

2009

GESCHÄFTSBERICHT



SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG
ZWEITE AG

Herausforderungen meistern

DIE SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

investiert überwiegend in Substanzwerte wie Immobilien, Immobilienbeteiligungen, Alternative Investments oder Private Equity und steht für das verlässliche Mitunternehmerkonzept einer wertstabilen Vermögensanlage und Vermögensbildung.

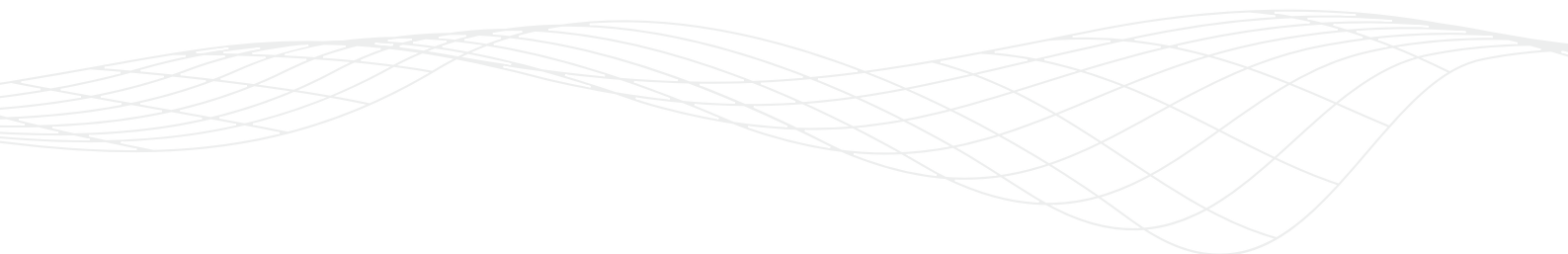
Unsere Anleger sind – genau wie unser Geschäftsmodell – langfristig orientiert. Deshalb legen wir Wert auf erfolgreiche Perspektiven und nachhaltige Werte – gerade in turbulenten Zeiten. Entgegen kurzfristigen Trends, der Volatilität der Aktienmärkte sowie negativen Auswirkungen von Finanzmarkt- und Wirtschaftskrisen zählt das Potenzial unseres Portfolios: die Fokussierung auf Sachwertinvestments in Deutschland.

In der Kommunikation mit unseren Anlegern legen wir großen Wert auf Service, Transparenz und Zuverlässigkeit. Damit wir gemeinsam dauerhafte Werte schaffen.



Inhaltsverzeichnis

VORWORT DES VORSTANDS	+++ Seite 02
DIE EURO-KRISE	+++ Seite 04
DAS INVESTITIONSJAHR 2009	+++ Seite 12
+++ Wertpapiere/Seite 17	
+++ Immobilien/Seite 19	
+++ Alternative Investments/Seite 23	
+++ Immobilienobjekte/Seite 24	
LAGEBERICHT	+++ Seite 31
JAHRESABSCHLUSS	+++ Seite 40
+++ Bilanz/Seite 40	
+++ Gewinn- und Verlustrechnung/Seite 41	
+++ Ergebnis der Jahresabschlussprüfung/Seite 43	
+++ Bericht des Aufsichtsrats/Seite 44	





Vorwort des Vorstands

VEREHRTE GESELLSCHAFTER UND GESCHÄFTSFREUNDE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

das Geschäftsjahr 2009 stand ganz im Zeichen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise, deren Ausmaß in der Nachkriegsgeschichte ohne Beispiel war. Den dadurch hervorgerufenen erheblichen Verunsicherungen an den Märkten konnte sich natürlich auch die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG nicht entziehen. Wir reagierten mit einer Strategie, die auf die Minimierung von Risiken zielte, wobei wir Sachwertanlagen den Vorzug vor Finanzmarktengagements gaben.

Folgerichtig gewichteten wir Immobilienbeteiligungen in unseren Portfolien noch stärker als bisher. Gegenüber Aktienengagements blieben wir, trotz des Kursfeuerwerks seit Frühjahr 2009, weiterhin skeptisch. Auch wenn sich die Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung mehrten, schienen uns doch aufgrund der vielen ungelösten Probleme die Rückschlaggefahren an den Aktienmärkten zu hoch. Die große Zahl an Unternehmens- und Bankenpleiten bestätigte uns in dieser Zurückhaltung.

Neben Immobilienanlagen spielten im Berichtsjahr verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen die größte Rolle bei Anlageentscheidungen. Alternative Investments hatten marktbedingt

+++ Mit den Turbulenzen an den Wirtschafts- und Finanzmärkten hat sich das Verhalten vieler Marktteilnehmer verändert. Auch bei uns steht die Konzentration auf sachwertorientierte Anlagen im Fokus. +++

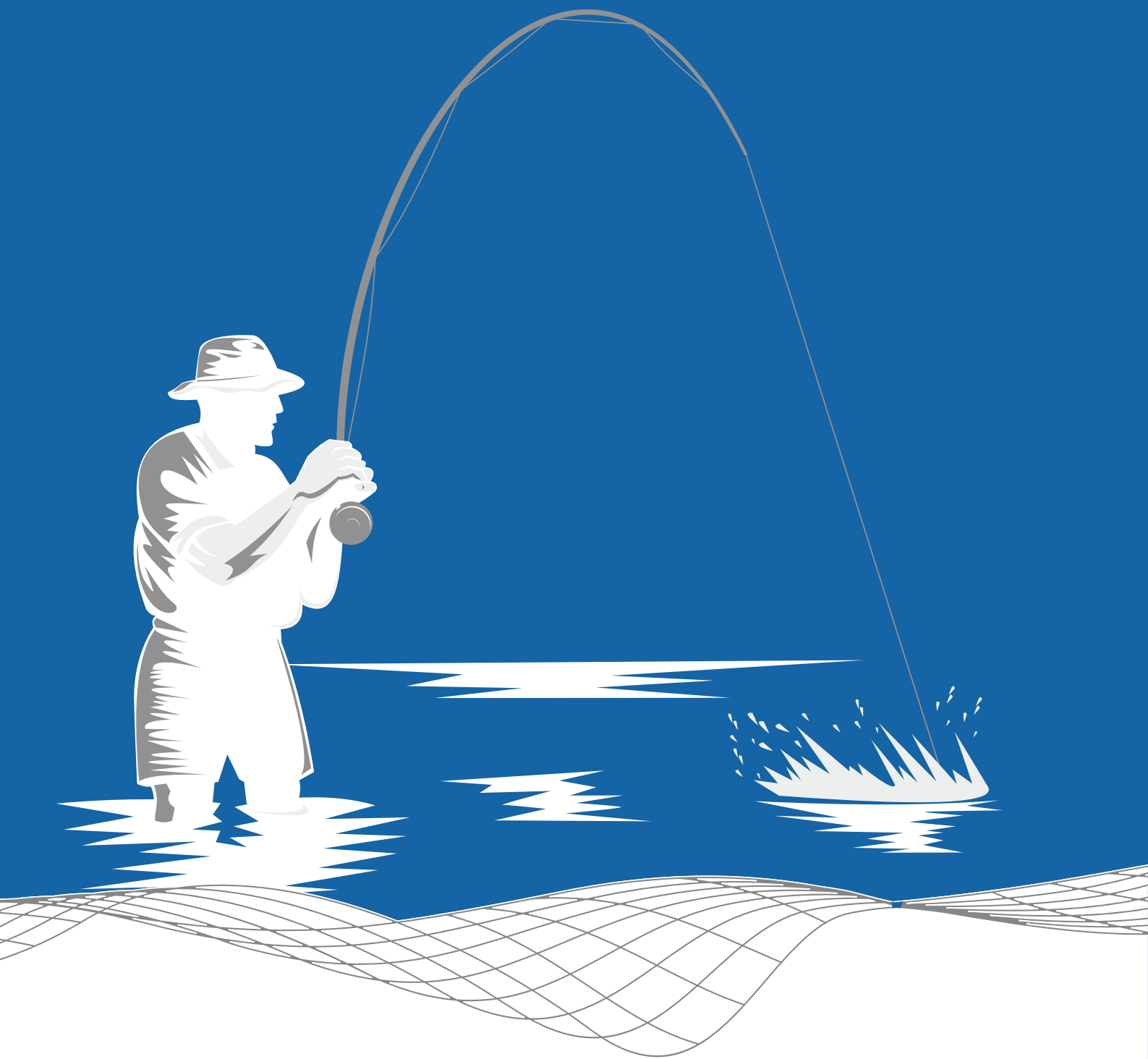
dagegen teilweise Schwierigkeiten, die in sie gesetzten Erwartungen zu erfüllen, und wurden deshalb ebenfalls verringert.

Auch 2010 wird die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG im Interesse des Erhalts des Geschäftsvermögens keine größeren Risiken eingehen, solange sich die bestehenden Unsicherheiten nicht hinreichend eingrenzen lassen. Hierbei können wir uns auf die Kompetenzen und die Erfahrungen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verlassen, bei denen ich mich an dieser Stelle ganz besonders für die geleistete Arbeit bedanke. Mein Dank gilt natürlich auch unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Koterzyna
Markdorf, im August 2010



Bewährungsprobe für den Euro

Der scharfe wirtschaftliche Einbruch im Berichtsjahr hat in vielen europäischen Staaten zu einer dramatischen Zunahme der öffentlichen Verschuldung geführt. Damit dies die Stabilität der gemeinsamen europäischen Währung nicht gefährdet, haben die Europäische Union (EU) und der Internationale Währungsfonds (IWF) ein gewaltiges Rettungspaket für den Euro geschnürt.

Die Euro-Krise

SCHULDENKRISE EUROPÄISCHER STAATEN – War es 2008 noch die Finanz- und Wirtschaftskrise, die weltweit alle Aufmerksamkeit auf sich zog, so stand zuletzt die Krise des Euro im Mittelpunkt des Interesses von Wirtschaft und Politik. Hinter ihr verbirgt sich eine Verschuldungskrise europäischer Staaten.

Auslöser der Krise war die drohende Zahlungsunfähigkeit Griechenlands, der die Länder der Euro-Gruppe und der IWF mit einem gemeinsamen Notprogramm begegnen mussten. Darüber hinaus beschlossen EU und IWF ein bis dato beispielloses 750-Milliarden-Euro-Rettungspaket zur Stützung der europäischen Währung.

DIE VERSCHULDUNGSKRISE IN GRIECHENLAND IST DAS ERGEBNIS FEHLENDER HAUSHALTSDISZIPLIN

Im April 2010 bat die griechische Regierung um ausländische Finanzhilfen, um eine drohende Insolvenz abzuwenden.

Unmittelbar nach der griechischen Parlamentswahl im Oktober 2009 teilte die neue griechische Regierung unter Ministerpräsident Giorgos Papandreou der Öffentlichkeit mit, dass sich die Neuverschuldung des Landes im laufenden Jahr auf rund 13 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) belaufen werde. Dies war deutlich mehr als bis dahin berichtet, vor allem aber war es ein Vielfaches jener 3 Prozent, die zur Wahrung der Euro-Stabilität laut Maastrichter Vertrag als vertretbar angesehen werden. Die Märkte reagierten sofort mit höheren Risikoprämien für griechische Anleihen und mit deutlichen Abschlägen auf den Euro. Als die Ratingagenturen dann noch die Kreditwürdigkeit Griechenlands dramatisch herabstufte, nährte dies Spekulationen, das Land könne kurz vor dem Bankrott stehen – und die Abwärtsspirale wurde erneut in Gang gesetzt.

Die Länder der Euro-Zone und der IWF gewährten Griechenland Notkredite über 110 Milliarden Euro.

Von den Hiobsbotschaften und den Marktreaktionen aufgeschreckt nahmen sich nunmehr die europäischen Staaten des Problems an. Sichernte die EU Griechenland zunächst nur ihre politische Unterstützung zu, so waren die Euro-Länder schon bald genötigt, konkrete Hilfen zuzusagen. Im Rahmen eines auf drei Jahre angelegten Programms wurde Griechenland unter strengen Auflagen die Möglichkeit eingeräumt, von den Ländern der Euro-Zone sowie vom Internationalen Währungsfonds Kredite über insgesamt 110 Milliarden Euro (davon 30 Milliarden Euro vom IWF) zu erhalten.

+++ In Umfragen hatte sich eine Mehrheit der griechischen Bevölkerung für die Verabschiedung eines Sparpakets ausgesprochen. Trotzdem kam es zu medienwirksamen, weitgehend friedlichen Aktionen und Protesten. +++

Am 2. Mai 2010 beschloss die griechische Regierung ein mit der EU und dem IWF ausgehandeltes Maßnahmenpaket zur Haushaltssanierung.

Bis 2013 sollen etwa 30 Milliarden Euro an öffentlichen Ausgaben eingespart werden.

Mit dem Hilfspaket für Griechenland ist die Gefahr einer Destabilisierung der gemeinsamen europäischen Währung noch nicht gebannt.

GRIECHENLAND MUSS EIN RIGOROSES SPARPROGRAMM UMSETZEN

Bedingung für die Gewährung dieser Hilfsmittel war u.a., dass Griechenland ein weitreichendes Sparprogramm verabschiedete, dessen Umsetzung alle drei Monate von Experten des IWF, der EU-Kommission und der EZB überprüft wird. In diesem Programm verpflichtete sich die griechische Regierung, ihren Haushalt bis 2013 um insgesamt 30 Milliarden Euro zu kürzen. Ziel ist es, das Defizit bis 2014 auf 3,0 Prozent des BIP zu reduzieren.

