewerbeobjekt, Lagerhalle
Größe	1.182 qm
Größe Grundstück	2.500 qm
Kaufpreis	1.232.213 €



**WEINBÖHLA, DRESDNER STRASSE 71**

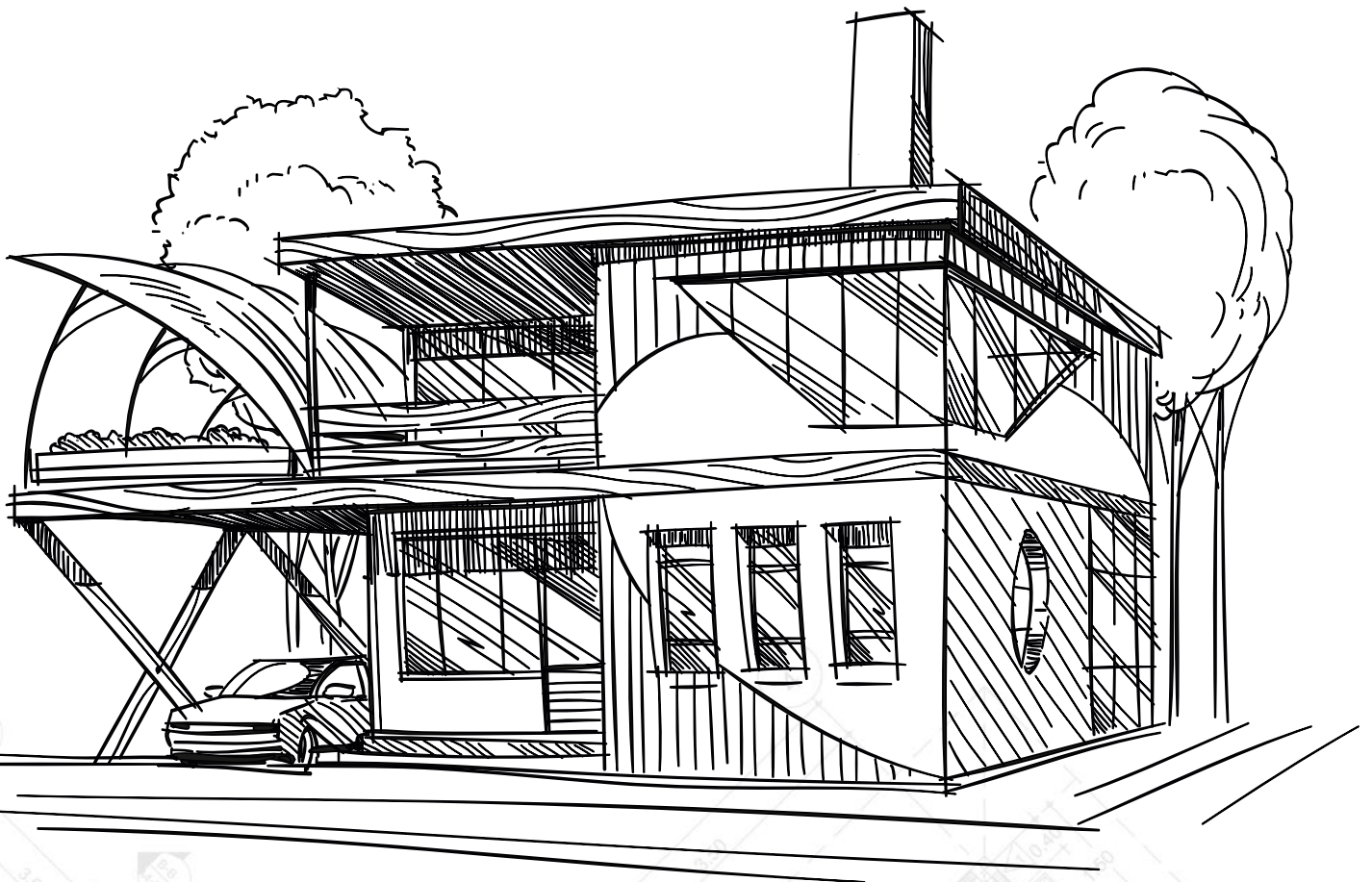
Zugangsdatum	03.07.1996
Fertigstellungsdatum	1998
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2018	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	39.286 €
Betriebsergebnis 2018 abzgl. Investitionen	-40.950 €
Mietrendite	5,5 %
Unsere Einheiten	1 GE
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	- €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	848.459 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	48.586 €
Buchwert	297.697 €
Verkehrswert	290.000 €
Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	417 qm
Größe Grundstück	2.505 qm
Kaufpreis	707.884 €

