

Geschäftsbericht

2018



SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG

Dritte AG



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

» Die **SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE 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 Dritte 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**

16 | WERTPAPIERE

18 | IMMOBILIEN

21 | ALTERNATIVE INVESTMENTS/PRIVATE EQUITY

24 | IMMOBILIENOBJEKTE

29 | **LAGEBERICHT**

34 | **JAHRESABSCHLUSS**

34 | BILANZ

35 | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

36 | ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

36 | BERICHT DES AUFSICHTSRATS

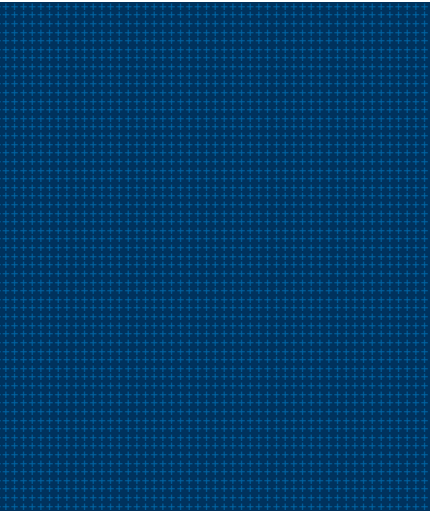
Vorwort des Vorstands

*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 Dritte 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 Dritte AG

hat die Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 erforderliche Wertberichtigungen im Anlagebereich zur Folge, dass den Gesellschaftern nach Jahren der Gewinnzuweisungen erstmals wieder Verluste zugewiesen wurden und zudem nur ein geringer Jahresüberschuss verbucht werden konnte.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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

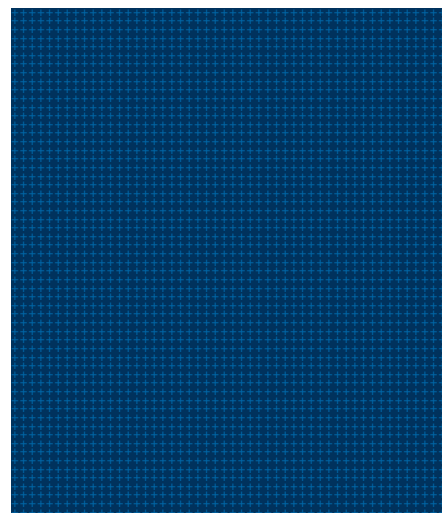
Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise war 2008 das alles beherrschende Thema in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. Was ursprünglich als Krise des US-amerikanischen Immobilienmarktes begonnen hatte, wuchs sich schließlich zu einer internationalen Wirtschaftskrise aus, die die Weltwirtschaft in die 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

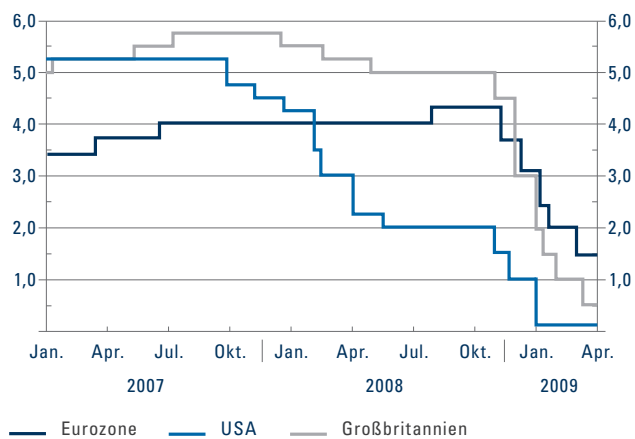
ins Stocken. Die Banken waren fortan zur Inanspruchnahme von Kreditlinien gezwungen, was angesichts der finanziellen Dimension, um die es ging, zu wechselseitigem Misstrauen unter den Instituten führte. Tatsächlich gerieten dann auch bald die ersten Finanzhäuser in Schieflage. Aus der US-Immobilienkrise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

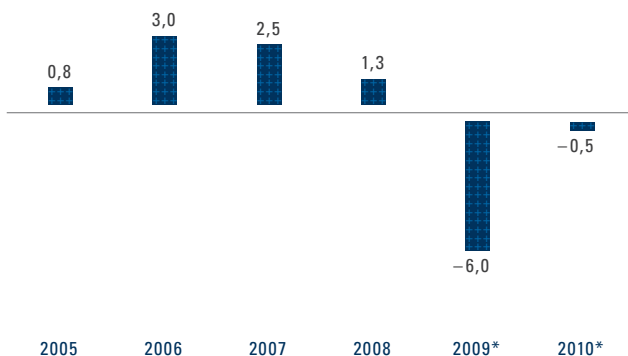
Angesichts ihrer hohen Exportabhängigkeit wirkt die weltweite Dimension der Krise auf die Bundesrepublik gleich

»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

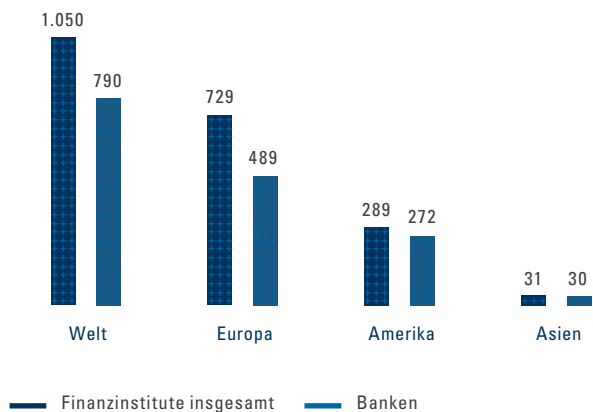
Das ganze Ausmaß der rezessiven Entwicklung wird sich voraussichtlich im laufenden Jahr abzeichnen. Im 1. Quartal 2009 ging die Wirtschaftsleistung bereits um 3,8% gegenüber dem Vorquartal zurück – und damit so stark wie noch nie seit Beginn der Berechnung amtlicher Quartalsergebnisse im Jahr 1970. In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

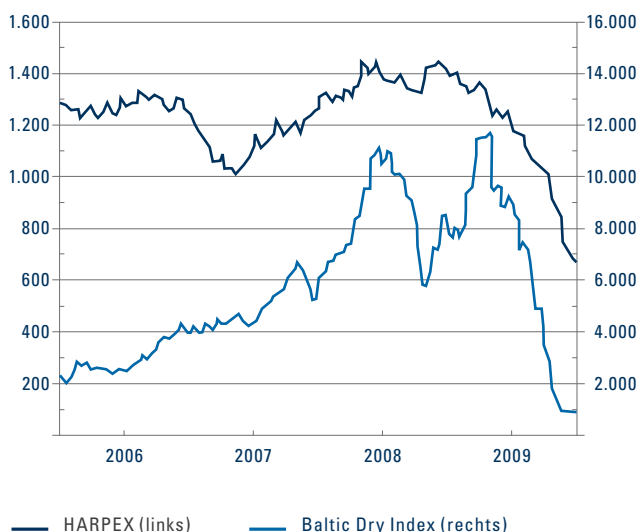


»Für Sparer und Investoren ist aufgrund der anhaltenden Verunsicherung an den Märkten zurzeit noch Vorsicht geboten. Dies gilt vor allem bei Engagements in Aktien und Private Equities. Festverzinsliche Anlagen versprechen mehr Sicherheit, lassen dafür jedoch nur geringe Renditen zu.«

