

2010

GESCHÄFTSBERICHT

Stabilität der Strukturen

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG
ZWEITE AG



Stabilität der Strukturen und beweglich sein ...

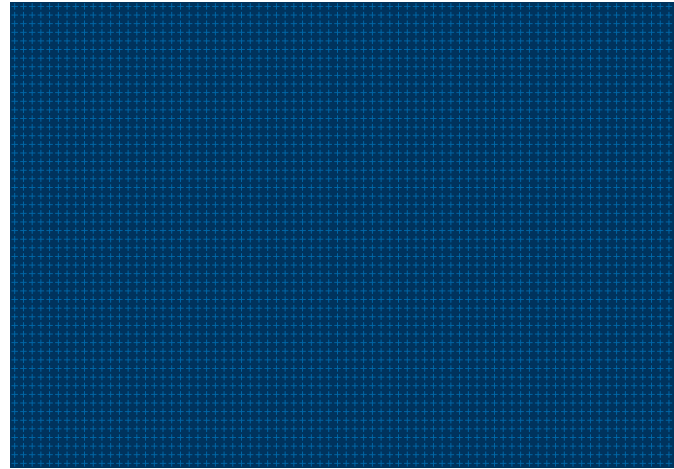
Mit den Investitionen in überwiegend Substanzwerte wie Immobilien, Immobilienbeteiligungen, Schiffsbeteiligungen, Alternative Investments und Private Equity strebt die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG eine stabile Rendite bei ausgewogenem Risiko für ihre Anleger an.

Aspekte der Sicherheit, bedingt nicht nur aus den Erfahrungen der Finanzmarktkrise, haben für unser Mitunternehmerkonzept den größten Stellenwert. Dabei sind wir in unseren Anlageentscheidungen langfristig orientiert – mit Fokus auf aussichtsreiche Perspektiven und nachhaltige Werte. Unsere Konzentration auf Sachwerte in Deutschland gibt unserer Strategie recht.

Als Marktexperten sind wir für die Zukunft vorsichtig optimistisch und freuen uns, diesen Weg mit Ihnen, unseren Anlegern, gemeinsam zu gehen. Bewährter Service, Transparenz und Zuverlässigkeit sollen weiterhin unsere Zusammenarbeit begleiten.

Inhaltsverzeichnis

VORWORT DES VORSTANDS	+++ Seite 02
ZENSUS 2011	+++ Seite 04
DAS INVESTITIONSJAHR 2010	+++ Seite 12
+++ Immobilien/Seite 17	
+++ Wertpapiere/Seite 21	
+++ Alternative Investments/Seite 23	
+++ Immobilienobjekte/Seite 24	
LAGEBERICHT	+++ Seite 30
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,

2010 hat sich die Weltwirtschaft erstaunlich schnell von den dramatischen Einbrüchen des Krisenjahres 2009 erholt. Wachstumstreiber waren in erster Linie die Länder Asiens und Lateinamerikas. In Europa war das Bild uneinheitlich. Während die konjunkturelle Erholung in einigen südeuropäischen Staaten von massiven Budgetproblemen belastet blieb, zählte u.a. Deutschland mit einem realen Zuwachs von 3,5 Prozent zu den Wachstums-Spitzenreitern. Die Finanzmärkte spiegelten diese Entwicklungen wider, wobei die hohe Volatilität als deutliches Zeichen für die nicht behobenen Krisenursachen zu werten ist.

In diesem Umfeld reagierte die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG bewusst konservativ. Einen Teil unserer Mittel haben wir daher verzinslich auf Tages- und Festgeldkonten angelegt, einen weiteren Teil in andere Assetklassen, insbesondere in Immobilien, umgeschichtet. Wertpapierumsätze haben wir im Berichtsjahr nicht getätigt.

Vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen Unsicherheiten auf den Finanzmärkten, ausgelöst durch die Schuldenkrise vieler Länder im Euroraum, werden wir an dieser vorsichtigen Anlagestrategie festhalten. Das bedeutet vor allem, dass wir auch 2011 keinen Wiedereinstieg in Aktienmärkte planen. Darüber hinaus begreifen wir die alternativen

+++ Die Weltwirtschaft hat sich 2010 von ihrer schweren Rezession des Vorjahres erholt. Dies gilt besonders für die asiatischen Volkswirtschaften. Auch die meisten europäischen Industrieländer konnten sich erholen – wenn auch regional sehr unterschiedlich. Die deutsche Wirtschaft legte mit einem Wachstum von 3,5 Prozent deutlich zu. Für uns ein Grund genug, wieder deutlich konservativ zu agieren. +++

Investments auch weiterhin als Teil unserer Strategie, da sie zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen. Neue Investitionen sind in diesem Bereich allerdings nicht geplant. In einzelnen Fällen wollen wir sogar Veräußerungsmöglichkeiten nutzen, sofern sie sich bieten.

Vorrangiges Ziel unserer Anlageentscheidungen bleibt der Erhalt des Geschäftsvermögens. Dies gilt so lange, bis sich abzeichnet, dass die aktuell bestehenden hohen Marktrisiken wieder auf ein vertretbares Niveau gesunken sind. Wie in der Vergangenheit werden wir dabei auch künftig auf die Kompetenzen und die Erfahrungen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bauen. Ihnen gilt an dieser Stelle mein besonderer Dank. Zu Dank bin ich natürlich auch unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden für das uns entgegengebrachte Vertrauen verpflichtet.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Koterzyna
Markdorf, im September 2011



Datensicherheit

Maßnahmen zu Datenschutz und Datensicherheit haben beim Zensus 2011 Priorität. Die Daten werden durch bauliche, technische und organisatorische Zugangsbeschränkungen zu den Rechenzentren der statistischen Ämter gesichert. Verschlüsselungsverfahren verhindern ein unbefugtes Eindringen.

Zensus 2011 – wichtig für eine effektive Gestaltung der Zukunft

WIEDER EINMAL – NACH 20 JAHREN. Nach mehr als 20 Jahren wurde im Mai dieses Jahres erstmals wieder eine Volkszählung – der sogenannte Zensus – durchgeführt. Ziel der Erhebung ist es, detaillierte Zahlen über die Einwohner in der Bundesrepublik sowie aktuelle Informationen über einige soziale und ökonomische Parameter zu gewinnen, die als Grundlage für politische und verwaltungsmäßige Entscheidungen in Bund, Ländern und Gemeinden erforderlich sind.

EINE AKTUALISIERUNG DER DATENBASIS IST UNVERZICHTBAR

Zensus 2011 korrigiert Fehlerquote der statistischen Fortschreibung.

Die letzte Volkszählung in Deutschland fand im Jahr 1991 statt. Seither sind die erhobenen Daten jedes Jahr durch den sogenannten Mikrozensus fortgeschrieben worden – eine Repräsentativbefragung, bei der Informationen stets nur von einem Prozent der Bevölkerung erfasst und anschließend auf die Gesamtheit hochgerechnet wurden. Über die Jahre hatte diese Art der Fortschreibung eine steigende Fehlerquote zur Folge, die nur durch eine grundlegende Aktualisierung der Daten im Rahmen einer neuerlichen Volkszählung korrigiert werden konnte. 2011 ist der Zensus erstmals nach einem neuen Verfahren durchgeführt worden, durch den der Befragungsaufwand deutlich reduziert werden konnte. Indem auf vorhandene Quellen wie etwa Einwohnermelderegister zurückgegriffen wurde, mussten bundesweit lediglich etwa zehn Prozent der Bevölkerung sowie alle Gebäude- und Wohnungseigentümer befragt werden.

Mikrozensus erfragt detailliertere Informationen über Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft.

Ungeachtet der neuen Volkszählung wird es auch 2011 wieder einen Mikrozensus geben. Das liegt daran, dass der Mikrozensus mehr und detailliertere Informationen über Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft erfragt als der Zensus. Der Mikrozensus erfasst Daten zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Bevölkerung, d.h. zu Haushalts- und Familienstrukturen, zum Arbeitsmarkt und zur Erwerbstätigkeit, zur Aus- und Weiterbildung, zur Einkommenssituation und zu einer Reihe anderer Themen. Weil hierbei die Befragung auf ein Prozent der Haushalte beschränkt bleibt, sind die Ergebnisse nur für Deutschland, für die Bundesländer sowie für große Städte und Kreise bzw. Regionen repräsentativ. Die Ergebnisse des Zensus hingegen sind auch für kleinere Städte und Gemeinden aussagefähig.



+++ Nicht einmal 10 Prozent aller Haushalte werden mittels eines mathematisch-statistischen Zufallsverfahrens ermittelt und erhalten für die Haushaltsbefragung einen Termin für ein persönliches Interview. +++

Volkszählungen haben eine lange historische Tradition.

