

# 2009

GESCHÄFTSBERICHT



SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG  
DRITTE AG

# Herausforderungen meistern

## **DIE SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG**

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

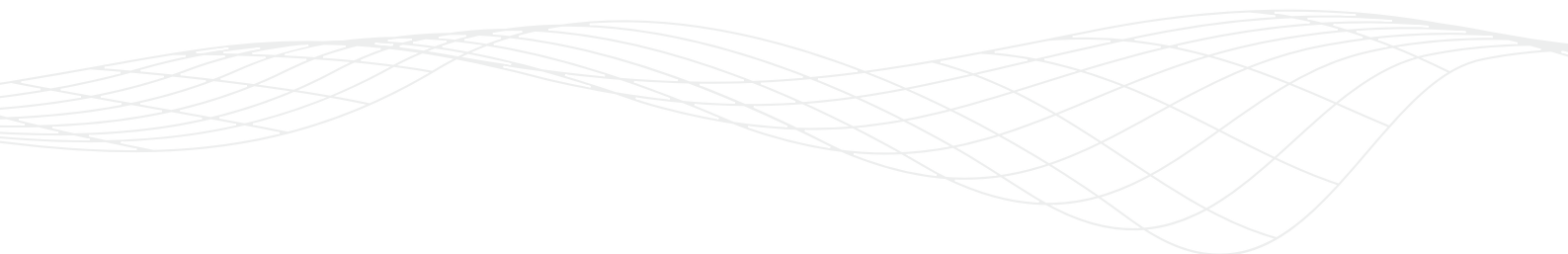
Unsere Anleger sind – genau wie unser Geschäftsmodell – langfristig orientiert. Deshalb legen wir Wert auf erfolgreiche Perspektiven und nachhaltige Werte – gerade in turbulenten Zeiten. Entgegen kurzfristigen Trends, der Volatilität der Aktienmärkte sowie negativen Auswirkungen von Finanzmarkt- und 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

<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>	+++ Seite 02
<b>DIE EURO-KRISE</b>	+++ Seite 04
<b>DAS INVESTITIONSJAHR 2009</b>	+++ Seite 12
+++ Wertpapiere/Seite 17	
+++ Immobilien/Seite 19	
+++ Alternative Investments/Seite 23	
+++ Private Equity/Seite 24	
+++ Immobilienobjekte/Seite 26	
<b>LAGEBERICHT</b>	+++ Seite 30
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	+++ Seite 40
+++ Bilanz/Seite 40	
+++ Gewinn- und Verlustrechnung/Seite 41	
+++ Ergebnis der Jahresabschlussprüfung/Seite 43	
+++ Bericht des Aufsichtsrats/Seite 44	





# Vorwort des Vorstands

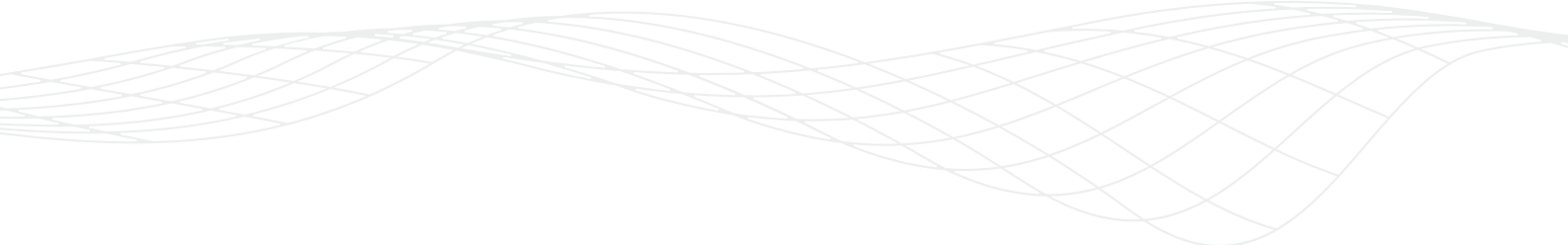
## **VEREHRTE GESELLSCHAFTER UND GESCHÄFTSFREUNDE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,**

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 Dritte 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 und verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen spielten im Berichtsjahr Alternative Investments und Private Equity-Investitionen die größte Rolle bei Anlageentscheidungen.

+++ 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. +++



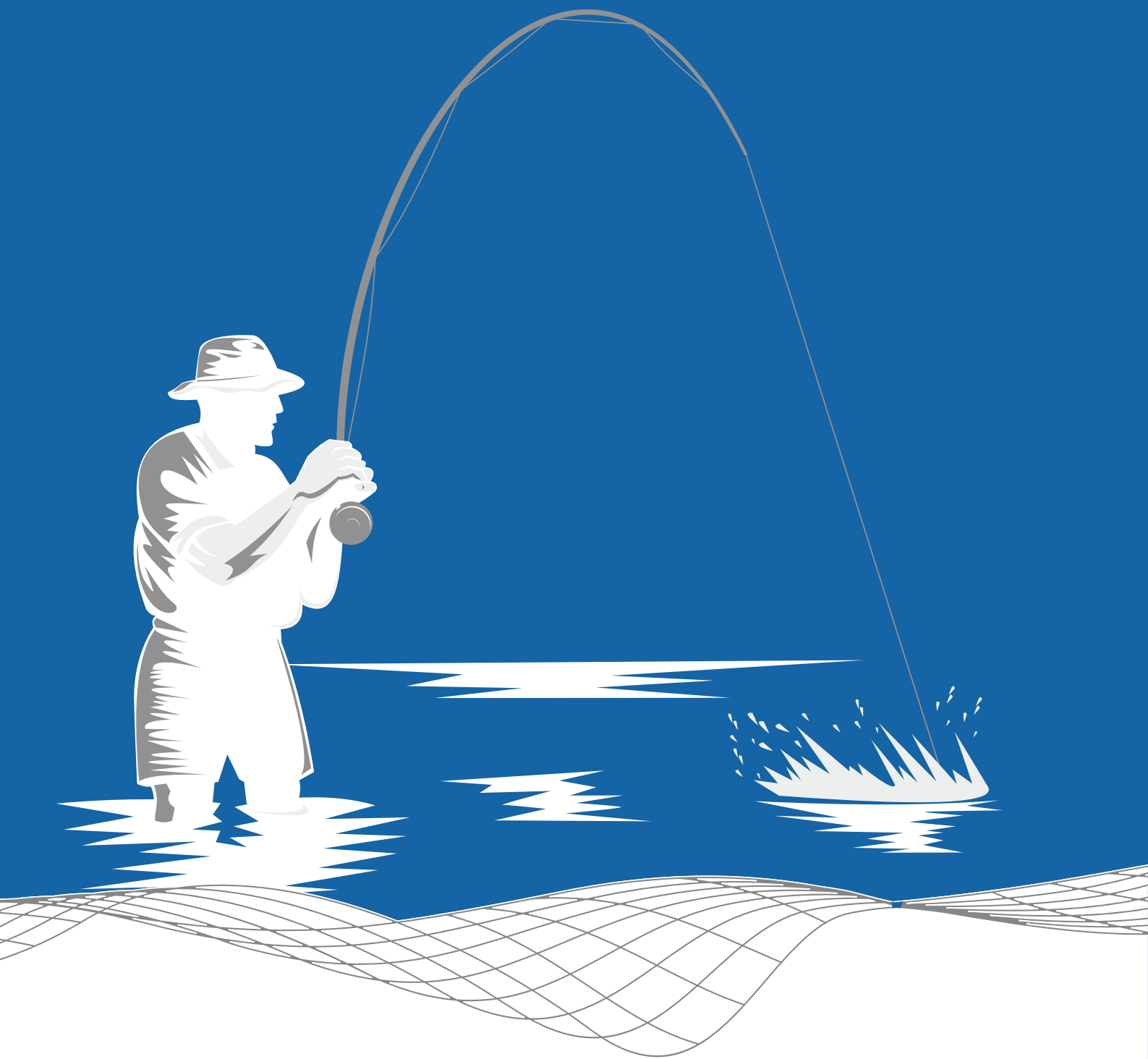
Letztere hatten teilweise Schwierigkeiten, die in sie gesetzten Erwartungen zu erfüllen, dennoch sind die Perspektiven in dieser Assetklasse als positiv zu bewerten.

Auch 2010 wird die Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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.*

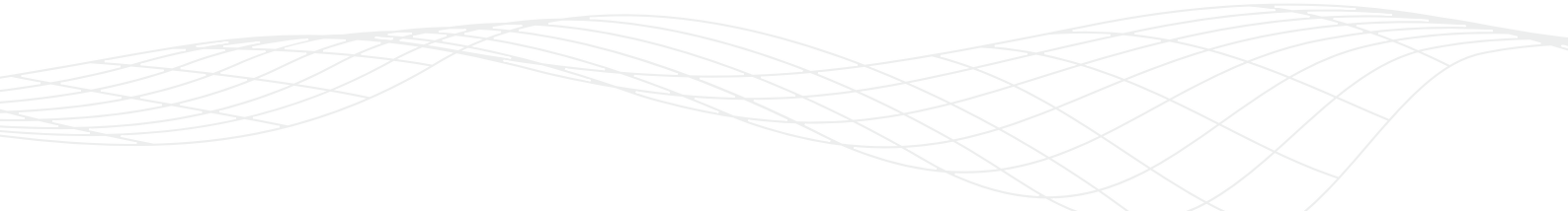
*Mit dem Hilfspaket für Griechenland ist die Gefahr einer Destabilisierung der gemeinsamen europäischen Währung noch nicht gebannt.*

## 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.

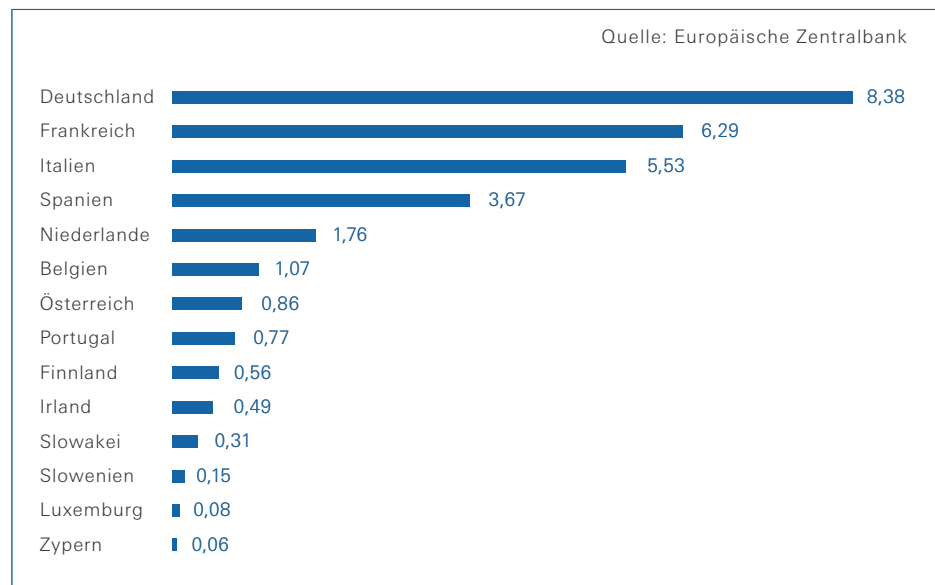
Zu den Maßnahmen auf der Einnahmeseite gehört die Anhebung der Mehrwertsteuer auf 23 Prozent. Ferner steigen die Steuern auf Immobilien und Luxusgüter, auf Tabak, Alkohol und Kraftstoffe sowie auf Gewinne aus Glücksspielen. Hohe Einkommen werden mit einer Sondersteuer belegt, auf illegale Bauvorhaben 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





