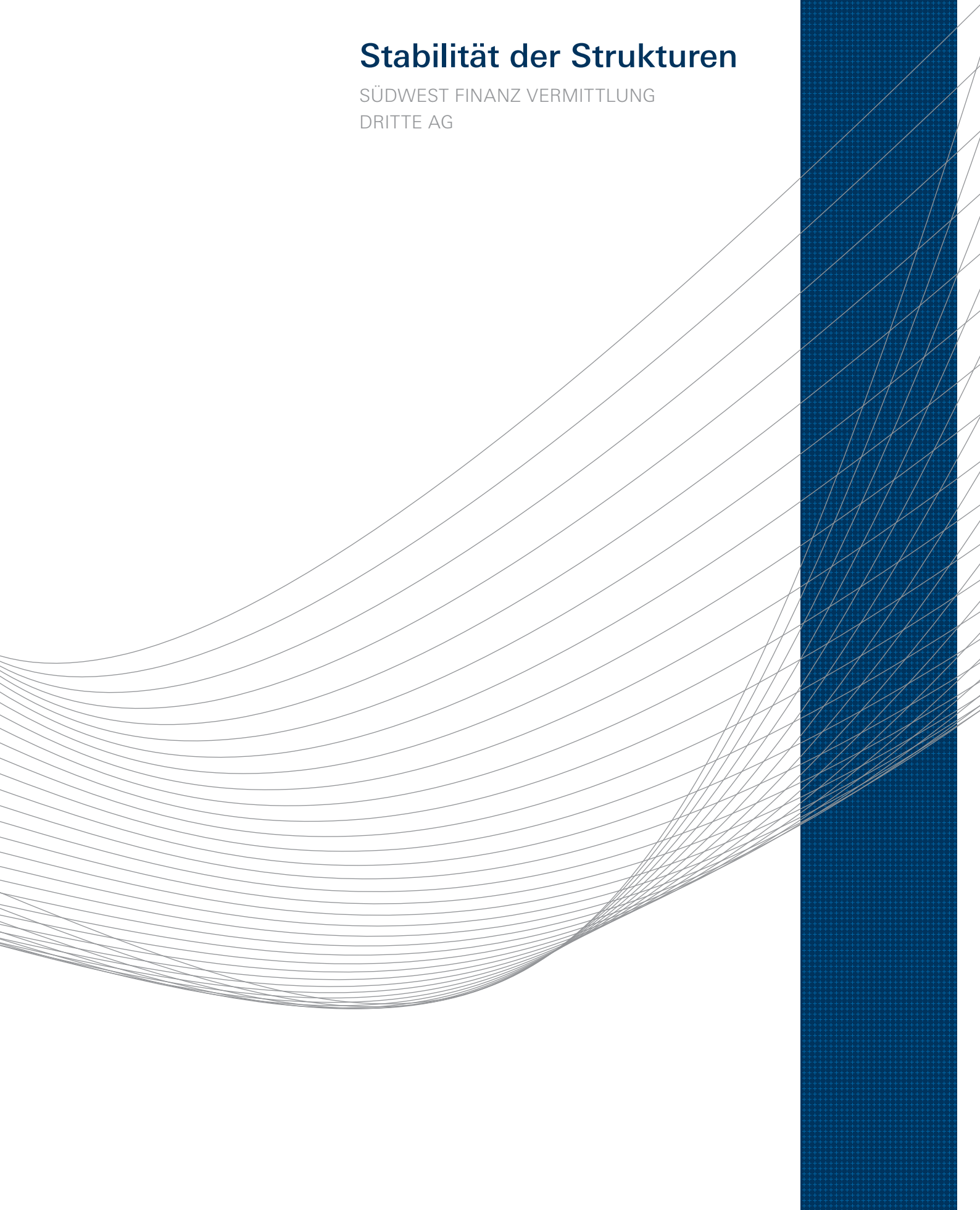


2010

GESCHÄFTSBERICHT

Stabilität der Strukturen

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG
DRITTE AG



Stabilität der Strukturen und beweglich sein ...

Mit den Investitionen in überwiegend Substanzwerte wie Immobilien, Immobilienbeteiligungen, Schiffsbeteiligungen, Alternative Investments und Private Equity strebt die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG eine stabile Rendite bei ausgewogenem Risiko für ihre Anleger an.

Aspekte der Sicherheit, bedingt nicht nur aus den Erfahrungen der Finanzmarktkrise, haben für unser Mitunternehmerkonzept den größten Stellenwert. Dabei sind wir in unseren Anlageentscheidungen langfristig orientiert – mit Fokus auf aussichtsreiche Perspektiven und nachhaltige Werte. Unsere Konzentration auf Sachwerte in Deutschland gibt unserer Strategie recht.

Als Marktexperten sind wir für die Zukunft vorsichtig optimistisch und freuen uns, diesen Weg mit Ihnen, unseren Anlegern, gemeinsam zu gehen. Bewährter Service, Transparenz und Zuverlässigkeit sollen weiterhin unsere Zusammenarbeit begleiten.

Inhaltsverzeichnis

VORWORT DES VORSTANDS	+++ Seite 02
ZENSUS 2011	+++ Seite 04
DAS INVESTITIONSJAHR 2010	+++ Seite 12
+++ Immobilien/Seite 17	
+++ Wertpapiere/Seite 21	
+++ Alternative Investments/Seite 23	
+++ Private Equity/Seite 24	
+++ Immobilienobjekte/Seite 26	
LAGEBERICHT	+++ Seite 30
JAHRESABSCHLUSS	+++ Seite 40
+++ Bilanz/Seite 40	
+++ Gewinn- und Verlustrechnung/Seite 41	
+++ Ergebnis der Jahresabschlussprüfung/Seite 43	
+++ Bericht des Aufsichtsrats/Seite 44	



Vorwort des Vorstands

**VEREHRTE GESELLSCHAFTER UND GESCHÄFTSFREUNDE,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,**

2010 hat sich die Weltwirtschaft erstaunlich schnell von den dramatischen Einbrüchen des Krisenjahres 2009 erholt. Wachstumstreiber waren in erster Linie die Länder Asiens und Lateinamerikas. In Europa war das Bild uneinheitlich. Während die konjunkturelle Erholung in einigen südeuropäischen Staaten von massiven Budgetproblemen belastet blieb, zählte u.a. Deutschland mit einem realen Zuwachs von 3,5 Prozent zu den Wachstums-Spitzenreitern. Die Finanzmärkte spiegelten diese Entwicklungen wider, wobei die hohe Volatilität als deutliches Zeichen für die nicht behobenen Krisenursachen zu werten ist.

In diesem Umfeld reagierte die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG bewusst konservativ. Einen Teil unserer Mittel haben wir daher verzinslich auf Tages- und Festgeldkonten angelegt, einen weiteren Teil in andere Assetklassen, insbesondere in Immobilien, umgeschichtet. Wertpapierumsätze haben wir im Berichtsjahr nicht getätigt.

Vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen Unsicherheiten auf den Finanzmärkten, ausgelöst durch die Schuldenkrise vieler Länder im Euroraum, werden wir an dieser vorsichtigen Anlagestrategie festhalten. Das bedeutet vor allem, dass wir auch 2011 keinen Wiedereinstieg in Aktienmärkte planen. Darüber hinaus begreifen wir die alternativen

+++ Die Weltwirtschaft hat sich 2010 von ihrer schweren Rezession des Vorjahres erholt. Dies gilt besonders für die asiatischen Volkswirtschaften. Auch die meisten europäischen Industrieländer konnten sich erholen – wenn auch regional sehr unterschiedlich. Die deutsche Wirtschaft legte mit einem Wachstum von 3,5 Prozent deutlich zu. Für uns ein Grund genug, wieder deutlich konservativ zu agieren. +++

Investments auch weiterhin als Teil unserer Strategie, da sie zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen. Neue Investitionen sind in diesem Bereich allerdings nicht geplant. In einzelnen Fällen wollen wir sogar Veräußerungsmöglichkeiten nutzen, sofern sie sich bieten.

Vorrangiges Ziel unserer Anlageentscheidungen bleibt der Erhalt des Geschäftsvermögens. Dies gilt so lange, bis sich abzeichnet, dass die aktuell bestehenden hohen Marktrisiken wieder auf ein vertretbares Niveau gesunken sind. Wie in der Vergangenheit werden wir dabei auch künftig auf die Kompetenzen und die Erfahrungen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bauen. Ihnen gilt an dieser Stelle mein besonderer Dank. Zu Dank bin ich natürlich auch unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden für das uns entgegengebrachte Vertrauen verpflichtet.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Koterzyna
Markdorf, im September 2011



Datensicherheit

Maßnahmen zu Datenschutz und Datensicherheit haben beim Zensus 2011 Priorität. Die Daten werden durch bauliche, technische und organisatorische Zugangsbeschränkungen zu den Rechenzentren der statistischen Ämter gesichert. Verschlüsselungsverfahren verhindern ein unbefugtes Eindringen.

Zensus 2011 – wichtig für eine effektive Gestaltung der Zukunft

WIEDER EINMAL – NACH 20 JAHREN. Nach mehr als 20 Jahren wurde im Mai dieses Jahres erstmals wieder eine Volkszählung – der sogenannte Zensus – durchgeführt. Ziel der Erhebung ist es, detaillierte Zahlen über die Einwohner in der Bundesrepublik sowie aktuelle Informationen über einige soziale und ökonomische Parameter zu gewinnen, die als Grundlage für politische und verwaltungsmäßige Entscheidungen in Bund, Ländern und Gemeinden erforderlich sind.

EINE AKTUALISIERUNG DER DATENBASIS IST UNVERZICHTBAR

*Zensus 2011 korrigiert
Fehlerquote der statistischen
Fortschreibung.*

Die letzte Volkszählung in Deutschland fand im Jahr 1991 statt. Seither sind die erhobenen Daten jedes Jahr durch den sogenannten Mikrozensus fortgeschrieben worden – eine Repräsentativbefragung, bei der Informationen stets nur von einem Prozent der Bevölkerung erfasst und anschließend auf die Gesamtheit hochgerechnet wurden. Über die Jahre hatte diese Art der Fortschreibung eine steigende Fehlerquote zur Folge, die nur durch eine grundlegende Aktualisierung der Daten im Rahmen einer neuerlichen Volkszählung korrigiert werden konnte. 2011 ist der Zensus erstmals nach einem neuen Verfahren durchgeführt worden, durch den der Befragungsaufwand deutlich reduziert werden konnte. Indem auf vorhandene Quellen wie etwa Einwohnermelderegister zurückgegriffen wurde, mussten bundesweit lediglich etwa zehn Prozent der Bevölkerung sowie alle Gebäude- und Wohnungseigentümer befragt werden.

*Mikrozensus erfragt detailliertere
Informationen über
Veränderungen in Wirtschaft
und Gesellschaft.*

Ungeachtet der neuen Volkszählung wird es auch 2011 wieder einen Mikrozensus geben. Das liegt daran, dass der Mikrozensus mehr und detailliertere Informationen über Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft erfragt als der Zensus. Der Mikrozensus erfasst Daten zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Bevölkerung, d.h. zu Haushalts- und Familienstrukturen, zum Arbeitsmarkt und zur Erwerbstätigkeit, zur Aus- und Weiterbildung, zur Einkommenssituation und zu einer Reihe anderer Themen. Weil hierbei die Befragung auf ein Prozent der Haushalte beschränkt bleibt, sind die Ergebnisse nur für Deutschland, für die Bundesländer sowie für große Städte und Kreise bzw. Regionen repräsentativ. Die Ergebnisse des Zensus hingegen sind auch für kleinere Städte und Gemeinden aussagefähig.



+++ Nicht einmal 10 Prozent aller Haushalte werden mittels eines mathematisch-statistischen Zufallsverfahrens ermittelt und erhalten für die Haushaltsbefragung einen Termin für ein persönliches Interview. +++

VOLKSZÄHLUNGEN HABEN EINE LANGE TRADITION

Volkszählungen haben eine lange historische Tradition.

Volkszählungen sind keineswegs eine Erfindung der Neuzeit. Bereits im dritten vorchristlichen Jahrtausend finden sich hierfür erste Belege. Zählungen des Volkes und Erhebungen zu ihren Einkünften dienten vor allem dazu, Grundlagen für die Besteuerung zu gewinnen. Außerdem besaßen sie militärischen Nutzen – etwa für die Erfassung wehrfähiger Männer. Im Römischen Reich wurden Volkszählungen ab dem sechsten Jahrhundert v. Chr. regelmäßig alle fünf Jahre durchgeführt. Die Verantwortung oblag dem sogenannten Censor – einem angesehenen Beamten, der auch die Höhe der individuellen Steuer festlegte. Erwähnung findet diese Zählung nicht zuletzt in der Bibel, in der sie als Grund für die Reise von Josef und Maria nach Bethlehem erwähnt wird.

