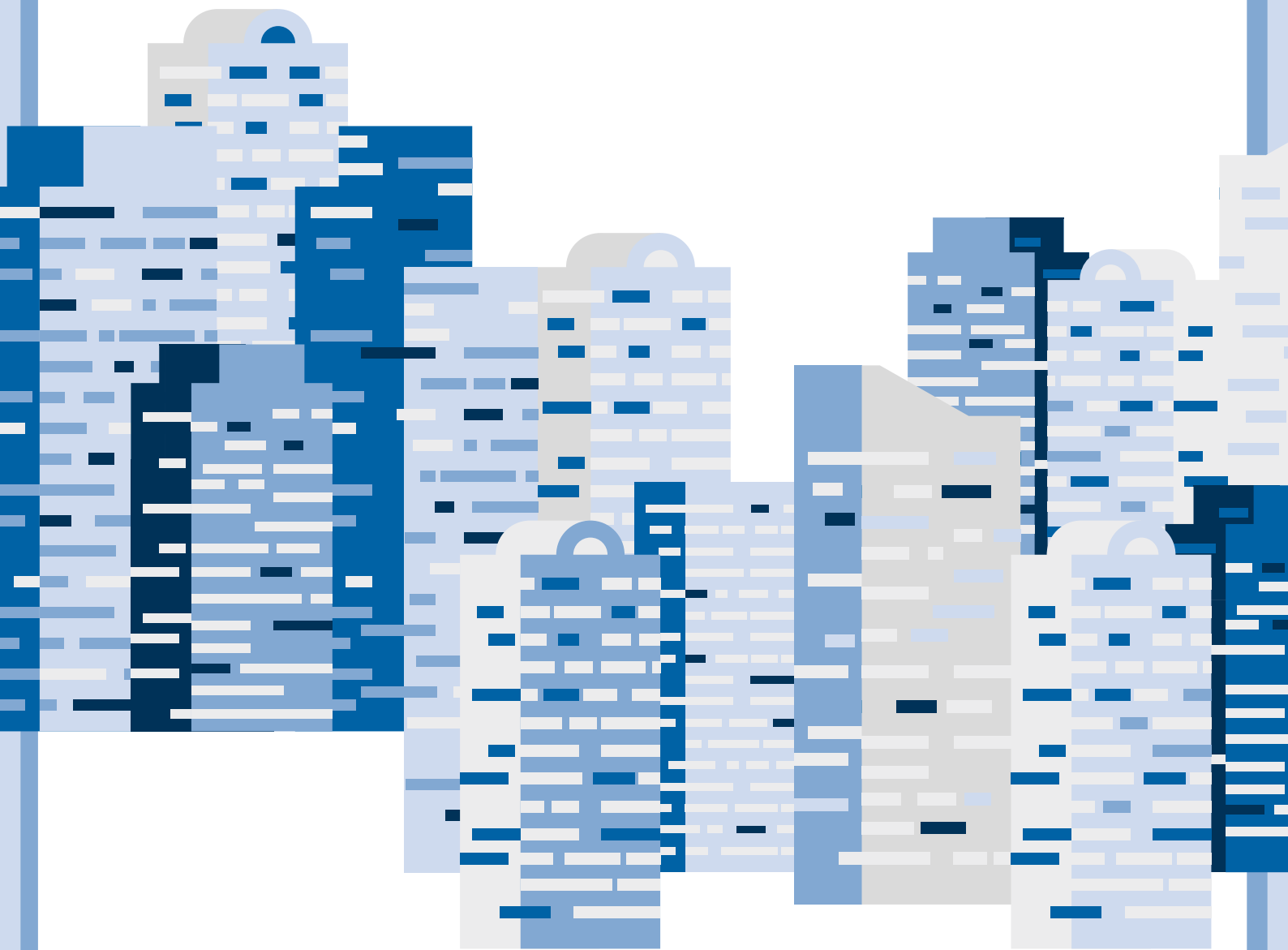


SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG



2020
GESCHÄFTSBERICHT

INHALT

02

**WOHNRAUM-
VERDICHUNG**

06

**WIRTSCHAFTSJAHR
2020**

09

**WERTPAPIERE
2020**

09

IMMOBILIEN 2020

12

**IMMOBILIENÜBERSICHT
2020**

16

**LAGEBERICHT
2020**

20

**BILANZ
2020**

22

**GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG 2020**

24

**BESTÄTIGUNGSVERMERK
DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS**

25

**BERICHT
DES AUFSICHTSRATS**



VORWORT DES VORSTANDS

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

das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 hat jeden von uns – persönlich und geschäftlich – vor große Herausforderungen gestellt. Die weltweite Pandemie und die damit verbundenen einschneidenden Auswirkungen im täglichen Leben, vom Homeoffice bis zum Lockdown, forderten auch in den Aktivitäten unseres Unternehmens Veränderungen. Für uns war dabei stets die Sicherheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von oberster Priorität.

Angesichts der widrigen Rahmenbedingungen sind wir mit dem Erreichten zufrieden: Wir sind insgesamt gut durch die Krise gekommen. Trotz aller Neuerungen und Veränderungen im Zusammenhang mit der Pandemie haben wir auch im Geschäftsjahr 2020 eine positive Vermögens- und Ertragslage erzielt. Die anspruchsvolle Aufgabe, unseren Mieterinnen und Mietern in der Coronakrise beizustehen und dabei unserer Verantwortung für Ihr Unternehmen gerecht zu werden, konnten wir erfüllen. Die Fakten hierzu können Sie diesem Geschäftsbericht entnehmen.

Wir konnten uns trotz der schwierigen Pandemiesituation auf das Fundament unseres solide aufgestellten Unternehmens verlassen. Gerade in dieser besonderen Situation haben sich unsere übersichtlichen Strukturen als entscheidender Vorteil erwiesen. Denn schon seit Langem richten wir unsere unternehmerischen Ziele am Zusammenspiel aus Ökonomie und Ökologie und der daraus folgenden Optimierung des Anlageportfolios aus. Denn heute kommt gerade dem Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft eine große Bedeutung zu: Deutschland wächst und es wird fleißig gebaut – und das hat Folgen für den Bestand an Grünflächen.

Das Spannungsfeld zwischen Immobilienentwicklung und ökologischen Aspekten zu untersuchen, ist deshalb besonders spannend. Wir hoffen, dass unser Sonderthema hierzu Ihr Interesse finden wird.

Das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG umfasst noch fünf Objekte. Als Gesellschaft werden wir weiterhin unsere Marktchancen in der Entwicklung dieser oder neuer Immobilienprojekte nutzen.

Ihnen, geschätzte Gesellschafter und Geschäftsfreunde, gilt noch einmal unser herzlicher Dank für Ihr Vertrauen. Ein ganz besonderer Dank gilt auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich in dieser schwierigen Zeit durch ihre Arbeit und ihr Engagement in die Gesellschaft eingebracht haben.

