

Geschäftsbericht

2018



SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG

Zweite AG



Der Grundgedanke: Dank breiter Streuung eine attraktive Rendite erzielen...

» Die **SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG** investiert überwiegend in Werte mit Substanz – in Immobilien, in Wertpapiere und in Alternative Investments. Ihre Anleger nehmen als Mitunternehmer am Ergebnis des Fonds und an seinen langfristigen Wertsteigerungen teil.

Hinter dem Grundgedanken des Anlagesplittings der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG steht die Idee eines nachhaltigen Ergebnisses, das sich nicht am kurzfristigen Auf- und Abschwung an den Börsen orientiert und auch nicht durch die heutige Wirtschafts- und Finanzkrise infrage gestellt wird. Die Fokussierung ihrer Sachwertinvestments auf Deutschland gewährleistet Überschaubarkeit und reduziert Wechselkursrisiken. «



... das Mitunternehmerkonzept für eine wertstabile Vermögensanlage und -bildung.

Inhalt

02 | **VORWORT DES VORSTANDS**

VON DER US-IMMOBILIEN- ZUR GLOBALEN

05 | **FINANZ- UND WIRTSCHAFTSKRISE**

13 | **DAS INVESTITIONSJAHR 2008**

15 | WERTPAPIERE

17 | IMMOBILIEN

19 | ALTERNATIVE INVESTMENTS

22 | IMMOBILIENOBJEKTE

29 | **LAGEBERICHT**

34 | **JAHRESABSCHLUSS**

34 | BILANZ

35 | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

36 | ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

36 | BERICHT DES AUFSICHTSRATS

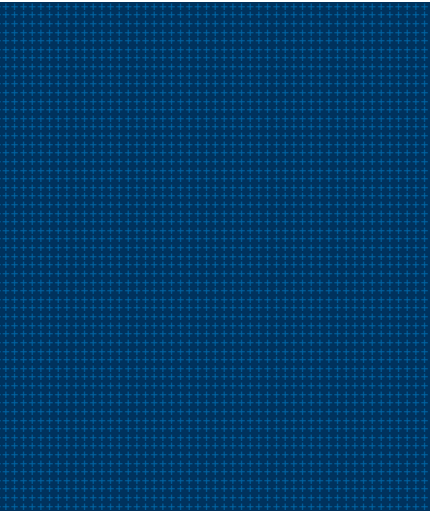
Vorwort des Vorstands

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

das Geschäftsjahr 2008 zeichnete sich vor allem durch extreme Wechsellagen auf den Märkten aus, auf denen auch wir engagiert sind. Damit war auch unsere Gesellschaft mit großen Herausforderungen konfrontiert.

Seit Ende des Jahres 2007 gab es erste Anzeichen für eine massive Schieflage des amerikanischen Subprime-Hypothekenmarktes. Mit Verlauf des Jahres 2008 wurde die daraus resultierende Finanzmarktkrise zu einer Vertrauenskrise der Banken und etliche Institute gerieten in existenzielle Notlagen. Spätestens jetzt begann sich die Krise auch auf die Realwirtschaft auszudehnen. Rohstoffpreise und Inflationsraten gingen drastisch zurück, weltweit brachen die Aktienkurse ein und die wachsende Verunsicherung der Nachfrager führte auf zahlreichen Märkten zu teils dramatischen Einbrüchen. Die Notenbanken handelten sofort und senkten ihre Leitzinsen deutlich ab.

Bereits frühzeitig reagierte die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG mit einem umfassenden Rebalancing ihres Portfolios. Ziel bleibt es, das Fundament der Anlagen zu verbreitern und verstärkt auch alternative Investments zu erwerben, um damit die Abhängigkeit von besonders volatilen Märkten und Produkten zu verringern. Angesichts des geschwundenen Vertrauens in reine Finanztitel rückten vor allem Sachwertinvestitionen wie Immobilien- und Schiffsbeteiligungen in den Fokus – dies auch deshalb, weil sie als Schutz vor steigenden Inflationsraten dienen, die aufgrund der dramatisch gestiegenen Staatsverschuldung und Geldmenge nicht dauerhaft ausgeschlossen werden können. Besonders defensiv verhielten wir uns im Berichtsjahr bei Aktienengagements. Die Wertpapiermittel wurden – sofern keine Umschichtung in andere Anlageklassen erfolgte – in kurzfristigen Festgeldanlagen geparkt, sodass hierbei große Verluste vermieden wurden. Insgesamt




Jürgen Koterzyna | Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG

hat die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG das Berichtsjahr aufgrund der Marktturbulenzen gleichwohl mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen. Im branchenweiten Vergleich wurden wir aber von den dramatischen Wertverlusten der Branche verschont. Neben dem schwierigen Marktumfeld hatten ordentliche Vertragsbeendigungen sowie erforderliche Wertberichtigungen im Anlagebereich zur Folge, dass den Gesellschaftern nach Jahren der Gewinnzuweisungen erstmals wieder Verluste zugewiesen und zudem ein Jahresfehlbetrag verbucht werden musste.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, um weitere Marktrisiken weitestgehend zu vermeiden. Sie wird daher insbesondere bei den Aktieninvestitionen keine größeren Investitionsrisiken eingehen, solange sich keine deutlich erkennbare Marktberreinigung abzeichnen lässt. Auf diese Weise sichern wir nicht nur den Erhalt des Geschäftsvermögens, sondern wahren zugleich die Chance, dieses Vermögen bei Vorliegen möglichst gesicherter Erkenntnisse zum richtigen Zeitpunkt nachhaltig zu vermehren. Hierzu bauen wir vor allem auf die Kompetenz und die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei denen ich mich an dieser Stelle ganz besonders für die geleistete Arbeit bedanke. Mein Dank gilt natürlich auch unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden für ihr Vertrauen und ihre Bereitschaft, uns als Partner nicht nur in guten, sondern gerade auch in schwierigen Zeiten zur Seite zu stehen.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im Juni 2009



» Mit einem Umdenken
aller am Finanzmarkt Be-
teiligten und klassischem
Krisenmanagement soll
eine Zukunftsperspektive
für den Finanzsektor ge-
schaffen werden. «

Von der US-Immobilien- zur globalen Finanz- und Wirtschaftskrise

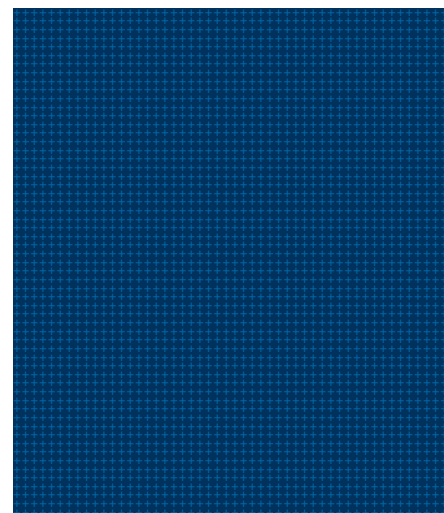
Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise war 2008 das alles beherrschende Thema in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. Was ursprünglich als Krise des US-amerikanischen Immobilienmarktes begonnen hatte, wuchs sich schließlich zu einer internationalen Wirtschaftskrise aus, die die Weltwirtschaft in die tiefste Rezession seit dem Ende des 2. Weltkriegs stürzte. Erinnerungen an die Große Depression von 1929 wurden wach.

Ihren Ausgangspunkt hatte die krisenhafte Entwicklung in einer mehrjährigen Niedrigzinspolitik in den USA, zu der sich die amerikanische Notenbank nach dem Platzen der New Economy-Blase Anfang des Jahrzehnts veranlasst sah. Die dadurch gestiegene Liquidität floss zu erheblichen Teilen in den US-Immobilienmarkt, der aufgrund der Absenkung von Kreditvergabestandards im Bereich der Subprime-Hypotheken auch jenen Bevölkerungsschichten die Inanspruchnahme von Hypothekenkrediten ermöglichte, deren Bonität häufig fragwürdig war. So wurden unter anderem Personen zu Kreditnehmern, die weder über Vermögen noch über ausreichende bzw. sichere Einkünfte verfügten, was dazu führte, dass ihre Schuldenlasten zum Teil mehr als 50% ihres verfügbaren Einkommens ausmachten.

Ende 2007 betrug das Gesamtvolumen an US-Hypothekenkrediten rund 11 Billionen USD, wovon 1,3 Billionen USD auf Subprime-Hypotheken entfielen. Folgen der hohen Kreditausreichungen waren ein Boom im Wohnungsbau sowie ein deutlicher Anstieg der Hauspreise. Darüber hinaus nahmen die privaten Verbrauchsausgaben spürbar zu.

Der Kern des Problems: Die unkontrollierte Verbriefung von Hypothekenkrediten und ihr weltweiter Verkauf

Parallel zum Anstieg der Hypothekenkreditvergabe kam es zu einer starken Zunahme der Verbriefung solcher Kredite, den sogenannten Mortgage-Backed Securities (MBS). Hierbei wurden Kredite mit unterschiedlichen Risiken in Paketen



zusammengefasst und anschließend weltweit verkauft. Der Markt für diese hypothekenbesicherten Wertpapiere wuchs auch deshalb so rasch, weil die Investorennachfrage nach strukturierten, höher verzinslichen Wertpapieren von hohen Liquiditätsüberschüssen und niedrigen Renditen – in den USA und außerhalb – angetrieben wurde. Fehlende Marktdisziplin bei der Kreditverbriefung, Fehler der Ratingagenturen bei der Bewertung strukturierter Wertpapiere und Schwächen im Risikomanagement vieler Finanzinstitute, aber auch Mängel bei den Aufsichtsbehörden trugen ihren jeweiligen Anteil zum rasanten Wachstum dieses Finanzmarktsegments bei.

Im Zuge der ab Mitte 2004 einsetzenden geldpolitischen Straffung der US-Notenbank stiegen die Hypothekenzinsen deutlich an, was zunehmende Zahlungsausfälle zur Folge hatte. 2008 war schließlich fast jede fünfte Subprime-Hypothek mit Zahlungsproblemen behaftet. Die Kreditinstitute hatten den Erwerb verbriefter langfristiger Hypothekenkredite zumeist mit kurzfristigen Geldmarktpapieren, sogenannten Asset-Backed Commercial Papers (ABCP), finanziert. Mit deren Hilfe ist es möglich, (langfristige) Kreditgeschäfte mit (kurzfristigen) Geldmarktgeschäften zu kombinieren und aus dieser Fristentransformation Erträge zu erwirtschaften. Mit der sich verschärfenden Hypothekenkrise kam diese Finanzierung jedoch

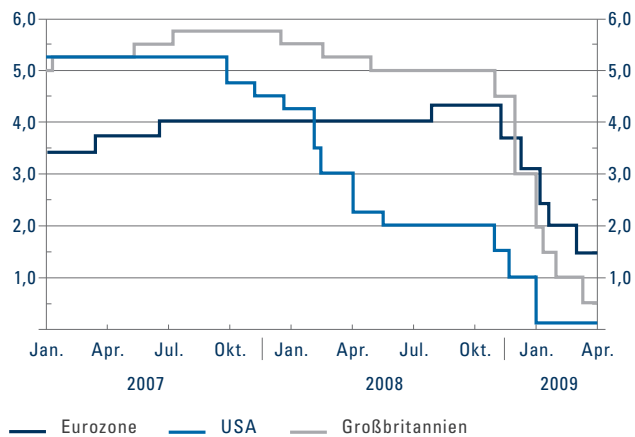
ins Stocken. Die Banken waren fortan zur Inanspruchnahme von Kreditlinien gezwungen, was angesichts der finanziellen Dimension, um die es ging, zu wechselseitigem Misstrauen unter den Instituten führte. Tatsächlich gerieten dann auch bald die ersten Finanzhäuser in Schieflage. Aus der US-Immobilienkrise war nicht nur eine internationale Finanzkrise, sondern auch eine Vertrauenskrise unter den Banken geworden.