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

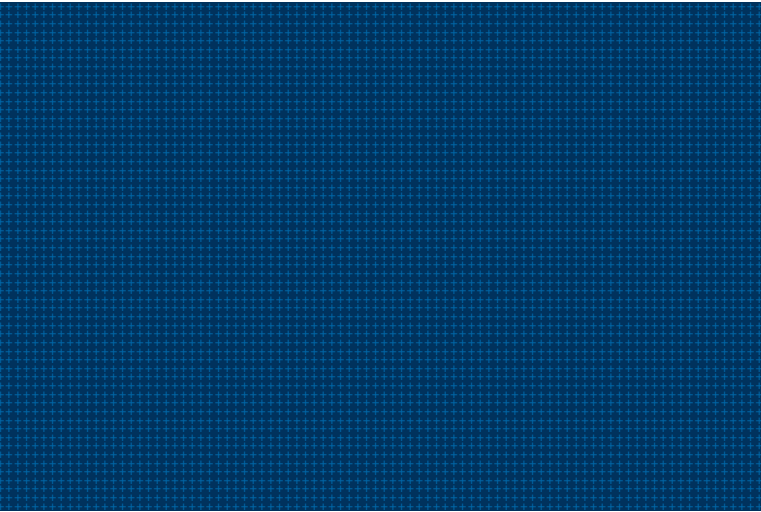
Quellen: Harper Petersen, Global Insight



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

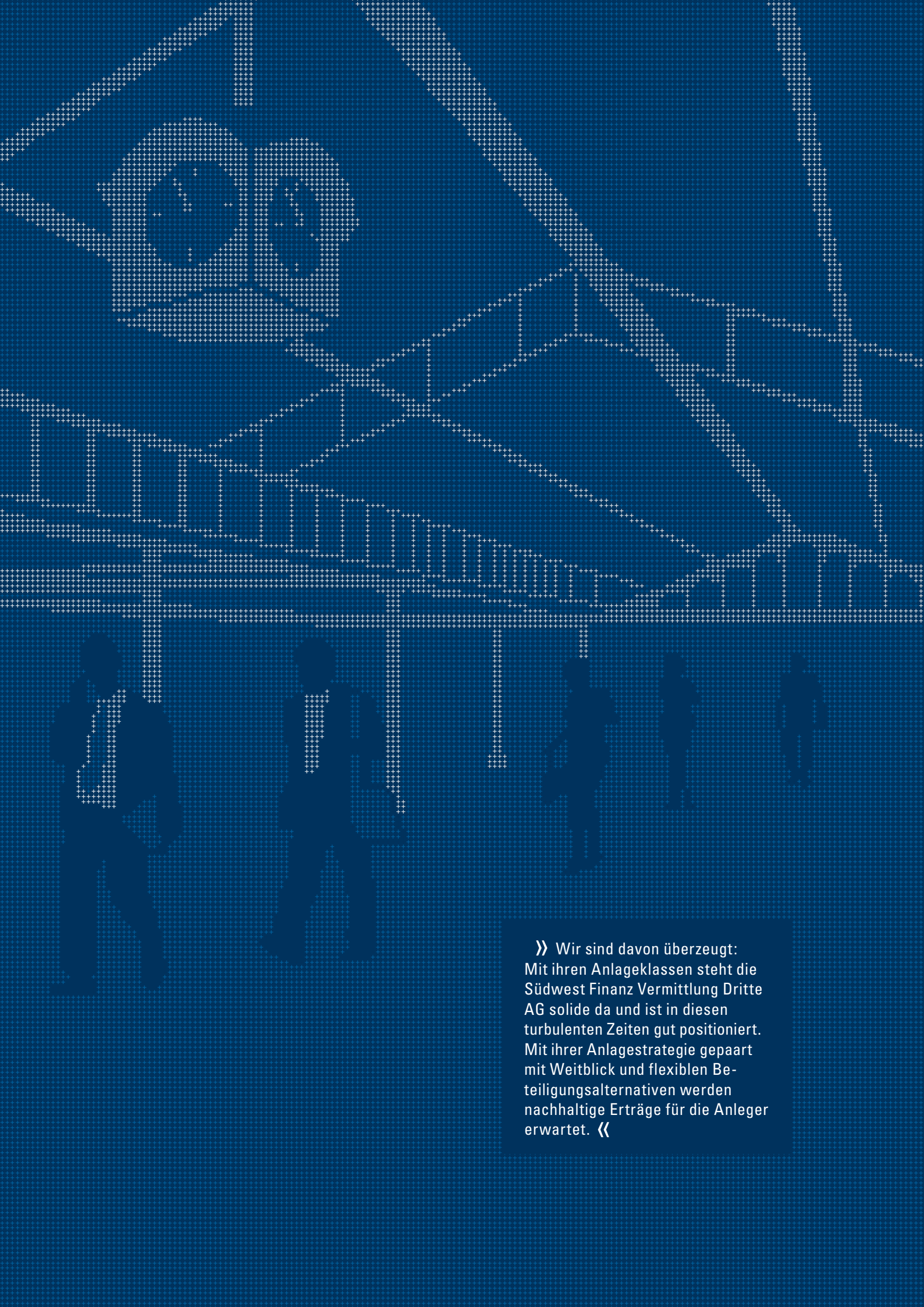


die massiven Absenkungen der Leitzinsen sowie die mit dem Aktienkursverfall einhergehende Flucht in festverzinsliche Anlagen die Renditen auf historische Tiefstände geführt. Für Anleger, die Geld- und Kapitalmarktpapiere erwerben wollen, hat dies freilich nur wenig Reiz. Andererseits gibt es für sie 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 Dritte
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 Dritte 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

Die Dynamik des weltwirtschaftlichen Wachstums ließ im Verlauf des Jahres 2008 deutlich nach. Schon 2007 hatte sich eine konjunkturelle Abschwächung abgezeichnet, die allerdings weitgehend auf die USA beschränkt geblieben war.

In den übrigen Industrieländern setzte der Abschwung dann infolge der zunehmenden Verschärfung der internationalen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise nahezu zeitgleich ein. Massive Einbrüche der Produktion erfassten schließlich auch die zunächst noch robusten Schwellenländer und bremsen auch deren Wachstum spürbar ein. Rohstoff- und Energiepreise, die zuvor dramatisch gestiegen waren, gingen deutlich zurück und führten zu einer spürbaren Erholung der Inflationsraten. Nachdem die Weltwirtschaft 2007 mit einer Rate von 3,5% gewachsen war, verzeichnete sie 2008 noch eine Zunahme von etwa 2,0%.

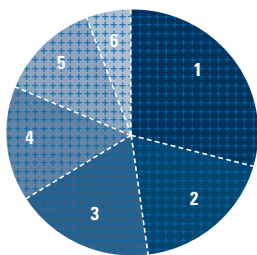
In den Ländern des Euroraums belief sich das Wirtschaftswachstum im Berichtsjahr auf ca. 0,7%, während im Jahr zuvor ein Anstieg von 2,7% erzielt worden war. Der Wachstumsrückgang zeigte sich vor allem im 4. Quartal 2008, in dem ein Minus von 1,6% gegenüber dem Vorquartal zu Buche stand.