VOLKSZÄHLUNGEN HABEN EINE LANGE TRADITION

Volkszählungen sind keineswegs eine Erfindung der Neuzeit. Bereits im dritten vorchristlichen Jahrtausend finden sich hierfür erste Belege. Zählungen des Volkes und Erhebungen zu ihren Einkünften dienten vor allem dazu, Grundlagen für die Besteuerung zu gewinnen. Außerdem besaßen sie militärischen Nutzen – etwa für die Erfassung wehrfähiger Männer. Im Römischen Reich wurden Volkszählungen ab dem sechsten Jahrhundert v. Chr. regelmäßig alle fünf Jahre durchgeführt. Die Verantwortung oblag dem sogenannten Censor – einem angesehenen Beamten, der auch die Höhe der individuellen Steuer festlegte. Erwähnung findet diese Zählung nicht zuletzt in der Bibel, in der sie als Grund für die Reise von Josef und Maria nach Bethlehem erwähnt wird.

Kirchenregister gehen in staatliche Zuständigkeiten über.

In China versuchte man zeitweise, die Volkszählung außer zur Festlegung von Steuern auch zur Erstellung von Katastern zu nutzen, mit denen die Vergabe von Landflächen an Bauern geregelt werden sollte. Aufgrund starker Bevölkerungswanderungen und Veränderungen bei den Anbaumethoden zeigte sich jedoch, dass die relativ starre Volkszählung als Steuerungsinstrument für flexible Zielgrößen bereits nach kurzer Zeit an ihre Grenzen stieß. Vor allem auf regionaler Ebene erlangten kirchliche Aufzeichnungen eine zunehmende Bedeutung, wenn es darum ging, Veränderungen in der Bevölkerung zu erfassen. In Europa reichen die Ursprünge dieser sogenannten Kirchenregister ins 14. Jahrhundert zurück. Hiernach waren die Geistlichen verpflichtet, Bücher über ihre „Seelen“ zu führen, d.h. alle Geburten, Eheschließungen und Sterbefälle schriftlich festzuhalten. Im Laufe der Zeit wurden diese Aufzeichnungen mehr und mehr für staatliche Zwecke dienstbar gemacht. Öffentliche Stellen nahmen Einfluss auf die Führung der Register und unterstellten sie schließlich der staatlichen Aufsicht.

Moderne Volkszählungen, die eine systematische und flächendeckende Datenerfassung verfolgten, sind bereits im 17. Jahrhundert belegt. Ab etwa 1800 fanden dann in fast allen europäischen Ländern mehr oder weniger regelmäßige Volkszählungen statt. Zu einer länderübergreifenden Vereinheitlichung der Datenerhebung kam es 1872 bei einem Statistischen Kongress in Sankt Petersburg, der einen – noch heute üblichen – Zehnjahres-



2011

Erstmals findet in Deutschland ein registergestützter Zensus statt, bei dem im Unterschied zu einer traditionellen Volkszählung Daten aus der Verwaltung genutzt werden. Es ist die erste gesamtdeutsche Zählung seit der Wiedervereinigung.

Die registergestützte Methode nutzt moderne Computertechnologie.

rhythmus bei der Zählung, möglichst in den mit Null endenden Jahren, empfahl. Dies wurde schließlich auch vom Völkerbund sowie von den Vereinten Nationen übernommen. Die Mehrzahl der Länder der Welt hält sich bis heute an diese Empfehlung. Erfassten die Volkszählungen Mitte des 19. Jahrhunderts noch ca. 17 Prozent der Weltbevölkerung, so waren es hundert Jahre später bereits 78 Prozent. Ende des 20. Jahrhunderts wurden schließlich in fast allen Staaten der Welt moderne Volkszählungen abgehalten. Verbliebene Unterschiede in der Genauigkeit sowie in den Zeitintervallen, die für einige weniger entwickelte Länder zu konstatieren sind, behindern eine Vergleichbarkeit der Daten allerdings noch immer. Zur Verbesserung der Datenerfassung und -verarbeitung trugen zuletzt die technischen Entwicklungen, allen voran die Computertechnologie, maßgeblich bei. Hinzu kam und kommt die sukzessive Ablösung der traditionellen Methode der Volkszählung via Totalerhebung durch eine „registergestützte“ Methode. Letztere kam jetzt beim Zensus 2011 erstmals auch in Deutschland zum Einsatz.

ERFRAGT WURDEN AUSSCHLIESSLICH FAKTEN

Zensus ist gesetzlich angeordnet für alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union.

Beim Zensus handelt es sich um eine gesetzlich angeordnete Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung. Dabei wird ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland, in einem Bundesland oder einer Gemeinde leben und wie sie dort wohnen und arbeiten. Gefragt wird nach Alter, Geschlecht, Familienstand, Erwerbsstatus, Migrationshintergrund, Bildung, Beruf und Religionszugehörigkeit. Daneben werden Informationen über Wohnungen und Gebäude, über die es keine flächendeckenden Verwaltungsdaten gibt, per Fragebogen bei allen Gebäude- und Wohnungseigentümern abgerufen.

NUR JEDER ZEHNTE EINWOHNER WURDE INTERVIEWT

Persönlich befragt wurden rund 8 Millionen Einwohner in der Bundesrepublik. Damit der Zensus die Bevölkerung in ganz Deutschland, in jedem einzelnen Bundesland und in jeder einzelnen Gemeinde repräsentieren kann, war es ausreichend, nur jeden zehnten Bewohner



+++ Die Interviewer, die sogenannten Erhebungsbeauftragten, müssen sich vor dem Interview bei den Befragten zunächst mit einem speziellen Dokument ausweisen. +++

in rund 2.400 festgelegten Erhebungsgebieten zu befragen. Erfasst wurden dabei Haushalte mit ihren jeweils zugehörigen Personen. Wer tatsächlich befragt wurde, bestimmte ein Computer, der eine festgelegte Anzahl von Haushalten nach dem Zufallsprinzip auswählte. Diese wurden zwecks Terminabsprache angeschrieben und anschließend von einem der insgesamt 80.000 freiwilligen Interviewer befragt. Jeder, der ausgewählt wurde, war laut Zensusgesetz auch zur Teilnahme verpflichtet, da nur so die Qualität der Zählung sicherzustellen war. Immobilienbesitzer wurden demgegenüber komplett erfasst.

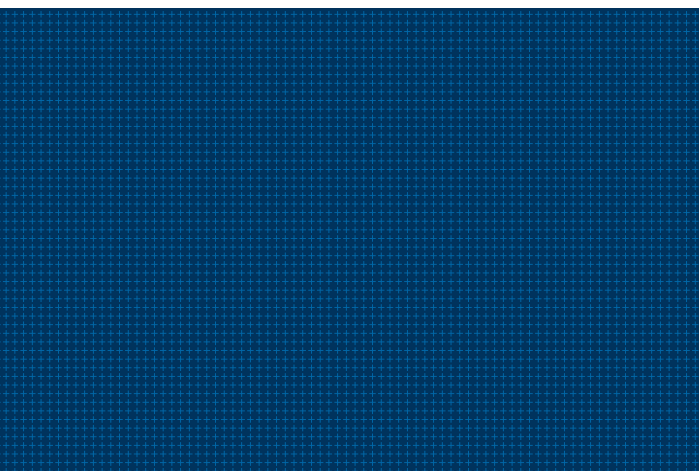
IM FOKUS: DIE DATENSICHERHEIT

Datenschutz und Datensicherheit haben Priorität.

Der Datenschutz genießt bei allen amtlichen Statistiken höchsten Stellenwert. Um ihn zu gewährleisten, wurden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu strikter Verschwiegenheit verpflichtet. Ausgefüllte Fragebögen waren stets in versiegelten Mappen aufzubewahren, damit nichts verloren gehen konnte. Eine mutwillige Vernichtung von Unterlagen wäre als strafbare Handlung verfolgt worden. In den Landesämtern für Statistik wurde für die Auslesung der Daten ein eigenes, von anderen Datenauswertungen abgeschottetes und gesondert überwachtes System aufgebaut. Dort werden alle Daten anonymisiert und ausgewertet. Erst danach fließen alle Ergebnisse auf Bundesebene zusammen. Laut Gesetz dürfen diese dann allein für statistische Zwecke benutzt werden.

JEDE KRITIK AN DER DATENERHEBUNG WURDE ERNST GENOMMEN

Kritik an der Datenerhebung kam vor allem vonseiten der Datenschützer. Sie hatten eine Verfassungsbeschwerde gegen die Volkszählung eingereicht, da sie dadurch das Grundrecht auf Informelle Selbstbestimmung verletzt sahen. Es wurde befürchtet, dass auf diese Weise ein riesiger Datenpool entstehe, der personen- und haushaltsbezogene Daten zusammenführe und letztlich Rückschlüsse auf einzelne Personen zulasse. Kritisiert wurde auch, dass zu viele persönliche Daten, etwa zum Migrationshintergrund, abgefragt würden.



