

# Südwest Finanz Vermittlung ZWEITE AG



## SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

Wir investieren in Sach- und Substanzwerte – in Immobilien und Wertpapiere. Damit wollen wir eine überdurchschnittliche Rendite erzielen. Unsere Anleger partizipieren an den erwirtschafteten Gewinnen, wie Mieteinnahmen, stillen Reserven, Aktiendividenden und Kursgewinnen.

Der Grundgedanke des Anlagesplittings der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG beruht auf der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominderung. Dieses Ziel soll vor allem durch eine Mischung unterschiedlicher Anlageklassen erreicht werden. Dank breiter Streuung eine sichere Rendite – so lautet das Konzept der Multi-Asset-Fonds.

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

## INHALT

<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>	<b>02</b>
INTERVIEW MIT DEM VORSTAND	
<b>IM FOKUS: KUNDENSERVICE</b>	<b>05</b>
<b>DAS ANLAGEKONZEPT</b>	<b>11</b>
<b>DAS INVESTITIONSJAHR 2007</b>	<b>12</b>
WERTPAPIERE	14
ALTERNATIVE INVESTMENTS	15
IMMOBILIEN	15
IMMOBILIENOBJEKTE	18
<b>LAGEBERICHT</b>	<b>25</b>
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>30</b>
BILANZ	30
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	31
BESTÄTIGUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS	32
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	32

## VORWORT DES VORSTANDS

*Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Gesellschafter und Geschäftsfreunde,*

das Geschäftsjahr 2007 war außerordentlich facettenreich, für die Märkte, in denen wir uns bewegen ebenso wie für unsere Gesellschaft.

Auslöser für die massiven Turbulenzen an den Finanzmärkten im Sommer 2007 war die sogenannte US-Subprime-Krise. Ursache hierfür waren stark fallende Immobilienpreise in den USA, die zu einer Unsicherung der Kredit gewährenden Finanzinstitute führten. Alle Banken, die sich am Handel mit Wertpapieren beteiligten, die diese zweitklassigen Hypothekenkredite verbriefen, gerieten je nach Umfang ihrer Engagements mehr oder weniger stark in den Sog der Krise. Betroffen waren hiervon nicht zuletzt auch renommierte deutsche Großbanken. Die Aktien- und Immobilienmärkte unterlagen daraufhin im weiteren Verlauf zum Teil heftigen Schwankungen. Dies wirkt noch in das laufende Jahr 2008 hinein.

Dass unser Unternehmen seine positive Entwicklung im Berichtsjahr fortschreiben und darüber hinaus weitere wichtige Maßnahmen zur Sicherung seiner Zukunft ergreifen konnte, macht deutlich, wie gut die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG aufgestellt ist.

Ihre operative Stärke und ihre Innovationskraft schlug sich unter anderem in der erzielten Jahresrendite nieder. Dazu beigetragen hat die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen unserer strategischen Zielsetzung, das Anlagemanagement neu zu strukturieren und das Controlling weiter zu optimieren. Im Fokus stand 2007 ferner die Verbesserung unseres Anlegerservices. Dass wir auch hierbei inzwischen gut vorangekommen sind, zeigen die Ergebnisse einer Ende 2007 durchgeführten Umfrage zur Kundenzufriedenheit. Unser Anspruch ist es, unsere Engagements



**Jürgen Koterzyna,**  
*Vorstand der Südwest Finanz  
 Vermittlung Zweite AG*

stets umfassend und zeitnah zu kommunizieren, um auf diese Weise ein Höchstmaß an Offenheit und Transparenz herzustellen. Hierüber möchten wir Ihnen auf den nächsten Seiten ausführlich berichten.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir nicht, dass sich die Finanzmärkte normalisieren werden. Vielmehr gehen wir davon aus, dass die wirtschaftliche Entwicklung in den Weltwachstumsregionen zu weiteren deutlichen und nachhaltigen Preissteigerungen bei Rohstoffen führt und dies wiederum die Inflation antreibt – mit entsprechend negativen Konsequenzen für die Märkte. Bei den Anlageklassen werden wir deshalb kontinuierlich nach sinnvollen Alternativen Ausschau halten.

Wir verfolgen in unserem Unternehmen auch weiterhin ambitionierte Ziele, die wir mit strategischen Portfolioumschichtungen erreichen möchten. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass wir auch für 2008 wieder positive Nachrichten vermelden können. Hierzu werden unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrer Kompetenz und ihrer hohen Einsatzbereitschaft wie immer maßgeblich beitragen. Ihnen gilt an dieser Stelle mein besonderer Dank. Danken möchte ich ferner unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit und Ihre Bereitschaft, uns als Partner bei der weiteren Entwicklung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Koterzyna'.

Jürgen Koterzyna  
 Markdorf, im August 2008





## IM FOKUS: KUNDENSERVICE

Der wirtschaftliche Erfolg der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist maßgeblich von der Zufriedenheit ihrer Anleger abhängig. Der konsequenten Pflege bestehender Kundenbeziehungen kommt daher eine große Bedeutung zu. Beides gelingt am besten mit überzeugenden Anlageergebnissen. Allerdings erwarten anspruchsvolle Kunden auch, regelmäßig über wichtige Marktentwicklungen sowie darin eingebettete Anlageentscheidungen ihres Vermögensverwalters informiert zu werden.

Herr Koterzyna, 2007 war für Ihr Unternehmen ein spannendes Jahr. Als Investor, der vor allem in Aktien und Immobilien investiert, haben Sie die Nervosität der Märkte hautnah miterlebt. Wie haben Sie all die Schwierigkeiten gemeistert?

J. Koterzyna: In der Tat – 2007 war für uns ein außergewöhnliches Jahr. Es hat uns wieder einmal in aller Deutlichkeit vor Augen geführt, wie sehr es bei Anlageentscheidungen darauf ankommt, der Sicherheit sowie der Solidität von Anlageprodukten ein Höchstmaß an Aufmerksamkeit zu schenken.

Dem Sicherheitsgedanken folgt die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG mit ihrer breiten Anlagenstreuung. Dabei investieren wir nicht nur in unterschiedliche Produkte, sondern diversifizieren auch räumlich. Zur Seite gestellt werden dem jedoch auch Renditeerwägungen. Für die Solidität der gewähl-

ten Anlagen bürgt unter anderem die langjährige Erfahrung renommierter Vermögensverwalter, mit denen wir seit Langem vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Ihre Anleger müssen doch an den negativen Entwicklungen der internationalen Immobilien- und Finanzmärkte interessiert gewesen sein?

J. Koterzyna: Natürlich waren sie interessiert – wer könnte es ihnen verdenken. Und natürlich habe ich selbst auch so manches Telefonat mit ihnen geführt und jede Menge E-Mails beantwortet, um die Anleger zu beruhigen und ihnen zu versichern, dass unsere Gesellschaft aus der Krise keinen Schaden genommen hat. Besonders wichtig ist es für mich deshalb, dass wir unsere Anleger regelmäßig über die Entwicklungen an den Märkten informieren. Dabei machen wir zugleich deutlich, dass unser



Unternehmen bei Bedarf konsequent handelt und geeignete Maßnahmen zur Sicherung seiner Depots ergreift, um wirtschaftlichen Schaden für seine Anleger nach Möglichkeit abzuwenden.

... was Ihre Kunden vermutlich honorieren?

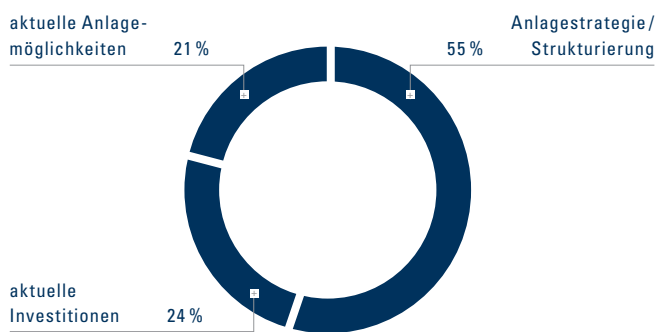
J. Koterzyna: Allerdings. Einige Anleger haben sich sogar ausdrücklich für die Bereitstellung unserer Informationen bedankt. Mir hat dies auf eindrucksvolle Weise klargemacht, welch große Bedeutung regelmäßige und sachbezogene Informationen für unsere Kunden besitzen. Transparenz, Offenheit

und die zeitnahe Bereitstellung von relevanten Informationen über Marktentwicklungen, Anlageentscheidungen etc. schaffen eine Vertrauensbasis, die für den wirtschaftlichen Erfolg unserer Aktiengesellschaften mindestens ebenso wichtig ist wie die Erwirtschaftung attraktiver Renditen.

Sie wollen also durch die Offenlegung entscheidungsrelevanter Informationen das Vertrauen der Anleger festigen?

J. Koterzyna: Genau so ist es. Wir treffen unsere Anlageentscheidungen ja unter rationalen Gesichtspunkten, wobei wir eine Fülle von Daten und Fakten der Märkte berücksichtigen, die im Übrigen alle öffentlich zugänglich sind. Dabei arbeiten wir stets hoch professionell und grenzen uns so von unseriösen Anbietern ab. Um ein Höchstmaß an Offenheit und Transparenz herzustellen, bedienen wir uns unterschiedlicher Kommunikationsmedien. So haben wir mittlerweile unseren Internetauftritt ausgeweitet und verbessert.

INFORMATIONSBEDARF DER ANLEGER



Zur regelmäßigen Information unserer Kunden haben wir den „Newsletter“ kreiert, den wir seit Mitte 2007 kostenlos zur Verfügung stellen. Hierin berichten wir regelmäßig über die laufende Geschäftstätigkeit der Südwest Finanz Vermittlung Zweite Aktiengesellschaft. Wir präsentieren darin sowie in den „News & Facts“ alle wichtigen Daten und Fakten und kommentieren Entwicklungen sowie Investitionsentscheidungen in Märkten,

## KURZE DARSTELLUNG UNSERER UMFRAGEERGEBNISSE

Die Kompetenz unserer Servicemitarbeiterinnen und -mitarbeiter wurde in einer Umfrage von 95 % unserer Kunden mit sehr gut bzw. gut bewertet. Über 70 % der Befragten vergaben dabei die Bestnote. Freundlichkeit im Gespräch mit den Anlegern wurde unserem Team sogar in 97 % der Fälle attestiert.

in denen wir tätig sind. Für individuelle Anlegerfragen halten wir schließlich auch noch eine Hotline bereit. Mit all diesen Maßnahmen verfolgen wir letztlich nur ein Ziel: das bestehende Vertrauen der Kunden in unser Unternehmen zu stärken und auszubauen.

Ende 2007 haben Sie Ihre Anleger nach der Zufriedenheit mit dem Service der Südwest Finanz befragt. Können Sie sich heute, nachdem Sie die Ergebnisse kennen, beruhigt zurücklehnen?