Bitte bleiben Sie alle gesund!

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im November 2021

WOHNRAUMVERDICHTUNG IM SPANNUNGSFELD

SO GRÜN WIE MÖGLICH, SO DICHT WIE NÖTIG

Das Spannungsfeld des Themas Wohnraumverdichtung zwischen Grünflächenerhaltung und Raumbedarf begegnet uns jeden Tag. Denn Deutschland wächst. In vielen Städten und Regionen wird fleißig gebaut. Laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung müssen jährlich 270.000 Wohnungen gebaut werden, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, und das hat Folgen für den Bestand an städtischen Grünflächen. Wenn die Versiegelung des Bodens zunimmt und der Bestand an Pflanzen und Bäumen zurückgeht, leidet die Lebensqualität der Stadtbewohner. Doch wie kann Wohnraum geschaffen und gleichzeitig Grünflächen in der Stadt erhalten werden?

STÄDTE SIND BEGEHRTER LEBENSRAUM

Die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung im Sinne einer ganzheitlichen Nachhaltigkeit ist eine urbane Aufgabe, denn die vorherrschende Lebensform der Zukunft wird städtisch geprägt sein: In den Städten verdichten sich Angebot und Nachfrage von Produkten und Leistungen, dort besteht eine entwickelte Infrastruktur, dort gibt es Arbeitsplätze und vielfältige Freizeitangebote. Dort zeigen sich aber auch die großen Herausforderungen unserer Zeit: Klimaschutz, Energiewende, demografische Entwicklung, Konflikte um knappen und bezahlbaren Wohnraum, Verkehr, soziale Probleme, Migrationsströme, enge finanzielle Handlungsspielräume, zunehmende Digitalisierung und Technisierung.

Immer mehr Menschen in Deutschland zieht es in die Städte. Auf der einen Seite steht der steigende Wohnraumbedarf, auf der anderen

Seite die Frage einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die Grünflächen als Orte der Begegnung, Erholung und Integration erhalten möchte. Angesichts einer global wie national fortschreitenden Urbanisierung gewinnen Stadtnatur und Stadtgrün mit ihren vielfältigen positiven Wirkungen für uns Menschen an Bedeutung. Damit hat sich urbanes Grün längst als entscheidender Faktor für die Lebensqualität der Städter etabliert. Allerdings geraten zahlreiche komplexe Zusammenhänge unseres Lebens bei diesem Thema in Konflikte.

Wohnen zu erträglichen und bezahlbaren Bedingungen, der Wunsch nach Individualität, die Bevölkerungsentwicklung und Migrationsbewegungen, ein zunehmendes Bewusstsein für Nachhaltigkeitsaspekte und Klimaschutz sowie Investoreninteressen und schließlich Finanzierungs- und Renditefragen treffen hier aufeinander.

STÄDTISCHES GRÜN IST UNVERZICHTBAR

Stadtgrün umfasst eine große Vielfalt von Vegetationen. Es gehören sowohl Grünflächen als auch begrünte Gebäude dazu. Zu den Grünflächen zählen Parkanlagen, Friedhöfe, Kleingärten, Brachflächen, Spielbereiche und Spielplätze, Sportflächen, Straßengrün und Straßenbäume, Grünflächen an öffentlichen Gebäuden, Naturschutzflächen oder Wald – ebenso private Gärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Naturvielfalt spielt für das Wohlbefinden der Stadtbewohner eine wichtige Rolle. Städtisches Grün ist ein besonders schützenswertes Gut und sollte nicht nur erhalten, sondern auch weiterentwickelt und besser geschützt werden. Es erfüllt eine Vielzahl an wichtigen Funktionen, denn Stadtflächen heizen sich aufgrund ihrer

engen Bebauung, der starken Versiegelung und der hohen Verkehrsdichte viel intensiver und langanhaltender auf als ihr Umland.

Gerade daraus ergeben sich neue Herausforderungen an die ausgleichenden Grünflächen in der Stadt. Innerstädtische Grün- und Freiflächen haben einen nachgewiesenen positiven Effekt auf die Luftqualität und das Stadtklima. Sie dienen der Naherholung, der Gesundheitsvorsorge und sind nicht zuletzt ein wichtiger Wasserspeicher und Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

DEM KLIMAWANDEL GEGENSTEUERN

Grünflächen stellen in der Stadt verschiedene ökosystembedingte Effekte dar, wie z.B. die lokale Klimaregulierung. So wirken sie städtischen Hitzeinseln entgegen und schwächen sommerliche Hitzeeffekte durch Beschattung und Verdunstung ab. Sie verbessern das Mikroklima und mindern die gesundheitliche Belastung durch Hitzeinseln für die Stadtbewohner. Zugleich bilden sie mögliche Überflutungsflächen bei Hochwassern oder Starkregen und tragen wesentlich

zur Neubildung von sauberem Grundwasser bei – das ist wichtig im Hinblick auf den Klimawandel. Und sie bereichern das Stadtbild auch ästhetisch. Gerade öffentlich zugängliche „grüne Orte“ wie Parks, Stadtwälder oder Uferzonen nehmen daher in der Entwicklung von Städten eine herausragende Stellung ein.



DEN FLÄCHEN- VERBRAUCH BREMSEN

Die Bundesregierung beschreibt in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie 2021 die gemeinsame Verantwortung des Bundes, der Länder, der Städte und Gemeinden für eine nachhaltige integrierte Stadtentwicklungspolitik. Besorgniserregend ist dabei die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme, die im Zeitraum 2000 bis 2018 mehr als der doppelten Fläche des Saarlands entsprach. Täglich werden 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen, was einem Flächenverbrauch von ca. 73 Fußballfeldern entspricht und an dem der Wohnungsbau und der Bau von Infrastrukturen einen erheblichen Anteil haben. Diesen Verbrauch will die Bundesregierung bis 2030 auf 30 Hektar vermindern. Nicht umsonst

fordert die Klimaaktivistin der Fridays for Future-Bewegung, Luisa Neubauer, im Interesse ihrer und der nachfolgenden Generationen keine Flächen mehr zu verbrauchen, sondern im Gegenteil Flächen zu renaturieren.

NACHVERDICHTUNG IM URBANEN RAUM

Wenn Städte nachverdichtet werden, weil neuer Wohnraum dringend benötigt wird, geraten städtische Grünflächen dabei schnell unter Druck. Jedoch müssen für neuen Wohnraum nicht zwangsläufig Grünflächen verschwinden. Auch eine bessere Nutzung der innerstädtischen Flächen könnte diesen Druck verringern. Die Bebauung von Freiflächen bedeutet schließlich einen irreversiblen Verlust, dem planerisch seitens der Politik entgegengewirkt werden muss und der deshalb verstärkt Eingang in städtische Flächennutzungspläne finden muss.

VERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG

Laut einer Studie der TU Darmstadt besteht für den Zeitraum von 2019 bis 2022 ein Bedarf von rund 400.000 neuen Wohnungen jährlich. Dieselbe Studie sieht nach konservativen Schätzungen aber auch Chancen, durch Nachverdichtung gut 2,3 bis 2,7 Millionen neue Wohnungen zu schaffen. Etwa 1,2 Millionen Wohneinheiten könnten allein durch die Aufstockung von bestehenden Einzelhandelsflächen entstehen. Auch andere Gebäude könnten aufgestockt, Brachen saniert oder reaktiviert, nicht genutzte Büro- und Gewerbeflächen umgenutzt sowie Parkplatzflächen umgewandelt werden.

PRINZIP DOPPELTE INNENENTWICKLUNG

Überall wird versucht, Wohnraum- und Nachverdichtung in bestehenden Wohngebäuden sowie in suburbanen Nahregionen zu praktizieren. Der Brisanz dieses Themas widmet sich auch der NABU, der die „doppelte Innenentwicklung“ im Inneren von bestehenden, erschlossenen Siedlungen zur Vermeidung des Verbrauchs freier Neuf Flächen als Lösung sieht. Innenentwicklung meint die Bebauung mit Gebäuden im Inneren von bestehenden Siedlungen anstatt auf wertvollen Flächen am Siedlungsrand. Um in den Siedlungen dabei aber nicht die letzten Grünflächen zu verlieren, wurde das Modell der „Doppelten Innenentwicklung“ entwickelt.



Dabei werden unbebaute – und meistens bereits erschlossene – Flächen noch bebaut, gleichzeitig aber Grünflächen beibehalten und weiterentwickelt.

Brachliegende unversiegelte Bauflächen werden deshalb genau unter die Lupe genommen: Wie sehr eignet sich das Grundstück als Baufläche oder wie wertvoll ist es als Frei- und Grünfläche? Erst nach dieser Einschätzung wird die Entscheidung getroffen, ob die Fläche bebaut werden darf oder nicht.



METROPLEN INTELLIGENT PLANEN

Führt man die demografische Analyse und die Forderung zur Vermeidung des Flächenverbrauchs zusammen, kommen wir vor dem Hintergrund unserer selbst gesetzten Nachhaltigkeitsziele und des Klimaschutzes um eine Verdichtung des Wohnraums in den vom Zuzug besonders betroffenen Metropolen und in den suburbanen Regionen nicht herum. In die Überlegungen ist außerdem die Binnenwanderung einzubeziehen, die die Wohnraumbedarfsplanung in Städten und Gemeinden erheblich beeinflusst. Arbeitsplatzangebot, Pendlermobilität, Wohnraumkosten, Freizeitattraktivität und vieles mehr spielen hier hinein und sorgen für großen politischen Handlungsbedarf. Der Widerstreit von Wohnraumbedarf der Bevölkerung, der sich seit 1991 um mehr als ein Drittel auf 47,4 qm je Kopf der Bevölkerung erhöht hat, und Flächenverbrauch wird zunehmend offensiver geführt. Er konkretisiert sich in Mieten und Kaufpreisen für Wohnungen, Häuser und Bauland, die in Metropolregionen wie Berlin, Hamburg,

Frankfurt oder München in höchst kritische Höhen gestiegen sind und die Politik zu Wohnungsbaumaßnahmen getrieben haben.

DIE ANPASSUNGEN AN DIE ZUKUNFT

Mit besonderem Nachdruck tritt die Expertin für nachhaltige Gebäude- und Stadtentwicklung der Universität Siegen, Lamia Messari-Becker, ein. Sie wurde als Bauingenieurin in den Club of Rome aufgenommen, der sich für Nachhaltigkeit einsetzt. Messari-Becker plädiert für einen Wandel des Baurechts hin zu einem „Umbaurecht“ und einem zentralen Management, welches den Ausgleich der vielfältigen Interessen im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens betreibt und die Fläche als nicht vermehrbare Ressource in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau behandelt. Die Unterstützung von Wohntauschbörsen, angemessene Aufstockungen von Wohnhäusern und die Vermeidung von Versiegelungen und Flächenverbrauch sind die Ziele. Was ergibt sich aus diesem Szenario für den Einzelnen?

Zunächst zeigt sich, dass „die Zukunft Anpassung bedeutet“ und die Zeiten eines expansiven Flächenverbrauchs vorüber sind. Stattdessen schlägt die Stunde eines intelligenten Ingenieur- und Architekturwesens. Eines ist jedoch auch gewiss: Die Fläche auf der Erde ist nicht vermehrbare. Durch die Klimakrise wird ihre Bewohnbarkeit voraussichtlich in allen Regionen, auch in Deutschland – man betrachte nur die Gefährdung von Wohnbauten in Überschwemmungsgebieten –, sogar noch beschränkt.

Es entsteht bei nach wie vor wachsender Weltbevölkerung somit ein dynamisch steigender Flächenbedarf. In der Konsequenz müssen wir heute davon ausgehen, dass steigende Preise und steigende Mieten unsere Zukunft bestimmen werden. Für den Einzelnen, für junge Familien wie für Rentner, für heutige Mieter wie für vermögende Eigentümer gibt es in diesen Szenarien nur ein Fazit: Die Ressource Grund und Boden bleibt im wahrsten Sinne des Wortes „wertvoll“.

DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2020

Die globale Ausbreitung des Coronavirus hat sowohl die deutsche Wirtschaft als auch große Teile der Weltwirtschaft in eine Rezession gestürzt. Die globale Wirtschaftsleistung ist in der ersten Jahreshälfte 2020 massiv eingebrochen. Im Jahr 2020 sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 4,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Nach zehn Jahren Wirtschaftswachstum in Folge ging die Wirtschaftsleistung Deutschlands somit erstmals wieder deutlich zurück.



WELTWIRTSCHAFT 2020 – IM EINFLUSS DER PANDEMIE

Während zu Beginn des Jahres nur mit einer konjunkturellen Eintrübung gerechnet wurde, änderten sich die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen schlagartig, als die dramatischen Auswirkungen der COVID-19-Infektionen realisiert wurden – zuerst in China, dann in Asien, in Europa und schließlich weltweit.

In Europa waren Spanien, Frankreich und Italien am heftigsten betroffen. Auch in Deutschland sorgte die Pandemie im zweiten Quartal mit einem Rückgang von 11,3 Prozent für einen heftigen Einschlag. Das ifo Institut verzeichnete in dieser Periode mit 75,4 Punkten einen gegenüber dem Vorjahresende um 21 Prozent gefallen und den mit Abstand niedrigsten Wert des Geschäftsklima-Index seit fünf Jahren.