Ihren dramatischen Höhepunkt erreichte die Krise mit dem Zusammenbruch der fünftgrößten amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im September 2008. Waren die Marktakteure bis zu diesem Zeitpunkt noch davon ausgegangen, dass Notenbanken und Regierungen den Finanzsektor ausreichend stützen würden, wie dies bei der Rettung von Bear Stearns und AIG, der Verstaatlichung von Freddie Mac und Fannie Mae oder der Sicherung der IKB geschehen war, so brachen nun alle Dämme. Die Unsicherheit über die weitere Entwicklung ließ die Geldmarktzinsen dramatisch steigen, die Aktienkurse halbierten sich und der Interbankenmarkt brach zusammen. Die Notenbanken reagierten sofort, indem sie die Geschäftsbanken mit Liquidität versorgten, den Kreis refinanzierungsfähiger Finanzinstitute ausweiteten, die Standards notenbankfähiger Wertpapiere lockerten und hohe, längerfristige Kredite gewährten. Auch die Leitzinsen wurden weltweit kräftig

»Die globale Ausweitung der US-Immobilienkrise war eine Folge der unkontrollierten Verbriefung risikobehafteter Hypothekenkredite und ihres anschließenden weltweiten Verkaufs. Begünstigt wurde dieser Prozess durch Bewertungsfehler von Ratingagenturen sowie durch Kontrollmängel bei Finanzinstituten und Aufsichtsbehörden.«

LEITZINSEN (in Prozent)

Quellen: FED, EZB, Bank of England



gesenkt. Darüber hinaus verabschiedeten die Regierungen der Industrienationen milliardenschwere Programme zur Stützung des Finanzsektors und zur Belebung der Konjunktur. Letztere waren erforderlich, weil die Krise nicht auf den Finanzsektor beschränkt blieb, sondern sich immer stärker auf die Realwirtschaft auszuwirken begann.

Die Finanzkrise schwappt auf die Realwirtschaft über

Die konjunkturelle Abkühlung hatte sich bereits im Verlauf des Jahres 2007 angedeutet, war jedoch zunächst noch weitgehend auf die USA beschränkt geblieben. Etwa Mitte 2008 setzte der Abschwung dann nahezu zeitgleich in allen Industrieländern ein, was sich in zum Teil dramatischen Rückgängen beim privaten Verbrauch, bei den Investitionen sowie beim Export bemerkbar machte. Die Angst vor einer Rezession und damit verbundener Beschäftigungsrisiken förderte die Kaufzurückhaltung vieler Verbraucher, was vor allem die Nachfrage nach langlebigen Konsumgütern belastete. Äußerst schmerzlich bekamen das die Automobilhersteller zu spüren – allen voran die bereits angeschlagenen amerikanischen Anbieter General Motors, Chrysler und Ford. In Deutschland, dessen Industrie hauptsächlich auf Investitions- und langlebige Gebrauchsgüter spezialisiert ist, reagierte der Staat mit der Zahlung sogenannter »Abwrackprämien« für alte Autos, um dem scharfen Absatzeinbruch in der Branche entgegenzuwirken.

Als Exportnation ist Deutschland von der Krise betroffen

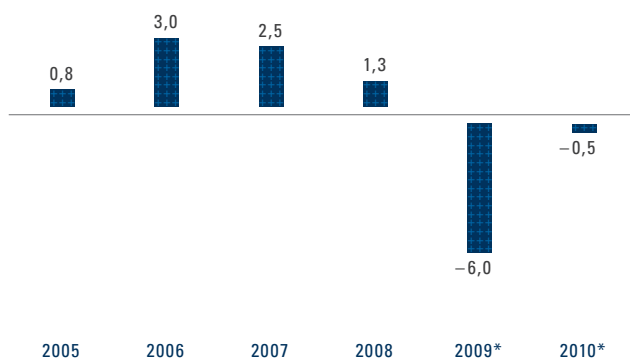
Angesichts ihrer hohen Exportabhängigkeit wirkt die weltweite Dimension der Krise auf die Bundesrepublik gleich

»Mitte 2008 war aus der US-Immobilienkrise nicht nur eine Finanz-, sondern auch eine globale Wirtschaftskrise geworden. Dramatische Einbrüche bei Investitionen, Exporten und schließlich auch beim privaten Verbrauch zwingen die Industrienationen seither in die tiefste Rezession der Nachkriegsgeschichte.«

doppelt negativ, weil sie neben der Nachfrageschwäche der inländischen Wirtschaft auch die Schwäche ihrer internationalen Handelspartner zu verkraften hat. Was in wirtschaftlich prosperierenden Zeiten ein Vorteil ist, wirkt sich nun als Nachteil aus. So schrumpften in Deutschland allein im 4. Quartal 2008 die Ausrüstungsinvestitionen um 4,9% und

ENTWICKLUNG DES REALEN BRUTTOINLANDSPRODUKTS IN DEUTSCHLAND (in %)

Quellen: Cesifo Group | * geschätzt



die Exporte um 7,3% (jeweils gegen Vorquartal) – Rückgänge, die in diesem Ausmaß bislang unbekannt waren. Jene Unternehmen, die trotz der schwierigen Marktbedingungen in die Erneuerung oder Erweiterung ihrer Ausrüstungsgüter investieren wollen, sehen sich gegenwärtig vor das Problem gestellt, mit ihren Kreditfinanzierungsplänen auf Vorbehalte oder gar auf Ablehnung bei ihren Hausbanken zu stoßen. Dadurch kommen selbst Betriebe in Schwierigkeiten, die wirtschaftlich gesund und relativ krisenresistent sind. In Deutschland begann der Abschwung im 2. Quartal 2008, als die Wirtschaftsleistung um 0,5% gegenüber dem 1. Quartal zurückblieb. Trotz weiterer Rückgänge im 3. und 4. Quartal um 0,5% bzw. 2,2% konnte für das Gesamtjahr – bedingt durch ein gutes 1. Quartal – noch ein Zuwachs von 1,3% gegenüber 2007 verzeichnet werden.

2009 wird zum Rezessionsjahr

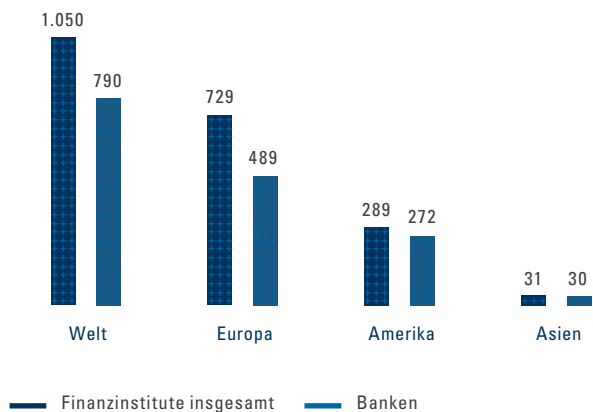
Das ganze Ausmaß der rezessiven Entwicklung wird sich voraussichtlich im laufenden Jahr abzeichnen. Im 1. Quartal 2009 ging die Wirtschaftsleistung bereits um 3,8% gegenüber dem Vorquartal zurück – und damit so stark wie noch nie seit Beginn der Berechnung amtlicher Quartalsergebnisse im Jahr 1970. In der Europäischen Union (EU) fiel der Rückgang mit

minus 2,5% nicht ganz so dramatisch aus. Nach Einschätzung aller namhaften Analysten ist der Wachstumseinbruch der Weltwirtschaft der stärkste seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges. Das jüngst vorgelegte Gemeinschaftsgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute erwartet für 2009 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 6% in Deutschland, um 4,3% in der EU und um jeweils 3,5% in den USA, in Lateinamerika sowie in Russland. In den großen Schwellenländern China und Indien dürfte sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) mit 5% bzw. 4,5% signifikant abschwächen. Für den Welthandel sagen die Institute einen dramatischen Rückgang um real 16,5% voraus. Erst 2010 ist voraussichtlich wieder mit einer leichten Stabilisierung zu rechnen. Wie lange die Rezession andauern wird, kann niemand glaubwürdig vorhersagen. Einige Indizien bei den Auftragseingängen und den Exporten deuten darauf hin, dass das Abwärtstempo nachlassen könnte, was Hoffnungen auf eine Bodenbildung nährt. Offensichtlich zeigen die staatlichen Konjunkturprogramme, die niedrigen Zinsen sowie die massiv gesunkenen Rohstoffpreise erste positive Wirkungen. Ein Kernproblem bleibt jedoch die anhaltende Verunsicherung an den Finanzmärkten. Das globale Bankensystem hat unverändert mit großen Bilanzrisiken und Eigenkapitalproblemen zu kämpfen, sodass Zweifel an der Finanzkraft einzelner

Banken den Geldfluss zwischen den Instituten weiterhin beeinträchtigen werden. Ein rezessionsbedingt zu erwartender Anstieg der Unternehmensinsolvenzen wird diese Zweifel eher noch vergrößern. In einigen Ländern kommen außerdem die Probleme am Immobilienmarkt hinzu, die weiteren Abschreibungsbedarf bei den Banken zur Folge haben werden.

ABSCHREIBUNGEN IM GEFOLGE DER FINANZKRISE (in Mrd. USD)

Quellen: Bloomberg, DB Research

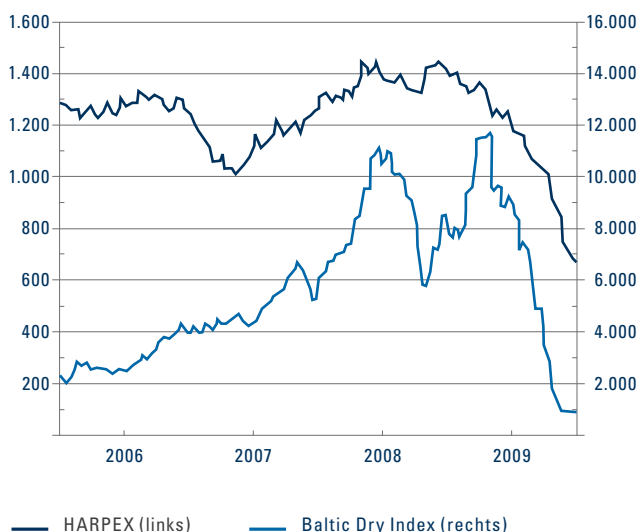


»Für Sparer und Investoren ist aufgrund der anhaltenden Verunsicherung an den Märkten zurzeit noch Vorsicht geboten. Dies gilt vor allem bei Engagements in Aktien und Private Equities. Festverzinsliche Anlagen versprechen mehr Sicherheit, lassen dafür jedoch nur geringe Renditen zu.«

In Deutschland ist angesichts der Nachfrageschwäche im Ausland mit weiter sinkenden Exporten zu rechnen, und auch die Unternehmensinvestitionen dürften vermutlich weiter

PREISEINBRUCH BEI CHARTER- UND FRACHTRATEN

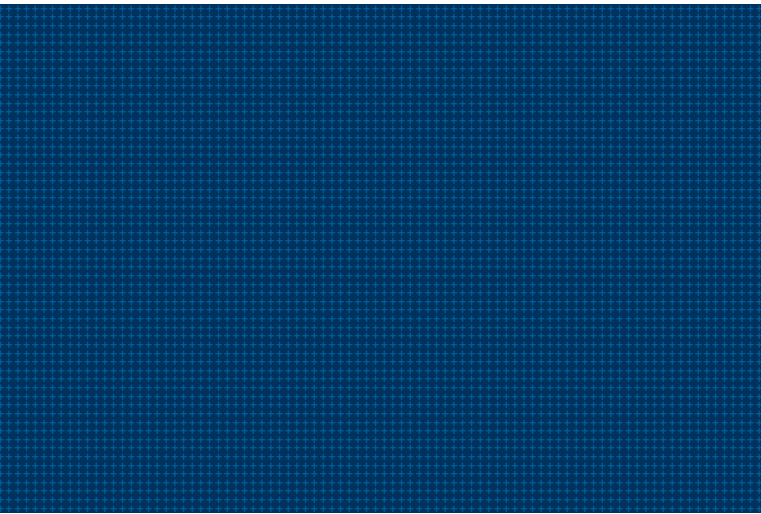
Quellen: Harper Petersen, Global Insight



zurückgehen. Positive Impulse sollten dagegen von den Bauinvestitionen ausgehen, die von den Investitionsprogrammen der öffentlichen Hand profitieren. Deutliche Spuren wird die Rezession am Arbeitsmarkt hinterlassen. Je länger die Schwächephase anhält, umso mehr werden sich die Unternehmen gezwungen sehen, ihren Personalbestand zu reduzieren und sich auch von jenen zu trennen, die derzeit noch in Kurzarbeit beschäftigt sind. Dies wiederum wird sich negativ auf den privaten Verbrauch auswirken.