Kirchenregister gehen in staatliche Zuständigkeiten über.

In China versuchte man zeitweise, die Volkszählung außer zur Festlegung von Steuern auch zur Erstellung von Katastern zu nutzen, mit denen die Vergabe von Landflächen an Bauern geregelt werden sollte. Aufgrund starker Bevölkerungswanderungen und Veränderungen bei den Anbaumethoden zeigte sich jedoch, dass die relativ starre Volkszählung als Steuerungsinstrument für flexible Zielgrößen bereits nach kurzer Zeit an ihre Grenzen stieß. Vor allem auf regionaler Ebene erlangten kirchliche Aufzeichnungen eine zunehmende Bedeutung, wenn es darum ging, Veränderungen in der Bevölkerung zu erfassen. In Europa reichen die Ursprünge dieser sogenannten Kirchenregister ins 14. Jahrhundert zurück. Hiernach waren die Geistlichen verpflichtet, Bücher über ihre „Seelen“ zu führen, d.h. alle Geburten, Eheschließungen und Sterbefälle schriftlich festzuhalten. Im Laufe der Zeit wurden diese Aufzeichnungen mehr und mehr für staatliche Zwecke dienstbar gemacht. Öffentliche Stellen nahmen Einfluss auf die Führung der Register und unterstellten sie schließlich der staatlichen Aufsicht.

Moderne Volkszählungen, die eine systematische und flächendeckende Datenerfassung verfolgten, sind bereits im 17. Jahrhundert belegt. Ab etwa 1800 fanden dann in fast allen europäischen Ländern mehr oder weniger regelmäßige Volkszählungen statt. Zu einer länderübergreifenden Vereinheitlichung der Datenerhebung kam es 1872 bei einem Statistischen Kongress in Sankt Petersburg, der einen – noch heute üblichen – Zehnjahres-



2011

Erstmals findet in Deutschland ein registergestützter Zensus statt, bei dem im Unterschied zu einer traditionellen Volkszählung Daten aus der Verwaltung genutzt werden. Es ist die erste gesamtdeutsche Zählung seit der Wiedervereinigung.

*Die registergestützte
Methode nutzt moderne
Computertechnologie.*

rhythmus bei der Zählung, möglichst in den mit Null endenden Jahren, empfahl. Dies wurde schließlich auch vom Völkerbund sowie von den Vereinten Nationen übernommen. Die Mehrzahl der Länder der Welt hält sich bis heute an diese Empfehlung. Erfassten die Volkszählungen Mitte des 19. Jahrhunderts noch ca. 17 Prozent der Weltbevölkerung, so waren es hundert Jahre später bereits 78 Prozent. Ende des 20. Jahrhunderts wurden schließlich in fast allen Staaten der Welt moderne Volkszählungen abgehalten. Verbliebene Unterschiede in der Genauigkeit sowie in den Zeitintervallen, die für einige weniger entwickelte Länder zu konstatieren sind, behindern eine Vergleichbarkeit der Daten allerdings noch immer. Zur Verbesserung der Datenerfassung und -verarbeitung trugen zuletzt die technischen Entwicklungen, allen voran die Computertechnologie, maßgeblich bei. Hinzu kam und kommt die sukzessive Ablösung der traditionellen Methode der Volkszählung via Totalerhebung durch eine „registergestützte“ Methode. Letztere kam jetzt beim Zensus 2011 erstmals auch in Deutschland zum Einsatz.

ERFRAGT WURDEN AUSSCHLIESSLICH FAKTEN

*Zensus ist gesetzlich angeordnet
für alle Mitgliedstaaten der
Europäischen Union.*

Beim Zensus handelt es sich um eine gesetzlich angeordnete Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung. Dabei wird ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland, in einem Bundesland oder einer Gemeinde leben und wie sie dort wohnen und arbeiten. Gefragt wird nach Alter, Geschlecht, Familienstand, Erwerbsstatus, Migrationshintergrund, Bildung, Beruf und Religionszugehörigkeit. Daneben werden Informationen über Wohnungen und Gebäude, über die es keine flächendeckenden Verwaltungsdaten gibt, per Fragebogen bei allen Gebäude- und Wohnungseigentümern abgerufen.

NUR JEDER ZEHNTE EINWOHNER WURDE INTERVIEWT

Persönlich befragt wurden rund 8 Millionen Einwohner in der Bundesrepublik. Damit der Zensus die Bevölkerung in ganz Deutschland, in jedem einzelnen Bundesland und in jeder einzelnen Gemeinde repräsentieren kann, war es ausreichend, nur jeden zehnten Bewohner



+++ Die Interviewer, die sogenannten Erhebungsbeauftragten, müssen sich vor dem Interview bei den Befragten zunächst mit einem speziellen Dokument ausweisen. +++

in rund 2.400 festgelegten Erhebungsgebieten zu befragen. Erfasst wurden dabei Haushalte mit ihren jeweils zugehörigen Personen. Wer tatsächlich befragt wurde, bestimmte ein Computer, der eine festgelegte Anzahl von Haushalten nach dem Zufallsprinzip auswählte. Diese wurden zwecks Terminabsprache angeschrieben und anschließend von einem der insgesamt 80.000 freiwilligen Interviewer befragt. Jeder, der ausgewählt wurde, war laut Zensusgesetz auch zur Teilnahme verpflichtet, da nur so die Qualität der Zählung sicherzustellen war. Immobilienbesitzer wurden demgegenüber komplett erfasst.

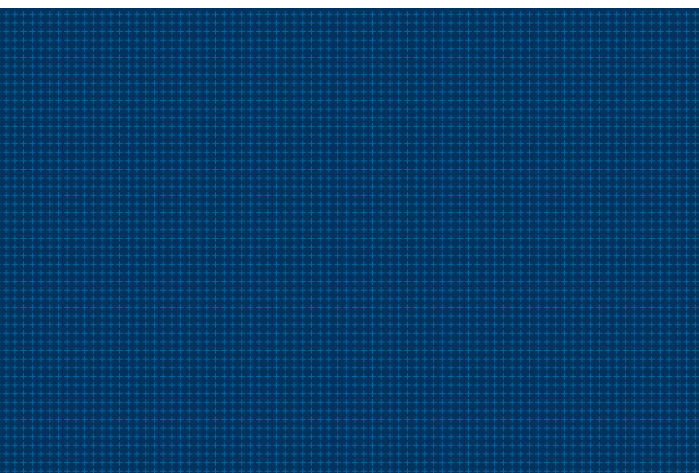
IM FOKUS: DIE DATENSICHERHEIT

Datenschutz und Datensicherheit haben Priorität.

Der Datenschutz genießt bei allen amtlichen Statistiken höchsten Stellenwert. Um ihn zu gewährleisten, wurden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu strikter Verschwiegenheit verpflichtet. Ausgefüllte Fragebögen waren stets in versiegelten Mappen aufzubewahren, damit nichts verloren gehen konnte. Eine mutwillige Vernichtung von Unterlagen wäre als strafbare Handlung verfolgt worden. In den Landesämtern für Statistik wurde für die Auslesung der Daten ein eigenes, von anderen Datenauswertungen abgeschottetes und gesondert überwacht System aufgebaut. Dort werden alle Daten anonymisiert und ausgewertet. Erst danach fließen alle Ergebnisse auf Bundesebene zusammen. Laut Gesetz dürfen diese dann allein für statistische Zwecke benutzt werden.

JEDE KRITIK AN DER DATENERHEBUNG WURDE ERNST GENOMMEN

Kritik an der Datenerhebung kam vor allem vonseiten der Datenschützer. Sie hatten eine Verfassungsbeschwerde gegen die Volkszählung eingereicht, da sie dadurch das Grundrecht auf Informelle Selbstbestimmung verletzt sahen. Es wurde befürchtet, dass auf diese Weise ein riesiger Datenpool entstehe, der personen- und haushaltsbezogene Daten zusammenführe und letztlich Rückschlüsse auf einzelne Personen zulasse. Kritisiert wurde auch, dass zu viele persönliche Daten, etwa zum Migrationshintergrund, abgefragt würden.



Die Beschwerde wurde vom Bundesverfassungsgericht jedoch nicht zur Entscheidung angenommen. Kritisiert wurde auch, dass Behörden wie etwa die Rentenversicherungen oder die Bundesagentur für Arbeit über genügend auswertbare Informationen verfügten, die gemeinsam mit den Melderegistern ein umfassendes Bild der Bevölkerung lieferten. Nicht entkräften konnten die Kritiker dabei jedoch die Tatsache, dass die Melderegister zuletzt sehr ungenau waren, weil Bevölkerungszu- und -abgänge nur unzureichend erfasst worden waren. Um der geäußerten Kritik angemessen zu begegnen und jedem möglichen Missbrauch vorzubeugen, wurde bei der Vorbereitung auf die Volksbefragung auf eine enge Zusammenarbeit zwischen Datenschutzexperten einerseits sowie Statistikämtern und Erhebungsstellen andererseits großer Wert gelegt. Das Statistische Bundesamt richtete außerdem eine Webseite ein, auf der Informationen über den Ablauf der Volkszählung bereitgestellt wurden.

ENDGÜLTIGE ERGEBNISSE LIEGEN ERST IN ZWEI JAHREN VOR

Ende 2012 werden erste Ergebnisse des Zensus 2011 erwartet.

Bis verwertbare Aussagen des Zensus 2011 vorliegen, werden viele Monate vergehen. Nach heutigem Stand sollen die ersten Ergebnisse im November 2012 präsentiert werden. Detailliertere Auswertungen dürften noch bis Mai 2013 auf sich warten lassen. Die lange Zeitspanne ist erforderlich, um die Daten aufzubereiten, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und die Befragungsergebnisse mit Daten aus den vorhandenen Registern zusammenzuführen. Eines der interessantesten Ergebnisse werden die Einwohnerzahlen sein. Die Statistiker gehen davon aus, dass die Zahl der Einwohner in Deutschland eher bei 80 Millionen denn bei den gegenwärtig genannten 82 Millionen liegen wird.

HAUPTNUTZNIESSER IST DER STAAT ...

Sollte dies zutreffen, könnte sich politisch und verwaltungstechnisch eine Reihe von Veränderungen ergeben. Auf Basis der amtlichen Einwohnerzahlen werden zum Beispiel die Wahlkreise eingeteilt, die Zahlungen im Länderfinanzausgleich festgelegt und die Sitzvertei-

+++ Auf die Frage nach der deutschen Bevölkerungszahl kann erst nach dem Zensus 2011 präzise geantwortet werden: er ermöglicht es, genaue Einwohnerzahlen für Deutschland, die Bundesländer und die Gemeinden zu ermitteln. Auf Basis der statistischen Fortschreibung der letzten Volkszählungen in 1987 im früheren Bundesgebiet und 1981 in der DDR liegt die amtliche Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dezember 2009 bei 81,8 Millionen Menschen. Es wird aufgrund von Stichproben vermutet, dass diese Zahl zu hoch berechnet ist. +++

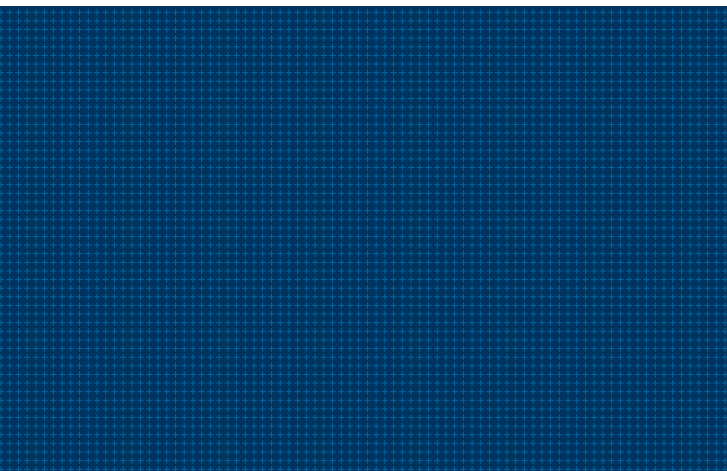
*Ergebnisse sind Basis für
Planungen und Entscheidungen
in Politik und Verwaltung.*

lung der Bundesländer im Bundesrat bestimmt. Konsequenzen hätte dies ferner für konkrete Planungen der öffentlichen Hand. So wären vermutlich die Planungen von Wohnungsbauprogrammen, Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur, die Festlegung der Bemessungsgrundlagen für die Finanzierung der öffentlichen Haushalte sowie die Schätzungen künftiger Steuereinnahmen zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Das beim Zensus 2011 erstmals durchgeführte Verfahren der registergestützten Volkszählung soll nach Expertenmeinung zu ebenso belastbaren Ergebnissen führen wie eine Totalerhebung. Allerdings werden die Kosten deutlich geringer sein. Nach einer Schätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung hätte eine Totalerhebung Kosten in Höhe von rund einer Milliarde Euro verursacht, während die registergestützte Volkszählung nur etwa ein Drittel so teuer sein dürfte.