J. Koterzyna: Zurücklehnen darf man sich in unserem Geschäft nie. Andererseits kann ich mit Recht sagen: Die Ergebnisse der Anlegerbefragung haben eindrucksvoll bestätigt, dass wir mit unseren Anstrengungen, die Kundenzufriedenheit zu verbessern, auf einem sehr guten Weg sind.

Wie viele Ihrer Kunden haben Sie dazu angesprochen?

J. Koterzyna: Wir haben unsere Umfrage ganz bewusst auf eine sehr breite Basis gestellt und insgesamt 25.000 Anleger angeschrieben. Um einen möglichst hohen Rücklauf zu erreichen, haben wir die Beantwortung mit einem Gewinnspiel gekoppelt. Tatsächlich gingen dann auch 2.000 Rückmeldungen ein, auf deren Auswertung unsere Ergebnisse beruhen.

Und wonach haben Sie gefragt?

J. Koterzyna: Gefragt haben wir nach der Zufriedenheit mit unserem Service. Konkret wollten wir von unseren Kunden wis-

sen, wie sie die Kompetenz, die Freundlichkeit und die Erreichbarkeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschätzen. Darüber hinaus war für uns aber auch die genauere Kenntnis ihrer Anlagepräferenzen von Bedeutung, da wir nur so ihrem Informationsbedarf angemessen Rechnung tragen können.

Und welche Ergebnisse haben Ihre Befragungen erbracht?

J. Koterzyna: Die Ergebnisse waren – um es vorwegzunehmen – überaus positiv. Unser Service wird vom überwiegenden Teil unserer Kunden als sehr gut bis gut eingeschätzt. So wurde etwa die Kompetenz unserer Servicemitarbeiterinnen und -mitarbeiter von 95 % der Befragten, die uns geantwortet haben, mit sehr gut bzw. gut benotet. Über 70 % haben dabei die Bestnote vergeben. Freundlichkeit bei der Kontaktaufnahme wurde unserem Personal sogar in 97 % der Fälle attestiert. Bei

### KOMPETENZ-BEURTEILUNG DES KUNDENSERVICE



## OFFENHEIT UND TRANSPARENZ

Ziel unserer Anstrengungen ist ein funktionierendes, von gegenseitigem Respekt getragenes Zusammenspiel zwischen unserem Unternehmen, unseren Anlegern und den Vermögensverwaltern als unseren Partnern. Nur auf diese Weise können wir dauerhaft erfolgreich sein. Die Schlüssel zum Erfolg heißen Offenheit, Transparenz und Vertrauen.

der Erreichbarkeit war das Ergebnis nicht ganz so überzeugend, sodass wir hier noch nacharbeiten müssen. Während 45 % der Befragten die Erreichbarkeit als sehr gut bezeichneten, haben sie etwa genauso viel (47 %) lediglich als zufriedenstellend beurteilt. Dieses Ergebnis war Ansporn für uns, unsere Telefonpräsenz weiter zu verbessern.

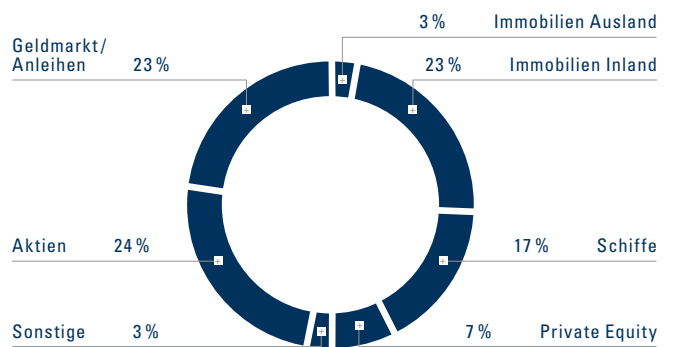
**Sie erwähnten vorhin die Anlagepräferenzen Ihrer Kunden. Haben Sie dabei neue Erkenntnisse gewonnen?**

J. Koterzyna: Nun, interessant war für mich das ungebrochene Interesse unserer Anleger an Aktien. Immerhin gab jeder Vierte an, dass sein besonderes Augenmerk der Aktienanlage gilt. Das halte ich für bemerkenswert in einer Phase, in der die Märkte unverändert von den Unsicherheiten über die Auswirkungen der US-Subprime-Krise geprägt sind. Ebenfalls ein Viertel unserer Kunden ist demgegenüber vor allem an Anlagen in Geldmarkt- und Anleihepapieren interessiert, während ein weiteres Viertel mehr über Immobilienanlagen wissen möchte – und zwar sowohl in Deutschland als auch außerhalb unserer Landesgrenzen.

**Ist das Interesse an diesen Anlageformen so zu verstehen, dass Ihre Kunden auch weiterhin einen hohen Anlagebedarf haben?**

J. Koterzyna: Das ist sicher nur zum Teil der Fall. Das Interesse an Informationen über aktuell empfehlenswerte Anlagen ist ja

## PRÄFERENZEN DER ANLEGER



immer nur die eine Seite. Die andere – für die Anleger mindestens ebenso wichtige – ist die der sinnvollen Anlagestrategie. Hierbei gilt es, stets das gesamte Portfolio und dessen Struktur unter Berücksichtigung der individuellen Risikobereitschaft der Kunden und ihrer Anlagehorizonte im Auge zu behalten. Immerhin mehr als die Hälfte unserer Anleger erwarten von uns deshalb Informationen, die im Interesse eines optimalen Mix ihrer Depots all diese Aspekte angemessen berücksichtigen. Diese Erwartungen haben wir zum Anlass genommen, unsere Investments an der Strategie moderner Multi-Asset-Fonds auszurichten.



Das sind Überlegungen, die Anleger mit mittel- und langfristige Anlagehorizont anstellen. Gehören eigentlich auch kurzfristig orientierte Anleger zu Ihrem Kundenkreis?

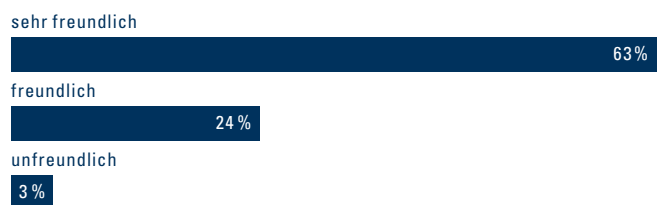
J. Koterzyna: Wenn damit Anleger gemeint sind, die auf kurzfristige Trends an den Märkten spekulieren, dann ist die Frage zu verneinen. Welche Fristen ein Anleger im Einzelfall bevorzugt, hängt maßgeblich von seiner persönlichen Lebensplanung sowie von seinen individuellen Kauf- bzw. Finanzierungswünschen ab.

Über die zeitlichen Präferenzen unserer Kunden haben wir keine Informationen. Einen kleinen Hinweis gibt allenfalls ihr Interesse an Wertpapieren unterschiedlicher Laufzeiten. Danach favorisieren je knapp die Hälfte der Kunden Laufzeiten von unter fünf bzw. von fünf bis zehn Jahren.

Das klingt alles sehr interessant. In puncto Anlegerkommunikation haben Sie offenbar Ihre Hausaufgaben gemacht. Was bleibt da eigentlich noch in Zukunft zu tun?

J. Koterzyna: Die Anlegerkommunikation ist und bleibt ein Dauerthema. Auf diesem Gebiet gibt es wohl kaum etwas, was man nicht noch besser machen könnte. Im Übrigen gilt, dass auf den Kapital- und Immobilienmärkten nichts so beständig ist wie der Wandel. Mit Veränderungen an den Märkten aber verändern sich immer auch die Interessen und Erwartungen der

#### PERSONAL-BEWERTUNG



Anleger – und damit wiederum die Anforderungen an Service und Betreuung. Dabei kommt uns zugute, dass unser Serviceteam sehr lösungsorientiert arbeitet. Zudem wird es immer wichtiger, unseren Anlegern zuverlässige Ansprechpartner anzubieten.

Wichtig – dies muss das zentrale Ziel all unserer Anstrengungen sein – ist es, ein wechselseitig von Respekt geprägtes Zusammenspiel zwischen unserem Unternehmen, unseren Anlegern sowie den Vermögensverwaltern als unseren Partnern herzustellen. Nur auf diese Weise wird es uns gelingen, von den Entwicklungen der Märkte, auf denen wir besonders engagiert sind, mittel- und langfristig angemessen zu profitieren. Die Schlüssel zu unserem Erfolg heißen Offenheit, Transparenz und Vertrauen.



## DAS ANLAGEKONZEPT

Das innovative Mitunternehmerkonzept – basierend auf einer atypisch stillen Beteiligung – der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist eine zukunftsorientierte Form der Vermögensanlage und Vermögensbildung auf Basis einer unternehmerischen Beteiligung. Diese Kombination bietet große Chancen auf gute Renditen bei einem flexiblen Kapitaleinsatz mit Laufzeiten von zehn bis 30 Jahren.

### Risikosplitting – wir investieren gezielt.

Nach Aussage der Modernen Portfoliotheorie, für die Harry Markowitz 1990 mit dem Nobelpreis für Wirtschaftswissenschaften ausgezeichnet wurde, wird durch Diversifikation, der breiten Streuung des Anlagevermögens, eine wirksame Risikoverminderung erreicht.

Denn durch die Investition in unterschiedliche Märkte, die sich unabhängig voneinander entwickeln, können zeitweise weniger erfolgreiche Anlageformen durch die positiven Entwicklungen einer anderen ausgeglichen werden.

Durch eine breite Streuung wird das Gesamtrisiko des Depots reduziert. Damit die Diversifikation tatsächlich das Gesamtrisiko verringert, sollten die Einzelwerte bei bestimmten Markteinflüssen nicht alle in die gleiche Richtung tendieren. Dies wird als neutrale oder negative Korrelation bezeichnet. Aus diesem Grund eignen sich Alternative Investments besonders gut als Beimischung zu einem klassischen Depot.

Das bedeutet: Wer langfristig finanzielle Vorsorge betreiben will, muss Investitionen in unterschiedliche Anlageformen splitten, um attraktive Renditen zu erzielen. Basis dafür ist unser flexibles Anlagekonzept. Durch die Investition in wertsta-

bile Immobilien, festverzinsliche Wertpapiere und Geldmarktanlagen wird das Sicherheitsfundament gestärkt, während mit den Anlagen in chancenreiche Aktien und Wertpapiere langfristig höhere Erträge erzielt werden. Mit der sogenannten Multi-Asset-Fonds-Strategie kann die Gesellschaft auf jede Entwicklung und Marktlage reagieren, indem die verschiedenen Anlageklassen unterschiedlich stark gewichtet sind.

Das Investitionskonzept der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG basiert auf flexiblen Einzahlungsarten und Entnahmerechten, die somit einen individuell abgestimmten Vermögensaufbau ermöglichen.

Auf Anlegerebene ist es dazu notwendig, dass Mittel zur Verfügung stehen, Anleger ihre Laufzeiten erfüllen sowie ihre Zahlungen pünktlich erbringen.

