

Südwest Finanz Vermittlung

ZWEITE AG

GESCHÄFTSBERICHT 2005

de

VERMÖGENSBILDUNG AUF BASIS UNTERNEHMERISCHER BETEILIGUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zählt zu den professionellen Vermögensverwaltungen für Privatkunden in Deutschland. Auf der Basis unternehmerischer Beteiligung schaffen wir für unsere Kunden zukunftsorientierte Wertanlagen.

Der Grundgedanke des Anlagesplittings der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG beruht auf der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominimierung. Dieses Ziel soll durch eine Mischung der Anlageklassen Wertpapiere und Immobilien erreicht werden. Daneben bieten Geldmarktanlagen solide Zinserträge.

südwestrentor ist das innovative Mitunternehmerkonzept für eine zukunftsorientierte Form der Vermögensanlage und Vermögensbildung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG.

INHALT

<hr/>	
VORWORT DES VORSTANDS	2
<hr/>	
VOM MÜNZREGAL ZUM DAX	3
Die Geschichte des Börsenhandels	
<hr/>	
DAS INVESTITIONSJAHR 2005	6
1. Wertpapiere	7
2. Immobilien	10
<hr/>	
LAGEBERICHT 2005	16
<hr/>	
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	21
<hr/>	
JAHRESABSCHLUSS 2005	22
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Bestätigung des Wirtschaftsprüfers / Testat	23
<hr/>	



Ulrich Wogart (Vorstand)
*Strategie, Investitionsmanagement,
Administration, Marketing und
Öffentlichkeitsarbeit*



Heiko Schafheutle (Vorstand)
*Strategie,
Immobilienmanagement,
Planung und Finanzen*

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, dass wir Ihnen im diesjährigen Geschäftsbericht über ein gutes Geschäftsjahr berichten können. Die im Jahre 2005 auf den Wertpapier- und Immobilienmärkten vorhandenen Chancen haben wir genutzt. Sie spiegeln sich im Geschäftsverlauf unserer Gesellschaft wider: Die Gewinnzuweisung an unsere Anleger konnten wir auf 4,0 Mio. Euro steigern. Der Wert unseres Gesamtportfolios erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um mehr als 30% auf 30,8 Mio. Euro. Das Wertpapierdepot der Gesellschaft profitierte besonders von der Entwicklung an den Aktienmärkten und zeigte eine Performance von 28,3%. Im Immobilienbereich konnte eine durchschnittliche Mietrendite von 7,9% erwirtschaftet werden. Die Aussichten im Immobilienmarkt halten wir nach wie vor für attraktiv und werden deshalb 2006 den Investitionsschwerpunkt auf die Erweiterung unseres Immobilienbestandes legen.

Die Optimierung der internen Geschäftsprozesse und operativen Abläufe, die Verbesserung des Kostenmanagements und die Erhöhung der Rendite zum Nutzen der Anleger waren die vorrangigen Ziele im Berichtsjahr und werden kontinuierlich umgesetzt. Mit der Berufung von Ulrich Wogart zum Vorstand der Gesellschaft haben seit Oktober 2005 auch das Investitions- und Risikomanagement sowie das Qualitätsmanagement neue Impulse erhalten. Ein weiteres Ziel für 2005 war der Ausbau unserer Informationsstrukturen: Mit unseren „News & Facts“ berichten wir über die Investitionen der Gesellschaft. Diese werden vierteljährlich auf unserer Unternehmenswebsite, auf der sich die Anleger zeitnah über alle relevanten Unternehmensmeldungen informieren können, veröffentlicht.

Angesichts der augenblicklich positiven wirtschaftlichen Stimmung rechnen wir damit, Ihnen auch für 2006 erfreuliche Nachrichten übermitteln zu können und das Vertrauen zu rechtfertigen, das Sie durch den Erwerb Ihrer Anteile in uns gesetzt haben.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

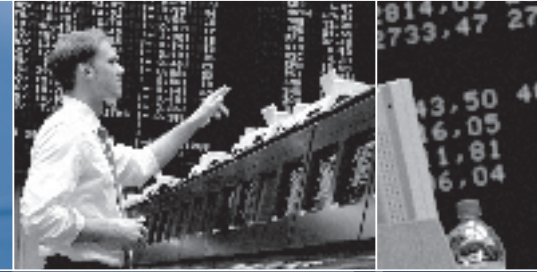
Ulrich Wogart

Heiko Schafheutle



VOM MÜNZREGAL ZUM DAX...

...DIE GESCHICHTE DES BÖRSENHANDELS



1180

Die Stadt Frankfurt besitzt ein Münzregal und kann somit Kursfestsetzungen amtlich belegen.

1402

Gründung der ersten Wechselstuben.

1585

82 Kaufleute einigen sich darauf, den Wert von Münzsorten festzulegen.

1602

Die Gesellschaft „Vereinigte Ostindische Compagnie“ wird gegründet. Sie führt die Aktie zur Unternehmensfinanzierung ein.

1935

Deutsche Börsenreform. Die Bedeutung der Frankfurter Börse wächst.

1997

Xetra (Exchange Electronic Trading System) wird eingeführt.

Die Geschichte des Börsenhandels begann im frühen Mittelalter, als zu Beginn der Kolonialisierung in ganz Europa Handelsgesellschaften gegründet wurden. Die Überseeunternehmungen hatten enormen Kapitalbedarf, weil Handelsflotten betrieben und Häfen sowie Land- und Verkehrswege erschlossen werden mussten.

Einen Markstein der wirtschaftlichen Entwicklung prägte die Stadt Frankfurt ganz entscheidend mit; sie besaß nämlich bereits seit dem Jahr 1180 ein Münzregal und war somit berechtigt, die Kursfestsetzungen amtlich zu genehmigen. Daraufhin begannen auch andere Städte, sich in diese Richtung zu entwickeln. So gründeten Augsburg, Hamburg, Köln und Nürnberg ebenfalls Börsen, mit der Perspektive, den Warenhandel zu unterstützen.

Die ersten großen Unternehmen, die man heute als Aktiengesellschaft bezeichnen würde, entstanden im 17. und 18. Jahrhundert. Eine dieser Aktiengesellschaften, die „Vereinigte Ostindische Compagnie“ (VOC), die im Jahr 1602 gegründet wurde, schaffte den Durchbruch: Sie führte die Aktie als Instrument zur Unternehmensfinanzierung ein. Dieser bedeutende Schritt auf dem Weltmarkt konnte der VOC nur durch ihr damals schon beachtliches Kapital von 6,6 Millionen Gulden gelingen, das in 1.100 Aktien zu je 6.000 Gulden aufgeteilt war. Neuartig war dabei, die Anteile des Unternehmens zu handeln, ohne dass das Unternehmen Kapital zurückzahlen oder neu aufnehmen musste.

In Deutschland wurde mit der Gründung des Zollvereins von 1834 ein einheitlicher Wirtschaftsraum geschaffen. Verbunden mit der einsetzenden Industrialisierung und dem Beginn des Eisenbahnbaues wurden kapitalintensive Unternehmungen notwendig. Zahlreiche große Aktiengesellschaften entstanden in der folgenden Euphorie der Gründerzeit in Deutschland. Dementsprechend entwickelten sich in Deutschland bis Ende des 19. Jahrhunderts ein Angebot an Wertpapieren und ein reger Aktienhandel.