... ABER AUCH PRIVATE WIRTSCHAFTSSUBJEKTE PROFITIEREN

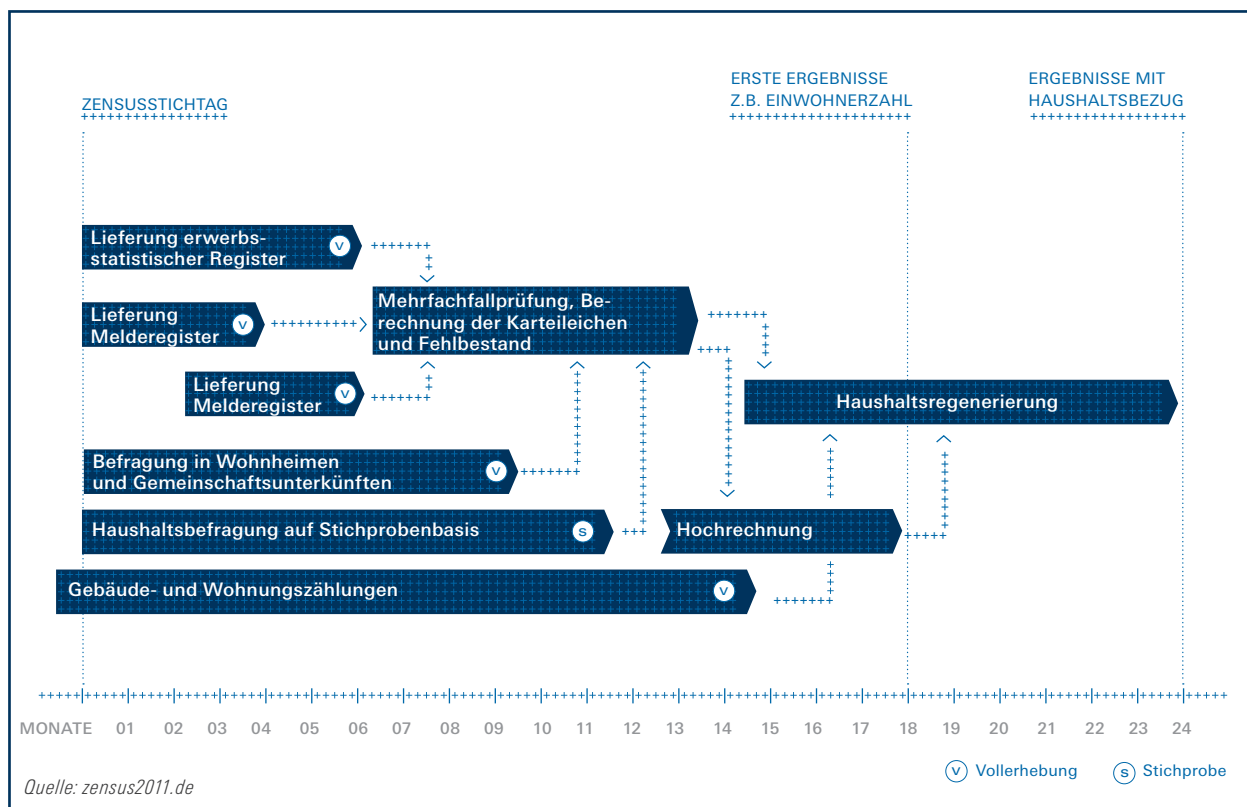
*Strukturierte und verlässliche
Informationen für Leben,
Arbeiten und Wohnen in
Deutschland.*

Auch für die Privatwirtschaft, für die Planungssicherheit ein prinzipiell wichtiges Gut ist, verbessert sich mit präziseren Daten die Grundlage, auf der sie ihre unternehmerischen Entscheidungen aufbauen kann. Für Wohnungsbauunternehmen etwa ist die Gebäude- und Wohnungszählung von großem Interesse. Sie gibt unter anderem Aufschluss über die Zusammensetzung der Haushalte, aus der sich ableiten lässt, wie groß die künftig benötigten Wohnungen sein müssen. Ferner kann die kleinteilige Aufschlüsselung der Bevölkerungszahl helfen, Wohnungsknappheit besser zu identifizieren und neue Investitionen gezielter zu planen. Von Bedeutung ist auch die räumliche Verteilung der Berufsgruppen. Gerade in Zeiten zunehmenden Fachkräftemangels wird es für Unternehmen schwer, genügend qualifizierte Arbeitnehmer zu finden. Dieses Problem lässt sich verständlicherweise dann am ehesten lösen, wenn neue Produktionsstätten dort errichtet werden, wo die benötigten Mitarbeiter ihren Lebensmittelpunkt haben. Vorteile können sich auch für den Einzelhandel ergeben. Für ihn ist die Bevölkerungsverteilung ein wichtiger Indikator, um zu entscheiden, wo sich neue Filialen am ehesten lohnen. Erkenntnisse über Berufe und Bildungsstand der Bevölkerung können sogar dazu beitragen, das Angebotssortiment zu optimieren. Präzises Datenmaterial ist nicht zuletzt für die Markt- und Meinungsforschung



unverzichtbar. Aufgrund der Ergebnisse des Zensus werden vermutlich Stichprobensysteme überarbeitet werden müssen, die sich nach regionaler Bevölkerungsverteilung, Alter, Geschlecht und anderen Größen zusammensetzen. Darüber hinaus werden alle künftigen Hochrechnungen und Gewichtungen an den neuen Daten auszurichten sein.

ZEITLICHER ABLAUF DES REGISTERGESTÜTZTEN ZENSUS



Aufschwung bewirkt positive Impulse

Wer im Markt dauerhaft erfolgreich sein will und seine Unternehmensziele erreichen möchte, der muss seine aktuelle Position genau kennen sowie seine Strategie zielgerichtet und präzise definieren können. Für das bewährte Mitunternehmerkonzept der Südwest Finanz bedeutet dies, sich in der subjektiven Wahrnehmung der Kunden und Partner so zu positionieren, dass eine deutliche Strategie des eigenen Unternehmens erkennbar ist.



Das Investitionsjahr 2010

SICHERHEIT BEIM INVESTIEREN – Dieser Aspekt bleibt, bedingt durch die Erfahrungen aus der Finanzmarktkrise, wichtig für unsere Anleger. Mit ihrem flexiblen Anlagekonzept konnte die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG adäquat auf die Entwicklungen des deutschen Finanz- und Immobilienmarktes reagieren.

WELTWIRTSCHAFT

Das Wachstum der Weltwirtschaft verlangsamt sich.

2010 verlor das Wachstum der Weltwirtschaft, das sich seit Mitte 2009 stark beschleunigt hatte, wieder deutlich an Tempo. Bereits im Frühjahr ließ in den USA und Japan die wirtschaftliche Dynamik nach, bevor dann in der zweiten Jahreshälfte auch im Euroraum die Wachstumskräfte spürbar erlahmten. Einen Rückgang der Expansionsgeschwindigkeit verzeichneten auch die Schwellenländer Asiens und Lateinamerikas. Allerdings hatten sie ihren ursprünglichen Wachstumspfad zwischenzeitlich wieder erreicht, wovon bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften keine Rede sein konnte.

Bei letzteren hatte die Finanz- und Wirtschaftskrise erhebliche strukturelle Probleme offengelegt, die nicht überwunden waren. So war in den USA mit dem Einbruch der Häuserpreise erhebliches Vermögen verloren gegangen, was nicht nur die Verschuldungslage vieler amerikanischer Haushalte verschärft hatte, sondern auch den privaten Konsum als wichtigsten Wachstumstreiber der US-Wirtschaft belastete. Kaufkraftverluste wurden ferner dadurch hervorgerufen, dass jene, die bisher im Immobiliensektor beschäftigt waren, nun arbeitslos wurden. Ähnliche Folgen verzeichneten jene westeuropäischen Länder, in denen es ebenfalls zum Platzen der Immobilienblase gekommen war. Alles in allem leisteten die USA (3,0 Prozent) sowie die Länder der Eurozone (1,7 Prozent) 2010 nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag zum Wachstum der Weltwirtschaft von real 4,8 Prozent. Asien und Lateinamerika waren dagegen mit 9,5 Prozent und 6,1 Prozent die Wachstumstreiber.

Harter Sparkurs für Griechenland, Spanien und Portugal.

Hinsichtlich des Wachstums in Europa zeigt sich bei näherer Betrachtung ein differenziertes Bild. So verbuchten 2010 vor allem Deutschland und einige seiner Nachbarn erfreuliche Zuwächse beim Bruttoinlandsprodukt (BIP). Eine geringe wirtschaftliche Dynamik ging demgegenüber von den meisten Mittelmeerrändern aus. Insbesondere Griechenland, Spanien und Portugal sahen sich einer sehr angespannten Haushaltslage gegenüber, die Regierungen zu erheblichen Konsolidierungsanstrengungen zwang. Zur Sicherstellung ihrer Zahlungsfähigkeit war es ihnen möglich, unter strengen Auflagen Hilfen aus einem Notprogramm (Griechenland) sowie aus dem „Euro-Rettungsschirm“ der Europäischen Union (EU) und des Internationalen Währungsfonds (IWF) in Anspruch zu nehmen.

*Deutschland gehört zu den
wachstumsstärksten Ländern.*

2010 gehörte Deutschland mit einem realen Zuwachs von 3,5 Prozent zu den wachstumsstärksten Ländern in Europa. Hierzu trugen sowohl die inländische als auch die ausländische Nachfrage maßgeblich bei. Was die Exporte betraf, so zeigte sich eine lebhaftere Nachfrage vor allem nach deutschen Industrieprodukten in nahezu allen Wirtschaftsregionen der Welt. Dies alles führte dazu, dass die Zahl der Arbeitslosen – erstmals seit 18 Jahren – wieder unter die Marke von drei Millionen sank.

FINANZMÄRKTE

*Aktienmärkte waren
2010 im Aufwind.*

Als Spiegel der weltwirtschaftlichen Erholung erwiesen sich ein weiteres Mal die Aktienmärkte, die ihre starken Einbrüche zu einem großen Teil wieder ausgleichen konnten. An der Skepsis der Finanzmärkte bezüglich der Solidität der wirtschaftlichen Erholung änderte dies allerdings nichts. So blieb der Blick der Märkte fest auf jene westeuropäischen Staaten gerichtet, deren Budgetprobleme wachsende Zweifel an ihrer Zahlungsfähigkeit nährten. Den in diesen Ländern rasch steigenden Zinsen mussten die EU sowie der IWF schließlich mit öffentlichen Hilfszusagen entgegentreten. Daneben standen die europäischen Banken im Blickpunkt. Hier trugen erst die erfolgreich durchgeführten Stresstests sowie der Nachweis erzielter hoher Gewinne zu einer Befriedung der Märkte bei.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

*Risikominimierung durch
breite Streuung in den
Anlageklassen.*

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG verfolgte auch im Berichtsjahr mit einer breiten Diversifikation in den jeweiligen Anlageklassen ihre langfristige Strategie, attraktive Chancenpotenziale bei einer weitreichenden Risikominimierung zu nutzen. Die unübersichtlichen Tendenzen, die sich zum Jahresstart 2010 abzeichneten, bestätigen diese sicherheitsorientierte Strategie.

Die Geschäftsleitung hat sich entschieden, auf Sicht gezielte Investitionen ausschließlich in Sachwerte zu tätigen, daneben Investitionen in Wertpapiere zurückzustellen, bis eine nachhaltige Marktstabilität eingetreten ist.

VERMÖGENSPORTFOLIO (GESAMT: 41,6 Mio. Euro)



DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Gesamtportfolio erhöhte sich aufgrund von veränderten Vermögensbewertungen und Vermögensübertragungen.

Zum Jahresende 2010 hatte die Gesamtsumme des Portfolios der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, welches aus den Anlageklassen Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie aus liquiden Mitteln, Private Equity und Alternativen Investments besteht, einen Wert von 41,6 Mio. Euro (Vorjahr: 38,9 Mio. Euro). Diese Steigerung im Gesamtportfolio betrug 2,7 Mio. Euro und ist im Wesentlichen zurückzuführen auf veränderte Vermögensbewertungen und Vermögensübertragungen.