Dank der massiven wirtschaftlichen Hilfsprogramme in den Industrieländern konnten diese Ausschläge aufgefangen werden und verminderten den Rückgang des globalen Wachstums um vergleichsweise milde 3,4 Prozent; China erreichte nach äußerst harten Lockdown-Maßnahmen als einzige der großen Volkswirtschaften der Welt sogar schon 2020 wieder ein leicht positives Wachstum von 2,3 Prozent. Alle anderen wirtschaftsbeeinflussenden Ereignisse traten gegen die pandemiebedingten Folgen in den Hintergrund.



AUCH EURORAUM DURCH RÜCKGANG GEPRÄGT

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im Euroraum im Vorjahr mit 1,8 Prozent noch leicht gewachsen war, wurde im Geschäftsjahr 2020 ein massiver BIP-Rückgang von 5,9 Prozent verzeichnet. Dabei haben sich Länder wie Deutschland mit einer vergleichsweise großen Fertigungsindustrie besser entwickelt als jene, die wirtschaftlich stark vom Dienstleistungs- und Tourismussektor abhängig sind. In Deutschland betrug der Einbruch 2020 4,6 Prozent nach einem Anstieg im Vorjahr von 1,1 Prozent.

(GfK) lag im Dezember 2020 bei –6,8 Punkten – und damit weit unter dem Niveau des Vorjahres (Dezember 2019: 9,6 Punkte). Die deutsche Konsumstimmung erholte sich Mitte 2020 Schritt für Schritt. Nach der ersten kräftigen Belebung im Mai und Juni als Reaktion auf das Ende des harten Lockdowns kam der weitere Erholungsprozess aufgrund von Verhaltensänderungen bei Konsumenten und Unternehmen nur mühsam voran. Wirtschaftsbereiche, für die soziale Kontakte eine große Rolle spielen, waren davon besonders betroffen.

VERBRAUCHERSTIMMUNG GETRÜBT

Die beiden Wellen der Corona-Pandemie und der erneute Lockdown haben die Verbraucherstimmung in Deutschland zum Jahresende getrübt. Der Konsumklimaindex der Gesellschaft für Konsumforschung

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 Wert-erholungen 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 2020 wies das Portfolio einen Wert von 5,3 Mio. Euro aus und verringerte sich somit im Geschäftsjahr 2020 um 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,8 Mio. Euro).

Das Immobiliensegment ohne Beteiligungen hält mit 2,3 Mio. Euro einen Anteil von 43,6 Prozent am Gesamtportfolio. Die Immobilienbeteiligungen stellen mit 0,4 Mio. Euro einen Anteil von 7,9 Prozent dar. Im Vorjahr ergaben die direkten Immobilieninvestitionen und Immobilienbeteiligungen zusammen einen Anteil von 71,1 Prozent am Gesamtportfolio. Somit reduzierte sich dieser Anteil im Jahr 2020 um 19,6 Prozentpunkte auf 51,5 Prozent.

Zum 31.12.2020 stand der Gesellschaft ein Liquiditätspolster von rund 2,1 Mio. Euro zur Verfügung. Dies sind 38,7 Prozent des Gesamtvermögens (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro). Im Laufe des Investitionsjahres 2020 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 242 TEUR (Vorjahr: 243 TEUR) aus laufenden Ratenzahlungen der Anleger zu.

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 leicht positives Jahr 2020 zurück.

Infolge der im Jahresverlauf erfolgten erfolgreichen Realisierungen von Bestandsimmobilien sowie Mieterlösen und andererseits Kostenreduzierungen konnten wieder Gewinne ausgewiesen werden, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2020 Erträge in Höhe von 606 TEUR (Vorjahr: Verluste von 162 TEUR) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 76 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Gesellschaft 1.325 laufende Verträge (Vorjahr: 1.393). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 12 (Vorjahr: 6). Weitere 56 Verträge (Vorjahr: 74) werden nach dem Ende des Jahres 2020 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 2021 mit rund 223 TEUR (Vorjahr: 208 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

DIE BÖRSEN ÜBERWINDEN DIE CORONA-PANDEMIE

Die Weltbörsen erlebten 2020 eine extreme Achterbahnfahrt. Während zu Beginn des Jahres der vorhandene Anlagedruck der Investoren, fehlende Anlagealternativen und die expansive Wirtschaftspolitik der Trump-Regierung die Börsen zu Höchstständen getrieben hatten, traf im März 2020 mit der verzögerten Wahrnehmung der Gefährlichkeit der Corona-Pandemie, ihres Ausmaßes und ihrer Folgen die Weltbörsen innerhalb von nur zwei Wochen ein schlagartiger Absturz um rund 40 Prozent. Einzig die Technowerte konnten sich etwas von diesem Schlag abheben.

Dank der in den Industrieländern sofort und massiv beschlossenen Gegenmaßnahmen, von Lockdown-Beschlüssen bis zu Ausgleichszahlungen wegen eingetretener Kurzarbeit und Nutzung der digitalen Möglichkeiten für die Arbeit im Homeoffice und im Onlinehandel, gelang es innerhalb kurzer Zeit, trotz der beunruhigenden Ausbreitung des Virus, Vertrauen zur Überwindung der Krise zu vermitteln. Die Börsen schöpften hieraus wieder Zuversicht und aufgrund des nach wie vor bestehenden Anlagedrucks erreichten die Kurse innerhalb weniger Wochen wieder das Vorkrisenniveau. Zum Jahresende erreichten die Kurse Höchststände: Der DAX stieg, trotz des skizzierten zwischenzeitlichen Absturzes, im Jahresverlauf um 3,7 Prozent, der TecDAX um 9,3 Prozent, der Dow Jones um 6,2 Prozent und der Nikkei 225 gar um 17,7 Prozent.

WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung AG hat auch im Jahr 2020 keine Wertpapierumsätze getätigt.

AUSBLICK 2021

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist auch für 2021 nicht geplant.

IMMOBILIEN

UNTERSCHIEDLICHE PREIS-ENTWICKLUNG BEI WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN

Auch auf dem deutschen Immobilienmarkt lastete 2020 wieder der Renditedruck der Investoren. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der vdp-Immobilienpreisindex um 6,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr und erreichte Höchststände. Allerdings vollzog sich die Entwicklung aufgrund der Corona-Pandemie auf den Teilmärkten für Wohn- und Gewerbeimmobilien deutlich unterschiedlich. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen insgesamt um 7,5 Prozent, während die Preise für Gewerbeimmobilien stagnierten. Trotz der schwer zu prognostizierenden zukünftigen Entwicklung für Wohnimmobilien stiegen die Preise aufgrund der historisch günstigen Zinsbedingungen und mangels Anlagealternativen. Dagegen gaben die Preise insbesondere in den innerstädtischen Bürolagen nach und spiegelten das sich in der Pandemie entwickelnde veränderte Nutzungsverhalten der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer hin zur Arbeit im Homeoffice wider, welches einen Schatten auf die zukünftige Nachfrage nach Büroimmobilien wirft.