Eine derart starke Abnahme hatte es seit Gründung der Währungsunion nicht gegeben. Hierfür war in erster Linie der extreme Einbruch bei den Exporten (-7% gegenüber dem 3. Quartal 2008) verantwortlich. Aber auch der private Konsum, der von der schwieriger werdenden Situation auf dem Arbeitsmarkt belastet wurde, sowie die Investitionen, die unter negativen Absatzerwartungen und sinkenden Kapazitätsauslastungen litten, trugen ihren jeweiligen Teil zum rückläufigen Wachstum der Wirtschaftstätigkeit bei.

In Deutschland nahm das Bruttoinlandsprodukt (BIP) erstmals im 2. Quartal 2008 um 0,5% gegenüber dem Vorquartal ab, nachdem im 1. Quartal noch eine deutliche Zunahme erreicht werden konnte. Hierzu trugen anfänglich der kräftige Anstieg der Rohstoffpreise und die damit einhergehende Zunahme der Teuerungsrate bei. Die massive Aufwertung des Euro ab Mitte 2008 setzte dann der Exportwirtschaft erheblich zu. Mit einem Plus von 1,3% erzielte Deutschland im Berichtsjahr ein Wachstum des BIP, das gerade noch halb so hoch war wie im Jahr zuvor (2,5%).

GESAMTPORTFOLIO 37,8 MIO. EURO

Stand: 31.12.2008



1. Immobilien	11,3 Mio. EUR
2. Private Equity	7,2 Mio. EUR
3. Alternative Investments	6,8 Mio. EUR
4. Geldmarkt/Finanzanlagen	5,2 Mio. EUR
5. Liquidität	4,9 Mio. EUR
6. Wertpapiere	2,4 Mio. EUR

Finanzmärkte

Den dramatischen Höhepunkt der internationalen Finanzkrise bildete der Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers im September 2008. Unmittelbare Folge dieses Ereignisses waren milliardenschwere Stützungsmaßnahmen von Regierungen und Notenbanken, mit denen der Kollaps des gesamten Finanzwesens verhindert werden sollte. In Deutschland wurde ein Finanzmarktstabilisierungsfonds mit einem Volumen von 480 Mrd. Euro eingerichtet, der die Aufgabe hat, die Zahlungsfähigkeit von Finanzinstituten sowie deren Kreditvergabemöglichkeiten gegenüber der gewerblichen Wirtschaft sicherzustellen. Zugleich setzte die Finanzmarktkrise eine Konsolidierung innerhalb des Finanzsystems in Gang, die zu einer weitreichenden Neuordnung der Branche führen dürfte.

Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 Dritte AG war im Jahr 2008 in den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie Alternative Investments/Private Equity investiert.

Zum Jahresende 2008 wies das Portfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, das aus den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie aus liquiden Mitteln, Private Equity und Alternativen Investments bestand, ein Volumen von 37,8 Mio. Euro (Vorjahr: 35,9 Mio. Euro) aus. Das Gesamtportfolio erhöhte sich somit im Berichtsjahr durch Neuinvestitionen und Wertzuwächse um rund 1,9 Mio. Euro.

Während der Bereich Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen mit 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 6,2 Mio. Euro) durch weitere Investitionen den Anteil am Gesamtvermögen auf 29,9% (Vorjahr: 17,3%) erhöhte, veränderten sich die Mittel des Segmentes Wertpapiere auf einen Anteil von 6,5% bzw. 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 11,1 Mio. Euro).

Die Wertpapierperformance belief sich zum Ende des Berichtsjahres auf 4,2% und die Immobilienobjekte erwirtschafteten eine Rendite von 7,3% jeweils vor Kosten und Steuern.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel zum Bilanzstichtag mit 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro) eine Gewichtung von 13,7%. Der Gesellschaft stand zum 31.12.2008 ein Liquiditätspolster von 4,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) zur Verfügung. Der Anteil am Gesamtvermögen betrug somit 13,0%. Die Geldmarkt- und Finanzanlagen erzielten gemeinsam mit den liquiden Mitteln eine Rendite vor Steuern und Kosten von 4,8%.

In der neuen Anlageklasse Alternative Investments wurden Engagements bei Zweitmarkteteiligungen in den Klassen Schiffe, Immobilien und Private Equity eingegangen. Zusammen mit dem Segment Private Equity waren Beteiligungen in Höhe von 14,0 Mio. Euro bzw. 37,1% am Gesamtportfolio vertreten.

Durch Finanzkrise Verlustzuweisungen an die Gesellschafter

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 Wertberichtigungen im Anlagebereich werden den atypischen stillen Gesellschaftern für 2008 Verluste in Höhe von –5,6% zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 6 TEUR (Vorjahr: 65 TEUR Gewinn).

Entwicklung Anlegerverträge

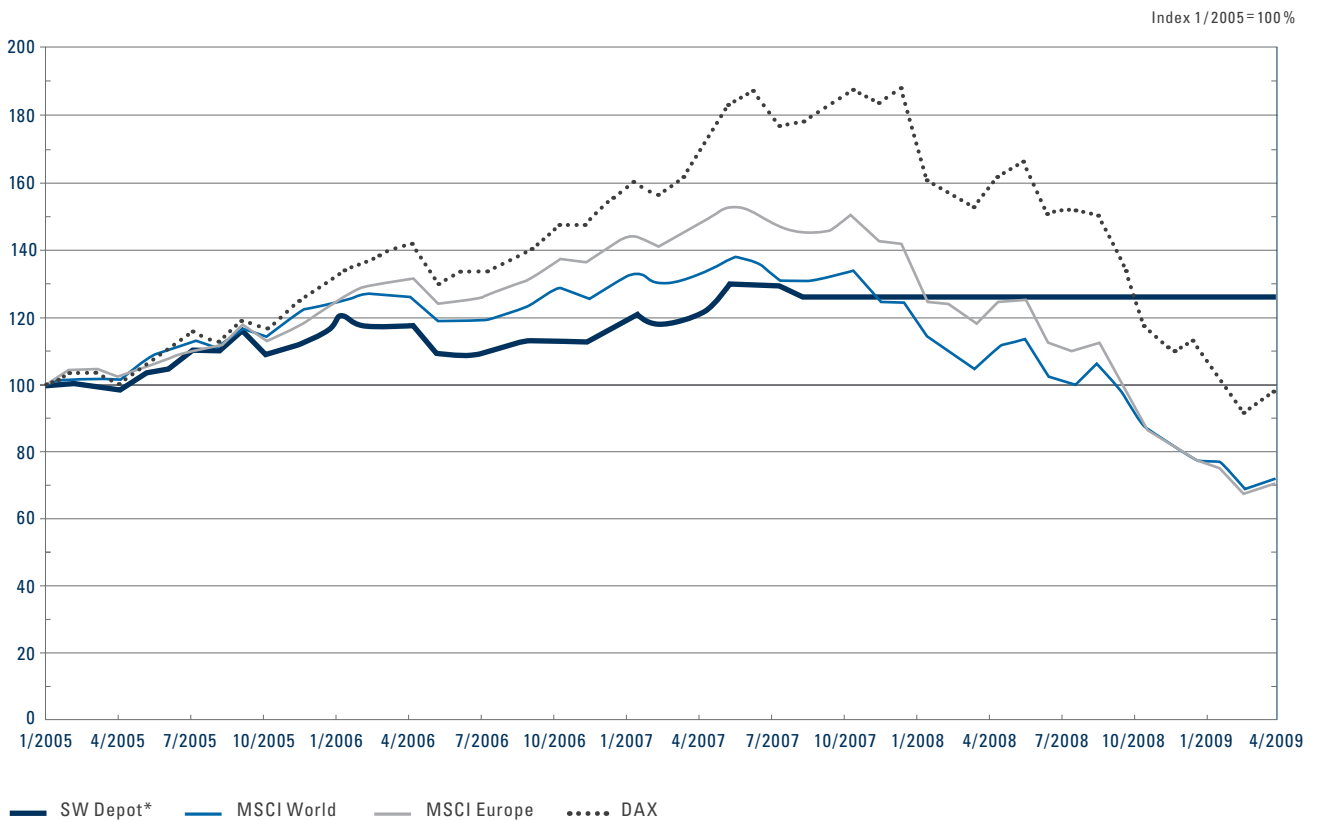
Zum Jahresende 2008 verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 10.152 Verträge (Vorjahr: 10.377 Verträge). Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 2,2% der Verträge und liegt unter dem Branchendurchschnitt und damit leicht unter dem Vorjahr (2,3%). Planmäßig haben noch keine Verträge ihre vertraglich geregelten Laufzeiten erreicht. Im Jahr 2008 flossen der Gesellschaft rund 9,1 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu.