Die Assetklasse Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen blieb trotz Zugängen und Veräußerungen konstant bei 19,2 Mio. Euro (Vorjahr: 19,2 Mio. Euro), der Anteil am Gesamtvermögen sank jedoch leicht auf 41,8 Prozent (Vorjahr: 47,4 Prozent). Die Rendite aus der aktiven Vermietung betrug im Berichtsjahr 6,2 Prozent vor Kosten (Vorjahr: 6,9 Prozent).

Die noch kurzfristig geparkten Wertpapiermittel wurden weiter in Immobilien investiert.

Liquiditätspolster in Höhe von 1,7 Mio. Euro vorhanden.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel zum Bilanzstichtag mit 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro) eine Gewichtung von 5,0 Prozent. Der Gesellschaft stand zum 31.12.2010 ein Liquiditätspolster von 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) zur Verfügung. Die Geldmarkt- und Finanzanlagen generierten im Berichtsjahr 312 TEUR (Vorjahr: 380 TEUR).

In der Anlageklasse Alternative Investments wurden Engagements bei Zweitmarktbeteiligungen in den Klassen Schiffe und Immobilien eingegangen. Zusammen mit dem Segment Private Equity waren Beteiligungen in Höhe von 18,6 Mio. Euro (Vorjahr: 16,2 Mio. Euro) am Gesamtportfolio vertreten.

Der Bereich Private Equity über Golding Capital war mit 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 6,4 Mio. Euro) investiert und der übrige Bereich Alternative Investments (Immobilien und Schiffe) mit 12,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro).

TROTZ POSITIVEM INVESTITIONSERGEBNIS BLEIBT GESAMTERGEBNIS NEGATIV

Verlustzuweisungen an atypisch stille Gesellschafter.

Vor dem Hintergrund der kritischen Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten blickt die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG auf ein volatiles Jahr zurück. Die erfolgreichen Immobilienveräußerungen wurden von den Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2010 Verluste in Höhe von –2,8 Mio. Euro (Vorjahr: –2,2 Mio. Euro) zugewiesen wurden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 29 TEUR (Vorjahr: –22 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Mehr als 9.500 Verträge unter Verwaltung.

Zum Jahresende 2010 verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 9.524 Verträge (Vorjahr: 9.896 Verträge). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 324 Verträge und liegt damit leicht über der Quote des Vorjahres (3,3 Prozent). Weitere 727 Verträge wurden nach dem 31.12.2010 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeit beendet und ausbezahlt. Im Jahr 2010 flossen der Gesellschaft rund 7,8 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Das Management rechnet für 2011 mit ca. 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: 7,9 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinlagen.

Immobilien

STARKE EINBRÜCHE AN ZAHLREICHEN IMMOBILIENMÄRKTEN

– Das Platzen der Immobilienblase in den USA sowie in Spanien, Italien und Großbritannien hatte dort in kürzester Zeit zu einer drastisch steigenden Zahl von Notverkäufen sowie zu starken Preiseinbrüchen bei Grundstücken und Häusern geführt. Auf diese dramatische Weise waren die spekulativen Übertreibungen dieser Immobilienmärkte quasi über Nacht beseitigt worden. Noch heute sind die Folgen der Marktkorrekturen nicht überwunden.

Der deutsche Immobilienmarkt profitiert vom inländischen Wirtschaftswachstum.

Weil sich die Übertreibungen in der Bundesrepublik in weitaus engeren Grenzen gehalten hatten, verlief hier die Entwicklung auch weniger dramatisch ab. Der deutsche Immobilienmarkt konnte sich im Berichtsjahr sogar schon wieder in einem positiven Licht präsentieren, und das hatte mehrere Ursachen. Zu ihnen zählten das kräftige Wirtschaftswachstum in Deutschland, die nachhaltige Belebung des Arbeitsmarktes, niedrige Zinsen und nicht zuletzt die staatlichen Fördermaßnahmen, die auf die Wohneigentumsbildung gerichtet sind.

Im laufenden Geschäftsjahr dürfte sich an den insgesamt positiven Rahmendaten wenig ändern, selbst dann nicht, wenn das Wirtschaftswachstum etwas geringer ausfallen sollte als 2010. Für Anleger gehören Immobilien zweifellos zu den attraktiven Anlageformen, weil sich mit ihnen höhere Renditen erzielen lassen als mit öffentlichen Anleihen. Hinzu kommt, dass Immobilien in guten Lagen – gerade in Zeiten besonders volatiler Aktienmärkte – eine ausgesprochen sichere Anlage sind.

DER IMMOBILIENBESTAND BLEIBT UNVERÄNDERT

Mietrendite von 6,7 Prozent erwirtschaftet.

Das Immobilienportfolio umfasst nach dem Abgang der Einheiten Konstanz nun fünf Objekte. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,7 Prozent (Vorjahr: 6,9 Prozent). Neben dem Objekt in Konstanz wurden noch drei Einheiten in Markdorf verkauft. Die Gesellschaft trat weiterhin als Co-Investor bei mittelbaren Immobilienprojekten auf. In dieses Engagement flossen im Berichtsjahr weitere Mittel.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugang	Objekt	Kaufpreis ^{1 3} EUR	Verkehrswert EUR	Buchwert 31.12.2010	Mieteinnahmen EUR	Mietrendite ² %
10.2004	Markdorf, Am Sonnenhang 1-3	279.200	500.000	269.424	32.985	6,3
03.2006	Freiburg, Dunantstraße 5+7	76.326	87.480	75.091		
06.2006	Friedrichshafen, Ehlersstraße 19	453.200	530.000	441.743	31.260	6,9
07.2006	Leipzig, Oberläuterstraße 23+25	700.400	663.000	677.296	42.869	6,1
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6	1.021.412	1.100.000	1.199.808	63.093	6,2
	Gebäude gesamt	2.530.538	2.880.480	2.663.362	170.207	6,7
Verkäufe	Markdorf		Veräußerungsgewinn 2010		224.839	
	Gebäude/Grundstücke gesamt	2.530.538	2.880.480	2.663.362	395.046	15,6
CO-INVESTMENTS						
	Beteiligung DRE II (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	9.324.000	9.324.000	8.610.000	212.375	2,3
	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58-64)	990.000	990.000	980.000	24.500	2,5
	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23-35)	3.088.000	3.088.000	2.836.000	136.850	4,4
	Beteil. DRE VI (Stuttgart/Leonberg)	50.000	50.000	50.000		3,9
	HTB Immobilienfonds	934.759	935.000	819.667	50.000	5,3
	BIG Immobilienbeteiligung	1.300.000	1.420.000	1.381.000		
	peg Loft Frankfurt GmbH & Co. KG	500.000	500.000	500.000	50.000	10,0
	Immobilienbeteiligungen gesamt	16.186.759	16.307.000	15.176.667	473.725	2,9
	Anlageklasse Immobilien	18.717.297	19.187.480	17.840.029	868.771	4,6
1) Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto) 2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) 3) bereinigt um evtl. Verkäufe						

Der Wert des direkten Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG summiert sich zum Jahresende 2010 auf 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,4 Mio. Euro).

Für das Jahr 2011 sind weitere Veräußerungschancen realisierbar.

UMBAUMASSNAHMEN UND VERKÄUFE STEIGERN DIE ERTRÄGE

Belegungsquote von über 95 Prozent bei Wohnimmobilien.

Der Immobilienbestand der Gesellschaft ist zum überwiegenden Teil durch Wohnimmobilien geprägt. Der inländische Wohnungsmarkt ist derzeit stabil und weist nachhaltig Steigerungen in Mieten und Wertentwicklungen aus. Eine Arztpraxis in Friedrichshafen mit einer Restmietdauer bis 2014 ergänzt das Portfolio. Im wohnwirtschaftlichen Bereich konnte die Gesellschaft eine durchschnittliche Belegungsquote von über 95 Prozent erreichen. Dies und der derzeitige Trend zu Immobilien forciert die Nachfrage nach diesen Wohnimmobilien. Während in Leipzig die Einheiten weiter im Bestand gehalten werden, sollen an den Standorten Markdorf und Ludwigshafen Wohnungen veräußert werden. Die Einheit in Markdorf kann unverändert angeboten werden, wobei die Interessenschicht aus Eigentümern und Kapitalanlegern besteht. In Ludwigshafen können auch beide Interessenlager bedient werden, wobei noch teilweise Sanierungen der Bäder und der Balkone offen sind. Beide Maßnahmen sollen die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie weiter steigern.

Aus den Immobilienbeteiligungen werden regelmäßig konstante Vermietungsquoten gemeldet, während die Veräußerungserfolge stark differieren. Äußerst erfolgreich laufen die Verkäufe in Frankfurt und Leonberg, während in Bergheim erste Verkaufstermine noch anstehen.

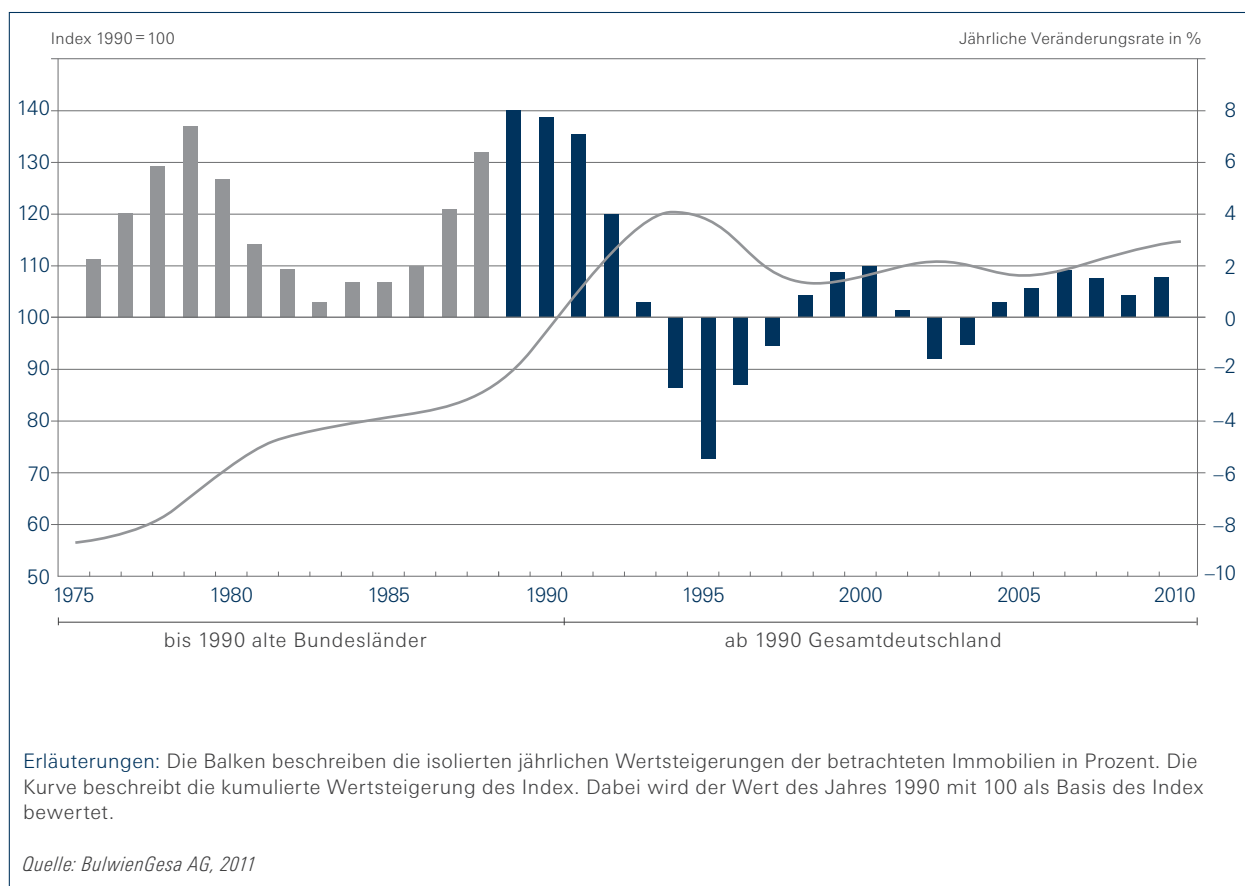
Neben der laufenden Bewirtschaftung sieht das Management weitere Einstiegschancen in weitere Wohnobjekte, Angebote sind allerdings intensiv zu prüfen.

FREMDKAPITAL

Fremdkapitalquote beträgt 23,5 Prozent.