MODERATERE MIETPREIS-ENTWICKLUNG IN 2020

Während selbst genutztes Wohneigentum weiterhin stark nachgefragt wird und erhebliche Preissteigerungen verursacht, haben sich die Wohnungsmieten vergleichsweise moderat entwickelt. So stiegen 2020 die Wohnungsmieten nach dem vdp-Index nur um 3,3 Prozent. Für die Käufer von Mehrfamilienhäusern war diese Entwicklung trotz des im gleichen Zeitraum verzeichneten Preisanstiegs um 6,7 Prozent dennoch interessant, weil Wohnimmobilien im Vergleich zu Gewerbeimmobilien ein geringeres Mietausfallrisiko aufweisen.

Die Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt wird zunehmend von den Top 7-Lagen bestimmt, den Wohnungsmärkten in den Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Die Top 7 sind im besonderen Interesse der Investoren und zeichneten sich 2020, trotz des hohen Ausgangsstandes, durch ein bemerkenswert stabiles Preiswachstum aus.

VERÄUSSERUNGSERLÖSE ERZIELT

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende fünf Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. In 2020 konnten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf einer größeren Immobilie in Leipzig erzielt werden.

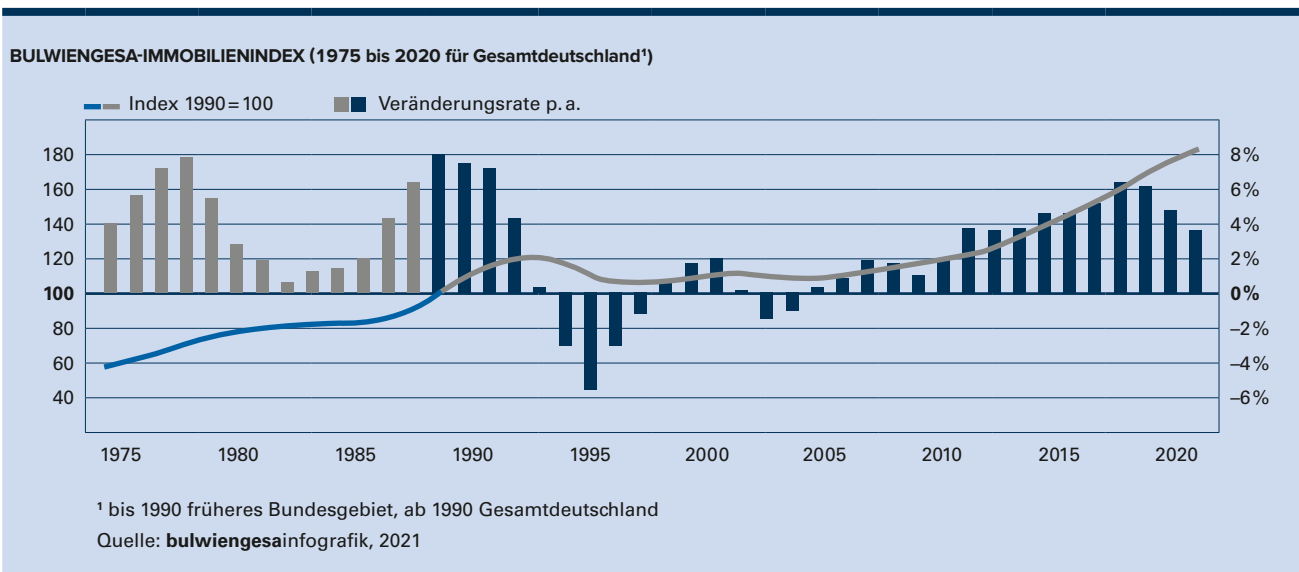
Das Portfolio wurde in 2020 nicht erweitert. Investitionen flossen in bauliche Aufwertungen im Immobilienbestand.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 4,2 Prozent (Vorjahr: 3,9 Prozent).

FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur direkten Immobilienfinanzierung wiederum keine Bankkredite (Vorjahr: 0 TEUR) eingesetzt. Allerdings wurden innerhalb der Immobilienbeteiligungsgesellschaft Fremdmittel neu eingesetzt.

Zugang	Objekt	Kaufpreis	Verkehrswert	Buchwert 31.12.2020	Miet- einnahmen 31.12.2020	Mietrendite in %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	175.000	85.223	11.200	3,9
07.1996	Weinböhl, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	453.547	52.073	7,4
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27 – verkauft	1.661.699	0	0	0	0,0
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	245.000	119.505	13.159	5,1
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	435.000	525.000	388.416	22.647	5,2
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	800.000	501.207	67.908	10,7
	Gebäude gesamt	3.978.724	2.325.000	1.547.899	166.987	4,2
Verkäufe					1.059.766	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	3.978.724	2.325.000	1.547.899	1.226.753	30,8
Co-Investments						
08.2019	BIG Zweite Immobilienbeteiligung	421.500	421.500	421.500	63.225	15,0
	Immobilienbeteiligungen gesamt	421.500	421.500	421.500	63.225	15,0
	Anlageklasse Immobilien	4.400.224	2.746.500	1.969.399	1.289.978	29,3



IMMOBILIENDIVERSIFIKATION BLEIBT BESTEHEN

Nachdem die Südwest Finanz Vermittlung AG den letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft erreicht hat, beschränkt sich das Immobilienmanagement auf das Halten, Bewirtschaften und Veräußern bestehender Investitionen. Neue Investitionen werden, wenn überhaupt, ausschließlich mit Blick auf einen kurzfristigen Anlagehorizont oder sinnvolle Portfolioergänzungen getätigt.

ALTERNATIVE INVESTMENTS

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2020 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen.