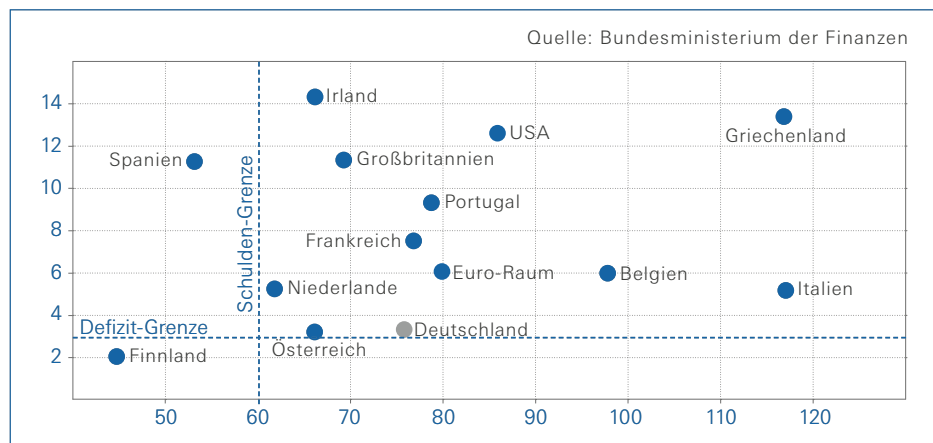
### DAS EIGENTLICHE PROBLEM IST SPANIEN

*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, um 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

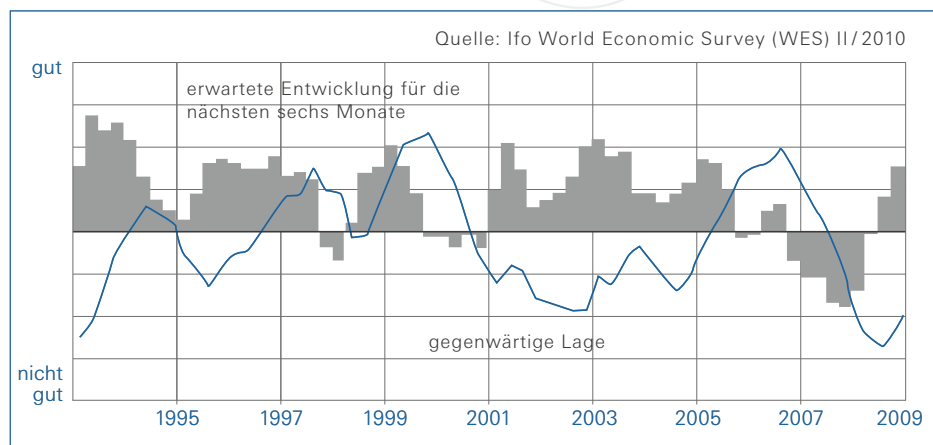
*Als Konsequenz aus der Euro-Krise müssen die Euro-Länder künftig weit strenger zur Einhaltung der Stabilitätskriterien verpflichtet werden.*

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.*

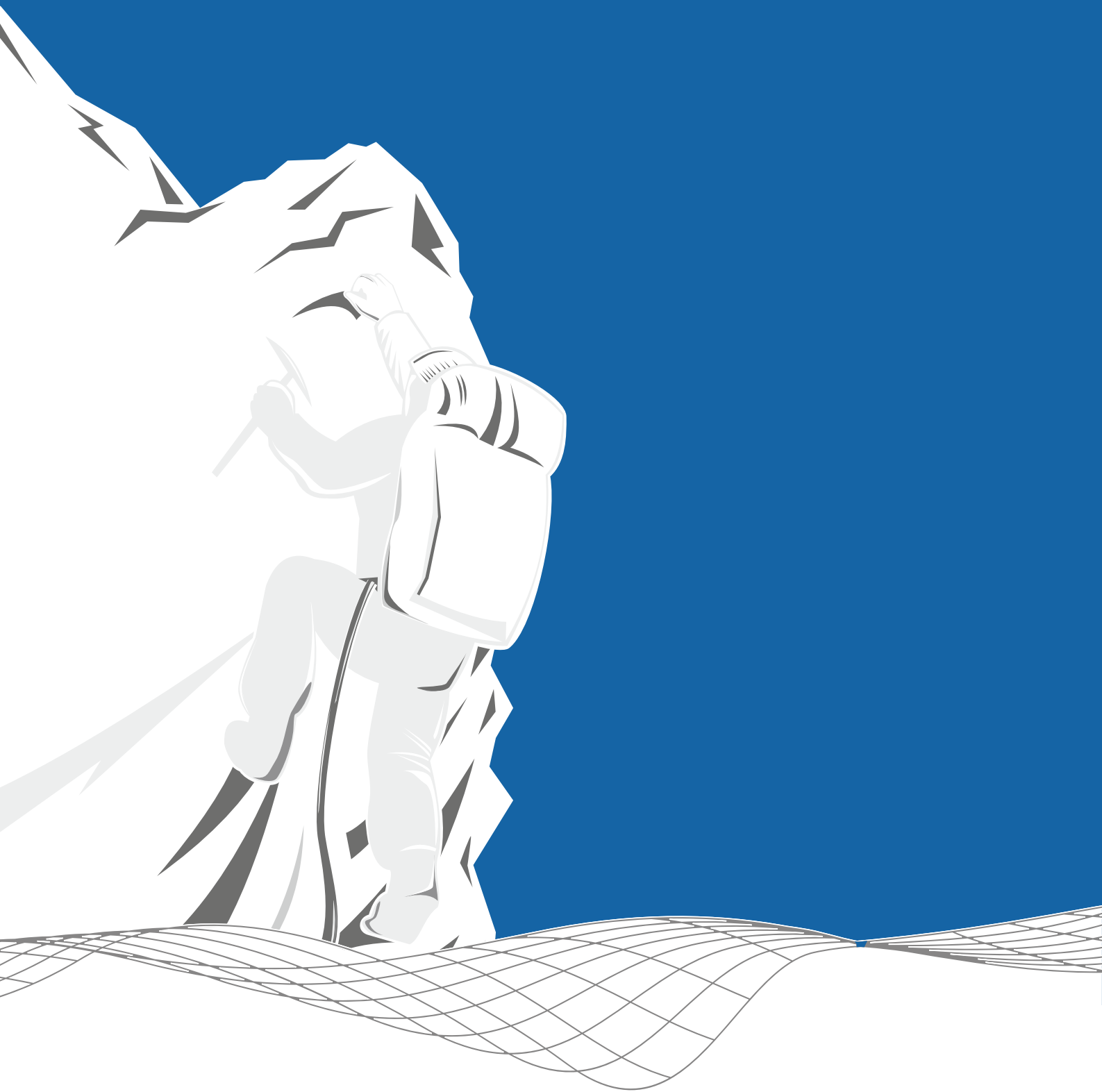
Die eigentliche Ursache der Euro-Krise, darin sind sich alle Experten einig, ist in der mangelnden Haushaltsdisziplin der Euro-Staaten zu suchen. Die Einhaltung der Vorgaben des Maastrichter Vertrags, der aus guten Gründen sowohl für die Neuverschuldung als auch für die Gesamtschulden der Euro-Staaten 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 Dritte AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr am Markt positionieren.

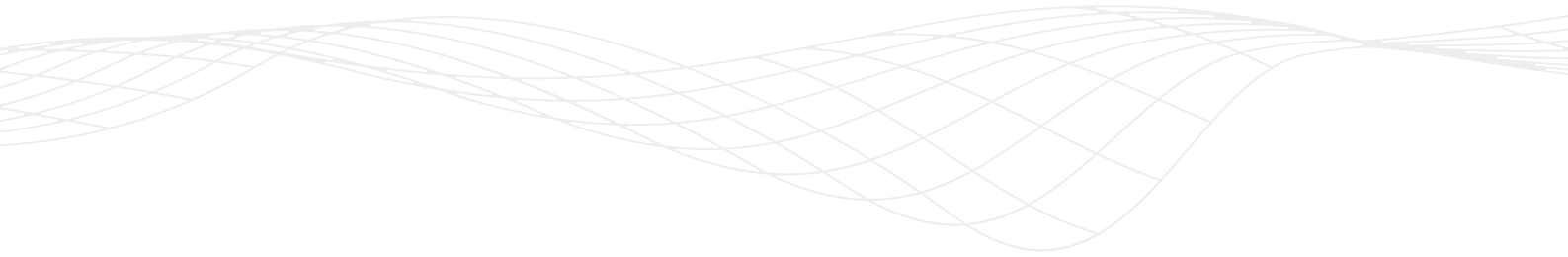
## WELTWIRTSCHAFT

*Weltwirtschaft leidet 2009 unter der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise und überwand erst im Sommer 2009 ihren Tiefpunkt.*

2009 wurde das Wachstum der Weltwirtschaft maßgeblich von der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise beeinflusst, die bereits 2008 zu dramatischen Wachstumseinbrüchen in den Industrieländern und zu Wachstumsverlusten in den Schwellenländern geführt hatte. Die schwerste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überwand schließlich im Sommer 2009 ihren Tiefpunkt. Die Verspannungen an den Weltfinanzmärkten ließen langsam nach, die Stimmungsindikatoren zeigten erste positive Tendenzen, und auch die Auftragseingänge und die Produktion deuteten wieder nach oben. Eine Belebung erfuhr außerdem der zuvor stark geschrumpfte Welthandel, was vor allem auf die deutlich aufwärts gerichtete Entwicklung in den Schwellenländern, namentlich jener im asiatischen Raum, zurückzuführen war. Im Gesamtjahr verzeichnete die weltwirtschaftliche Produktion gleichwohl einen Rückgang von rund 2,5 Prozent.

Die Wirtschaftsleistung im Euro-Raum schrumpfte im Berichtsjahr mit 4,1 Prozent (2008: + 0,4 Prozent) noch weitaus stärker. Eine wesentliche Ursache für den Einbruch war die schwache Inlandsnachfrage, die wiederum auf die krisenbedingt deutlich gestiegene Arbeitslosigkeit zurückzuführen war. Außerdem hatten die Euro-Länder dramatische Rückgänge bei den Investitionen und beim Export zu verzeichnen. Ihre Rolle als konjunkturelle Nachzügler dürften die Länder der Euro-Zone auch im laufenden Jahr behalten, weil die desolate Lage der öffentlichen Finanzen die Regierungen vieler Staaten, insbesondere jener von Griechenland, Spanien, Portugal und Italien, zu erheblichen Konsolidierungsanstrengungen zwingt.