Aufgrund der damit verbundenen drastischen Einschnitte konnten heftige Proteste der griechischen Bevölkerung nicht ausbleiben. Die Sparmaßnahmen treffen in besonderer Weise Staatsbedienstete und Rentner. Im öffentlichen Sektor stehen u.a. deutliche Gehaltskürzungen, Einstellungsstopps sowie die Verkleinerung des Staatsapparats auf der Agenda. Rentner mit hohen Bezügen müssen spürbare Einbußen hinnehmen, zudem wird die Möglichkeit von Frühpensionierungen wesentlich eingeschränkt. Künftige Rentner haben sich auf signifikant niedrigere Rentenansprüche einzustellen. Darüber hinaus sind Arbeitnehmer in der freien Wirtschaft u.a. mit Lockerungen beim Kündigungsschutz sowie mit Einbußen bei Abfindungszahlungen konfrontiert.

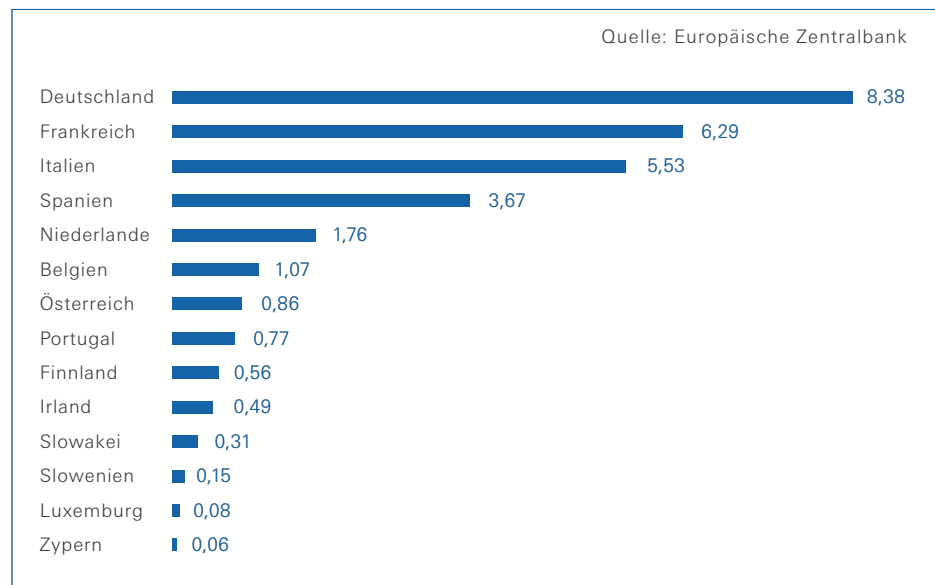
Zu den Maßnahmen auf der Einnahmeseite gehört die Anhebung der Mehrwertsteuer auf 23 Prozent. Ferner steigen die Steuern auf Immobilien und Luxusgüter, auf Tabak, Alkohol und Kraftstoffe sowie auf Gewinne aus Glücksspielen. Hohe Einkommen werden mit einer Sondersteuer belegt, auf illegale Bauvorhaben ist künftig eine Strafsteuer zu zahlen. Ob Griechenland seine Sparanstrengungen mit dem nötigen Nachdruck umsetzen und es die gewährten Kredite wieder zurückführen kann, ist eine offene Frage. Sicher ist dagegen, dass die Euro-Krise – selbst bei einer befriedigenden Lösung des akuten Griechenland-



Problems – noch längst nicht ausgestanden ist, da Griechenland keineswegs das einzige europäische Land ist, dessen Verschuldungssituation als prekär einzustufen ist.

EUROPAS HILFE FÜR GRIECHENLAND

Kredite 2010 in Mrd. Euro





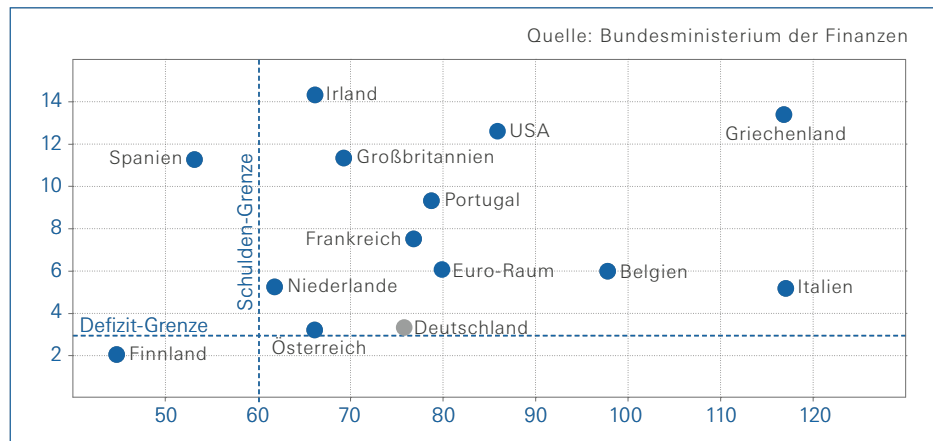
DAS EIGENTLICHE PROBLEM IST SPANIEN

Schon mehrfach musste Spanien Gelder aus dem Programm zur Stabilisierung des Euro in Anspruch nehmen.

Kritisch ist die Finanzlage vor allem auch in Spanien und Portugal. Dort ist sie jedoch weniger das Resultat unseriösen Haushaltsgebarens als vielmehr das Ergebnis von Marktreaktionen, die in letzter Konsequenz zu einer Verschlechterung der Schuldnerposition beider Länder geführt haben. Ursache war auch hier die hohe Neuverschuldung, die sich 2009 in Spanien auf 11,2 Prozent und in Portugal auf 9,4 Prozent des jeweiligen Bruttoinlandsprodukts belief.

STAATLICHE SCHULDENBELASTUNG IM INTERNATIONALEN VERGLEICH

Angaben für 2009 in % des Bruttoinlandsprodukts



+++ Zur Stabilisierung des Euro stellen die Euro-Länder und der IWF Finanzhilfen in Höhe von insgesamt 750 Mrd. Euro zur Verfügung. Die Finanzmärkte reagierten positiv auf die Entscheidung. Zuvor hatte das Misstrauen der Anleger die Gemeinschaftswährung belastet und die Refinanzierungskosten für Euro-Länder in die Höhe getrieben. +++



Mit einem gigantischen 750-Milliarden-Euro-Paket wollen die EU und der IWF den Euro stabilisieren. Ungewiss bleibt, was dies langfristig für die Währungsunion bedeutet.

Die äußerst ernst zu nehmende Gefahr, dass der hohe Mittelbedarf die Zahlungsfähigkeit der iberischen Länder und damit letztlich die Stabilität der gemeinsamen europäischen Währung beeinträchtigen könnte, veranlasste die Euro-Staatengemeinschaft und den IWF, ein gewaltiges Rettungspaket im Umfang von insgesamt 750 Milliarden Euro zusammenzustellen. Die Gelder sind hauptsächlich dazu bestimmt, die Euro-Staaten untereinander mit günstigen Krediten und Garantien zu versorgen. Zugleich sind sie ein Signal an die Devisenmärkte, dass die Länder der Gemeinschaft alles unternehmen, die Stabilität des Euro zu verteidigen. Auch die Europäische Zentralbank sowie die Notenbanken der USA, Englands, Kanadas und der Schweiz sicherten umfassende Hilfen zu.

VERPFLICHTUNG ZU WEITREICHENDEN KONSOLIDIERUNGSMASSNAHMEN

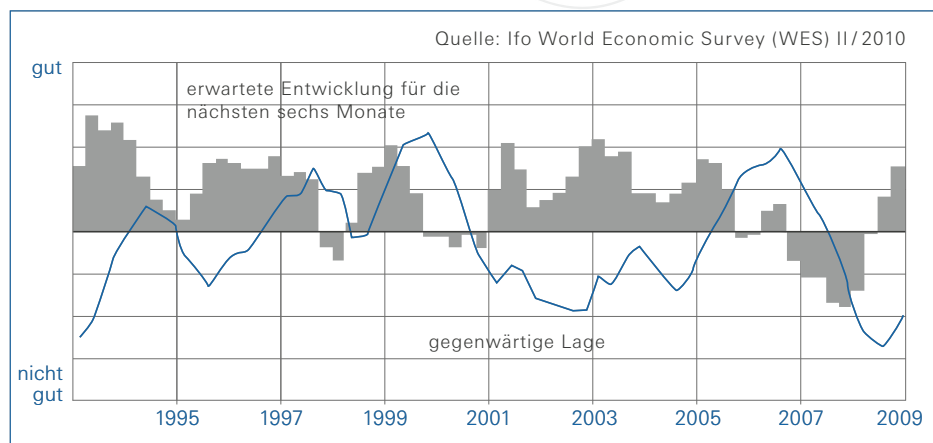
Als Konsequenz aus der Euro-Krise müssen die Euro-Länder künftig weit strenger zur Einhaltung der Stabilitätskriterien verpflichtet werden.

Rechtliche Grundlage für das Euro-Rettungspaket ist Artikel 122 des Lissabon-Vertrages, der die Möglichkeit vorsieht, bei „außergewöhnlichen Ereignissen, die sich der Kontrolle des Staates entziehen“, finanziellen Beistand zu leisten. Bei der Griechenland-Hilfe kam diese Klausel nicht zum Zug, weil die Schuldenkrise dort vor allem durch interne Unzulänglichkeiten Griechenlands ausgelöst worden war. Um Mittel aus dem Rettungspaket erhalten zu können, mussten sich Spanien und Portugal verpflichten, tief greifende Konsolidierungsmaßnahmen einzuleiten. Dies war vor allem im Falle Spaniens wichtig, weil das Land aufgrund seiner schieren Größe der eigentliche Problemfall Europas ist. Spaniens Staatsverschuldung liegt zwar noch unterhalb jener 60 Prozent des Bruttoinlandsprodukts, die der Maastrichter Vertrag als Grenzwert vorschreibt, doch könnte sich dies angesichts der enormen strukturellen Probleme des Landes sehr rasch ändern.

+++ 2009 brach die Wirtschaftsleistung im Euro-Raum um 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr ein. Mit rund 5 Prozent waren die Rückgänge in Deutschland und in Italien am größten. Für das laufende Jahr liegen die Prognosen für Europa bei einem Plus von rund 1 Prozent, während sich Deutschland mit einem Plus von 2 Prozent etwas stärker erholen dürfte. +++

EURO-RAUM

Wirtschaftliche Lage und Erwartungen



In Spanien schrumpfte die Wirtschaft im Berichtsjahr um 3,6 Prozent. Belastet durch das Ende des Baubooms ist auch 2010 mit einem weiteren Rückgang zu rechnen.

So dürfte Spanien als einziges größeres europäisches Land sowohl in diesem als auch in den nächsten Jahren kaum Wachstum generieren. Verantwortlich dafür ist unter anderem der massive Einbruch bei den Bauinvestitionen. Sie stellten lange Jahre eine wichtige Stütze der spanischen Konjunktur dar, kamen dann jedoch im Zuge der Finanzkrise fast ganz zum Erliegen. Die Spuren dieses Einbruchs sind am Arbeitsmarkt abzulesen, wo die ohnehin rekordhohe Arbeitslosenquote mittlerweile deutlich über 20 Prozent hinausgeht – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf den privaten Verbrauch des Landes.



URSACHE DER EURO-KRISE IST DIE FEHLENDE HAUSHALTSDISZIPLIN IN EUROPA

Ohne konsequente Haushaltsdisziplin in allen Euro-Ländern lässt sich die Stabilität des Euro dauerhaft nicht gewährleisten.

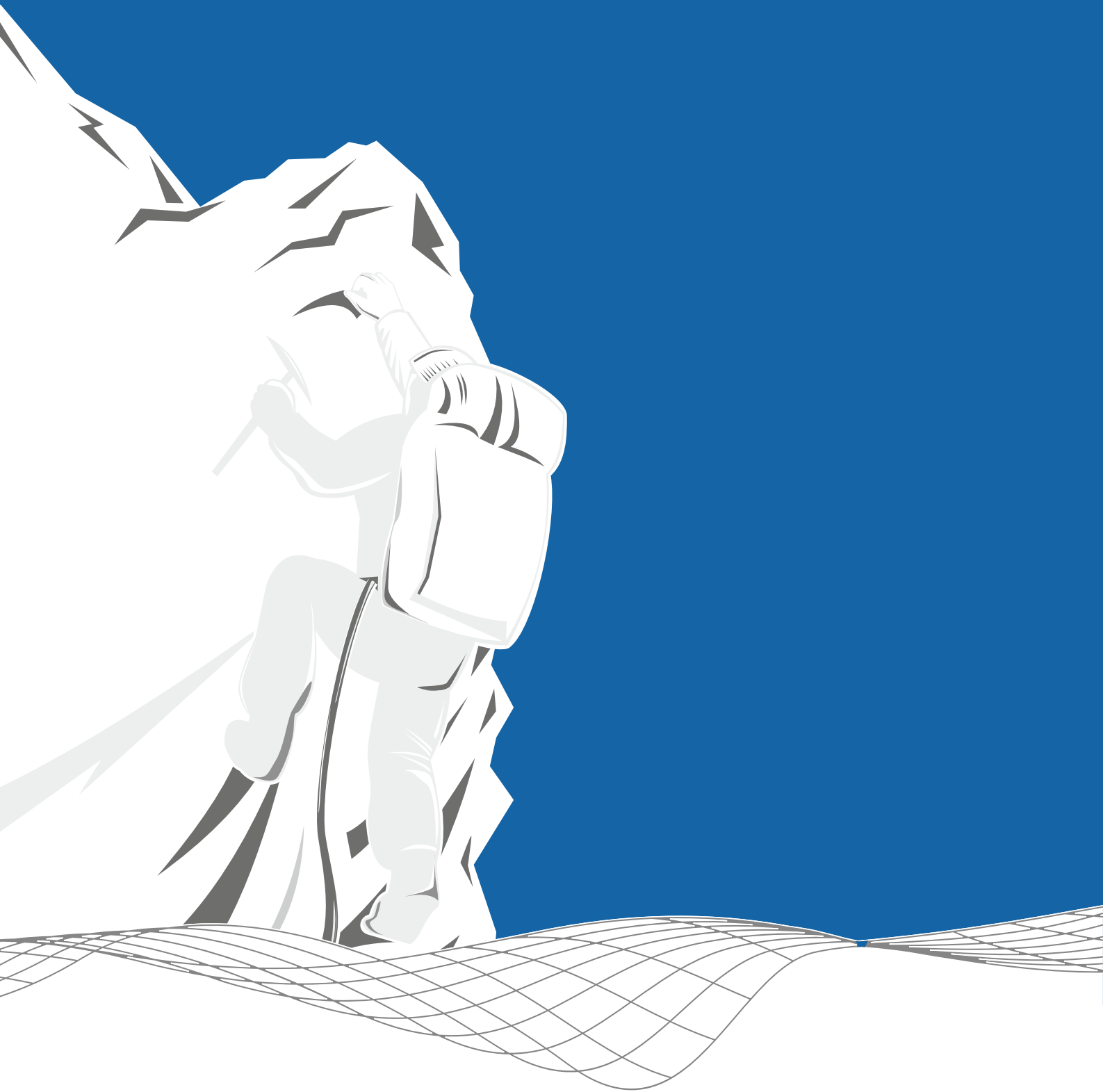
Die eigentliche Ursache der Euro-Krise, darin sind sich alle Experten einig, ist in der mangelnden Haushaltsdisziplin der Euro-Staaten zu suchen. Die Einhaltung der Vorgaben des Maastrichter Vertrags, der aus guten Gründen sowohl für die Neuverschuldung als auch für die Gesamtschulden der Euro-Staaten enge Grenzen gezogen hatte, ist zu keiner Zeit mit dem nötigen Nachdruck eingefordert worden. Stattdessen geriet die öffentliche Verschuldung in vielen Fällen außer Kontrolle. Auch Deutschland, das sich gern als Sachwalter der Euro-Stabilität versteht, bildet hierbei keine Ausnahme.