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2021 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich ausgeschlossen sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

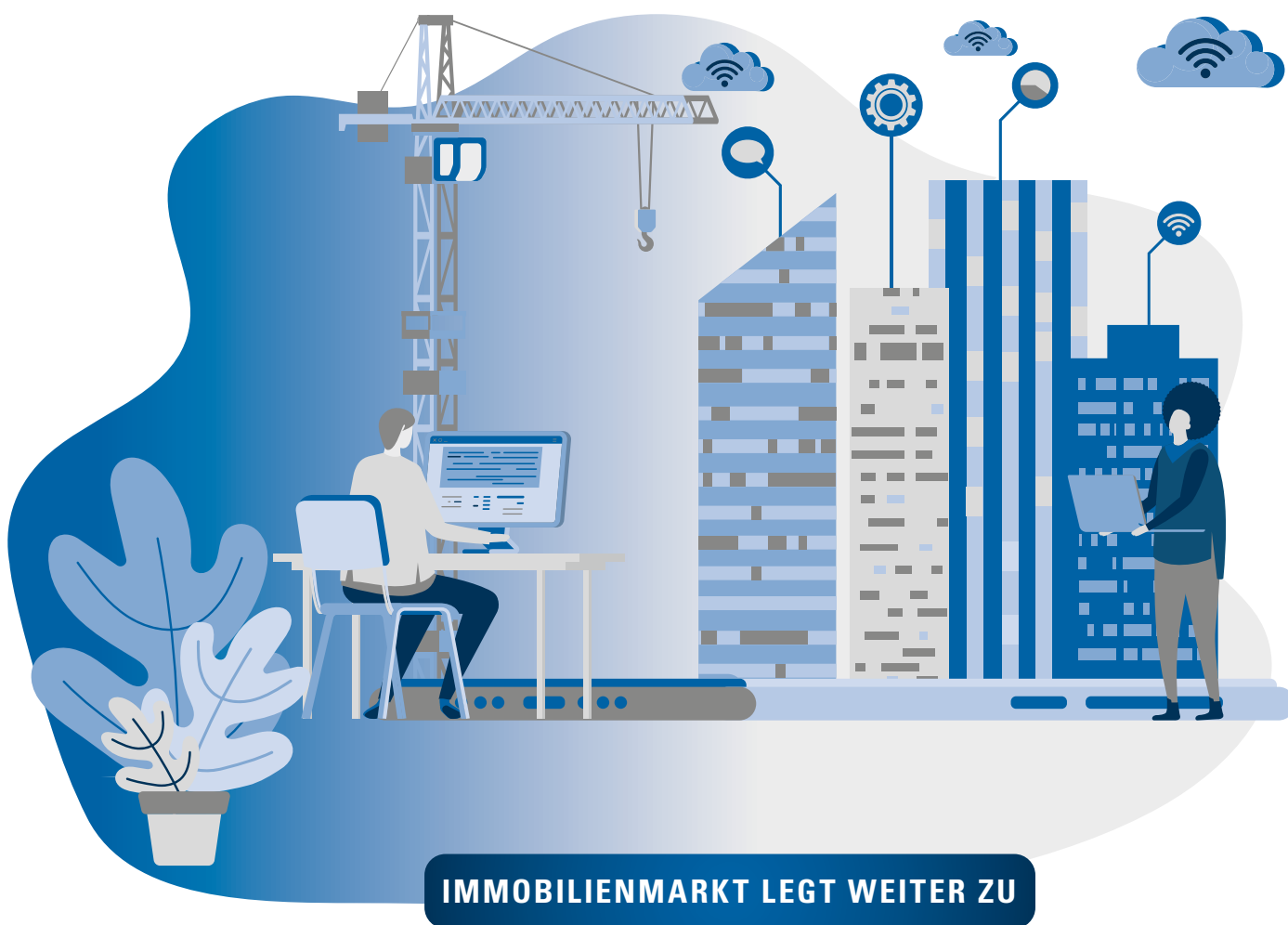
AUSBLICK 2021

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 2021 einen ähnlich positiven Geschäftsverlauf. Allerdings sind die Unwägbarkeiten der COVID-19-Pandemie und der sich daraus ergebenden gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen nicht vorhersehbar. Hohe Geldmengen, niedrige Zinsen, Inflationsängste und staatliche Eingriffe machen die Märkte unkalkulierbar.

UNSERE IMMOBILIEN 2020

Lautete in den letzten Jahren die Botschaft noch „Immobilien-Boom hält an“, hat sich das Bild 2020 deutlich verändert. Seit 2010 stiegen die Mieten an, Leerstände tendierten in einigen Städten gegen null, die Privat- und Gewerbebesuche konnten schwer bedient werden.



IMMOBILIENMARKT LEGT WEITER ZU



LEIPZIG, LÜTZNER STR. 149

Zugangsdatum	21.01.2002
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2020	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	13.159 €
Betriebsergebnis 2020	2.291 €
Mietrendite	5,1 %
Unsere Einheiten	1 BE mit 6TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	— €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	280.988 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	54.527 €
Buchwert	119.505 €
Verkehrswert	245.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	130 qm
	4.016 qm
Größe Grundstück	(175/10.000 MEA)
Kaufpreis	255.646 €

LEIPZIG, LÜTZNER STR. 145

Zugangsdatum	28.12.1995
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2020	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	11.200 €
Betriebsergebnis 2020	7.032 €
Mietrendite	3,9 %
Unsere Einheiten	1 Praxis, 2TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	— €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	377.150 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	32.607 €
Buchwert	85.223 €
Verkehrswert	175.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	148,27 qm
	4.016 qm
Größe Grundstück	(146/10.000 MEA)
Kaufpreis	285.045 €



WEINBÖHLA, DRESDNER STR. 71

Zugangsdatum	03.07.1996
Fertigstellungsdatum	1998
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2020	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	52.073 €
Betriebsergebnis 2020	21.401 €
Mietrendite	7,4 %
Unsere Einheiten	1 GEW
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	— €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	953.728 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	87.145 €
Buchwert	453.547 €
Verkehrswert	580.000 €
Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	417 qm
Größe Grundstück	2.505 qm
Kaufpreis	707.884 €



ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTR. 32

Zugangsdatum	31.10.2004/01.12.2018
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2020	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	22.647 €
Betriebsergebnis 2020	8.147 €
Mietrendite	5,2 %
Unsere Einheiten	2 BE, 2 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	— €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	179.641 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	31.951 €
Buchwert	388.416 €
Verkehrswert	525.000 €
Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus
Größe	214 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (57/1.000 MEA)
Kaufpreis	435.000 €


ULM, WAGNERSTR. 68

Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	1927
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2020	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	67.908 €
Betriebsergebnis 2020	45.022 €
Mietrendite	10,7 %
Unsere Einheiten	12 WE
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	— €
kum. Mieteinnahmen seit Anschaffung	706.832 €
kum. Objektaufwendungen seit Anschaffung	220.610 €
Buchwert	501.207 €
Verkehrswert	800.000 €
Objektmerkmale	Wohnhaus
Größe	907 qm
Größe Grundstück	333 qm
Kaufpreis	633.450 €

LAGEBERICHT ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

**FÜR DAS GESCHÄFTS-
JAHR 2020**



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. WIRTSCHAFTS- BERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiter durch eine langfristige Niedrigzinsphase gekennzeichnet und die Folgen aus der Coronakrise. Gegenwärtig ist keine nennenswerte Erhöhung des Zinsniveaus mittelfristig zu erwarten. Im Gegenteil, derzeit muss weiterhin bei größeren Geldanlagen bei Banken mit Niedrigzinsen gerechnet werden.

Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Eine Debatte über Mietpreisdeckelungen oder mögliche Enteignungen ist nur von geringer und lokal begrenzter Bedeutung. Ein Ende des Zyklus am Wohninvestmentmarkt ist laut Expertenmeinung vorerst nicht in Sicht.

Der Aktienmarkt erscheint momentan erholt, die Kurse unterliegen zum Teil weiter Schwankungen, die Unsicherheiten der Weltwirtschaft aufgrund drohender Handelskonflikte, hoher Energiepreise und die Folgen des „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 weiterhin positiv auf die Möglichkeit des erfolgreichen Verkaufs unserer früher getätigten Immobilieninvestitionen aus.

2. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

A) ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein leicht positives Jahr 2020 zurück.

Im Jahr 2020 wurden insbesondere durch erfolgreiche Realisierungen von Bestandsimmobilien (Buchgewinn TEUR 1.060) sowie Mieterlöse (TEUR 195) und andererseits Kostenreduzierungen (TEUR 234) wieder Gewinne ausgewiesen, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2020 Erträge in Höhe von 606 TEUR (Vorjahr: –162 TEUR) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 76 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

B) FINANZLAGE

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von rund 2,07 Mio. EUR (Vorjahr: 1,22 Mio. EUR) aus. Im Laufe des Investitionsjahres 2020 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 242 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen der Anleger zu. Den kurzfristig verfügbaren Finanzmitteln (TEUR 2.576) standen kurzfristige Verbindlichkeiten von nur TEUR 22 gegenüber.

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 2020 keine getätigt.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 1.325 laufende Verträge (Vorjahr: 1.393). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit 12 (Vorjahr: 6) anzugeben. Weitere 56 Verträge (Vorjahr: 74) werden nach dem 31.12.2020 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

Zum Bilanzstichtag wurden zur direkten Immobilienfinanzierung wiederum keine Bankkredite eingesetzt. Allerdings wurden innerhalb der Immobilienbeteiligungsgesellschaft Fremdmittel neu eingesetzt.

C) VERMÖGENSLAGE

Die langfristig gebundenen Sachanlagen (TEUR 1.597) waren zum Bilanzstichtag durch Eigenkapital (TEUR 553) und stille Beteiligungen (TEUR 3.501) finanziert.

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende fünf Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. In 2020 konnten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf einer größeren Immobilie in Leipzig erzielt werden. Auch in 2021 sind weitere Verkäufe geplant. Dazu wurde in mehrere Bestandsobjekte investiert, um die zukünftige Rendite und Gesamtwerte zu erhöhen.

Das Portfolio wurde in 2020 nicht erweitert, Investitionen flossen in bauliche Aufwertungen im Immobilienbestand. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2020 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen.

3. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind im Wesentlichen die Mietrendite sowie die Wertsteigerungen der Bestandsimmobilien.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 4,2 Prozent (Vorjahr: 3,9 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 2020 auch in 2021 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 weiter steigender Konjunktur von deren Erträgen und Wertsteigerungen zu profitieren.

Zusammenfassend beurteilt der Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung AG die wirtschaftliche Lage im Bereich des Immobilienmanagements des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr als weiter leicht verbessert. Die Ertrags- und Vermögenslage aus Vertragsauflösungen ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant.

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 auch für das Wirtschaftsjahr 2021 ein leicht positives Ergebnis. Allerdings sind die Unwägbarkeiten der COVID-19-Pandemie und der sich daraus ergebenden gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen sowie die zukünftigen Herausforderungen auf dem Energiesektor nicht vorhersehbar. Hohe Geldmengen, niedrige Zinsen, Inflationsängste und staatliche Eingriffe machen die Märkte unkalkulierbar.

Das Management rechnet für das Jahr 2021 mit rund 223 TEUR (Vorjahr: 208 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 2020 insgesamt 56 Anlegerverträge (Vorjahr: 74) ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit beendet und kommen Ende 2021 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 trotz der COVID-19-Pandemie und verstärkt durch Inflationsängste auch in 2021 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 weiterhin großflächig Wohnungen fertiggestellt werden.

Der Wohnungsmarkt wird 2021 angespannt bleiben, da es in Deutschland an Flächen für neue Wohnungen fehlt, die Herstellungskosten werden steigen und die Bauwirtschaft kommt weiterhin kaum hinterher.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2021 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 2021 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich ausgeschlossen sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist für 2021 nicht geplant.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2021 und 2022 von einem ähnlich positiven Geschäftsverlauf wie in 2020 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.

Seit der Pandemie sind an den Geld- und Kapitalmärkten fortwährende Schwankungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktien- und Wechselkurse) noch verstärkter 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 Geldmarkttitlen.

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. Die Auswirkungen durch COVID-19 sind hier spürbarer, da sich Transaktionen erschweren werden.

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 oder sonstige negative Effekte durch COVID-19 ergeben. Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2020 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 weiter 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.

Der derzeitige Immobilienmarkt bietet weiterhin Chancen zur Wertsteigerung von Bestandsimmobilien und deren Realisierung. Ergänzend zu den im Lagebericht aufgeführten Risiken bestehen keine weiteren erkennbaren wesentlichen Risiken.

Markdorf, 27. September 2021

Jürgen Koterzyna

BILANZ

ZUM 31.12.2020

AKTIVA

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB	2020 in Euro	2019 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,00	4,00
Grundstücke und Gebäude	1.592.202,84	2.593.996,15
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	5.290,00	5.907,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	1.502,00	1.502,00
	1.598.998,84	2.601.409,15
Umlaufvermögen		
Vorräte	–	–
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	509.042,22	694.390,96
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	2.066.728,46	1.215.521,11
	2.575.770,68	1.909.912,07
Rechnungsabgrenzungsposten	–	–
Summe Aktiva	4.174.769,52	4.511.321,22

PASSIVA

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB	2020 in Euro	2019 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzverlust	- 85.571,37	- 85.571,37
Jahresüberschuss	75.783,52	-
	552.633,22	476.849,70
Kapital stille Gesellschafter	3.500.675,87	2.791.577,82
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	43.881,00	29.951,00
Sonstige Rückstellungen	55.225,00	55.260,00
	99.106,00	85.211,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-
Erhaltene Anzahlungen	-	1.000.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.374,01	91.071,76
Sonstige Verbindlichkeiten	6.980,42	6.610,94
	22.354,43	1.097.682,70
Rechnungsabgrenzungsposten	-	60.000,00
Summe Passiva	4.174.769,52	4.511.321,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2020 BIS ZUM 31.12.2020

