

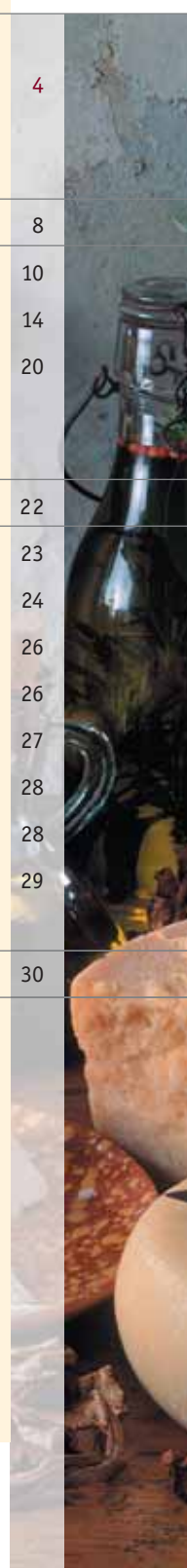


2

J A H R E S B E R I C H T 2 0 0 4

I N H A L T

GRUSSWORT	2
Zehnmal teurer oder doppelt so billig? Nahrungsmittelpreise im Kontext der Inflation	4
DAS INVESTITIONSJAHR 2004	8
Wertpapiere und Aktien	10
Immobilien	14
Aussicht: Rendite-Potenziale	20
ZAHLEN UND FAKTEN	22
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Bilanz	24
Lagebericht 2004	26
1. Die Entwicklung	26
2. Die Investitionen	27
3. Das Unternehmen	28
4. Der Risikobericht	28
5. Der Ausblick	29
IMPRESSUM	30





Die Vorstände Ralf Hehl (li.)
und Heiko Schafheutle (re.)

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Dr. h.c. Michael Krause

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Gerhard Schulz, Karl Strobel

Liebe Aktionäre, liebe Mitunternehmer,

im vergangenen Jahr war zu beobachten, wie unsicher manche Dinge, die man bisher für selbstverständlich hielt, letztlich sind. Erdbeben mit Flutwellen haben den Lebensraum Hunderttausender Menschen verwüstet. Terror-Anschläge zeugten vom tödlichen Hass ideologischer Fanatiker. Und die Überforderung der sozialen Sicherungssysteme unterzieht die modernen demokratischen Staaten einem ernsten Härte-test.

Zwar besteht zwischen diesen Ereignissen kein unmittelbarer Zusammenhang, doch legen sie einen gemeinsamen Schluss nahe: Realitätsvergessenheit und zu kurzfristiges Denken rächen sich, denn sie verleiten zur Vernachlässigung ausreichender Vorsorge.

Umso mehr freut es uns, Ihnen von einem positiven Verlauf des Geschäftsjahres 2004 berichten zu können. Geldmarktanlagen und Kassenbestand wurden zurückgefahren. Dafür haben wir die Immobilien-Investitionen und vor allem unsere Wertpapier-Engagements deutlich ausgeweitet. Auch ein personell markanter Schritt wurde vollzogen: Mit Heiko Schafheutle als weiterem Vorstand wollen wir uns den Aufgaben der Zukunft noch umfassender stellen.

Neben unseren seit langem bewährten Partnern wird in Zukunft also noch mehr Sachkompetenz zur Verfügung stehen. Sie soll gewährleisten, dass wir weiterhin nach Ihrem Geschmack als Mitunternehmer investieren: in Anlage-gegenstände, die ihren Preis wert sind.

Ein durchaus positiv zu wertendes Jahr 2004 konnten wir zum Abschluss bringen; ein dynamisches Jahr 2005, dessen Risiken wir in Chancen und Gewinne überführen wollen, erwartet unsere Aktivität.

Ralf Hehl / Vorstand

„DAS LEBEN WIRD DOCH IMMER TEURER.“

Dieser Satz entlockt fast jedem Bürger deutliche Zustimmung: Mieten steigen, an der Tankstelle wünscht man sich ein 3-l-Auto, die Zuzahlungen in der Arztpraxis und bei Medikamenten machen uns nachdenklich und das morgendliche Brötchen kostet zehnmal soviel wie noch vor 50 Jahren.

Allerdings verkündet das Statistische Bundesamt, die jährliche Teuerungsrate liege „nur“ zwischen 1 und 2 Prozent. Das wiederum sorgt für ein großes Fragezeichen in den Köpfen der Bürger.

Um der Sache auf den Grund zu gehen, lohnt es sich die Rolle der Lebensmittel einmal gründlicher zu durchleuchten.

Zehnmal so teuer oder doppelt so billig? Wir betrachten die Entwicklung der Lebensmittelpreise im Kontext des „statistischen Warenkorb“.

ZEHNMAL TEURER ODER



AUSGABEN DER PRIVATHAUSHALTE
FÜR NAHRUNGSMITTEL IM VERHÄLTNIS
ZUM EINKOMMEN

(Quelle: AID, StBA)

ES KLINGT WIE EINE FRAGE AUS „WER WIRD MILLIONÄR?“, GEHÖRT ABER ZUM KLEINEN EINMALEINS STATISTISCHER BETRACHTUNG: WELCHES BRÖTCHEN IST TEURER? DAS, FÜR DAS MAN BEIM BÄCKER VOR 50 JAHREN 5 PFENNIGE AUSGEBEN MUSSTE, ODER DASJENIGE, DAS HEUTE 25 CENT KOSTET?

DOPPELT SO BILLIG?

Um die Frage realistisch beantworten zu können, brauchen wir die Angabe, über wieviel Geld die Käufer jeweils verfügten und welche Kaufkraft es besaß. Da die Einkommen im Lauf des letzten halben Jahrhunderts um grob das Zwanzigfache gestiegen sind, die Backwarenpreise jedoch nur um das Zehnfache, erhält der Verbraucher inzwischen doppelt so viele Brötchen für sein Geld. Diese haben sich also nur nominal, dem Nennwert nach, verteuert, sind real aber billiger geworden. Zum direkten Vergleich führt man deshalb gerne die für den Erwerb eines Gutes jeweils aufwendende Arbeitszeit an. Beispielsweise musste man für ein Viertelpfund Butter 1960 knapp 40 Minuten arbeiten, im Jahr 2000 aber nur noch gut 5 Minuten.

Die Preise für Lebensmittel sind in Deutschland im Lauf der letzten Jahrzehnte also meist gesunken (wo nicht, nur schwach gestiegen) und heute günstiger als je zuvor. Zwar spielt auch eine Rolle, dass die Erzeugung traditioneller hiesiger Nahrungsmittel stark rationalisiert wurde. Vor allem aber verbergen sich hinter dieser für die Bürger so erfreulichen Preistendenz dramatische wirtschaftliche und gesellschaftliche Umschichtungen.

Vor 80 Jahren sah der Speiseplan der meisten Menschen völlig anders, nämlich weit eintöniger aus als heute. Vorrangig kamen Kartoffel- und Getreidegerichte sowie Brot auf den Tisch, ergänzend einige Gemüsesorten, selten Fleisch, dazu Obst der Region. An Getränken dominierten Getreidekaffee und Bier oder Most. Und dafür musste immerhin fast die Hälfte des verfügbaren Haushaltseinkommens ausgegeben werden.

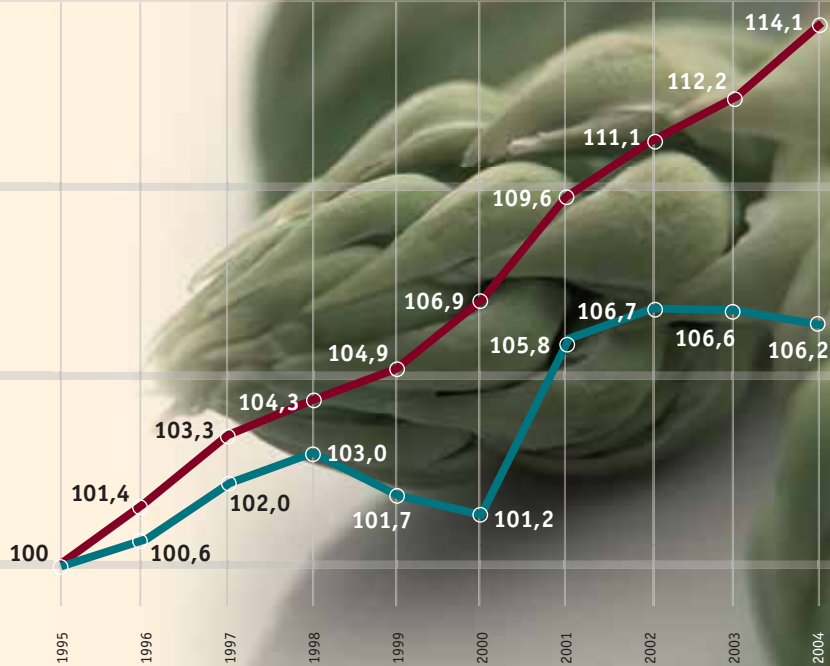
Bessere Transport- und Frischhaltetechniken führten dann zu einer Ausweitung des Nahrungsmittelangebots, unterbrochen allerdings durch kriegsbedingte Hungerperioden. Die bisher meistkonsumierten heimischen Lebensmittel verloren an Bedeutung, Luxusprodukte wurden erschwinglich, so etwa Fleisch, Feingemüse und Südfrüchte. Für einen noch reichhaltigeren Speisezettel sorgte die Verwirklichung des gemeinsamen europäischen Marktes seit den 50er Jahren. Inzwischen sind neben konservierten Nahrungsmitteln auch fast alle Frischprodukte nahezu saisonunabhängig erhältlich. Echter Bohnenkaffee entwickelte sich zum Volksgetränk, Süßwaren zum begehrten Genuss für Jung und Alt. Angestoßen durch wissenschaftliche Erkenntnisse gewannen zudem ernährungsphysiologisch wertvolle Erzeugnisse wie Geflügel, Milchprodukte und Fruchtsäfte an Popularität.