Die Beschwerde wurde vom Bundesverfassungsgericht jedoch nicht zur Entscheidung angenommen. Kritisiert wurde auch, dass Behörden wie etwa die Rentenversicherungen oder die Bundesagentur für Arbeit über genügend auswertbare Informationen verfügten, die gemeinsam mit den Melderegistern ein umfassendes Bild der Bevölkerung lieferten. Nicht entkräften konnten die Kritiker dabei jedoch die Tatsache, dass die Melderegister zuletzt sehr ungenau waren, weil Bevölkerungszu- und -abgänge nur unzureichend erfasst worden waren. Um der geäußerten Kritik angemessen zu begegnen und jedem möglichen Missbrauch vorzubeugen, wurde bei der Vorbereitung auf die Volksbefragung auf eine enge Zusammenarbeit zwischen Datenschutzexperten einerseits sowie Statistikämtern und Erhebungsstellen andererseits großer Wert gelegt. Das Statistische Bundesamt richtete außerdem eine Webseite ein, auf der Informationen über den Ablauf der Volkszählung bereitgestellt wurden.

ENDGÜLTIGE ERGEBNISSE LIEGEN ERST IN ZWEI JAHREN VOR

Ende 2012 werden erste Ergebnisse des Zensus 2011 erwartet.

Bis verwertbare Aussagen des Zensus 2011 vorliegen, werden viele Monate vergehen. Nach heutigem Stand sollen die ersten Ergebnisse im November 2012 präsentiert werden. Detailliertere Auswertungen dürften noch bis Mai 2013 auf sich warten lassen. Die lange Zeitspanne ist erforderlich, um die Daten aufzubereiten, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und die Befragungsergebnisse mit Daten aus den vorhandenen Registern zusammenzuführen. Eines der interessantesten Ergebnisse werden die Einwohnerzahlen sein. Die Statistiker gehen davon aus, dass die Zahl der Einwohner in Deutschland eher bei 80 Millionen denn bei den gegenwärtig genannten 82 Millionen liegen wird.

HAUPTNUTZNIESSER IST DER STAAT ...

Sollte dies zutreffen, könnte sich politisch und verwaltungstechnisch eine Reihe von Veränderungen ergeben. Auf Basis der amtlichen Einwohnerzahlen werden zum Beispiel die Wahlkreise eingeteilt, die Zahlungen im Länderfinanzausgleich festgelegt und die Sitzvertei-

+++ Auf die Frage nach der deutschen Bevölkerungszahl kann erst nach dem Zensus 2011 präzise geantwortet werden: er ermöglicht es, genaue Einwohnerzahlen für Deutschland, die Bundesländer und die Gemeinden zu ermitteln. Auf Basis der statistischen Fortschreibung der letzten Volkszählungen in 1987 im früheren Bundesgebiet und 1981 in der DDR liegt die amtliche Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dezember 2009 bei 81,8 Millionen Menschen. Es wird aufgrund von Stichproben vermutet, dass diese Zahl zu hoch berechnet ist. +++

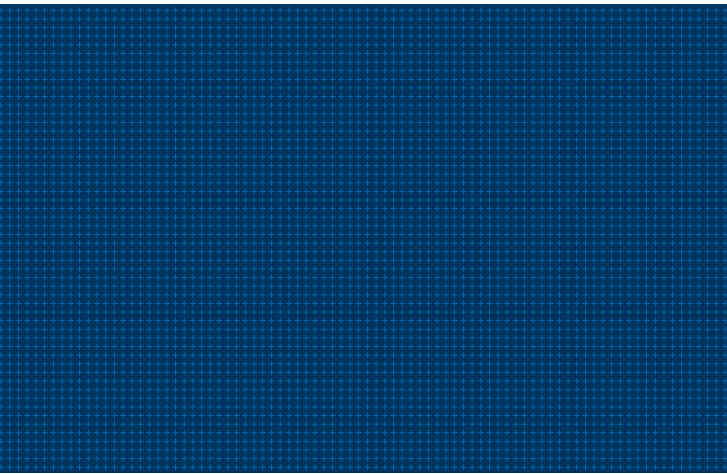
Ergebnisse sind Basis für Planungen und Entscheidungen in Politik und Verwaltung.

lung der Bundesländer im Bundesrat bestimmt. Konsequenzen hätte dies ferner für konkrete Planungen der öffentlichen Hand. So wären vermutlich die Planungen von Wohnungsbauprogrammen, Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur, die Festlegung der Bemessungsgrundlagen für die Finanzierung der öffentlichen Haushalte sowie die Schätzungen künftiger Steuereinnahmen zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Das beim Zensus 2011 erstmals durchgeführte Verfahren der registergestützten Volkszählung soll nach Expertenmeinung zu ebenso belastbaren Ergebnissen führen wie eine Totalerhebung. Allerdings werden die Kosten deutlich geringer sein. Nach einer Schätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung hätte eine Totalerhebung Kosten in Höhe von rund einer Milliarde Euro verursacht, während die registergestützte Volkszählung nur etwa ein Drittel so teuer sein dürfte.

... ABER AUCH PRIVATE WIRTSCHAFTSSUBJEKTE PROFITIEREN

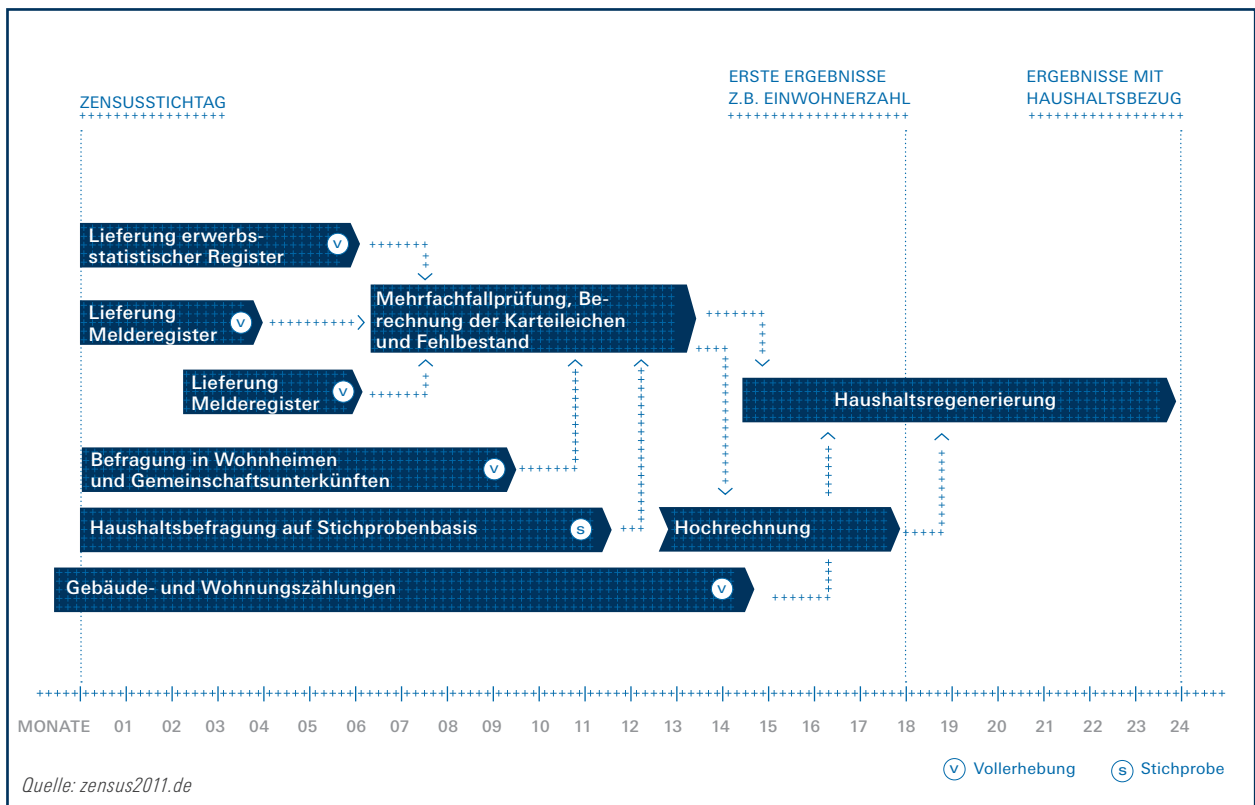
Strukturierte und verlässliche Informationen für Leben, Arbeiten und Wohnen in Deutschland.