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB	2020 in Euro	2019 in Euro
Umsatzerlöse	282.752,26	325.264,81
Kostenerstattungen	4.132,66	20,00
Miete	194.615,10	180.491,83
Agioerträge	11.369,01	12.050,13
Erträge aus Vertragsauflösungen	72.635,49	132.702,85
Sonstige Umsatzerlöse	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.155.385,91	511.499,86
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	13.103,87	61.124,14
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	1.059.765,69	395.375,72
Rückzahlungsanspruch gegen stille Gesellschafter	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	82.516,35	55.000,00
Personalaufwand	- 56.000,04	- 34.903,34
Abschreibungen	- 62.176,00	- 89.900,45
Abschreibungen auf immat. Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 62.176,00	- 89.900,45
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 638.069,81	- 872.615,36
Verwaltung	- 269.576,41	- 303.125,62
Anlegerkontenverwaltung	- 110.247,69	- 122.611,38
Jahresabschluss und Prüfung	- 24.405,00	- 24.405,00
Rechtsberatung	- 13.595,22	- 20.647,99
Vermögensmanagement	0,00	- 30.000,00
Sonstige	- 121.328,50	- 105.461,25
Räume/Objektaufwendungen	- 65.565,94	- 188.930,86
Nebenkosten	- 53.916,69	- 93.277,97
Instandhaltung	- 2.528,27	- 63.532,77
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	- 9.120,98	- 32.120,12

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB	2020 in Euro	2019 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	– 85.756,83	– 70.099,38
Verkaufsprovisionen Immobilien	–	–
Vermittlungsprovisionen	– 63.000,00	– 47.111,80
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	– 22.756,83	– 22.987,58
Fahrzeuge, laufende Kfz-Betriebskosten	– 5.373,58	– 6.679,73
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	– 2.198,16	– 1.364,19
Sonstige	– 209.598,89	– 302.415,58
Vertragsauflösungen	– 163.454,20	– 234.066,29
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	0,00	– 41.779,77
Einstellung Wertberichtigungen stille Gesellschafter	0,00	– 17.177,36
Forderungsverluste	0,00	0,00
Sonstige	– 46.144,69	– 9.392,16
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Finanzergebnis	17.655,00	10.156,95
Zinserträge	17.655,00	14.693,06
Zinsaufwand	0,00	– 4.536,11
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	699.547,32	– 150.497,53
Steuern	17.873,37	11.909,05
Erträge aus Verlustübernahme	– 605.890,43	162.407,17
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	75.783,52	0,59
Verlustvortrag aus Vorjahr	0,00	– 85.571,96
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	75.783,52	– 85.571,37

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Südwest Finanz Vermittlung Aktiengesellschaft, Markdorf, unter dem Datum vom 18. November 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Südwest Finanz Vermittlung Aktiengesellschaft, Markdorf Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und Prüfungsurteil zum Lagebericht

Wir haben den Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung Aktiengesellschaft, Markdorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Südwest Finanz Vermittlung Aktiengesellschaft, Markdorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit einem den deutschen gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.).

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2020 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 2020 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 2020 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die laufende Kundenbetreuung informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 29.11.2021 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2020 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden.

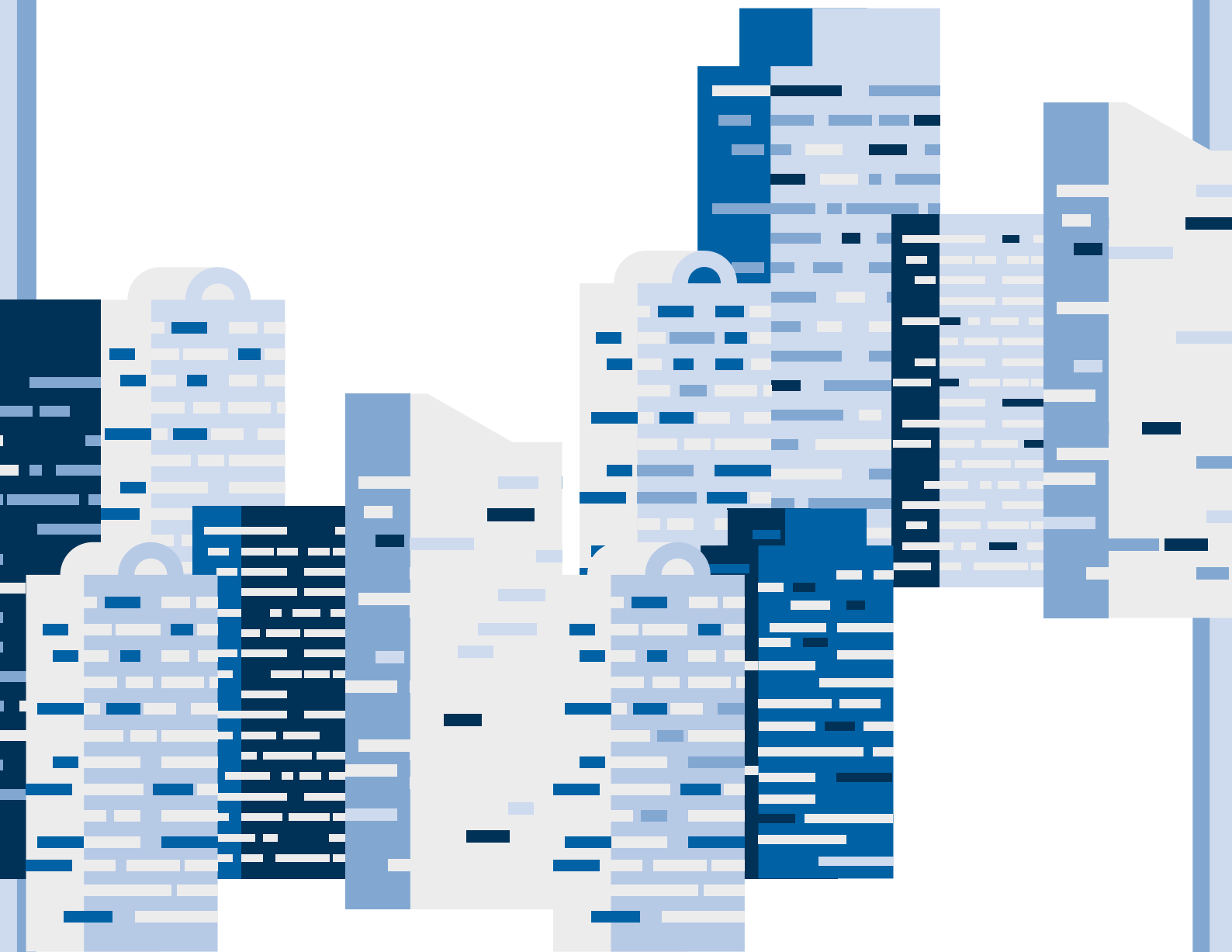
Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung AG sowie des dazugehörigen Lageberichts ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss.

Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 25. November 2021

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.suedwestrentaplust.de
E-Mail: service@suedwestrentaplust.de