Lange Zeit war Berlin die Börsenmetropole Deutschlands. Durch die Börsenreform im Jahr 1935 wuchs jedoch die Bedeutung der Frankfurter Börse. Die Teilung Deutschlands nach dem Zweiten Weltkrieg zwang die nationalen und internationalen Anleger dazu, nach Frankfurt auszuweichen. So erlangte Frankfurt eine Vormachtstellung unter den



Fotos: Deutsche Börse AG



deutschen Börsen, die bis heute anhält. Gegenwärtig werden ca. 80% aller deutschen Börsenumsätze an der Frankfurter Börse getätigt. Im internationalen Vergleich steht die Frankfurter Börse an vierter Stelle, hinter Tokio, New York und London. Neben Frankfurt gibt es noch sieben sogenannte Regionalbörsen. Diese Wertpapierbörsen befinden sich in Berlin, Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart. Auch diese Börsen konnten sich in den vergangenen Jahren durch erweiterte Handlungsmöglichkeiten etablieren.

Neben dem Präsenzhandel hat in den letzten Jahren vor allem der Computerhandel an Bedeutung gewonnen. Um alle wichtigen Standard- und Nebenwerte aus dem In- und Ausland sowie Rententitel effektiv handeln zu können, wurde Ende 1997 das Exchange Electronic Trading System (Xetra) eingeführt. Der Schwerpunkt von Xetra liegt bei Standardwerten, insbesondere bei den 30 Titeln des Deutschen Aktienindex (DAX).

Außer Aktien- und Terminbörsen gibt es noch eine Vielzahl weiterer Börsen, wie etwa Versicherungs- und Frachtbörsen. Eine weitere Börsenform, die sich über die Jahre etabliert hat, ist die Warenterminbörse in Hannover. Hier werden verschiedene Rohstoffe und Produkte gehandelt.

Jede börsennotierte Aktie in Deutschland wird einem von drei Marktsegmenten zugeordnet: dem Amtlichen Handel, dem Regelmäßigem Markt oder dem Freiverkehr. Voraussetzung für die Aufnahme in eines dieser Segmente ist das Durchlaufen eines bestimmten Zulassungsverfahrens. Bei Aktien des Amtlichen Marktes und des Regelmäßigem Marktes ist dieses mit höheren Anforderungen verbunden und öffentlich-rechtlich geregelt und bei Aktien des Freiverkehrs privatrechtlich geregelt. Der Kurs einer Aktie ist der Preis, den die Marktteilnehmer bereit sind zu zahlen. Er richtet sich an der Börse nach Angebot und Nachfrage. Der angezeigte Kurs stellt den Betrag dar, zu dem zuletzt gehandelt wurde. Die Kursfestsetzung geschieht durch amtliche oder freie Makler. Diese stellen die vorliegenden Kauf- und Verkaufsaufträge einander gegenüber und ermitteln den Kurs, zu dem die größte Stückzahl abgewickelt werden kann.

Die Herleitung des Begriffes Börse

Die Herleitung des Wortes „Börse“ ist nicht genau geklärt. Manche behaupten, dass sie von der im 16. Jahrhundert sehr populären Kaufmannsfamilie Van der Beurse aus Brügge stammt. Vor ihrem Haus trafen sich regelmäßig Kaufleute aus Brügge mit fremden Händlern, um mit Geld zu handeln. Es ist auch möglich, dass man den Begriff von Bursa, einem Lederbeutel, abgeleitet hat, in dem die Menschen damals ihre Wertsachen aufbewahrten.

2005 – EIN ERFREULICHES BILD

Das Wachstum in Deutschland ist 2005 leicht auf 0,9% (Vorjahr: 1,6%) zurückgefallen. Die deutsche Wirtschaft profitierte fast ausschließlich von der boomenden Weltwirtschaft. Ausfuhren und Anlageinvestitionen wirkten sich positiv auf die deutsche Exportwirtschaft aus, während der private Konsum aufgrund hoher Energiepreise und eines weiteren Anstiegs der Arbeitslosigkeit schwach blieb.

Investmentstrategien müssen in jedem Geschäftsjahr neu überdacht und geplant werden. Oberste Zielsetzung ist hierbei, chancen- und sicherheitsorientierte Anlageklassen so zu kombinieren, dass bei angemessener Risikosteuerung attraktive Renditen für den Anleger generiert werden können. Es gilt, Veränderungen zu akzeptieren und zuzupacken, wenn sich Ertragspotenziale eröffnen.

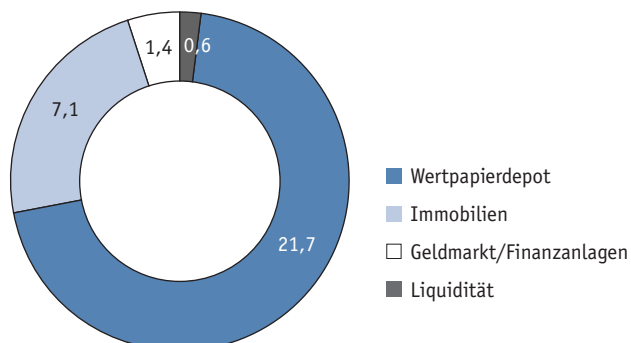
Im Berichtsjahr 2005 war eine erfreuliche Entwicklung der Investments zu verzeichnen. Der Wert des Gesamtportfolios belief sich zum Jahresende auf 30,8 Mio. Euro. Wertpapiere hatten daran einen großen Anteil von 70,5%. Mit einer Performance von 28,3% profitierte das Depot von wieder haussierenden Aktienmärkten, die eine dynamische Wertsteigerung der Engagements auf 21,7 Mio. Euro begünstigten und erhebliche Gewinnrealisierungen ermöglichten.

Durch den Kauf einer Gewerbeinheit in Leipzig erhöhte sich der Wert des Immobilienbestands auf annähernd 7,1 Mio. Euro. In dem mit 22,9% gewichteten Anlagesegment erzielte die Gesellschaft eine durchschnittliche Mietrendite von 7,9%. Daneben konnten zusätzlich beachtliche Veräußerungsgewinne erwirtschaftet werden.

Die restlichen 2,0 Mio. Euro entfielen auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie liquide Mittel. Den Anlegern konnten für das Geschäftsjahr 2005 Gewinne von 4,0 Mio. Euro zugewiesen werden.

Eine Aufteilung der Investitionsmittel in verschiedene Anlagesegmente ist für ein ausgewogenes Chance-Risiko-Verhältnis unerlässlich.

GESAMTPORTFOLIO 30,8 Mio. Euro
(Stand: 31.12.2005,
Angaben in Mio. Euro)



Die nebenstehende Grafik spiegelt die Splitting-Philosophie der Investitionstätigkeit der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wider.