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 23,5 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 46,7 Prozent aus. In 2010 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



UNKLARE SITUATION IN 2011

Immobilienchancen sollen in 2011 genutzt werden.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, in 2011 die sich bietenden Chancen zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und dem Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann aus heutiger Sicht nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

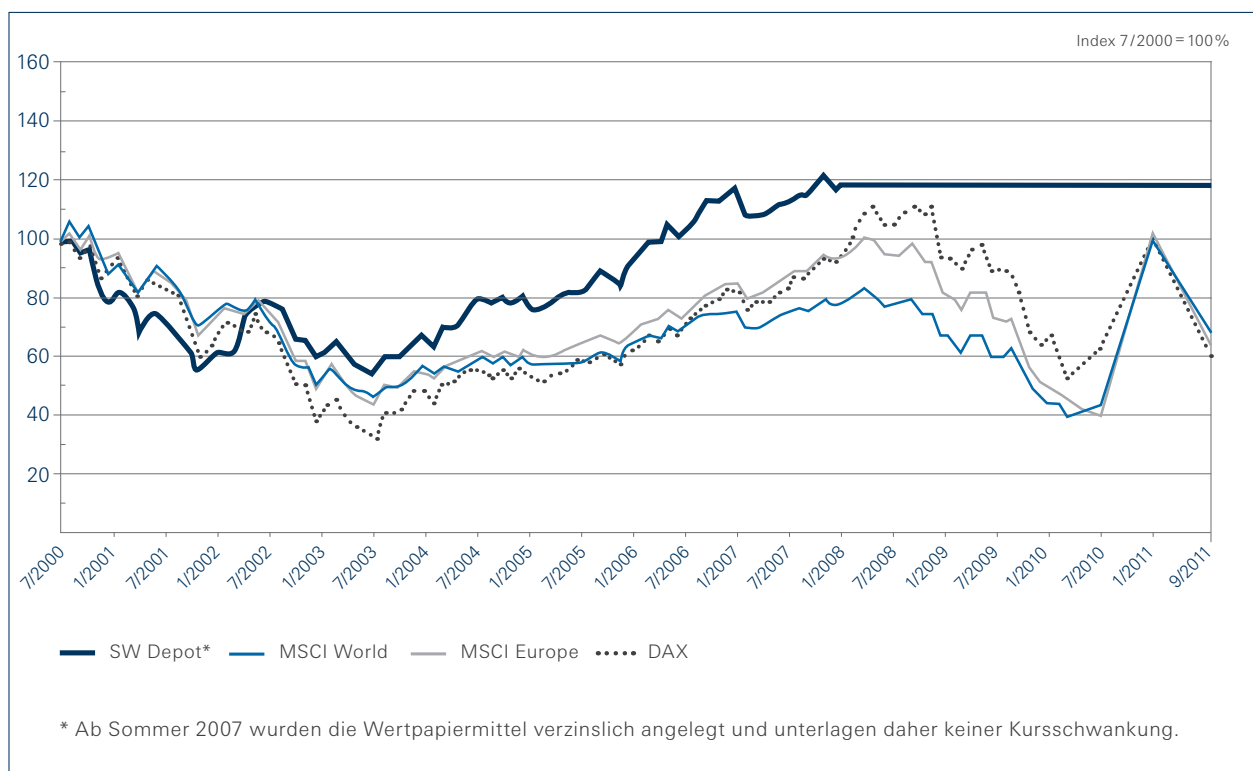
Wertpapiere 2010

WELTKONJUNKTUR DURCH UNSICHERHEITEN BELASTET – Die schnelle Erholung der Weltkonjunktur wurde 2010 durch diverse Unsicherheiten wie Staatsfinanz- und Währungskrisen beeinträchtigt. Dabei waren die Zuwachsraten in den Schwellenländern deutlich höher als in den Industrienationen.

*Uneinheitliche Weltkonjunktur
verunsichert Börsen.*

Die internationalen Finanzmärkte zeichneten im Berichtsjahr eine wirtschaftliche Entwicklung nach, die sich – nachdem sie 2009 so dynamisch begonnen hatte – zuletzt merklich abschwächte. Die Marktteakteure blieben gleichwohl sehr skeptisch, weil die Risiken, die vor

WERTENTWICKLUNG



Volatilität prägt Finanzmärkte.

allem mit den hohen Budgetdefiziten einiger Länder des Euroraums einhergingen, wie ein Damoklesschwert über den Märkten schwebten. Es bestand die Gefahr, dass sich die Schuldenprobleme auf das weltweite Finanzsystem und damit letztlich auf die Realwirtschaft auswirken könnten. Die Konsequenz aus dieser Einschätzung war eine dauerhaft ausgeprägte Volatilität der Märkte.

*Deutsche Finanzindices
2010 im Plus.*

An den Aktienmärkten standen folglich vor allem die großen Finanzinstitute im Fokus der Marktteilnehmer. Damit keine Befürchtungen laut wurden, dass die Finanzkraft der Banken bei einem Verlust der Zahlungsfähigkeit staatlicher Schuldner übermäßig beeinträchtigt werden könne, wurden strenge Stresstests durchgeführt, die die Institute dann auch ohne große Schwierigkeiten bestanden. Im Verlauf des Berichtsjahres nahm der deutsche Leitindex DAX unter teils kräftigen Schwankungen um rund 16 Prozent bzw. knapp 1.000 Punkte auf 6.913 Punkte zu. Noch weitaus stärker zeigte sich die Belebung beim MDAX. Er legte im Jahresverlauf um mehr als 35 Prozent zu und überschritt dabei sogar die 10.000-Punkte-Marke.

Die Kursentwicklung verlief in anderen Industrieländern ebenfalls positiv, jedoch meist nicht so ausgeprägt wie in Deutschland. In den USA und in Großbritannien etwa stiegen deren Leitindices Dow Jones Industrial Index und FTSE 100 jeweils nur um rund 10 Prozent an, was in dem schwächeren Wirtschaftswachstum dieser Länder seine Ursache haben dürfte.

ZURÜCKHALTUNG BEI WERTPAPIEREN

*Bedingungen für Aktien in 2010
nicht einfach.*

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, die ihre Wertpapierliquidität zugunsten anderer Investitionen sowie zur Auszahlung fälliger Anlegerverträge reduzierte, blieb gegenüber den Kursanstiegen weiterhin skeptisch. Die aktuelle Entwicklung auf den Finanzmärkten unterstreicht diese Zurückhaltung.

AUSBLICK 2011

Angesichts der Turbulenzen auf den Finanzmärkten und der Eurokrise erscheint es uns auch im Geschäftsjahr 2011 nicht vertretbar, Engagements bei Aktien einzugehen.

Alternative Investments

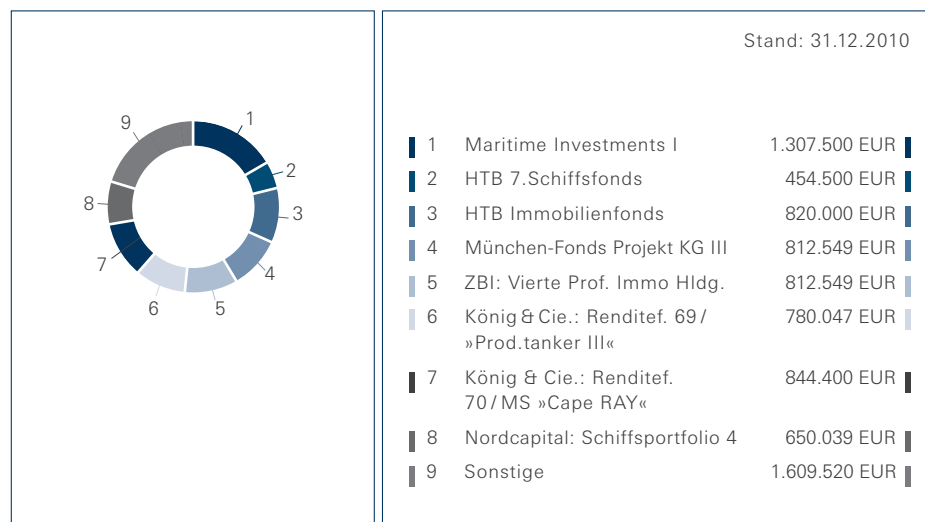
DIE ANLAGEKLASSE ERHÖHTE SICH LEICHT

Alternative Investments bieten viele Unternehmensbeteiligungen.

Die Anlageklasse Alternative Investments/Private Equity, die zum Ende 2010 mit 34,8 Prozent am Gesamtportfolio vertreten war, umfasst Unternehmensbeteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte „Secondaries“.

Im Teilsegment Private Equity investiert die Gesellschaft hauptsächlich über Dachfonds. Von dem durch die Golding Capital Partners GmbH in München gemanagten Dachfonds über 10 Mio. Euro wurden inzwischen Tranchen in Höhe von 9,5 Mio. Euro nahezu vollständig abgerufen. Insgesamt ist die Gesellschaft nach Rückflüssen zum Jahresende noch mit 6,0 Mio. Euro in Private Equity-Fonds investiert.

ALTERNATIVE INVESTMENTS (Gesamt: 8,1 Mio. Euro)



AUSBLICK

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2011 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

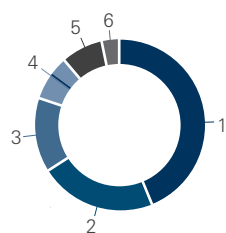
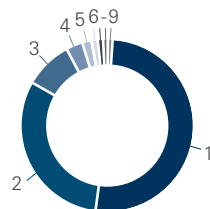
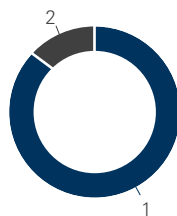
Private Equity

WERTENTWICKLUNG

Beteiligung	Kumulierte Anschaffungskosten	Rückflüsse		Aktuelle Bewertung		Gesamtbewertung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<i>Private Equity</i>							
Apax Europe VI	1,0	0,7	68	0,6	66	1,3	134
Audax Private Equity Fund II	0,8	0,5	70	0,4	51	0,9	121
Bain Capital Fund IX	0,7	0,1	16	0,5	74	0,6	90
Bain Capital Fund VIII-E	1,5	0,7	47	1,2	81	1,9	127
Charterhouse Capital Partners VIII	0,8	0,0	0,0	0,6	74	0,6	74
Cognetas Fund II	1,2	0,1	6,0	0,5	43	0,6	49
CVC European Equity Partners IV	0,9	0,4	44	0,7	78	1,1	122
Summit Partners VII	0,5	0,1	15	0,5	90	0,6	104
Thomas H. Lee VI	0,5	0,0	3,0	0,5	95	0,5	98
<i>Venture Capital</i>							
Highland Capital Partners VII	0,3	0,0	14	0,2	77	0,2	91
Oak Investment Partners XI	0,8	0,2	32	0,5	65	0,8	96
Summe	8,9	2,8	32	6,2	70	9,0	101
Rundungsdifferenzen sind möglich.							

PORTFOLIOÜBERSICHT

Stand: 31.12.2010



Anlageklasse

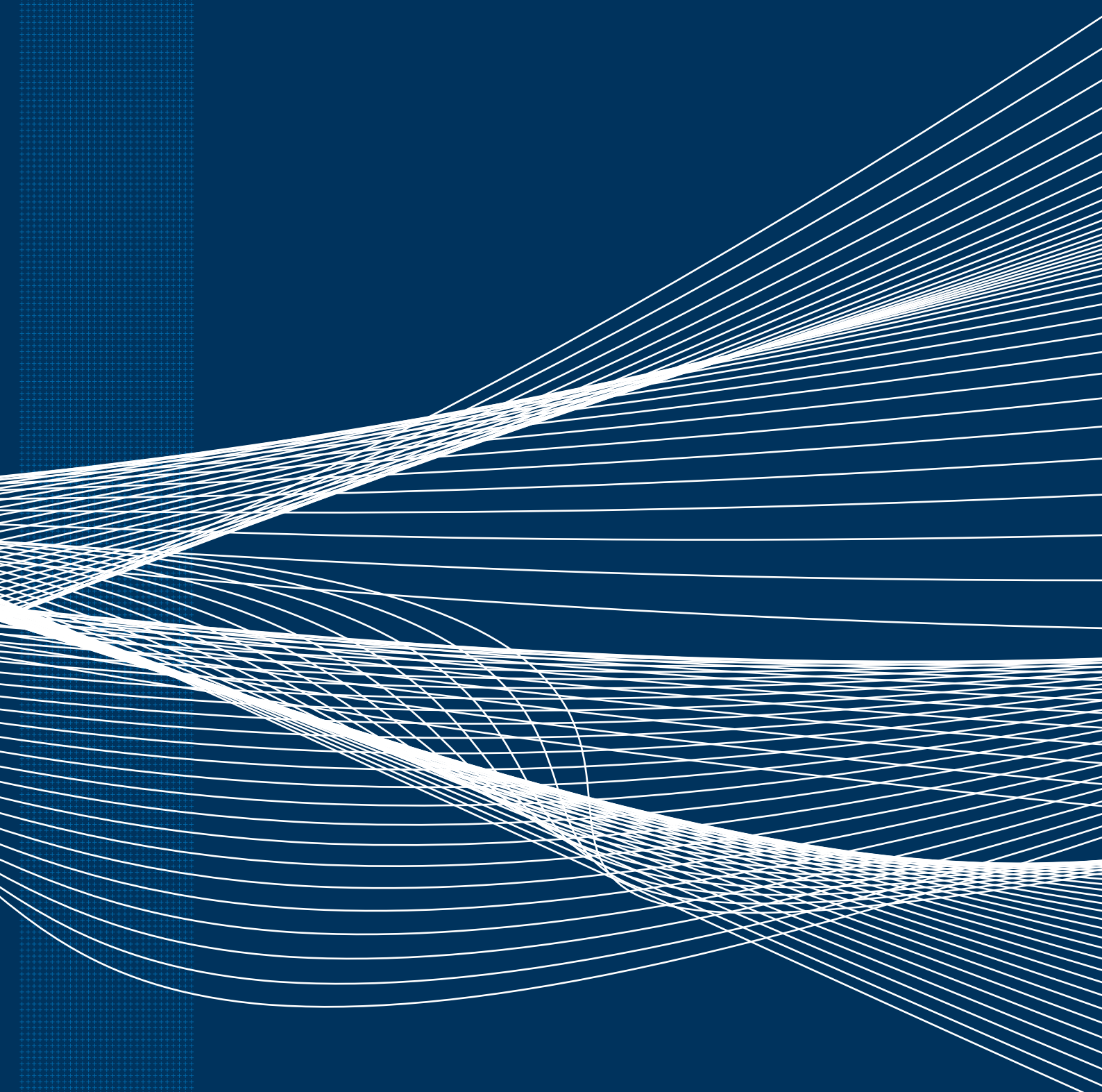
1 Private Equity	89,3%
2 Venture Capital	10,7%