Chancen für Sparer und Investoren

An den internationalen Aktienmärkten hat der Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers im September 2008 zu massiven Einbrüchen geführt, nachdem die Kurse angesichts der sich abschwächenden Weltkonjunktur bereits seit Mitte/Ende 2007 unter Druck gekommen waren. Die größten Abschlüsse mussten die Aktien von Banken und Versicherungen hinnehmen, aber auch sogenannte »zyklische« Titel wie etwa Automobilwerte gehörten zu den Verlierern. Ob der Boden inzwischen gefunden wurde, kann niemand mit Sicherheit sagen. Auch wenn die Einstiegspreise derzeit günstig erscheinen, bleiben die Risiken an den Aktienmärkten doch unübersehbar. An den Geld- und Kapitalmärkten haben

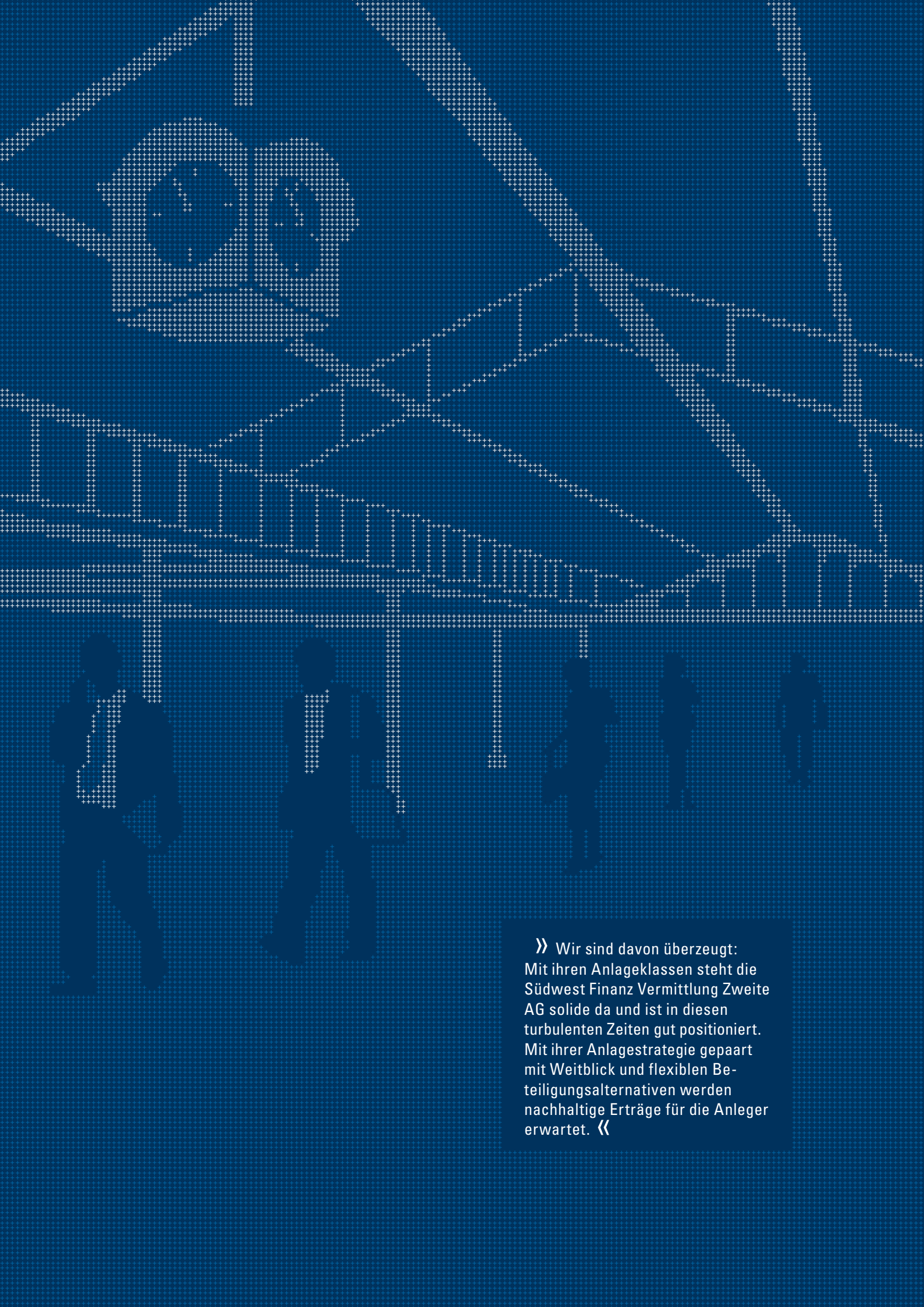


die massiven Absenkungen der Leitzinsen sowie die mit dem Aktienkursverfall einhergehende Flucht in festverzinsliche Anlagen die Renditen auf historische Tiefstände geführt. Für Anleger, die Geld- und Kapitalmarktpapiere erwerben wollen, hat dies freilich nur wenig Reiz. Andererseits gibt es für sie gegenwärtig kaum Alternativen, sofern sie ihre Anlagesicherheit nicht reduzieren wollen. In zahlreichen Ländern hat die Krise auch die Immobilienmärkte voll erfasst. In den USA liegen Häuserpreise mittlerweile vielfach wieder am Boden und in Europa gehen die Büromieten deutlich zurück. Unter allen Standorten wird Deutschland noch am ehesten als positiv eingeschätzt, weil hier eine vergleichbare Marktübertreibung nicht stattfand. Dies sowie die niedrigen Finanzierungszinsen dürften daher deutsche Immobilien künftig verstärkt in den Fokus der Anleger rücken.

2008 kam es im Private Equity-Markt zu einer allgemeinen Verlangsamung. Der Handel mit Unternehmen kam regelrecht zum Erliegen. Private Equity-Gesellschaften sahen kurzfristig keine interessanten Investitionsmöglichkeiten und riefen demzufolge auch keine oder nur geringe Investitionsmittel ab, sodass die Investitionen in deutsche Unternehmen nur noch 301 Mio. Euro erreichten, rund drei Viertel weniger als im 1. Quartal 2008. Auch beim Verkauf von Unternehmen oder

deren Teilen zeichneten sich kaum echte Aktivitäten ab. Nachdem neben den klassischen Buy-outs auch der Weg über die Börsen durch das negative Marktumfeld versperrt blieb, mussten zahlreiche geplante Börsengänge abgesagt bzw. verschoben werden. Der in Deutschland wohl bekannteste war der gestoppte Börsengang der Deutschen Bahn AG im Oktober 2008. Experten berichten von einem abwartenden Marktumfeld und erwarten erst ab dem Jahr 2010 wieder größere Transaktionen.

Anlagen in Schiffsbeteiligungen konnten im Jahr 2008 größtenteils aufgrund hoher Charterverträge noch ihre geplanten Ergebnisse ausweisen. Der Einbruch der Charraten um rund 61 % und das geringe Handelsvolumen werden sich dort insbesondere im Jahr 2009 negativ bemerkbar machen. Schwindende Erträge sowie marktumspannende Probleme bei Finanzierungszusagen von weltweiten Handelstransaktionen lassen die Branche in eine Depression fallen. Ein Blick auf die fortschreitende Globalisierung und den weltweiten Warenaustausch (98 % aller Güter werden über die Meere befördert) über den Seeweg lassen die Schifffahrtsbranche optimistisch in die Jahre 2010 und weiter blicken. Dann, so Marktkenner, werden auch nach der Marktberreinigung wieder Erträge fließen und weitere Chancen entstehen.



» Wir sind davon überzeugt:
Mit ihren Anlageklassen steht die
Südwest Finanz Vermittlung Zweite
AG solide da und ist in diesen
turbulenten Zeiten gut positioniert.
Mit ihrer Anlagestrategie gepaart
mit Weitblick und flexiblen Be-
teiligungsalternativen werden
nachhaltige Erträge für die Anleger
erwartet. «

Das Investitionsjahr 2008

Mit ihrer klaren Ausrichtung und einer den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepassten flexiblen Anlagestrategie konnte sich die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr am Markt positionieren.

Die Immobilien als Sicherheitsfaktor erwirtschafteten stabile Erträge und die Wertpapiermittel wurden aufgrund der Aktienmarkturbulenzen verzinslich geparkt. Dadurch konnten zwar nicht wie in den Vorjahren hohe Kursgewinne und Dividenden vereinnahmt werden, doch hohe Kursverluste blieben im Gegensatz zum Gesamtmarkt der Gesellschaft erspart. Die Geldmarktanlagen steuerten gute Zinserträge bei. Die Umstrukturierung unseres Portfolios führte zu einer breiteren Aufstellung der Anlageklassen, aber auch zu erst späteren Erträgen aus den neuen Investitionen.

Weltwirtschaft

2008 ließ das Wachstum der Weltwirtschaft spürbar nach. Bereits ein Jahr zuvor hatte sich eine konjunkturelle Abkühlung abgezeichnet, die allerdings weitgehend auf die USA beschränkt geblieben war. Erst im Zuge der Verschärfung der internationalen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise erreichte der Abschwung dann auch die übrigen Industrieländer. In dem Maß, in dem es daraufhin zu Einbrüchen in der Produktion kam, schwappte die wirtschaftliche Abschwächung schließlich auf die anfänglich noch robusten Schwellenländer über

und bremste deren Wachstum ebenfalls. Rohstoff- und Energiepreise, die zuvor dramatisch gestiegen waren, gingen deutlich zurück und führten zu einer spürbaren Erholung der Inflationsraten. Das Wachstum der Weltwirtschaft belief sich 2008 auf ca. 2,0 %, nachdem es 2007 noch bei 3,5 % gelegen hatte.

Der Euroraum verzeichnete im Berichtsjahr ein Wachstum von etwa 0,7%, was rund einem Viertel des Zuwachses von 2007 (2,7%) entsprach. Die wirtschaftliche Schwäche zeigte sich hier vor allem im 4. Quartal 2008, in dem das Wachstum um 1,6% gegen Vorquartal zurückging – so stark wie noch nie seit der Gründung der Währungsunion. Ausschlaggebend dafür war der starke Rückgang der Exporte (–7 % gegenüber dem 3. Quartal 2008). Erhebliche Schwächen zeigten aber auch der private Konsum, der unter den zunehmenden Problemen des Arbeitsmarktes litt, sowie die Investitionen, die vor dem Hintergrund negativer Absatzerwartungen und sinkender Kapazitätsauslastungen deutlich zurückgeführt wurden.