Milliardenschwere Programme zur Stabilisierung der Währung zeigen nur kurzfristige Wirkungen.

Zur nachhaltigen Überwindung der Euro-Krise muss daher an dieser Schwachstelle angesetzt werden. Die jetzt verabschiedeten milliardenschweren Hilfs- und Rettungspakete sind lediglich kurz- bzw. mittelfristig wirkende Notmaßnahmen. Ob sie den gewünschten Erfolg erzielen werden, steht noch dahin. Zur eigentlichen Problemlösung tragen sie jedoch ebenso wenig bei wie Forderungen nach Einrichtung staatlicher Ratingagenturen oder nach Diskriminierung spekulativer Finanzmarktaktivitäten. Mit Letzteren werden vor allem populistische Klischees bedient, die im Übrigen dazu dienen, von den eigentlich Verantwortlichen der Krise, den politischen Entscheidungsträgern, abzulenken.

Die Euro-Krise sollte als Chance begriffen werden, die Einhaltung der Stabilitätskriterien in Zukunft verbindlich zu regeln.

Lassen diese Entscheidungsträger auch weiterhin ein konsequentes Handeln vermissen, werden die Erwartungen, die an die Solidität der Finanz- und Wirtschaftspolitik der europäischen Staaten gerichtet sind, noch weiter beschädigt. Damit schwindet dann auch das alles entscheidende Vertrauen in die Stabilität des Euro. An der konsequenten – und strafbewehrten – Einhaltung von Stabilitätsbedingungen, zu denen vor allem solide Staatshaushalte gehören, führt deshalb kein Weg vorbei.



Erfolg ist unser Ziel

Steile Hänge lassen sich oft nur durch Umwege erklimmen. Für unser Mitunternehmerkonzept treffen wir umfangreiche Entscheidungen, um eine gute Rendite zu erwirtschaften.

Das Investitionsjahr 2009

KLARE AUSRICHTUNG – Mit ihrer klaren Positionierung und einer den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepassten flexiblen Anlagestrategie konnte sich die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr am Markt behaupten.

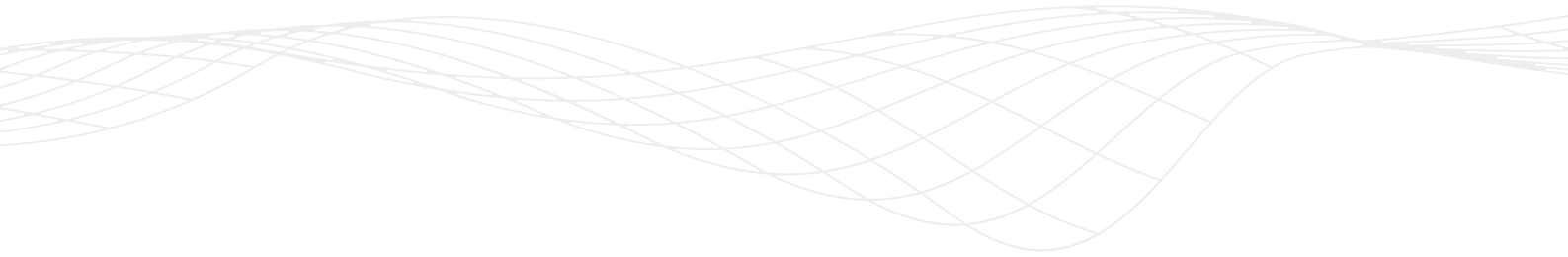
WELTWIRTSCHAFT

Weltwirtschaft leidet 2009 unter der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise.

Das Wachstum der Weltwirtschaft stand 2009 ganz im Zeichen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise, die bereits im Jahr zuvor zu dramatischen Wachstumseinbrüchen in den Industrieländern und zu Wachstumsverlusten in den Schwellenländern geführt hatte. Der Tiefpunkt der schwersten Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg war schließlich im Sommer 2009 überwunden. Die Lage an den Weltfinanzmärkten begann sich zu entspannen, die Stimmungsindikatoren zeigten wieder nach oben, Auftragseingänge und Produktion nahmen zu. Eine Belebung erfuhr auch der stark geschrumpfte Welthandel, der vor allem von der deutlich aufwärts gerichteten Entwicklung der Schwellenländer, namentlich jener im asiatischen Raum, profitierte. Gleichwohl ging die weltwirtschaftliche Produktion in 2009 um rund 2,5 Prozent zurück.

Im Euro-Raum schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Berichtsjahr um 4,1 Prozent – nach einem leichten Zuwachs von 0,4 Prozent in 2008. Ausschlaggebend war dabei vor allem die schwache Inlandsnachfrage, die ihre Ursache in krisenbedingt deutlich gestiegenen Arbeitslosenzahlen hatte. Hinzu kamen Einbrüche bei Investitionen und beim Export. Auch im laufenden Jahr dürften die Länder der Euro-Zone zu den konjunkturellen Nachzüglern gehören, da die desolate Lage der öffentlichen Finanzen die Regierungen vieler Staaten, insbesondere jener von Griechenland, Spanien, Portugal und Italien, zu erheblichen Konsolidierungsanstrengungen zwingt.

Deutschland gehörte 2009 mit einem Minus-Wachstum von 5,0 Prozent zu den von der Finanz- und Wirtschaftskrise am stärksten betroffenen Ländern. Als stark exportorientierte Volkswirtschaft wirkte sich der zeitweise starke Einbruch im Welthandel in besonderer Weise aus und ließ die industrielle Produktion in einem bis dahin nicht gekannten Ausmaß zurückgehen. Die gegen Jahresmitte einsetzende Stabilisierung wurde unter anderem mit massiven wirtschaftspolitischen Interventionen erreicht, die auf eine Belebung der Binnen-



wirtschaft zielten. Hierzu gehörte u.a. die sogenannte „Abwrackprämie“ für Altfahrzeuge, die der Absatzkrise in der Automobilbranche entgegenwirkte.

FINANZMÄRKTE

Staatliche Hilfen für den Finanzsektor und stützende Maßnahmen führen zur langsamen Erholung.

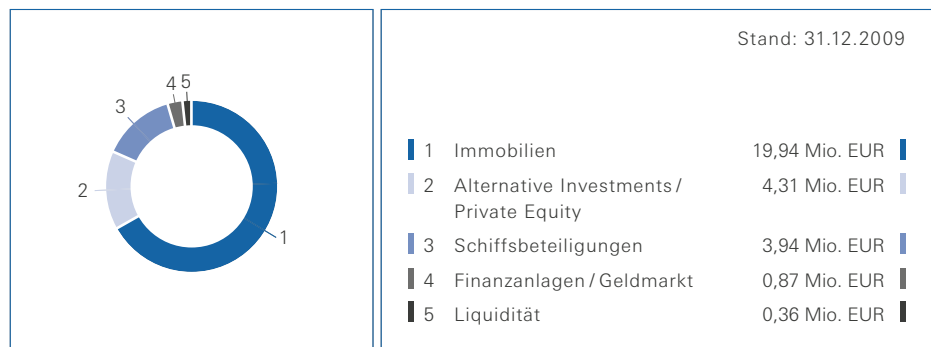
Die Lage an den Weltfinanzmärkten hat sich im Verlauf des Berichtsjahres wieder entspannt. Hierzu trugen massive Interventionen der Notenbanken, staatliche Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor maßgeblich bei. Im Gefolge kam es schon bald zu Kursgewinnen an den internationalen Aktienmärkten und zu rückläufigen Risikoaufschlägen auf Unternehmensanleihen und Staatsanleihen von Schwellenländern. Andererseits traten mit der eskalierenden Verschuldungskrise in einigen europäischen Ländern neue Belastungen zutage. Die Europäische Union (EU) und der Internationale Währungsfonds (IWF) reagierten darauf mit einem Notprogramm (für das überschuldete Griechenland) und einem 750-Milliarden-Euro-Rettungspaket zur Stützung der europäischen Währung.

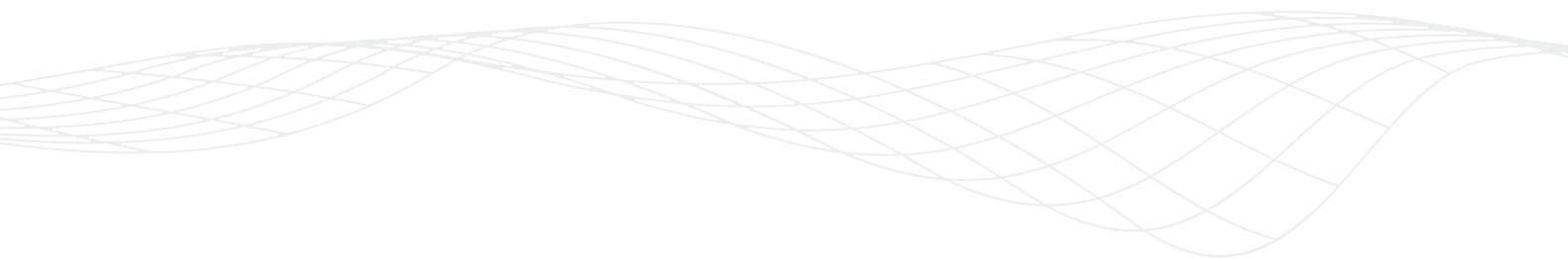
SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

Risikominimierung mit breiter Diversifikation hat als Strategie bei den Anlageklassen Priorität.

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG verfolgte auch im Berichtsjahr mit einer breiten Diversifikation in den jeweiligen Anlageklassen ihre langfristige Strategie, attraktive Chancenpotenziale bei einer weitreichenden Risikominimierung zu nutzen. Vor dem Hintergrund der volatilen Märkte wurden die Wertpapiermittel umgeschichtet oder weiterhin

INVESTITIONEN (Gesamt: 29,4 Mio. Euro)





teilweise in Festgeldern gehalten. Die unübersichtlichen Tendenzen, die sich zum Jahresstart 2010 abzeichneten, bestätigen diese sicherheitsorientierte Strategie.

Investitionen in Sachwerte sind Investitionen in Wertpapiere vorzuziehen.

Die Geschäftsleitung hat sich entschieden, auf Sicht gezielte Investitionen ausschließlich in Sachwerte zu tätigen, daneben Investitionen in Wertpapiere zurückzustellen, bis eine nachhaltige Marktstabilität eingetreten ist.

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

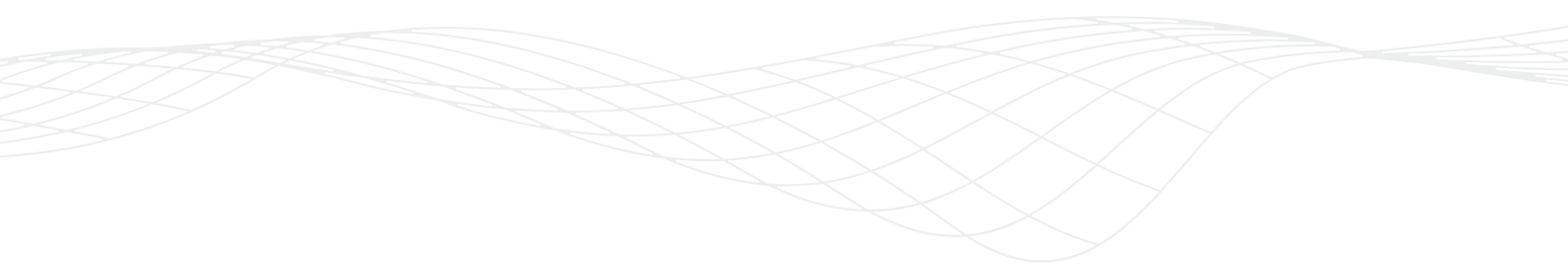
Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war im Jahr 2009 in den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie Alternative Investments/Private Equity investiert. Der Wert des Gesamtportfolios reduzierte sich durch Anpassungen in der Vermögensbewertung sowie aufgrund von Auseinandersetzungen auslaufender Beteiligungen um –4,7 Mio. Euro auf 29,4 Mio. Euro (Vorjahr: 34,1 Mio. Euro).