Anlageklasse/Region

1 Europa (Private Equity)	51,9%
2 Nordamerika (Private Equity)	31,6%
3 Nordamerika (Venture Capital)	9,0%
4 Afrika (Private Equity)	3,2%
5 Ozeanien (Private Equity)	1,6%
6 Europa (Venture Capital)	1,3%
7 Asien (Private Equity)	0,6%
8 Lateinamerika (Private Equity)	0,4%
9 Asien (Venture Capital)	0,4%

Branche

1 Konsumgüter	43,7%
2 IT&Telekommunikation	22,5%
3 Industrie	14,4%
4 Energie & Rohstoffe	8,5%
5 Gesundheitswesen	7,5%
6 Finanzwesen	3,3%



Stabile Perspektiven

Als langfristig orientiertes Unternehmen liegt für die Südwest Finanz auf der Anlageklasse Immobilien ein besonderer Fokus. Immobilien stellen auf lange Sicht eine sichere Anlage dar, die kaum volatil ist und auch den inflationären Auswirkungen in großem Maße standhält.

Zugangsdatum	22.10.2004
Fertigstellungsdatum	2000
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	32.985 EUR
Betriebsüberschuss 2010	28.010 EUR
Mietrendite	6,3%
Unsere Einheiten	3 WE, 3 TG
Eigenkapital Ist	50%
Fremdkapital Ist	350.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	247.625 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	43.926 EUR
Buchwert	269.424 EUR
Verkehrswert	500 TEUR



MARKDORF | Am Sonnenhang 1-3

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TGs
Größe	193,42 qm
Größe Grundstück	1.857 qm (220/1.000 MEA); 2.402 qm (6/1.000 MEA)
Kaufpreis	279.200 EUR

Zugangsdatum	01.03.2006
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	—
Restmietlaufzeit	—
Jahresmieteinnahme	0 EUR
Betriebsüberschuss 2010	-2.658 EUR
Mietrendite	0,00%
Unsere Einheiten	2 GE
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	—
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	2010: 0,00 EUR
Buchwert	75.091 EUR
Verkehrswert	87.480 EUR



FREIBURG | Dunantstraße 5+7

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	139,7 qm
Größe Grundstück	1.632 qm (580/10.000 MEA); 1.310 qm (351/10.000 MEA)
Kaufpreis	76.326 EUR



FRIEDRICHSHAFEN | Ehlersstraße 19

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

Zugangsdatum	01.06.2006
Fertigstellungsdatum	1991
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	100 %
Restmietlaufzeit	31.05.2016
Jahresmieteinnahme	31.260 EUR
Betriebsüberschuss 2010	30.520 EUR
Mietrendite	6,9 %
Unsere Einheiten	1 GE (Praxis), 2 TG, 3 Stellplätze
Eigenkapital Ist	81 %
Fremdkapital Ist	85.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	143.275 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	9.090 EUR
Buchwert	441.743 EUR
Verkehrswert	530 TEUR



LEIPZIG | Oberläuterstraße 23+25

Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	826,6 qm
Größe Grundstück	3.960 qm (1.812/10.000 MEA)
Kaufpreis	700.400 EUR

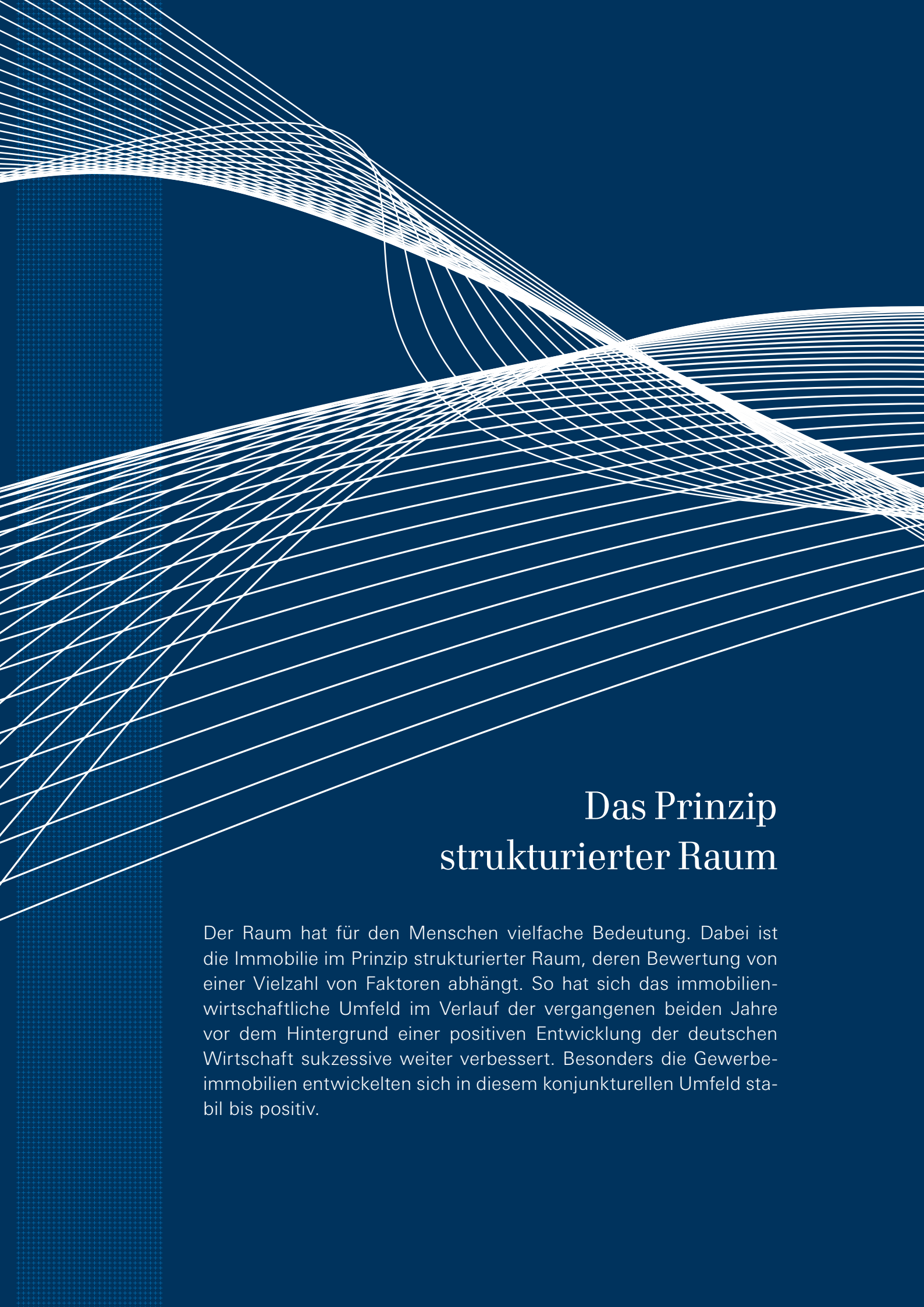
Zugangsdatum	01.07.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1930
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	75 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	42.869 EUR
Betriebsüberschuss 2010	29.280 EUR
Mietrendite	6,1 %
Unsere Einheiten	16 WE
Eigenkapital Ist	36 %
Fremdkapital Ist	450.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	218.374 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	47.626 EUR
Buchwert	677.296 EUR
Verkehrswert	663 TEUR

Zugangsdatum	01.12.2007
Fertigstellungsdatum	1972
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	92%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	63.093 EUR
Betriebsüberschuss 2010	45.534 EUR
Mietrendite	6,2%
Unsere Einheiten	12 WE, 5 Garagen, 5 Stellplätze
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	182.356 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	35.100 EUR
Buchwert	1.199.808 EUR
Verkehrswert	1.100 TEUR



LUDWIGSHAFEN | Blütenweg 4+6

Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	1.083,98 qm
Größe Grundstück	1.622 qm
Kaufpreis	1.021.412 EUR



Das Prinzip strukturierter Raum

Der Raum hat für den Menschen vielfache Bedeutung. Dabei ist die Immobilie im Prinzip strukturierter Raum, deren Bewertung von einer Vielzahl von Faktoren abhängt. So hat sich das immobilienwirtschaftliche Umfeld im Verlauf der vergangenen beiden Jahre vor dem Hintergrund einer positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft sukzessive weiter verbessert. Besonders die Gewerbeimmobilien entwickelten sich in diesem konjunkturellen Umfeld stabil bis positiv.

Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

*Deutschland hat sich
2010 wirtschaftlich stabilisiert,
Staatsschulden aber bedrohen
Eurozone.*

Im Jahr 2010 hat sich das wirtschaftliche Umfeld über die ursprünglichen Erwartungen hinaus weiter stabilisiert. Insbesondere unser Heimatmarkt Deutschland hat davon profitiert. In den wichtigsten Schwellenländern in Lateinamerika und Asien setzte sich das Wachstum fort. In der Eurozone wirkten sich straffere fiskalpolitische Maßnahmen und strukturelle Anpassungen belastend auf einige Länder aus. Weiterhin gibt es Unsicherheiten über die Stabilität des Finanzsystems, die angesichts der zu hohen Staatsverschuldungen an den Kapitalmärkten für große Schwankungen sorgten.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 mit 3,6 Prozent des Bruttoinlandsproduktes (BIP) doppelt so schnell gewachsen wie der Durchschnitt der Europäischen Union und ist damit zur Konjunkturlokomotive Europas geworden. Für das laufende Jahr rechnet die Bundesregierung mit einem weiteren Anstieg des BIP. Den Anstoß für den kräftigen Aufschwung gab die weltwirtschaftliche Erholung. Die deutschen Unternehmen konnten aufgrund ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit an frühere Exporterfolge anknüpfen. Dieser außenwirtschaftliche Impuls ist inzwischen auf die Binnennachfrage übergesprungen. Sie wird zunehmend zur treibenden Kraft der Wirtschaftsentwicklung. 2010 kamen bereits zwei Drittel des Wachstums aus der Binnennachfrage, 2011 werden es über drei Viertel sein. Zu dieser Entwicklung haben auch die breit angelegten Konjunkturmaßnahmen der Bundesregierung beigetragen. Bürger und Unternehmen wurden, unter anderem durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz, ab 2010 jährlich um rund 24 Milliarden Euro entlastet.

*Flexibilität der Arbeitnehmer
führt zu stabilen sowie
wachsenden Beschäfti-
gungszahlen.*

Die wirtschaftliche Erholung ist insbesondere ein Beschäftigungsaufschwung. Inzwischen liegt die Beschäftigung auf dem Höchststand seit der Wiedervereinigung. Für 2011 rechnet die Bundesregierung damit, dass die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt unter 3 Millionen bleibt. In der Krise konnten die Unternehmen dank hoher Flexibilität von Arbeitszeitregelungen in den Betrieben ihre Kernbelegschaft halten und Entlassungen weitgehend vermeiden. Die Wirtschaftsakteure haben zudem durch verantwortungsvolle Tarifabschlüsse und zukunftsgerichtete unternehmerische Entscheidungen erheblich dazu beigetragen, die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen zu verbessern.