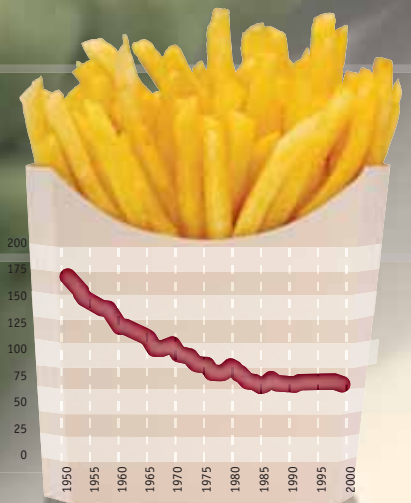
PREISINDEX FÜR DIE LEBENSHALTUNG
DER PRIVATEN HAUSHALTE
IN DEUTSCHLAND

Quelle: Statistisches Bundesamt

INFLATIONSBREMSE NAHRUNGSMITTEL



— Lebenshaltung insgesamt
— Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke



KARTOFFELKONSUM (IN KG PRO PERSON)
Quelle: DGE (Deutsche Gesellschaft für Ernährung)

Früheren Generationen müsste die heutige Ernährungssituation als reinstes Schlaraffenland erscheinen. Denn im Prinzip sind alle Nahrungsmittel zu jeder Zeit in beliebiger Menge für alle Menschen in Deutschland zu absolut erschwinglichen Preisen erhältlich. Der „statistische Warenkorb“, der die vorhandene Lebensmittelvielfalt aus methodischen Gründen auf 150 exemplarisch ausgewählte Artikel reduziert, muss diese Dinge nüchterner sehen. Und doch ist es bezeichnend, wenn man 1985 das Kartoffelpüree aus dem Korb strich und 1991 die Kiwi neu aufnahm.

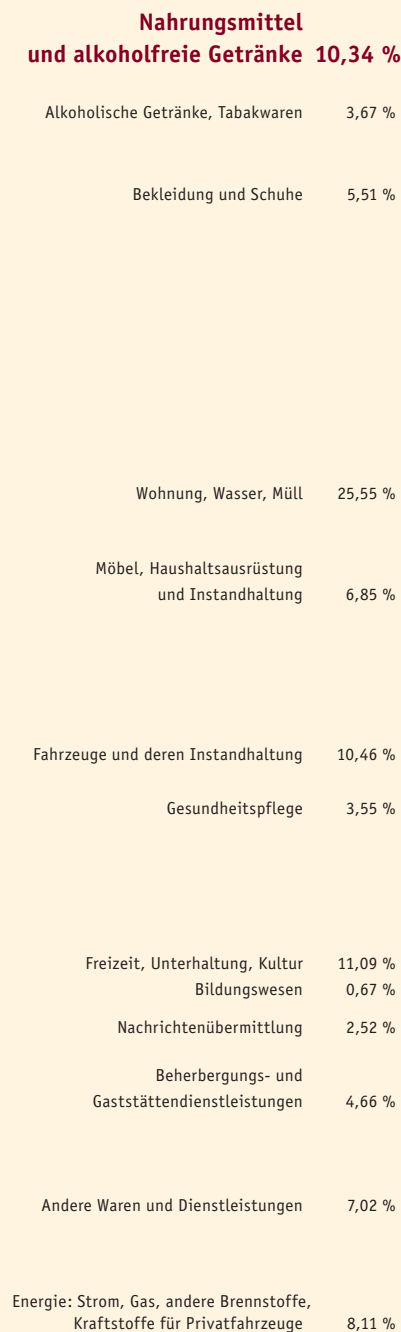
Was bedeutet das nun für die Inflationsrate, die uns mit ihren 1 bis 2 Prozent viel zu niedrig angesiedelt erscheint, wo doch das Leben deutlich teurer wird? Die Lebensmittelpreise sind in den vergangenen 10 Jahren nur unterdurchschnittlich gestiegen

und wirken so bei der Berechnung der gesamten Teuerungsrate als echte Inflationsbremse. Denn sie werden im statistischen Warenkorb mit immerhin 10,34 % gewichtet, während teuerungsanfällige Posten wie Strom, Gas, Kraftstoffe und Gesundheitsleistungen zusammen mit 11,66 % nur unwesentlich mehr zu Buche schlagen.

Psychologisch gesehen empfinden wir steigende Preise wesentlich intensiver als sinkende – und übersehen dadurch, dass die Lebenshaltung aus wesentlich mehr besteht als etwa Energiekosten. Diesen menschlichen Faktor kennt auch das Statistische Bundesamt und hat einen speziellen Indexrechner auf seiner Internetseite platziert. Unter www.destatis.de/indexrechner kann jeder seine persönliche Teuerungsrate errechnen – schließlich isst ja nicht jeder das Gleiche.

WÄGUNGSSCHEMA DES AMTLICHEN DEUTSCHEN WARENKORBS

Quelle: Statistisches Bundesamt



SO ERRECHNET SICH DIE INFLATIONSRATE

Das Messen der den einzelnen Haushalt betreffenden Teuerung ist ein wichtiges Ziel des amtlichen Verbraucherpreisindex in Deutschland, der neben anderen Indizes (für Einzel- und Großhandel, gewerbliche Produkte, Ein- und Ausfuhr) steht. Und so gehen die Statistischen Ämter in Bund und Ländern bei der Erhebung und Auswertung der Verbrauchsdaten vor: Mitte jedes Monats notieren 575 Preisermittler in knapp 40.000 Berichtsstellen (bei Einzelhändlern, Dienstleistern usw.) an bundesweit 190 Orten die aktuellen Preise von 750 Einzelposten des Warenkorbs. So kommen monatlich 350.000, übers Jahr 4,2 Millionen Einzelpreise zusammen: die Grundlage des Verbraucherpreisindex.

100 %

Es ist klar, dass 750 Produkte unmöglich die Gesamtheit von Angebot und Nachfrage abdecken können. Schon ein Lebensmittel-Discounter hat rund 1.000 verschiedene Artikel im Programm. Und der statistische Warenkorb berücksichtigt neben Nahrungsmitteln ja auch weitere Lebensbereiche. Die Beschränkung auf einen repräsentativen Ausschnitt erlaubt es jedoch, die Preisaussagen mit vertretbarem Aufwand und zeitnah zu liefern. An Lebensmitteln werden daher z.B. nur 150 Artikel vom Frischobst bis zur Tiefkühlkost erfasst. Entscheidender als die Auswahl der Produkte ist freilich deren Gewichtung, d.h. ihr Anteil am Warenkorb. Die im Basisjahr festgelegten Gewichtungen innerhalb des sogenannten Wägungsschemas folgen dabei der alle fünf Jahre vorgenommenen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe.

I N V E S T I

ANLAGEKLASSE

WERT DER INVESTITIONEN 2004

WERTPAPIERE / AKTIEN 14,8 MIO. EUR

IMMOBILIEN 6,8 MIO. EUR

GELDMARKT / FINANZANLAGEN 1,5 MIO. EUR

Bewertet zum 31.12.2004

Jedes neue Unternehmensgeschäftsjahr besteht aus neuen Herausforderungen. Für größtmögliche Erfolge passen wir die gewählte Strategie innerhalb des gesteckten Rahmens stets den aktuell wechselnden Erfordernissen an. Wertpapier- und Geldmarkt erlauben dabei natürlich schnellere Reaktionen als der Immobiliensektor.