Eine wichtige Aufgabe sieht die Gesellschaft darüber hinaus darin, das Vertrauen der Anleger durch Kommunikation und Transparenz zu rechtfertigen. Dies entspricht dem Selbstverständnis der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG. Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht trägt die Gesellschaft dieser Management-Philosophie in einem hohen Maße Rechnung.

## SO FUNKTIONIERT DAS SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG MITUNTERNEHMERKONZEPT

KAPITALEINSATZ	AUFBAUPHASE	INVESTITIONSPHASE	AUSZAHLUNGSPHASE
	10 – 30 Jahre		
Einmalanlage	Anfängliche Verlustphase*	Beteiligt am Gesamtvermögen, Gewinn, Verlust, Unternehmenswert und stillen Reserven	Verlängerung
Monatliche Zahlung			Teilkündigungsrecht
Kombination			Einmalige Auszahlung

\*Kapitalbeschaffungs- und Mittelverwendungskosten

## DAS INVESTITIONSJAHR 2007

Die oberste Maxime der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist es, unterschiedliche chancen- und sicherheitsorientierte Anlageklassen so zu kombinieren, dass bei optimaler Risikostreuung attraktive Renditen für die Anleger erzielt werden können. Die Vorgehensweise hat dabei auf der Basis nachvollziehbarer Entscheidungskriterien zu erfolgen. Aus einer Vielzahl von Investmentstrategien stellen wir für unsere Mitunternehmer die Erfolg versprechenden Strategien zusammen.

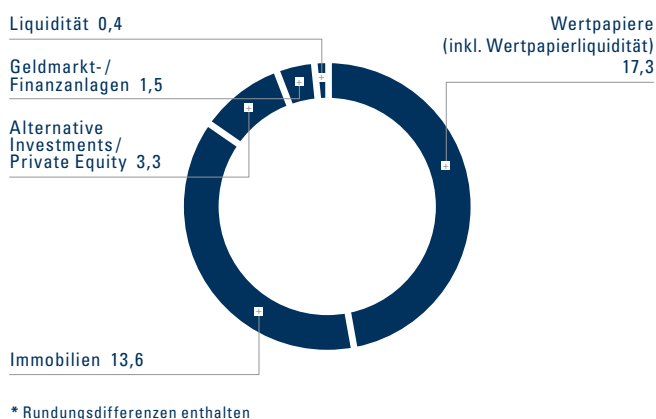
Die Weltwirtschaft befand sich 2007 weiter auf Wachstumskurs, allerdings nahm die Dynamik im Vergleich zum Vorjahr leicht ab. Die Hypothekenkrise in den USA belastete die internationalen Finanzmärkte. Auch die Abwertung des Dollars sowie der gleichzeitige Anstieg des Ölpreises in der zweiten Jahreshälfte verschlechterten die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ebenso beschleunigte sich der Anstieg der Rohstoff- und Lebensmittelpreise weltweit aufgrund zunehmender Nachfrage und rückläufigen Angebots, wengleich der starke Euro diese Tendenz leicht abschwächte. Angesichts der insgesamt robusten Verfassung der globalen Konjunktur wuchs die Weltwirtschaft in 2007 um 3,4% und lag damit nur leicht unter dem hohen Vorjahresniveau von 3,7%.

Die westeuropäischen Länder befanden sich weiterhin auf einem soliden Wachstumspfad. In den Ländern der Eurozone wuchs das Bruttoinlandsprodukt um 2,6%.

Deutschland bewegte sich mit einem Zuwachs von 2,5% nur leicht unter dem durchschnittlichen Wirtschaftswachstum Westeuropas. Der Export blieb ein wesentlicher Wachstumsmotor, während der private Konsum kaum in Schwung kam.

Ein besonderes Augenmerk der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG lag – gerade bei volatilen Märkten wie in 2007 – auf der Diversifikation innerhalb der einzelnen Anlageklassen. So wurde z. B. im Aktienbereich durch Investitionen in verschiedene Titel, Regionen und Branchen sowie den Erwerb von Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Standorten eine breite Risikostreuung erreicht. Im zweiten Halbjahr wurden die Wertpapiermittel nach Realisierungen überwiegend in Festgeldern gehalten. Da die Volatilität an den Börsen sehr hoch war, wurde von einem erneuten Einstieg im letzten Quartal 2007 noch Abstand genommen. Die negativen Tendenzen zu Beginn des Jahres 2008 bestätigten diese sicherheitsorientierte Strategie. Zur weiteren Diversifizierung des Portfolios wurden im Berichtsjahr erstmals als weitere Anlageklasse Alternative Investments erworben, die das Spektrum der klassischen Kapitalanlagen erweitern.

**GESAMTPORTFOLIO 36,1 MIO. EURO (STAND: 31.12.2007)**  
Angaben in Mio. Euro \*



### Die Entwicklung des Gesamtportfolios

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG sehr erfolgreich. Insbesondere die Anlagekategorie Wertpapiere, die von Gewinnen bei Aktienverkäufen und anschließend guten Zinserträgen profitierte, sowie das Immobiliensegment, das durch zwei Zugänge die Mieterlöse erhöhen konnte, trugen maßgeblich zu der guten Gesamtpformance bei.

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war im Jahr 2007 in den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie Alternative Investments investiert. Der Wert des Gesamtportfolios erhöhte sich durch Neuinvestitio-

nen und Wertzuwächse um nahezu 0,8 Mio. Euro auf 36,1 Mio. Euro gegenüber 35,3 Mio. Euro im Vorjahr.

Während die Kategorie Immobilien mit 13,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,9 Mio. Euro) durch weitere Investitionen den Anteil am Gesamtvermögen auf 37,8% (Vorjahr: 22,5%) erhöhte, reduzierten sich die Mittel des Segmentes Wertpapiere auf einen Anteil von 47,9% (Vorjahr: 69,9%) bzw. 17,3 Mio. Euro (Vorjahr: 24,7 Mio. Euro). Die Wertpapierperformance belief sich zum Ende des Berichtsjahres auf 8,4% (Vorjahr: 12,9%) und die Immobilienobjekte erwirtschafteten eine Rendite von 7,5% (Vorjahr: 6,7%) vor Kosten und Steuern.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) eine Gewichtung von 4,2%. An Zinserträgen konnten 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) aus dieser Anlageklasse generiert werden. Der Gesellschaft stand zum 31.12.2007 ein Liquiditätspolster von 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) zur Verfügung. Die Geldmarkt- und Finanzanlagen erzielten gemeinsam mit den liquiden Mitteln eine Rendite von 5,6%.

In der neuen Anlageklasse Alternative Investments, die mit 9,1% am Gesamtportfolio vertreten war, wurden Engagements

in Beteiligungen über den Zweitmarkt in den Klassen Schiffe und Immobilien sowie Secondaries in Private Equity-Beteiligungen in Höhe von 3,3 Mio. Euro eingegangen. In diesem Segment wird für die nächsten Geschäftsjahre mit ersten Rückflüssen gerechnet.

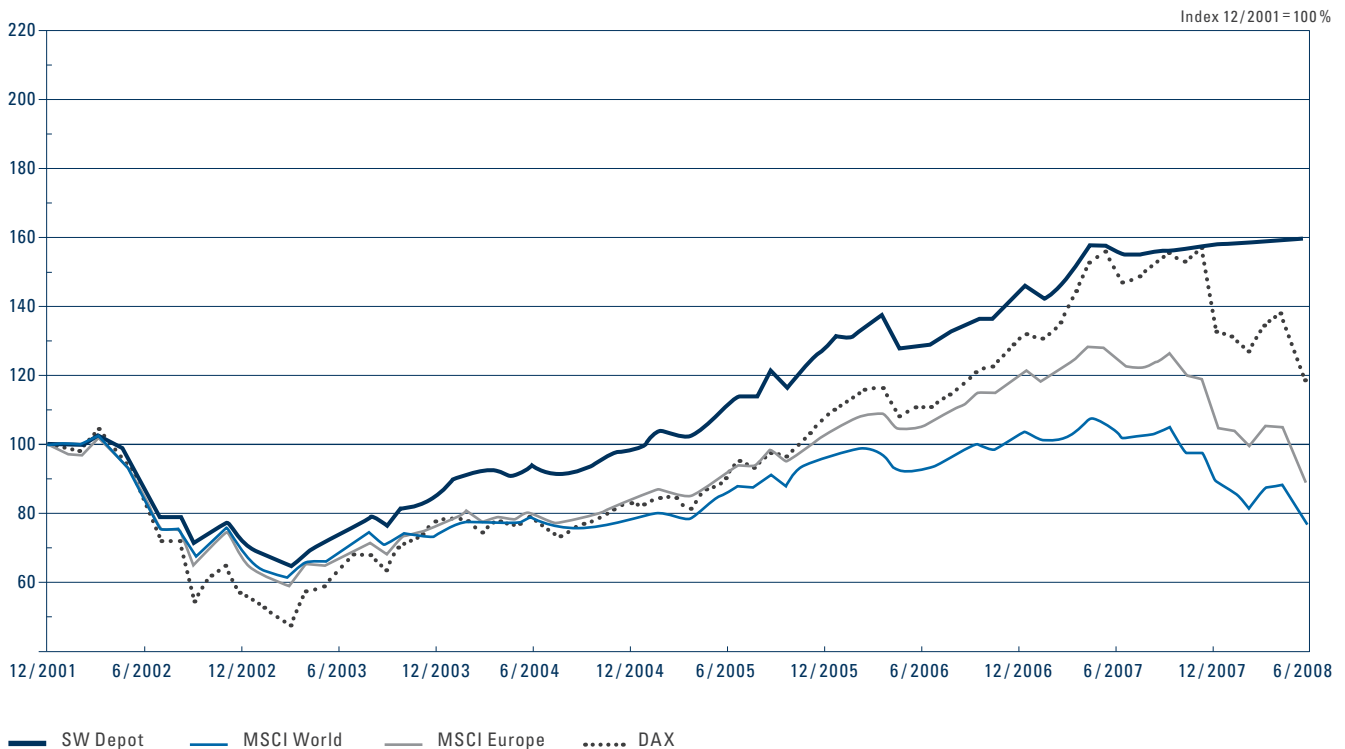
**Gesellschafter partizipieren an der guten Entwicklung**

Die Anleger profitierten von dieser positiven Geschäftsentwicklung mit einer Gewinnzuweisung in Höhe von über 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro), die insbesondere durch erfolgreich realisierte Wertpapierverkäufe zustande gekommen waren. Der verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt für das Jahr 2007 nach der Gewinnverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

**Mittelzuflüsse in 2008**

Das Management rechnet für das Jahr 2008 mit annähernd 2,7 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen. Daneben stehen der Gesellschaft noch rund 5,6 Mio. Euro an freien Kreditmitteln sowie Erlöse aus Immobilienveräußerungen zur Verfügung, die für weitere Investitionen eingesetzt werden können.