In der Bundesrepublik ging die Wirtschaftsleistung erstmals im 2. Quartal 2008 zurück. Konnte im 1. Quartal noch ein

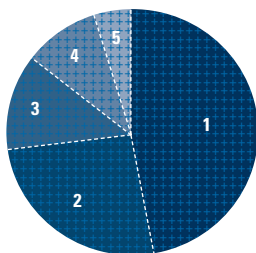
deutlicher Anstieg verzeichnet werden, sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nun um 0,5%. Als Belastung erwiesen sich der anfänglich dramatische Anstieg der Rohstoffpreise sowie die damit verbundene Zunahme der Teuerungsrate. Ab Mitte 2008 wertete der Euro massiv auf, wodurch die Exportwirtschaft erheblich in Probleme geriet. Im Berichtsjahr verzeichnete die Bundesrepublik ein Wirtschaftswachstum von 1,3%, nach einem Zuwachs von 2,5% im Jahr 2007.

Finanzmärkte

Der Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers im September 2008 markierte den dramatischen Höhepunkt der internationalen Finanzkrise. Weltweit reagierten Regierungen und Notenbanken auf dieses Ereignis mit milliardenschweren Stützungsmaßnahmen, um einen Kollaps des gesamten Finanzwesens zu vermeiden. Die Bundesrepublik richtete einen sogenannten Finanzmarktstabilisierungsfonds ein, der mit einem Finanzvolumen von 480 Mrd. Euro die Zahlungsfähigkeit von Finanzinstituten sowie deren Kreditvergabe-möglichkeiten gegenüber der gewerblichen Wirtschaft sicherstellen sollte. Zugleich setzte die Finanzmarktkrise einen Konsolidierungsprozess in Gang, der zu einer weitreichenden Neugestaltung des Finanzsystems führen dürfte.

GESAMTPORTFOLIO 34,1 MIO. EURO

Stand: 31.12.2008



1. Immobilien	16,2 Mio. EUR
2. Alternative Investments/Private Equity	8,5 Mio. EUR
3. Liquidität	4,3 Mio. EUR
4. Wertpapiere	3,4 Mio. EUR
5. Geldmarkt/Finanzanlagen	1,7 Mio. EUR

Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG

Bei Betrachtung der kritischen Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein unruhiges Jahr 2008 zurück. Für unser Investitionsmanagement stand daher das Rebalancing des Portfolios im Vordergrund. Zielsetzung war, die ursprüngliche Gewichtung auf ein noch breiteres Fundament zu stellen und dabei auch alternative Investments als Anlageklasse zu erwerben, um die Abhängigkeit der Kapitalanlagen (z. B. Wertpapiere) von aktuellen Einflüssen zu reduzieren. Sachwertinvestitionen wie Immobilien- und Schiffsbeteiligungen sind besonders dann interessant, wenn das Vertrauen in immaterielle Finanzanlagen erschüttert ist. Zudem könnten sie als Schutz bei steigenden Inflationsraten, die als Folge der Finanzkrise und durch erhöhte Staatsverschuldung nicht mehr ausgeschlossen werden können, dienen.

Die Geschäftsleitung hat sich entschieden, auf Sicht keine größeren Investitionen zu tätigen, bis eine Marktberreinigung eingetreten ist. Dieser gemäßigte Ansatz dient nicht nur dem Erhalt des Gesellschaftsvermögens, vielmehr lässt sich dieses mit gesicherten Erkenntnissen durch die Nutzung realer Chancen zum richtigen Zeitpunkt nachhaltig mehren.

Die Entwicklung des Gesamtportfolios

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war im Jahr 2008 in den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie Alternative Investments/Private Equity investiert. Das Volumen des Gesamtportfolios reduzierte sich durch Auszahlungen auslaufender Beteiligungen sowie aufgrund von Anpassungen in der Vermögensbewertung um –2,0 Mio. Euro auf 34,1 Mio. Euro (Vorjahr: 36,1 Mio. Euro).

Der Wert der Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen erhöhte sich auf 16,2 Mio. Euro (Vorjahr: 13,6 Mio. Euro). Ihr Anteil am Gesamtportfolio erreichte somit 47,5%. Die Rendite dieser Anlageklasse betrug im Berichtsjahr 9,5% vor Kosten.

Die Wertpapiermittel reduzierten sich von 17,3 Mio. Euro in 2007 auf 3,4 Mio. Euro in 2008. Die Performance für diesen Bereich belief sich auf 4,2% vor Kosten und hatte einen Anteil am Gesamtportfolio von 9,9%.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) eine Gewichtung in Höhe von 5,0%. Der Gesellschaft stand zum 31.12.2008 ein Liquiditätspolster von 4,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) zur Verfügung. Dies sind 12,6% vom Gesamtvermögen. Das in 2007 neu aufgenommene Segment Alternative Investments/Private Equity wies zum Jahresende 2008 einen Wert in Höhe von 8,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro) aus und war somit am Gesamtportfolio mit 24,9% (Vorjahr: 9,1%) beteiligt.

Leichte Verluste durch Finanzkrise

Nachdem in den letzten Jahren ausschließlich Gewinne ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr als Konsequenz der Finanzkrise mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Als Folge des im Jahresverlauf außergewöhnlich schwierigen Marktumfelds und bedingt durch ordentliche Vertragsbeendigungen sowie durch Wertberichtigungen im Anlagebereich werden den atypischen stillen Gesellschaftern für 2008 Verluste in Höhe von –3,5% zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr –142 TEUR (Vorjahr: 372 TEUR Gewinn).

Entwicklung Anlegerverträge

Zum Jahresende 2008 hatten die ersten 378 Verträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht. Hieraus resultierten Auszahlungen in Höhe von rund 2,4 Mio. Euro, die Mitte 2009 zur Auszahlung kommen. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet. Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich im Berichtsjahr auf 2,7% der Verträge und liegt unter dem Branchendurchschnitt und damit leicht über dem Vorjahr (2,6%). Im Jahr 2008 flossen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG rund 2,8 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu. Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 7.342 Verträge (Vorjahr: 7.553 Verträge).

WERTPAPIERE

2008 kamen die Aktienmärkte infolge der sich verschärfenden Finanz- und Wirtschaftskrise immer mehr unter Druck. Der Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers im September 2008 markierte den Höhepunkt in der Entwicklung. Verunsichert durch dieses Ereignis, das nach Ansicht vieler Marktteilnehmer von den Verantwortlichen hätte verhindert werden müssen, kam es unmittelbar danach zu weiteren massiven Kursrückgängen.

Vom Einbruch der Märkte waren vor allem Finanztitel wie Banken und Versicherungen stark betroffen. Darüber hinaus gehörten aber auch exportabhängige Bereiche wie die Autoindustrie oder der Maschinenbau zu den großen Verlierern. Der Deutsche Aktienindex (DAX) schloss Ende 2008 bei 4.810 Punkten, was einem Rückgang um 40,4% gegenüber dem Vorjahr entsprach. Sogar der 4.000-Punkte-Marke hatte sich der DAX zeitweise genähert und damit seinen Höchststand von Anfang 2008 halbiert. Der MDAX entwickelte sich ähnlich und verlor im gleichen Zeitraum 43,2% an Wert. Der MSCI World Index wies zum Stichtag 31.12.2008 eine Performance in Höhe von minus 39% aus, der MSCI Europe Index verlor sogar 46%.

Auch in anderen Industrieländern gingen die Leitindizes um 40% und mehr zurück. Lediglich die USA und Großbritannien kamen etwas glimpflicher davon. Der Dow Jones Industrial Index hatte im Verlauf des Berichtsjahres einen Verlust von 33,8% zu beklagen, der FTSE 100 verbuchte einen Rückgang um 31,3%.

Keine Verluste bei Wertpapieren

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG blieb bei Aktienengagements weiterhin defensiv und parkte die Wertpapiermittel – sofern sie nicht in andere Anlageklassen umgeschichtet wurden – in kurzfristigen Festgeldanlagen. Damit konnte sie sich deutlich von der Entwicklung der großen Aktienindizes abkoppeln. Hätte die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG die gesamten Wertpapiermittel aus dem Jahr 2007 in Aktien gehalten, wären ihr allein daraus im Jahr 2008 bei einer DAX-ähnlichen Entwicklung (–40,4%) rund 11,0 Mio. Euro Verluste entstanden, die sie durch die Verkäufe und Umschichtungen den Anlegern ersparen konnte.

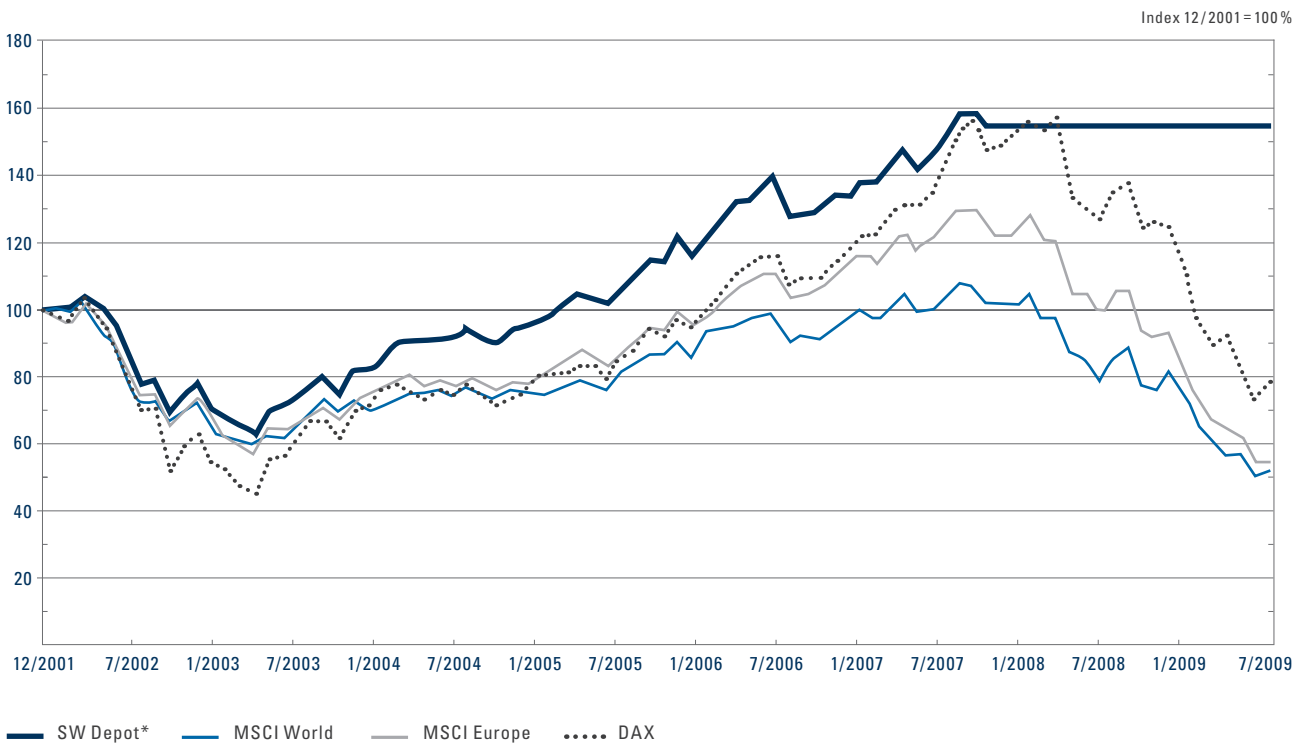
Die Mittel des Wertpapierportfolios der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wiesen eine Performance von 4,2% vor Steuern aus; die entsprechende Benchmark schloss das Jahr 2008 mit einem Ergebnis von minus 42% ab. Diese Werte bestätigen die Strategie des Investitionsmanagements, das Portfolio regelmäßig auf seine Ausrichtung zu überprüfen und gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorzunehmen.