T I O N S J A H R 2 0 0 4

2004 war unser Managementhandeln einmal mehr erfolgreich. Die Wertpapiermärkte sahen sich zwar dem Druck von hohem Ölpreis, Dollar-Schwäche und schwacher Konjunktur ausgesetzt, tendierten aber letztlich nach oben. Nach Neuinvestitionen von 6,3 Mio. EUR konnten wir eine Wertpapier-Performance von 10,6 % erzielen.

Dreht sich bei Wertpapieren alles um Kaufen, Halten und Verkaufen, geht es bei Immobilien um Erwerben, Verwalten, Vermieten und Veräußern. 2004 waren wir in jedem dieser Gebiete sehr produktiv. Wir konnten den Bestand erweitern, Wohnungen lukrativ veräußern und durch offensives Vermietungsmanagement Leerstände in langfristige Mietverträge umwandeln. Das überdurchschnittliche Resultat dieser Geschäftstätigkeit um Haus und Grund: 11,6 % Rendite (alle Objekte, einschließlich Veräußerungsgewinne).

Der Wert unseres Gesamtportfolios betrug Ende 2004 knapp 23,6 Mio. EUR. Fast zwei Drittel davon waren in Wertpapiere investiert. Über ein Viertel des Vermögensportfolios entfiel auf Immobilien. Rund 6 % machten Geldmarkt- und Finanzanlagen (durchschnittliche Anlagerendite 6,9 %), die restlichen 2 % liquide Mittel aus. Alles in allem ergab sich eine gewichtete Gesamtperformance von 10,3 %. Damit konnte unseren Mitunternehmern ein Gewinn von 2,8 Mio. EUR zugewiesen werden.

DER INVESTITIONSBEIRAT

In beratender Funktion stellt er uns seine gesamten Fachkenntnisse und sein Sachwissen zur Verfügung:

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke

Professor für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft und Monetäre Ökonomie, Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg.

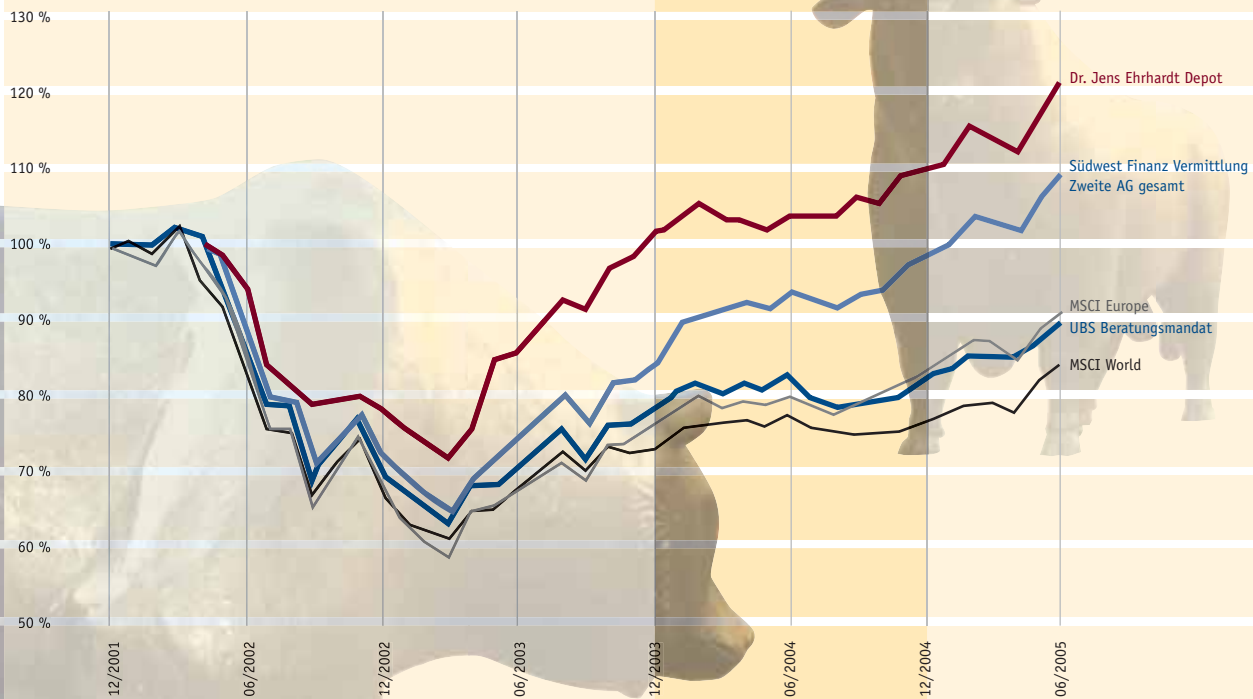
Prof. Dr. Heinz Rehkugler

Leiter des Lehrstuhls für Finanzwirtschaft und Banken der Universität Freiburg, stellvertretender Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg.

WERTPAPIERE &

WERTZUWACHS DER DEPOTS

Quelle: Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG



Viele Börsentitel konnten 2004 punkten. Nach Kurseinbrüchen 2002 und Erholung 2003 entwickelten sich die Märkte trotz störender Faktoren wie hohem Ölpreis, Dollar-Schwäche und unbefriedigenden Konjunkturdaten erfreulich positiv. Der deutsche Index DAX legte um 7,3 % zu, der MSCI Europe um 9,4 %. Mit unserem Wertpapierportfolio waren wir sogar deutlich besser, indem es gelang, eine Rendite von 10,6 % zu erzielen.

Mit seiner 35-jährigen Erfahrung zählt Dr. Jens Ehrhardt, 62, zu den angesehensten Vermögensverwaltern des deutschsprachigen Raums. Gäbe es den Begriff des anti-zyklischen Investierens nicht schon, man hätte ihn für den an der Spitze vieler Branchen-Rankings zu findenden Ehrhardt eigens erfinden müssen.



A K T I E N 2 0 0 4

INVESTIERTES KAPITAL 15,1 MIO. EUR
RESULTAT 2004: 10,6 % WERTPAPIER-RENDITE

Erneut bewährte sich die Arbeitsteilung in unserem Vermögensmanagement. 64 % des Depotbestandes verwaltet Dr. Jens Ehrhardt, 36 % liegt im Beratungsmandat der UBS AG in Basel. Zum günstigen Gesamtergebnis haben Aktienfonds wie auch Einzeltitel beigetragen. Überzeugen konnten insbesondere die international ausgerichteten Fonds DJE Dividende & Substanz mit einer Performance von 20 %, DJE Absolut (18 %), UBS-ETF DJ Euro Stoxx 50 (9 %) und UBS-ETF DJ US Large Cap (8 %) sowie die Börsenwerte Kali+Salz (80 %), E.ON (30 %) und BASF (23 %).

2004 sind nahezu 6,3 Mio. EUR neu in das Segment Wertpapiere geflossen. Dessen Wert belief sich zum 31.12.2004 auf 14,8 Mio. EUR, fast 63 % des Gesamtvermögensportfolios. Wir haben also Chancen genutzt. Dies jedoch, ohne den Sicherheitsaspekt zu vernachlässigen. Wie schon in den Jahren zuvor haben wir unser Depot weiter diversifiziert. Das Gewicht der Top-Ten – der anteilmäßig größten Wertpapierinvestitionen – wurde abermals reduziert und liegt nach 84 % (2002) und 66 % (2003) nun bei gut 55 %.

Das Aktien- und Wertpapiersegment selbst wollen wir langfristig in diesem Umfang halten. Denn Börsentitel zählen auf lange Sicht nachweislich zu den rentabelsten Anlagen. Eine hohe Rentabilität ist unser Ziel. Sie hängt stark von der Qualität der Risikobewertung ab. Eine wesentliche Kennzahl bildet hier der Betafaktor. Was ist damit gemeint?

Der Betafaktor quantifiziert die Chancen- und Risikohaftigkeit eines Aktienengagements. Er misst die Renditeschwankungen des jeweiligen Aktientitels oder -depots gegenüber einem Aktienindex und drückt so deren Empfindlichkeit (Sensitivität) gegenüber Schwankungen des Gesamtmarkts aus. Papiere mit Betafaktor größer als 1 reagieren überproportional auf Änderungen des Index, solche mit Faktor kleiner als 1 unterproportional. Ein Betafaktor von 1,35 bedeutet, dass die Aktie im Verhältnis zum Gesamtmarkt um 35 % stärker variiert – sowohl im Positiven bei steigendem Kurs als auch im Negativen bei fallendem Kurs.

Zu den Vermögensmanagern mit überwiegend exzellenten Betafaktoren gehört Dr. Jens Ehrhardt, der als einer der profiliertesten Verfechter der Risikoklasse „moderat dynamisch“ gilt und bei Branchen-Rankings stets auf Spitzenrängen zu finden ist.