**ULM, WAGNERSTRASSE 68**

Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	1927
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2018	91,67 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	63.709 €
Betriebsergebnis 2018 abzgl. Investitionen	32.097 €
Mietrendite	10,1 %
Unsere Einheiten	12 WE
Eigenkapital Ist	83 %
Fremdkapital Ist	104.894 €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	581.277 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	103.788 €
Buchwert	535.428 €
Verkehrswert	965.000 €
Objektmerkmale	Wohnhaus
Größe	907 qm
Größe Grundstück	333 qm
Kaufpreis	633.450 €

## IMMOBILIEN – MEHR ALS NUR RAUM ZUM LEBEN

Häuser, Wohnungen, Immobilienfonds – es gibt unterschiedliche Formen der Anlageimmobilie. Welche die richtige ist, hängt nicht zuletzt vom Kapitaleinsatz und der Risikobereitschaft ab.



# LAGEBERICHT

## ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

### 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. Im Gegenteil, derzeit muss bei größeren Geldanlagen bei Banken mit Niedrigzinsen gerechnet werden.

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. Eine Debatte über Mietpreisdeckelungen ist nur von geringer und lokal begrenzter Bedeutung. Ein Ende des Zyklus am Wohninvestmentmarkt ist laut Expertenmeinung vorerst nicht in Sicht.

Auf dem Aktienmarkt unterliegen die Kurse zum Teil erheblichen Schwankungen, die Unsicherheiten der Weltwirtschaft aufgrund drohender Handelszölle und der „No-Deal-Brexit“ 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 2018 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 2018 Verluste in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr: 379 TEUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 0 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR).

##### b) Finanzlage

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von rund 1,14 Mio. EUR (Vorjahr: 1,12 Mio. EUR) aus. Im Laufe des Investitionsjahres 2018 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 298 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 2018 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende neun Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine unveränderte Mietrendite von 5,8 Prozent (Vorjahr: 5,8 Prozent). Für 2019 sind erneut Verkäufe geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2018 etwa 1 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR) an Zinserträgen ein.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 1.473 laufende Verträge (Vorjahr: 1.615). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit 21 (Vorjahr: 7) anzugeben. Weitere 121 Verträge (Vorjahr: 145) werden nach dem 31.12.2018 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

#### b) Investitionen

Das Portfolio wurde in 2018 um ein Immobilienobjekt erweitert. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2018 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen.

#### c) Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 550 TEUR (Vorjahr: 689 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote von 10,0 Prozent (Vorjahr: 13,0 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 2018 auch in 2019 ein umsichtiges Vorgehen. Gleichzeitig bieten stark schwankende Märkte nach wie vor die 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.

Zusammenfassend beurteilt der Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung AG die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr als weiter 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 2019 ein weiter verbessertes Ergebnis.

Das Management rechnet für das Jahr 2019 mit rund 249 TEUR (Vorjahr: 303 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 2018 insgesamt 121 Anlegerverträge (Vorjahr: 145) ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit beendet und kommen Ende 2019 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 2019 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. Um die große Nachfrage nach Immobilien zu stillen, müssen nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft jährlich zwischen 350.000 und 400.000 Wohnungen fertig werden.

Der Wohnungsmarkt wird 2019 angespannt bleiben, da es in Deutschland an Flächen für neue Wohnungen fehlt, die Immobilienpreise schießen in die Höhe, und

die Bauwirtschaft kommt kaum hinterher. Sie ist schon stärker ausgelastet als im Boom nach der Wiedervereinigung und leidet unter Fachkräftemangel. Der Druck schlägt auch auf die Baupreise durch, die kräftig klettern und sich später in steigenden Mieten niederschlagen.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2019 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 2019 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 2019 nicht geplant.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2019 und 2020 von einem weiterhin leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2018 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 2018 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 z.B. 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 2019

Jürgen Koterzyna

# BILANZ

ZUM 31.12.2018

## AKTIVA

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB	2018 in Euro	2017 in Euro
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,00	4,00
Grundstücke und Gebäude	2.999.313,09	3.206.562,38
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	1,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	3,00	4,00
	<b>2.999.321,09</b>	<b>3.206.571,38</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	–	–
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	88.309,26	421.291,52
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.140.064,29	1.118.509,48
	<b>1.228.373,55</b>	<b>1.539.801,00</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	–	–
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.227.694,64</b>	<b>4.746.372,38</b>