Deutschland war von der Finanz- und Wirtschaftskrise am stärksten betroffen und musste 2009 ein Minus-Wachstum von 5,0 Prozent verzeichnen. Seine starke Ausrichtung auf den Export hatte angesichts des zeitweise starken Einbruchs beim Welthandel massive Einbußen zur Folge, sodass die industrielle Produktion in einem bis dahin nicht gekannten



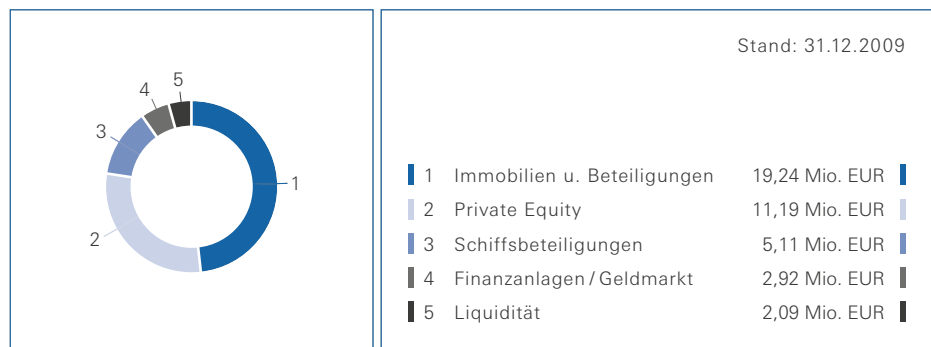
Ausmaß zurückging. Gegen Jahresmitte setzte dann eine Stabilisierung ein. Sie wurde hauptsächlich mithilfe wirtschaftspolitischer Interventionen, die auf eine Belebung der Binnenwirtschaft gerichtet waren, erreicht. Unter ihnen stand die sogenannte „Abwrackprämie“ für Altfahrzeuge im Fokus, die die Absatzkrise in der Automobilbranche mildern sollte.

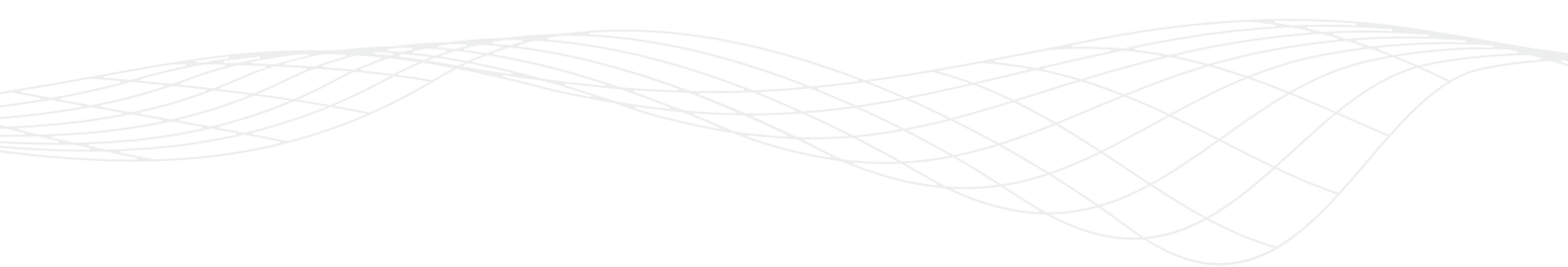
### FINANZMÄRKTE

*Staatliche Hilfen für den Finanzsektor und stützende Maßnahmen führen zur langsamen Entspannung der Finanzmärkte.*

An den Weltfinanzmärkten hat sich die Lage im Verlauf des Berichtsjahres wieder entspannt. Massive Interventionen der Notenbanken, staatliche Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor trugen hierzu maßgeblich bei. So wurden dann auch bald Kursgewinne an den internationalen Aktienmärkten erzielt und Risikoaufschläge auf Unternehmensanleihen und auf Staatsanleihen von Schwellenländern reduziert. Mit der eskalierenden Verschuldungskrise in einigen europäischen Ländern wurden andererseits jedoch auch neue Probleme offenbar. Um sie in den Griff zu bekommen, reagierten die Europäische Union (EU) und der Internationale Währungsfonds (IWF) mit der Verabschiedung eines Notprogramms (für das überschuldete Griechenland) und eines 750-Milliarden-Euro-Rettungspakets zur Stützung der europäischen Währung.

### VERMÖGENSPORTFOLIO (GESAMT: 40,6 Mio. Euro)





*Risikominimierung hat bei allen Anlageklassen Priorität.*

### SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

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

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.

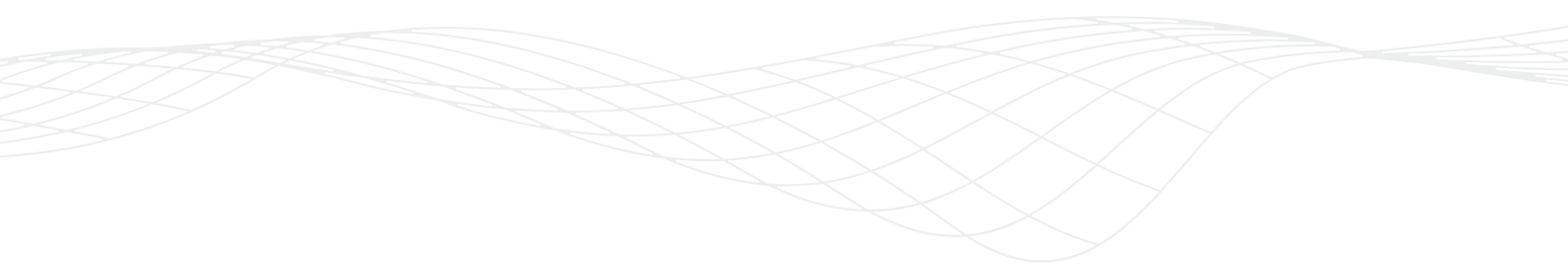
### DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Zum Jahresende 2009 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 besteht, einen Wert von 40,6 Mio. Euro (Vorjahr: 37,8 Mio. Euro) aus. Das Gesamtportfolio erhöhte sich somit im Berichtsjahr durch Neuinvestitionen und Wertzuwächse um 2,8 Mio. Euro.

*Immobiliensegment erhöht seinen Anteil durch weitere Investitionen.*

Der Bereich Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen erhöhte mit 19,2 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro) durch weitere Investitionen den Anteil am Gesamtvermögen auf 47,4 Prozent (Vorjahr: 29,9 Prozent). Die Rendite aus der aktiven Vermietung betrug im Berichtsjahr 6,4 Prozent vor Kosten (Vorjahr: 7,3 Prozent). Die noch kurzfristig geparkten Wertpapiermittel wurden weiter in Immobilien investiert. Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel zum Bilanzstichtag mit 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 5,2 Mio. Euro) eine Gewichtung von 7,2 Prozent. Der Gesellschaft stand zum 31.12.2009 ein Liquiditätspolster von 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) zur Verfügung. Die Geldmarkt- und Finanzanlagen generierten im Berichtsjahr 420 TEUR (Vorjahr: 334 TEUR).

In der Anlageklasse Alternative Investments wurden Engagements bei Zweitmarkteteiligungen in den Klassen Schiffe und Immobilien eingegangen. Zusammen mit dem Segment Private Equity waren Beteiligungen in Höhe von 16,3 Mio. Euro (Vorjahr: 14,0 Mio. Euro) bzw. 40,2 Prozent (Vorjahr: 37,0 Prozent) am Gesamtportfolio vertreten. Der Bereich Private Equity war isoliert noch mit 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 7,2 Mio. Euro) investiert und der Bereich Alternative Investments insgesamt mit 9,9 Mio. Euro.



*Volatiles Gesamtjahr aufgrund  
der Finanz- und  
Kapitalmarktkrisen.*

### **LEICHTE VERLUSTE INFOLGE DES SCHWIERIGEN MARKTUMFELDS**

Vor dem Hintergrund der kritischen Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten blickt die Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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 geringere Verluste in Höhe von 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: –4,7 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr –22 TEUR.

*Erstmals Auszahlung nach  
Ablauf der vertraglich  
geregelten Laufzeit.*

### **ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE**

Zum Jahresende 2009 verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 9.896 Verträge (Vorjahr: 10.152 Verträge). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 293 Verträge und liegt damit leicht über der Quote des Vorjahres (2,2 Prozent). Erstmals werden 51 Verträge nach dem 31.12.2009 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeit beendet und ausbezahlt. Im Jahr 2009 flossen der Gesellschaft rund 8,4 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Das Management rechnet für 2010 mit ca. 8,2 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen.