Die Erwartungen einer sehr langsamen Konjunkturbelebung sowie die düsteren Aussichten auf dem Arbeitsmarkt lassen auf negative Auswirkungen auf die heimischen Immobilienmärkte schließen, zumal diese der Konjunktur zeitlich nachlaufen. Im internationalen

*Weltwirtschaft wächst 2011
moderat aufgrund stärkerer
Konsumentennachfrage und
Investitionsneigung.*

Vergleich wird die Situation in Deutschland weniger dramatisch ausfallen, da es keine vergleichbare Immobilienblase auf dem Wohnungsmarkt gab und zunehmende Inflationsängste sogar positive Impulse für diesen geben könnten.

Die Weltwirtschaft wird im laufenden und kommenden Jahr mit je 4,3 Prozent zwar etwas weniger stark wachsen als 2010, als es 5 Prozent waren. Dies ist aber laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) keine schlechte Nachricht. Die Wirtschaft sei nach der Krise zunächst noch stark von staatlichen Konjunkturmaßnahmen abhängig gewesen. Zudem habe in einer ersten Phase das Wiederauffüllen der Lager für einen Nachfrageschub gesorgt. Dieser Prozess sei mittlerweile abgeschlossen. Stattdessen stammten die Impulse nun stärker von den Konsumenten und von den Unternehmen, die wieder mehr investierten. Der Aufschwung sei somit stärker geworden. Während jedenfalls noch vor einem halben Jahr gewisse Experten vor einem neuerlichen Rückfall der Industrieländer in eine Rezession gewarnt hatten, scheint dieses Risiko nun gebannt.

Der DAX hat trotz Schuldenkrise in der Eurozone und der Angst vor einem Rückfall der USA in die Rezession die Erwartungen der Anleger klar übertroffen. Mit einem Plus von 16 Prozent auf 6.913 Punkte ist der deutsche Leitindex DAX im Jahr 2010 nicht nur den Analysten, die im Schnitt für 2010 mit einem Zuwachs von 4 Prozent gerechnet hatten, davongelaufen. Er hat auch die meisten anderen großen Indices hinter sich gelassen.

Das Zinsniveau im Euroraum blieb konstant auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Wenn auch erste Tendenzen eines leichten Zinsanstiegs zum Jahreswechsel erkennbar wurden. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde von der europäischen Notenbank 2010 weiter auf 1,0 Prozent gehalten. Aktuell steht dieser bei 1,25 Prozent und wurde im April 2011 erstmals seit 2009 wieder erhöht.

UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

*Mehr Investitionen in Immobilien,
aber keine in Wertpapiere.*

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in andere Assetklassen, insbesondere Immobilien umgeschichtet. Auch im Jahr 2010 wurden keine Wertpapierumsätze getätigt.

*Ergänzung des Immobilienportfolios
durch Co-Investitionen in
Immobilienprojekte.*

Das Immobilienportfolio umfasst nach dem Abgang der Einheiten Konstanz fünf Immobilienobjekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiter mittelbar als Co-Investor weiter in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,7 Prozent (Vorjahr: 6,9 Prozent). In 2010 wurden unterschiedliche Objektveräußerungen getätigt. Das betraf die Resteinheit in Konstanz und drei Einheiten in Markdorf. Für das Jahr 2011 sind weitere Veräußerungschancen realisierbar.

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2010 312 TEUR (Vorjahr: 380 TEUR) an Zinserträgen.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 9.524 (Vorjahr: 9.896) Verträge. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 324 Verträge und liegt damit leicht über dem Vorjahr (3,3 Prozent). Weitere 727 (Vorjahr: 51) Verträge werden nach dem 31.12.2010 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeit beendet und ausbezahlt.

INVESTITIONEN

Verschiedene Unternehmerbeteiligungen finden sich in den Alternativen Investments.

Das Portfolio wurde in 2010 mit dem Schwerpunkt Immobilieninvestitionen ausgebaut (41,8 Prozent). Die Anlageklassen Private Equity und Alternative Investments waren insgesamt mit 34,8 Prozent vertreten. Diese umfassen Beteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte „Secondaries“.

Im Teilsegment Private Equity investiert die Gesellschaft hauptsächlich über Dachfonds. Von dem durch die Golding Capital Partners GmbH in München gemanagten Dachfonds über 10 Mio. Euro wurden inzwischen Tranchen in Höhe von 9,5 Mio. Euro nahezu vollständig abgerufen. Im Jahr 2010 flossen weitere 0,3 Mio. Euro an die Gesellschaft zurück. Insgesamt ist die Gesellschaft nach Rückflüssen zum Jahresende noch mit 6,0 Mio. Euro in Private Equity-Fonds investiert.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 23,5 Prozent (Vorjahr: 46,7 Prozent). In 2010 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

DARSTELLUNG DER LAGE (VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE)

VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

*Korrekturen im Anlagebereich
und Vertragsbeendigungen
führen zu Verlustzuweisungen.*

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein schwankendes Jahr 2010 zurück, welches mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen wurde. Die erfolgreichen Immobilienveräußerungen wurden von den Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2010 Verluste in Höhe von –2,8 Mio. Euro (Vorjahr: –2,2 Mio. Euro Verlust) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2010 29 TEUR (Vorjahr: -22 TEUR Verlust) und resultiert aus der Erstattung von Ertragsteuern und den darauf entfallenden Zinsen.

FINANZLAGE

*Gesamtportfolio der Gesellschaft
beträgt 41,6 Mio. Euro.*

Das Gesamtportfolio steigerte sich im Geschäftsjahr 2010 um 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: + 1,1 Mio. Euro) auf rund 41,6 Mio. Euro (Vorjahr: 38,9 Mio. Euro). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung und Vermögensübertragungen.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagbezogen einen Wert von 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 4,0 Prozent gewichtet. Im Jahr 2010 flossen der Gesellschaft rund 7.839 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Deutliche Konjunkturerhöhung in 2011.

Die Konjunkturerwartungen für 2011 fielen im April den zweiten Monat in Folge deutlich stärker als erwartet aus. Analysten schätzten die derzeitige Lage zugleich so gut ein wie seit fast vier Jahren nicht mehr. Experten rechnen wegen dieser guten Ausgangssituation für 2011 weiter mit einem kräftigen Wachstum.

Trotz der erfreulichen Konjunktorentwicklung ergeben sich Risiken derzeit vor allem aus den steigenden Rohstoffpreisen. Die wachsende Inflationsgefahr könne die Europäische Zentralbank (EZB) dazu veranlassen, ihre Zinsen weiter zu erhöhen. Die Währungshüter

haben ihren Leitzins erstmals seit knapp drei Jahren angehoben. Damit verteuern sich Kredite für Unternehmen und Verbraucher. Viele Experten rechnen bis Jahresende mit weiteren Zinserhöhungen auf bis zu 1,75 Prozent.

Risiken ergeben sich auch durch die Japan-Krise und die Unruhen im arabischen Raum. Die Unsicherheit, die wir seit dem Erdbeben in Japan und der Nuklearkatastrophe dort haben, spiegelt sich im Rückgang der Konjunkturerwartungen deutlich wider. Ein Ende des Aufschwungs befürchten die Experten aber nicht. Sie rechnen weiter mit einem Wachstum von 2,8 Prozent für 2011.

*Chancen in den
volatilen Märkten wiegen
Marktrisiken auf.*

Investitionsaktivitäten der Gesellschaft bleiben folglich auch in 2011 mit Unsicherheiten behaftet, da weiterhin nicht alle Marktrisiken (Eurozone, Energiewende etc.) erkennbar sind. Andererseits bieten stark volatile Märkte auch die Chance, zumal unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittels, zu günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen bei anziehender Konjunktur zu profitieren.

DARSTELLUNG DER RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

RISIKOBERICHT

Nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken bekannt oder ersichtlich, die die Fortführung der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist gegenwärtig eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens nicht festzustellen.

*Diverse Risiken bedrohen die
Geld- und Kapitalmärkte.*

An den Geld- und Kapitalmärkten sind fortlaufende Änderungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktienkurse, Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und zwischen ihnen bestehenden Korrelationen kann neben den Chancen hieraus 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 ab, in die mittelbar investiert wird (Zielunternehmen). Substanz- und Ertragsrisiken wurden gemäß kaufmännischer Vorsicht berücksichtigt.

Ein Finanzierungsrisiko kann sich daneben aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ergeben.

*Kosten für Rechtsverfahren
sind unwägbar.*

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2010 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, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus, konnten aber im vergangenen Jahr weiter reduziert werden. Die Zahl der Streitigkeiten hat im vergangenen Jahr erneut abgenommen.

*Auszahlungen bei Vertrags-
beendigungen könnten Verkäufe
von Vermögensgegenständen
nötig machen.*

Schließlich können sich Vertragsbeendigungen nachteilig auf die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens auswirken, indem sowohl Mittel abfließen als auch künftige Ratenzahlungen ausbleiben. Hierdurch stehen der Gesellschaft geringere Investitionsmittel zur weiteren Renditeerzielung zur Verfügung. Daneben besteht bei einer Vielzahl von Vertragsbeendigungen die Möglichkeit, dass die Gesellschaft bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen zur Refinanzierung der Auszahlungen von Beteiligungen nicht in jedem Einzelfalle attraktive Marktpreise erzielen können.

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

PROGNOSEBERICHT

*Veränderte Energiepolitik in
Deutschland stellt die Wirtschaft
vor Herausforderung.*

Für 2011 und 2012 rechnet die Geschäftsleitung mit einer weiteren Erholung im Finanzsektor. Dabei sollten sich die Interventionen von Regierungen und Zentralbanken zur Stabilisierung der Märkte und zur Stärkung der Finanzinstitute ebenso positiv auswirken wie ein nachhaltiges Wachstum der Weltwirtschaft. Im bisherigen Jahresverlauf zeigte sich eine solche Festigung der Märkte trotz der Auswirkungen aus der Katastrophe in Japan, der Unruhen in Nordafrika und Schuldenkrise in der Eurozone. Noch nicht einzuschätzen sind die Folgen aus der sich wandelnden Energiepolitik in Deutschland.

Investitionen in Wertpapiere nur bei nachhaltiger Marktstabilität.

Das Investitionsjahr 2011 stellt somit erneut hohe Anforderungen an das Management. Den sich auftuenden Chancen und Risiken sind ihre enormen Potenziale gemein, sodass sorgfältige Recherchen vor neuen Investitionen verpflichtend sind. Vorsorgend hat die Gesellschaft auch für 2011 den gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend bereits bedeutende Korrekturen bei der Bewertung des Vermögens vorgenommen. Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2011 wird ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

Das Management rechnet für das Jahr 2011 mit rund 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: 7,9 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Mit Laufzeitende kommen 2011 727 Anlegerverträge zur Auszahlung.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2010 weitere 727 (Vorjahr: 51) Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 4,1 Mio. Euro Mitte 2011 zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet.

Die Geschäftsleitung hat sich entschieden, auf Sicht gezielte Investitionen ausschließlich in Sachwerte zu tätigen, daneben Investitionen in Wertpapiere vorerst hintenanzustellen, bis eine nachhaltige Marktstabilität eingetreten ist.

Unabhängige Experten sehen den deutschen Immobilienmarkt differenziert. Während Büroimmobilien nachhaltig eine weitere Schwächung erfahren werden, sind die Erwartungen an den wohnwirtschaftlich genutzten Bereich deutlich positiver. Drohende Inflationstendenzen und regional fehlender Wohnraum sollten sich in den nächsten Jahren positiv auf die Miet- und Objektpreise auswirken. Das allgemeine Zinsniveau wird insgesamt leicht steigend eingeschätzt.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, in 2011 das Umfeld für seine Anleger zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und dem Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Verkäufe in den Alternativen Investments sind für 2011 geplant.

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2011 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte wird für 2011 weiterhin nicht erwartet.

*Für die Folgejahre wird mit
einem jährlich positiven
Ergebnis gerechnet.*

Sofern die Entwicklung der Weltwirtschaft und an den Finanzmärkten im dargelegten Rahmen bleibt, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2011 und 2012 von einem ähnlich positiven Geschäftsverlauf wie in 2010 aus.

BERICHTERSTATTUNG NACH § 289 ABS. 2 HGB

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

Markdorf, 17. Juli 2011

Jürgen Koterzyna



Leistungsbilanz

Im Sinne der Investoren wird im vorliegenden Geschäftsbericht eine Vielzahl an Informationen vertiefend behandelt. Denn als Fondsanbieter ist es uns ein Anliegen, den transparenten Blick auf unsere Leistungsfähigkeit zu ermöglichen. Mit der nachfolgenden Leistungsbilanz wird unsere Management-Philosophie, bedarfsgerechte Kapitalanlagen mit einem hohen Maße an Sicherheit und Transparenz für den Investor zu verbinden, sichtbar in die Tat umgesetzt.