WERTPAPIERE

Die sich beschleunigende Finanz- und Wirtschaftskrise schickte im Berichtsjahr die Aktienmärkte weltweit auf Talfahrt. Besondere Bedeutung kam dabei dem Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers im September 2008 zu. Hatten die Märkte bis dahin noch hinreichendes Vertrauen in die Krisenbewältigungskompetenz von Regierungen und Notenbanken, so löste dieses Ereignis erhebliche Verunsicherungen aus, die schließlich in weiteren massiven Kursrückgängen mündeten.

Insbesondere die Aktien von Banken und Versicherungen verloren auf diese Weise massiv an Wert, aber auch stark exportabhängige Unternehmen aus dem Automobil- und dem Maschinenbausektor waren überdurchschnittlich betroffen. Ende 2008 schloss der Deutsche Aktienindex (DAX) bei 4.810 Punkten, 40,4% niedriger als noch zu Jahresbeginn. Zeitweise hatte der DAX sogar die 4.000-Punkte-Marke im Visier, was einer Halbierung gegenüber seinem Höchststand von Anfang 2008 entsprach. Eine vergleichbare Entwicklung nahm der MDAX, der in diesem Zeitraum 43,2% an Wert verlor. 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%.

WERTENTWICKLUNG



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

Um ebenfalls 40% und mehr gingen auch die Leitindizes in den meisten anderen Industriestaaten zurück. Vergleichsweise günstiger verlief die Entwicklung nur in den USA und Großbritannien. So verlor der Dow Jones Industrial Index im Berichtsjahr 33,8% an Wert, während der FTSE 100 einen Rückgang um 31,3% verbuchen musste.

Keine neuen Engagements bei Aktien

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 Dritte 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 5,6 Mio. Euro Verluste entstanden, die sie durch die Verkäufe und Umschichtungen den Anlegern ersparen konnte.

Das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG wies 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 Dritte AG im Jahr 2008 nicht neu 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.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugang	Objekt	Kaufpreis ¹ EUR	Verkehrswert EUR	Buchwert EUR	Mieteinnahmen EUR	Mietrendite ² %
10.2004	Konstanz, Mannheimer Straße 26	145.406	232.000	146.112	9.329	6,4
10.2004	Markdorf, Am Sonnenhang 1-3	698.848	999.000	699.194	35.853	5,1
03.2006	Freiburg, Dunantstraße 5+7	76.326	87.480	77.057	—	Veräußerungsobjekt
06.2006	Friedrichshafen, Ehlersstraße 19	453.200	530.000	456.009	31.260	6,9
07.2006	Leipzig, Oberläuterstraße 23+25	700.400	690.000	702.318	49.493	7,1
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6	1.021.412	1.045.000	1.193.209	54.820	5,4
04.2008	Duisburg, Ottostraße 58-64	1.287.600	1.287.600	1.129.038	58.462	6,6
Gebäude gesamt		4.383.192	4.871.080	4.402.937	239.217	7,3

CO-INVESTMENTS

Beteiligung Distressed Real Estate I	Beteiligung über 150 TEUR wurde zurückgeführt			25.000	16,7
Beteiligung Distressed Real Estate II	2.020.000	2.020.000	2.020.000	112.987	5,6
Beteiligung Distressed Real Estate IV	203.408	203.408	203.408	—	—
Beteiligung Distressed Real Estate V	1.799.882	1.799.882	1.799.882	69.164	3,8
HTB Immobilienfonds	950.000	1.000.000	950.000	30.000	3,2
BIG Immobilienfonds	1.300.000	1.404.000	1.300.000	50.000	3,8
Immobilienbeteiligungen gesamt	6.273.290	6.427.290	6.273.290	287.151	4,6
Anlageklasse Immobilien	10.656.481	11.298.370	10.676.227	526.367	5,1

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

Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise ist in zahlreichen Industrieländern eine lange Phase kontinuierlich steigender Immobilienpreise abrupt zu Ende gegangen. Dies betraf in besonderem Maß den US-amerikanischen Immobilienmarkt, von dem die Krise ihren Ausgang nahm. Wohnimmobilien sind dort inzwischen vielerorts für einen Bruchteil ihres ursprünglichen Wertes zu haben. Vergleichbare, wenn auch nicht ganz so dramatische Entwicklungen sind in einigen europäischen Ländern wie Irland, Spanien, Italien und Großbritannien zu beobachten. In Deutschland hat sich eine vergleichbare Immobilienpreis-Blase nicht gebildet. Die negativen Auswirkungen der Krise indes sind auch hier inzwischen deutlich zu spüren. Vor allem die gewerblichen Immobilien, die in den zurückliegenden Jahren maßgeblich vom wirtschaftlichen

Aufschwung profitierten, hinterließen gegen Ende des Berichtsjahres bereits sichtbare Bremsspuren. Den Wohnungsbau stützten dagegen öffentliche Fördermittel, die u. a. für die umweltschonende Sanierung von Wohngebäuden vergeben wurden.

Die weltweite Rezession wird die Belastungen im Bereich der Gewerbeimmobilien noch erheblich verstärken. Von deutlichen Nachfragerückgängen muss aber auch bei Wohnimmobilien ausgegangen werden. Hier wirken sich vor allem die deutlich steigende Arbeitslosigkeit sowie die allgemein wachsende Unsicherheit über die wirtschaftliche Zukunft negativ aus.