Der Wert der Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen erhöhte sich auf 19,9 Mio. Euro (Vorjahr: 16,2 Mio. Euro). Ihr Anteil am Gesamtportfolio erreichte somit 67,8 Prozent. Die Rendite aus der aktiven Vermietung betrug im Berichtsjahr 8,5 Prozent vor Kosten (Vorjahr: 9,5 Prozent).

Die noch kurzfristig geparkten Wertpapiermittel wurden weiter in Immobilien investiert. Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro) eine Gewichtung in Höhe von 2,9 Prozent. Diese Anlageklasse generierte im Berichtsjahr 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro).

Anteil des Segments Alternative Investments/Private Equity am Gesamtportfolio steigt.

Der Gesellschaft stand zum 31.12.2009 ein Liquiditätspolster von 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro) zur Verfügung. Dies sind 1,3 Prozent vom Gesamtvermögen. Das in 2007 neu aufgenommene Segment Alternative Investments/Private Equity wies zum Jahresende 2009 ein Vermögen in Höhe von 8,2 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro) aus und war somit am Gesamtportfolio mit 28,1 Prozent (Vorjahr: 24,9 Prozent) beteiligt.



Schwieriges Marktumfeld zur Finanz- und Kapitalmarktkrise.

LEICHTE VERLUSTE INFOLGE DES SCHWIERIGEN MARKTUMFELDS

Vor dem Hintergrund der kritischen Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten blickt die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG auf ein volatiles Jahr zurück. Als Folge des im Jahresverlauf außergewöhnlich schwierigen Marktumfelds und bedingt durch Wertanpassungen im Anlagebereich sowie ordentliche Vertragsbeendigungen werden den atypischen stillen Gesellschaftern für 2009 geringe Verluste in Höhe von –1,7 Mio. Euro (Vorjahr: –2,0 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr –68 TEUR (Vorjahr: –142 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen liegt leicht über Vorjahresquote.

Zum Jahresende 2009 hatten weitere 1.264 Verträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht. Hieraus resultierten Auszahlungen in Höhe von 8,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro), die im Laufe des Jahres 2010 zur Auszahlung kommen. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich im Berichtsjahr auf 237 Verträge und liegt damit leicht über der Quote des Vorjahres (2,7 Prozent). Im Jahr 2009 flossen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG rund 2,2 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu. Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 6.745 Verträge (Vorjahr: 7.342 Verträge).

Das Management rechnet für 2010 mit ca. 1,8 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen.

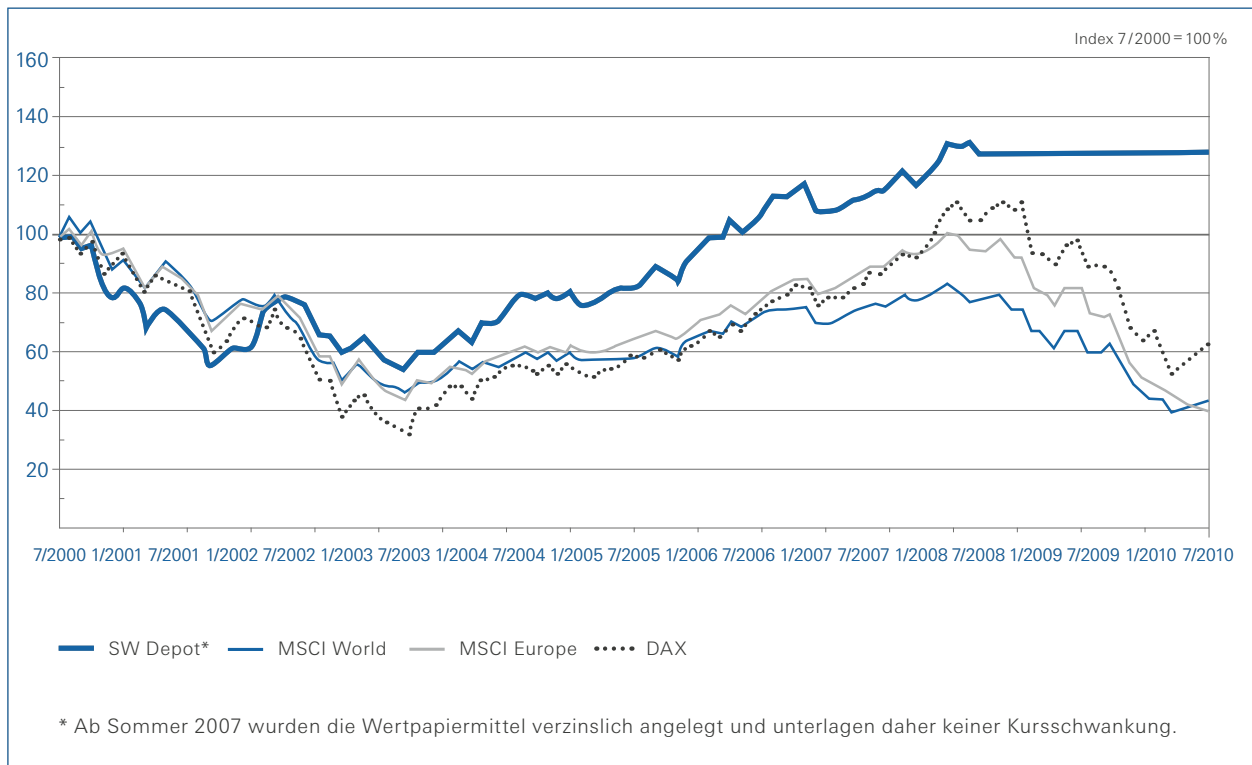
Wertpapiere 2009

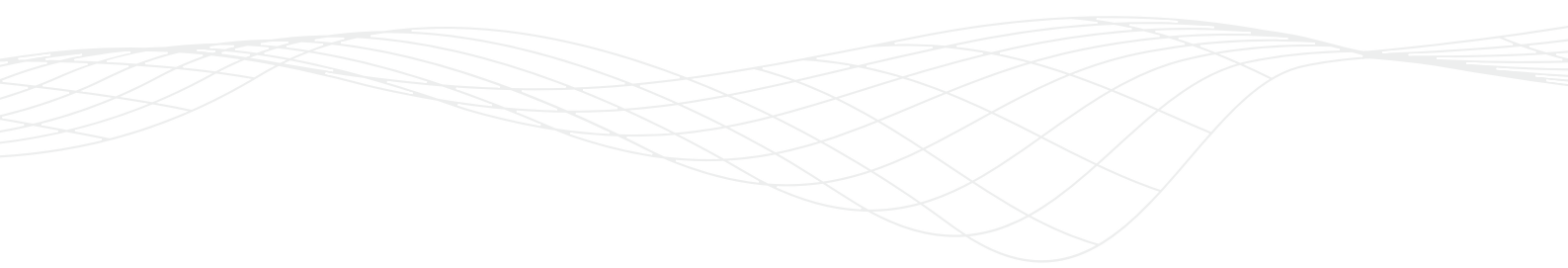
HOHE RISIKEN AN DEN AKTIENMÄRKTEN – Im Berichtsjahr setzten sich die starken Schwankungen, die die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 an den internationalen Finanzmärkten ausgelöst hatte, weiter fort.

Börsenjahr 2009: sensible Reaktionen auf Nachrichten und Finanzmaßnahmen.

Trotz der milliardenschweren Programme der Industriestaaten, die der Stabilisierung der Märkte dienten, gelang es letztlich nicht, die bestehenden Unsicherheiten zu beseitigen. Auch 2009 reagierten die Marktakteure daher stets sehr sensibel auf Nachrichten, die die Frage nach einer nachhaltigen Krisenbewältigung berührten.

WERTENTWICKLUNG





DAX schließt in 2009 höher als zu Jahresbeginn.

Vor allem Aktien von Banken und Versicherungen standen weltweit unter besonders kritischer Beobachtung, weshalb bei ihnen die Ausschläge stets überdurchschnittlich ausgeprägt waren. Wechselkursbedingt traf dies auch auf Aktien stark exportabhängiger Branchen wie Automobil- oder Maschinenbau zu. Ende 2009 schloss der deutsche Leitindex DAX bei 5.957 Punkten – das waren 26,6 Prozent mehr als zu Jahresbeginn. Anfang März war der Jahrestiefststand bei 3.588 Punkten erreicht. Beim MDAX, der binnen Jahresfrist 36,1 Prozent gewann, verlief die Entwicklung noch etwas günstiger.

Ähnliche Verläufe zeichneten auch die anderen Industrieländer nach. In den USA und in Großbritannien verbuchten die Märkte mit 21,3 Prozent (Dow Jones Industrial Index) und 22,5 Prozent (FTSE 100) zwar etwas geringere Jahreszuwächse, allerdings mussten dort im Jahr zuvor auch geringere Abschläge hingenommen werden.

ZURÜCKHALTUNG BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, die ihre Wertpapierliquidität zugunsten anderer Investitionen sowie zur Auszahlung fälliger Anlegerverträge reduzierte, blieb gegenüber den Kursanstiegen weiterhin skeptisch. Die hohe Zahl an Unternehmens- und Bankenpleiten unterstreicht diese Zurückhaltung.

Kein größeres Engagement in Wertpapiere.

AUSBLICK 2010

Angesichts der noch nicht vollständig überwundenen Finanz- und Wirtschaftskrise und der nach wie vor bestehenden hohen Rückschlaggefahren erscheint es uns auch im Geschäftsjahr 2010 nicht vertretbar, größere Engagements bei Aktien einzugehen. Dennoch halten wir die Wertpapierklasse nach wie vor als wesentlichen Bestandteil unseres zukünftigen Investitionsportfolios.



Immobilien

EINBRÜCHE AN VIELEN IMMOBILIENMÄRKTEN – In zahlreichen westlichen Industriestaaten fand im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise ein lang anhaltender Immobilienboom sein plötzliches Ende. Betroffen waren davon neben den USA auch große europäische Länder, unter ihnen Spanien, Italien und Großbritannien. Unmittelbare Folgen des Zusammenbruchs waren teils dramatische Rückgänge bei den zuvor stark gestiegenen Immobilien- und Mietpreisen sowie anziehende Leerstandsdaten. Diese Entwicklung hielt auch 2009 unvermindert an.

Ein Überangebot an Gewerbeimmobilien und ein stabiler Wohnimmobilienmarkt kennzeichnen 2009.

Da es in Deutschland keine vergleichbaren Marktübertreibungen gegeben hatte, waren hier die negativen Auswirkungen auch entsprechend geringer. Bei uns belasteten allerdings der starke Rückgang des gesamtwirtschaftlichen Wachstums und ein weiter wachsendes Angebot an Gewerbeimmobilien, deren Bau noch in Boomzeiten begonnen wurde. Als relativ stabil erwies sich dagegen der Wohnimmobilienmarkt, der von niedrigen Zinsen und einem insgesamt erstaunlich robusten Arbeitsmarkt profitierte.

2010 ist damit zu rechnen, dass es zu einer allmählichen Stabilisierung am Immobilienmarkt kommt. Ausschlaggebend hierfür dürften die konjunkturelle Belebung, die erfreuliche Entwicklung am Arbeitsmarkt sowie das weiterhin niedrige Zinsniveau sein. Im Übrigen stellen sich Immobilienanlagen auch aus Anlegersicht als attraktiv dar, weil sich mit ihnen – bei sorgfältiger Standortwahl – höhere Gesamterträge erzielen lassen als mit Staatsanleihen.

IMMOBILIENBESTAND UNVERÄNDERT

Zehn Objekte sowie Immobilienbeteiligungen kennzeichnen die Anlageklasse Immobilien.

Das Immobilienportfolio umfasst weiterhin 10 Objekte sowie ein unbebautes Grundstück. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 8,6 Prozent (Vorjahr: 8,7 Prozent). Eine Grundstücksveräußerung wurde in 2009 getätigt. Weitere Veräußerungen sind auch in 2010 geplant. Die Gesellschaft trat daneben weiterhin als Co-Investor bei mittelbaren Immobilienprojekten auf. In dieses Engagement flossen im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 0,3 Mio. Euro.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugang	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} EUR	Verkehrswert EUR	Buchwert 31.12.2009	Mieteinnahmen EUR	Mietrendite ² %
06.2002	Leipzig, Holbeinstraße 38a	766.938	1.390.000	692.644	53.682	7,1
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	415.000	297.345	28.223	8,0
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	580.000	960.000	558.207	43.520	7,5
12.2003	Leipzig, Holbeinstraße 38b	254.000	441.000	242.006	19.833	7,8
05.2003	Markdorf, Ravensburger Straße 30	533.200	590.700	469.415	31.844	6,0
10.2004	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.204.500	1.925.000	1.144.313	98.834	8,2
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	360.000	325.165	32.917	9,7
01.2006	Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b,c	1.009.950	1.100.000	997.632	67.139	6,6
09.2007	Nürnberg, Pirkheimer Straße 77	937.300	965.000	947.653	80.135	8,1
10.2007	Köln-Ehrenfeld, Vogels-/Hospeltstr.	4.326.000	4.650.000	4.399.636	440.548	10,0
	Gebäude gesamt	10.302.389	12.796.700	10.074.015	896.676	8,6
12.2003	Weingarten, Nachtweide unbebaut	158.850	363.200	184.371		
	Gebäude und Grundstücke	10.461.239	13.159.900	10.258.386	896.676	8,5
Verkäufe	Weingarten, Nachtweide unbebaut		Veräußerungsgewinn 2009		8.127	
	Gebäude/Grundstücke gesamt	10.461.239	13.159.900	10.258.386	904.803	8,5
CO-INVESTMENTS						
	Beteiligung Distressed Real Estate II	4.664.000	4.664.000	4.664.000	116.014	4,8
	Beteiligung Distressed Real Estate IV	210.000	210.000	210.000	3.000	4,1
	Beteiligung Distressed Real Estate V	1.451.000	1.451.000	1.451.000	43.637	4,3
	peg Loft Frankfurt GmbH & Co. KG	500.000	500.000	500.000	27.778	10,0
	Immobilienbeteiligungen gesamt	6.825.000	6.825.000	6.825.000	190.429	5,1
	Anlageklasse Immobilien	17.286.239	19.984.900	17.083.386	1.095.232	7,4
1) Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto) 2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) 3) bereinigt um evtl. Verkäufe						

Der Wert des Immobilienbestandes erhöhte sich auf 19,9 Mio. Euro.