Auch für die Privatwirtschaft, für die Planungssicherheit ein prinzipiell wichtiges Gut ist, verbessert sich mit präziseren Daten die Grundlage, auf der sie ihre unternehmerischen Entscheidungen aufbauen kann. Für Wohnungsbauunternehmen etwa ist die Gebäude- und Wohnungszählung von großem Interesse. Sie gibt unter anderem Aufschluss über die Zusammensetzung der Haushalte, aus der sich ableiten lässt, wie groß die künftig benötigten Wohnungen sein müssen. Ferner kann die kleinteilige Aufschlüsselung der Bevölkerungszahl helfen, Wohnungsknappheit besser zu identifizieren und neue Investitionen gezielter zu planen. Von Bedeutung ist auch die räumliche Verteilung der Berufsgruppen. Gerade in Zeiten zunehmenden Fachkräftemangels wird es für Unternehmen schwer, genügend qualifizierte Arbeitnehmer zu finden. Dieses Problem lässt sich verständlicherweise dann am ehesten lösen, wenn neue Produktionsstätten dort errichtet werden, wo die benötigten Mitarbeiter ihren Lebensmittelpunkt haben. Vorteile können sich auch für den Einzelhandel ergeben. Für ihn ist die Bevölkerungsverteilung ein wichtiger Indikator, um zu entscheiden, wo sich neue Filialen am ehesten lohnen. Erkenntnisse über Berufe und Bildungsstand der Bevölkerung können sogar dazu beitragen, das Angebotssortiment zu optimieren. Präzises Datenmaterial ist nicht zuletzt für die Markt- und Meinungsforschung



unverzichtbar. Aufgrund der Ergebnisse des Zensus werden vermutlich Stichprobensysteme überarbeitet werden müssen, die sich nach regionaler Bevölkerungsverteilung, Alter, Geschlecht und anderen Größen zusammensetzen. Darüber hinaus werden alle künftigen Hochrechnungen und Gewichtungen an den neuen Daten auszurichten sein.

ZEITLICHER ABLAUF DES REGISTERGESTÜTZTEN ZENSUS



Aufschwung bewirkt positive Impulse

Wer im Markt dauerhaft erfolgreich sein will und seine Unternehmensziele erreichen möchte, der muss seine aktuelle Position genau kennen sowie seine Strategie zielgerichtet und präzise definieren können. Für das bewährte Mitunternehmerkonzept der Südwest Finanz bedeutet dies, sich in der subjektiven Wahrnehmung der Kunden und Partner so zu positionieren, dass eine deutliche Strategie des eigenen Unternehmens erkennbar ist.



Das Investitionsjahr 2010

SICHERHEIT BEIM INVESTIEREN – Dieser Aspekt bleibt, bedingt durch die Erfahrungen aus der Finanzmarktkrise, wichtig für unsere Anleger. Mit ihrem flexiblen Anlagekonzept konnte die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG adäquat auf die Entwicklungen des deutschen Finanz- und Immobilienmarktes reagieren.

WELTWIRTSCHAFT

Das Wachstum der Weltwirtschaft verlangsamt sich.

Nachdem sich das Wachstum der Weltwirtschaft ab Mitte 2009 beschleunigt hatte, ließ die Dynamik im Berichtsjahr wieder nach. In den USA und Japan verlor der Aufschwung bereits im Frühjahr an Fahrt, während die Wachstumskräfte im Euroraum dann ab der Jahresmitte zu erlahmen begannen. In den Schwellenländern ging die Expansionsgeschwindigkeit zwar ebenfalls zurück, allerdings hatten die Länder Asiens und Lateinamerikas zu diesem Zeitpunkt ihren ursprünglichen Wachstumspfad bereits wieder erreicht. Auf die fortgeschrittenen Volkswirtschaften traf dies nicht annähernd zu.

Letztere hatten vielmehr mit ihren ungelösten strukturellen Problemen zu kämpfen, die die Finanz- und Wirtschaftskrise offenbart hatte. In den USA vernichtete das Platzen der Immobilienblase sehr viel privates Vermögen – und damit Kaufkraft. Dies hatte nicht nur negative Auswirkungen auf den privaten Konsum, sondern auch auf die Verschuldungslage vieler Amerikaner, die schon vorher sehr angespannt war. Hinzu kam, dass viele Menschen, die bis dahin im Wohnungsbausektor tätig waren, arbeitslos wurden. Mit ähnlichen Folgen hatten auch einige westeuropäische Länder zu kämpfen, in denen es ebenfalls zu einem Kollaps des Immobilienmarktes gekommen war. Zum Wachstum der Weltwirtschaft, das sich 2010 auf 4,8 Prozent belief, trugen die USA mit 3,0 Prozent und die Eurozone mit 1,7 Prozent daher nur unterdurchschnittlich bei. Wachstumstreiber waren dagegen Asien mit 9,5 Prozent und Lateinamerika mit 6,1 Prozent.

Harter Sparkurs für Griechenland, Spanien und Portugal.

Was Europa betrifft, so ist das Bild recht differenziert. Während Deutschland und einige seiner Nachbarn 2010 recht deutliche Zuwächse erwirtschaften konnten, traf dies auf die meisten Mittelmeerränder nicht zu. Vor allem in Griechenland, Spanien und Portugal forderte die hohe Staatsverschuldung eine rigide Haushaltsdisziplin. Um sicherzustellen, dass diese Länder ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen konnten, wurde für sie die Möglichkeit geschaffen, die benötigten Mittel unter strengen Auflagen aus einem Notprogramm (Griechenland) sowie aus dem „Euro-Rettungsschirm“ der Europäischen Union (EU) und des Internationalen Währungsfonds (IWF) zu erhalten.

*Deutschland gehört zu den
wachstumsstärksten Ländern.*

Mit einem Zuwachs von 3,5 Prozent gehörte Deutschland zu den wachstumsstärksten Ländern in Europa. Neben der Binnennachfrage trug hierzu vor allem der Export bei. Die besondere Exportstärke der Bundesrepublik manifestierte sich unter anderem darin, dass sich die Zunahme der Bestellungen auf nahezu alle Regionen der Welt erstreckte. Das kräftige Wachstum hatte unter anderem zur Folge, dass die Zahl der Arbeitslosen – erstmals seit 1992 – wieder unter drei Millionen sank.

FINANZMÄRKTE

*Aktienmärkte waren
2010 im Aufwind.*

Mit der wirtschaftlichen Wiederbelebung erholten sich auch die Aktienmärkte, die ihre deutlichen Einbrüche zu großen Teilen wieder ausgleichen konnten. Zweifel an der Solidität des Wirtschaftsaufschwungs blieben allerdings bestehen. Zu Recht gingen die Finanzmärkte davon aus, dass die Notenbanken ihre Leitzinsen vorerst auf niedrigem Niveau belassen würden. Dies konnte jedoch nichts daran ändern, dass in jenen Ländern Westeuropas, in denen die Verschuldungssituation Zweifel an ihrer Zahlungsfähigkeit nährte, die Zinsen deutlich zu steigen begannen. Erst mit dem Auflegen öffentlicher Hilfsprogramme legte sich dann die Nervosität. Auch die Bonität europäischer Banken wurde mit Argusaugen beobachtet. Nachdem die Institute strenge Stresstests bestanden hatten und überdies hohe Gewinne verbuchten, begannen die Märkte, sich wieder zu beruhigen.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

*Risikominimierung durch
breite Streuung in den
Anlageklassen.*

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 weiterhin überwiegend in Festgeldern gehalten. Die unübersichtlichen Tendenzen, die sich zum Jahresstart 2010 abzeichneten, bestätigten 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.

VERMÖGENSPORTFOLIO (Gesamt: 22,38 Mio. Euro)



DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Gesamtportfolio reduzierte sich aufgrund von Bewertungskorrekturen und Beteiligungsauszahlungen.

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war im Jahr 2010 in den Anlageklassen 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 –7,0 Mio. Euro auf 22,4 Mio. Euro (Vorjahr: 29,4 Mio. Euro). Das Immobiliensegment hält mit 15,2 Mio. Euro (Vorjahr: 19,9 Mio. Euro) jetzt einen Anteil am Gesamtportfolio von 67,9 Prozent. Damit erhöhte sich der relative Immobilienanteil trotz Veräußerungen gegenüber dem Vorjahr.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro) eine Gewichtung in Höhe von 3,6 Prozent. Diese Anlageklasse generierte im Berichtsjahr 139 TEUR (Vorjahr: 82 TEUR) an Zinserträgen.

Der Gesellschaft stand zum 31.12.2010 ein Liquiditätspolster von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) zur Verfügung. Dies sind 1,5 Prozent vom Gesamtvermögen.

Investitionen in Alternative Investments und Private Equity rückläufig.