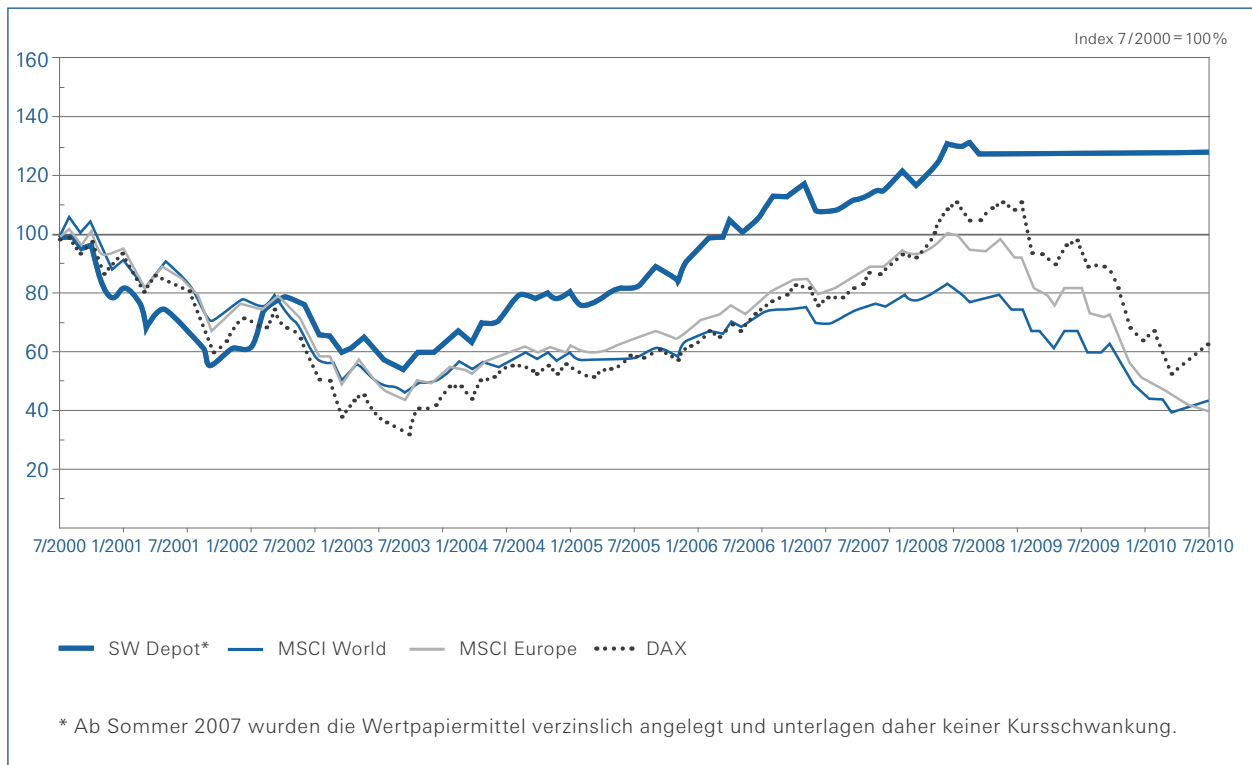
# Wertpapiere 2009

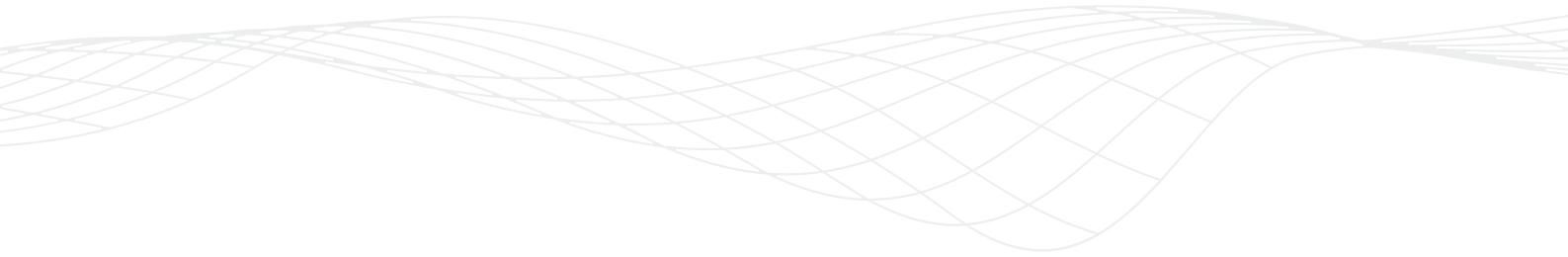
**HOHE RISIKEN AN DEN AKTIENMÄRKTEN** – Die von der Finanz- und Wirtschaftskrise ausgelösten starken Schwankungen an den internationalen Finanzmärkten setzten sich 2009 – analog zum Vorjahr – unvermindert fort.

*Zweifel an einer nachhaltigen Krisenbewältigung sensibilisieren alle Märkte.*

Zur Stabilisierung der Märkte legten die Industriestaaten milliardenschwere Programme auf, die es jedoch letztlich nicht vermochten, die bestehenden Unsicherheiten zu beseitigen. Auf sämtliche Nachrichten, die Fragen nach einer nachhaltigen Krisenbewältigung berührten, reagierten die Marktakteure auch 2009 stets sehr sensibel.

## WERTENTWICKLUNG





*Börsenjahr 2009: DAX schließt höher als zu Jahresbeginn.*

Unter besonders kritischer Beobachtung an den Aktienmärkten standen die Papiere von Banken und Versicherungen. Ausschläge waren daher bei ihnen stets im Besonderen ausgeprägt. Ähnliches traf – wechselkursbedingt – auch auf Aktien stark exportabhängiger Branchen wie Automobil- oder Maschinenbau zu. Der deutsche Leitindex DAX schloss das Jahr 2009 mit 5.957 Punkten ab – und damit 26,6 Prozent höher als zu Jahresbeginn. Der Jahrestiefststand wurde Anfang März mit 3.588 Punkten markiert. Mit einem Zuwachs von 36,1 Prozent binnen Jahresfrist entwickelte sich der MDAX im Berichtsjahr noch günstiger.

Auch die anderen Industrieländer verzeichneten ähnliche Kursentwicklungen. Die Märkte in den USA und in Großbritannien erzielten mit 21,3 Prozent (Dow Jones Industrial Index) und 22,5 Prozent (FTSE 100) etwas geringere Jahreszuwächse. Dem standen allerdings auch geringere Abschlüsse im Vorjahr gegenüber.

#### **ZURÜCKHALTUNG BEI WERTPAPIEREN**

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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.

#### **AUSBLICK 2010**

*Bedingungen für Aktien in 2010 schwer einschätzbar.*

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** – Der Immobilienboom, der in vielen westlichen Industriestaaten über Jahre hinweg anhielt, fand im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise sein abruptes Ende. Dies betraf neben den USA auch große europäische Länder, unter ihnen Spanien, Italien und Großbritannien. Seinen Ausdruck fand der Zusammenbruch in teils dramatischen Rückgängen bei den zuvor stark gestiegenen Immobilien- und Mietpreisen sowie in anziehenden Leerstandsdaten. Im Berichtsjahr setzte sich diese Entwicklung weiter fort.

*Für die Immobilienmärkte zeichnet sich eine positive Trendwende ab.*

In Deutschland, wo es zuvor keine vergleichbaren Marktübertreibungen gegeben hatte, waren auch die negativen Auswirkungen geringer. Dennoch trugen bei uns der starke Rückgang des gesamtwirtschaftlichen Wachstums sowie ein weiter wachsendes Angebot an gewerblichen Gebäuden, deren Bau noch in Boomzeiten begonnen wurde, zu einer Belastung des Gewerbeimmobilienmarktes bei. Demgegenüber erwies sich der Markt für Wohnimmobilien dank niedriger Zinsen und eines insgesamt erstaunlich robusten Arbeitsmarktes als relativ stabil.

2010 sollte mit einer allmählichen Stabilisierung des Immobilienmarktes gerechnet werden können. Die konjunkturelle Belebung, die erfreuliche Entwicklung am Arbeitsmarkt sowie das weiterhin niedrige Zinsniveau dürften hierzu maßgeblich beitragen. Für Anleger sind Immobilienanlagen im Übrigen recht attraktiv, da sich mit ihnen – bei sorgfältiger Standortwahl – höhere Gesamtrenditen erzielen lassen als mit Staatsanleihen.

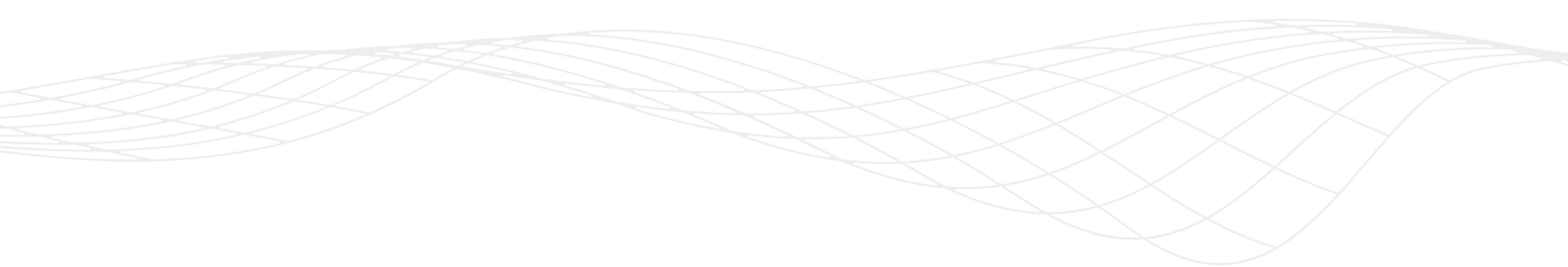
## DER IMMOBILIENBESTAND ERHÖHTE SICH

*Sechs Objekte sowie Beteiligungen an Immobilienprojekten kennzeichnen das Immobilienportfolio.*

Das Immobilienportfolio umfasst nach dem Abgang der Einheiten Duisburg nun 6 Objekte. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,4 Prozent (Vorjahr: 7,3 Prozent). Durch Veräußerungen konnte die Gesellschaft knapp 0,4 Mio. Euro Veräußerungsgewinne erzielen. 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 4,8 Mio. Euro.

## IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugang	Objekt	Kaufpreis <sup>1,3</sup> EUR	Verkehrswert EUR	Buchwert 31.12.2009	Mieteinnahmen EUR	Mietrendite <sup>2</sup> %
10.2004	Konstanz, Mannheimer Straße 26	72.703	101.650	72.413	7.920	6,4
10.2004	Markdorf, Am Sonnenhang 1-3	698.848	999.000	692.638	44.280	6,3
03.2006	Freiburg, Dunantstraße 5+7	76.326	87.480	76.074		– Veräußerungsobjekt
06.2006	Friedrichshafen, Ehlersstraße 19	453.200	530.000	448.876	31.260	6,9
07.2006	Leipzig, Oberläuterstraße 23+25	700.400	690.000	689.807	49.712	7,1
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6	1.021.412	1.045.000	1.199.808	58.776	5,8
04.2008	Duisburg, Ottostraße 58-64		verkauft in 2009		99.566	6,5
	<b>Gebäude gesamt</b>	<b>3.022.889</b>	<b>3.453.130</b>	<b>3.179.617</b>	<b>291.513</b>	<b>6,4</b>
<b>Verkäufe</b>	Konstanz, Mannheimer Straße 26		Veräußerungsgewinn 2009		19.029	
	Duisburg, Ottostraße 58-64		Veräußerungsgewinn 2009		322.813	
	<b>Gebäude/Grundstücke gesamt</b>	<b>3.022.889</b>	<b>3.453.130</b>	<b>3.179.617</b>	<b>633.355</b>	<b>10,6</b>
<b>CO-INVESTMENTS</b>						
	Beteiligung Distressed Real Estate II	8.221.500	8.221.500	8.221.500	146.010	4,8
	Beteiligung Distressed Real Estate IV	2.194.000	2.194.000	2.194.000	13.157	5,7
	Beteiligung Distressed Real Estate V	2.612.000	2.612.000	2.612.000	73.690	5,4
	Beteiligung Distressed Real Estate VI	50.000	50.000	50.000	0	0,0
	HTB Immobilienfonds	934.759	935.000	934.759	20.000	2,1
	BIG Immobilienbeteiligung	1.300.000	1.420.000	1.300.000	30.000	2,3
03.2009	peg Loft Frankfurt GmbH & Co.KG	500.000	500.000	500.000	27.778	10,0
	<b>Immobilienbeteiligungen gesamt</b>	<b>15.812.259</b>	<b>15.932.500</b>	<b>15.812.259</b>	<b>310.635</b>	<b>4,5</b>
	<b>Anlageklasse Immobilien</b>	<b>18.835.148</b>	<b>19.385.630</b>	<b>18.991.876</b>	<b>943.990</b>	<b>7,5</b>
1) Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto) 2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)						
3) bereinigt um evtl. Verkäufe						



*Wert des Immobilienbestandes  
gestiegen.*

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG summiert sich zum Jahresende 2009 auf 19,2 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro).