Obwohl die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG im Jahr 2008 nicht in Aktien investierte, bleibt das Mandatsverhältnis zu der in den vergangenen Jahren erfolgreichen Vermögensverwalterin Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, weiterhin intakt.

Ausblick 2009

Finanz- und Wirtschaftsexperten zufolge wird die Weltwirtschaft in 2009 lediglich marginal zulegen. Während die USA eine ausgeprägte Rezession durchlaufen werden, zeichnet sich auch für die Eurozone eine deutliche Verschärfung der Rezession ab. Gleichzeitig wird die Wachstumsdynamik in den Schwellenländern deutlich nachlassen. Mit weiteren Rücknahmen der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank und die amerikanische Notenbank ist zu rechnen. Die internationalen Aktienmärkte werden auch in 2009 starken Schwankungen unterliegen. Derzeit kann niemand abschätzen, wie lange die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft spürbar bleiben werden und wie schnell das Anlegervertrauen wieder an die Kapitalmärkte zurückkehrt. Wir gehen von einem schwierigen Jahr 2009 aus.

WERTENTWICKLUNG



* Ab Sommer 2007 wurden die Wertpapiermittel verzinslich angelegt und unterlagen daher keiner Kursschwankung.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugang	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} EUR	Verkehrswert EUR	Buchwert EUR	Mieteinnahmen EUR	Mietrendite ² %
06.2002	Leipzig, Holbeinstraße 38a	766.938	1.390.000	703.049	58.492	7,6
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	415.000	304.041	28.223	8,0
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	580.000	960.000	567.973	42.305	7,3
12.2003	Leipzig, Holbeinstraße 38b	254.000	441.000	244.868	19.799	7,8
05.2003	Markdorf, Ravensburger Straße 30	533.200	590.700	478.182	39.854	7,5
10.2004	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.204.500	1.925.000	1.159.849	101.907	8,5
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	360.000	332.491	32.338	9,6
01.2006	Marktleeburg, An der Stadtmühle 1b,c	1.009.950	1.100.000	1.011.547	64.695	6,2
09.2007	Nürnberg, Pirckheimer Straße 77	937.300	965.000	960.421	77.944	8,3
10.2007	Köln, Ehrenfeld, Vogels.-/Hospeltstr.	4.326.000	4.650.000	4.439.315	429.480	9,9
	Gebäude gesamt	10.302.389	12.796.700	10.201.735	895.038	8,7
12.2003	Weingarten, Nachtweide unbebaut	173.851	381.200	184.371		
	Gebäude und Grundstücke	10.476.240	13.177.900	10.386.107	895.038	8,5
Verkäufe 08	Weingarten, Nachtweide unbebaut		Veräußerungsgewinn 2008		218.666	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	10.476.240	13.177.900	10.386.107	1.113.704	10,6

CO-INVESTMENTS

	Beteiligung Distressed Real Estate I		Beteiligung über 150 TEUR wurde zurückgeführt		25.000	16,7
	Beteiligung Distressed Real Estate II	1.820.000	1.820.000	1.820.000	96.987	5,3
	Beteiligung Distressed Real Estate IV	33.000	33.000	33.000	—	—
	Beteiligung Distressed Real Estate V	1.168.542	1.168.542	1.168.542	51.749	4,4
	Immobilienbeteiligungen gesamt	3.021.542	3.021.542	3.021.542	173.736	5,7
	Anlageklasse Immobilien	13.497.782	16.199.442	13.407.648	1.287.440	9,5

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

IMMOBILIEN

Die Krise hinterlässt Spuren

In zahlreichen Industrieländern ist mit der Finanz- und Wirtschaftskrise eine lange Phase kontinuierlich steigender Immobilienpreise abrupt zu Ende gegangen. Der US-amerikanische Immobilienmarkt, von dem die Krise ihren Ausgang nahm, war hiervon besonders stark betroffen. Die Preise für Wohnimmobilien sind dort inzwischen vielerorts regelrecht eingebrochen. In einigen europäischen Ländern, insbesondere in Irland, Spanien, Italien und Großbritannien, verlief die Entwicklung ähnlich.

Ein vergleichbarer Boom der Immobilienpreise hat in Deutschland nicht stattgefunden. Gleichwohl hinterlassen die Auswirkungen der Krise auch bei uns ihre Spuren. Gegen Ende des Berichtsjahres verzeichneten vor allem die gewerblichen Immobilien erhebliche Einbußen, nachdem sie noch in den vergangenen Jahren maßgeblich vom wirtschaftlichen Aufschwung profitieren konnten. Im Wohnungsbau halfen dagegen öffentliche Fördermaßnahmen, die vor allem darauf gerichtet waren, Wohngebäude umweltschonend zu sanieren.

Es ist damit zu rechnen, dass die weltweite Rezession die Belastungen im Bereich der Gewerbeimmobilien noch erheblich verstärken wird. Auch bei Wohnimmobilien muss

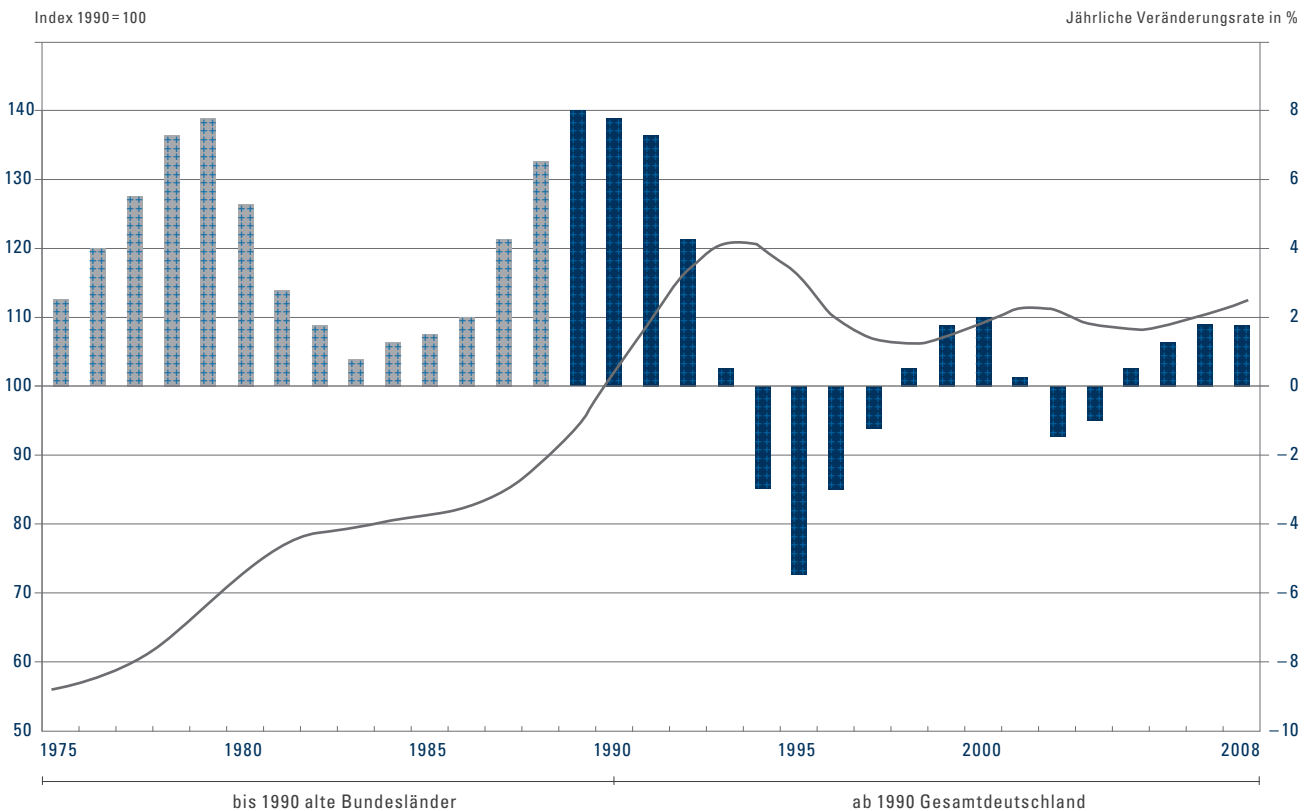
von Nachfragerückgängen ausgegangen werden, die in einer deutlich steigenden Arbeitslosigkeit sowie in einer allgemein wachsenden Unsicherheit über die wirtschaftliche Zukunft ihre Ursachen haben.

Der Immobilienbestand erhöhte sich

Das Immobilienportfolio umfasst weiterhin 10 Objekte sowie ein unbebautes Grundstück. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 8,7% (Vorjahr: 7,8%). Aus der Veräußerung unbebauter Grundstücke konnte zusätzlich ein Veräußerungsgewinn von 219 TEUR erzielt werden.

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG summiert sich zum Jahresende 2008 auf 16,2 Mio. Euro (Vorjahr: 13,6 Mio. Euro). Hierin sind stille Reserven von fast 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,8 Mio. Euro) eingeschlossen. Die geplante Umgestaltung des Immobilienportfolios musste aufgrund der Schwierigkeiten an den Finanzmärkten verschoben werden. Dagegen trat die Gesellschaft häufiger als Co-Investor bei mittelbaren Immobilienprojekten auf. In dieses Engagement flossen im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 3,0 Mio. Euro.

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, 2009

Immobilien erwirtschafteten stabile Erträge

Die Immobilienobjekte der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG steuerten auch in 2008 stabile Erträge bei. Einschließlich der Veräußerungsgewinne aus dem Objekt »Weingarten, Nachtweide« in Höhe von 219 TEUR ergab sich ein gutes Ergebnis von 10,6 % vor Kosten. Die Sanierung in Markkleeberg wurde 2008 weitestgehend abgeschlossen. Damit sind alle größeren geplanten Sanierungsmaßnahmen der Immobilienobjekte der Gesellschaft (mit Ausnahme von Köln-Ehrenfeld) umgesetzt.

Neue Investments: Immobilienbeteiligungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Investitionen in Immobilienbeteiligungen eingegangen. Diese Mittel flossen insbesondere als Co-Investments in größere Wohnimmobilienprojekte, die nach einem äußerst günstigen Einkauf einer umfangreichen Sanierung unterzogen werden und anschließend gewinnbringend weiterveräußert werden sollen. Nachdem die erste Beteiligung, Distressed Real Estate I, mit einem Rückfluss von ca. 20 % p. a. beendet wird, rechnet die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG als Beteiligte schon in den nächsten ein bis zwei Jahren mit weiteren Rückflüssen aus den anderen Projekten. Dabei sind weitere Investitionen dieser Art geplant, deren Anlageziel ausschließlich auf Wohnimmobilien in Deutschland gerichtet ist.

Fremdkapital

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 16,2 %. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 16,5 % aus. Die sinkenden Zinsen wird die Gesellschaft für Refinanzierungsmöglichkeiten nutzen.

Situation in 2009 schwer einschätzbar

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, in 2009 die sich bietenden Chancen zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und den Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht eindeutig beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

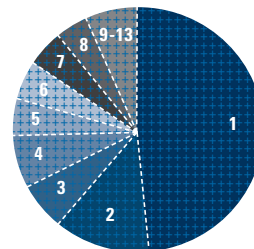
ALTERNATIVE INVESTMENTS

Um eine möglichst breite Streuung der Risiken zu erreichen, ist es wichtig, immer auch alternative Investments in die Anlageentscheidungen mit einzubeziehen. Zu ihnen gehören Investments in Private Equity, Schiffe oder Immobilien über Beteiligungen oder Fonds.