Das Interesse an Immobilien als Geldanlage dürfte dann wieder stärker in den Fokus rücken, wenn die Sorgen der Menschen um die Stabilität des Geldwertes zunehmen. Dies wird besonders dann der Fall sein, wenn sich die derzeit noch schwache Gesamtnachfrage erneut belebt und damit der

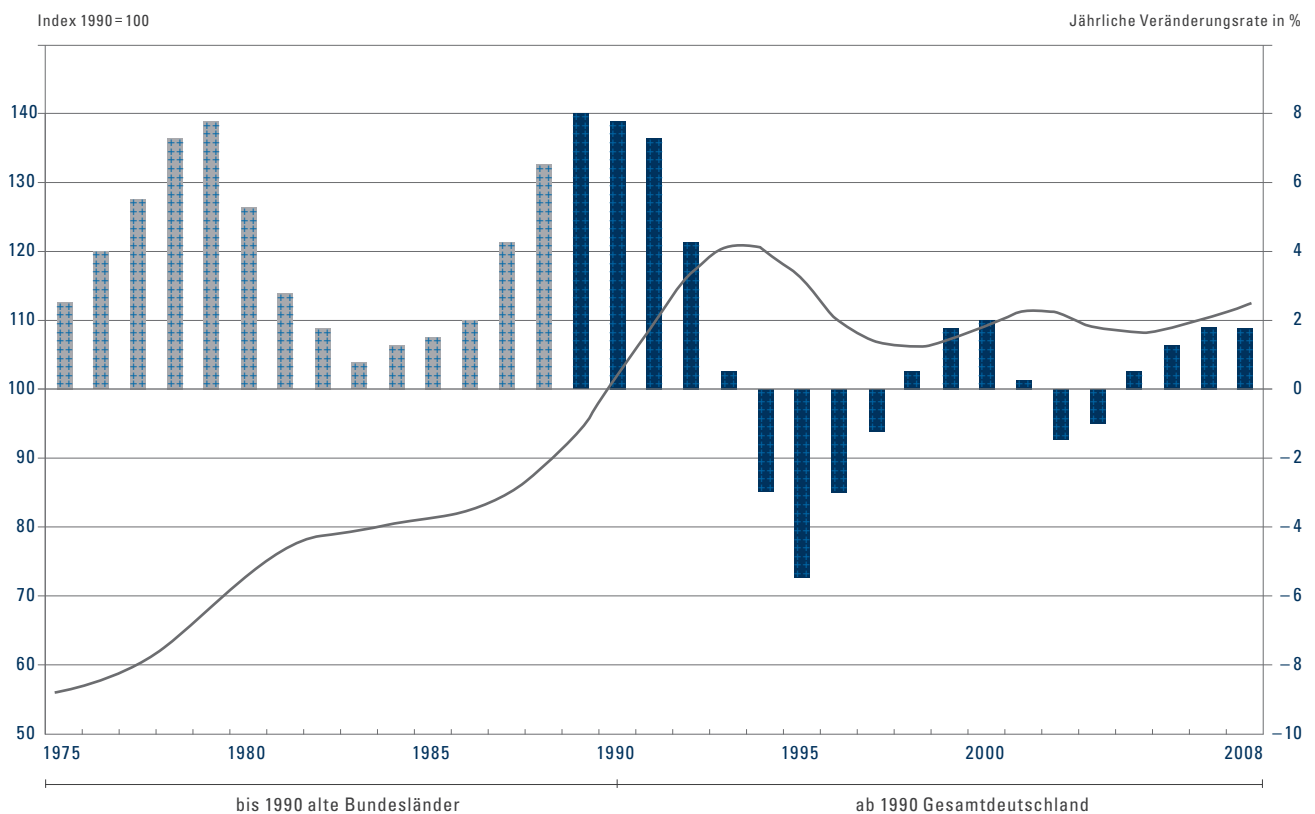
Inflationsdruck freigesetzt wird, der von der starken Ausweitung der Geldmenge hervorgerufen wurde, die wiederum ihre Ursache in der Krisenbekämpfung durch Regierungen und Notenbanken hat.

Der Immobilienbestand erhöhte sich

Das Immobilienportfolio wurde um ein Objekt erweitert und umfasst nunmehr 7 Objekte. Veräußerungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG summiert sich zum Jahresende 2008 auf 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 6,2 Mio. Euro). Bei den Immobilienobjekten sind stille Reserven von rund 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 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 4,0 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 Dritte AG steuerten auch in 2008 stabile Erträge bei. Es ergab sich für die Immobilienobjekte eine Mietrendite von 7,3% (Vorjahr: 6,8%) vor Kosten.

Aufgrund baubehördlicher Auflagen konnten die notariell bereits seit längerem veräußerten Einheiten in Freiburg noch immer nicht übertragen werden. Die im April 2008 günstig erworbenen 40 Wohnungen wurden teilweise saniert. Weitere sukzessive Sanierungen erfolgen in Absprache mit neuen Mietern. Dadurch soll die Belegungsquote und der Mieterlös weiter gesteigert werden.

Neue Investments: Immobilienbeteiligungen

Im Jahresverlauf wurden Investitionen in Immobilienbeteiligungen eingegangen.

Investments erfolgten beispielsweise in eine Beteiligung an der HTB Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG in Höhe von 1,0 Mio. Euro sowie als Co-Investments in größere Wohnimmobilienprojekte im Großraum Köln und Duisburg, die nach einem äußerst günstigen Einkauf einer umfangreichen Sanierung unterzogen und anschließend gewinnbringend weiterveräußert werden sollen.

Während bei einigen Beteiligungen (z. B. HTB Immobilienfonds, BIG Immobilienfonds und Distressed Real Estate I) bereits erste Rückflüsse in 2008 verbucht werden konnten, rechnet die Gesellschaft mit weiteren Ausschüttungen in den nächsten Jahren. Die Beteiligung an der Distressed Real Estate I wird mit einem Rückfluss von ca. 20% p. a. beendet werden. Weitere Investitionen dieser Art sind geplant, deren Anlageziel ausschließlich auf Wohnimmobilien in Deutschland gerichtet ist.

Fremdkapital

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 22,8%. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 32,2% aus. Die sinkenden Zinsen wird die Gesellschaft für Refinanzierungsmöglichkeiten nutzen.

Situation in 2009 schwer einschätzbar

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 dem Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann aus heutiger Sicht nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll aber gewahrt bleiben.

ALTERNATIVE INVESTMENTS/PRIVATE EQUITY

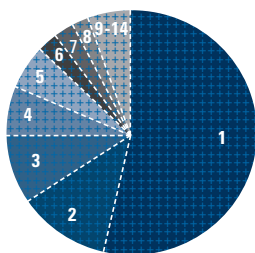
Damit eine möglichst breite Risikostreuung sichergestellt werden kann, sollten stets auch alternative Investments in die Anlageentscheidungen miteinbezogen werden.

Der Blick ist dabei vor allem auf Investments in Private Equity, Schiffe oder Immobilien über Beteiligungen oder Fonds gerichtet. Wie sich schon häufiger gezeigt hat, können sich solche Anlagen durchaus differenzierter entwickeln als traditionelle Anlageformen wie Aktien oder Renten. Ihr möglicher Beitrag zur Stabilisierung bzw. Verbesserung der Rendite des Gesamtportfolios darf daher nicht außer Acht gelassen werden.