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum 31.12.2010

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

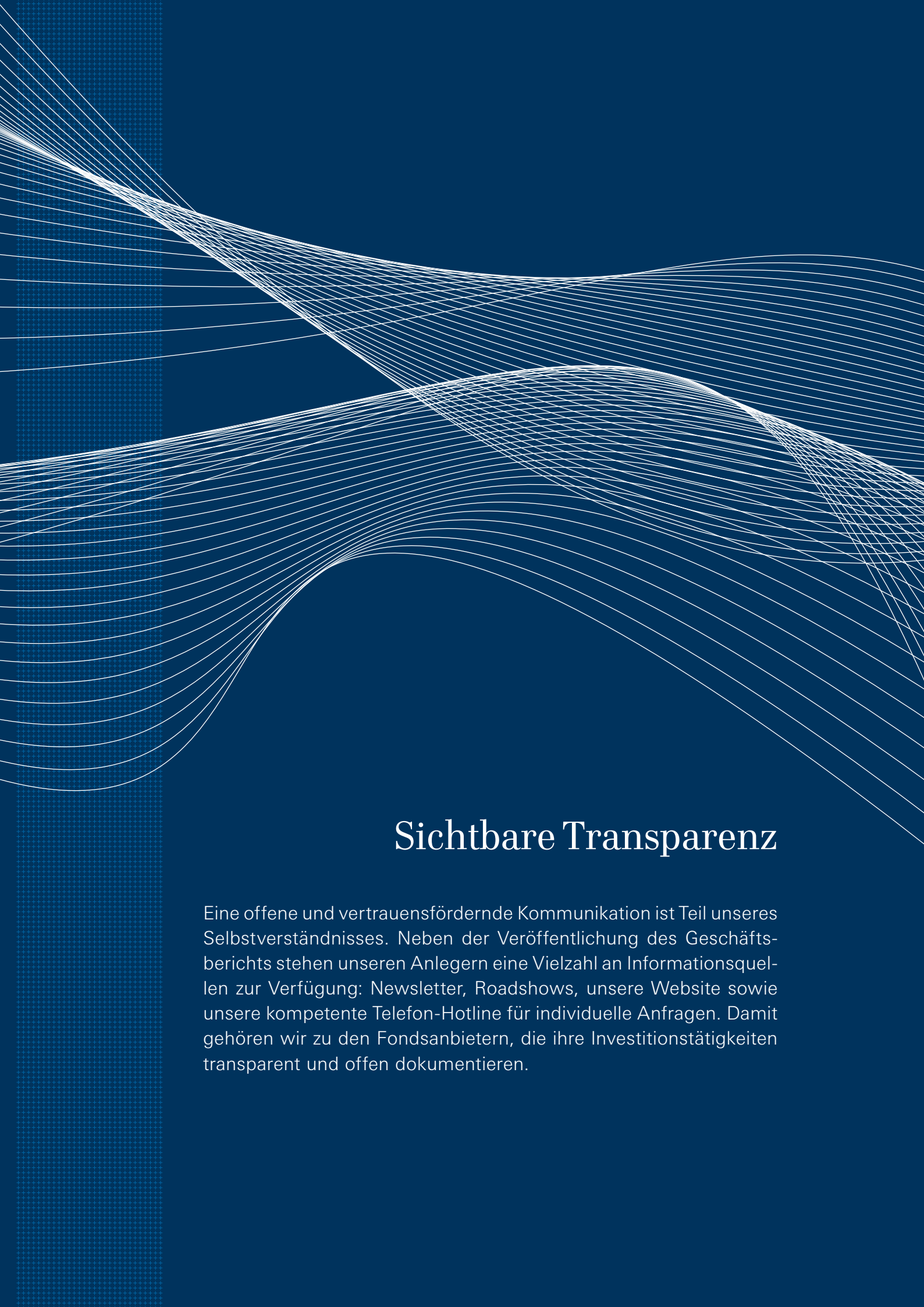
AKTIVA	2010 in EUR	2009 in EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,00	9,00
Grundstücke und Gebäude	1.463.554,29	1.979.809,37
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	9.822,00	12.743,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	19.032.879,46	23.031.060,23
	20.506.264,75	25.023.621,60
Umlaufvermögen		
Grundstücke und Gebäude	1.199.808,05	1.199.808,05
Geleistete Anzahlungen	140.000,00	—
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	130.958.183,11	137.751.204,60
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.656.744,84	2.094.489,93
	133.954.736,00	141.045.502,58
Rechnungsabgrenzungsposten	394,00	32.634,27
SUMME AKTIVA	154.461.394,75	166.101.758,45

PASSIVA	2010 in EUR	2009 in EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	17.947,22	17.184,70
Bilanzgewinn	14.488,04	-13.624,74
	543.727,14	514.851,84
Kapital stille Gesellschafter	153.169.815,88	164.412.239,69
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	—	10.346,00
Sonstige Rückstellungen	82.665,08	88.535,00
	82.665,08	98.881,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	622.231,00	976.681,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.540,03	70.434,97
Sonstige Verbindlichkeiten	3.707,06	5.776,50
	655.478,09	1.052.893,33
Rechnungsabgrenzungsposten	9.708,56	22.892,59
SUMME PASSIVA	154.461.394,75	166.101.758,45

Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG für die Zeit vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2010

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2010 in EUR	2009 in EUR
Umsatzerlöse	1.010.036,72	1.101.931,84
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	228.091,47	323.694,41
Agioerträge	369.150,56	380.202,43
Erträge aus Vertragsauflösungen	393.705,00	352.383,86
Sonstige Umsatzerlöse	19.089,69	45.651,14
Sonstige betriebliche Erträge	458.050,95	627.569,16
Auflösung Rückstellungen	43.174,84	86.016,58
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	224.839,26	351.436,28
Erstattete Verwaltungskosten	175.752,58	175.711,56
Sonstige betriebliche Erträge	14.284,27	14.404,74
Personalaufwand	-223.834,95	-286.906,03
Abschreibungen	-3.688.106,60	-3.060.680,56
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-29.015,34	-44.161,54
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-3.659.091,26	-3.016.519,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.554.042,03	-1.528.481,89
Verwaltung	-800.440,11	-934.095,18
Anlegerkontenverwaltung	-215.078,28	-202.582,46
Jahresabschluss und Prüfung	-22.500,00	-43.408,78
Rechtsberatung	-143.049,21	-284.463,34
Vermögensmanagement	-195.854,01	-194.952,69
Sonstige	-223.958,61	-208.687,91
Räume / Objektaufwendungen	-111.472,40	-143.284,54
Nebenkosten	-82.170,58	-116.098,65
Instandhaltung	-18.156,95	-12.089,57
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-11.144,87	-15.096,32
Marketing und Vertrieb	-51.415,74	-84.704,60
Verkaufsprovisionen Immobilien	0,00	0,00
Vermittlungsprovisionen	0,00	-8.070,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-51.415,74	-76.634,60
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-44.759,83	-44.983,95
Sonstige	-545.953,95	-321.413,62
Vertragsauflösungen	-390.295,31	-143.944,43
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-74.881,99	-79.762,76
Forderungsverluste	-48.029,35	-43.986,30
Sonstige	-32.747,30	-53.720,13
Erträge aus Beteiligungen	168.138,72	182.007,94
Finanzergebnis	1.031.835,50	813.569,55
Zinserträge	1.031.835,50	813.569,55
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-2.797.921,69	-2.150.989,99
Steuern	-23.393,45	45.151,51
Erträge aus Verlustübernahme	2.803.403,54	2.173.884,55
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	28.875,30	-22.256,95
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-13.624,74	8.632,21
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	-762,52	0,00
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	14.488,04	-13.624,74



Sichtbare Transparenz

Eine offene und vertrauensfördernde Kommunikation ist Teil unseres Selbstverständnisses. Neben der Veröffentlichung des Geschäftsberichts stehen unseren Anlegern eine Vielzahl an Informationsquellen zur Verfügung: Newsletter, Roadshows, unsere Website sowie unsere kompetente Telefon-Hotline für individuelle Anfragen. Damit gehören wir zu den Fondsanbietern, die ihre Investitionstätigkeiten transparent und offen dokumentieren.

Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

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

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

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2010 der Beteiligungen, Gesellschaften, bei denen Ausleihungen bestehen, und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen 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 2010 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 dem 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.

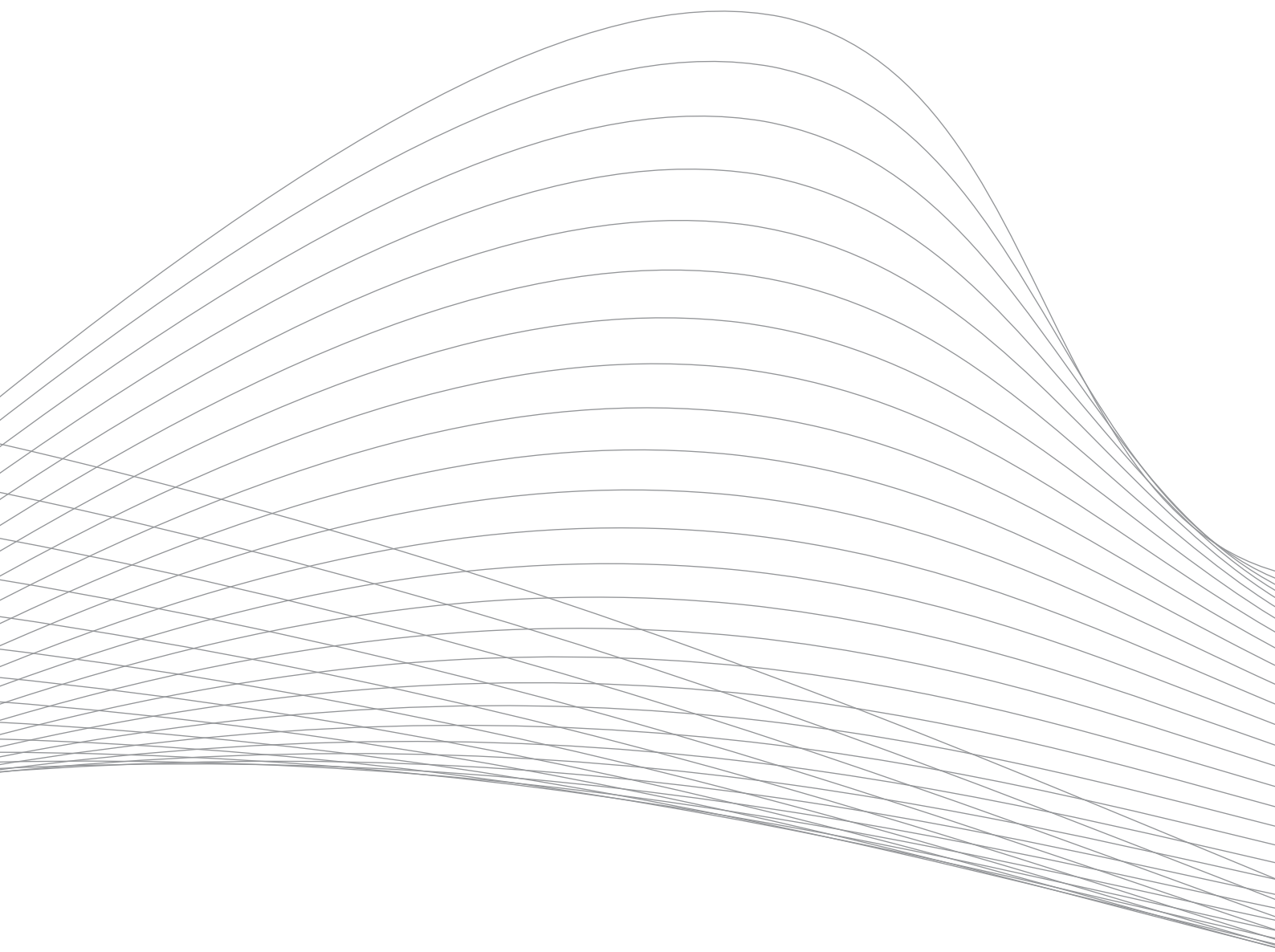
Im Geschäftsjahr 2010 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2010 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat laufend über Maßnahmen zum Ausbau der Kundenbeziehungen und deren Auswirkungen informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 16.12.2010 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2010 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG sowie des dazugehörigen Lageberichtes 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 2010 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 19.10.2011

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



Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG | Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

Telefon: 01805-97 52 70 (14 Cent/Minute) | Internet: www.suedwestrentaplust.de | E-Mail: service@suedwestrentaplust.de