## PASSIVA

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB	2018 in Euro	2017 in Euro
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	– 85.571,96	– 85.108,43
	<b>476.849,11</b>	<b>477.312,64</b>
<b>Kapital stille Gesellschafter</b>	<b>3.030.814,29</b>	<b>3.171.548,49</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	40.337,00	142.000,00
Sonstige Rückstellungen	58.260,00	58.260,00
	<b>98.597,00</b>	<b>200.260,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	550.447,27	689.047,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.528,76	126.267,65
Sonstige Verbindlichkeiten	18.424,98	81.903,01
	<b>621.401,01</b>	<b>897.218,02</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>33,23</b>	<b>33,23</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.227.694,64</b>	<b>4.746.372,38</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2018 BIS ZUM 31.12.2018

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB	2018 in Euro	2017 in Euro
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>435.958,16</b>	<b>547.567,19</b>
Kostenerstattungen	141,50	259,05
Miete	189.836,07	367.320,76
Agioerträge	14.043,28	17.754,39
Erträge aus Vertragsauflösungen	231.937,31	162.227,88
Sonstige Umsatzerlöse	0,00	5,11
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>427.980,05</b>	<b>180.242,59</b>
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	10.306,74	162.190,78
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	338.466,71	0,00
Rückzahlungsanspruch gegen stille Gesellschafter	0,00	7.539,66
Sonstige betriebliche Erträge	79.206,60	10.512,15
<b>Personalaufwand</b>	<b>- 30.684,00</b>	<b>- 78.457,74</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>- 89.772,65</b>	<b>- 98.894,00</b>
Abschreibungen auf immat. Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 89.772,65	- 98.894,00
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	0,00	0,00
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>- 728.355,00</b>	<b>- 956.481,25</b>
Verwaltung	- 247.890,68	- 281.957,18
Anlegerkontenverwaltung	- 102.744,50	- 112.368,94
Jahresabschluss und Prüfung	- 24.405,00	- 28.709,00
Rechtsberatung	- 2.055,60	- 11.170,77
Vermögensmanagement	- 30.000,00	- 30.000,00
Sonstige	- 88.685,58	- 99.708,47
Räume/Objektaufwendungen	- 117.760,48	- 262.746,62
Nebenkosten	- 86.997,03	- 87.419,22
Instandhaltung	- 20.219,89	- 157.963,82
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	- 10.543,56	- 17.363,58

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB	2018 in Euro	2017 in Euro
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Marketing und Vertrieb	– 63.780,64	– 36.916,58
Verkaufsprovisionen Immobilien	–	–
Vermittlungsprovisionen	– 36.710,19	– 1.751,66
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	– 27.070,45	– 35.164,92
Fahrzeuge, laufende Kfz-Betriebskosten	– 4.574,00	– 5.122,40
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	– 2.862,57	– 4.676,63
Sonstige	– 291.486,63	– 365.061,84
Vertragsauflösungen	– 198.566,23	– 204.973,56
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	– 26.078,21	– 27.975,01
Einstellung Wertberichtigungen stille Gesellschafter	– 63.524,39	– 120.772,81
Forderungsverluste	– 2.828,23	– 10.893,43
Sonstige	– 489,57	– 447,03
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 1.458,69</b>	<b>9.068,78</b>
Zinserträge	12.544,23	25.667,59
Zinsaufwand	– 14.002,92	– 16.598,81
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
Dividenden	0,00	0,00
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>13.667,87</b>	<b>– 396.954,43</b>
Steuern	18.790,30	– 17.631,33
Erträge aus Verlustübernahme	4.658,90	378.775,21
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>– 463,53</b>	<b>– 547,89</b>
Verlustvortrag aus Vorjahr	– 85.108,43	– 84.560,54
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	<b>– 85.571,96</b>	<b>– 85.108,43</b>

# 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 31.12.2018 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 2018 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 2018 fanden mehrere Aufsichtsratsitzungen 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 2018 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die laufende Kundenbetreuung informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

2018 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2018 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 24. Oktober 2019

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](http://www.suedwestrentaplus.de) | E-Mail: [service@suedwestrentaplus.de](mailto:service@suedwestrentaplus.de)**