1. WERTPAPIERE

2005 war ein positives Jahr für die Börse. Der Deutsche Aktienindex (DAX) schloss zum Jahresende mit 5.408 Punkten und einer Performance von 27,1%. Der EURO STOXX 50, der Index der 50 führenden Standardwerte im Euroraum, beendete das Börsenjahr mit einer Performance von 21,3%. Auch der MSCI Europe gewann mit fast 23% an Wert und entwickelte sich damit besser als erwartet, während sich der amerikanische Dow Jones mit einem Minus von 0,6% eher enttäuschend zeigte.

Auch das Wertpapierdepot der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, das zum Jahresende einen Wert von 21,7 Mio. Euro zeigte, profitierte von der Jahresendrally der Börsenkurse und erreichte einen Wertzuwachs von nahezu 4,7 Mio. Euro. Die erzielte Performance von 28,3% übertraf sogar die interne Zielrendite der Geschäftsführung von 24,7%.

Die Vermögensverwaltung lag zum größten Teil wieder in den erprobten und bewährten Händen der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich (DJE). Nach Mittelzuflüssen von 2,3 Mio. Euro ist sie für gut 70,5% des Wertpapiervolumens verantwortlich und erzielte im vergangenen Jahr eine hervorragende Performance von 29,5%.

Aufgrund seiner erfolgreichen Anlagestrategie, deren Fokus überwiegend auf Substanzwerte, dividendenstarke und unterbewertete Aktien gerichtet ist, wurde Dr. Jens Ehrhardt vom Magazin Euro Finanzen zum „Fondsmanager des Jahres 2006“ gekürt.

Seine Anlagephilosophie spiegelte sich auch in der Aktivität des Wertpapiermanagements der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wider, das mit hohen Wertzuwächsen der gut selektierten Titel (z. B. Salzgitter +220,6%, Hochtief +57,9% Jahresperformance) Gewinne von rund 2,7 Mio. Euro realisierte. Diese wirkten sich sehr deutlich auf das Jahresergebnis der Gesellschaft aus.

Um nach den Gewinnrealisierungen am weiteren Börsenanstieg zu partizipieren, investierte die Gesellschaft verstärkt in Aktienfonds und Indexzertifikate.

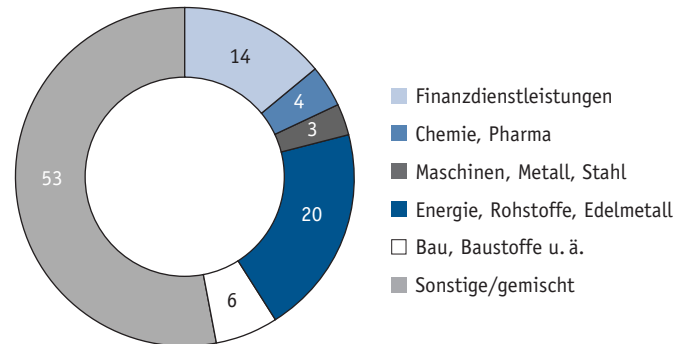
WERTPAPIER	ANLAGEREGION	BRANCHE	WERT (EUR)	DEPOTANTEIL (%)	PERFORMANCE
1. DJE GOLD & RESSOURCEN IC	global	Edelmetall/Rohstoffe	1.894.320	10,2	↑
2. UBS-ETF DJ EURO STOXX 50	Europa	gemischt	1.736.160	9,3	↑
3. UBS-ETF DJ US LARGE CAP	USA	gemischt	1.410.796	7,6	↑
4. DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ IC+XPC	global	gemischt	1.302.740	7,0	↑
5. DJE ABSOLUT IC+XPC	global	gemischt	1.285.802	6,9	↑
6. XETRA X-PERT CT01DB	Deutschland	gemischt	1.245.220	6,7	↑
7. HOCHTIEF AG	Deutschland	Bau	871.010	4,7	↑
8. DJE ALPHA GLOBAL IC	global	gemischt	867.776	4,7	↑
9. UBS-ETF DJ JAPAN100	Japan	gemischt	595.848	3,2	↑
10. MÜNCHENER RÜCKVERSICHERUNGS-GES. AG	Deutschland	Finanz	503.272	2,7	↑

Im Jahr 2005 besaßen 10,8 Mio. deutsche Bundesbürger Aktien oder Anteile an Aktienfonds, ermittelte das Deutsche Aktieninstitut. Damit ist ungefähr jeder achte Deutsche direkt oder indirekt an Aktiengesellschaften beteiligt.



Dr. Jens Ehrhardt
Erneut wurde der Vermögensverwalter für Wertpapier- und Aktieninvestitionen vom Magazin Euro Finanzen zum „Fondsmanager des Jahres“ gewählt. Die Dr. Jens Ehrhardt Gruppe (kurz DJE), eine der größten und erfolgreichsten bankenunabhängigen Wertpapier-Vermögensverwaltungsgesellschaften, konnte ihr verwaltetes Portfolio in den vergangenen vier Jahren von 620 Mio. Euro auf rund 5 Mrd. Euro steigern.

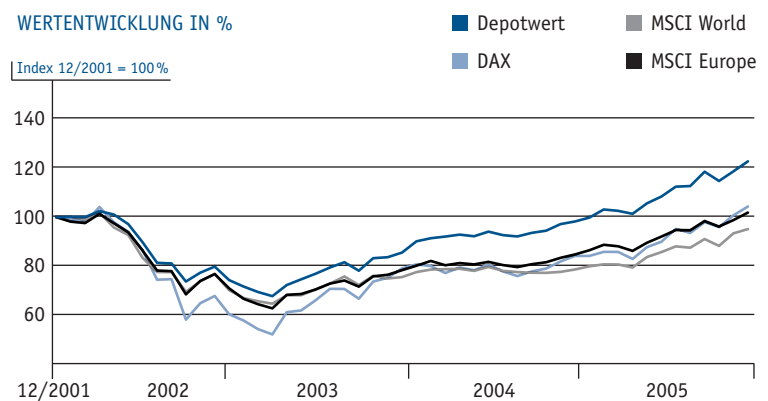
WERTPAPIERE nach Branchen in %



Mit 25,9% legten auch die Wertpapiere, die in Abstimmung mit der UBS AG, Basel, nach der längerfristig orientierten Buy-and-Hold-Strategie erworben wurden, ebenfalls beachtlich zu.

Für das Jahr 2006 erwartet die Geschäftsleitung aufgrund anhaltend hoher Rohstoff- und Energiepreise ein eher moderates Wirtschaftswachstum. Auch anlagepolitisch wird 2006 einige Herausforderungen, aber auch Chancen bereithalten. Mit ihren erfahrenen Vermögensverwaltern blickt die Gesellschaft optimistisch in das nächste Börsenjahr und ist zuversichtlich, Schwankungen am Aktienmarkt zu Gunsten der Anleger nutzen zu können.

WERTENTWICKLUNG IN %



DIE GROSSEN DEPOTWERTE

1. DJE GOLD & RESSOURCEN IC

Der Aktienfonds ist die größte Position im Depot der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG. Edelmetallaktien erschienen vor dem Hintergrund des starken Goldpreisanstiegs besonders stark unterbewertet und beinhalten für 2006 ein großes Potenzial. Der Goldpreis legte 2005 um fast 17% zu. Der Fonds erzielte eine Performance von 35,5%.