**WERTENTWICKLUNG**



## WERTPAPIERE

Das Börsenjahr 2007 war für viele der Teilnehmer ein sehr erfreuliches Jahr, die sich vorwiegend in deutschen und asiatischen Titeln ohne Japan engagiert hatten. Der DAX hatte einen Zuwachs von ca. 22 % seit Jahresanfang zu verzeichnen und der Hang Seng sogar um ca. 33 %. Jedoch sind diese beiden Entwicklungen nicht repräsentativ für alle anderen Aktienmärkte.

Der deutsche Aktienindex (DAX) hat das Börsenjahr 2007 mit 8.067 Punkten beendet. Damit fehlen dem wichtigsten deutschen Aktienindex am Ende des Jahres 2007 weniger als 40 Zähler zu seinem Allzeithoch von 8.105 Punkten, das der Index zum Börsenschluss am 13. Juli 2007 markiert hatte. Mit einem Plus von mehr als 22 % war der deutsche Aktienmarkt der erfolgreichste Europas und übertraf die Erwartungen der meisten Fachleute deutlich. Schon im Vorjahr hatten die 30 größten börsennotierten Konzerne Deutschlands ebenfalls 22 % gewonnen.

Der MDAX schloss das Jahr bei einem Zähler von 9.865 ab. Der Index mittelgroßer Werte erzielte damit eine Jahresrendite von knapp 5 %. Der Dow Jones Industrial Index legte im gleichen Zeitraum um 6,4 % zu.

Der MSCI World Index hatte eine negative Entwicklung von 3,4 % für das Jahr 2007 zu verzeichnen und der MSCI Europe stieg nur um 0,1 % im Berichtsjahr.

### Werterhöhung des Aktiendepots

Nachdem die von der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG gehaltenen Wertpapiere im ersten Halbjahr 2007 kräftige Kurszuwächse verzeichneten, wurde Anfang Juli ein Großteil der Aktien gewinnbringend verkauft und damit das Risiko dieser Anlageklasse stark reduziert. Weitere Wertpapiere wurden zur Vermeidung von Kursverlusten einige Wochen später verkauft und damit die Substanz gesichert. Im zweiten Halbjahr 2007 wurden die Wertpapiermittel überwiegend in Festgeldern gehalten. Da die Volatilität an den Börsen sehr hoch war, wurde von einem erneuten Einstieg im letzten Quartal 2007 noch Abstand genommen. Die negativen Tendenzen, die den Jahresstart 2008 geprägt haben, bestätigen diese sicherheitsorientierte Strategie.

Insgesamt profitierte das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG insbesondere von dem Anstieg des deutschen Aktienmarkts. Der Wertzuwachs von nahezu 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,8 Mio. Euro) und eine Performance von

8,4 % (Vorjahr: 12,9 %) vor Kosten und Steuern bestätigen die Strategie des Investitionsmanagements, das Portfolio regelmäßig auf seine Ausrichtung zu überprüfen und gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorzunehmen. Aus Wertpapierverkäufen wurde ein Ergebnis in Höhe von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro) realisiert.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel des Wertpapierportfolios einen Wert von 17,3 Mio. Euro (Vorjahr: 24,6 Mio. Euro) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 47,9 % (Vorjahr: 69,9 %) gewichtet. Im Laufe des Jahres 2007 wurde der Wertpapieranteil um 10,2 Mio. Euro reduziert und für andere Investitionen sowie Kreditablösungen zur Verfügung gestellt.

Auch im Jahr 2007 investierte die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG in Wertpapiere über die in den vergangenen Jahren bewährte und erfolgreiche Vermögensverwalter Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, deren zu verwaltender Anteil am gesamten Wertpapiervermögen der Gesellschaft sich Ende 2007 auf 53,6 % (Vorjahr: 70,7 %) belief. Daneben managte die UBS AG, Basel, die restlichen 46,4 %. Die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG ist einer der führenden, von Banken völlig unabhängigen Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum.

### Schwieriges Aktienjahr 2008

Wertpapierexperten rechnen in 2008 mit einem schwierigen Aktienjahr. Sobald jedoch die Wachstumsunsicherheiten nachlassen und die Auswirkungen der Finanzkrise in den USA absehbar sind, könnte sich das Börsenklima erneut verbessern. Besonders für das erste Halbjahr sind die Vorhersagen gedämpft, anschließend sollten sich nach Ansicht vieler Aktienexperten die Märkte wieder langsam erholen können. Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG kalkuliert deshalb mit einem moderaten Wachstum, wobei die Zuwachsraten die des Geschäftsjahres 2007 wohl nicht erreichen werden. Sollten sich die Auswirkungen der Finanzmarktkrise aber weiter deutlich verschlechtern, ist das erhoffte Wachstum nicht darstellbar. Bei ihrer vorausschauenden Anlagestrategie wird die Gesellschaft potenzielle und konjunkturelle Risiken wie z.B. die Ölpreisentwicklung, die Dollarschwäche und die Auswirkungen der Subprime-Krise im Blick behalten.

## ALTERNATIVE INVESTMENTS

Auch abseits der Börsen bieten sich interessante Investment-Chancen. Mit der Beteiligung an Unternehmen oder Investorengruppen über Private Equity oder geschlossene Fonds, durch Investments in Schiffs- oder Immobilienfonds, kann die Rendite des Portfolios ein Stück weit unabhängig von der Entwicklung an den Aktien- und Rentenmärkten beeinflusst werden. Denn Alternative Investments entwickeln sich in der Regel anders als konventionelle Investments wie Aktien und Renten – häufig sogar gegenläufig.

In 2007 wurde das Portfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG erstmals um Alternative Investments ergänzt, wodurch eine weitere Diversifikation erzielt wurde. In der Anlageklasse Alternative Investments, die mit 9,1% bzw. 3,3 Mio. Euro im Gesamtportfolio vertreten waren, befinden sich interessante Beteiligungen, deren Zielinvestments Beteiligungen über den Zweitmarkt in der Klasse Immobilien und Schiffe sowie Secondaries in Private Equity-Beteiligungen darstellen.

Im sogenannten Zweitmarkt werden Anteile von Geschlossenen Fonds von „Ersterwerbbern“ an „Zweiterwerber“ veräußert. Wie schon in den vergangenen Jahren, werden hier auch für 2008 Umsatzsteigerungen von 30 bis 40% wahrscheinlich sein. Insbesondere bei geschlossenen Immobilienfonds bestehen große Wachstumspotenziale, die in den vergangenen Jahren infolge fehlender Anteilspreisbewertungen nur schleppend erschlossen werden konnten. Die Bewertungsdichte ist im Immobilienbereich noch recht gering. Dadurch liegt ein riesiger Markt brach. Hier sieht die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG deshalb für die Zukunft weitere Renditemöglichkeiten.

## IMMOBILIEN

### Der allgemeine positive Trend bleibt bestehen

Die Immobilienwirtschaft gehört mit einem Anteil von knapp 20% am Bruttoinlandsprodukt zu den wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Sie stellt etwa 10% aller Arbeitnehmer in Deutschland und ist damit eine Schlüsselbranche für Innovation, Wachstum und Beschäftigung.

Auch wenn die Aussichten für die europäischen Immobilienmärkte eher verhalten sind, so wird es aufgrund positiver wirtschaftlicher Rahmenbedingungen in einigen Vermietungsmärkten weiter aufwärtsgehen. Infolge der internationalen Finanzkrise werden die Transaktionsaktivitäten auf dem europäischen Anlagemarkt für Gewerbeimmobilien in den kommenden Monaten noch zurückhaltend bleiben. Eine grundlegende Trendwende ist auf den Vermietungsmärkten – von Ausnahmen abgesehen – trotz der internationalen Finanzkrise jedoch für 2008 bislang nicht absehbar.

Angesichts steigender Expansionsbereitschaft vieler Unternehmen bewegt sich vor allem die Nachfrage nach Büroflächen auf Rekordniveau. Jones Lang LaSalle ermittelte für die 24 wichtigsten Märkte ein Umsatzplus von 12% im Vergleich zum Vorjahr. Davon profitieren auch deutsche Standorte, die bemerkenswerte Zuwächse verzeichnen konnten. Auch der von Maklerunternehmen ermittelte Mietpreisindex stieg um 1,5%, die Spitzenmieten lagen Ende 2007 um 11,6% über dem Niveau des Vorjahres. Gleichzeitig sanken europaweit die Leerstandsquoten.

### Hohe stille Reserven

Der Wert des Immobilienportfolios der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG belief sich zum Jahresende 2007 auf 13,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,9 Mio. Euro). Bei 10,8 Mio. Euro Immobilienbuchwerten ergeben sich stille Reserven von fast 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro).

Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr um zwei Objekte erweitert. Im September gingen 16 Wohneinheiten nebst einer Bankfiliale aus der Pirkheimerstraße 77 in Nürnberg in das Eigentum der Gesellschaft über. Dieser Standort gilt als sehr vielversprechend, weil Nürnberg zusammen mit Fürth und Erlangen eingebettet ist in eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands. Außerdem wurde ein Kaufvertrag für ein großes Gewerbeareal in Köln-Ehrenfeld geschlossen, das zum 1. Oktober 2007 in das Immobilienportfolio aufgenommen wurde. Mit diesen beiden Zugängen und

## IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

ZUGANG	OBJEKT	KAUFPREIS <sup>1,3</sup> (EUR)	VERKEHRSWERT (EUR)	BILANZWERT (EUR)	MIETEINNAHME (EUR)	MIETRENDITE <sup>2</sup> (%)
02/2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	423.000	312.969	28.223	8,0
06/2002	Leipzig, Holbeinstraße 38a	766.938	1.450.000	716.923	62.712	8,2
03/2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	580.000	977.000	572.557	43.500	7,5
05/2003	Markdorf, Ravensburger Straße 30	533.200	588.400	488.359	35.917	6,7
12/2003	Leipzig, Holbeinstraße 38b	254.000	447.000	248.684	19.799	7,8
10/2004	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.204.500	1.930.000	1.180.564	90.767	7,5
09/2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	388.000	342.259	32.009	9,5
01/2006	Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b,c	1.009.950	1.059.000	1.027.349	48.920	4,9
09/2007	Nürnberg, Pirckheimerstraße 77	937.300	937.300	977.445	24.697	7,9
10/2007	Köln, Vogelsanger Straße / Hospeltstraße	4.326.000	4.600.000	4.492.220	105.164	9,7
12/2003	Weingarten, Nachtweide	258.954	683.300	305.638	—	unbebaut

<sup>1</sup> Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto) <sup>2</sup> auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) <sup>3</sup> bereinigt um evtl. Verkäufe

einer kleineren Immobilienbeteiligung wurde die Anlageklasse Immobilien deutlich erweitert.

Neben diesen Zukäufen wurden auch Verkäufe im Berichtsjahr realisiert. Für mehrere Teilgrundstücke im Baugebiet Weingarten, Nachtweide, konnten bereits notarielle Kaufverträge unterzeichnet werden. Die Übertragung der Grundstücke und die Kaufpreiseingänge in Höhe von mehr als 0,3 Mio. Euro wurden im ersten Quartal 2008 realisiert.