DIE 10 GRÖSSTEN DEPOTWERTE IM ÜBERBLICK

Wertpapier	Anlageregion / Branche	Betrag	Depotanteil
1 UBS-ETF DJ EUROSTOXX 50	Europa / gemischt	1.426.560 EUR	10,6 %
2 UBS-ETF DJ US LARGE CAP	USA / gemischt	1.180.416 CHF	8,8 %
3 DJE ABSOLUT IC	Global / gemischt	738.430 EUR	5,5 %
4 DJE DIV & SUBS IC	Global / gemischt	718.879 EUR	5,4 %
5 DEUTSCHE POSTBANK N	Deutschland / Banken	649.600 EUR	4,8 %
6 DJE ALPHA GLOBAL IC	Global / gemischt	645.100 EUR	4,8 %
7 K & S KASSEL	Deutschland / Chemie	588.000 EUR	4,4 %
8 E.ON	Deutschland / Energie	537.440 EUR	4,0 %
9 BASF AG	Deutschland / Chemie	530.000 EUR	3,9 %
10 MÜNCHENER RÜCK NA	Deutschland / Versicherungen	452.250 EUR	3,4 %

D I E T O P 5 I M F O C U S

1. UBS-ETF DJ EURO STOXX 50

Der Fonds UBS-ETF DJ EURO STOXX 50 (früherer Name: Fresco DJ Eurostoxx 50) bildet die Kurs- und Renditeentwicklung des Dow Jones EURO STOXX 50SM Index ab. Er investiert in Aktien, die in diesem – auf die Blue Chips der Euro-Zone spezialisierten – Index enthalten sind, also in Titel von ABN AMRO, ARGON und AHOLD bis UNICREDITO ITALIANO, UNILEVER und VIVENDI UNIVERSAL. Im Allgemeinen investiert der UBS-ETF DJ EURO STOXX 50 in sämtliche fünfzig Papiere des Index, und zwar im Verhältnis ihrer jeweiligen Indexgewichtung, die am 31.12.2004 von TOTAL (6,23 %), ROYAL DUTCH PETROLEUM (5,73 %) und TELEFONICA (3,97 %) bis LAFARGE (0,79 %), SANPAOLO IMI (0,74 %) und AHOLD (0,56 %) reichte.

Wir verfolgen bei diesem indexorientierten Fonds eine Strategie des „Buy-and-hold“. D. h. es werden keine kurzfristigen Kursgewinne angepeilt, sondern langfristige Wertzuwächse. Mit dem UBS-ETF DJ EURO STOXX 50 decken wir ein breites, branchenübergreifendes Spektrum an Aktien aus Belgien, Deutschland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Holland, Irland, Italien, Luxemburg, Österreich, Portugal und Spanien ab.

2. UBS-ETF DJ US LARGE CAP

(bisheriger Name: Fresco DJ US Large Cap)

Der Fonds bildet die Kurs- und Renditeentwicklung des Dow Jones U.S. Large CapSM Index ab. Dieser Index umfasst derzeit 267 Einzeltitel – von 3M, ABBOTT LABORATORIES und ACCENTURE bis YAHOO!, YUM! BRANDS und ZIMMER HOLDINGS –, die 70 % der Marktkapitalisierung in den USA abdecken. Üblicherweise tätigt der Fonds Investments in alle Titel des Index, und zwar im Verhältnis ihrer aktuellen Gewichtung.

Bei diesem indexorientierten Fonds verfolgen wir eine „Buy-and-Hold-Strategie“, die langfristige Wertzuwächse statt kurzfristiger Kursgewinne anstrebt. Mit dem UBS-ETF DJ US LARGE CAP partizipieren wir umfassend an der Entwicklung der nordamerikanischen Wirtschaft.

4. DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ IC

Auch dieser Fonds ist ein Produkt der DJE Investment S.A. Angelegt wird in nationale und internationale Titel. Dabei orientiert man sich am sogenannten Value-Ansatz. D.h. man erwirbt vor allem aus fundamentaler Sicht unterbewertete Aktien, die ein dementsprechendes Kurspotential aufweisen, bzw. eine überdurchschnittliche Dividendenrendite in ihrem Marktsegment besitzen. Ebenso sind Investitionen in fest- oder variabelverzinsliche Wertpapiere möglich.

Mit einem Wertzuwachs von über 20 % schnitt der DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ unter allen internationalen Aktienfonds nahezu am besten ab. Die Schwankungsbreite des Kurses (Volatilität) lag dagegen deutlich unter dem Durchschnitt.

3. DJE ABSOLUT IC

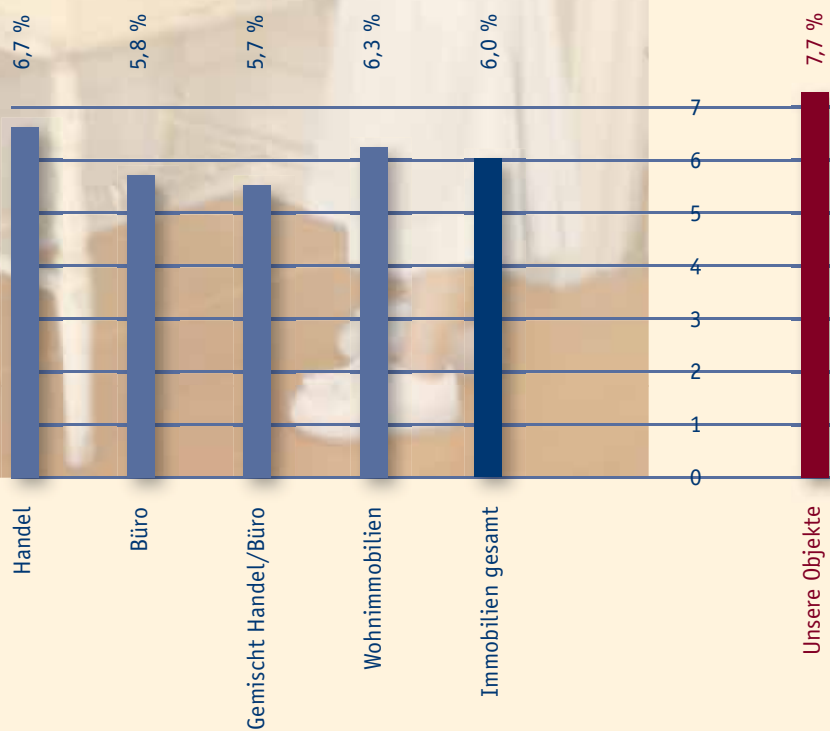
Diesen Fonds hat die DJE Investment S.A. in Luxemburg aufgelegt. Erworben werden vorwiegend nationale und internationale Aktien, mit Bevorzugung der Wertpapiere europäischer Emittenten. Daneben kann der Fonds aber auch in festverzinsliche Wertpapiere, Wandelschuldverschreibungen und Optionsanleihen, deren Optionsscheine auf Wertpapiere lauten, investieren.

Im Jahr 2004 war der DJE ABSOLUT mit einem Wertzuwachs von über 18 % einer der besten international anlegenden Aktienfonds überhaupt. Gleichzeitig zeichnete er sich durch unterdurchschnittliche Kursschwankungen (Volatilität) aus.

5. DEUTSCHE POSTBANK N

Seit ihrer Erstnotierung am 23. Juni 2004 konnte diese nennwertlose Namensaktie eine stete Aufwärtsentwicklung verzeichnen. Mit 12,1 Millionen Kunden, einer Bilanzsumme von über 128 Mrd. EUR und 10.000 Mitarbeitern ist die Postbank die größte Privatkundenbank Deutschlands. Dank ihrer Verbindung mit der Deutschen Post AG verfügt sie über das dichteste Filialnetz aller deutschen Banken. Überdies ist sie einer der Marktführer im Direktbankbereich. Im Online-Banking wird die Pole Position im hiesigen Markt angestrebt.