Engagements im Private Equity-Bereich sind gegenwärtig allerdings mit relativ hohen Risiken behaftet. Die Gründe liegen in den rezessionsbedingten Gefahren für die Unternehmenswerte sowie in möglichen Verzögerungen beim Rück-

ALTERNATIVE INVESTMENTS

Stand: 31.12.2008



1.	GC1 KG; Golding Capital
2.	Maritime Investments I
3.	HTB 7.Schiffsfonds
4.	König & Cie.: Renditefonds 70/MS »Cape RAY«
5.	HTB Immobilienfonds
6.	München-Fonds Projekt KG III
7.	ZBI: Vierte Prof. Immo Hldg.
8.	König & Cie.: Renditefonds 69/ »Produktentanker III«
9.	Nordcapital: Schiffsportfolio 4
10.	Nordcapital: Private Equity-Fonds 9
11.	Nordcapital Offshore 1
12.	Bluewater: »MS Amanda«
13.	Bluewater: MS »Beluga Foresight«
14.	Distressed Equity Fonds (DEF)

fluss des eingesetzten Kapitals. Im Übrigen fehlt es bei diesen Investments im Ernstfall an Ausstiegsmöglichkeiten. Aus diesem Grund werden momentan in diesem Bereich nur wenige Transaktionen getätigt.

Kritisch sind derzeit auch Anlagen in Schiffsfonds zu betrachten. Ein besonderes Problem stellen hier die Charterraten dar, die 2008 aufgrund des gesunkenen Handelsvolumens um rund die Hälfte (siehe Grafik Seite 10) einbrachen. Mit verbesserter Konjunkturerwartung lassen sich daher auch hier nachhaltig wieder Erträge erzielen. Ab 2010 sollte sich die Geduld am Markt wieder auszahlen.

Das Anlagevolumen vergrößerte sich

In die Anlageklasse Alternative Investments/Private Equity wurde auch im Berichtsjahr verstärkt investiert, um das Gesamtportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG auf ein breiteres Fundament zu stellen und zugleich das Risiko von Aktienanlagen zu reduzieren. Die Anlageklasse umfasste per 31.12.2008 einen Anteil von 37,1% am Gesamtportfolio. Zu ihr zählen Investitionen in den Bereichen Immobilien, Schiffe und Private Equity, aber auch sogenannte Zweitmarkteteiligungen bzw. Secondaries. Diese umfassen ein Volumen von insgesamt 14,0 Mio. Euro.

Die Anlagen in dieser Anlageklasse erfolgen über Fondskonzeptionen. Dies gilt für Schiffs- und Private Equity-Investitionen ebenso wie für Investitionen in ausgesuchte Immobilienprojekte. Bei einigen Beteiligungen konnten wir im Berichtsjahr bereits Ausschüttungen verbuchen (z. B. Golding Capital Fonds: 110 TEUR, HTB: 105 TEUR, MS Cape RAY: 52 TEUR).

Bei den Schiffsinvestitionen sind wir dank der Beteiligung an unterschiedlichen Schiffstypen (z. B. Bulkcarrier, Mehrzweck- und Schwergutfrachter sowie Plattformversorgungsschiffe) breit aufgestellt und erwarten ungeachtet des schwierigen Marktumfelds nach 2008 auch für 2009 weitere Ausschüttungen.

Angesichts der Finanzkrise litten auch einige Zielfondsunternehmen im Segment Private Equity an deren Folgen, sodass eine Korrektur des Bewertungsansatzes bis hin zur Vollabschreibung nicht überall vermieden werden konnte (Distressed Equity Fonds). Daneben können sich die Verläufe von Private Equity-Investitionen zeitlich um ein bis zwei Jahre verschieben.


Bei den alternativen Immobilieninvestitionen schließlich liegt der Anlageschwerpunkt zurzeit bei Wohnimmobilien, da diese trotz Finanzkrise zu den aussichtsreichsten Investments 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.

ZIELFONDS DES PRIVATE EQUITY-DACHFONDS

Private Equity-Dachfonds (Golding Capital Partners)	Beschreibung des Zielfonds	Unser Anteil
Oak Investment Partners XI	USA Venture Capital Fonds (1,5 Mrd. USD) Frühphasenfinanzierung mit Schwerpunkt Infotechnologie (zählt zu den Top 5 weltweit)	7,2%
Bain Capital VIII+IX	Sehr begehrte »invitation-only« Buy-out-Fonds aus den USA (Brutto-Rendite aller Fonds seit 1984 über 40%)	22,2%
CVC European EP IV (B) L.P.	Eine der erfahrensten Private Equity-Gesellschaften Europas (Buy-outs) (6 Mrd. Euro)	10,1%
Audax Private Equity Fund II, L.P.	US-amerikanische Buy-out-Gesellschaft: investiert vor allem in mittelgroße US-Unternehmen (700 Mio. USD)	7,2%
Apax Europe VI	Eine führende europäische Fondsgesellschaft (Buy-out und Venture Capital) (4 Mrd. Euro)	10,1%
Summit Partners Private Equity VII	Eine der begehrtesten US-amerikanischen Buy-out-Gesellschaften: Fokus auf Technologieunternehmen (3 Mrd. USD)	7,2%
Cognetas (Elektra European Fund II)	Eine der ältesten Beteiligungsgesellschaften Europas, führend bei mittelgroßen Buy-outs (1,25 Mrd. Euro)	15,1%
Thomas Lee VI	Zählt zu den ältesten und erfolgreichsten Private Equity-Gesellschaften in den USA (100 Beteiligungen mit über 40% Brutto-Rendite)	7,2%
Charterhouse VIII	Eine der erfahrensten und erfolgreichsten Private Equity-Gesellschaften Europas (48 Investments, über 40% Brutto-Rendite)	10,1%
Highland CP VII, L.P.	Sehr angesehener Venture Capital-Investor in den USA (bereits 1 Mrd. USD in 150 Unternehmen investiert, 40% Brutto-Rendite)	3,6%



» 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 Dritte AG die einzelnen Projekte mit ihren immobilienwirtschaftlichen Basisdaten. «

Immobilienobjekte

Das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Dritte AG erweiterte sich um das Objekt »Duisburg-Ottostraße«, eine Wohnanlage mit 40 Wohnungen, die sukzessive saniert und neuvermietet werden. Insgesamt konnte in der aktiven Vermietung die Mietrendite im vergangenen Jahr auf 7,3 % gesteigert werden. Zusätzlich investierte die Gesellschaft 4,0 Mio. Euro mittelbar als Co-Investor in Immobilienprojekte.