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG summiert sich zum Jahresende 2009 auf 19,9 Mio. Euro (Vorjahr: 13,4 Mio. Euro).

Die Belegungsquoten in den Objekten sind mit 97,3 Prozent sehr zufriedenstellend.

UMBAUMASSNAHMEN ERHÖHEN DIE WOHNQUALITÄT

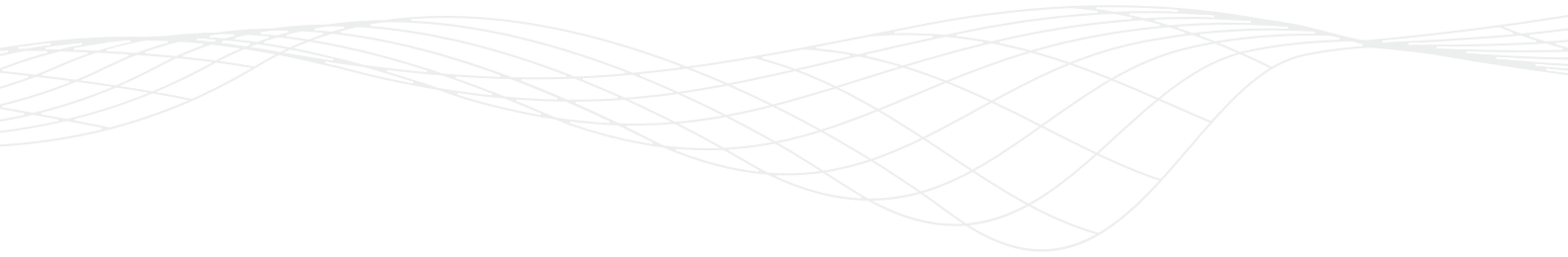
In den Beteiligungsprojekten DRE waren die Sanierungsarbeiten und die Umgestaltung zu barrierefreien Wohnungen in vollem Gange. In DRE II konnten nach der kürzlich erfolgten offiziellen Wiedereröffnung die ersten Mieter ihre neu gestalteten Wohnungen im renovierten „Roten Riesen“ beziehen.

peg-Loft Frankfurt: attraktive Immobilien in der Mainmetropole.

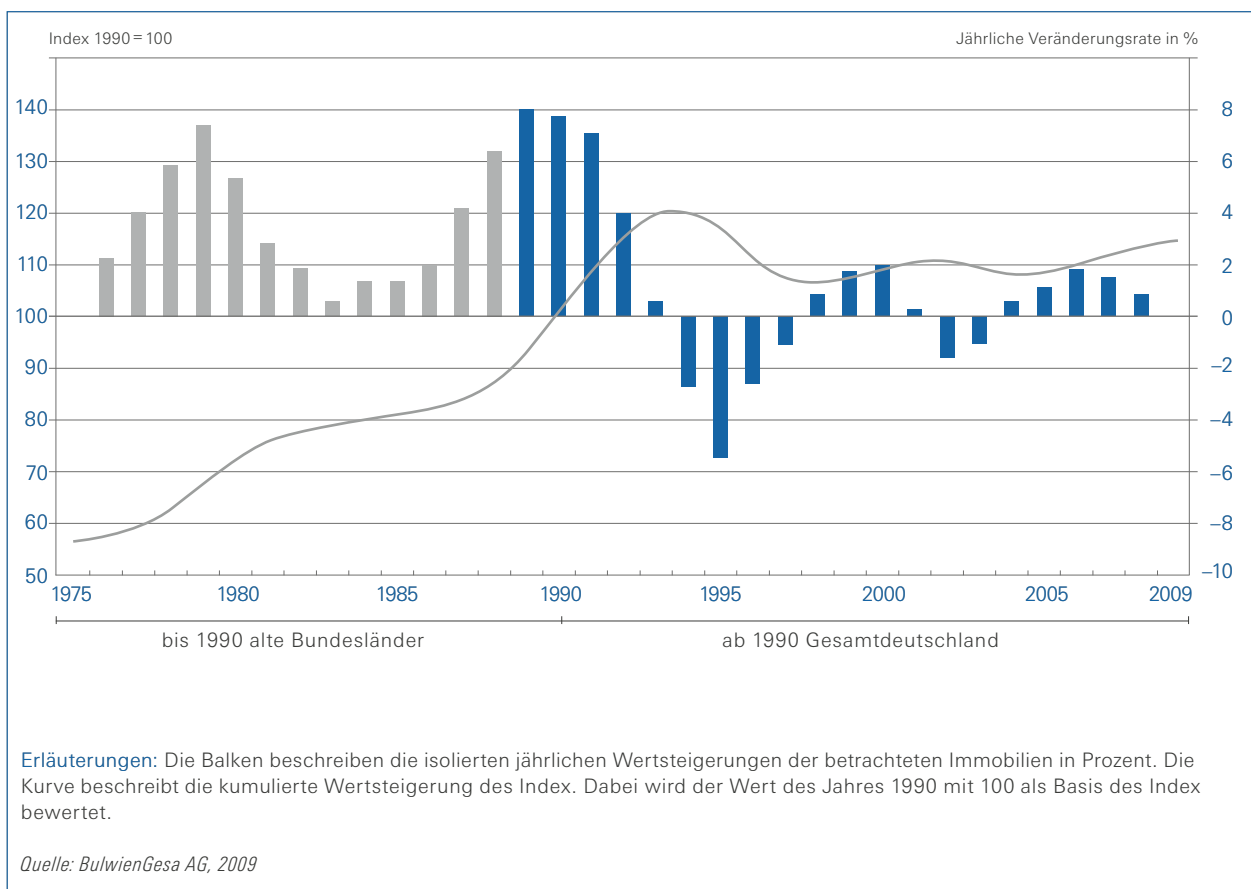
Bei der Mezzanine-Beteiligung an der peg-Loft-Frankfurt ergaben sich kleine architektonische Planänderungen, die das Objekt noch schöner und besser in die Umgebung integriert wirken lassen. Zudem konnte damit mehr Fläche gewonnen werden.

FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 14,9 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 16,2 Prozent aus. In 2009 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.



IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



OFFENE SITUATION IN 2010

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, in 2010 das Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. Insbesondere die Vermarktung des Objektes in Köln-Ehrenfeld wird in 2010 im Fokus stehen. 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.

Management wird Chancen auf dem Immobilienmarkt in 2010 nutzen.

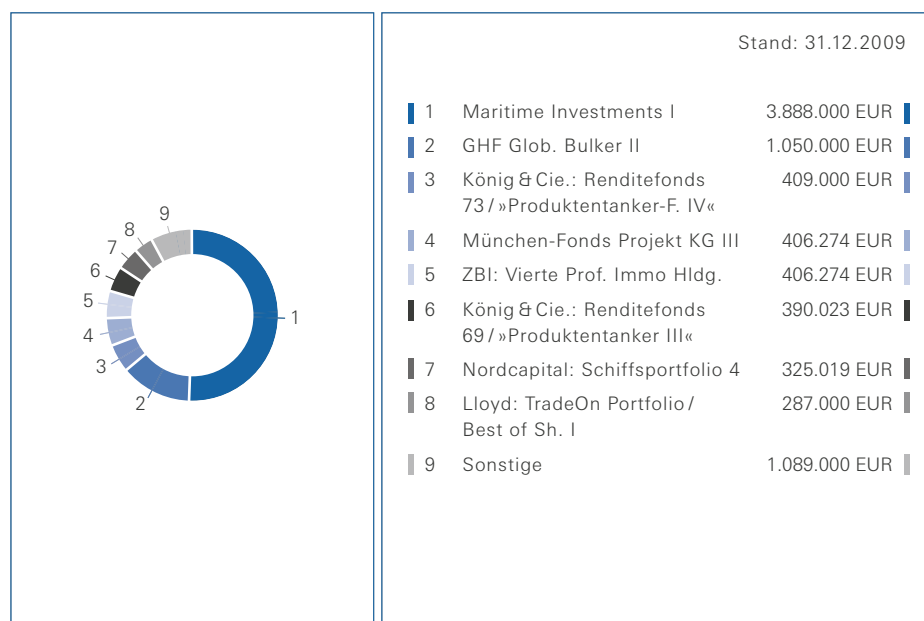
Alternative Investments

DIE ANLAGEKLASSE ERHÖHTE SICH LEICHT

Alternative Investments bieten eine Vielzahl an Anlagestrategien.

Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2009 auf 29,8 Prozent (Vorjahr: 24,9 Prozent) des Gesamtportfolios leicht erhöht wurde, umfasst Unternehmensbeteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien sowie Schiffe erfolgen – auch über sogenannte „Secondaries“.

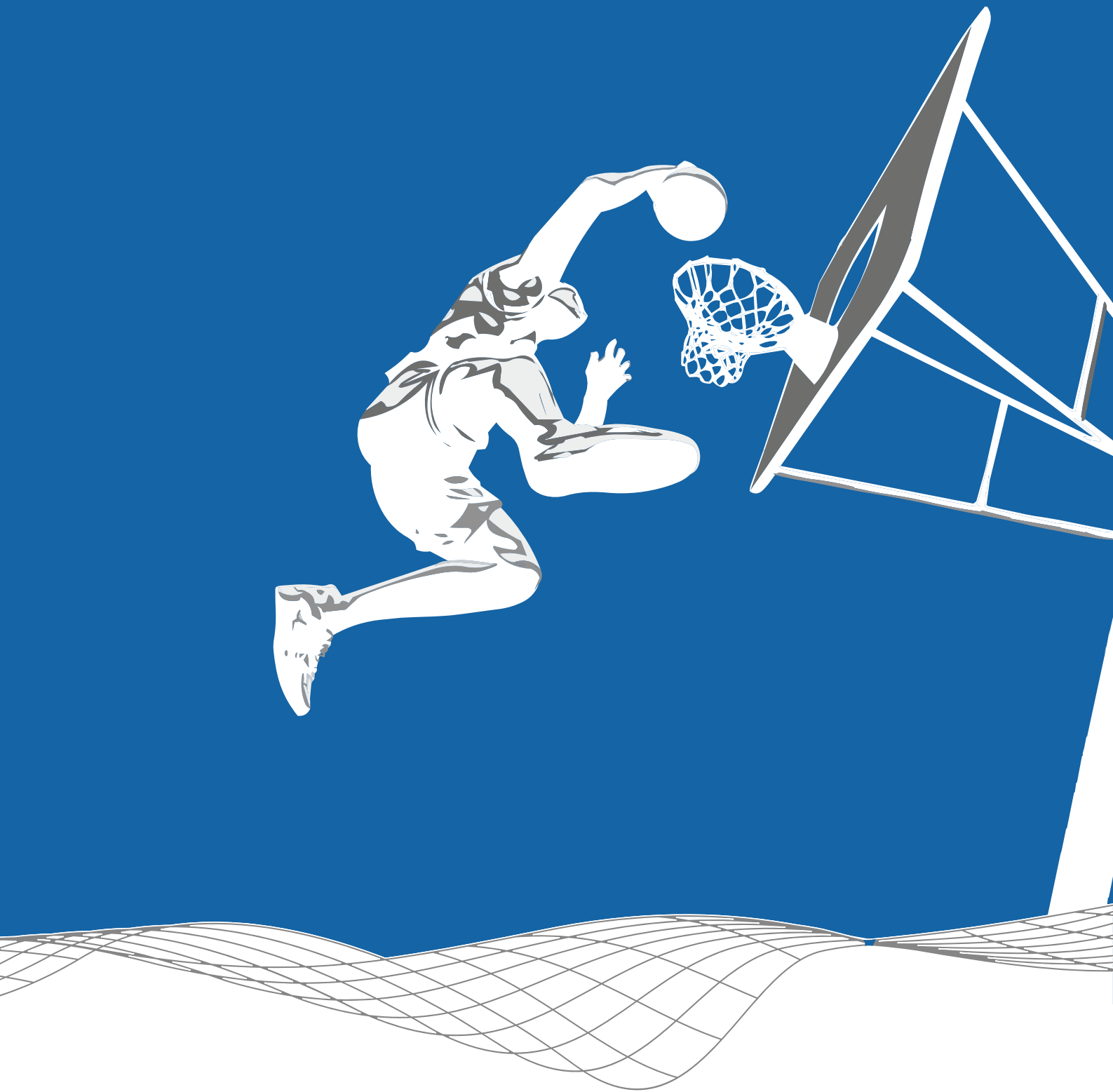
ALTERNATIVE INVESTMENTS (Gesamt: 8,2 Mio. Euro)



AUSBLICK

Keine neuen Investitionen in alternative Investments geplant.

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2010 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen weiter genutzt werden sollen.



Eine solide Rendite erzielen

Die Fokussierung auf gute Treffer und Branchenkompetenz spielen eine wichtige Rolle. Deshalb erwirtschaften wir mit der Mehrzahl unserer Immobilien eine gute Rendite.