#### Hoher Vermietungsstand mit guter Rendite

Das Vermietungsmanagement konnte den Leerstand im Objekt Markkleeberg auf eine Wohneinheit reduzieren. In Ludwigsburg sind seit dem 1. Oktober 2007 wieder alle Wohnungen vermietet. Daneben hat das bfz in den Büroräumen in Markdorf den im letzten November ausgelaufenen Mietvertrag wieder verlängert. Somit war zum Jahresende 2007 der überwiegende Teil der Mieteinheiten gut belegt. Die Belegungsquote der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende bei 99,2% (Vorjahr: 89,9%).

Dabei wurde in einzelnen Einheiten der Neuvermietung bei moderaten Mindermeteinnahmen der Vorzug gegeben.

Mit einer Mietrendite von 7,8% (Vorjahr: 7,0%) vor Kosten sowie einer Objektrendite des Immobilienportfolios von 7,5% (Vorjahr: 6,7%) ist das Management zufrieden. Hinzu kommen

noch Ausschüttungen aus Immobilienbeteiligungen, die in 2008 fällig werden.

#### Langfristige Zinsvereinbarungen

Nachdem zum Jahresende Kredite in Höhe von nahezu 1 Mio. Euro getilgt wurden, belief sich die Inanspruchnahme von Fremdmitteln per 31.12.2007 auf 1,7 Mio. Euro.

Bezogen auf die Immobilienkaufpreise ergibt sich damit eine Fremdkapitalquote von 16,5% (Vorjahr: 52,1%). Nunmehr bestehen nur Darlehen mit Festzinsvereinbarungen bis 2015 bzw. 2016. Damit konnte das Risiko steigender Kapitalmarktzinsen eliminiert werden.

Trotz leicht anziehender Kreditzinsen lassen die noch immer günstigen Zinsvereinbarungen in Zukunft interessante Leverage-Effekte erwarten. Die Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Partnerbanken, der Deutschen Kreditbank AG DKB, Leipzig, der UBS AG, Basel, sowie Regionalbanken wurden erfolgreich fortgeführt.

#### 2008 bietet Chancen für Immobilienzukäufe

Wie sich der Gewerbeimmobilienanlagemarkt im Jahr 2008 entwickelt, hängt maßgeblich davon ab, wie schnell sich die Finanzmärkte von den Turbulenzen des Vorjahres erholen.

Aber: Es bleibt spannend auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Obwohl Marktbeobachter seit Jahren fehlende Perspektiven angesichts einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung und zementierter Preise beklagen, erwerben auf der anderen Seite internationale Kapitalanleger in bislang nicht gekannter Dimension Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mehr als 50 Milliarden Euro investierten Beteiligungsgesellschaften in den vergangenen sieben Jahren. Mehr als 1,3 Millionen Wohneinheiten wechselten dabei nach Angaben des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung den Besitzer.

Der Grund für den Boom: Gegenüber anderen Ländern gilt der deutsche Markt als deutlich unterbewertet. Alle Investoren hoffen auf Wertsteigerungen, sichern sich mit dem Engagement in Deutschland aber auch gegen mögliche Korrekturen in anderen Ländern ab.

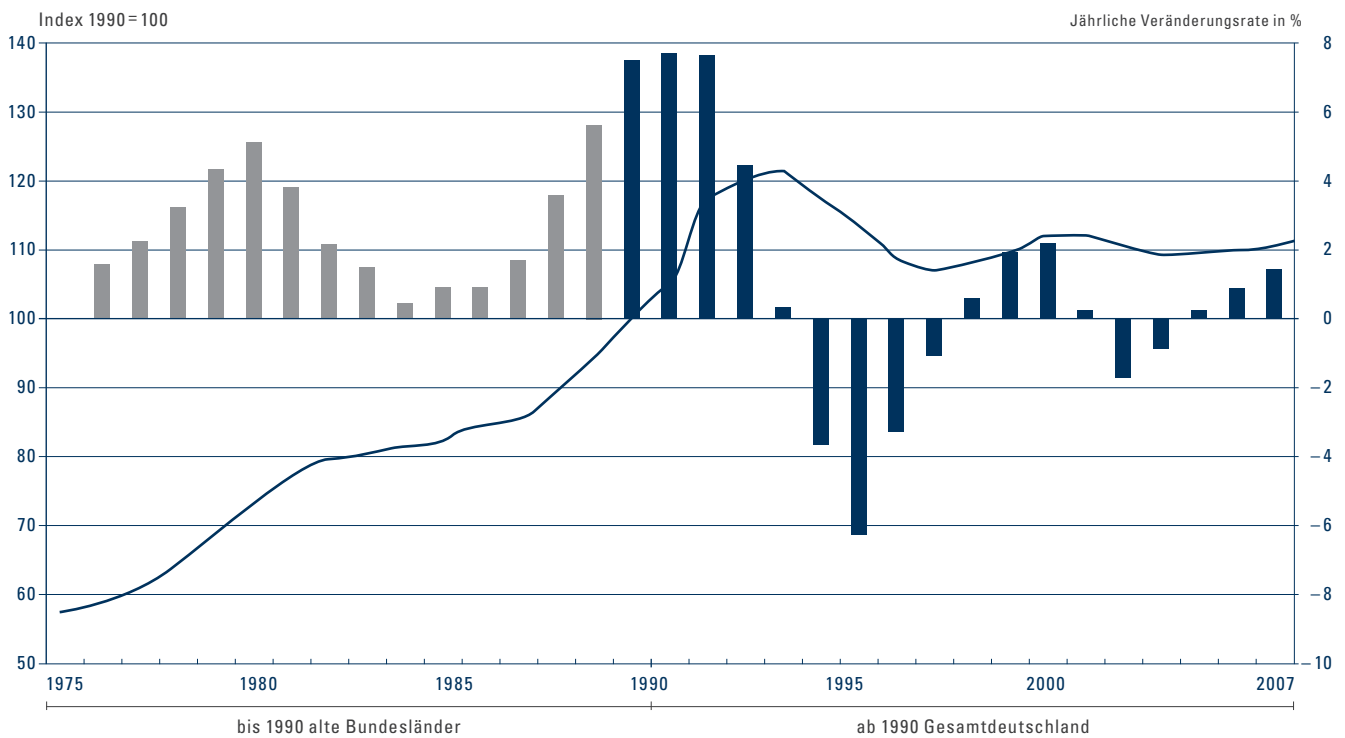
Die Experten von Jones Lang LaSalle gehen davon aus, dass das europäische Transaktionsvolumen im Jahr 2008 um rund 20 % niedriger ausfallen wird als 2007 und dass sich die Preis-

korrekturen auch in der ersten Jahreshälfte fortsetzen. Da die Rahmenbedingungen auf den Vermietungsmärkten jedoch nach wie vor als gut einzuschätzen sind, erwarten Consultants wie King Sturge, dass die Aktivitäten am Investmentmarkt im zweiten Halbjahr 2008 wieder an Dynamik gewinnen.

Bei Wohnimmobilien zeichnet sich eine stabile bis positive Situation mit leicht steigenden Kaufpreisen für Wohneigentum und Wohnungsmieten sowie stabilen bis leicht steigenden Grundstückspreisen ab.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, in 2008 das positive Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. So sollen im Rahmen einer Portfolioumschichtung Objekte verkauft, stille Reserven realisiert und neue Immobilien zu attraktiven Konditionen erworben werden. Die Diversifikation von Objekten mit unterschiedlicher Nutzung soll dabei gewahrt bleiben.

### 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.

Quelle: BulwienGesa AG, 2008

# IMMOTILENOBJEKTE

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG belief sich zum Jahresende 2007 auf 13,6 Mio. Euro. Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr um zwei Objekte erweitert. Im September gingen 16 Wohneinheiten nebst einer Bankfiliale aus der Pirckheimerstraße 77 in Nürnberg in das Eigentum der Gesellschaft über.



## ÜBERLINGEN, Friedhofstraße 32

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Zugangsdatum	25.02.2002
Fertigstellungsdatum	2001
Größe	240 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (60/1.000 MEA)
Kaufpreis	352.791 EUR
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	28.223 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	25.850 EUR
Mietrendite	8,0 %

Einheiten in unserem Bestand	2 GE (2 Büroeinheiten)
Eigenkapital Ist	49 %
Fremdkapital Ist	180.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	164.506 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	9.358 EUR
Buchwert	312.969 EUR
Verkehrswert	423.000 EUR

**LEIPZIG, Holbeinstraße 38 a**

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Zugangsdatum	07.06.2002
Fertigstellungsdatum	1999
Größe	742 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (1.101 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	766.938 EUR

Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	62.712 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	47.787 EUR
Mietrendite	8,2 %



Einheiten in unserem Bestand	11 WE mit 11 TG-Stellplätzen
Eigenkapital Ist	33 %
Fremdkapital Ist	512.853 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	364.385 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	73.172 EUR
Buchwert	716.923 EUR
Verkehrswert	1.450.000 EUR

**DONAUESCHINGEN, Vácer Straße 5**

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Zugangsdatum	27.03.2003
Fertigstellungsdatum	2003
Größe	582 qm
Größe Grundstück	2.241 qm (266 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	580.000 EUR

Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	43.500 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	33.500 EUR
Mietrendite	7,5 %



Einheiten in unserem Bestand	9 WE mit 8 TG-Stellplätzen
Eigenkapital Ist	28 %
Fremdkapital Ist	420.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	193.771 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	52.044 EUR
Buchwert	572.557 EUR
Verkehrswert	977.000 EUR

**MARKDORF, Ravensburger Straße 30**

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TG-Stellplätzen
Zugangsdatum	26.05.2003
Fertigstellungsdatum	1992
Größe	550 qm
Größe Grundstück	1.954 qm (348 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	533.200 EUR
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	01.08.2014 / unbefristet
Jahresmieteinnahme	35.917 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	26.131 EUR
Mietrendite	6,7 %

Einheiten in unserem Bestand	3 GE (2 Büros / 1 Handel) und 11 TG-Stellplätze
Eigenkapital Ist	44 %
Fremdkapital Ist	297.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	185.718 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	100.625 EUR
Buchwert	488.359 EUR
Verkehrswert	588.400 EUR

**LEIPZIG, Holbeinstraße 38 b**

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Zugangsdatum	17.12.2003
Fertigstellungsdatum	1999
Größe	255 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (362 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	254.000 EUR
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	19.799 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	15.300 EUR
Mietrendite	7,8 %

Einheiten in unserem Bestand	3 WE mit 3 TG-Stellplätzen
Eigenkapital Ist	40 %
Fremdkapital Ist	153.190 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	79.196 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	12.245 EUR
Buchwert	248.684 EUR
Verkehrswert	447.000 EUR

**LUDWIGSBURG, Friedrichstraße 132**

Objektmerkmale	Wohnanlage
Zugangsdatum	04.10.2004
Fertigstellungsdatum	ca. 1998
Größe	996 qm
Größe Grundstück	532 qm (964/1.000 MEA); 2.172 qm (42/1.000 MEA)
Kaufpreis	1.204.500 EUR
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	90.767 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	64.506 EUR
Mietrendite	7,5 %