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



MARKDORF | Am Sonnenhang 1-3

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TGs
Größe	471,7 qm
Größe Grundstück	1.857 qm (582/1.000 MEA); 2.402 qm (12/1.000 MEA)
Kaufpreis	698.848 EUR

Zugangsdatum	22.10.2004
Fertigstellungsdatum	2000
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	35.853 EUR
Betriebsüberschuss 2008	27.533 EUR
Mietrendite	5,1 %
Unsere Einheiten	6 WE, 6 TGs
Eigenkapital Ist	40 %
Fremdkapital Ist	420.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	170.360 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	32.971 EUR
Buchwert	699.194 EUR
Verkehrswert	999.000 EUR

Zugangsdatum	22.10.2004
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	9.329 EUR
Betriebsüberschuss 2008	7.752 EUR
Mietrendite	6,4 %
Unsere Einheiten	2 WE, 2 TGs
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	96.490 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	26.513 EUR
Buchwert	146.112 EUR
Verkehrswert	232.000 EUR



KONSTANZ | Mannheimer Straße 26

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TGs
Größe	98,05 qm
Größe Grundstück	5.694 qm (254 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	145.406 EUR

Zugangsdatum	01.03.2006
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Unsere Einheiten	2 GE
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Buchwert	77.057 EUR
Verkehrswert	87.480 EUR



FREIBURG | Dunantstraße 5+7

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



FRIEDRICHSHAFEN | Ehlersstraße 19

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

Zugangsdatum	01.06.2006
Fertigstellungsdatum	1991
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	100 %
Restmietlaufzeit	31.05.2016
Jahresmieteinnahme	31.260 EUR
Betriebsüberschuss 2008	29.812 EUR
Mietrendite	6,9 %
Unsere Einheiten	1 GE (Praxis), 2 TGs, 3 Stellplätze
Eigenkapital Ist	78 %
Fremdkapital Ist	98.437 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	80.755 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	5.444 EUR
Buchwert	456.009 EUR
Verkehrswert	530.000 EUR



LEIPZIG | Oberläuterstraße 23+25

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

Zugangsdatum	01.07.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1930
Eigentumsgrundstück ja / nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	94 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	49.493 EUR
Betriebsüberschuss 2008	35.098 EUR
Mietrendite	7,1 %
Unsere Einheiten	16 WE
Eigenkapital Ist	31 %
Fremdkapital Ist	480.574 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	125.793 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	44.236 EUR
Buchwert	702.318 EUR
Verkehrswert	690.000 EUR

Zugangsdatum	01.12.2007
Fertigstellungsdatum	1972
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	81 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	54.820 EUR
Betriebsüberschuss 2008	48.609 EUR
Mietrendite	5,4 %
Unsere Einheiten	12 WE, 5 Garagen, 5 Stellplätze
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	60.487 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	5.152 EUR
Buchwert	1.193.209 EUR
Verkehrswert	1.045.000 EUR



LUDWIGSHAFEN-BODMAN | Blütenweg 4+6

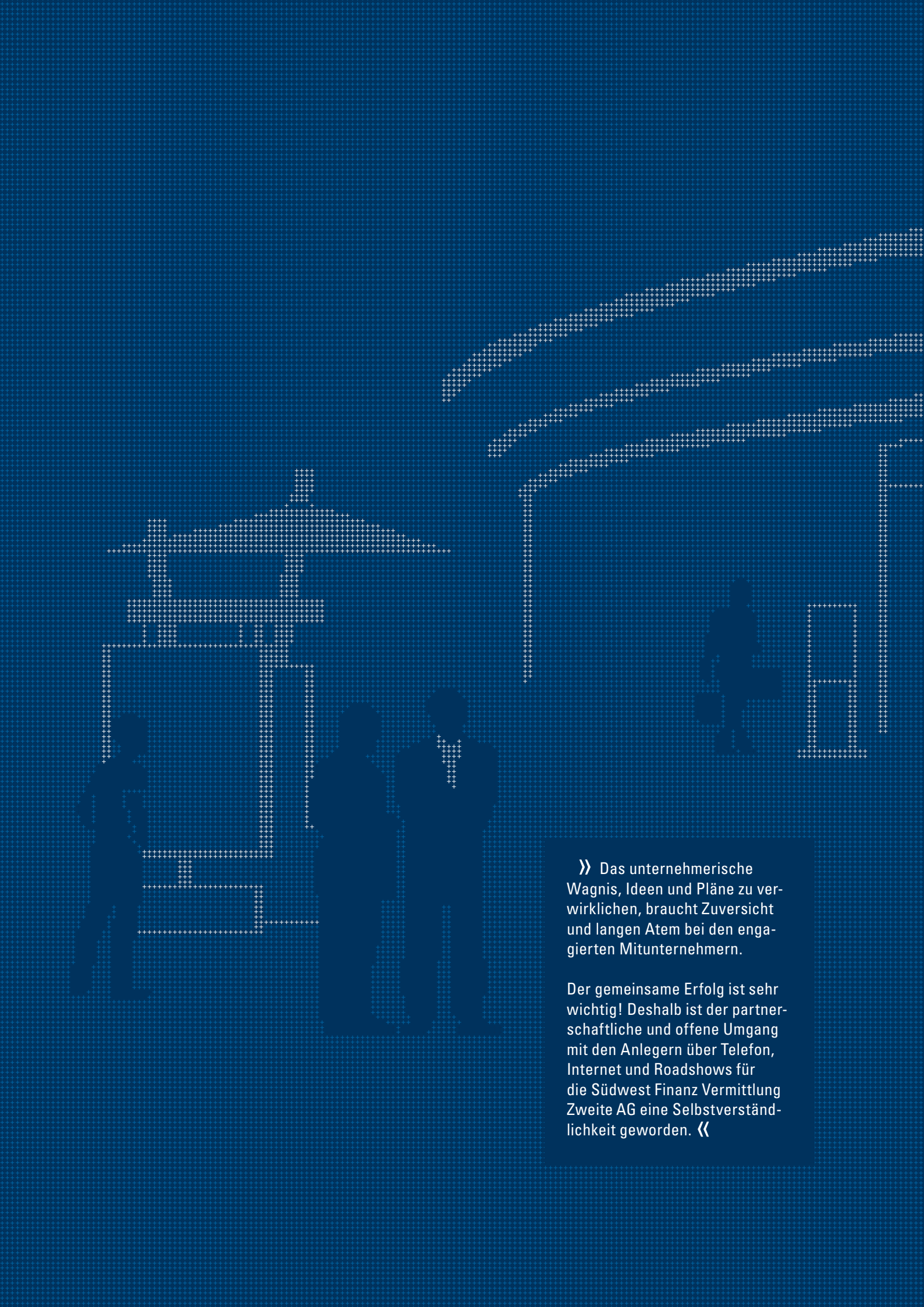
Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	1.083,98 qm
Größe Grundstück	1.622 qm
Kaufpreis	1.021.412 EUR

Zugangsdatum	01.04.2008
Fertigstellungsdatum	Anfang 70er-Jahre
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2008	65 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	58.462 EUR
Betriebsüberschuss 2008	-8.451 EUR
Mietrendite	6,6 %
Unsere Einheiten	40 WE
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	58.462 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	73.559 EUR
Buchwert	1.129.038 EUR
Verkehrswert	1.287.600 EUR



DUISBURG | Ottostraße 58-64

Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	2.960 qm
Größe Grundstück	24.320 qm (12.175/100.000 MEA)
Kaufpreis	1.287.600 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 Dritte AG eine Selbstverständlichkeit geworden. «

Lagebericht zum Jahresabschluss

der Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 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 Vorjahresperformance (Vorjahr: 8,9%) nicht erreicht werden. Die Mittel

wurden vielmehr auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt oder in andere Assetklassen umgeschichtet. Es wurden keine Wertpapierumsätze in 2008 getätigt.