2. UBS-ETF DJ EURO STOXX 50

Der Fonds investiert in Aktien, die im Dow Jones EURO STOXX 50 Index enthalten sind: in europäische Blue-Chip-Aktien. Die relative Gewichtung der Gesellschaften entspricht dabei der jeweiligen Indexgewichtung. Die Jahresperformance lag 2005 bei 24,0%. Die Aussichten für 2006 gestalten sich positiv.

3. UBS-ETF DJ US LARGE CAP

Aktien großkapitalisierter US-Unternehmen, die im Dow Jones US Large-Cap Index enthalten sind, kennzeichnen den Fonds, der eine Performance von 19,4% erzielte. 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.

4. DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ IC+XPC

Der DJE Dividende & Substanz-Fonds war im Jahr 2005 der international beste Dividendenfonds mit der höchsten Wertsteigerung bei gleichzeitig weit unterdurchschnittlicher Volatilität (Schwankungsbreite). Es wurden speziell breit gestreut renditestarke Aktien weltweit erworben. Die Performance betrug 26,8%.

5. DJE ABSOLUT IC+XPC

Dieser Aktien-Fonds ist spezialisiert auf unterbewertete wert-haltige Aktien, die breit gestreut sind. Der Fonds war einer der besten Europa-Fonds mit einer beachtlichen Performance von 33,0%.

6. XETRA X-PERT CTO1DB

Eine starke Gewichtung im Depot erhielt ein DAX-Indexprodukt der Deutschen Bank. Der DAX wies ein deutlich besseres Chance-Risiko-Verhältnis auf als die analytisch hoch bewerteten mittelgroßen und kleineren Aktien. Die Index-Performance lag im Jahr 2005 bei 27,1%.

7. HOCHTIEF AG

Hochtief, der drittgrößte Baudienstleister der Welt, hat 2005 die wichtigsten Ziele übertroffen und das Geschäftsjahr hervorragend abgeschlossen. Insbesondere der Bereich baunaher Dienstleistungen und der Zukunftsmarkt Konzessionsgeschäft erwiesen sich als echte Erfolgsmotoren. Aufgrund des starken Auslandsgeschäfts und der anziehenden Konjunktur in Europa wurde der Konzern-gewinn um über 50% auf 62,8 Mio. Euro erheblich gesteigert. 2005 lag die Aktienperformance bei 57,7%.

8. DJE ALPHA GLOBAL IC

Um eine erhöhte Sicherheit zu erreichen, kann dieser Mischfonds einen Anteil mit verzinslichen Renten bei gleichzeitig Value-orientierter Aktienanlagepolitik investieren. Auch dieser Fonds war mit einer Performance von 28,4% innerhalb seiner Kategorie in der Bewertung weit überdurchschnittlich.

9. UBS-ETF DJ JAPAN100

Der Fonds investiert in Aktien von großkapitalisierten japanischen Unternehmen, die im Dow Jones Japan Titans 100 Index enthalten sind. Die relative Gewichtung der Gesellschaften entspricht dabei der jeweiligen Indexgewichtung. Dieser Fonds erzielte eine Performance von 43,1%.

10. MÜNCHENER RÜCKVERSICHERUNGS-GES. AG

Die Münchener Rück-Gruppe ist eine der weltweit größten Rückversicherungsgesellschaften und nach der Allianz die zweitgrößte Erstversicherungsgruppe in Deutschland. Die Aktie legte gegenüber 2005 mit 26,5% deutlich stärker zu als die Titel anderer Rückversicherer. Im Jahr des 125-jährigen Bestehens erzielte die Gruppe trotz hoher Belastungen durch Umweltkatastrophen mit einem Gewinn von über 2,7 Mrd. Euro ein Rekordergebnis.

2. IMMOBILIEN

Das Jahr 2005 hat für den Immobilienmarkt das Ende der rückläufigen Entwicklung gebracht: Ein geringfügiger Anstieg der Mieten und Preise scheint das Erreichen der Talsohle anzudeuten.

Innerhalb der einzelnen Teilmärkte war bei gewerblichen Immobilien noch ein leichter Rückgang zu erkennen. Insbesondere bei Büroflächen mussten noch rückläufige Mietpreise und Leerstände verbucht werden. Wohnimmobilien konnten hingegen schon einen marginalen Anstieg bei Mieten und Kaufpreisen verzeichnen. Dabei waren starke regionale Unterschiede zu erkennen: Während das gesamte Miet- und Preisniveau sich im Norden und Osten Deutschlands eher unterdurchschnittlich entwickelte, konnten im Süden und Westen überdurchschnittliche Werte festgestellt werden.

Für den Investor und Kapitalanleger ist es wichtig, bei der Auswahl der Immobilien – neben einer Streuung der Objekte auf verschiedene Regionen und Nutzungsarten – kaufentscheidende Kriterien wie Standortqualität, Bausubstanz, langfristige Mietverhältnisse sowie attraktive Mietrenditen und regionale Entwicklungsaussichten genau zu beleuchten.

Acht Immobilien mit einem Wert von knapp 7,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6,8 Mio. Euro) umfasste das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG. Die stillen Reserven beliefen sich zum Jahresende auf rund 2,7 Mio. Euro. Im September konnte die an die Sparkasse vermietete, günstig ersteigerte Gewerbeinheit in der Lützner Straße 145 in Leipzig in das Anlagevermögen aufgenommen werden. Ein bonitätsstarker Mieter und ein unter dem Verkehrswert liegender Kaufpreis lassen bei diesem Objekt gute Mietrenditen erwarten. Niedrige Zinsen und günstige Preise veranlassten die Gesellschaft,

Unter Immobilie versteht man ein Grundstück inklusive darauf befindlicher Gebäude.