Einheiten in unserem Bestand	22 WE mit 19 TG- und 3 Außenstellplätzen
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	299.839 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	140.858 EUR
Buchwert	1.180.564 EUR
Verkehrswert	1.930.000 EUR

**LEIPZIG, Lützner Straße 145**

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TG-Stellplätzen
Zugangsdatum	01.09.2005
Fertigstellungsdatum	1995
Größe	348,5 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (378/10.000 MEA)
Kaufpreis	337.710 EUR
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2009
Jahresmieteinnahme	32.009 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	28.777 EUR
Mietrendite	9,5 %



Einheiten in unserem Bestand	1 GE mit 5 TG-Stellplätzen
Eigenkapital Ist	46 %
Fremdkapital Ist	183.273 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	74.741 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	6.208 EUR
Buchwert	342.259 EUR
Verkehrswert	388.000 EUR



### MARKKLEEBERG, An der Stadtmühle 1 b,c

Objektmerkmale	2 Wohnhäuser mit 12 WE
Zugangsdatum	01.01.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1920
Größe	1.077,3 qm
Größe Grundstück	1.524 qm
Kaufpreis	1.009.950 EUR
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	92 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	48.920 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	40.856 EUR
Mietrendite	4,9 %

Einheiten in unserem Bestand	12 WE (komplett)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	94.646 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	109.395 EUR
Buchwert	1.027.349 EUR
Verkehrswert	1.059.000 EUR



### NÜRNBERG, Pirckheimerstraße 77

Objektmerkmale	Wohnanlage mit 16 WE und Bankfiliale
Zugangsdatum	01.09.2007
Fertigstellungsdatum	1960 (Sanierung 2007)
Größe	838,8 qm
Größe Grundstück	330 qm
Kaufpreis	937.300 EUR
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet/28.02.2013 (GE)
Jahresmieteinnahme	24.697 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	21.094 EUR
Mietrendite	7,9 %

Einheiten in unserem Bestand	komplett
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	24.697 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	9.852 EUR
Buchwert	977.445 EUR
Verkehrswert	937.300 EUR

**KÖLN, Vogelsanger Straße / Hospeltstraße**

Objektmerkmale	Gewerbeareal mit Hallen und Büroflächen
Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	um 1900 (Zwischentrakt ca. 1980)
Größe	12.096 qm Brutto-Geschossflächen
Größe Grundstück	10.472 qm
Kaufpreis	4.326.000 EUR

Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	30.04.2012/ Rest unbefristet
Jahresmieteinnahme	105.164 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	119.152 EUR
Mietrendite	9,7 %



Einheiten in unserem Bestand	komplett (7 Hallen, 3 Bürogebäude, Ateliergebäude, Lager etc.)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	105.164 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	13.838 EUR
Buchwert	4.492.220 EUR
Verkehrswert	4.600.000 EUR

**WEINGARTEN, Nachtweide**

Objektmerkmale	Baugebiet mit Tiefgarage
Zugangsdatum	29.12.2003
Größe Grundstück	2.144 qm + 7.566 qm (26/116 MEA)
Kaufpreis	258.954 EUR
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja



Einheiten in unserem Bestand	2 unbebaute Grundstücke mit 26 TG-Stellplätzen
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Buchwert	305.638 EUR
Verkehrswert	683.300 EUR

MEA = Mieteigentumsanteil +++ GE = Gewerbeeinheit +++ WE = Wohneinheit +++ TG = Tiefgarage



## LAGEBERICHT ZUM 31.12.2007

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2007

Die deutsche Wirtschaft ist 2007 kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 2,5 % höher als im Jahr zuvor. Deutliche Wachstumsimpulse kamen im vergangenen Jahr sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Getragen wurde dieses Wachstum erneut vom Export. Die Konjunktur legte an Fahrt zu. Die Stimmung hellte sich auf. Auch die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen. Dieser Trend setzt sich auch im neu begonnenen Jahr 2008 fort.

Der deutsche Aktienmarkt verzeichnete im Jahr 2007 beachtliche Kurszuwächse. Mit einer Jahresperformance von 22,3 % (Vorjahr: 22,0 %) überraschte der Deutsche Aktienindex DAX durch seine Stärke. Dagegen hatten der MSCI Europe mit 0,1 % (Vorjahr: 16,5 %) sowie der MSCI World mit -3,4 % (Vorjahr: 5,5 %) bedeutende Einbrüche hinzunehmen.

Gemessen am Transaktionsvolumen erreichte der deutsche Immobilienmarkt in 2007 seinen Höhepunkt. Deutsche Immobilien mit einem Volumen von 61,3 Mrd. Euro (Vorjahr: 46,1 Mrd. Euro) wechselten den Eigner. Insbesondere ausländische Investoren bauten mit großvolumigen Transaktionen schnell den Deutschlandanteil ihrer Portfolios aus.

Das Zinsniveau im Euroraum erhöhte sich leicht, lag historisch betrachtet dennoch auf einem gemäßigten Niveau.

### Anlagestrategie 2007

Mit einer breiten Diversifikation in den jeweiligen Anlageklassen verfolgte die Gesellschaft auch in 2007 ihre langfristige Strategie, attraktive Chancenpotenziale bei einer gleichzeitig weitreichenden Risikominimierung zu nutzen.

Ein besonderes Augenmerk lag – gerade bei volatilen Märkten wie in 2007 – auf der Diversifikation innerhalb der einzelnen Anlageklassen. So wurde beispielsweise im Aktienbereich durch Investitionen in verschiedene Titel, Regionen und Branchen sowie den Erwerb von Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Standorten eine breite Risikostreuung erreicht.

Im zweiten Halbjahr wurden die Wertpapiermittel überwiegend in Festgeldern gehalten. Da die Volatilität an den Börsen sehr hoch war, wurde von einem erneuten Einstieg im letzten Quartal noch Abstand genommen. Die negativen Tendenzen, die sich für den Jahresstart abzeichneten, bestätigten diese sicherheitsorientierte Strategie.

Zur Ergänzung und weiteren Diversifizierung des Portfolios wurden in 2007 erstmals als weitere Anlageklasse Alternative Investments erworben, die das klassische Spektrum an Kapitalanlagen (z. B. Aktien, Immobilien, Geldmarktpapiere) erweitern und darauf abzielen, bei jeder Marktentwicklung – auch wenn klassische Anlagen Kursverluste erleiden – Gewinne zu realisieren.

### Geschäftsverlauf 2007

Durch Neuinvestitionen wie auch Wertzuwächse wurde das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2007 um knapp 0,8 Mio. Euro auf rund 36,1 Mio. Euro gegenüber 35,3 Mio. Euro im Vorjahr erweitert.

Das Berichtsjahr 2007 wurde wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die Investitionsrendite betrug 12,5 %. Den atypisch stillen Gesellschaftern werden danach für 2007 Gewinne in Höhe von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) zugewiesen. Ursächlich für diese Gewinne waren insbesondere die erfolgreich realisierten Wertpapierverkäufe. Der verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2007 nach der Gewinnverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter 372 TEUR (Vorjahr: 253 TEUR).

### Investitionen 2007

Das Investitionsmanagement erzielte in 2007 erneut gute Resultate:

Das Wertpapierportfolio erreichte – trotz des Einbruchs im August 2007 – eine erfreuliche Performance von 8,4 % (Vorjahr: 12,9 %).

Das Immobilienportfolio wurde durch zwei Immobilien erweitert und umfasst – neben den Baugrundstücken in Weingarten – nunmehr zehn Objekte sowie eine Immobilienbeteiligung. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 7,8 % (Vorjahr: 7,0 %).

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2007 7,1 % (Vorjahr: 7,7 %) an Zinserträgen.

### Wertpapiere 2007

2007 war insgesamt ein erfolgreiches Börsenjahr. Mit einer Jahresperformance von 22,3 % überraschte der Deutsche Aktienindex DAX trotz der Verunsicherungen durch die Subprime-Krise und anderer Störfaktoren im zweiten Halbjahr 2007. Dagegen verzeichnete der MSCI Europe eine neutrale Performance von 0,1 %, der MSCI World gar ein negatives Ergebnis von -3,4 %.

Das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG profitierte insbesondere von dem Anstieg des deutschen Aktienmarkts. Der Wertzuwachs von beinahe 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,8 Mio. Euro) und eine Performance von 8,4 % (Vorjahr: 12,9 %) bestätigten dabei die langfristige Strategie des Investitionsmanagements, das Portfolio regelmäßig auf seine Ausrichtung zu prüfen und gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorzunehmen. Mit einem „absolut-return-Wert“ von 155,0% seit Investitionsbeginn in 2001 entwickelte sich das Wertpapiersegment der Gesellschaft besser als die bekannten Vergleichsindizes (Benchmark 129,4%), die teilweise ihre Werte seitdem nicht wieder erreichen konnten. Aus Wertpapierverkäufen wurde ein Ergebnis in Höhe von fast 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro) realisiert.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel dieser Anlageklasse einen Wert von 17,3 Mio. Euro (Vorjahr: 24,6 Mio. Euro) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 47,9% (Vorjahr: 69,9%) gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2007 wurde der hohe Wertpapieranteil um 10,2 Mio. Euro reduziert und für andere Investitionen sowie Kreditablösungen zur Verfügung gestellt.

Auch im Jahr 2007 investierte die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG in Wertpapiere über die in den vergangenen Jahren erfolgreiche Vermögensverwalter Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, deren zu verwaltender Anteil am gesamten Wertpapiervermögen der Gesellschaft sich Ende 2007 auf 53,6% belief. Daneben managte die UBS AG, Basel, weitere 46,4%.

#### Immobilien 2007

Der Wert des Immobilienbestandes belief sich nach den zum 31.12.2006 eingeholten Wertgutachten auf 13,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,9 Mio. Euro). Gemessen an den Bilanzwerten der Immobilien von ca. 10,8 Mio. Euro (Vorjahr: 5,3 Mio. Euro) ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von etwa 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro).

Mit den beiden Neuzugängen in Nürnberg, Pirckheimerstraße 77 sowie Köln-Ehrenfeld und einer kleineren Immobilienbeteiligung wurde das Immobilienportfolio in 2007 deutlich erweitert. Die Verkaufsaktivitäten des Jahres 2007 wirken sich erst zu Beginn des Jahres 2008 aus, da die grundbuchrechtlichen Übergänge erst im Jahr 2008 wirksam wurden.

Die Belegungsquote der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende bei 99,2% (Vorjahr: 89,9%). Erneut wurde in einzelnen Wohneinheiten der Neuvermietung bei moderaten Mindermieteinnahmen der Vorzug gegeben.

Mit der Bewirtschaftung der im Bestand verbliebenen Objekte erzielte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr eine Mietrendite von 7,8%.

#### Fremdkapital 2007

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,7 Mio. Euro eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 16,5%. Trotz leicht anziehender Kreditzinsen lassen die noch immer günstigen Zinsvereinbarungen in Zukunft interessante Leverage-Effekte erwarten. Die Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Partnerbanken, der Deutschen Kreditbank AG DKB, Leipzig, der UBS AG, Basel, sowie Regionalbanken wurden erfolgreich fortgeführt.