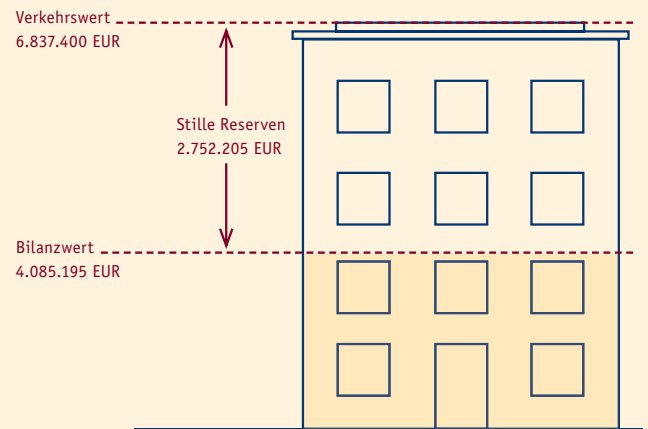
IMMOBILIEN



BRUTTOANFANGSRENDITEN
IM VERGLEICH

Quelle: DIX Deutscher Immobilien Index

In einer guten Verfassung und auf einem guten Wege befindet sich unser Immobilienportfolio. Es repräsentierte zum 31.12.2004 einen Wert von 6,8 Mio. EUR. Dazu trugen einerseits der Erwerb einer Wohnimmobilie in Ludwigsburg bei, zum anderen die Veräußerung von Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen des Objektes Markdorf und schließlich der Aufbau weiterer stiller Reserven.



O B J E K T E 2 0 0 4

INVESTIERTES KAPITAL: 4,2 MIO. EUR
RESULTAT 2004: 11,6 % IMMOBILIEN-RENDITE

Der Kauf des Wohnhauses in der Ludwigsburger Friedrichstraße stärkt zum einen unser Sicherheitsfundament, zum anderen aber auch die Renditeperspektiven. Das 22 Wohneinheiten umfassende Objekt mit Baujahr 1998 konnte für 1,2 Mio. EUR günstig erworben werden, verfügt über eine gute Bausubstanz und lässt attraktive Veräußerungsgewinne erwarten. Die aktuell erzielte Mietrendite liegt bei 8,1 %. Damit ist unser Bestand an Mietimmobilien auf sechs Gebäude angewachsen, die aktuell eine Rendite von 7,7 % zu den Gesamteinnahmen beisteuern.

Erfolgreich gestaltete sich auch der Verkauf weiterer Teilobjekte unserer Immobilie Ravensburger Straße 30a/b in Markdorf. Sieben Wohnungen und 13 Tiefgaragenstellplätze fanden neue Besitzer, eine Gewerbeinheit einen langfristigen und solventen Mieter. Das 2003 erstandene Grundstück „Nachtweide“ in Weingarten (Gesamtfläche 3.049 qm) ist für den Bau von mehreren Wohnhäusern ausgelegt. Im vergangenen Jahr wurden Kaufverträge für die kleinste Teilfläche von ca. 900 qm geschlossen, die 2005 zu einem Besitzerwechsel führten.

Im Geschäftsjahr 2004 konnten wir durch Verkäufe Nettoerlöse von 188.702 EUR erwirtschaften.

Für die Ertragskraft der Anlageklasse Immobilie sind über die Einnahmen aus Vermietung und Verkauf hinaus jedoch ebenso die stillen Reserven von Bedeutung. Deren Volumen errechnet sich aus der Differenz zwischen Wertgutachten und Bilanzwert. Bis Ende 2004 konnten wir stille Reserven in Höhe von 2,8 Mio. EUR aufbauen.

Der deutsche Immobilienmarkt stellt sich gegenwärtig recht einladend dar. Denn die derzeit günstigen Einstiegspreise dürften mittelfristig in Preissteigerungen übergehen. Wohnimmobilien sind dabei konjunkturellen Schwankungen weit weniger stark ausgesetzt als Büro- und Gewerbeimmobilien. Unser Nahziel liegt in der Optimierung der Belegungsquote für die vermieteten Flächen auf annähernd 100 %.

IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

ZUGANG	OBJEKT	KAUFPREIS (EUR)	WERTGUTACHTEN (EUR)	BILANZWERT(EUR)	MIETEINNAHMEN (EUR)	MIETRENDITE (%)
06/2002	Leipzig, Holbeinstraße 38a	766.938	1.520.000	758.545	66.588	8,7 %
12/2003	Leipzig, Holbeinstraße 38b	254.000	449.000	260.132	19.799	7,8 %
02/2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	452.000	339.753	28.223	8,0 %
03/2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	580.000	1.010.000	606.559	42.285	7,3 %
05/2003	Markdorf, Ravensburger Straße 30	533.200	620.200	522.601	43.310	6,2 %
10/2004	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.204.500	1.838.500	1.242.709	*97.695	8,1 %
12/2003	Weingarten, Nachtweide (unbebaut)	345.950	947.700	354.896	-	-
Gesamt		4.037.379	6.837.400	4.085.195	297.900	7,7 %

* Hochgerechnet auf ein Jahr

D I E O B J E K T E I M D E T A I L



LEIPZIG, HOLBEINSTRASSE 38A

Objektmerkmale	11 Wohneinheiten mit TG-Stellplätzen
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1999
Zugangsdatum	07.06.2002
Größe	786 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (1.101/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	766.938 EUR
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0%
Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	1.520.000 EUR
Buchwert	758.545 EUR
Aktueller Vermietungsstand	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	66.588 EUR
Ertrag p.a. (Betriebsüberschuss)	54.750 EUR
Mietrendite	8,7%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	174.356 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	107.718 EUR

LEIPZIG, HOLBEINSTRASSE 38B

Objektmerkmale	3 Wohneinheiten mit TG-Stellplätzen
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1999
Zugangsdatum	17.12.2003
Größe	255 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (362/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	254.000 EUR
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0%
Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	449.000 EUR
Buchwert	260.132 EUR
Aktueller Vermietungsstand	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	19.799 EUR
Ertrag p.a. (Betriebsüberschuss)	19.760 EUR
Mietrendite	7,8%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	19.799 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	67 EUR



ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTRASSE 32

Objektmerkmale	2 Gewerbeeinheiten (2 Büros)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	2001
Zugangsdatum	25.02.2002
Größe	240 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (60/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	352.791
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0%
Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	452.000 EUR
Buchwert	339.753 EUR
Aktueller Vermietungsstand	100%
Restmietlaufzeit	30.11.2006
Jahresmieteinnahme	28.223 EUR
Ertrag p.a. (Betriebsüberschuss)	25.714 EUR
Mietrendite	8,0%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	79.836 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	53.188 EUR

DONAUESCHINGEN, VÁCER STRASSE 5

Objektmerkmale	9 Wohneinheiten mit 8 TG-Stellplätzen
Fertigstellungsdatum der Immobilie	2003
Zugangsdatum	27.03.2003
Größe	582 qm
Größe Grundstück	2.241 qm (268/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	580.000
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0%
Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	1.010.000 EUR
Buchwert	606.559 EUR
Aktueller Vermietungsstand	90%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	42.285 EUR
Ertrag p.a. (Betriebsüberschuss)	35.020 EUR
Mietrendite	7,3%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	65.193 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	27.610 EUR



MARKDORF, RAVENSBURGER STRASSE 30

Objektmerkmale	3 Gewerbeeinheiten (2 Büros/1 Handel)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1992
Zugangsdatum	26.05.2003
Größe	550 qm
Größe Grundstück	1.954 qm (348/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	533.200
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0%
Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	620.200 EUR
Buchwert	522.601 EUR
Aktueller Vermietungsstand	62%
Restmietlaufzeit	01.08.2014/ Rest unbefristet
Jahresmieteinnahme	43.310 EUR
Ertrag p.a. (Betriebsüberschuss)	41.952 EUR
Mietrendite	6,2%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	89.047 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	66.376 EUR
kumulierte Veräußerungsgewinne bisher	319.494 EUR



LUDWIGSBURG, FRIEDRICHSTRASSE 132

Objektmerkmale	22 Wohneinheiten mit 19 TG-Stellplätzen
Fertigstellungsdatum der Immobilie	ca. 1998
Zugangsdatum	04.10.2004
Größe	996 qm
Größe Grundstück	532 qm (964/1.000 MEA); 2.172 qm (42/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	1.204.500
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0%
Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	1.838.500 EUR
Buchwert	1.242.709 EUR
Aktueller Vermietungsstand	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme, hochgerechnet auf ein Jahr	97.695 EUR
Ertrag p.a. (Betriebsüberschuss)	18.060 EUR
Mietrendite	8,1%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	23.815 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	8.402 EUR



WEINGARTEN, NACHTWEIDE (UNBEBAUT)

Objektmerkmale	Unbebautes Grundstück mit TG-Stellplätzen
Zugangsdatum	29.12.2003
Größe Grundstück	3.049 qm + 7.566 qm (34/116 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	345.950 EUR
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0%
Aktueller Verkehrswert	947.700 EUR
Buchwert	354.896 EUR