Eine Objektveräußerung wurde in 2009 durchgeführt, weitere sind für 2010 zu erwarten.

### UMBAUMASSNAHMEN UND VERKÄUFE STEIGERN DIE ERTRÄGE

Das Objekt Duisburg, Ottostraße wurde im Sommer verkauft, wobei die Verkaufsabwicklung noch nicht endgültig vollzogen ist. Im September wurde die vorletzte Wohnung in der Mannheimer Str. 26 in Konstanz verkauft. Dabei wurde ein Veräußerungsgewinn von rund 19 TEUR erzielt, aus dem Objekt Ottostr. flossen weitere 322 TEUR an Ertrag.

*Höherer Wohnwert bei  
barrierefreien Immobilien.*

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

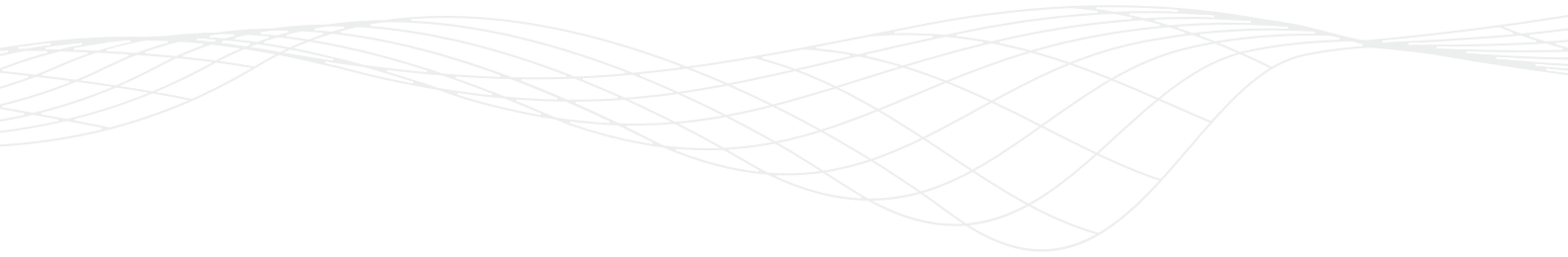
Bei der Mezzanine-Beteiligung an der peg-Loft-Frankfurt ergaben sich kleine architektonische Planänderungen, die das Objekt noch schöner und besser in die Umgebung integriert wirken lassen. Zudem konnte dadurch mehr Fläche gewonnen werden.

Eine weitere Immobilienbeteiligung wurde im Juli über den DRE VI eingegangen. Diese Beteiligung investiert in ein Wohnprojekt im Stuttgarter Einzugsgebiet Leonberg. Für die 43 gut erhaltenen und seniorengerecht ausgestatteten Wohnungen in der Lobenstein-/Tirolerstraße bietet der Arbeiter-Samariter-Bund betreutes Seniorenwohnen an. Die ersten zehn Wohnungen konnte die Gesellschaft bereits weiterveräußern.

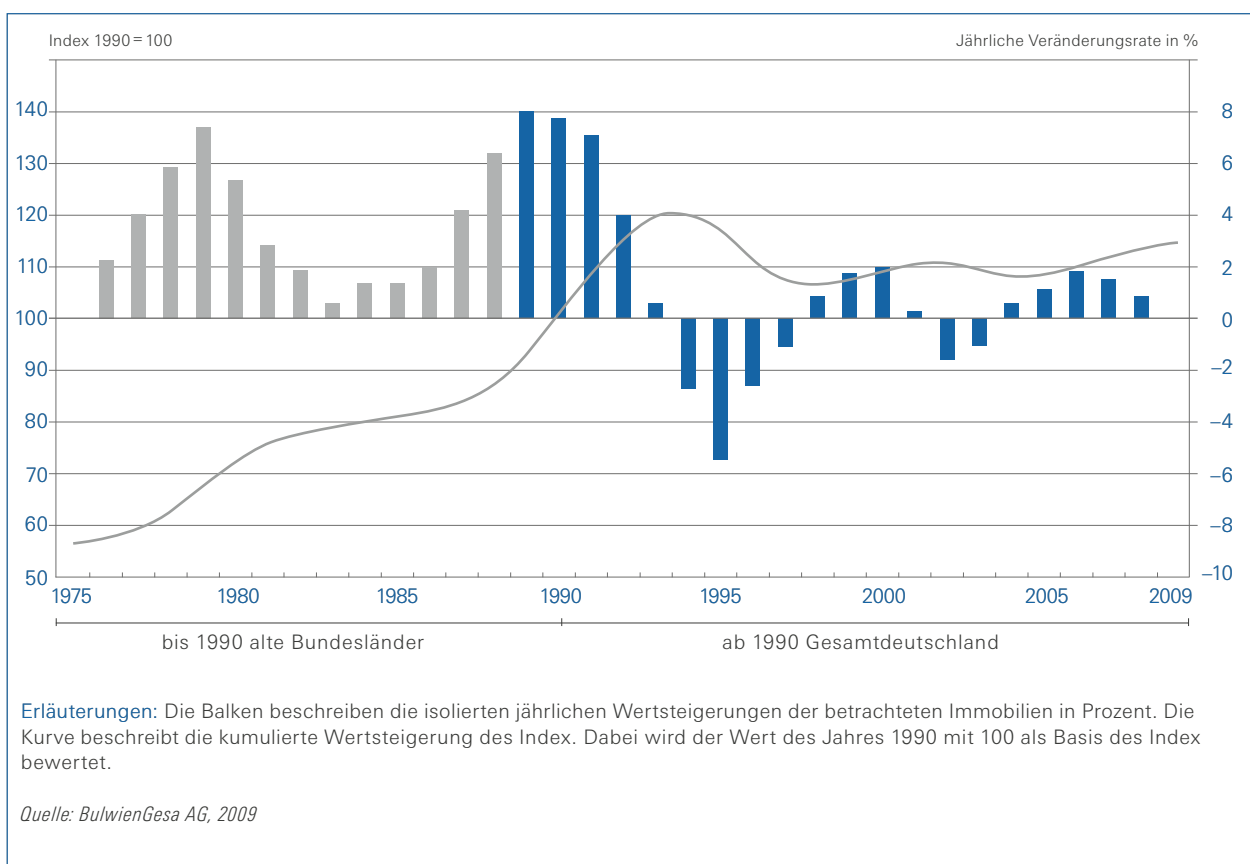
### FREMDKAPITAL

*Fremdkapitalquote steigt  
aufgrund von Bankkrediten.*

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 31,2 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 22,8 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 Dritte AG ist bestrebt, in 2009 die sich bietenden Chancen zu nutzen. Insbesondere die Vermarktung neu erworbener Teileinheiten, wie Ludwigshafen, sowie weiterer Co-Investments wird in 2010 im Fokus stehen. 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 gewahrt bleiben.

*Immobilien als krisensichere Anlage bleibt Strategie in 2010.*

# Alternative Investments

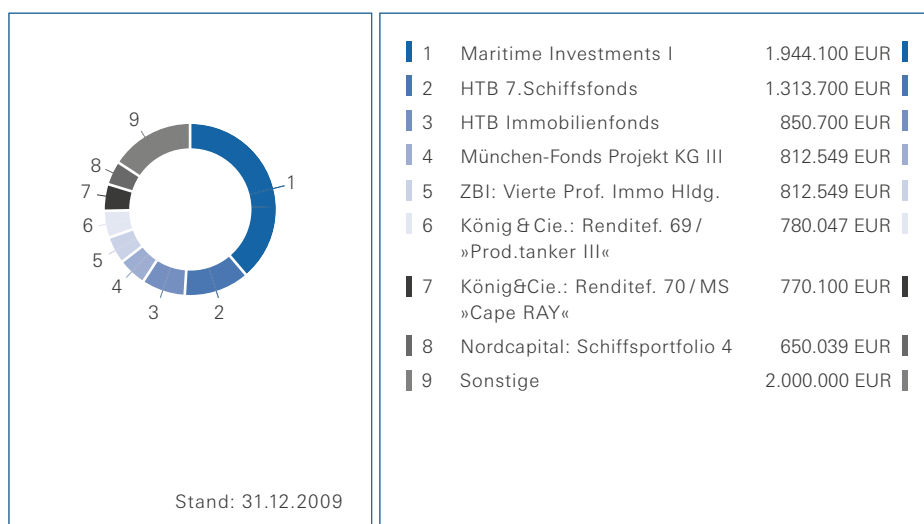
## DIE ANLAGEKLASSE ERHÖHTE SICH

*Alternative Investments und Investments als Private Equity bieten eine Vielzahl an Anlagestrategien.*

Die Anlageklasse Alternative Investments/Private Equity, die zum Ende 2009 auf 40,2 Prozent (Vorjahr: 37,0 Prozent) deutlich erhöht wurde, umfasst Unternehmensbeteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien sowie Schiffe 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 9,5 Mio. EUR abgerufen. Insgesamt ist die Gesellschaft nach Rückflüssen zum Jahresende noch mit 6,4 Mio. EUR in Private Equity-Fonds investiert.