#### Geldmarkt- und Finanzanlagen 2007

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen betragen zum Bilanzstichtag 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro). Im Gesamtvermögensportfolio der Gesellschaft entsprach dies einem Anteil von 4,2%. An Zinserträgen konnten 109 TEUR (Vorjahr: 114 TEUR) aus dieser Anlageklasse generiert werden.

#### Alternative Investments 2007

In 2007 wurde das Portfolio erstmals auch um Alternative Investments ergänzt, wodurch eine weitere Diversifikation erzielt wurde. In der Anlageklasse Alternative Investments, die mit 9,1% vertreten war, befinden sich interessante Beteiligungen, deren Zielinvestments Zweitmarkteteiligungen in den Klassen Schiffe und Immobilien sowie Secondaries in Private Equity-Beteiligungen darstellen.

#### Organisation 2007

Die Organe der Gesellschaft blieben unverändert.

Mit den Wertpapierpartnern der Gesellschaft, der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, und der namhaften schweizerischen Großbank UBS AG in Basel führt das Management die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit der Vergangenheit fort. Zugleich steht die UBS AG in Basel als serviceorientierte Depotbank wie auch als fester Partner bei Immobilienfinanzierungen als Partner zur Verfügung.

#### Anlegerbeziehung 2007

Die Gesellschaft hat auch in 2007 die Kundenkommunikation weiter verstärkt. Die aktive und direkte Ansprache erfolgte über Anlegerforen, Newsletter, redaktionelle Beiträge in Print- und Internetmedien, über eine neu gestaltete Homepage sowie eine im Herbst durchgeführte Kundenzufriedenheitsum-

frage. Um den Anlegern einen regelmäßigen Einblick in die Investitionstätigkeit der Gesellschaft zu vermitteln, erscheinen – ergänzend zu den jährlichen Geschäftsberichten – in vierteljährlichem Rhythmus die Investitionsreports „News & Facts“. Durch aktuelle Kontaktdaten wird hierbei ein breiter Zugang zur Anlegerschaft eröffnet. Daneben stehen dem interessierten Anleger weitere aktuelle Informationen auf der Homepage der Gesellschaft zur Verfügung. Verbesserungen bei den individuellen Kundeninformationen wurden erreicht.

#### Anlegerverwaltung 2007

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 7.553 Verträge. Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich 2007 auf 2,6 % der Verträge und nahm damit gegenüber dem Vorjahr (3,4 %) nochmals ab.

#### Liquidität 2007

Die Liquiditätshaltung ohne Berücksichtigung der freien Investitionsmittel auf den Depotkonten der UBS belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro). Im Durchschnitt flossen der Gesellschaft im Jahr 2007 monatlich rund 233 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

## RISIKOBERICHT

### Risikomanagement

Es gibt eine Vielzahl von Rahmenbedingungen, die den Erfolg der Gesellschaft beeinflussen. Nach Maßgabe des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KonTraG) und den Empfehlungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards DRS 5 hat die Gesellschaft ein Risikomanagement installiert, welches basierend auf Informationen aus dem Controlling und Reporting eine Identifikation, Bewertung, Steuerung und Dokumentation von Risiken in einem systematischen Qualitäts- und Risikomanagementsystem umfasst.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die Geschäftsleitung die im Rahmen der Tätigkeit der Gesellschaft entstehenden potenziellen Risiken frühzeitig bewertet, ihre Folgen abgeschätzt und geeignete Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen getroffen werden können. Sollten sich für den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen abzeichnen, verbleibt dem Management genug Zeit, um geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Gleichzeitig bietet das Risikomanagement den Aufsichts-

organen der Gesellschaft einen erweiterten Einblick in die Geschäftstätigkeit.

### Finanzwirtschaftliche Risiken 2007

An den Geld- und Kapitalmärkten sind fortlaufende Änderungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktienkurse, Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und zwischen ihnen bestehenden Korrelationen, kann neben den Chancen hieraus auch ein Geld- und Kapitalmarkt- sowie Wechselkurs- und Zinsrisiko entstehen. Nicht zuletzt ist die Finanzkraft und Bonität der Schuldner entscheidend für die Bedienung von Darlehen, vergleichbaren Ausleihungen oder Geldmarkttiteln.

Private Equity-Investitionen sind grundsätzlich risikobehaftet. Der wirtschaftliche Erfolg hängt unmittelbar von dem Wertzuwachs der einzelnen Private Equity-Fonds (Zielfonds) und den jeweiligen Unternehmen ab, in die mittelbar investiert wird (Zielunternehmen).

Durch die eingehende Begutachtung von Erfolgskennzahlen und damit kritische Auswahl auch ihrer künftigen Partner sucht das Management eine für die Risikominimierung und den Anlageerfolg wichtige Grundlage zu schaffen.

Ein Finanzierungsrisiko kann sich daneben aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ergeben. Die Bonität der Mieter, Standortentwicklungen sowie die Veränderungen des Mietmarktes für Wohn- und Gewerbeeinheiten haben hierauf entscheidenden Einfluss.

Die Gesellschaft verfolgte auch in 2007 ihre ausgewogene Strategie der Gewinnoptimierung bei kalkuliertem Risiko.

Die Auswahl der Wertpapiere über am Markt anerkannte Partner wie die „Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG“ und die „UBS AG“ in Basel gewährleistet eine professionelle sowie interessengerechte Begleitung und einen hohen Grad an Diversifikation. Über den Betafaktor ( $\beta$ ) als Risikomaß überprüft das Management laufend, inwieweit das Wertpapierdepot der Gesellschaft auch weiterhin ein geringeres Risiko als entsprechende Vergleichsindizes aufweist. Daneben überprüft die Gesellschaft regelmäßig die zur Besicherung von Darlehen und vergleichbaren Ausleihungen hinterlegten Sicherheiten auf deren Wert-

haltigkeit sowie die Bonität und die fristgerechten Leistungen der Vertragspartner.

Mit einem professionellen Mietmanagement, gezielt unterschiedlichen Zinsbindungszeiträumen bei Finanzierungen, einer vor Erwerb von Objekten durchgeführten „Due Diligence“ sowie zuletzt der Erstellung von Wertgutachten über Bestandsimmobilien begegnet das Management den zahlreichen Einzelrisiken, die sich aus dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der Veräußerung von Immobilien ergeben können.

Schließlich können einzelne oder sämtliche Erlöse niedriger und/oder Kosten höher als kalkuliert ausfallen, woraus ein Erlösminderungs- und/oder Kostenerhöhungsrisiko folgt.

Einem potenziellen Erlös- und Kostenrisiko tritt die Gesellschaft durch zum Teil langfristig vereinbarte Verträge mit Lieferanten, Dienstleistern und Vermögensverwaltern entgegen, die je nach Gegenstand der Leistungsbeziehungen die erforderliche Flexibilität aufweisen.

#### **Risiken durch Rechtsverfahren und Vertragsbeendigungen 2007**

Die Rechtsprechung zeigte in 2007 – wie auch in den Vorjahren – vereinzelt die Tendenz auf, die materiellen Wünsche des einzelnen atypisch Stillen gegenüber den Interessen der Gesellschaft höher zu werten. Derzeit kann nicht abgesehen werden, inwieweit und mit welcher Qualität zukünftig Risiken aus Rechtsverfahren entstehen werden, da die Rechtsfortbildung der Obergerichte nicht vorhersehbar mit gesellschaftlichen Entwicklungen einhergeht.

Die Durchführung von Rechtsstreitigkeiten auch gegenüber säumigen Anlegern ist stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen erfolgten für die Gesellschaft zumindest ohne finanzielle Belastung; sie standen in Einklang mit den ermittelten Auseinandersetzungsguthaben. Etwaige Kosten für Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirkten sich hingegen nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus.

Die Anzahl streitiger Auseinandersetzung hat spürbar abgenommen. Das Management geht deshalb künftig von einer weiterhin geringeren Zahl von Streitigkeiten und davon aus, dass derzeit anhängige Rechtsverfahren auch künftig mit aus der Vergangenheit bekannten Ergebnissen abgeschlossen werden. In der Gesamtschau ist es deshalb für die Anleger weiterhin

von großem Interesse, Störungen der Vertragsverhältnisse zu begrenzen und den Erhalt von Beteiligungen zu fördern.

#### **Liquiditätsrisiko 2007**

Es liegt in der Natur der Sache, dass Unternehmen, wenn sie kein professionelles Liquiditätsmanagement betreiben, regelmäßig mit Liquiditätsrisiken konfrontiert werden. Durch Lieferanten und reguläre, wie auch in Einzelfällen vorzeitige Beendigungen von Engagements werden zum Teil große Beträge abgerufen, die im laufenden Geschäftsbetrieb vorzuhalten sind.

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG hat hierfür eigens ein Finanzplanungstool entwickelt, um langfristig vorausschauend die erforderlichen Mittel bereitzustellen. Hierbei unterstützen sie umfangreiche Planungsinstrumente, um jederzeit ausreichend Liquidität vorzuhalten. Liquiditätsrisiken sind deshalb aktuell nicht zu erkennen.

#### **Gesamtrisiko 2007**

Unternehmerische Tätigkeiten sind stets mit unternehmerischen Risiken verbunden. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken bekannt oder ersichtlich, die die Existenz der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist gegenwärtig eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens nicht festzustellen. Ergänzend zu den im Lagebericht aufgeführten Risiken bestehen keine weiteren wesentlichen Risiken.

#### **Nachtragsbericht 2007**

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

#### **Ausblick Wertpapiere 2008**

Das Management rechnet in 2008 mit einem schwierigen Aktienjahr. Sobald jedoch die Wachstumsunsicherheiten nachlassen und die Auswirkungen der Finanzkrise in den USA absehbar sind, könnte sich das Börsenklima erneut verbessern. Bei einer anhaltend starken Volatilität werden Gewinn- und Verlustpotenzial wohl wieder eng beieinanderliegen. Die Gesellschaft kalkuliert deshalb bei moderaten Annahmen für das neue Börsenjahr vorausschauend den Zuwachs unterhalb desjenigen des Vorjahres. Bei ihrer vorausschauenden Anlagestrategie wird die Gesellschaft potenzielle, politische und konjunkturelle Risiken (z.B. die Ölpreisentwicklung, Dollarschwäche, evtl. Folgen der Subprime-Krise in den USA u. Ä.) im Blick behalten, die auch bei den guten Aussichten der erwarteten Entwicklung entgegenstehen könnten.

#### Ausblick Immobilien 2008

Unabhängige Experten erwarten eine Erholung des deutschen Immobilienmarktes in 2008. Kurzfristig wird auf dem gewerblichen Immobilienmarkt mit stabilisierenden Entwicklungen gerechnet. Auf längere Sicht sind hingegen Abschwächungstendenzen abzusehen.