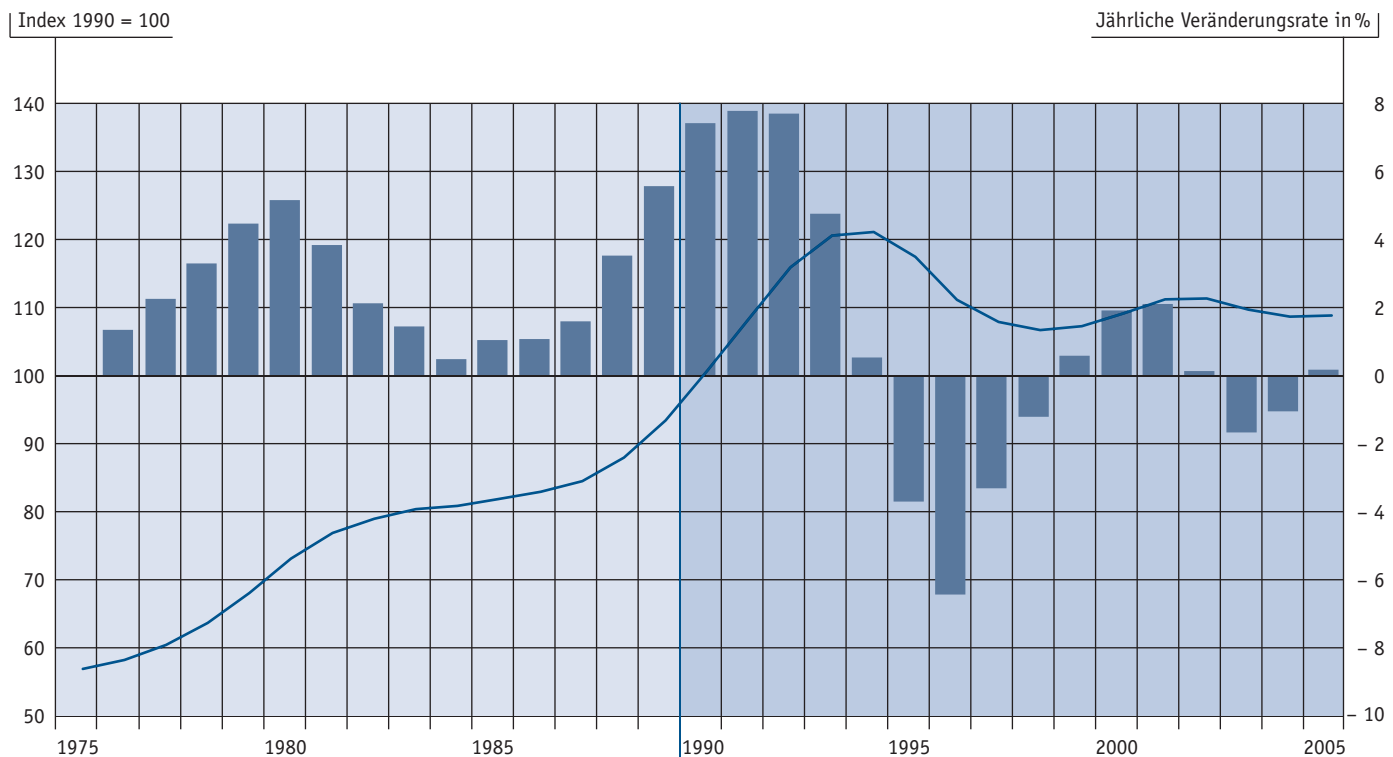
Juristisch gesehen ist es ein „unbewegliches Gut“ (lat. in-mobilis für unbewegliche Sache).

Grundbesitz bzw. Wohnungseigentum gilt als sichere und wertstabile Anlage. Ertragsmäßig sind Immobilien hingegen weitaus schwieriger einzuschätzen.

IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

ZUGANG	OBJEKT	KAUFPREIS ¹⁾ EUR	WERTGUTACHTEN 31.12.2004	BILANZWERT 31.12.2005	MIETEINAHMEN EUR	MIETRENDITE ²⁾ %
06/2002	Leipzig, Holbeinstraße 38a	766.938	1.520.000	744.671	64.692	8,4
12/2003	Leipzig, Holbeinstraße 38b	254.000	449.000	256.316	19.799	7,8
02/2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	452.000	330.825	28.223	8,0
03/2003	Donaueschingen, Vacer Straße 5	580.000	1.010.000	595.225	42.440	7,3
05/2003	Markdorf, Ravensburger Straße 30	533.200	620.200	511.187	10.611	6,4
10/2004	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.204.500	1.838.500	1.221.994	92.238	7,7
09/2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	480.000	361.077	10.611	9,4
12/2003	Weingarten, „Nachtweide“ (unbebaut)	258.954	683.350	305.654	n.v.	n.v.
	Gesamtwerte	4.288.093	7.053.050	4.326.949	268.614	—
2006	Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b+c	978.500	n.v.	n.v.	n.v.	6,5 ³⁾
2006	Leipzig, Grimmaische Straße 21	1.200.000	n.v.	n.v.	n.v.	8,3 ³⁾

¹⁾ Nettokaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen ²⁾ bezogen auf 12 Monate ³⁾ erwartete Mietrendite

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG
 für Gesamtdeutschland*


Erläuterungen: Die Balken beschreiben die isolierten jährlichen Wertsteigerungen der betrachteten Immobilien in Prozent. Die Kurve beschreibt die kumulierte Wertsteigerung des Index. Dabei wird der Wert des Jahres 1990 mit 100 als Basis des Index bewertet.

*bis 1990 alte Bundesländer, ab 1990 Gesamtdeutschland

Quelle: BulwienGesa AG

Erfreuliche Ergebnisse
der Immobilienaktivitäten:

Durchschnittliche Mietrendite von 7,9%, Veräußerungsgewinne von 207 Tsd. Euro

zwei weitere Objektkäufe unter Vertrag zu bringen: Zwölf fast vollständig sanierte Wohneinheiten wurden in Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b und 1c, sowie Gewerbeeinheiten in der belebten Grimmaischen Straße 21 in Leipzig preiswert gekauft. Beide Objekte werden im Jahr 2006 in unseren Bestand übergehen. Daneben konnte aber auch ein unbebautes, in vier Bauplätze aufgeteiltes Grundstück in Weingarten, „Nachtweide“, einschließlich der dazugehörigen acht Tiefgaragen-Stellplätze gewinnbringend verkauft werden.

Neben den Veräußerungsgewinnen, die sich auf beachtliche 207 Tsd. Euro summieren, erzielte die Gesellschaft mit ihren Vermietungsobjekten eine attraktive Mietrendite von durchschnittlich 7,9%. Zum Bilanzstichtag betrug die Belegungsquote 89,4%.

Das Fremdfinanzierungsvolumen belief sich zum Jahresende auf 1,8 Mio. Euro und lag damit bei einer Quote von 43,1%. Die Kredite wurden von Regionalbanken und der UBS AG, Basel, bereitgestellt.



LEIPZIG, HOLBEINSTRASSE 38A	
Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG*-Stellplätzen
Einheiten in unserem Eigentum	11 WE* mit 11 TG-Stellplätzen
Fertigstellung der Immobilie	1999
Zugang	07.06.2002
Größe	786 m ²
Größe Grundstück	7.128 m ² (1.101/10.000 MEA*)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	766.938 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	1.520.000 Euro
Buchwert	744.671 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	64.692 Euro
Ertrag p. a. (Betriebsüberschuss)	55.292 Euro
Mietrendite	8,4 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	239.048 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	38.776 Euro



LEIPZIG, HOLBEINSTRASSE 38B	
Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Einheiten in unserem Eigentum	3 WE mit 3 TG-Stellplätzen
Fertigstellung der Immobilie	1999
Zugang	17.12.2003
Größe	255 m ²
Größe Grundstück	7.128 m ² (362/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	254.000 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	449.000 Euro
Buchwert	256.316 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	19.799 Euro
Ertrag p. a. (Betriebsüberschuss)	17.171 Euro
Mietrendite	7,8 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	39.598 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	3.525 Euro

ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTRASSE 32

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	2 GE (2 Büroeinheiten)
Fertigstellung der Immobilie	2001
Zugang	25.02.2002
Größe	240 m ²
Größe Grundstück	3.151 m ² (60/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	352.791 Euro
Eigenkapital Ist	51%
Fremdkapital Ist	180.000 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	452.000 Euro
Buchwert	330.825 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100%
Restmietlaufzeit	30.11.2006
Jahresmieteinnahme	28.223 Euro
Ertrag p. a. (Betriebsüberschuss)	26.797 Euro
Mietrendite	8,0%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	108.060 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	5.095 Euro

**DONAUESCHINGEN, VACER STRASSE 5**

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Einheiten in unserem Eigentum	9 WE mit 8 TG-Stellplätzen
Fertigstellung der Immobilie	2003
Zugang	27.03.2003
Größe	582 m ²
Größe Grundstück	2.241 m ² (266/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	580.000 Euro
Eigenkapital Ist	72%
Fremdkapital Ist	420.000 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	1.010.000 Euro
Buchwert	595.225 Euro
Aktueller Vermietungsstand	78%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	42.440 Euro
Ertrag p. a. (Betriebsüberschuss)	20.186 Euro
Mietrendite	7,3%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	107.633 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	32.310 Euro



* TG: Tiefgarage, MEA: Miteigentumsanteil, WE: Wohneinheit, GE: Gewerbeeinheit

** Nettokaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen


MARKDORF, RAVENSBURGER STRASSE 30

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TG-Stellpl.
Einheiten in unserem Eigentum	3 GE* (2 Büros/1 Handel) und 11 TG-Plätze
Fertigstellung der Immobilie	1992
Zugang	26.05.2003
Größe	550 m ²
Größe Grundstück	1.954 m ² (348/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	533.200 Euro
Eigenkapital Ist	56 %
Fremdkapital Ist	297.000 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	620.200 Euro
Buchwert	511.187 Euro
Aktueller Vermietungsstand	65 %
Restmietlaufzeit	01.08.2014/Rest unbefristet
Jahresmieteinnahme	34.224 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	22.696 Euro
Mietrendite	6,4 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	123.271 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	82.313 Euro
kumulierter Veräußerungsgewinn	319.494 Euro


LUDWIGSBURG, FRIEDRICHSTRASSE 132

Objektmerkmale	Wohnanlage
Einheiten in unserem Eigentum	22 WE mit 19 TG- und 3 Außenstellpl.
Fertigstellung der Immobilie	ca. 1998
Zugang	04.10.2004
Größe	996 m ²
Größe Grundstück	532 m ² (964/1.000 MEA); 2.172 m ² (42/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	1.204.500 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	1.838.500 Euro
Buchwert	1.221.994 Euro
Aktueller Vermietungsstand	94 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	92.238 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	65.011 Euro
Mietrendite	7,7 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	116.053 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	72.992 Euro

LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 145

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TG-Stellpl.
Einheiten in unserem Eigentum	1 GE* mit 6 TG-Stellplätzen
Fertigstellung der Immobilie	1995
Zugang	01.09.2005
Größe	352 m ²
Größe Grundstück	4.016 m ² (378/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	337.710 Euro
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	480.000 Euro
Buchwert	361.077 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100%
Restmietlaufzeit	31.12.2006
Jahresmieteinnahme***	31.834 Euro
Ertrag p. a. (Betriebsüberschuss)	8.722 Euro
Mietrendite	9,4%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	10.611 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	1.889 Euro

*** hochgerechnet auf ein Jahr

**WEINGARTEN, „NACHTWEIDE“ (UNBEBAUT)**

Objektmerkmale	Baugebiet mit Tiefgarage
Einheiten in unserem Eigentum	2 unbebaute Grundstücke mit 26 TG-Stellpl.
Zugang	29.12.2003
Größe Grundstück	2.144 m ² + 7.566 m ² (26/116 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	258.954 Euro
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert	683.350 Euro
Buchwert	305.654 Euro
kumulierte Veräußerungsgewinne	206.729 Euro



LAGEBERICHT 2005

der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die vorsichtig optimistischen Erwartungen der Finanzmärkte für das Jahr 2005 wurden erfreulicherweise übertroffen. Sowohl der MSCI Europe mit 22,8% als auch der DAX mit 27,1% gewannen an Wert und entwickelten sich damit besser als erwartet. Der Wohnimmobilienmarkt wurde geprägt von einer rückläufigen Bautätigkeit im Neubausegment. Gleichzeitig führte der Ausstieg des Staates aus der Wohnungsbauförderung zu einer geringeren Bedarfsdeckung. Historisch niedrige Zinsen und günstige Einstiegspreise begünstigten unter diesen Bedingungen eine langfristige Stabilisierung der Immobilienpreise.

ANLAGESTRATEGIE

Der Grundgedanke des Anlagesplittings der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG beruht in der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominimierung. Dieses Ziel soll durch eine Mischung der Anlageklassen Wertpapiere und Immobilien erreicht werden. Daneben bieten Geldmarktanlagen solide Zinserträge.

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Wert des Gesamtportfolios belief sich bis Ende des Jahres auf knapp 30,8 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2005 konnte die Gesellschaft ihre Investitionstätigkeit weiter ausbauen.

Den atypisch stillen Gesellschaftern konnten, vorwiegend bedingt durch Wertpapierrealisierungen, Gewinne in Höhe von 4,0 Mio. Euro zugewiesen werden. Die Anleger erhalten somit eine Gewinnquote von 7,5% p. a. auf ihre Einlagen. Der verbleibende Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2005 betrug 447 Tsd. Euro.

INVESTITIONEN

Der Investitionsverlauf zeigte 2005 ein erfreuliches Bild. So konnte im Immobilienbereich eine durchschnittliche Mietrendite von 7,9% erwirtschaftet und zusätzlich Teilgrundstücke in Weingarten gewinnbringend veräußert werden. Darüber hinaus entwickelte sich auch das Wertpapiersegment 2005 ausgesprochen positiv. Mit einer Performance von 28,3% wurde sogar unsere Benchmark von 24,7% übertroffen. Auch die niedrigen Zinsen, die derzeit am Geldmarkt zu erzielen sind, konnten durch bestehende Zinsvereinbarungen überwiegend übertroffen werden.

WERTPAPIERE

Das Wertpapierdepot der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG profitierte von der Jahresendrally und zeigte einen Wertzuwachs von nahezu 4,7 Mio. Euro. Dies entspricht einer Performance von 28,3%. Der wesentliche Beitrag zum Jahresüberschuss entstammt den Erträgen aus Wertpapierverkäufen, die sich auf eine Höhe von 2,8 Mio. Euro belaufen.

Neu investiert wurden im Verlauf des Jahres 2005 2,3 Mio. Euro. Das Wertpapierdepot wird bei der UBS AG, Basel, geführt. Die Vermögensverwaltung übernimmt die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich. Aufgrund der Empfehlung der Vermögensverwalter wurde gegen Ende des Berichtsjahrs verstärkt in Aktienfonds und Indextifikate investiert. Die Geschäftsleitung ist jedoch bestrebt, langfristig wieder stärker in aussichtsreiche Einzeltitel zu investieren.