Das Segment Alternative Investments/Private Equity wies zum Jahresende 2010 ein Vermögen in Höhe von 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 8,3 Mio. Euro) aus und war somit am Gesamtportfolio mit 27,2 Prozent (Vorjahr: 28,2 Prozent) beteiligt.

TROTZ POSITIVEM INVESTITIONSERGEBNIS BLEIBT GESAMTERGEBNIS NEGATIV

Verlustzuweisungen an atypisch stille Gesellschafter.

Vor dem Hintergrund der uneinheitlichen Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten blickt die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG auf ein volatiles Jahr zurück. Das Berichtsjahr wurde mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen. Insbesondere durch erfolgreiche Immobilienveräußerungen und unter Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich sowie ordentliche Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2010 geringe Verluste in Höhe von –2,9 Mio. Euro (Vorjahr: –1,7 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 26 TEUR (Vorjahr: –68 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Anzahl der Vertragsbeendigungen unter Vorjahr.

Zum Jahresende 2010 hatten weitere 997 (Vorjahr: 1.264) Verträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht. Hieraus resultierten Auszahlungen in Höhe von 5,6 Mio. Euro (Vorjahr: 8,0 Mio. Euro), die Mitte 2011 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 gleich gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2010 flossen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG rund 1,5 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu. Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 5.909 Verträge (Vorjahr: 6.745 Verträge).

Das Management rechnet für 2011 mit ca. 1,2 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen.

Immobilien

DEUTLICHE EINBRÜCHE AN ZAHLREICHEN IMMOBILIENMÄRKTEN – Die spekulativen Übertreibungen der Immobilienmärkte in den USA sowie jener in Spanien, Italien und Großbritannien wurden durch das Platzen der Immobilienblase in kürzester Zeit beseitigt. Im Gefolge des Crashes nahm schließlich die Zahl der Notverkäufe erheblich zu, und die Preise von Grundstücken und Häusern brachen dramatisch ein. Bis zum heutigen Tage sind die Folgen dieser scharfen Marktkorrektur nicht überwunden.

Der deutsche Immobilienmarkt profitiert vom inländischen Wirtschaftswachstum.

In der Bundesrepublik verlief die Entwicklung weniger dramatisch, denn hier hatten sich die Übertreibungen in engen Grenzen gehalten. Bereits im Berichtsjahr konnte sich der deutsche Immobilienmarkt wieder in positivem Licht präsentieren, was mehrere Ursachen hatte. Zum einen begünstigte das kräftige Wirtschaftswachstum den Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien, zum anderen war das Zinsniveau niedrig. Hinzu kamen die deutliche Belebung des Arbeitsmarktes sowie die staatlichen Fördermaßnahmen, die die Wohneigentumsbildung unterstützen.

Auch 2011 dürften die Rahmendaten für den Immobiliensektor positiv bleiben. Dies gilt selbst dann, wenn das Wirtschaftswachstum möglicherweise etwas geringer ausfällt. Nimmt man die Sicht von Anlegern ein, so sind Immobilien schon deshalb eine attraktive Anlage, weil sich mit ihnen höhere Renditen erzielen lassen als mit öffentlichen Anleihen. Außerdem sind Immobilien in guten Lagen – gerade in Zeiten besonders volatiler Aktienmärkte – eine stets sichere Investition.

IMMOBILIENBESTAND UNVERÄNDERT

Mietrendite von 7,7 Prozent erwirtschaftet.

Das Immobilienportfolio umfasst nach dem Verkauf des Objektes Köln-Ehrenfeld noch 9 Objekte sowie ein unbebautes Grundstück. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 7,7 Prozent (Vorjahr: 8,2 Prozent). Ein wesentlicher Veräußerungsumsatz und auch Gewinn in Höhe von 1,4 Mio. Euro konnte durch den Verkauf der Kölner Immobilie erzielt werden. Die Gesellschaft trat weiterhin als Co-Investor bei mittelbaren Immobilienprojekten auf. In dieses Engagement flossen im Berichtsjahr weitere Mittel.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugang	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} EUR	Verkehrswert EUR	Buchwert 31.12.2010	Mieteinnahmen EUR	Mietrendite ² %
06.2002	Leipzig, Holbeinstraße 38a	766.938	1.280.000	675.301	48.332	6,3
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	286.185	28.223	8,0
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	501.000	750.000	482.063	40.730	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	568.000	454.804	37.368	7,0
10.2004	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.204.500	1.900.000	1.118.419	97.799	8,1
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	312.955	34.533	10,2
01.2006	Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b,c	1.009.950	1.100.000	974.441	68.227	6,8
09.2007	Nürnberg, Pirckheimer Straße 77	937.300	960.000	926.373	81.133	8,7
10.2007	Köln, Ehrenfeld, Vogels.-/Hospeltstr.		verkauft in 2010			
	Gebäude gesamt	5.897.389	7.809.000	5.472.547	456.179	7,8
12.2003	Weingarten, Nachtweide unbebaut	158.850	240.000	164.364		
	Gebäude und Grundstücke	6.056.239	8.049.000	5.636.911	456.179	7,5
Verkäufe	Donaueschingen u. Köln, Ehrenfeld		Veräußerungsgewinne 2010		1.218.368	
	Gebäude/Grundstücke gesamt	6.056.239	8.049.000	5.636.911	1.674.547	27,6
CO-INVESTMENTS						
	Beteiligung DRE II (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	4.860.000	4.860.000	4.290.000	209.850	4,3
	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58-64)	225.000	225.000	215.000	10.750	4,8
	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23-35)	1.543.000	1.543.000	1.291.000	59.600	3,9
	peg Loft Frankfurt GmbH & Co. KG	500.000	500.000	500.000	50.000	10,0
	Immobilienbeteiligungen gesamt	7.128.000	7.128.000	6.296.000	330.200	4,6
	Anlageklasse Immobilien	13.184.239	15.177.000	11.932.911	2.004.747	15,2
1) Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto) 2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) 3) bereinigt um evtl. Verkäufe						

Der Wert des direkten Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG summiert sich zum Jahresende 2010 auf 7,8 Mio. Euro (Vorjahr: 12,8 Mio. Euro).

Für das Jahr 2011 sind weitere Veräußerungschancen realisierbar.

UMBAUMASSNAHMEN UND VERKÄUFE STEIGERN DIE ERTRÄGE

Belegungsquote von über 95 Prozent bei Wohnimmobilien.

Nach dem erfolgreichen Verkauf der Gewerbeinheit in Köln mit einem Überschuss von über 1,2 Mio. Euro ist der Immobilienbestand der Gesellschaft zu 2/3 durch Wohnimmobilien geprägt. Der inländische Wohnungsmarkt ist derzeit stabil und weist nachhaltig Steigerungen in Mieten und Wertentwicklungen aus. Im wohnwirtschaftlichen Bereich konnte die Gesellschaft eine durchschnittliche Belegungsquote von über 95 Prozent erreichen. Dies und der derzeitige Trend zu Immobilien forciert die Nachfrage nach diesen Wohnimmobilien. Während überwiegend die Einheiten weiter im Bestand gehalten werden sollen, stehen an den Standorten Donaueschingen und Ludwigsburg Wohnungen zum Verkauf. Beide Objekte können unverändert angeboten werden. Die Interessenschichten stammen aus dem Kreis der Eigennutzer und Kapitalanleger gleichmäßig. In Ludwigsburg konnten vermehrt Nachfragen nach einem Globalankauf verzeichnet werden, Verhandlungen laufen nach wie vor.