WE = Wohneinheit

GE = Gewerbeeinheit

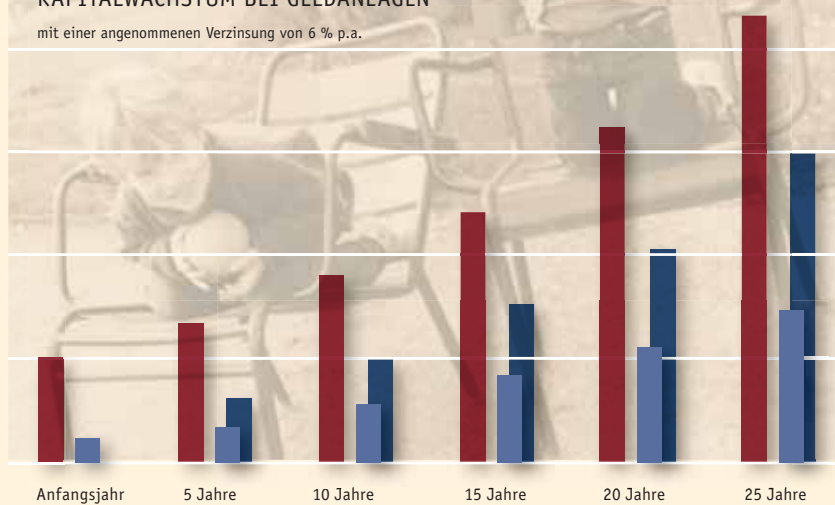
TG = Tiefgarage

MEA = Miteigentumsanteil

A U S B L I C K :

DAS PRINZIP VON KUMULATIVEM KAPITALWACHSTUM BEI GELDANLAGEN

mit einer angenommenen Verzinsung von 6 % p.a.



■ Entwicklung einer einmaligen Geldanlage

■ Entwicklung einer monatlichen Sparweise

■ Eine vorzeitige Erhöhung des Kapitalvolumens schafft generell eine bessere Ausgangsposition!

Wie sieht die Situation unserer Gesellschaft am Ende dieses Investitionsjahres 2004 aus und wohin wird die Reise in Zukunft gehen? Erneut konnten wir bei unseren Anlagen in Wertpapiere, Immobilien und am Geldmarkt gute Einzelergebnisse erzielen, die sich zu einer gewichteten Gesamtperformance von 10,3 % summierten. Damit haben wir unsere der Erfolgskontrolle dienenden Benchmarks recht deutlich übertroffen. Auf diesem Weg wollen wir auch in den kommenden Jahren kraftvoll voranschreiten und nach Möglichkeit die Dynamik weiter steigern.

R E N D I T E - P O T E N Z I A L E

Konzeptions- und vertragsgemäß haben wir während der Aufbauphase bis ins Jahr 2001 erhebliche Verluste generiert und an Sie als Mitunternehmer weitergereicht. Diese konnten Sie mit Ihrer Steuerlast verrechnen. Mit den eingehenden Einzahlungen konnten wir unsere Investitionen beginnen, ausbauen und Ihnen seither Gewinne in einer Gesamthöhe von 6,9 Mio. EUR zuweisen. Die Ertragschancen wären deutlich erweiterbar, wenn wir zusätzlich kumulative Effekte nutzen könnten (siehe Schema links). Dazu müsste das eingesetzte Kapital jedoch wesentlich höher sein. (Die derzeit zur Verfügung stehenden Mittel beschränken sich auf die vertragsgemäßen monatlich eingehenden Ratenzahlungen.)

Deshalb möchten wir Ihnen als Ratenanleger die Möglichkeit bieten, das von Ihnen gezeichnete Investitionsvolumen vorzeitig einzuzahlen. Der entsprechend vergrößerte Spielraum versetzt uns in die Lage, sowohl konkrete Anlagechancen in vollem Umfang wahrzunehmen als auch die Ertragsdynamik eines erhöhten Investitionsvolumens auszuschöpfen. Dies führt zu einer nachhaltigen Ausweitung der Gewinnperspektive unseres gemeinsamen Unternehmens. Die Einzelheiten dieses außerordentlichen Angebots erfahren Sie auf Anfrage.

Auch an anderer Stelle haben wir das optimale Ausschöpfen vorhandener und sich bietender Möglichkeiten groß geschrieben. Seit 2004 bedienen wir uns eines Managementsystems, das sich an der DIN EN ISO 9004:2000 orientiert und die betrieblichen Abläufe noch klarer und effizienter strukturiert. Dadurch wird auch unser Risikomanagement weiter verbessert. Eingängiger und benutzerfreundlicher haben wir zudem das Online-Informationsangebot für unsere Anleger und Mitunternehmer gestaltet. Unter www.suedwestrentaplust.de finden Sie – übersichtlich und aktuell – Wissenswertes zu wichtigen Fragen rund um Ihre Kapitalanlage.

Ein gutes Jahr 2004 wurde in diesem Geschäftsbericht analysiert und aufbereitet. Und auch das aktuelle Jahr 2005 wird mit einer Fülle spannender Details aufwarten, die zu erläutern und zu bewerten sein werden.



Z A H L E N & F A K T E N

GEWINN & VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2004 bis 31.12.2004
der Südwest Finanz Vermittlung Zweite Aktiengesellschaft
Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2004 in	2003 in
Betriebliche Erträge	5.169.034,86	5.122.364,70
Abschreibungen	-63.385,28	-48.050,92
Personalaufwand	-61.356,00	-61.356,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.076.091,07	-1.879.121,57
Finanzergebnis	388.423,57	203.173,67
ERGEBNIS VOR STEUERN	3.356.626,08	3.337.009,88
Steuern	-217.269,69	-73.787,21
Gewinnanteil stille Gesellschafter	-2.829.168,73	-2.933.914,08
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	310.187,66	329.308,59
Gewinnvortrag aus Vorjahren	375.522,58	370.636,50
Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00	-9.422,51
Ausschüttung	-370.000,00	-315.000,00
BILANZGEWINN	315.710,24	375.522,58

BILANZ

für die Zeit vom 01.01.2004 bis 31.12.2004
der Südwest Finanz Vermittlung Zweite Aktiengesellschaft
Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA

2004 in EUR

2003 in EUR

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen¹

4.144.650,44

3.323.308,70

4.144.650,44

3.323.308,70

UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände²

69.001.175,63

77.230.456,72

Wertpapiere³

12.362.780,71

6.791.589,55

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten,

Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks

1.801.529,02

3.198.031,02

83.165.485,36

87.220.077,29

SUMME AKTIVA

87.310.135,80

90.543.385,99

¹ Mitte 2004 wurde im Rahmen der Investitionstätigkeit ein neues Immobilienobjekt für 1,2 Mio. EUR erworben. Hier wird der Gesamtaufwand der Anschaffungskosten ausgewiesen.

² Wesentlicher Bestandteil dieser Bilanzposition sind die noch ausstehenden Einlagen von Anlegern mit Ratenverträgen. Diese werden im Laufe der individuellen Vertragslaufzeit vom Anleger planmäßig ge-

leistet. Die Reduzierung der Bilanzposition stammt daher aus den Kapitaleinzahlungen der Anleger im Jahr 2004. Außerdem fallen Geldmarktanlagen darunter, die nicht unter den Finanzanlagen bilanziert werden.

³ Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 4,7 Mio. EUR neue Investitionsmittel für den Wertpapierbereich bereitgestellt. Daneben konnten Wertaufholungen von ca. 154 TEUR bilanziert werden.

BESTÄTIGUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS:

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung wurde uns mit Datum vom 27. Juli 2005 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Danach vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW Prüfungsstandard 450 erstattet. Der Name der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird aus standesrechtlichen Gründen nur auf Anfrage genannt.

PASSIVA

EIGENKAPITAL

	2004 in EUR	2003 in EUR
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen; gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	315.710,24	375.522,58
	878.131,31	937.943,65

KAPITAL STILLE GESELLSCHAFTER⁴

85.963.892,92 **89.014.936,42**

RÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen	139.200,00	0,00
Sonstige Rückstellungen ⁵	132.000,00	100.000,00
	271.200,00	100.000,00

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.767,94	3.480,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	135.464,45	85.088,64
Sonstige Verbindlichkeiten	49.259,18	399.690,84
	196.491,57	488.260,19

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

420,00 **2.245,73**

SUMME PASSIVA

87.310.135,80 **90.543.385,99**

⁴ Das Gesamtkapital ergibt sich aus dem Saldo der Zeichnungssummen zzgl. der zugewiesenen Ergebnisse und abzgl. der Kundenentnahmen. Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich daher aus den planmäßigen Kundenentnahmen des Jahres 2004 und laufenden Vertragsreduzierungen.

⁵ Hierunter fallen im Wesentlichen Rückstellungen für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2004.