Häufig entwickeln sich solche Anlagen differenzierter als traditionelle Anlageformen wie Aktien oder Renten, sodass sie durchaus einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung bzw. Verbesserung der Rendite des Gesamtportfolios leisten können. Aktuell sind Engagements im Private Equity-Bereich allerdings als problematisch zu bewerten. Dies liegt vor allem an den von der Rezession ausgehenden Belastungen der Unternehmenswerte, aber auch an zu erwartenden Verzögerungen beim Rückfluss des eingesetzten Kapitals. Hinzu kommt, dass es hierbei im Ernstfall an Ausstiegsmöglichkeiten fehlt.

ALTERNATIVE INVESTMENTS

Stand: 31.12.2008



1.	Maritime Investments I
2.	GHF Global Bulker II
3.	König&Cie.: Renditefonds 73 »Produktentanker-Fonds IV«
4.	Lloyd: TradeOn Portfolio / Best of Shipping I
5.	München-Fonds Projekt KG III
6.	ZBI: Vierte Prof. Immo Hldg.
7.	König&Cie.: Renditefonds 69 / »Produktentanker III«
8.	Nordcapital: Schiffsportfolio 4
9.	Nordcapital: Private Equity-Fonds 9
10.	Nordcapital Offshore 1
11.	Bluewater: »MS Amanda«
12.	Bluewater: MS »Beluga Foresight«
13.	Distressed Equity Fonds (DEF)

Auch Schiffsbeteiligungen müssen derzeit eher kritisch betrachtet werden. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Charterraten, die sich 2008 aufgrund des gesunkenen Handelsvolumens auf dem Gesamtmarkt halbiert haben (siehe Grafik Seite 10). Darüber hinaus gibt es immer wieder Probleme bei Finanzierungszusagen für weltweite Handelstransaktionen. Beides macht größere Engagements in diesem Segment gegenwärtig riskant.

Das Investitionsvolumen vergrößerte sich

In die erstmals in 2007 gebildete Anlageklasse Alternative Investments/Private Equity wurde im Berichtsjahr verstärkt investiert, um das Gesamtportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG auf ein breiteres Fundament zu stellen und entsprechend das Aktienmarktrisiko zu reduzieren. Diese Anlageklasse, die per 31.12.2008 mit 24,9% (Vorjahr: 9,1%) am Gesamtportfolio beteiligt war, umfasst Beteiligungen, deren Zielinvestments in den Bereichen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte Secondaries –, in Höhe von insgesamt 8,5 Mio. Euro.

Schiffsinvestitionen

Die Schiffsinvestitionen sind zum einen durch die Anzahl verschiedener Beteiligungen, aber auch durch die verschiedenen Schiffsarten sehr breit diversifiziert. So sind beispielsweise neben Bulkcarrierschiffen, Mehrzweck- und Schwergutfrachtern auch die – trotz Finanzkrise – sehr gefragten Plattformversorgungsschiffe (Offshore) vertreten. 2008 konnten bereits prospektierte Ausschüttungen vereinnahmt werden (z. B. GHF Global Bulker II: 70 TEUR, König & Cie. Renditefonds 73: 21 TEUR).

Trotz des schwierigen Marktumfeldes, in dem Charterraten und Auftragslage aufgrund nachlassenden Wirtschaftswachstums rückläufig sind, rechnen wir auch in 2009 mit weiteren Ausschüttungen, da die Charterraten vielfach vertraglich fixiert wurden und viele Schiffe in Erlöspools fahren.

Private Equity


Bei den Private Equity-Investitionen handelt es sich hauptsächlich um Beteiligungen an geschlossenen Fonds. Die darin abgebildeten Unternehmenswerte wurden durch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise zum Teil erheblich gemindert, sodass Bewertungskorrekturen unvermeidlich wurden. In Einzelfällen waren sogar Vollabschreibungen erforderlich. Da die Krise auch zu Verzögerungen beim Rückfluss des eingesetzten Kapitals führt, dürften sich die kalkulierten Ertragsverläufe der Private Equity-Investitionen um ein bis zwei Jahre verschieben.

Wohnimmobilien

Über Dachfondskonzeptionen erfolgen neben den Schiffs- und Private Equity-Investitionen auch Investments in ausgesuchte Immobilienprojekte. Diese engagieren sich insbesondere in Wohnimmobilien, die – im Gegensatz zum Büromarkt – trotz Finanzkrise derzeit zu den aussichtsreichsten Immobilieninvestments gehören.

Ausblick

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2009 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesem Bereich eher zurückhaltend bis gar nicht erfolgen sollen. Für das Jahr 2009 gilt es, innerhalb des Portfolios Stabilität und Zukunftsperspektiven zu sichern, um die Chancen der Investitionen insbesondere ab 2010 nutzen zu können.



» Das Auf und Ab der internationalen Immobilienmärkte ist schwer einzuschätzen. Trotzdem sind die Substanz und Werthaltigkeit der deutschen Immobilienportfolios in der Finanzkrise noch relativ stabil. Im Einzelnen zählen beim Engagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG die einzelnen Projekte mit ihren immobilienwirtschaftlichen Basisdaten. «

Immobilienobjekte

Das Immobilienportfolio umfasst weiterhin 10 Objekte sowie ein unbebautes Grundstück. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 8,7 %.

MEA = Mieteigentumsanteil | GE = Gewerbeinheit | WE = Wohneinheit | BE = Büroeinheit | TG = Tiefgaragenstellplatz



LEIPZIG | Holbeinstraße 38a

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

Zugangsdatum	07.06.2002
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	58.492 EUR
Betriebsüberschuss 2008	48.967 EUR
Mietrendite	7,6 %
Unsere Einheiten	11 WE, 11 TGs
Eigenkapital Ist	38 %
Fremdkapital Ist	476.856 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	422.877 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	90.466 EUR
Buchwert	703.049 EUR
Verkehrswert	1.390.000 EUR

Zugangsdatum	17.12.2003
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	19.799 EUR
Betriebsüberschuss 2008	14.040 EUR
Mietrendite	7,8 %
Unsere Einheiten	3 WE, 3 TGs
Eigenkapital Ist	41 %
Fremdkapital Ist	149.144 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	98.995 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	18.100 EUR
Buchwert	244.868 EUR
Verkehrswert	441.000 EUR



LEIPZIG Holbeinstraße 38b	
Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Größe	255 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (362/10.000 MEA)
Kaufpreis	254.000 EUR

Zugangsdatum	25.02.2002
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	28.223 EUR
Betriebsüberschuss 2008	25.811 EUR
Mietrendite	8,0 %
Unsere Einheiten	2 GE (2 BE)
Eigenkapital Ist	49 %
Fremdkapital Ist	180.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	192.730 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	11.770 EUR
Buchwert	304.041 EUR
Verkehrswert	415.000 EUR



ÜBERLINGEN Friedhofstraße 32	
Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	240 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (60/1.000 MEA)
Kaufpreis	352.791 EUR



DONAUESCHINGEN | Vácer Straße 5

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TGs
Größe	582 qm
Größe Grundstück	2.241 qm (266/1.000 MEA)
Kaufpreis	580.000 EUR

Zugangsdatum	27.03.2003
Fertigstellungsdatum	2003
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	42.305 EUR
Betriebsüberschuss 2008	30.364 EUR
Mietrendite	7,3 %
Unsere Einheiten	9 WE, 8 TGs
Eigenkapital Ist	28 %
Fremdkapital Ist	420.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	236.076 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	64.058 EUR
Buchwert	567.973 EUR
Verkehrswert	960.000 EUR



MARKDORF | Ravensburger Straße 30

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TGs
Größe	550 qm
Größe Grundstück	1.954 qm (348/1.000 MEA)
Kaufpreis	533.200 EUR

Zugangsdatum	26.05.2003
Fertigstellungsdatum	1992
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	70 %
Restmietlaufzeit	31.01.13/30.06.09/30.06.11
Jahresmieteinnahme	39.854 EUR
Betriebsüberschuss 2008	32.590 EUR
Mietrendite	7,5 %
Unsere Einheiten	3 GE (2 BE/1 Handel), 11 TGs
Eigenkapital Ist	44 %
Fremdkapital Ist	297.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	225.572 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	113.031 EUR
Buchwert	478.182 EUR
Verkehrswert	590.700 EUR

Zugangsdatum	04.10.2004
Fertigstellungsdatum	ca. 1998
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	101.907 EUR
Betriebsüberschuss 2008	75.582 EUR
Mietrendite	8,5 %
Unsere Einheiten	22 WE, 19 TGs, 3 Außenstellplätze
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	401.746 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	174.672 EUR
Buchwert	1.159.849 EUR
Verkehrswert	1.925.000 EUR



LUDWIGSBURG Friedrichstraße 132	
Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	996 qm
Größe Grundstück	532 qm (964/1.000 MEA); 2.172 qm (42/1.000 MEA)
Kaufpreis	1.204.500 EUR

Zugangsdatum	01.09.2005
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2012
Jahresmieteinnahme	32.338 EUR
Betriebsüberschuss 2008	33.642 EUR
Mietrendite	9,6 %
Unsere Einheiten	1 GE, 5 TGs
Eigenkapital Ist	49 %
Fremdkapital Ist	172.255 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	107.079 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	4.950 EUR
Buchwert	332.491 EUR
Verkehrswert	360.000 EUR



LEIPZIG Lützner Straße 145	
Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TGs
Größe	348,5 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (378/10.000 MEA)
Kaufpreis	337.710 EUR



MARKKLEEBERG | An der Stadtmühle 1b,c

Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	1.077,3 qm
Größe Grundstück	2.384 qm
Kaufpreis	1.009.950 EUR

Zugangsdatum	01.01.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1920
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	64.695 EUR
Betriebsüberschuss 2008	47.132 EUR
Mietrendite	6,2 %
Unsere Einheiten	12 WE, 13 TGs
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	159.341 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	161.743 EUR
Buchwert	1.011.547 EUR
Verkehrswert	1.100.000 EUR



NÜRNBERG | Pirckheimer Straße 77

Objektmerkmale	Wohnanlage mit 16 WE und Bankfiliale
Größe	838,8 qm
Größe Grundstück	330 qm
Kaufpreis	937.300 EUR

Zugangsdatum	01.09.2007
Fertigstellungsdatum	1960 (Sanierung 2007)
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	90 %
Restmietlaufzeit	unbefristet / 28.02.2013 GE
Jahresmieteinnahme	77.944 EUR
Betriebsüberschuss 2008	71.070 EUR
Mietrendite	8,3 %
Unsere Einheiten	komplett
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	102.641 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	21.515 EUR
Buchwert	960.421 EUR
Verkehrswert	965.000 EUR

Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	ca. 1900 (Halle 3 ca. 1980)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	98 %
Restmietlaufzeit	30.04.12/31.03.13/unbefristet
Jahresmieteinnahme	429.480 EUR
Betriebsüberschuss 2008	355.436 EUR
Mietrendite	9,9 %
Unsere Einheiten	Gewerbeareal mit Hallen und Bürofl.
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	534.645 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	112.497 EUR
Buchwert	4.439.315 EUR
Verkehrswert	4.650.000 EUR



KÖLN Ehrenfeld | Vogelsanger Str./Hospeltstr.