Zugangsdatum	07.06.2002
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	53.682 EUR
Betriebsüberschuss 2009	38.959 EUR
Mietrendite	7,1%
Unsere Einheiten	11 WE, 11 TG
Eigenkapital Ist	38%
Fremdkapital Ist	466.794 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	476.559 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	93.412 EUR
Buchwert	683.175 EUR
Verkehrswert	1.320.000 EUR



LEIPZIG | Holbeinstraße 38a

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

Zugangsdatum	17.12.2003
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	19.833 EUR
Betriebsüberschuss 2009	14.274 EUR
Mietrendite	7,8%
Unsere Einheiten	3 WE, 3 TG
Eigenkapital Ist	41%
Fremdkapital Ist	149.144 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	118.828 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	23.903 EUR
Buchwert	241.052 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



ÜBERLINGEN | Friedhofstraße 32

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

Zugangsdatum	25.02.2002
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	28.223 EUR
Betriebsüberschuss 2009	26.403 EUR
Mietrendite	8,0%
Unsere Einheiten	2 GE (2 BE)
Eigenkapital Ist	49%
Fremdkapital Ist	90.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	220.953 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	13.356 EUR
Buchwert	295.113 EUR
Verkehrswert	415.000 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 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	43.520 EUR
Betriebsüberschuss 2009	32.826 EUR
Mietrendite	7,5%
Unsere Einheiten	9 WE, 8 TG
Eigenkapital Ist	28%
Fremdkapital Ist	420.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	279.596 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	66.585 EUR
Buchwert	554.951 EUR
Verkehrswert	950.000 EUR

Zugangsdatum	26.05.2003
Fertigstellungsdatum	1992
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	70%
Restmietlaufzeit	31.01.13/30.06.09/30.06.11
Jahresmieteinnahme	31.844 EUR
Betriebsüberschuss 2009	24.051 EUR
Mietrendite	6,0%
Unsere Einheiten	3 GE (2 BE/1 Handel), 11 TG
Eigenkapital Ist	44%
Fremdkapital Ist	297.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	257.416 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	124.396 EUR
Buchwert	466.493 EUR
Verkehrswert	568.100 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	04.10.2004
Fertigstellungsdatum	ca. 1998
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	98.834 EUR
Betriebsüberschuss 2009	73.392 EUR
Mietrendite	8,2%
Unsere Einheiten	22 WE, 19 TG, 3 Außenstellplätze
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	500.580 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	192.810 EUR
Buchwert	1.139.133,98 EUR
Verkehrswert	1.900.000 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



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

Zugangsdatum	01.09.2005
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	31.12.2012
Jahresmieteinnahme	32.917 EUR
Betriebsüberschuss 2009	30.686 EUR
Mietrendite	9,7%
Unsere Einheiten	1 GE, 5 TG
Eigenkapital Ist	49%
Fremdkapital Ist	172.255 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	139.996 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	6.291 EUR
Buchwert	322.722,72 EUR
Verkehrswert	360.000 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 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	67.139 EUR
Betriebsüberschuss 2009	57.891 EUR
Mietrendite	6,6%
Unsere Einheiten	12 WE, 13 TG
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	226.480 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	168.197 EUR
Buchwert	992.994,12 EUR
Verkehrswert	1.100.000 EUR

Zugangsdatum	01.09.2007
Fertigstellungsdatum	1960 (Sanierung 2007)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	90%
Restmietlaufzeit	unbefristet/28.02.2013 GE
Jahresmieteinnahme	80.135 EUR
Betriebsüberschuss 2009	73.847 EUR
Mietrendite	8,1%
Unsere Einheiten	komplett
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	182.776 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	26.404 EUR
Buchwert	943.396,59 EUR
Verkehrswert	960.000 EUR



NÜRNBERG | Pirckheimer Straße 77

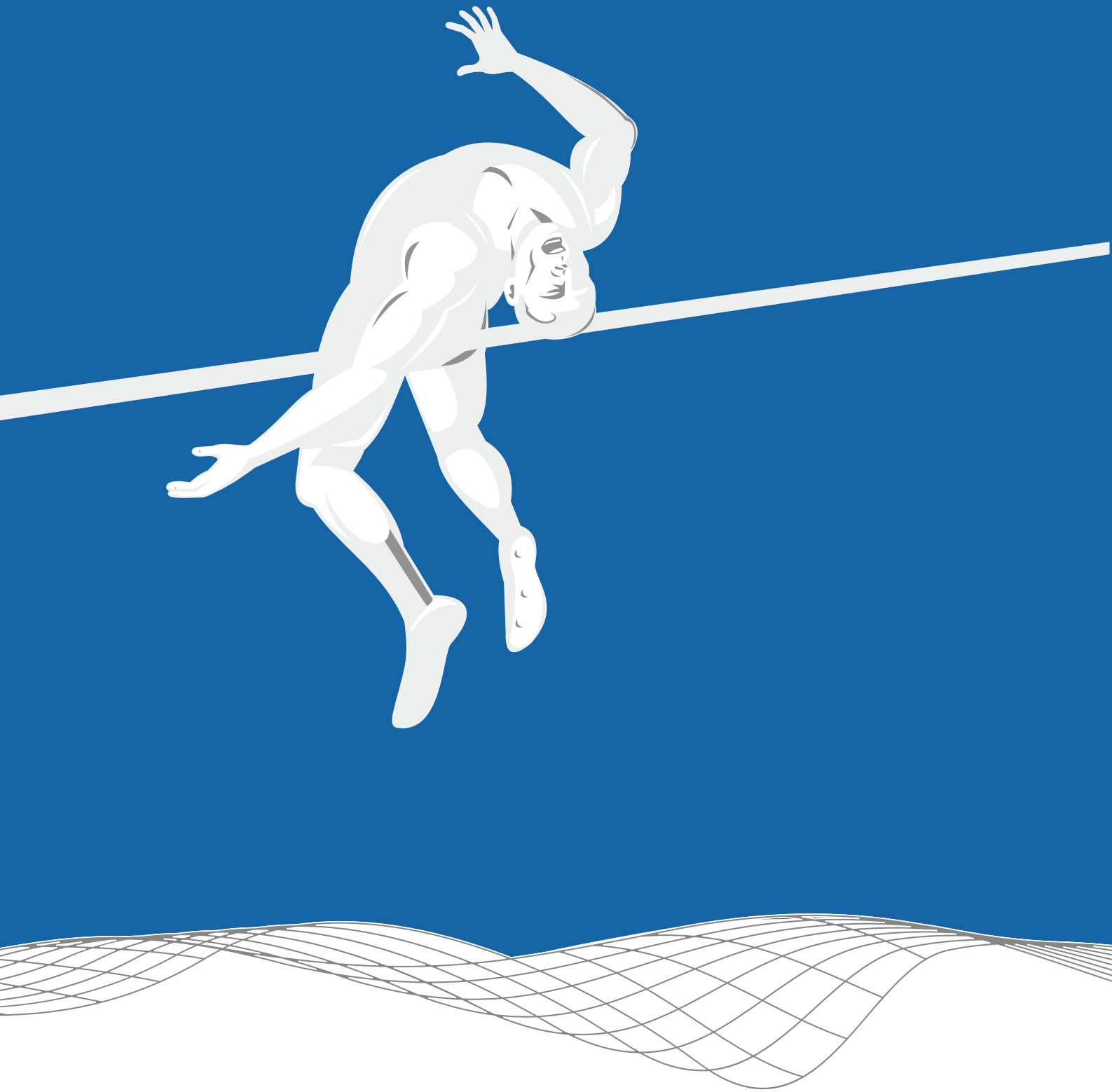
Objektmerkmale	Wohnanlage mit 16 WE und Bankfiliale
Größe	838,8 qm
Größe Grundstück	330 qm
Kaufpreis	937.300 EUR

Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	ca. 1900 (Halle 3 ca. 1980)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	98%
Restmietlaufzeit	30.04.12/31.03.13/unbefristet
Jahresmieteinnahme	440.548 EUR
Betriebsüberschuss 2009	424.092 EUR
Mietrendite	10,0%
Unsere Einheiten	Gewerbeareal mit Hallen und Bürofl.
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	975.193 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	149.955 EUR
Buchwert	4.386.409,89 EUR
Verkehrswert	4.650.000 EUR



KÖLN Ehrenfeld | Vogelsanger Straße / Hospeltstraße

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



Den Aktionsraum erweitern

Wir bewältigen Hindernisse, die sich uns in den Weg stellen: rasch und flexibel reagieren wir mit neuen Beteiligungen auf den Markt.

Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

Die weltweite Wirtschaftsflaute hat seit 2008 auch Exportweltmeister Deutschland erreicht.

Seit dem zweiten Quartal 2008 befand sich die deutsche Konjunktur in freiem Fall und in der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland. Mit besonderer Härte traf der Abschwung der Weltwirtschaft den deutschen Außenhandel, der als wichtigste Stütze der deutschen Wirtschaft mit dem Einbruch der Nachfrage einen dramatischen Rückgang zu verzeichnen hatte.

Frühindikatoren deuten ein Ende der globalen Rezession an, allerdings ist in den nächsten Jahren mit wesentlich geringeren Wachstumsraten zu rechnen als in den Jahren vor Ausbruch der Krise. So wies der Ifo-Geschäftsklimaindex bereits im Frühjahr 2009 wieder einen Anstieg aus, womit nunmehr das Ende der Rezession eingeläutet scheint, zumal die Konjunkturpakete der Regierung zunehmend ihre Wirkung entfalten und auch der Rekordtiefstand des EZB-Zinssatzes von 1 Prozent die Investitionen der Unternehmen ankurbeln wird. Für 2010 wird im Einklang mit der Erholung der Weltwirtschaft auch für Deutschland ein moderates Wachstum prognostiziert.

Die Auswirkungen der Rezession haben sich bislang nicht signifikant in den Arbeitszahlen abgezeichnet. Nach Auslauf der Kurzarbeit werden die Unternehmen allerdings auch bei einem verhaltenen Aufschwung ihr Arbeitskräftepotenzial an das veränderte Umfeld anpassen, weshalb mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahl zu rechnen ist.

Neuverschuldung führt zu Abgabenbelastung und sinkendem privaten Konsum.

Um Steuerausfälle sowie zusätzliche Belastungen aus dem Arbeitsmarkt, der Sozialkassen und der Konjunkturpakete kompensieren zu können, ist in den kommenden Jahren mit einer Neuverschuldung der öffentlichen Haushalte in Rekordhöhe zu rechnen. Diese nährt zum einen auf langfristige Sicht Inflationssorgen. Zum anderen spricht diese gegen eine Abgabentlastung der Bürger, was zu den verhaltenen Erwartungen an die Einkommensentwicklung beiträgt und in der Folge den Konsum in den kommenden Jahren belasten dürfte.

Die Erwartungen einer sehr langsamen Konjunkturbelebung sowie die düsteren Aussichten auf dem Arbeitsmarkt lassen auf negative Auswirkungen auf die heimischen Immobilienmärkte schließen, zumal diese der Konjunktur zeitlich nachlaufen. Im internationalen Vergleich wird die Situation in Deutschland weniger dramatisch ausfallen, da es keine vergleichbare Immobilienblase auf dem Wohnungsmarkt gab und zunehmende Inflationsängste sogar positive Impulse für diesen geben könnten.

*Bruttoinlandsprodukt bricht
2009 spürbar ein.*

Die weltwirtschaftliche Entwicklung war im Jahr 2009 geprägt von der stärksten Rezession seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs. In nahezu allen Regionen ging das reale Bruttoinlandsprodukt infolge der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise zurück – besonders stark in den Industrieländern (–3,6 Prozent). Das globale Bruttoinlandsprodukt schrumpfte im Vergleich zum Vorjahr spürbar (–2,3 Prozent) und lag deutlich unter unserer ursprünglichen Prognose für das Jahr 2009 (–0,3 Prozent). Nach dem Konjunkturereinbruch Ende 2008 erreichte die Weltwirtschaft im zweiten Halbjahr 2009 die Talsohle der Rezession, was vor allem auf wiederkehrende Wachstumsimpulse aus Asien zurückzuführen war. Das Bruttoinlandsprodukt ist mit –5,0 Prozent dazu deutlich gesunken, nachdem in den vorausgegangenen Jahren noch ein leichtes Plus zu verzeichnen war. Die Prognosen für das Jahr 2010 reichen von vorsichtig optimistisch bis weiterhin negativ.

Die Kurse an den internationalen Aktienbörsen zogen im Jahresverlauf 2009 kräftig an. Der Deutsche Aktienindex DAX, der in das Jahr 2009 mit nur noch 4.810 Punkten gestartet war, beendete das Aktienjahr mit einem Plus von knapp 23,8 Prozent und einem Stand von 5.957 Punkten.

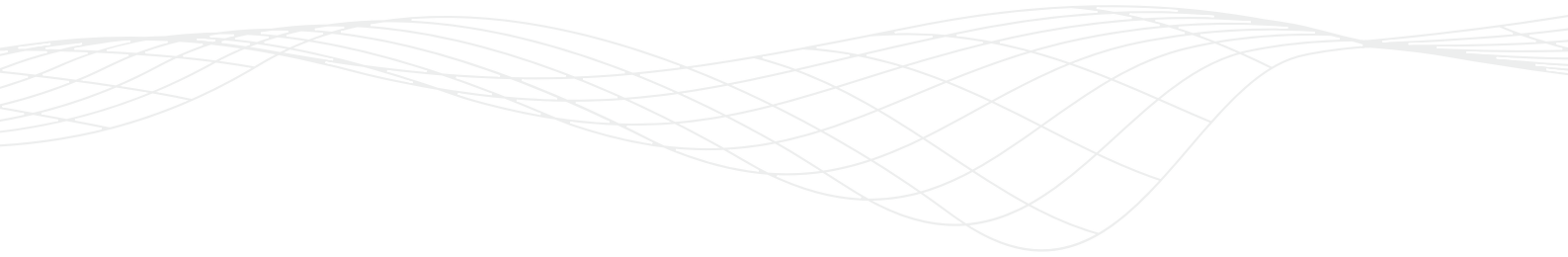
Das Zinsniveau im Euro-Raum sank weiter ab. So reduzierte sich beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR zum Jahreswechsel weiter auf 0,70 Prozent. Der Leitzins der EZB wurde von der europäischen Notenbank 2009 weiter bis auf 1,0 Prozent zurückgenommen. Aktuell steht dieser weiterhin bei 1,0 Prozent und verzeichnet damit den niedrigsten Stand seit Einführung der Gemeinschaftswährung Euro.

UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

*Umschichtung der Wertpapier-
mittel in andere Assetklassen.*

Die Mittel des Wertpapierportfolios der Gesellschaft wurden bereits in 2008 zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in andere Assetklassen, insbesondere Immobilien, umgeschichtet. Auch im Jahr 2009 wurden keine Wertpapierumsätze getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst weiterhin konstant 10 Objekte sowie ein noch nicht entwickeltes Grundstück. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr mittelbar als Co-Investor weiter in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 8,2 Prozent (Vorjahr: 8,7 Prozent). Eine Grundstücksveräußerung wurde in 2009 getätigt, weitere sind für 2010 realisierbar.



Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2009 82 TEUR (Vorjahr: 98 TEUR) an Zinserträgen.

Außerordentliche und vertraglich geregelte Beendigungen reduzieren die Anzahl der verwalteten Verträge.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 6.745 (Vorjahr: 7.342) Verträge. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 237 Verträge und liegt damit leicht über dem Vorjahr (2,7 Prozent). Weitere 1.264 (Vorjahr: 378) Verträge werden nach dem 31.12.2009 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

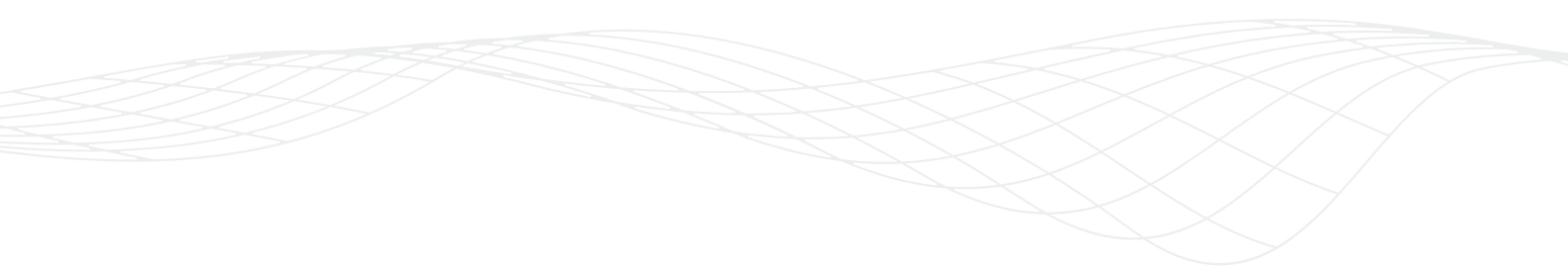
INVESTITIONEN

Anlageklasse Alternative Investments leicht erhöht.

Das Portfolio wurde in 2009 mit dem Schwerpunkt Immobilieninvestitionen ergänzt und planmäßig zur Refinanzierung von Vertragsbeendigungen über alle Assetklassen reduziert. Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2009 auf 29,8 Prozent (Vorjahr: 24,9 Prozent) leicht erhöht wurde, umfasst Unternehmensbeteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte „Secondaries“.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 14,9 Prozent (Vorjahr: 16,2 Prozent). In 2009 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden 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 schwankendes Jahr 2009 zurück.

Negatives Ergebnis auch aufgrund schwierigen Marktumfeldes.

Nachdem in den letzten Jahren vorwiegend Gewinne ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr 2009 mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Infolge des im Jahresverlauf außergewöhnlich schwierigen Marktumfeldes sowie bedingt durch Weitergaben von zum Teil auch geplanten Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2009 geringere Verluste in Höhe von –1,7 Mio. EUR (Vorjahr: –2,0 Mio. EUR Verlust) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2009 –68 TEUR (Vorjahr: –142 TEUR Verlust).

FINANZLAGE

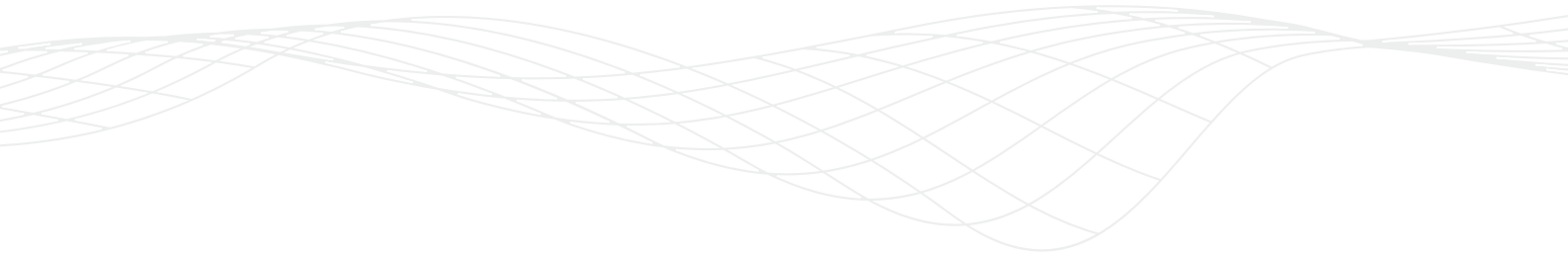
Gesamtportfolio reduzierte sich auf rund 27,6 Mio. Euro.

Das Gesamtportfolio reduzierte sich im Geschäftsjahr 2009 um –6,5 Mio. EUR (Vorjahr: –2,0 Mio. EUR) auf rund 27,6 Mio. EUR (Vorjahr: 34,1 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung sowie Auseinandersetzungen auslaufender Beteiligungen.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagbezogen einen Wert von 1,2 Mio. EUR (Vorjahr: 4,3 Mio. EUR) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 4,2 Prozent gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2009 wurden weitere Wertpapiermittel für Investitionen in andere Anlageklassen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Jahr 2009 flossen der Gesellschaft rund 2.176 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Wirtschaft erholt sich, doch die Folgen der tiefsten, längsten und umfassendsten Rezession in der Europäischen Union werden die Verbraucher im Jahr 2010 erst noch zu



spüren bekommen. Das ist das Fazit der EU-Herbstprognose 2009. Die Rezession ist vorbei, heißt es darin, aber es gibt nur eine schrittweise Besserung. Diese Entwicklung sei in hohem Maße den ehrgeizigen Maßnahmen der Regierungen, Zentralbanken und der EU zu verdanken. Viele Milliarden Euro wurden zur Stabilisierung von Banken und Unternehmen von den Regierungen aufgebracht.

In 2010 Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation.

Für 2010 wird in der EU wieder ein Wachstum von 0,7 Prozent erwartet, nachdem die Wirtschaft im Jahr 2009 um vier Prozent geschrumpft sein dürfte. Deutschland wird im nächsten Jahr voraussichtlich um 1,2 Prozent wachsen und um 1,7 Prozent in 2011. Nur schleppend erhole sich dagegen der Arbeitsmarkt. Die EU-Kommission rechnet noch mit einem drastischen Anstieg der Arbeitslosigkeit bis in das Jahr 2011 hinein. So wird im nächsten Jahr für Deutschland eine Arbeitslosenquote von 9,2 Prozent erwartet, die 2011 noch auf 9,3 Prozent steigen soll.

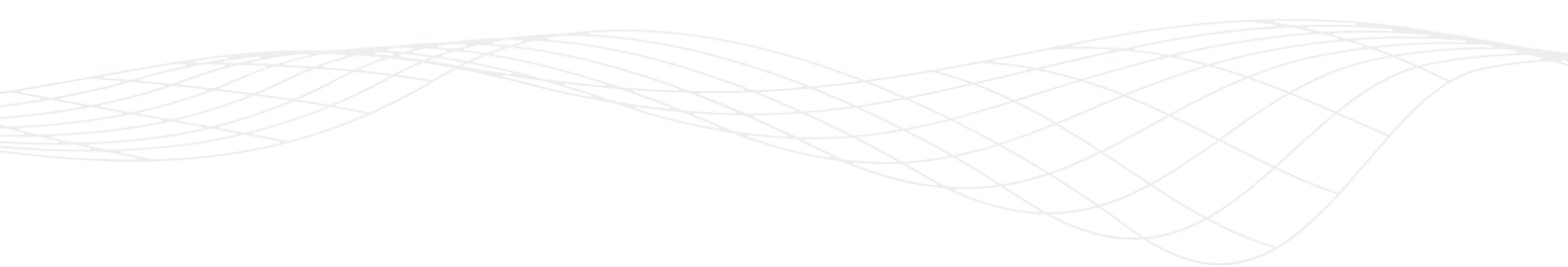
Investitionsaktivitäten der Gesellschaft bleiben folglich auch in 2010 mit erhöhtem Risiko behaftet, da weiterhin nicht alle Marktrisiken erkennbar sind. Andererseits bieten stark volatile Märkte auch die Chance, zumal unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittels, zu günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen bei anziehender Konjunktur zu profitieren.

DARSTELLUNG DER RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

RISIKOBERICHT

Chancen und Risiken für 2010 gleichermaßen ausgeprägt.

Nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken bekannt oder ersichtlich, die die Fortführung der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist gegenwärtig eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens nicht festzustellen. An den Geld- und Kapitalmärkten sind fortlaufende Änderungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktienkurse, Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und zwischen ihnen bestehenden Korrelationen kann neben den Chancen hieraus auch ein



Geld- und Kapitalmarkt- sowie Wechselkurs- und Zinsrisiko entstehen. Nicht zuletzt ist die Finanzkraft und Bonität der Schuldner entscheidend für die Bedienung von Darlehen, vergleichbaren Ausleihungen oder Geldmarkttiteln.

*Substanz- und Ertragsrisiken
berücksichtigt.*

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 zu Kapitalanlagen war auch in 2009 uneinheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen. Kosten für Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus. Die Zahl der Streitigkeiten hat im vergangenen Jahr erneut abgenommen.

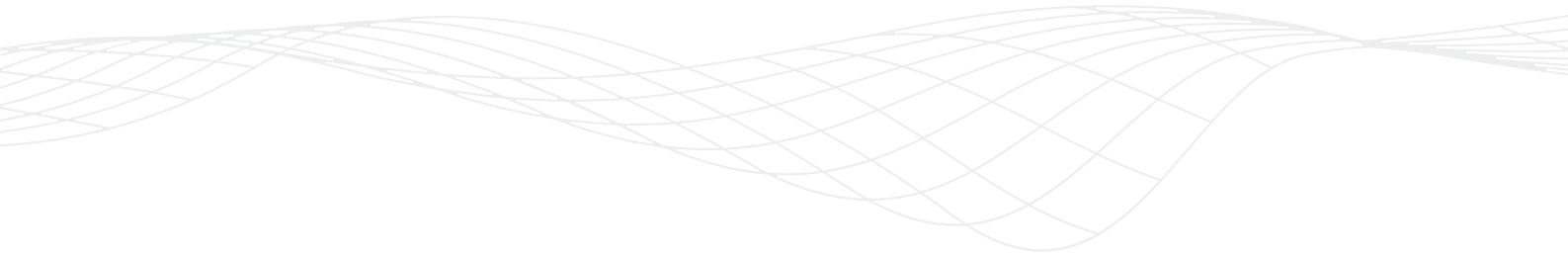
*Nachteilige Auswirkungen der
Vertragsbeendigungen.*

Schließlich können sich Vertragsbeendigungen nachteilig auf die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens auswirken, indem sowohl Mittel abfließen als auch künftige Ratenzahlungen ausbleiben. Hierdurch stehen der Gesellschaft geringere Investitionsmittel zur weiteren Renditeerzielung zur Verfügung. Daneben besteht bei einer Vielzahl von Vertragsbeendigungen die Möglichkeit, dass die Gesellschaft bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen zur Refinanzierung der Auszahlungen von Beteiligungen nicht in jedem Einzelfall attraktive Marktpreise erzielen können.

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

PROGNOSEBERICHT

Für 2010 und 2011 rechnet die Geschäftsleitung mit einer weiteren Erholung im Finanzsektor. Dabei sollten sich die Interventionen von Regierungen und Zentralbanken zur Stabilisie-



Die Erholung der Märkte und zur Stärkung der Finanzinstitute ebenso positiv auswirken wie die langsame Erholung der Weltwirtschaft. Im bisherigen Jahresverlauf hingegen zeichnete sich eine solche Beruhigung und Festigung der Märkte noch nicht spürbar ab.

*Chancen und Risiken bergen
Potenziale.*

Das Investitionsjahr 2010 stellt somit erneut hohe Anforderungen an das Management. Den sich auftuenden Chancen und Risiken sind ihre enormen Potenziale gemein, sodass sorgfältige Recherchen vor neuen Investitionen verpflichtend sind. Vorsorgend hat die Gesellschaft auch für 2010 den gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend bereits bedeutende Korrekturen bei der Bewertung des Vermögens vorgenommen. Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2010 wird allerdings ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

Das Management rechnet für das Jahr 2010 mit rund 1,8 Mio. EUR (Vorjahr: 2,2 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

*Über 1.200 Anlegerverträge
kommen Mitte 2010 zur
Auszahlung.*

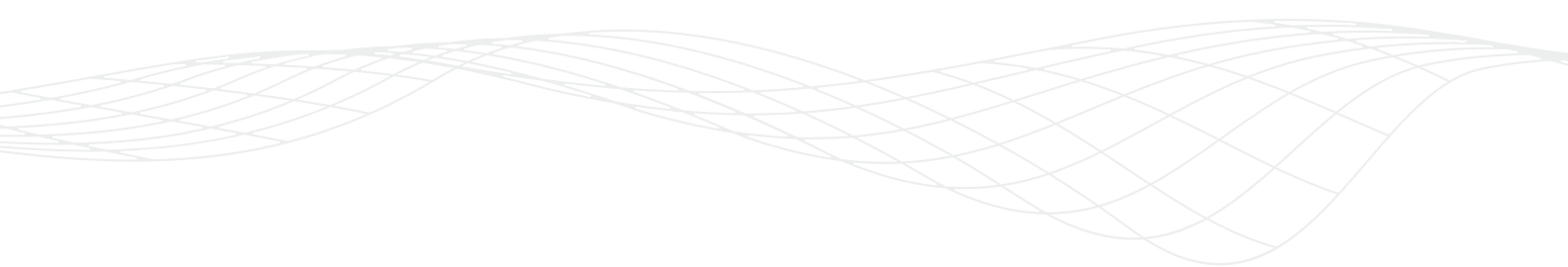
Nachdem zum Geschäftsjahresende 2009 weitere 1.264 (Vorjahr: 378) Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 8,0 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR) Mitte 2010 zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet.