L A G E B E R I C H T

der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG

Der aktuelle Lagebericht der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG weicht hinsichtlich des Aufbaus und des Inhalts entgegen dem Stetigkeitsprinzip von der bisherigen Struktur ab. Die Abweichung ist die Folge geänderter gesetzlicher Vorschriften wie dem neu gefassten § 289 HGB und dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 15), die dem Lagebericht zugrunde gelegt wurden. Ziel der geänderten Lageberichterstattung ist es, dem Anleger noch aussagekräftigere Informationen zur Verfügung zu stellen, die es ihm ermöglichen, sich ein detaillierteres Bild vom Geschäftsverlauf des Unternehmens zu machen.

1. Die Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem wechselhaften Börsenjahr 2003 konnte der DAX im Börsenjahr 2004 einen behutsamen Aufwärtstrend mit einer, aufgrund der starken Schlussphase, erfreulichen Jahresperformance von über 7 % verzeichnen. Nach dem historischen Rückschlag 2001/2002 normalisierten sich die Märkte deutlich. Auch wenn Belastungsfaktoren wie beispielsweise der hohe Ölpreis, die Dollar-Schwäche und die wenig positiven Konjunkturdaten immer wieder starken Druck ausüben, ließen selbst unvorhersehbare, schwerwiegende Ereignisse wie Terroranschläge und Naturkatastrophen den Markt nicht gravierend einbrechen.

Auch der deutsche Immobilienmarkt gestaltet sich derzeit so interessant wie schon lange nicht mehr. Im konjunkturträgen Deutschland sorgen sowohl günstige Einstiegspreise und große Märkte als auch der schrittweise Preisanstieg bei wirtschaftlicher Entspannung für eine leichte Belebung. In diesem Zusammenhang sind Wohnimmobilien weniger stark konjunkturellen Schwankungen ausgesetzt als Büroimmobilien.

Anlagestrategie

Der Mitunternehmer profitiert von der Renditechance des Aktienmarktes und der Sicherheit der Immobilie. Während mit Anlagen in chancenreiche Aktien und Wertpapiere langfristig höhere Erträge erzielt werden können, stärken Investitionen in wertstabile Immobilien, festverzinsliche Wertpapiere und Geldmarktanlagen das Sicherheitsfundament. Mit einem auf die Kombination unterschiedlichster Anlageklassen bauenden Anlagekonzept zielt die Gesellschaft darauf ab, positive Tendenzen zur Erzielung größtmöglicher Gewinne zu nutzen und Risiken zu minimieren.

* Die Berichtsperiode umfasst den Zeitraum
01.01.2004 bis 31.03.2005

Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft befindet sich im vierten Investitionsjahr. Der Wert des Gesamtportfolios belief sich bis Ende der Berichtsperiode* auf 25.267.192 EUR. In die Segmente Aktien/Wertpapiere und Immobilien wurden in diesem Zeitraum 8.904.500 EUR an Neuinvestitionen getätigt.

Im Geschäftsjahr 2004 konnte die Gesellschaft ihren atypisch stillen Gesellschaftern einen Gewinnanteil von 2.829.169 EUR zuweisen. Daraus resultiert ein Bilanzgewinn von 315.710 EUR.

2. Die Investitionen

Immobiliensegment

Das vollständig eigenfinanzierte Immobilienvermögen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist im Geschäftsjahr auf 6.837.400 EUR angewachsen. Der Immobilienbestand wurde auf nunmehr sieben Objekte erweitert. In Ludwigsburg, Friedrichstraße 132, wurde ein Wohnhaus mit 22 Wohneinheiten als künftige Veräußerungsimmobilie erworben. Der günstige Einkaufspreis von 1.204.500 EUR lässt eine lukrative Weiterveräußerung erwarten. Zum Jahresende erwirtschaftete die Gesellschaft in diesem Objekt eine Mietrendite von 8,1 %.

Die drei unbebauten Grundstücke „Nachtweide“ in Weingarten sind ca. 900 bis 1.100 qm groß und verfügen über eine ausreichende Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen. Von dem ursprünglichen Vorhaben, die Grundstücke zu bebauen, wurde zugunsten einer gewinnbringenden Veräußerung abgewichen. Ein Anteil des kleinsten Grundstücks konnte Anfang des Jahres 2005 bereits weiterveräußert werden. Dabei flossen Kaufpreiszahlungen in Höhe von 146.740 EUR. Weitere gewinnbringende Kaufverträge wurden schon geschlossen.

Aufgrund einer vorzunehmenden Marktanpassung sank die Mietrendite des Objektes Donaueschingen, Vácer Straße 5, auf 7,2 % (Vorjahr: 7,9 %). Auch die Mietpreise des Objektes Holbeinstraße 38a, Leipzig, mussten dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Leipzig angenähert werden. Diese Anpassung führte zu einem Renditerückgang auf 8,7 % (Vorjahr: 9,1 %).

Im Jahr 2004 konnten sieben Wohneinheiten in Markdorf, Ravensburger Straße 30 und 30a, sowie zehn Tiefgaragenstellplätze, veräußert werden. Durch die Veräußerungen erwirtschaftete die Gesellschaft einen Buchgewinn von 230.432 EUR. Die im Eigentum der Gesellschaft verbleibenden drei Gewerbeeinheiten

einschließlich der zwölf Stellplätze und elf Tiefgaragenplätze konnten bis zum Ende des Berichtszeitraums über langfristige Mietverträge vollständig vermietet werden.

Im Vorjahresvergleich waren sowohl die Mietrenditen mit 7,7 % (Vorjahr: 8,4 %) als auch die Belegungsquote aller Mietobjekte mit 92,0 % (Vorjahr: nahezu 100 %) rückläufig. Verglichen mit der Bruttoanfangsrendite von 6,0 % des DIX, Deutscher Immobilienindex, ist die erzielte Mietrendite unserer Mietobjekte jedoch mehr als zufrieden stellend. Darüber hinaus erwirtschaftete die Gesellschaft durch Veräußerungen im Jahr 2004 Buchgewinne in Höhe von 230.432 EUR. Infolgedessen beträgt die Gesamrendite der Mietobjekte, einschließlich der Veräußerungsgewinne, 13,7 %. Verkehrswertgutachten, die von unabhängigen Gutachtern erstellt wurden, weisen stille Reserven in Höhe von 2.736.366 EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR) aus.

Aktien- und Wertpapiere

Die Verwaltung des Wertpapiervermögens ist auf zwei verschiedene Vermögensverwaltungsmandate, die einer unterschiedlichen strategischen Führung unterliegen, aufgeteilt. Die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, verwaltet rund 64 % des Wertpapiervermögens. Mit ihrer über 30-jährigen Erfahrung gelang es im Jahr 2004, durch die Auswahl herausragender Aktien wie Kali + Salz, E.ON und der Postbank AG ein außergewöhnlich gutes Ergebnis von über 15,6 % zu erzielen. Die renommierte Schweizer Großbank UBS AG, Basel, hat in unserem Auftrag für rund 36 % des Gesamtdepotbestandes Wertpapierprodukte gewählt, die sich an verschiedenen Indizes orientieren. Mit einer Performance von 5,3 % lag dieses Depot 2004 zwischen den Vergleichsindizes MSCI Europe 9,4 % und MSCI World 4,7 %.

Das in Wertpapiere investierte Volumen beläuft sich bis Ende der Berichtsperiode auf rund 16.450.000. EUR. Hiervon wurden 7.700.000 EUR an Neuinvestitionen getätigt. Der Wert des Wertpapiervermögens stieg inzwischen auf 16.921.200. EUR (Vorjahr: 7.349.400. EUR).

Mit einem Wertzuwachs von rund 1.108.600 EUR, konnte das gesamte Depot in 2004 eine nicht realisierte Performance von 10,55 % p.a. verzeichnen. Daneben beträgt das realisierte Wertpapierergebnis 283.126 EUR.

Geldmarkt und Finanzanlagen

Die Gesellschaft hält zum Jahresende Geldmarkt- und Finanzanlagen in Höhe von 1.474.395 EUR. Daraus konnten 122.842 EUR an Zinserträgen gewonnen werden, was einer durchschnittlichen Anlagerendite von 6,9 % entspricht.

3. Das Unternehmen

Organisation und Verfahren

Die Vertragsverwaltung wurde vor dem Hintergrund der Kosteneinsparung und der Schaffung etwaiger Synergieeffekte ausgliedert, so dass sich das Unternehmen nun ausschließlich auf seine Kernkompetenzen konzentriert. Hierzu gehören die Bereiche Investitions- und Immobilienmanagement, Finanzen und Controlling, Marketing und Qualitätsmanagement. Ein an der DIN EN ISO 9004:2000 ausgerichtetes Managementsystem sorgt für die Festlegung der Qualitätspolitik und -ziele und deren Erreichen. Die qualitätspolitische Ausrichtung des Unternehmens orientiert sich am Prozess der kontinuierlichen Verbesserung. Bestandteil der Umsetzung sind u.a. die Verbesserung von Mitarbeiterinformation und -schulung sowie die Bestandsaufnahme von Organisationsprozessen und deren Optimierung. Die Geschäftsleitung erwartet durch die systematische Ausrichtung wesentlicher Organisationsabläufe und den optimierten Personaleinsatz eine Effizienzsteigerung.