## ALTERNATIVE INVESTMENTS (Gesamt: 9,9 Mio. Euro)



# Private Equity

## 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%

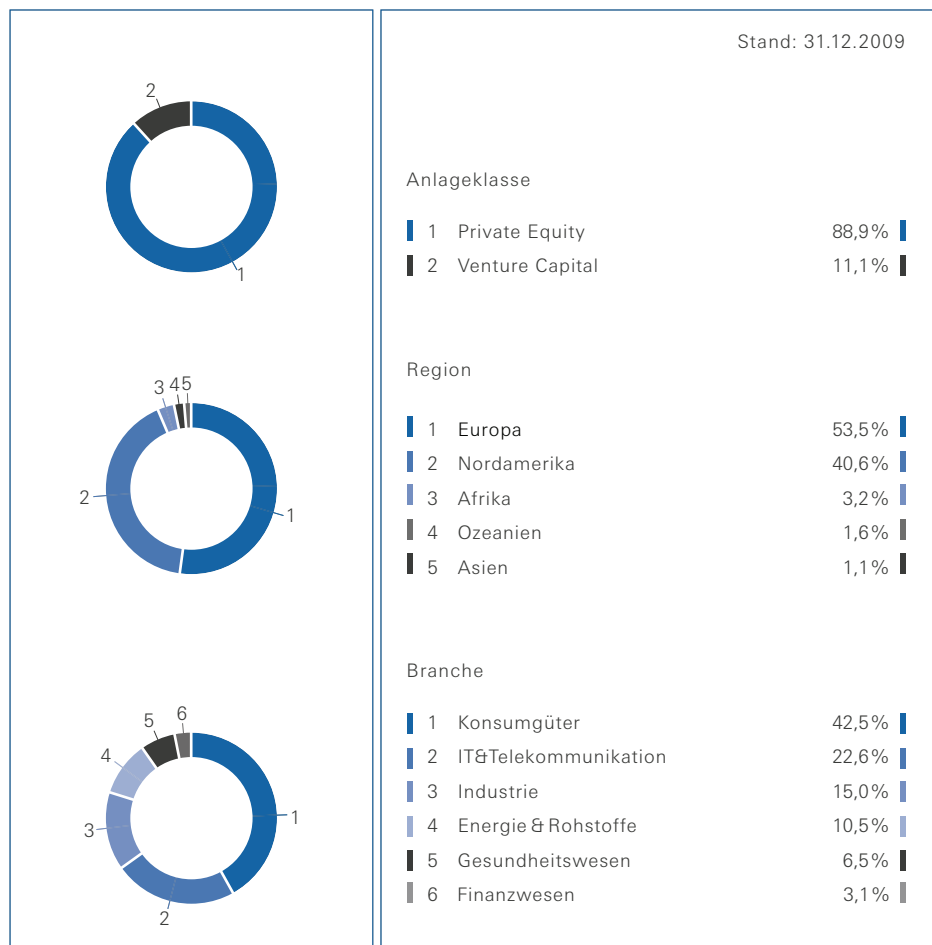
### AUSBLICK

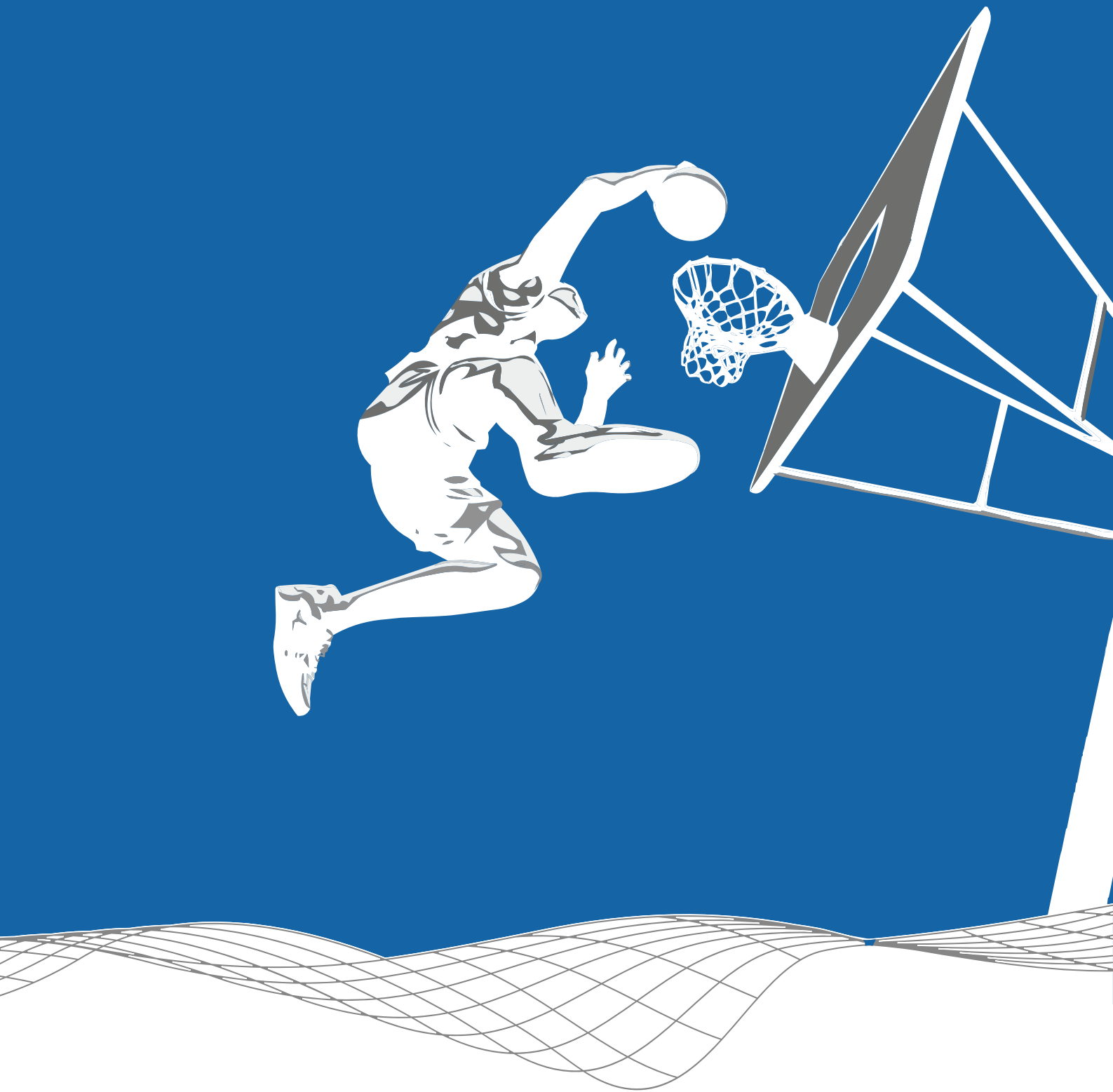
Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2010 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen weiter genutzt werden sollen.

### GOLDING CAPITAL I

Der Private Equity-Fonds „Golding Capital I“ bietet den Zugang zu führenden Private Equity- und Venture Capital-Fonds. Diese Investments schneiden in schwierigen Marktphasen oftmals besser ab als der Aktienmarkt, denn Private Equity-Fonds können ihre Unternehmen in angespannten Marktphasen besonders gut unterstützen und Abschwünge deshalb besser auffangen als die Aktienmärkte.

### PORTFOLIOÜBERSICHT GCP 1 (6,4 MIO. EURO)





## 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	22.10.2004
Fertigstellungsdatum	2000
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	44.280 EUR
Betriebsüberschuss 2009	39.540 EUR
Mietrendite	6,3%
Unsere Einheiten	6 WE, 6 TG
Eigenkapital Ist	40%
Fremdkapital Ist	420.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	214.640 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	40.383 EUR
Buchwert	692.638 EUR
Verkehrswert	999.000 EUR



**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	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	7.920 EUR
Betriebsüberschuss 2009	6.406 EUR
Mietrendite	6,4%
Unsere Einheiten	1 WE, 1 TG
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	104.410 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	27.014 EUR
Buchwert	72.413 EUR
Verkehrswert	verkauft zum 01.08.2009



**KONSTANZ | Mannheimer Straße 26**

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TGs
Größe	98,05 qm
Größe Grundstück	5.694 qm (254/10.000 MEA)
Kaufpreis	115.000 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

Zugangsdatum	01.03.2006
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Unsere Einheiten	2 GE
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
Buchwert	76.074 EUR
Verkehrswert	87.480 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 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	31.05.2016
Jahresmieteinnahme	31.260 EUR
Betriebsüberschuss 2009	31.616 EUR
Mietrendite	6,9%
Unsere Einheiten	1 GE (Praxis), 2 TG, 3 Stellplätze
Eigenkapital Ist	78%
Fremdkapital Ist	98.437 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	112.015 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	7.217 EUR
Buchwert	448.876 EUR
Verkehrswert	530.000 EUR

Zugangsdatum	01.07.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1930
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	94%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	49.712 EUR
Betriebsüberschuss 2009	42.459 EUR
Mietrendite	7,1%
Unsere Einheiten	16 WE
Eigenkapital Ist	31%
Fremdkapital Ist	480.574 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	175.505 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	45.252 EUR
Buchwert	689.807 EUR
Verkehrswert	663.000 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	01.12.2007
Fertigstellungsdatum	1972
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	81%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	58.776 EUR
Betriebsüberschuss 2009	36.466 EUR
Mietrendite	5,8%
Unsere Einheiten	12 WE, 5 Garagen, 5 Stellplätze
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	119.263 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	15.699 EUR
Buchwert	1.199.808 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



## Ausdauer wird belohnt

Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise macht auch der deutschen Wirtschaft zu schaffen. Aber im Jahresverlauf 2009 konnte auch diese Hürde genommen werden.

# Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

## GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

### ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

*Die weltweite Wirtschaftsflaute hat 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.

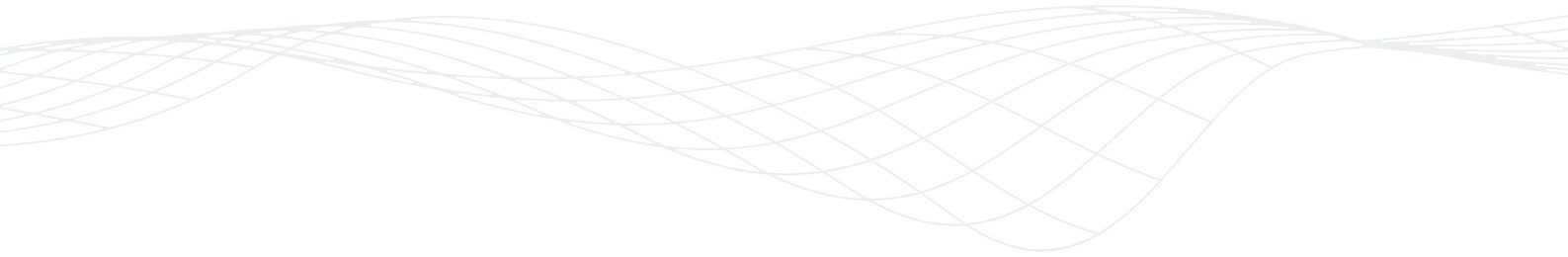
Frühindikatoren deuten ein Ende der globalen Rezession an, allerdings ist in den nächsten Jahren mit wesentlich geringeren Wachstumsraten zu rechnen als in den Jahren vor Ausbruch der Krise. So wies der Ifo-Geschäftsklimaindex bereits im Frühjahr 2009 wieder einen Anstieg aus, womit nunmehr das Ende 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 Abgabenentlastung 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 diese 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 Konjunktureenbruch 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

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.

*Perspektiven als Co-Investor bei  
bestehenden  
Immobilienprojekten.*

Das Immobilienportfolio umfasst nach dem Abgang der Einheiten Duisburg sechs Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr mittelbar als Co-Investor weiter in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,9 Prozent (Vorjahr: 7,3 Prozent). Eine Objektveräußerung wurde in 2009 getätigt, weitere sind für 2010 realisierbar. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2009 380 TEUR (Vorjahr: 334 TEUR) an Zinserträgen.