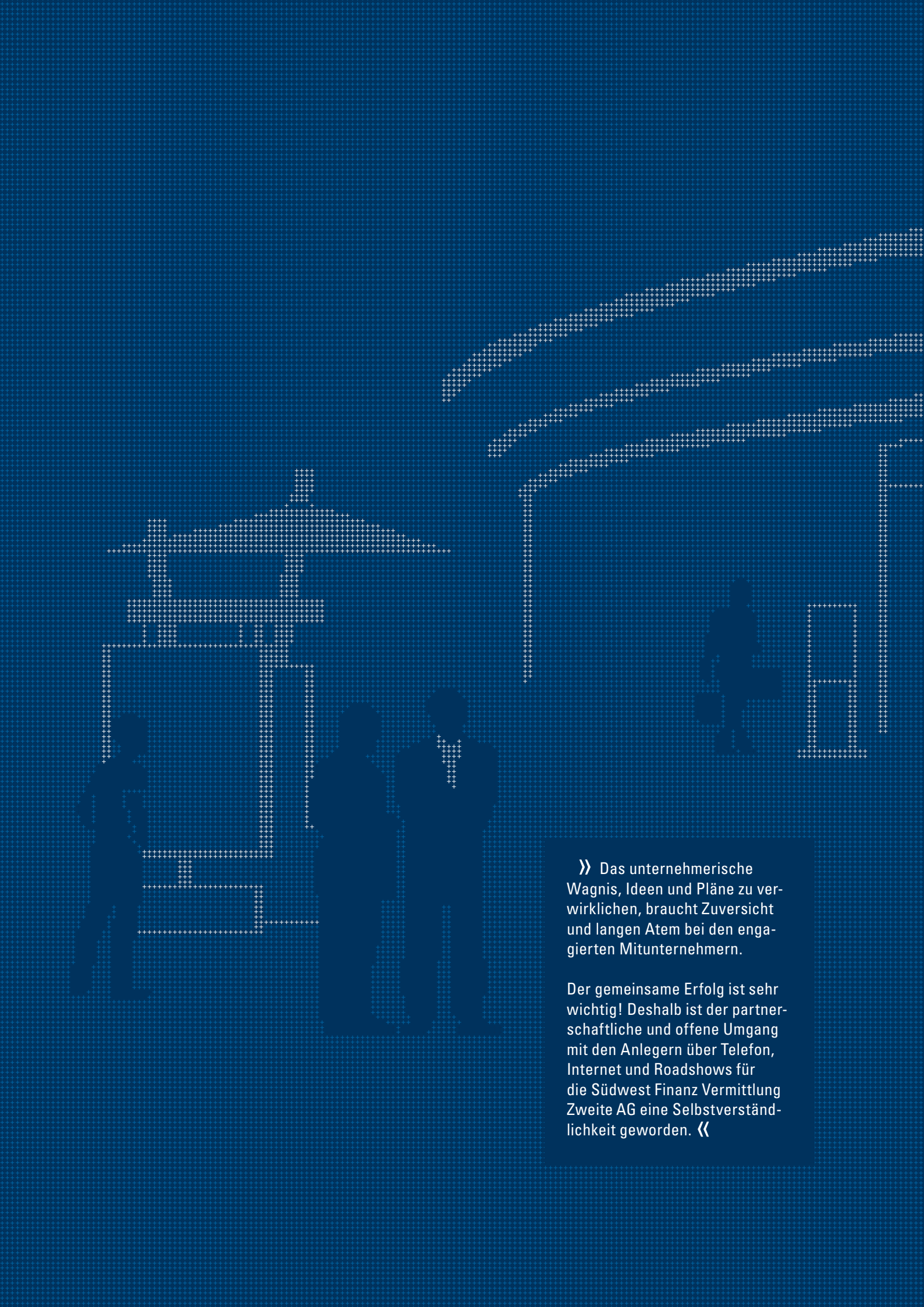
Objektmerkmale	Gewerbeareal mit Hallen und Bürofl.
Größe	12.096 qm (Brutto-Geschossfl.)
Größe Grundstück	10.472 qm
Kaufpreis	4.326.000 EUR

Zugangsdatum	29.12.2003
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Unsere Einheiten	unbebautes Grundstück mit 19 TGs
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Buchwert	184.371 EUR
Verkehrswert	381.200 EUR



WEINGARTEN | Nachtweide (unbebaut)

Objektmerkmale	Baugebiet mit Tiefgaragen
Größe Grundstück	1.051 qm + 7.566 qm (19/116 MEA)
Kaufpreis	173.851 EUR



» Das unternehmerische Wagnis, Ideen und Pläne zu verwirklichen, braucht Zuversicht und langen Atem bei den engagierten Mitunternehmern.

Der gemeinsame Erfolg ist sehr wichtig! Deshalb ist der partnerschaftliche und offene Umgang mit den Anlegern über Telefon, Internet und Roadshows für die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG eine Selbstverständlichkeit geworden. «

Lagebericht zum Jahresabschluss

der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG für das Geschäftsjahr 2008

GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

Die Finanzbranche erlebte 2008 die schwerste Krise seit Jahrzehnten. Der drohende Zusammenbruch des globalen Finanzsystems konnte nur durch massive Interventionen von Regierungen und Zentralbanken abgewendet werden. Das Vertrauen in die Stabilität der nationalen und internationalen Finanzmärkte wurde insbesondere durch die Insolvenz einer US-amerikanischen Investmentbank im September 2008 erschüttert, die das bereits sehr volatile Marktumfeld in eine beschleunigte Abwärtsentwicklung stürzte. Viele Finanzanlagen jeglicher Form verloren an Wert bis hin zur Vollabschreibung. Die Märkte waren gegen Ende des Jahres von beispiellosen Volatilitäten, Korrelationen und sich verändernden Relationen zwischen einzelnen Anlageklassen gekennzeichnet, was durch eine extreme Illiquidität der Märkte noch verstärkt wurde.

Im Jahr 2008 kühlte sich das Wachstumstempo der Weltwirtschaft auf unter 3,0% nach 3,7% in 2007 um nahezu einen Prozentpunkt ab. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland konnte sich der weltweiten Konjunkturschwäche in 2008 nicht entziehen. Das Bruttoinlandsprodukt ist mit 1,3% deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. Die Prognosen für das Jahr 2009 sind durchgängig negativ und sehen einen weiteren Rückgang voraus.

Infolge der sich im Jahresverlauf 2008 immer weiter verschlimmernden Finanzmarkt- und Vertrauenskrise und des dadurch ausgelösten weltweiten Wachstumseinbruchs stürzten die Kurse an den internationalen Aktienbörsen im Jahresverlauf regelrecht ab. Der Deutsche Aktienindex DAX, der nach einem erfolgreichen Jahr 2007 mit einem Zählerstand von 8.067 Punkten in das Jahr 2008 gestartet war, beendete das turbulente Aktienjahr mit einem Minus von -40,4% und einem Stand von nur noch 4.810 Punkten.

Nach den Boomjahren 2006 und 2007 ist der Immobilienumsatz laut Marktforschungsergebnissen des IVD Bundesverbandes in 2008 mit -17,5% (-34 Mrd. EUR) deutlich zurückgegangen. Die Büromieten sind europaweit drastisch eingebrochen, immense Leerstände drohen auch 2009. Einzig der Markt für Wohnimmobilien scheint stabil zu sein.

Das Zinsniveau im Euroraum sank erheblich ab. So reduzierte sich beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR innerhalb eines Jahres von 4,684% auf 2,892%. Der Leitzins der EZB, der angesichts hoher Preissteigerungsraten im Juli noch auf 4,25% erhöht wurde, wurde von der europäischen Notenbank 2008 in drei Schritten bis auf 2,5% zurückgenommen. Aktuell steht dieser bei 1,25% und verzeichnet damit den niedrigsten Stand seit Einführung der Gemeinschaftswährung Euro.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Aus den Mitteln des Wertpapierportfolios konnte als Folge der weltweiten Finanz- und Kapitalmarktkrise die Vorjahres-

performance (Vorjahr: 8,4 %) nicht erreicht werden. Die Mittel wurden vielmehr auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt oder in andere Assetklassen umgeschichtet.

Das Immobilienportfolio umfasst weiterhin konstant 10 Objekte sowie unbebaute Grundstücke. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 8,7 % (Vorjahr: 7,8 %). Aus den Veräußerungen unbebauter Grundstücke konnte ein Veräußerungsgewinn von 219 TEUR erzielt werden. Im abgelaufenen Jahr investierte die Gesellschaft mittelbar als Co-Investor verstärkt in Immobilienprojekte (3,0 Mio. EUR).

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2008 98 TEUR (Vorjahr: 109 TEUR) an Zinserträgen.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 7.342 (Vorjahr: 7.553) Verträge. Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 2,7 % der Verträge und liegt damit nahezu auf Vorjahresniveau (2,6 %). Die ersten 378 Verträge werden nach dem 31.12.2008 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

Investitionen

Im Jahr 2008 waren Aktieninvestitionen nur von untergeordneter Bedeutung. Das Mandatsverhältnis zu der in den vergangenen Jahren erfolgreichen Vermögensverwalterin Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, bleibt aber weiterhin intakt.

Das Portfolio wurde in 2008 weiter um alternative Investments ergänzt, wodurch eine breitere Diversifikation erzielt wurde. Die Anlageklasse Alternative Investments, die Ende 2008 mit 24,9 % (Vorjahr: 9,1 %) vertreten war, umfasst Beteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte Secondaries.

Der Immobilienbestand blieb in 2008 nahezu unverändert. Aufgrund der Schwierigkeiten an den Finanzmärkten musste die geplante Umgestaltung des Immobilienportfolios verschoben werden. Dagegen trat die Gesellschaft häufiger als Co-Investor bei mittelbaren Immobilienprojekten (3,0 Mio. EUR) auf.

Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 16,2 % (Vorjahr: 16,5 %). In 2009 auslaufende Festzinsvereinbarungen werden neu verhandelt und abgeschlossen.

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

Vermögens- und Ertragslage

Bei Betrachtung der kritischen Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein unruhiges Jahr 2008 zurück.

Nachdem in den letzten Jahren ausschließlich Gewinne ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr 2008 als Konsequenz der Finanzkrise mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Als Folge des im Jahresverlauf außergewöhnlich schwierigen Marktumfelds und bedingt durch Wertberichtigungen im Anlagebereich sowie Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2008 Verluste in Höhe von –2,0 Mio. EUR (Vorjahr: 2,7 Mio. EUR Gewinn) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2008 –142 TEUR (Vorjahr: 372 TEUR Gewinn).

Finanzlage

Das Gesamtportfolio reduzierte sich im Geschäftsjahr 2008 um –2,0 Mio. EUR auf rund 34,1 Mio. EUR (Vorjahr: 36,1 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren Anpassungen in der Vermögensbewertung sowie Auflösungen von Beteiligungsverträgen.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel des Wertpapierportfolios einen Wert von 3,4 Mio. EUR aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 9,9 % gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2008 wurden weitere Wertpa-

piermittel für Investitionen in andere Anlageklassen bereitgestellt. Die Liquiditätshaltung (ohne Berücksichtigung der freien Investitionsmittel auf den Konten der UBS AG und der Postbank AG) belief sich zum Bilanzstichtag auf 4,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR). Im Jahr 2008 flossen der Gesellschaft rund 2.775 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die weltweite Finanzkrise wirkte seit ihrem Beginn in 2007 insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2008 vehement in allen Märkten und Branchen. Vermögen und Kapital wurde dabei in unglaublicher Höhe vernichtet. Wer seine Anlagen nicht Risiko minimierend schützen konnte, musste empfindliche Verluste von 40 % -50 % oder gar mehr in Kauf nehmen. Eine allgemeine Unsicherheit bei der Suche nach geeigneten Investments machte sich breit. Bisher etablierte Anlageformen wurden infrage gestellt, eine der Folgen sind fehlende Anlageperspektiven. Aktuell könnten Aktien zu historischen Tiefstkursen erworben werden. Die Zinsen zur Refinanzierung sind günstig wie nie und Inflationsängste beflügeln Investitionen in Sachwerte. Daraus ließe sich eine Investitionsstrategie der nächsten Monate ableiten. Da aber noch nicht alle Marktrisiken absehbar sind, sollte momentan ein eher abwartendes und vorsichtiges Anlageverhalten an den Tag gelegt werden, um dann Chancen zum richtigen Zeitpunkt zu nutzen.