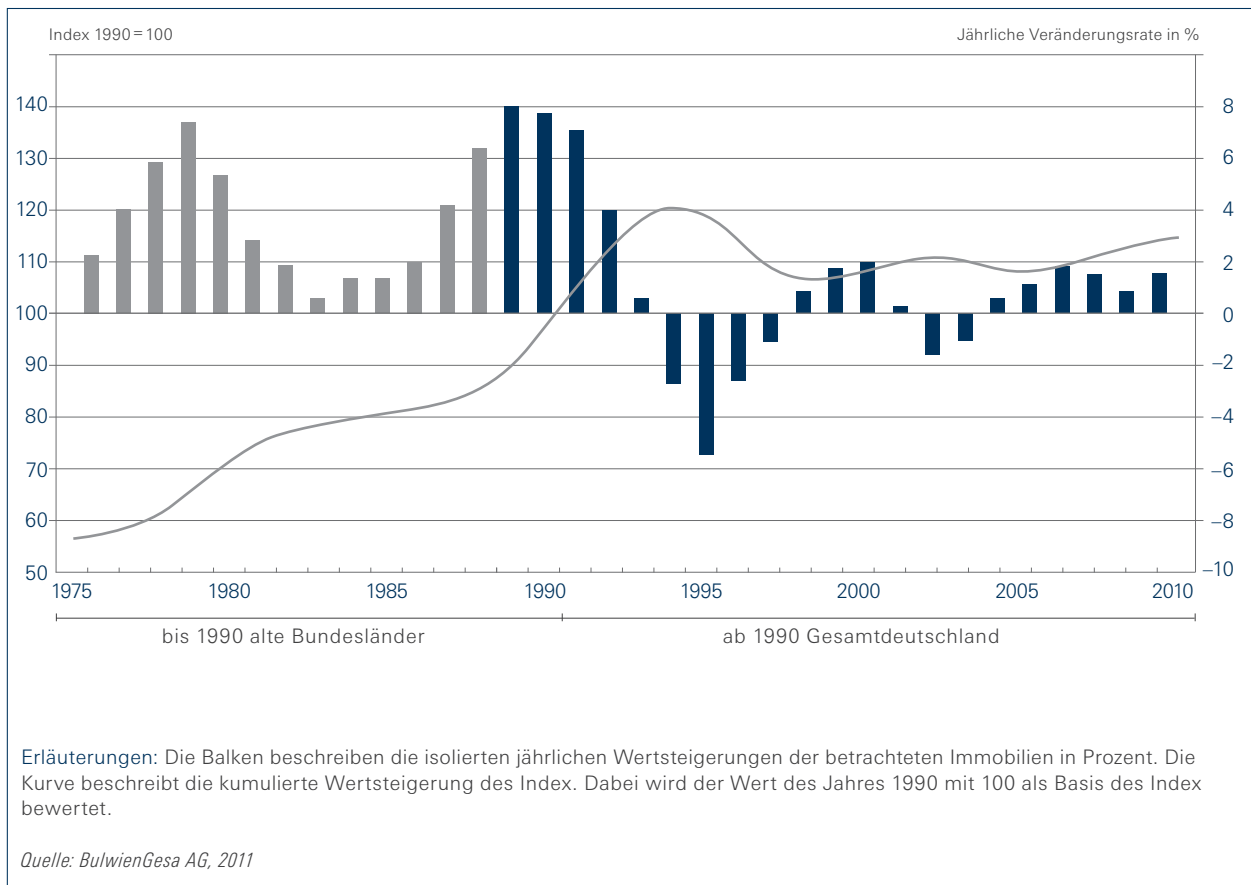
Aus den Immobilienbeteiligungen werden regelmäßig konstante Vermietungsquoten gemeldet, während die Veräußerungserfolge stark differieren. Äußerst erfolgreich laufen die Verkäufe in Frankfurt, während in Bergheim erste Verkaufstermine noch anstehen. Neben der laufenden Bewirtschaftung sieht das Management nach wie vor Einstiegschancen in weitere Wohnobjekte, Angebote sind allerdings intensiv zu prüfen.

FREMDKAPITAL

Fremdkapitalquote beträgt 14,7 Prozent.

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 14,7 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 14,9 Prozent aus. In 2010 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



UNKLARE SITUATION IN 2011

Immobilienchancen sollen in 2011 genutzt werden.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, in 2011 das Umfeld für seine 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.

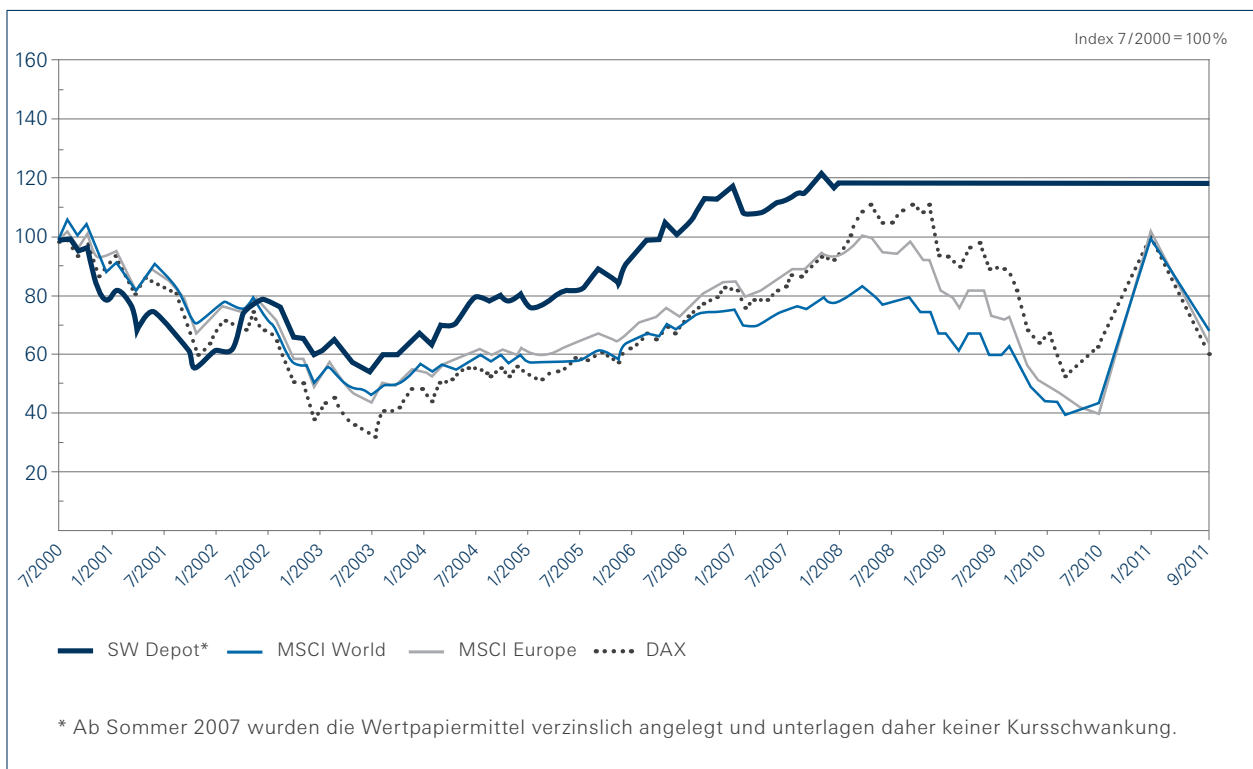
Wertpapiere 2010

WELTKONJUNKTUR DURCH UNSICHERHEITEN BELASTET – Die schnelle Erholung der Weltkonjunktur wurde 2010 durch diverse Unsicherheiten wie Staatsfinanz- und Währungskrisen beeinträchtigt. Dabei waren die Zuwachsraten in den Schwellenländern deutlich höher als in den Industrienationen.

Uneinheitliche Weltkonjunktur verunsichert Börsen.

Im Berichtsjahr spiegelten die internationalen Finanzmärkte eine Wirtschaftsentwicklung, die sich – nach einem dynamischen Beginn in 2009 – zuletzt wieder spürbar abgeschwächt hatte. Unter den Marktakteuren war eine große Skepsis spürbar, weil sie die Risiken, die vor

WERTENTWICKLUNG



Volatilität prägt Finanzmärkte.

allem von den hohen Budgetdefiziten einiger Länder des Euroraums ausgingen, wie ein Damoklesschwert über den Märkten schweben sahen. Daher war für sie die Gefahr, dass sich die Schuldenprobleme auf das weltweite Finanzsystem und damit letztlich auf die Realwirtschaft auswirken könnten, nicht ausgeräumt. Eine dauerhaft hohe Volatilität der Märkte war schließlich die unausweichliche Folge.

*Deutsche Finanzindices
2010 im Plus.*

Die Marktteilnehmer ließen vor allem den großen Finanzinstituten ihre besondere Aufmerksamkeit zuteilwerden. Hier musste es darauf ankommen, Sorgen zu zerstreuen, dass die Finanzkraft der Banken bei einem Verlust der Zahlungsfähigkeit staatlicher Schuldner übermäßigen Schaden nehmen könne. Es wurden daher strenge Stresstests durchgeführt, die die Institute jedoch ohne große Probleme bestanden. 2010 legte der deutsche Leitindex DAX – wenn auch unter kräftigen Schwankungen – um rund 16 Prozent bzw. knapp 1.000 Punkte auf 6.913 Punkte zu. Deutlich stärker war die Belegung beim MDAX. Hier betrug das Plus mehr als 35 Prozent, wobei zuletzt gar die 10.000-Punkte-Marke überschritten wurde.

Auch in anderen Industrieländern stiegen die Kurse im Jahresverlauf an, allerdings waren die Anstiege nicht so ausgeprägt wie in Deutschland. Die Leitindices der USA und Großbritanniens – Dow Jones Industrial Index und FTSE 100 – nahmen im Berichtsjahr jeweils nur um rund 10 Prozent zu. Dies dürfte in dem in beiden Ländern etwas schwächeren Wirtschaftswachstum seine Ursache haben.