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

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 9.896 (Vorjahr: 10.152) Verträge. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 293 Verträge und liegt damit leicht über dem Vorjahr (2,2 Prozent). Erstmals werden 51 Verträge nach dem 31.12.2009 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

## INVESTITIONEN

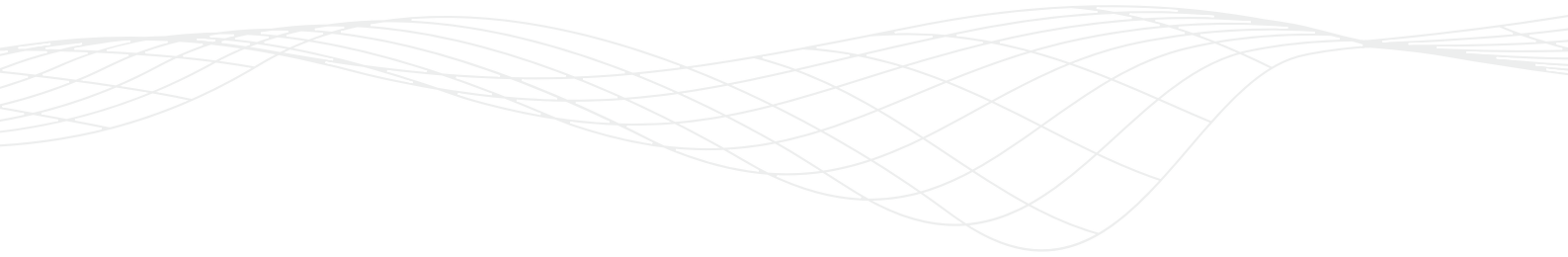
Das Portfolio wurde in 2009 mit dem Schwerpunkt Immobilieninvestitionen ausgebaut (44,9 Prozent). Die Anlageklasse Private Equity war mit 16,6 Prozent und Alternative Investments insgesamt mit 21,5 Prozent vertreten. Diese umfasste Beteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, 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 9,5 Mio. EUR abgerufen. Insgesamt ist die Gesellschaft nach Rückflüssen zum Jahresende noch mit 6,4 Mio. EUR in Private Equity-Fonds investiert.

## FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

*Bankkredite zur Immobilienfinanzierung lassen Fremdkapitalquote ansteigen.*

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 46,7 Prozent (Vorjahr: 22,8 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.

*Abschluss des Geschäftsjahres  
2009 mit einem negativen  
Ergebnis.*

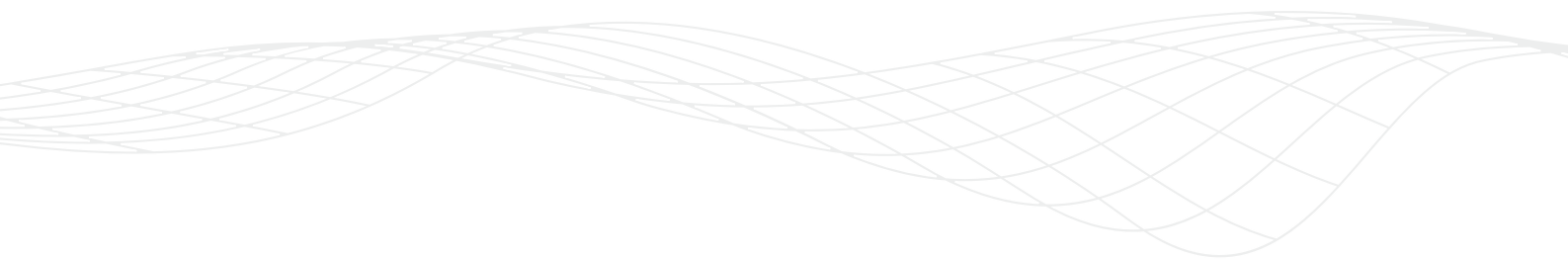
Nachdem in den letzten Jahren vorwiegend Gewinne ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr 2009 mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Infolge des im Jahresverlauf außergewöhnlich schwierigen Marktumfelds sowie bedingt durch Weitergaben von zum Teil auch geplanten Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2009 geringere Verluste in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vorjahr: –4,7 Mio. EUR Verlust) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2009 –22 TEUR (Vorjahr: –6 TEUR Verlust).

### FINANZLAGE

*Gesamtportfolio gesteigert  
aufgrund positiver Effekte in der  
Vermögensbewertung und  
-übertragung.*

Das Gesamtportfolio steigerte sich im Geschäftsjahr 2009 um 1,1 Mio. EUR (Vorjahr: +1,9 Mio. EUR) auf rund 38,9 Mio. EUR (Vorjahr: 37,8 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung und Vermögensübertragungen.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagbezogen einen Wert 2,1 Mio. EUR (Vorjahr: 4,9 Mio. EUR) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 5,3 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 8.405 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.



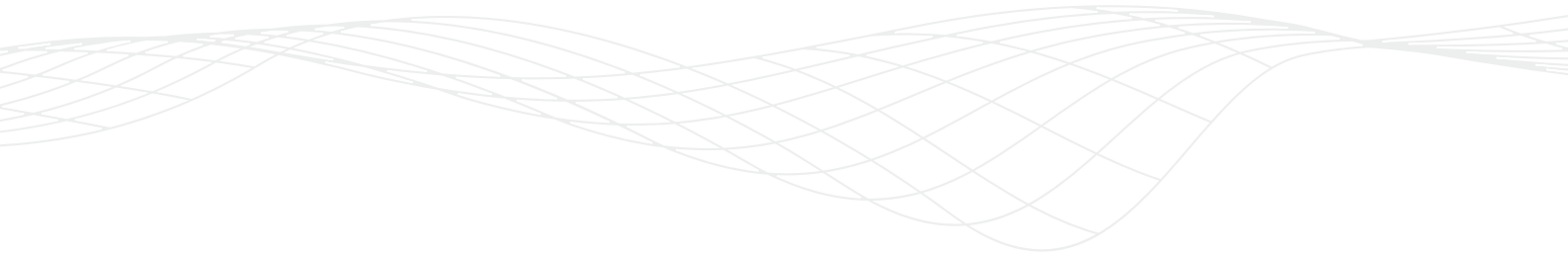
### **GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE**

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.

#### *Moderates Wachstum in der EU-Region erwartet.*

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

*Geld- und Kapitalmärkte bergen Chancen und Risiken gleichermaßen.*

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 Geldmarkttitle.

*Risiken bei Private Equity-Investitionen grundsätzlich ausgeprägter.*

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.

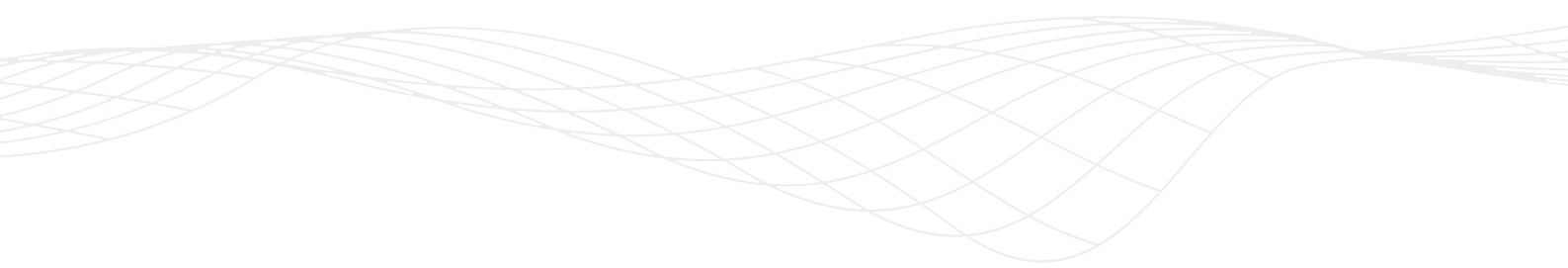
*Vertragsbeendigungen verursachen geringere Investitionsmittel.*

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.

*Chancen und Risiken bergen  
Potenziale.*

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

*Investitionen in Wertpapiere nur bei nachhaltiger Marktstabilität.*

Für 2010 und 2011 rechnet die Geschäftsleitung mit einer weiteren Erholung im Finanzsektor. 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. Im bisherigen Jahresverlauf hingegen zeichnete sich eine solche Beruhigung und Festigung der Märkte noch nicht spürbar ab.

*Immobilienmanagement wird 2010 Marktchancen wahrnehmen.*

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.

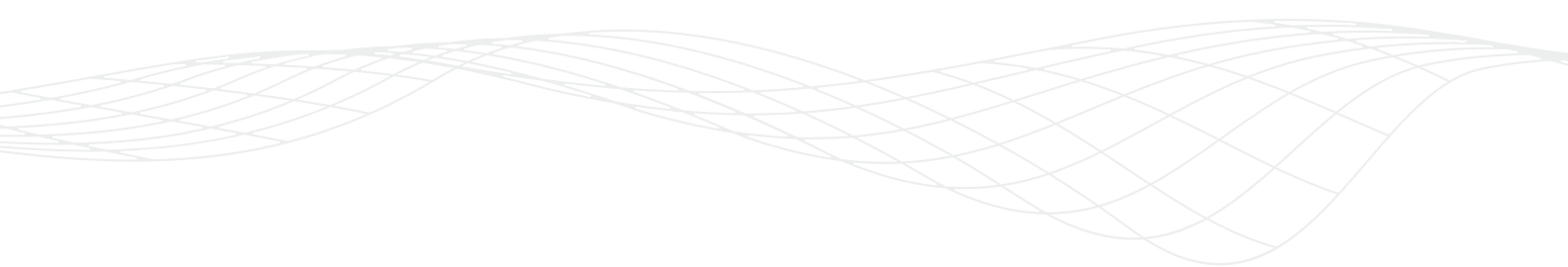
Das Management rechnet für das Jahr 2010 mit rund 8,2 Mio. EUR (Vorjahr: 8,5 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2009 weitere 51 (Vorjahr: 6) Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 0,3 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.