Der Wert des Wertpapierportfolios belief sich zum Bilanzstichtag auf 21,7 Mio. Euro. Dies entsprach gut zwei Drittel des Gesamtportfolios.

IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist im Geschäftsjahr auf annähernd 7,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6,8 Mio. Euro) angewachsen. Der Immobilienbestand wurde auf acht Objekte erweitert. Zugunsten der Gesellschaft wurde eine günstige Gelegenheit genutzt und eine Immobilie in der Lützner Straße 145 in Leipzig, deren Einkaufspreis erheblich unter dem tatsächlichen Verkehrswert lag, ersteigert. Infolge des vorteilhaften Kaufpreises und der Vollbelegung des Objektes wird eine gute Rendite erwartet. Für zwei weitere Immobilien in Leipzig, Grimmaische Straße 21, und Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b und 1c, wurden im Berichtsjahr Kaufverträge geschlossen. Die Aufnahme ins Anlagevermögen wird im Jahr 2006 erfolgen.

Die Sanierung des Wohnhauses in Ludwigsburg, Friedrichstraße 132, wurde nahezu vollständig abgeschlossen und das Gebäude befindet sich inzwischen in einem sehr guten Zustand.

Ein unbebautes, in vier Bauplätze aufgeteiltes Grundstück in Weingarten, „Nachtweide“, einschließlich der dazugehörigen acht TG-Stellplätze, wurde gewinnbringend veräußert.

Das Fremdfinanzierungsvolumen beträgt 1,8 Mio. Euro und liegt damit bei einer Quote von rund 43%. Die Fremdfinanzierungen werden über Regionalbanken und die UBS AG, Basel, getätigt.

Im Vorjahresvergleich waren sowohl die Mietrenditen mit durchschnittlich 7,9% als auch die Belegungsquote aller Mietobjekte mit knapp 90% nahezu unverändert. Darüber hinaus erwirtschaftete die Gesellschaft durch Veräußerungen im Jahr 2005 Gewinne in Höhe von 207 Tsd. Euro. Infolgedessen beträgt die Gesamrendite einschließlich der Veräußerungsgewinne 12,3% (Vorjahr: 13,7%). Von unabhängigen Gutachtern erstellte Verkehrswertgutachten weisen stille Reserven in Höhe von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro) aus.

GELDMARKT- UND FINANZANLAGEN

Geldmarkt- und Finanzanlagen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro). Dies entsprach einem Anteil am Gesamtportfolio von 4,8%. Insgesamt konnten daraus rund 112 Tsd. Euro an Zinserträgen gewonnen werden.

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

Im Oktober 2005 fand ein Wechsel im Vorstand statt. Ulrich Wogart übernahm als neuer Vorstand die Geschäfte des ausgeschiedenen Ralf Hehl. Ulrich Wogart ist verantwortlich für die strategische Ausrichtung, das Investitionsmanagement, die Administration, das Marketing und die Öffentlichkeitsarbeit. Heiko Schafheutle ist weiterhin verantwortlich für die strategische Ausrichtung und das Immobilienmanagement, darüber hinaus für die Planung und die Finanzen des Unternehmens.

Mit der Bestellung von Ulrich Wogart zum Vorstand konnte die Marktkenntnis auf dem Gebiet des Investitionsmanagements gesellschaftsintern erweitert werden. Die Zusammenarbeit mit der von der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, übernommenen Vermögensverwaltung gestaltet sich vertrauensvoll und positiv. Darüber hinaus steht uns unsere Depotbank UBS AG, Basel, mit hervorragenden Service- und Beratungsdienstleistungen zur Seite. Damit kann zukünftig das Know-how des Anfang 2006 planmäßig ausgeschiedenen Investitionsbeirats kompensiert werden.

ANLEGERBEZIEHUNGEN

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG möchte ihren Anlegern eine umfassende Transparenz über ihre Geschäftstätigkeit bieten. Dazu werden neben jährlichen Geschäftsberichten auch regelmäßige Investitionsberichte auf ihrer Homepage veröffentlicht. Durch regelmäßige Analyse und Auswertung von Kundenkontakten möchte die Geschäftsleitung die Zufriedenheit der Mitunternehmer verbessern. Marktbedürfnisse werden ermittelt. Damit stehen den Anlegern alle Unternehmensveröffentlichungen digital und zeitnah zur Verfügung. Zusätzlich hierzu werden ihnen die jährlich gedruckt erscheinenden Geschäftsberichte zugesandt. Mit diesen Maßnahmen wird den Informationsbedürfnissen der Anleger umfassend Rechnung getragen.

ANLEGERVERWALTUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG verwaltete 8.019 (Vorjahr: 8.349) Verträge zum Jahresende 2005. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsauflösungen konnte auf 4,0% (Vorjahr: 4,7%) reduziert werden.

LIQUIDITÄT

Die Gesellschaft hielt freie Liquidität in Höhe von 556 Tsd. Euro, um auch kurzfristig interessante Anlagemöglichkeiten nutzen zu können. Das Unternehmen verzeichnete einen monatlichen Liquiditätszufluss aus Ratenzahlungen von durchschnittlich 270 Tsd. Euro.

STEUERLICHE VERÄNDERUNG

Zur Reduzierung bzw. Optimierung der steuerlichen Belastung wurde die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG in eine umsatzsteuerliche Organschaft integriert. Dadurch konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr der Aufwand der Umsatzsteuer deutlich gesenkt werden.

RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT

In Anlehnung an die Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KonTraG) und die Empfehlungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards DRS 5 hat die Gesellschaft Geschäftsgrundsätze entwickelt, die eine Identifikation, Bewertung, Steuerung und Dokumentation von Risiken in einem detaillierten Qualitäts- und Risikomanagementsystem umfassen. Das von der Geschäftsleitung durchgeführte Risikomanagement, basierend auf Informationen aus dem Controlling und Reporting, hat das Ziel, die im Rahmen der Tätigkeit entstehenden potenziellen Risiken frühzeitig zu bewerten, ihre Folgen abzuschätzen und geeignete Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Gleichzeitig bietet es den Aufsichtsorganen der Gesellschaft ein aktuelles Bild der Geschäftstätigkeit.

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 – potenziellen, 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 könnten.

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 potenzieller 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. Die wesentlichen Kostenfaktoren sind jedoch durch langfristige Verträge abgesichert.

RISIKEN AUS RECHTSVERFAHREN UND VERTRAGSBEENDIGUNGEN

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. Ungeachtet der chancenreichen Möglichkeiten, die das Investitionskonzept in Aussicht stellt, beeinflussen außerordentliche Vertragsbeendigungen die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens. Nachteilig können sich insbesondere die Kosten für etwaige Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche – unter Umständen einhergehend mit nicht gedeckten Mittelverwendungskosten – auswirken. Darüber hinaus kann der reduzierte Liquiditätszuwachs das Investitionspotenzial der Gesellschaft schmälern, was sich langfristig auf den Anlageerfolg auswirken könnte.