Die Geschäftsleitung hat sich entschieden, auf Sicht gezielte Investitionen ausschließlich in Sachwerte zu tätigen, daneben Investitionen in Wertpapiere zurückzustellen, bis eine nachhaltige Marktstabilität eingetreten ist.

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.

*Immobilienmanagement wird
2010 Marktchancen
wahrnehmen.*

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, in 2010 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 2010 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte wird für 2010 weiterhin nicht erwartet.

Positiverer Geschäftsverlauf für die kommenden Geschäftsjahre erwartet.

Sofern die Entwicklung der Weltwirtschaft und an den Finanzmärkten im dargelegten Rahmen bleibt, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2010 und 2011 von einem positiveren Geschäftsverlauf als in 2009 aus.

BERICHTERSTATTUNG NACH § 289 ABS. 2 HGB

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

Markdorf, 22. Juli 2010

Jürgen Koterzyna

Bilanz zum 31.12.2009

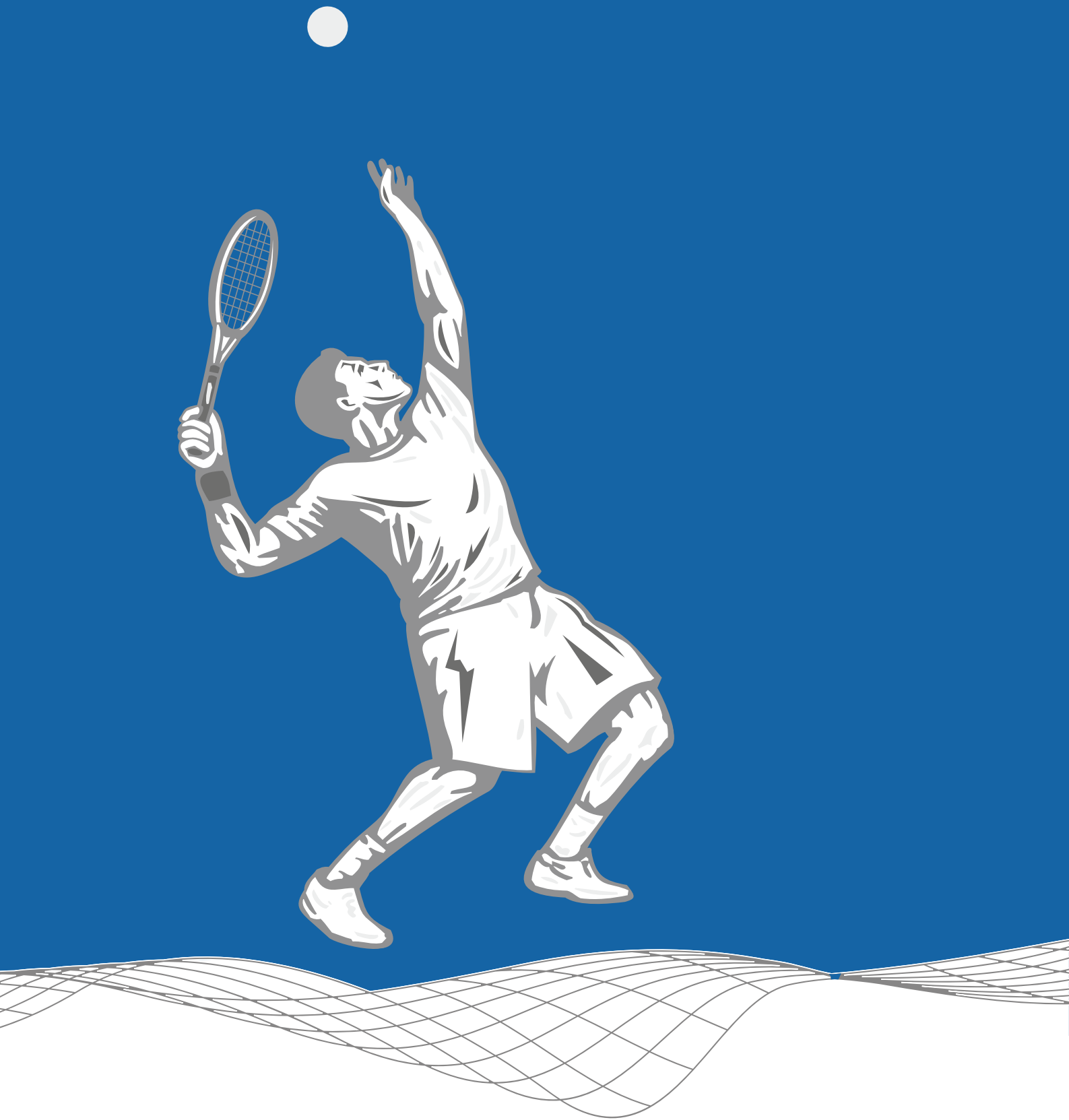
ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

	2009 in EUR	2008 in EUR
AKTIVA		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	—	—
Grundstücke und Gebäude	10.194.459,71	10.378.119,55
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	6.024,00	7.987,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	10.634.865,09	10.310.486,06
	20.835.348,80	20.696.592,61
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	41.439.739,53	45.409.194,87
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.155.004,26	7.170.657,55
	42.594.743,79	52.579.852,42
Rechnungsabgrenzungsposten	—	6.543,01
SUMME AKTIVA	63.430.092,59	73.282.988,04
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	-202.303,89	-134.326,42
	360.117,18	428.094,65
Kapital stille Gesellschafter	61.231.361,52	70.661.635,04
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	75.200,00	97.089,27
	75.200,00	97.089,27
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.628.280,36	1.695.255,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.314,85	71.054,38
Sonstige Verbindlichkeiten	56.957,42	289.301,86
	1.732.552,63	2.055.611,36
Rechnungsabgrenzungsposten	30.861,26	40.557,72
SUMME PASSIVA	63.430.092,59	73.282.988,04

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2009 in EUR	2008 in EUR
Umsatzerlöse	1.849.665,58	1.698.016,61
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	1.159.985,89	1.156.374,74
Agioerträge	96.853,12	121.276,73
Erträge aus Vertragsauflösungen	562.577,29	285.870,61
Sonstige Umsatzerlöse	30.249,28	134.494,53
Sonstige betriebliche Erträge	53.321,05	278.994,15
Auflösung Rückstellungen	22.886,92	39.237,15
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	9.472,14	210.261,03
Erstattete Verwaltungskosten	13.498,46	26.847,58
Sonstige betriebliche Erträge	7.463,53	2.648,39
Personalaufwand	-65.956,00	-61.356,00
Abschreibungen	-1.387.250,30	-2.445.046,87
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-175.094,98	-175.395,68
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-1.212.155,32	-2.269.651,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.571.509,51	-2.160.830,67
Verwaltung	-676.827,52	-1.233.707,77
Anlegerkontenverwaltung	-174.536,76	-199.110,09
Jahresabschluss und Prüfung	-40.530,73	-40.642,57
Rechtsberatung	-116.880,15	-750.375,77
Vermögensmanagement	-157.971,21	-45.335,19
Sonstige	-186.908,67	-198.244,15
Räume / Objektaufwendungen	-352.963,11	-460.432,81
Nebenkosten	-313.344,50	-320.713,53
Instandhaltung	-36.444,39	-127.034,16
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-3.174,22	-12.685,12
Marketing und Vertrieb	-90.878,97	-32.072,46
Verkaufsprovisionen Immobilien		-600,00
Vermittlungsprovisionen	-9.730,06	-1.925,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-81.148,91	-29.547,46
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-20.429,89	-20.392,91
Sonstige	-1.430.410,02	-414.224,72
Vertragsauflösungen	-1.167.449,64	-163.192,31
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-49.169,64	-80.499,76
Verluste aus Wertpapieren	-30.959,60	0,00
Sonstige	-182.831,14	-170.532,65
Erträge aus Beteiligungen	40.968,39	5.000,00
Finanzergebnis	353.577,02	578.961,42
Zinserträge	353.577,02	578.961,42
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-1.727.183,77	-2.106.261,36
Steuern	78.040,15	-11.946,74
Erträge aus Verlustübernahme	1.737.246,45	1.975.859,63
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-67.977,47	-142.348,47
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-134.326,42	8.022,05
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	-202.303,89	-134.326,42



Wir setzen auf Tatkraft

Unsere Anlageform sehen wir als sportliche Leistung: es zählen Tatkraft und Stärke, aber auch Verlässlichkeit in herausfordernden Zeiten.

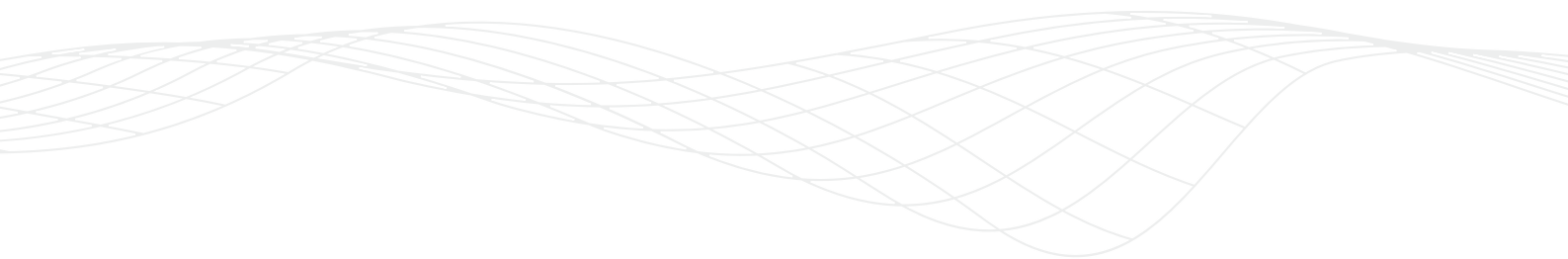
Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

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.

Der Jahresabschluss entspricht mit der genannten Einschränkung den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann auf Grund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2009 der Beteiligungen, Gesellschaften bei denen Ausleihungen bestehen und Zielfonds sowie der noch andauernden Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise nicht abschließend beurteilt werden.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW Prüfungsstandard 450.



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2009 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.

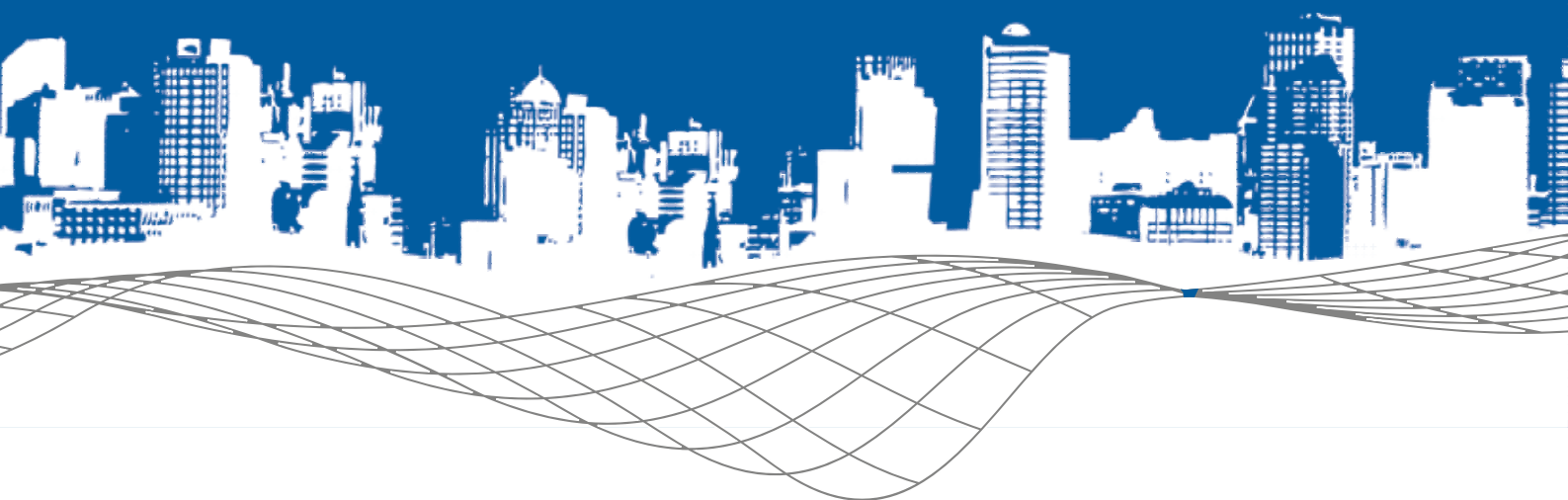
Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und dem Risikomanagement. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt.

Im Geschäftsjahr 2009 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 2009 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 2009 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 19.10.2009 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2009 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 2009 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 17.08.2010

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) | Internet: www.suedwestrentaplust.de | E-Mail: service@suedwestrentaplust.de