*Positiverer Geschäftsverlauf für die kommenden Geschäftsjahre erwartet.*

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 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 diesem Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte wird für 2010 weiterhin nicht 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

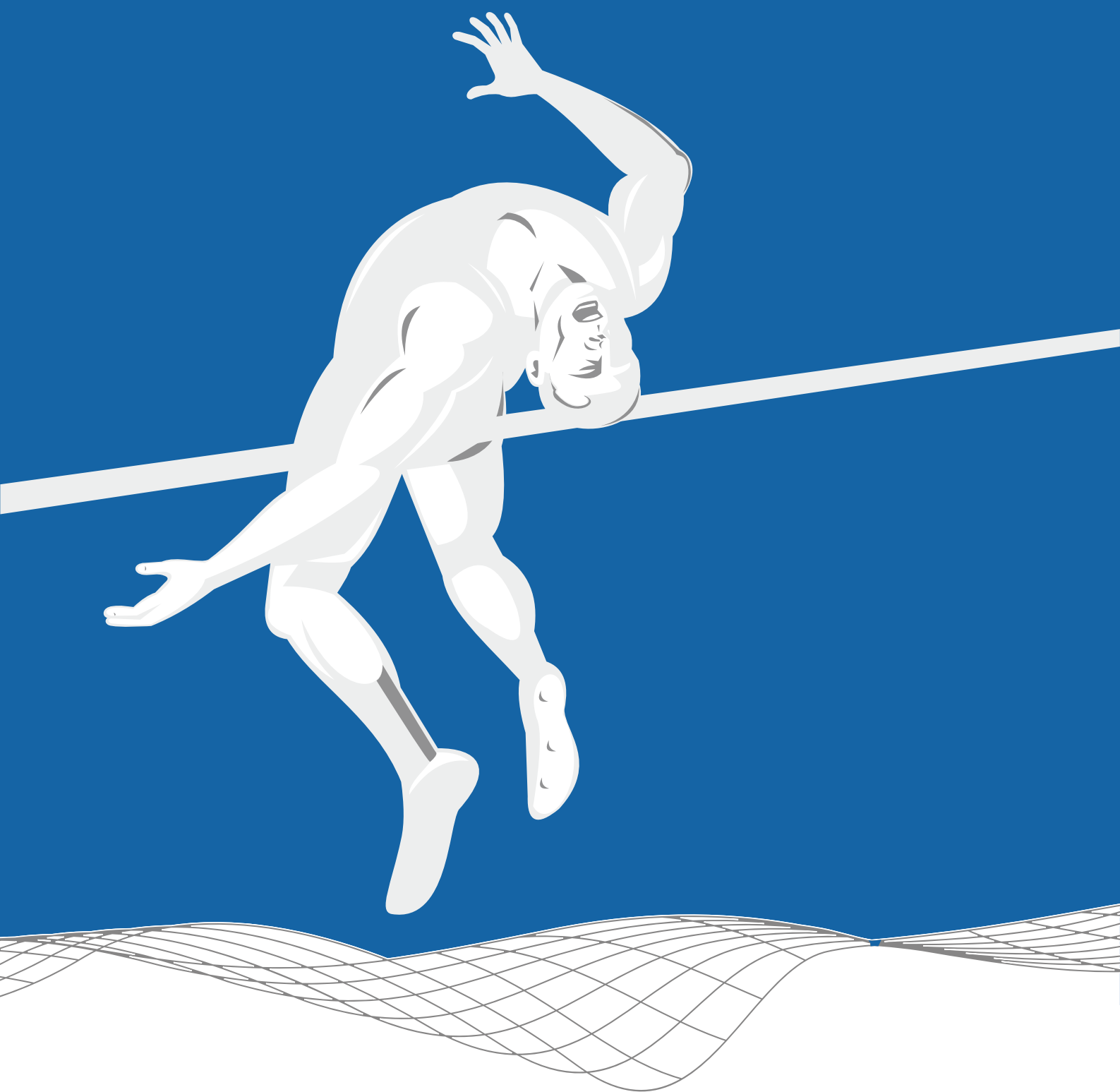
	2009 in EUR	2008 in EUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,00	9,00
Grundstücke und Gebäude	1.979.809,37	3.209.728,59
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	12.743,00	14.969,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	23.031.060,23	18.312.472,05
	<b>25.023.621,60</b>	<b>21.537.178,64</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Grundstücke und Gebäude	1.199.808,05	1.193.208,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	137.751.204,60	146.621.567,89
Wertpapiere	—	17.100,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	2.094.489,93	6.762.206,18
	<b>141.045.502,58</b>	<b>154.594.082,62</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>32.634,27</b>	<b>16.096,32</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>166.101.758,45</b>	<b>176.147.357,58</b>

	2009 in EUR	2008 in EUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	17.184,70	17.184,70
Bilanzgewinn	-13.624,74	8.632,21
	<b>514.851,84</b>	<b>537.108,79</b>
<b>Kapital stille Gesellschafter</b>	<b>164.412.239,69</b>	<b>174.293.801,70</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	10.346,00	7.140,00
Sonstige Rückstellungen	88.535,00	112.634,87
	<b>98.881,00</b>	<b>119.774,87</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	976.681,86	999.046,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.434,97	54.832,15
Sonstige Verbindlichkeiten	5.776,50	111.207,54
	<b>1.052.893,33</b>	<b>1.165.086,01</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>22.892,59</b>	<b>31.586,21</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>166.101.758,45</b>	<b>176.147.357,58</b>

# 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
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.101.931,84</b>	<b>990.280,63</b>
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	323.694,41	319.363,91
Agioerträge	380.202,43	412.260,19
Erträge aus Vertragsauflösungen	352.383,86	234.656,69
Sonstige Umsatzerlöse	45.651,14	23.999,84
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>627.569,16</b>	<b>-276.006,73</b>
Auflösung Rückstellungen	86.016,58	11.829,13
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	351.436,28	-883.428,64
Erstattete Verwaltungskosten	175.711,56	385.320,61
Sonstige betriebliche Erträge	14.404,74	210.272,17
<b>Personalaufwand</b>	<b>-286.906,03</b>	<b>-277.219,77</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-3.060.680,56</b>	<b>-3.348.882,40</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-44.161,54	-342.831,21
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-3.016.519,02	-3.006.051,19
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-1.528.481,89</b>	<b>-2.543.782,78</b>
Verwaltung	-934.095,18	-1.671.311,34
Anlegerkontenverwaltung	-202.582,46	-229.098,50
Jahresabschluss und Prüfung	-43.408,78	-44.769,29
Rechtsberatung	-284.463,34	-996.334,71
Vermögensmanagement	-194.952,69	-44.623,38
Sonstige	-208.687,91	-356.485,46
Räume / Objektaufwendungen	-143.284,54	-182.220,69
Nebenkosten	-116.098,65	-153.376,49
Instandhaltung	-12.089,57	-15.450,95
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-15.096,32	-13.393,25
Marketing und Vertrieb	-84.704,60	-40.226,50
Verkaufsprovisionen Immobilien		0,00
Vermittlungsprovisionen	-8.070,00	-5.687,60
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-76.634,60	-34.538,90
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-44.983,95	-40.316,33
Sonstige	-321.413,62	-609.707,92
Vertragsauflösungen	-143.944,43	-217.412,05
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-79.762,76	-116.142,74
Forderungsverluste	-43.986,30	0,00
Sonstige	-53.720,13	-276.153,13
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>182.007,94</b>	<b>164.454,94</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>813.569,55</b>	<b>631.879,68</b>
Zinserträge	813.569,55	631.879,68
Dividenden	0,00	0,00
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-2.150.989,99</b>	<b>-4.659.276,43</b>
Steuern	45.151,51	-8.539,17
Erträge aus Verlustübernahme	2.173.884,55	4.673.882,14
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-22.256,95	6.066,54
Gewinnvortrag aus Vorjahr	8.632,21	2.565,67
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
<b>BILANZGEWINN/BILANZVERLUST</b>	<b>-13.624,74</b>	<b>8.632,21</b>



## Wir setzen auf Stabilität

Unsere Anlageform ist wie eine sportliche Leistung: auf Stabilität und Vertrauen setzend und auch in bewegten Zeiten verlässlich.

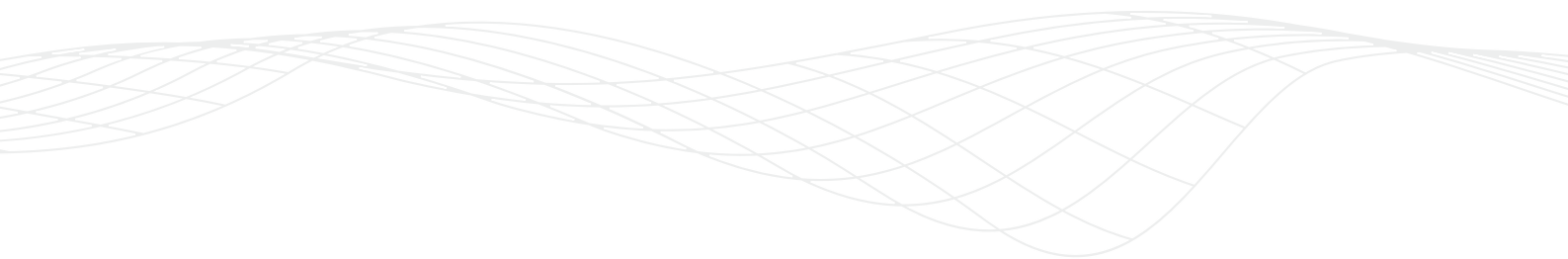
# Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

**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.**

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.

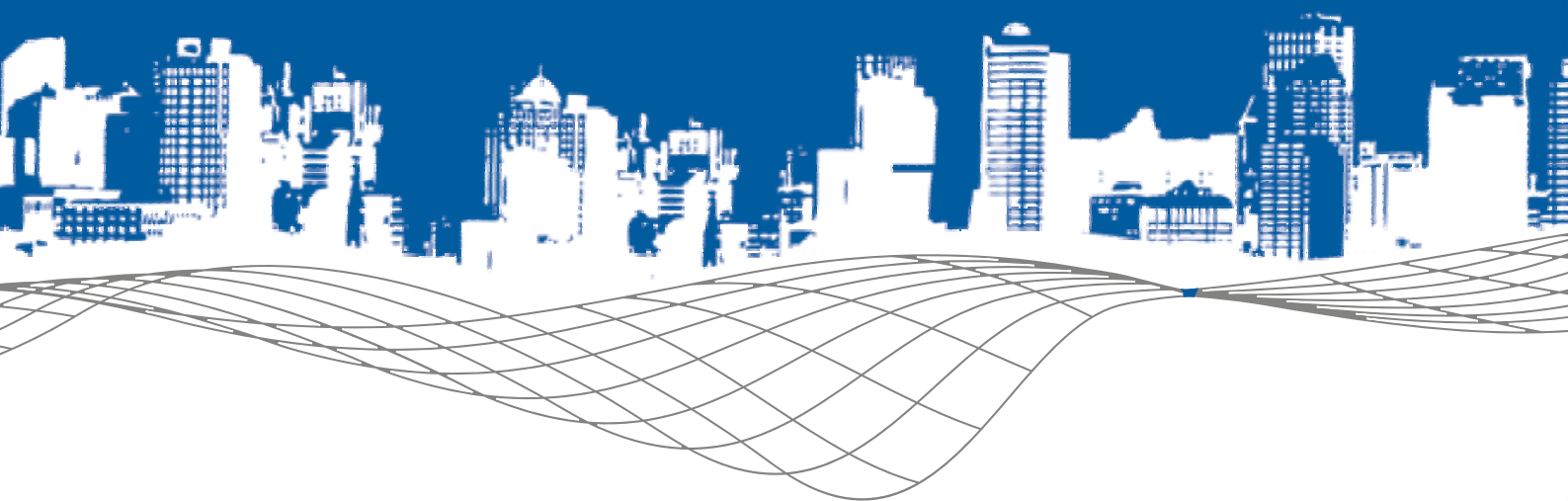
Im Geschäftsjahr 2009 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben 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 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 2009 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 17.08.2010

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





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

Telefon: 01805-97 52 70 (14 Cent/Minute) | Internet: [www.suedwestrentaplust.de](http://www.suedwestrentaplust.de) | E-Mail: [service@suedwestrentaplust.de](mailto:service@suedwestrentaplust.de)