Das Immobilienportfolio wurde um ein Objekt erweitert und umfasst nunmehr 7 Objekte. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 7,3% (Vorjahr: 6,8%). Veräußerungen wurden im angelaufenen Jahr nicht vorgenommen. Im abgelaufenen Jahr investierte die Gesellschaft mittelbar als Co-Investor verstärkt in Immobilienprojekte (4,0 Mio. EUR).

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2008 334 TEUR (Vorjahr: 264 TEUR) an Zinserträgen.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 10.152 (Vorjahr: 10.377) Verträge. Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 2,2% der Verträge und liegt damit leicht unter dem Vorjahr (2,3%). Planmäßig haben noch keine Verträge ihre vertraglich geregelten Laufzeiten erreicht.

Investitionen

Im Jahr 2008 investierte die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG nicht in Aktien. 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 Private Equity/Alternative Investments insgesamt, die Ende 2008 mit 37,1% (Vorjahr: 38,8%) vertreten war, umfasst Beteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte Secondaries.

Im Teilsegment Private Equity investiert die Gesellschaft hauptsächlich über Dachfonds. Von dem durch die Golding Capital Partners GmbH in München gemanagten Dachfonds über 10 Mio. EUR wurden inzwischen Tranchen in Höhe von nahezu 8,9 Mio. EUR abgerufen. Insgesamt ist die Gesellschaft nach Rückflüssen zum Jahresende noch mit 7,2 Mio. EUR in Private Equity-Fonds investiert.

Der Immobilienbestand wurde in 2008 um ein Wohnobjekt erweitert. 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 (4,0 Mio. EUR) auf.

Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr: 1,0 Mio. EUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 22,8% (Vorjahr: 32,2%). 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 ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2008 Verluste in Höhe von –4,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,1 Mio. EUR Gewinn) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2008 6 TEUR (Vorjahr: 65 TEUR).

Finanzlage

Das Gesamtportfolio erhöhte sich im Geschäftsjahr 2008 weiter um 1,9 Mio. EUR auf rund 37,8 Mio. EUR (Vorjahr: 35,9 Mio. EUR).

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel des Wertpapierportfolios einen Wert von 2,4 Mio. EUR aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 6,5 % gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2008 wurden weitere Wertpapiermittel 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 4,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,0 Mio. EUR). Im Jahr 2008 flossen der Gesellschaft rund 9.101 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 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 Geldmarktstiteln.

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 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.

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 voraussichtlich mit einem leichten Gewinn.

Investitions- und Finanzplan

Das Management rechnet für das Jahr 2009 mit rund 9,0 Mio. EUR (Vorjahr: 9,1 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinlagen. Daneben prüft die Gesellschaft mit Blick auf die relativ günstigen Finanzierungszinsen, inwieweit freie Kreditlinien oder Refinanzierungsmöglichkeiten ausgenutzt werden können.

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 Tätigkeits-schwerpunkten

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 Dritte 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.

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum 31.12.2008

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA	2008 in EUR	2007 in EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,00	9,00
Grundstücke und Gebäude	3.209.728,59	2.109.156,80
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	14.969,00	19.191,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	18.312.472,05	16.822.971,35
	21.537.178,64	18.951.328,15
Umlaufvermögen		
Grundstücke und Gebäude	1.193.208,55	1.067.692,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	146.621.567,89	158.542.600,25
Wertpapiere	17.100,00	103.500,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	6.762.206,18	9.888.942,21
	154.594.082,62	169.602.734,79
Rechnungsabgrenzungsposten	16.096,32	15.701,12
SUMME AKTIVA	176.147.357,58	188.569.764,06

PASSIVA	2008 in EUR	2007 in EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	17.184,70	17.184,70
Bilanzgewinn	8.632,21	62.565,67
	537.108,79	591.042,25
Kapital stille Gesellschafter	174.293.801,70	186.286.277,54
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	7.140,00	7.140,00
Sonstige Rückstellungen	112.634,87	119.681,74
	119.774,87	126.821,74
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	999.046,32	1.020.273,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.832,15	538.489,38
Sonstige Verbindlichkeiten	111.207,54	6.860,05
	1.165.086,01	1.565.622,53
Rechnungsabgrenzungsposten	31.586,21	—
SUMME PASSIVA	176.147.357,58	188.569.764,06

Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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	990.280,63	2.497.263,30
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	1.482.239,54
Miete	319.363,91	182.921,13
Agioerträge	412.260,19	444.987,25
Erträge aus Vertragsauflösungen	234.656,69	350.137,03
Sonstige Umsatzerlöse	23.999,84	36.978,35
Sonstige betriebliche Erträge	-276.006,73	473.454,20
Auflösung Rückstellungen	11.829,13	2.638,76
Abgang von Sachanlagen, Finanzanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen	-883.428,64	141.967,12
Erstattete Verwaltungskosten	385.320,61	253.057,69
Sonstige betriebliche Erträge	210.272,17	75.790,63
Personalaufwand	-277.219,77	-173.284,16
Abschreibungen	-3.348.882,40	-300.542,16
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-342.831,21	-35.194,35
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-3.006.051,19	-265.347,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.543.782,78	-2.351.136,59
Verwaltung	-1.671.311,34	-1.006.806,39
Anlegerkontenverwaltung	-229.098,50	-244.355,44
Jahresabschluss und Prüfung	-44.769,29	-53.758,20
Rechts- und Beratungskosten	-996.334,71	-424.410,82
Investitionsmanagement	-44.623,38	-57.918,62
Sonstige	-356.485,46	-226.363,31
Räume / Objektaufwendungen	-182.220,69	-84.699,05
Nebenkosten	-153.376,49	-61.454,49
Instandhaltung	-15.450,95	-2.597,37
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-13.393,25	-20.647,19
Marketing und Vertrieb	-40.226,50	-97.373,07
Verkaufsprovisionen Immobilien	0,00	-54.677,08
Vermittlungsprovisionen	-5.687,60	-1.000,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-34.538,90	-41.695,99
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-40.316,33	-26.697,27
Sonstige	-609.707,92	-1.135.560,81
Vertragsauflösungen	-217.412,05	-221.442,19
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-116.142,74	-103.353,55
Verluste aus Wertpapieren	0,00	-547.047,86
Sonstige	-276.153,13	-263.717,21
Erträge aus Beteiligungen	164.454,94	524.194,77
Finanzergebnis	631.879,68	563.914,98
Zinserträge	631.879,68	376.620,91
Dividenden	0,00	187.294,07
Ergebnis vor Steuern	-4.659.276,43	1.233.864,34
Steuern	-8.539,17	-44.893,99
Erträge aus Verlustübernahme	4.673.882,14	0,00
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	-1.124.128,47
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	6.066,54	64.841,88
Gewinnvortrag aus Vorjahr	2.565,67	60.965,89
Ausschüttung	0,00	-60.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	-3.242,10
BILANZGEWINN	8.632,21	62.565,67

Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat ihren Jahresabschluss nach den Kriterien für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 267 Abs. 1, 274 a HGB aufgestellt. 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 Dritte AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden. Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG sowie des dazugehörigen Lageberichtes ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

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

Markdorf, 08.06.2009

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



» 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 Dritte AG über die neuen Medien heute eine Selbstverständlichkeit. «

Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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