Bei Wohnimmobilien zeichnet sich eine stabile bis positive Situation mit leicht steigenden Preisen für Wohneigentum und Wohnungsmieten sowie stabilen bis leicht steigenden Grundstückspreisen ab.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, in 2008 das positive Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. So sollen im Rahmen einer Portfolioumschichtung Objekte verkauft, stille Reserven realisiert und neue Immobilien zu attraktiven Konditionen erworben werden. Die Diversifikation von Objekten mit unterschiedlicher Nutzung soll dabei gewahrt bleiben.

#### Ausblick Alternative Investments 2008

Der Anteil an Alternativen Investments soll auch in 2008 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen.

#### Ausblick Vertragsbeendigungen 2008

Vertragsbeendigungen gereichen zum Nachteil der Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens, indem sowohl Mittel abfließen als auch künftige Ratenzahlungen ausbleiben, wodurch der Gesellschaft geringere Investitionsmittel zur weiteren Renditeerzielung zur Verfügung stehen.

Die Gesellschaft wird auch in 2008 gezielt den Erhalt von Beteiligungen fortsetzen. In den vergangenen Jahren wurde bereits mit zunehmendem Erfolg dem Abfluss von Beteiligungen durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt. Um schädigende, auch vorzeitige Vertragsbeendigungen in Zukunft weiter zu reduzieren, wird die Gesellschaft ihre Anleger in 2008 weiterhin über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie Zukunftsaussichten der Gesellschaft mit der Zielsetzung informieren, das Vertrauen in ihre Vermögensanlage weiter zu festigen.

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2008 erreichen die ersten Anlegerverträge planmäßig ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende. Erfahrungsgemäß machen nicht alle Anleger von dem Recht der Beendigung der Beteiligung Gebrauch, um auch künftig an den Erträgen der Gesellschaft zu partizipieren.

#### Mittelzuflüsse in 2008

Das Management rechnet für das Jahr 2008 mit annähernd 2,7 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen. Daneben stehen der Gesellschaft noch rund 5,6 Mio. Euro an freien Kreditmitteln zur Verfügung, die für weitere Investitionen eingesetzt werden können.

#### Fazit

Die Gesellschaft kann hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein gutes Jahr 2007 zurückblicken.

Seit dem Übertritt in die Investitionsphase hat die Gesellschaft ihre operativen Tätigkeiten ausgebaut und ist erfolgreiche Partnerschaften mit anerkannten Vermögensmanagern und namhaften Finanzinstituten eingegangen, deren Kontinuität auch in den kommenden Geschäftsjahren zum Vorteil der Anlegerschaft gereichen wird. Insbesondere der Zugewinn an Vertrauen der Anleger durch die weitere Intensivierung der Anlegerkommunikation bestärkt das Management in ihrem Handeln.

#### Ausblick 2009

Die Geschäftsleitung erwartet kurzfristig unveränderte Märkte. Bis zum Ende des Jahres 2009 sollte sich die Krise an den weltweiten Finanzmärkten geklärt haben. Bis dahin kann weiterhin mit volatilen Märkten gerechnet werden. Die Gesellschaft geht bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik von einem annähernd ähnlichen Geschäftsverlauf in 2009 wie in 2008 aus.

## Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zum 31.12.2007

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA	2007 in EUR	2006 in EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	—	—
Grundstücke und Gebäude	10.664.965,53	5.255.350,98
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	48.145,23
Sonstige Sachanlagen	9.950,00	11.913,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	3.703.350,00	—
	<b>14.378.265,53</b>	<b>5.315.409,21</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	48.415.593,88	52.654.765,54
Wertpapiere	—	22.921.721,39
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	16.852.204,53	1.321.751,19
	<b>65.267.798,41</b>	<b>76.898.238,12</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>6.550,74</b>	—
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>79.652.614,68</b>	<b>82.213.647,33</b>

PASSIVA	2007 in EUR	2006 in EUR
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	378.022,05	255.642,01
	<b>940.443,12</b>	<b>818.063,08</b>
<b>Kapital stille Gesellschafter</b>	<b>76.802.994,72</b>	<b>78.149.870,41</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	103.500,00	225.313,00
	<b>103.500,00</b>	<b>225.313,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.746.316,44	2.742.028,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.199,58	46.334,07
Sonstige Verbindlichkeiten	13.160,82	232.038,61
	<b>1.805.676,84</b>	<b>3.020.400,84</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	—	—
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>79.652.614,68</b>	<b>82.213.647,33</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG für die Zeit vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2007 in EUR	2006 in EUR
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>5.149.141,92</b>	<b>4.510.920,66</b>
Erträge aus Wertpapierverkauf	3.900.565,78	3.530.704,76
Miete	628.904,34	447.207,15
Agioerträge	128.773,60	136.414,73
Erträge aus Vertragsauflösungen	329.117,00	367.134,39
Sonstige Umsatzerlöse	161.781,20	29.459,63
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>589.416,68</b>	<b>425.879,31</b>
Auflösung Rückstellungen	37.162,65	132.147,25
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0,00	1.112,13
Erstattete Verwaltungskosten	45.514,36	47.696,15
Sonstige betriebliche Erträge	506.739,67	244.923,78
<b>Personalaufwand</b>	<b>-61.834,63</b>	<b>-61.356,00</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-392.561,14</b>	<b>-418.041,61</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-127.213,33	-105.990,29
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-265.347,81	-312.051,32
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-2.649.569,69</b>	<b>-2.148.118,12</b>
Verwaltung	-739.827,96	-886.096,63
Anlegerkontenverwaltung	-164.320,23	-283.278,47
Jahresabschluss und Prüfung	-47.715,80	-63.824,31
Rechtsberatung	-239.805,52	-308.364,23
Wertpapiermanagement	-76.347,12	-75.616,69
Sonstige	-211.639,29	-155.012,93
Räume / Objektaufwendungen	-204.302,32	-290.579,84
Nebenkosten	-179.434,38	-144.646,58
Instandhaltung	-10.047,05	-132.654,81
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-14.820,89	-13.278,45
Marketing und Vertrieb	-48.463,76	-52.866,09
Verkaufsprovisionen Immobilien	0,00	-1.705,00
Vermittlungsprovisionen	-12.627,15	0,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-35.836,61	-51.161,09
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-10.801,36	-26.911,72
Sonstige	-1.646.174,29	-891.663,84
Vertragsauflösungen	-79.778,28	-211.606,02
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-65.951,66	-37.574,35
Verluste aus Wertpapieren	-1.224.510,76	-580.194,16
Sonstige	-275.933,59	-62.289,31
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>681.474,65</b>	<b>387.058,88</b>
Zinserträge	328.563,05	63.864,01
Dividenden	352.911,60	323.194,87
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3.316.067,79</b>	<b>2.696.343,12</b>
Steuern	-194.553,12	-158.939,50
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00
Gewinnanteile stille Gesellschafter	-2.749.134,63	-2.283.987,16
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>372.380,04</b>	<b>253.416,46</b>
Gewinnvortrag aus Vorjahr	255.642,01	452.225,55
Ausschüttung	-250.000,00	-450.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>378.022,05</b>	<b>255.642,01</b>

## ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG hat ihren Jahresabschluss nach den Kriterien für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 267 Abs. 1, 274 a HGB aufgestellt. Zudem hat die Gesellschaft ihren Jahresabschluss durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungskanzlei prüfen lassen. Um dem Grundsatz der Transparenz gerecht zu werden, hat sie sich dieser Prüfung freiwillig unterzogen, obwohl sie nach § 316 Abs. 1 HGB nicht dazu verpflichtet wäre.

Die Prüfung führte zu keinen Einwendungen. Der Gesellschaft wurde mit Datum vom 6. August 2008 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Der Jahresabschluss vermittelt unter der Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und 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.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2007 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und des Risikomanagements. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt.

Im Geschäftsjahr 2007 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich ins-

besondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2007 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat laufend über Maßnahmen zum Ausbau der Kundenbeziehungen und deren Auswirkungen informiert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 25. September 2007 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 Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2007 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 16. August 2008

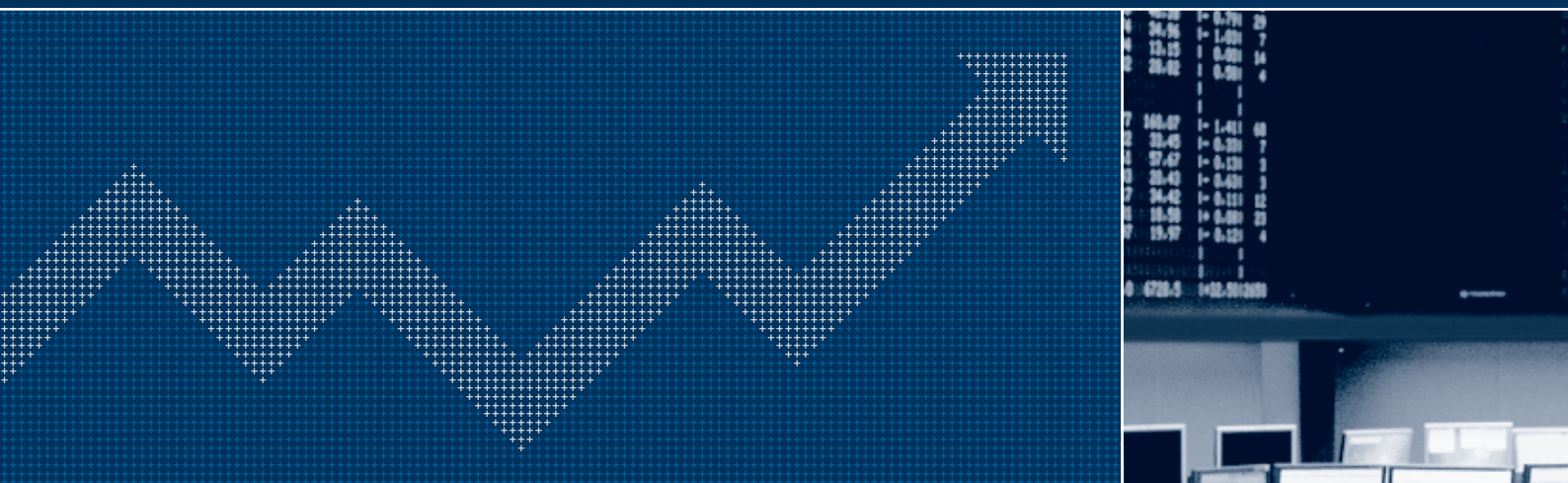
Dr. Dr. h.c. Michael Krause  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

### Mitglieder des Aufsichtsrats

Dr. Dr. h.c. Michael Krause  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Gerhard Schulz  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Heiko Schafheutle  
Mitglied des Aufsichtsrats



[www.suedwestrentaplus.de](http://www.suedwestrentaplus.de)



Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG  
Ravensburger Straße 32a  
88677 Markdorf

Telefon: 0180-597 52 70 (14 Cent/Minute)  
Telefax: 0180-597 52 71 (14 Cent/Minute)

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