Zugunsten aller Mitunternehmer sieht die Weisung der Geschäftsleitung im Hinblick auf außerordentliche Vertragsbeendigungen eine restriktive Handhabe vor. Eine andere Vorgehensweise könnte sich durch Liquiditätsabfluss und eingeschränktes Investitionskapital für die in der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG verbleibenden Mitunternehmer negativ auswirken.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Grundsätzlich ist die Gesellschaft einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Mittels einer umfassenden Liquiditätsplanung wird diesem Risiko adäquat entgegengesteuert. Liquiditätsengpässe sind nicht ersichtlich.

GESAMTRISIKO

Nach dem 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.

AUSBLICK

Nach stabiler und renditestarker Performance der Aktienmärkte im Geschäftsjahr 2005 ist der Vorstand für das Jahr 2006 weiterhin optimistisch. Die weltweiten Aktienmärkte befinden sich grundsätzlich in robuster Verfassung. Die Gesellschaft wird die strategische Zusammenarbeit mit der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, künftig weiter ausbauen. Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Anlagegrundsätze verfolgt die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, einen defensiven Ansatz, der vorwiegend auf substanz- und renditestarke Aktien mit guter Bilanzqualität und einer möglichst attraktiven Bewertung ausgerichtet ist. Mittelfristig möchte die Geschäftsleitung das im Wertpapierbereich übergewichtete Assetklassenverhältnis durch ein verstärktes Engagement im Immobiliensegment angleichen.

Im vergangenen Jahr 2005 zeigte sich wie prognostiziert ein leichter Anstieg der Mieten und Preise auf dem Immobilienmarkt, insbesondere für Wohnimmobilien. Somit lässt sich eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt feststellen. Der zukünftige Marktverlauf bei Wohn- und Gewerbeimmobilien ist abhängig von der Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Mittelfristig erwarten Experten einen Anstieg der Mieten und Preise.

Die vorherrschenden niedrigen Einstiegspreise und günstigen Zinsbedingungen bieten die optimale Grundlage zur Erweiterung des Immobilienportfolios. Die Gesellschaft wird im Jahr 2006 ihren Investitionsschwerpunkt auf die Erweiterung des Immobilienbestandes legen. Dabei hält sie auch künftig an ihrer bewährten Strategie fest. Insbesondere im Hinblick auf die Chance möglicher Veräußerungsgewinne wird die Gesellschaft ihre Bestands- und Veräußerungsimmobilien gewissenhaft und mit äußerster Sorgfalt auswählen.

Nach wie vor beeinflussen außerordentliche Vertragsbeendigungen die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens. Jedoch ist deren Zahl nach den im vergangenen Geschäftsjahr vom Vorstand eingeleiteten Maßnahmen weiter rückläufig. Insbesondere setzt sich die Gesellschaft zum Schutz ihrer Anleger verstärkt auch gegen falsche und tendenziöse Kampagnen im Internet ein. Die Gesellschaft muss jedoch einen hieraus möglicherweise verringerten Liquiditätszufluss in ihr Kalkül ziehen.

Voraussichtlich wird die Gesellschaft im Jahr 2006 annähernd 3,0 Mio. Euro an neuen Anlegereinlagen und darüber hinaus Kapital aus Fremdfinanzierungszusagen in Höhe von rund 4,1 Mio. Euro für weitere Investitionen einsetzen und damit ihr Investitionsengagement gegenüber den Vorjahren deutlich steigern können.

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



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen, in Einzelgesprächen sowie durch schriftliche Berichte regelmäßig und eingehend über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie die Risikolage und das Risikomanagement informiert und darüber mit dem Vorstand beraten. Weitere Schwerpunkte der Diskussionen und Beratungen waren die Verbesserungen der Kundenbeziehungen und die Optimierungen der Geschäftsprozesse.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat zudem auch außerhalb der Sitzungen wichtige geschäftspolitische und strategische Fragen des Unternehmens in regelmäßigen Terminen mit dem Vorstand erörtert.

Mitglieder des Aufsichtsrats:**Dr. Dr. h. c. Michael Krause***Aufsichtsratsvorsitzender***Gerhard Schulz***stellvertretender**Aufsichtsratsvorsitzender***Karl Strobel***Aufsichtsrat*

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 20.07.2005 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Die Abschlussprüfer haben keine Einwendungen erhoben und dies mit einem uneingeschränkten Vermerk bestätigt.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG sowie des zugehörigen 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 Vertrag des Vorstandsmitgliedes Herrn Ralf Hehl wurde vertragsgemäß zum 30.09.2005 beendet. Zum 01.10.2005 wurde Herr Ulrich Wogart zum ordentlichen Mitglied des Vorstandes bestellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2005 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 26. April 2006

Dr. Dr. h. c. Michael Krause

Vorsitzender des Aufsichtsrats

BILANZ zum 31.12.2005

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA	2005 IN EUR	2004 IN EUR
Anlagevermögen		
Sachanlagen	5.410.641,59	4.144.650,44
	5.410.641,59	4.144.650,44
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	59.004.202,78	69.001.175,63
Wertpapiere	17.217.169,24	12.362.780,71
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	3.179.664,91	1.801.529,02
	79.401.036,93	83.165.485,36
Summe Aktiva	84.811.678,52	87.310.135,80

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2005 IN EUR	2004 IN EUR
Betriebliche Erträge	6.248.931,27	5.169.034,86
Abschreibungen	- 81.207,27	- 63.385,28
Personalaufwand	- 61.356,00	- 61.356,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.730.992,13	- 2.076.091,07
Finanzergebnis	401.170,59	388.423,57
Ergebnis vor Steuern	4.776.546,46	3.356.626,08
Steuern	- 322.809,90	- 217.269,69
Gewinnanteile stille Gesellschafter	- 4.007.221,25	- 2.829.168,73
Jahresüberschuss	446.515,31	310.187,66
Gewinnvortrag aus den Vorjahren	315.710,24	375.522,58
Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Ausschüttung	- 310.000,00	- 370.000,00
Bilanzgewinn	452.225,55	315.710,24

PASSIVA	2005 IN EUR	2004 IN EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen; gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	452.225,55	315.710,24
	1.014.646,62	878.131,31
Kapital stille Gesellschafter	81.205.028,17	85.963.892,92
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	372.500,00	139.200,00
Sonstige Rückstellungen	200.352,72	132.000,00
	572.852,72	271.200,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.847.000,00	11.767,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.502,54	135.464,45
Sonstige Verbindlichkeiten	15.648,47	49.259,18
	2.019.151,01	196.491,57
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	420,00
Summe Passiva	84.811.678,52	87.310.135,80

BESTÄTIGUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS / TESTAT

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung wurde uns mit Datum vom 31. März 2006 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Danach vermittelt der Jahresabschluss unter der 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 kann aus standesrechtlichen Gründen nur auf Anfrage genannt werden.

KONTAKT

Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG

Ravensburger Straße 32a

88677 Markdorf

Telefon +49 (0) 75 44-975-0

Telefax +49 (0) 75 44-975-200

Internet: www.suedwestrentaplus.de

E-Mail: renta@suedwestrentaplus.de



Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG · Tel. +49 (0) 75 44 - 975 - 0 · www.suedwestrentaplust.de