Anlegerbeziehung

Durch regelmäßige Analyse und Auswertung von Kundenkontakten möchte die Geschäftsleitung die Zufriedenheit der Mitunternehmer verbessern. Marktbedürfnisse werden ermittelt und in die jährlichen Geschäftsberichte und Leistungsbilanzen eingearbeitet. Auf diese Weise beabsichtigen wir, dem Informationsbedarf der Mitunternehmer gerecht zu werden.

Anlegerverwaltung und Stornierung

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG verwaltete 8.349 Verträge zum Jahresende 2004. Mit einer Stornoquote von 4,7 % bewegten sich die außerordentlichen Vertragsauflösungen über unseren Erwartungen.

Liquidität

Die Gesellschaft hielt am Jahresende Liquidität in Höhe von 478.761 EUR, um auch kurzfristig interessante Anlagemöglichkeiten nutzen zu können. Liquiditätsengpässe sind nicht ersichtlich. Das Unternehmen verzeichnet einen monatlichen Liquiditätszufluss von ca. 270.000 EUR.

Steuerliche Veränderung

Zur Reduzierung bzw. Optimierung der steuerlichen Belastung wurde die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG in eine umsatzsteuerliche Organschaft integriert.

4. Der Risikobericht

Risikomanagement

Das von der Geschäftsleitung eingeführte Risikomanagement, basierend auf Informationen aus dem Controlling und Reporting, hat das Ziel, die im Rahmen der Tätigkeit entstehenden potentiellen Risiken frühzeitig zu bewerten, ihre Folgen abzuschätzen und geeignete Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die gemäß dem jeweiligen Risikoprofil angewendeten unterschiedlichen Verfahren und Instrumente werden im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen stetig weiterentwickelt, ergänzt und optimiert.

Risikofrüherkennung

Die Maßnahmen interner Überwachung sind so eingerichtet, dass die den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen frühzeitig, also zu einem Zeitpunkt erkannt werden sollen, in welchem noch geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Fortbestandes getroffen werden können. Zu den den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden – potentiellen, aber höchst unwahrscheinlichen – Entwicklungen gehören insbesondere risikobehaftete Geschäfte, Unrichtigkeiten der Rechnungslegung und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Das Geld- und Kapitalmarktrisiko resultiert aus der Unsicherheit über Veränderungen von Marktpreisen und -kursen (inklusive Zinsen, Aktienkursen, Wechselkursen) sowie den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen und ihren Volatilitäten.

Ein Finanzierungsrisiko kann sich aus der negativen Entwicklung der Immobilien, aus dem Vermietungs- und Objektrisiko oder aus potentieller Fremdfinanzierung der Immobilien ergeben. Die Gesellschaft unterliegt dem Bonitätsrisiko der Schuldner, der Mitunternehmer und der Mieter.

Ein Erlösminderungs- und/oder Kostenerhöhungsrisiko besteht insofern, als einzelne oder sämtliche Positionen der Erlöse niedriger und/oder Kosten höher anfallen können als zunächst kalkuliert.

Risiken aus Rechtsverfahren

Soweit Rechtsverfahren gegen die Gesellschaft anhängig sind, geht der Vorstand davon aus, dass diese erfolgreich abgeschlossen werden. Inwieweit zukünftige Risiken aus Rechtsverfahren entstehen können, kann derzeit nicht abgesehen werden.

Risiken aus außerordentlichen Vertragsauflösungen

Außerordentliche Vertragsauflösungen können die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens negativ beeinflussen. Zum einen kann kurzfristig Liquidität abfließen, zum anderen können langfristig Ratenansprüche wegfallen. Daneben ist der Prozess der Vertragsauflösung mit Kosten verbunden.

Liquiditätsrisiko

Grundsätzlich ist die Gesellschaft einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Mittels einer langfristigen Liquiditätsplanung wird dem Risiko entgegengesteuert.

Gesamtrisiko

Nach unserem gegenwärtigen Erkenntnisstand bestehen keine bestandsgefährdenden Einzelrisiken. Auch die Gesamtsumme der Risiken gefährdet nicht den Fortbestand des Unternehmens. Neben den im Lagebericht aufgeführten sind keine weiteren wesentlichen Risiken bekannt.

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben, eingetreten.

5. Der Ausblick

Die positive Entwicklung der Performance im letzten Jahr ist umso erfreulicher, als Zinserwartungen in Deutschland insgesamt stetig nach unten korrigiert wurden. Ungeachtet der chancenreichen Möglichkeiten, die das Investitionskonzept in Aussicht stellt, beeinflussen außerordentliche Vertragsauflösungen die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens. Maßgeblich hierfür sind insbesondere Kosten für Rechtsverfahren und gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche – unter Umständen einhergehend mit nicht gedeckten Mittelverwendungskosten. Wenn auch die Anzahl der Rechtsfälle als solche nicht bedenklich stimmt, so ist es doch die Kostenintensität dieses Verwaltungszweiges. Zugunsten aller Mitunternehmer sieht die Weisung der Geschäftsleitung in dieser Hinsicht eine restriktive Handhabe vor. Eine andere Vorgehensweise würde sich durch Liquiditätsabfluss und fehlendes Investitionskapital für die in der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG verbleibenden Mitunternehmer negativ auswirken.

Langfristig strebt die Geschäftsleitung an, das Volumen des Aktien- und Wertpapiersegments auf dem aktuellen Niveau zu halten. Sowohl die Geschäftsleitung als auch renommierte

Analysten des Aktienmarktes rechnen nach wie vor mit volatilen Märkten. Das Ziel besteht darin, bei selektiver Strategie und überschaubaren Risiken eine Gewinnoptimierung zu erreichen. Die Geschäftsleitung setzt hierbei insbesondere auf die Zusammenarbeit mit der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG und deren langjährige Erfahrung im Aktien- und Wertpapierbereich. Hinsichtlich der Anlagestrategie verfolgt die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG einen defensiven Ansatz, der vorwiegend auf substanz- und renditestarke Aktien mit guter Bilanzqualität und einer möglichst attraktiven Bewertung ausgerichtet ist. Diese Strategie, mit der bereits im Jahr 2004 eine herausragende Performance erzielt werden konnte, läuft mit den Anlagegrundsätzen der Geschäftsleitung konform. Auch in Zukunft wird die Geschäftsleitung bei der Umsetzung dieser Strategie ihre Anlageentscheidungen entsprechend umsichtig treffen.

Die Immobiliensituation der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG gestaltet sich trotz der leichten Rückgänge hinsichtlich der Belegungsquote und der Mietpreise ausgesprochen zufriedenstellend. Die Geschäftsleitung ist zuversichtlich, den Rückstand im laufenden Jahr weitestgehend aufholen zu können. Auch Experten rechnen damit, dass sich im kommenden Jahr die konjunkturelle Entwicklung auf den Immobilienmarkt niederschlagen und die Nachfrage nach Wohnungen in einigen Gegenden Deutschlands wieder spürbar anziehen wird. Diese prognostizierte Expertenmeinung bestätigt sich beispielsweise für den Neckarraum. So erweist sich die Immobilie in Ludwigsburg als äußerst gut vermietbar und mietpreisstabil. Um weiterhin ansehnliche Renditen und Umsätze bei Bestands- und Veräußerungsimmobilen verzeichnen zu können, setzt die Gesellschaft weiterhin auf die Aufnahme von sorgfältig ausgewählten „kleinen, aber feinen“ Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten. Die Geschäftsleitung ist kontinuierlich damit befasst, geeignete Investitionsobjekte für die Gesellschaft zu akquirieren.

Die weitere Entwicklung des Geschäftsverlaufes der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wird vom Vorstand optimistisch eingeschätzt.



Ralf Hehl / Vorstand Heiko Schafheutle / Vorstand
Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG



I M P R E S S U M

HERAUSGEBER: Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, Ravensburger Straße 32, 88677 Markdorf
KONZEPTION, TEXT UND DESIGN: Ideenschmiede Schmolze & Hader, www.ideenschmiede.sh
HERSTELLUNG: Druckhaus Müller, Langenargen, www.druckhaus-mueller.de

Nachdrucke, auch in Auszügen, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

K O N T A K T

Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, Ravensburger Straße 32, 88677 Markdorf
Telefon: +49 (0) 7544 / 975-0, Telefax: +49 (0) 7544 / 975-200
Internet: www.suedwestrentaplust.de, E-mail: renta@suedwestrentaplust.de

www.ideenschmiede.sh

2