ZURÜCKHALTUNG BEI WERTPAPIEREN

*Bedingungen für Aktien in 2010
nicht einfach.*

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 aktuelle Entwicklung auf den Finanzmärkten unterstreicht diese Zurückhaltung.

AUSBLICK 2011

Angesichts der Turbulenzen auf den Finanzmärkten und der Eurokrise erscheint es uns auch im Geschäftsjahr 2011 nicht vertretbar, Engagements bei Aktien einzugehen.

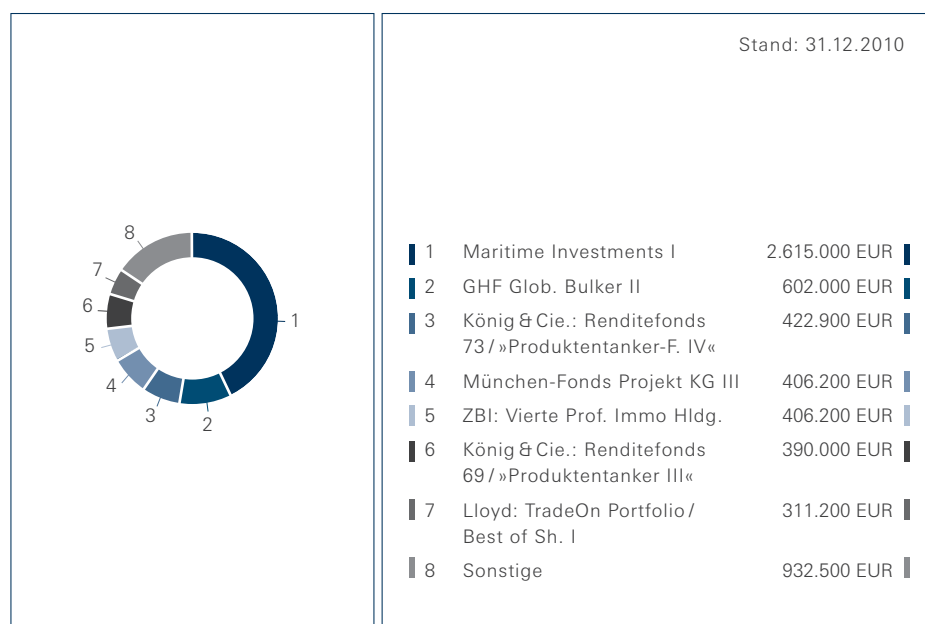
Alternative Investments

DIE ANLAGEKLASSE ERHÖHTE SICH LEICHT

Alternative Investments bieten viele Unternehmensbeteiligungen.

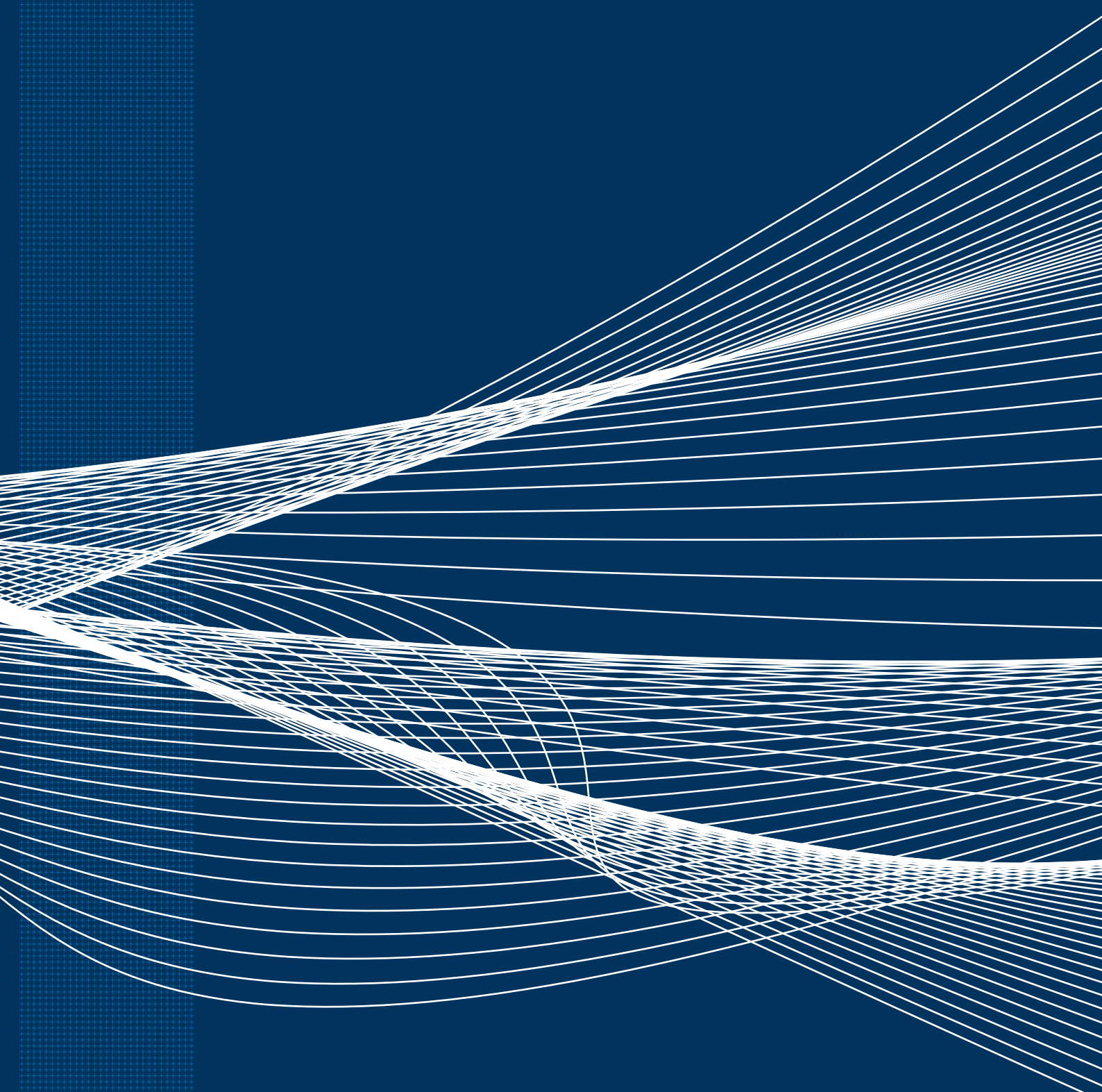
Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2010 auf 33,5 Prozent (Vorjahr: 29,8 Prozent) des Gesamtportfolios erhöht wurde, umfasst Unternehmensbeteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte „Secondaries“.

ALTERNATIVE INVESTMENTS (Gesamt: 6,09 Mio. Euro)



AUSBLICK

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2011 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.



Stabile Perspektiven

Als langfristig orientiertes Unternehmen liegt für die Südwest Finanz auf der Anlageklasse Immobilien ein besonderer Fokus. Immobilien stellen auf lange Sicht eine sichere Anlage dar, die kaum volatil ist und auch den inflationären Auswirkungen in großem Maße standhält.

Zugangsdatum	07.06.2002
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	91 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	48.332 EUR
Betriebsüberschuss 2010	34.737 EUR
Mietrendite	6,3 %
Unsere Einheiten	11 WE, 11 TG
Eigenkapital Ist	43 %
Fremdkapital Ist	450.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	524.891 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	100.074 EUR
Buchwert	675.301 EUR
Verkehrswert	1.280 TEUR



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 31.12.2010	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	19.833 EUR
Betriebsüberschuss 2010	16.509 EUR
Mietrendite	7,8 %
Unsere Einheiten	3 WE, 3 TG
Eigenkapital Ist	45 %
Fremdkapital Ist	140.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	138.592 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	26.247 EUR
Buchwert	242.006 EUR
Verkehrswert	441 TEUR



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 31.12.2010	100%
Restmietlaufzeit	Neu ab 01.01.11: 31.12.13 / 31.12.15
Jahresmieteinnahme	28.223 EUR
Betriebsüberschuss 2010	26.912 EUR
Mietrendite	8,0%
Unsere Einheiten	2 GE (2 BE)
Eigenkapital Ist	77%
Fremdkapital Ist	80.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	249.176 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	16.745 EUR
Buchwert	286.185 EUR
Verkehrswert	420 TEUR



DONAUESCHINGEN | Vácer Straße 5

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TGs
Größe	522 qm
Größe Grundstück	2.241 qm (266/1.000 MEA)
Kaufpreis	501.000 EUR