DARSTELLUNG DER RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

going-concern-Beurteilung

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.

Sonstige wesentliche Risiken

An den Geld- und Kapitalmärkten sind fortlaufende Änderungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktienkurse, Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicher-

heiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und zwischen ihnen bestehenden Korrelationen kann neben den Chancen hieraus auch ein Geld- und Kapitalmarkt- sowie Wechselkurs- und Zinsrisiko entstehen. Nicht zuletzt ist die Finanzkraft und Bonität der Schuldner entscheidend für die Bedienung von Darlehen, vergleichbaren Ausleihungen oder Geldmarkttiteln.

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

Ein Finanzierungsrisiko kann sich daneben aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ergeben. Die Rechtsprechung zeigte in 2008 – 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 können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen; 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.

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

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG (§ 289 Abs. 2 HGB)

Angaben zur Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Geschäftsleitung erwartet für 2009 unverändert volatile Märkte. Bis zum Ende des Jahres 2009 sollte sich jedoch abzeichnen, in welche Richtung die Entwicklung an den weltweiten Finanzmärkten geht. Für 2010 ist nach heutiger Einschätzung von Analysten mit einer gewissen Erholung im Finanzsektor zu rechnen. Dabei sollten sich die Interventionen von Regierungen und Zentralbanken zur Stabilisierung der Märkte und zur Stärkung der Finanzinstitute ebenso positiv auswirken wie die langsame Erholung der Weltwirtschaft, weltweit unterstützt durch Maßnahmen zur Konjunkturbelebung. Auch werden dann die eigens eingeleiteten oder bereits umgesetzten Korrekturmaßnahmen der Bankenbranche und eine allmähliche Stabilisierung der Immobilienmärkte in den USA und anderen wichtigen Industrienationen greifen.

Auch in 2009 rechnet das Management daher mit einem insgesamt schwierigen Investitionsjahr. Bei einer anhaltend starken Volatilität der Märkte werden Gewinn- und Verlustpotenzial wohl wieder eng beieinanderliegen. Die Gesellschaft kalkuliert deshalb bei moderaten Annahmen für das verbleibende Wirtschaftsjahr vorausblickend mit einem leichten Gewinn.

Investitions- und Finanzplan

Das Management rechnet für das Jahr 2009 mit rund 2,6 Mio. EUR (Vorjahr: 2,8 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinlagen. Daneben prüft die Gesellschaft mit Blick auf die relativ günstigen Finanzierungszinsen, inwieweit freie Kreditlinien oder Refinanzierungsmöglichkeiten ausgenutzt werden können.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2008 die ersten 378 Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 2,4 Mio. EUR Mitte 2009 zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet.

Die Geschäftsleitung hat sich entschieden, auf Sicht keine größeren Investitionen zu tätigen, bis eine Marktberuhigung

eingetreten ist. Dieser gemäßigte Ansatz dient nicht nur dem Erhalt des Gesellschaftsvermögens, vielmehr lässt sich dieses mit gesicherten Erkenntnissen durch die Nutzung realer Chancen zum richtigen Zeitpunkt nachhaltig mehren.

Berichterstattung nach den wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkten

Unabhängige Experten sehen den deutschen Immobilienmarkt differenziert. Während Büroimmobilien nachhaltig eine weitere Schwächung erfahren werden, sind die Erwartungen an den wohnwirtschaftlich genutzten Bereich eher positiv. Drohende Inflationstendenzen und regional fehlender Wohnraum sollten sich in den nächsten Jahren positiv auf die Miet- und Objektpreise auswirken.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, in 2009 das Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

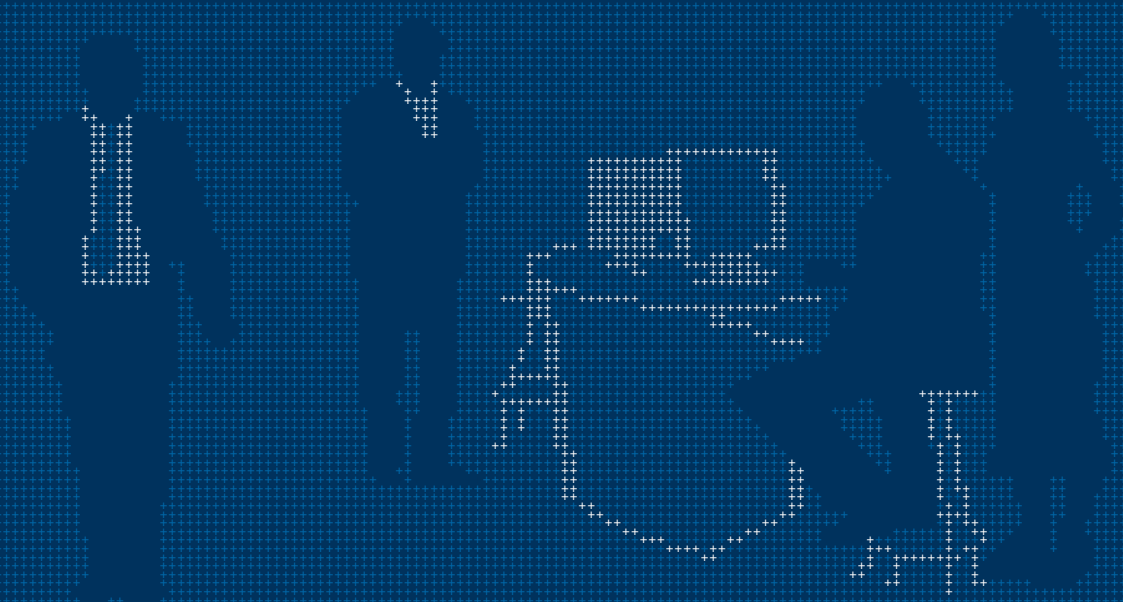
Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2009 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich – wenn überhaupt – eher zurückhaltend erfolgen sollen.

Ein vorsichtiger Wiedereinstieg in die Aktienmärkte wird für 2009 grundsätzlich nicht ganz ausgeschlossen.

Sofern die Entwicklung der Weltwirtschaft und an den Finanzmärkten im dargelegten Rahmen bleibt, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik von einem annähernd ähnlichen Geschäftsverlauf in 2010 wie in 2009 aus, allerdings sollte sie ab 2009 wieder in die Gewinnzone zurückkehren.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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



» Kommunikation gilt als grundlegende Notwendigkeit menschlicher Existenz.

Mit der Entwicklung der modernen Gesellschaft zur Informationsgesellschaft und durch die globale Vernetzung ist es jedem Einzelnen selbst bestimmt, was und wie er kommuniziert, worüber er sich informiert und worüber er sich informieren lässt. Deshalb ist die Kommunikation der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG über die neuen Medien heute eine Selbstverständlichkeit. «

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zum 31.12.2008

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA	2008 in EUR	2007 in EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	—	—
Grundstücke und Gebäude	10.378.119,55	10.664.965,53
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	7.987,00	9.950,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	10.310.486,06	3.703.350,00
	20.696.592,61	14.378.265,53
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	45.409.194,87	48.415.593,88
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	7.170.657,55	16.852.204,53
	52.579.852,42	65.267.798,41
Rechnungsabgrenzungsposten	6.543,01	6.550,74
SUMME AKTIVA	73.282.988,04	79.652.614,68

PASSIVA	2008 in EUR	2007 in EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn / -verlust	-134.326,42	378.022,05
	428.094,65	940.443,12
Kapital stille Gesellschafter	70.661.635,04	76.802.994,72
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	97.089,27	103.500,00
	97.089,27	103.500,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.695.255,12	1.746.316,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.054,38	46.199,58
Sonstige Verbindlichkeiten	289.301,86	13.160,82
	2.055.611,36	1.805.676,84
Rechnungsabgrenzungsposten	40.557,72	—
SUMME PASSIVA	73.282.988,04	79.652.614,68

Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG für die Zeit vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2008 in EUR	2007 in EUR
Umsatzerlöse	1.698.016,61	5.149.141,92
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	3.900.565,78
Miete	1.156.374,74	628.904,34
Agioerträge	121.276,73	128.773,60
Erträge aus Vertragsauflösungen	285.870,61	329.117,00
Sonstige Umsatzerlöse	134.494,53	161.781,20
Sonstige betriebliche Erträge	278.994,15	589.416,68
Auflösung Rückstellungen	39.237,15	37.162,65
Abgang von Sachanlagen, Finanzanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen	210.261,03	0,00
Erstattete Verwaltungskosten	26.847,58	45.514,36
Sonstige betriebliche Erträge	2.648,39	506.739,67
Personalaufwand	-61.356,00	-61.834,63
Abschreibungen	-2.445.046,87	-392.561,14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-175.395,68	-127.213,33
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-2.269.651,19	-265.347,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.160.830,67	-2.649.569,69
Verwaltung	-1.233.707,77	-739.827,96
Anlegerkontenverwaltung	-199.110,09	-164.320,23
Jahresabschluss und Prüfung	-40.642,57	-47.715,80
Rechts- und Beratungskosten	-750.375,77	-239.805,52
Investitionsmanagement	-45.335,19	-76.347,12
Sonstige	-198.244,15	-211.639,29
Räume / Objektaufwendungen	-460.432,81	-204.302,32
Nebenkosten	-320.713,53	-179.434,38
Instandhaltung	-127.034,16	-10.047,05
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-12.685,12	-14.820,89
Marketing und Vertrieb	-32.072,46	-48.463,76
Verkaufsprovisionen Immobilien	-600,00	0,00
Vermittlungsprovisionen	-1.925,00	-12.627,15
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-29.547,46	-35.836,61
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-20.392,91	-10.801,36
Sonstige	-414.224,72	-1.646.174,29
Vertragsauflösungen	-163.192,31	-79.778,28
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-80.499,76	-65.951,66
Verluste aus Wertpapieren	0,00	-1.224.510,76
Sonstige	-170.532,65	-275.933,59
Erträge aus Beteiligungen	5.000,00	0,00
Finanzergebnis	578.961,42	681.474,65
Zinserträge	578.961,42	328.563,05
Dividenden	0,00	352.911,60
Ergebnis vor Steuern	-2.106.261,36	3.316.067,79
Steuern	-11.946,74	-194.553,12
Erträge aus Verlustübernahme	1.975.859,63	0,00
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	-2.749.134,63
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-142.348,47	372.380,04
Gewinnvortrag aus Vorjahr	8.022,05	255.642,01
Ausschüttung	0,00	-250.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	-134.326,42	378.022,05

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. Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Die Prüfung hat mit folgender Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise sowie im Prüfungszeitraum noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2008 der Beteiligungen und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden. Der Gesellschaft wurde mit Datum vom 07. Mai 2009 ein eingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

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 2008 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und dem Risikomanagement. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt. Im Geschäftsjahr 2008 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2008 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 2008 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 27.10.2008 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2008 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden. Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG sowie des dazugehörigen Lageberichtes ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2008 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 08.06.2009

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

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

Telefon: 01805-97 52 70 (14 Cent/Minute) | Telefax: 01805-97 52 71 (14 Cent/Minute)
Internet: www.suedwestrentaplust.de | E-Mail: service@suedwestrentaplust.de