Zugangsdatum	27.03.2003
Fertigstellungsdatum	2003
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	75%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	40.730 EUR
Betriebsüberschuss 2010	28.825 EUR
Mietrendite	7,5%
Unsere Einheiten	8 WE, 7 TG
Eigenkapital Ist	40%
Fremdkapital Ist	350.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	320.326 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	68.183 EUR
Buchwert	482.063 EUR
Verkehrswert	750 TEUR

Zugangsdatum	26.05.2003
Fertigstellungsdatum	1992
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	100 % (GE), 91 % (TG)
Restmietlaufzeit	31.01.13/unbefristet/30.06.11
Jahresmieteinnahme	37.368 EUR
Betriebsüberschuss 2010	30.691 EUR
Mietrendite	7,0%
Unsere Einheiten	3 GE (2 BE/1 Handel), 11 TG
Eigenkapital Ist	48%
Fremdkapital Ist	275.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	294.784 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	127.973 EUR
Buchwert	454.804 EUR
Verkehrswert	568 TEUR



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 31.12.2010	95%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	97.799 EUR
Betriebsüberschuss 2010	67.750 EUR
Mietrendite	8,1%
Unsere Einheiten	22 WE, 19 TG, 3 Außenstellplätze
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	598.379 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	207.761 EUR
Buchwert	1.118.419 EUR
Verkehrswert	1.900 TEUR



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 31.12.2010	100%
Restmietlaufzeit	31.12.2012
Jahresmieteinnahme	34.533 EUR
Betriebsüberschuss 2010	24.156 EUR
Mietrendite	10,2%
Unsere Einheiten	1 GE, 5 TG
Eigenkapital Ist	47%
Fremdkapital Ist	160.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	174.529 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	7.103 EUR
Buchwert	312.955 EUR
Verkehrswert	390 TEUR



MARKKLEEBERG | An der Stadtmühle 1b,c

Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	1.077,3 qm
Größe Grundstück	2.381 qm
Kaufpreis	1.009.950 EUR

Zugangsdatum	01.01.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1920
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	68.227 EUR
Betriebsüberschuss 2010	62.424 EUR
Mietrendite	6,8%
Unsere Einheiten	12 WE, 13 TG
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	294.707 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	181.340 EUR
Buchwert	974.441 EUR
Verkehrswert	1.100 TEUR

Zugangsdatum	01.09.2007
Fertigstellungsdatum	1960 (Sanierung 2007)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2010	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet/28.02.2013 GE
Jahresmieteinnahme	81.133 EUR
Betriebsüberschuss 2010	72.370 EUR
Mietrendite	8,76%
Unsere Einheiten	gesamte Immobilie
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	263.909 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	51.718 EUR
Buchwert	926.373 EUR
Verkehrswert	960 TEUR



NÜRNBERG | Pirckheimer Straße 77

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

Zugangsdatum	29.12.2003
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Jahresmieteinnahme	3.255 EUR
Betriebsüberschuss 2010	-372 EUR
Mietrendite	1,98%
Unsere Einheiten	unbebautes Grundstück mit 17 TG
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	2010: 505 EUR
Buchwert	164.364 EUR
Verkehrswert	240.000 EUR



WEINGARTEN | Nachtweide (unbebaut)

Objektmerkmale	Baugebiet mit Tiefgaragen
Größe Grundstück	1.051 qm + 7.566 qm, (17/116 MEA)
Kaufpreis	158.850 EUR



Das Prinzip strukturierter Raum

Der Raum hat für den Menschen vielfache Bedeutung. Dabei ist die Immobilie im Prinzip strukturierter Raum, deren Bewertung von einer Vielzahl von Faktoren abhängt. So hat sich das immobilienwirtschaftliche Umfeld im Verlauf der vergangenen beiden Jahre vor dem Hintergrund einer positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft sukzessive weiter verbessert. Besonders die Gewerbeimmobilien entwickelten sich in diesem konjunkturellen Umfeld stabil bis positiv.

Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

Deutschland hat sich 2010 wirtschaftlich stabilisiert, Staatsschulden aber bedrohen Eurozone.

Im Jahr 2010 hat sich das wirtschaftliche Umfeld über die ursprünglichen Erwartungen hinaus weiter stabilisiert. Insbesondere unser Heimatmarkt Deutschland hat davon profitiert. In den wichtigsten Schwellenländern in Lateinamerika und Asien setzte sich das Wachstum fort. In der Eurozone wirkten sich straffere fiskalpolitische Maßnahmen und strukturelle Anpassungen belastend auf einige Länder aus. Weiterhin gibt es Unsicherheiten über die Stabilität des Finanzsystems, die angesichts der zu hohen Staatsverschuldungen an den Kapitalmärkten für große Schwankungen sorgten.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 mit 3,6 Prozent des Bruttoinlandsproduktes (BIP) doppelt so schnell gewachsen wie der Durchschnitt der Europäischen Union und ist damit zur Konjunkturlokomotive Europas geworden. Für das laufende Jahr rechnet die Bundesregierung mit einem weiteren Anstieg des BIP. Den Anstoß für den kräftigen Aufschwung gab die weltwirtschaftliche Erholung. Die deutschen Unternehmen konnten aufgrund ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit an frühere Exporterfolge anknüpfen. Dieser außenwirtschaftliche Impuls ist inzwischen auf die Binnennachfrage übersprungen. Sie wird zunehmend zur treibenden Kraft der Wirtschaftsentwicklung. 2010 kamen bereits zwei Drittel des Wachstums aus der Binnennachfrage, 2011 werden es über drei Viertel sein. Zu dieser Entwicklung haben auch die breit angelegten Konjunkturmaßnahmen der Bundesregierung beigetragen. Bürger und Unternehmen wurden, unter anderem durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz, ab 2010 jährlich um rund 24 Milliarden Euro entlastet.

Flexibilität der Arbeitnehmer führt zu stabilen sowie wachsenden Beschäftigungszahlen.

Die wirtschaftliche Erholung ist insbesondere ein Beschäftigungsaufschwung. Inzwischen liegt die Beschäftigung auf dem Höchststand seit der Wiedervereinigung. Für 2011 rechnet die Bundesregierung damit, dass die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt unter 3 Millionen bleibt. In der Krise konnten die Unternehmen dank hoher Flexibilität von Arbeitszeitregelungen in den Betrieben ihre Kernbelegschaft halten und Entlassungen weitgehend vermeiden. Die Wirtschaftsakteure haben zudem durch verantwortungsvolle Tarifabschlüsse und zukunftsgerichtete unternehmerische Entscheidungen erheblich dazu beigetragen, die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen zu verbessern.

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 Inflations-ängste sogar positive Impulse für diesen geben könnten.

Weltwirtschaft wird moderat wachsen.

Die Weltwirtschaft wird im laufenden und kommenden Jahr mit je 4,3 Prozent zwar etwas weniger stark wachsen als 2010, als es 5 Prozent waren. Dies ist aber laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) keine schlechte Nachricht. Die Wirtschaft sei nach der Krise zunächst noch stark von staatlichen Konjunkturmaßnahmen abhängig gewesen. Zudem habe in einer ersten Phase das Wiederauffüllen der Lager für einen Nachfrageschub gesorgt. Dieser Prozess sei mittlerweile abgeschlossen. Stattdessen stammten die Impulse nun stärker von den Konsumenten und von den Unternehmen, die wieder mehr investierten. Der Aufschwung sei somit stärker geworden. Während jedenfalls noch vor einem halben Jahr gewisse Experten vor einem neuerlichen Rückfall der Industrieländer in eine Rezession gewarnt hatten, scheint dieses Risiko nun gebannt.

Der DAX hat trotz Schuldenkrise in der Eurozone und der Angst vor einem Rückfall der USA in die Rezession die Erwartungen der Anleger klar übertroffen. Mit einem Plus von 16 Prozent auf 6.913 Punkte ist der deutsche Leitindex DAX im Jahr 2010 nicht nur den Analysten, die im Schnitt für 2010 mit einem Zuwachs von 4 Prozent gerechnet hatten, davongelaufen. Er hat auch die meisten anderen großen Indices hinter sich gelassen.

Das Zinsniveau im Euroraum blieb konstant auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Wenn auch erste Tendenzen eines leichten Zinsanstiegs zum Jahreswechsel erkennbar wurden. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde von der europäischen Notenbank 2010 weiter auf 1,0 Prozent gehalten. Aktuell steht dieser bei 1,25 Prozent und wurde im April 2011 erstmals seit 2009 wieder erhöht.

UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

Mehr Investitionen in Immobilien, aber keine in Wertpapiere.

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in andere Assetklassen, insbesondere Immobilien umgeschichtet. Auch im Jahr 2010 wurden keine Wertpapierumsätze getätigt.

Ergänzung des Immobilienportfolios durch Co-Investitionen in Immobilienprojekte.

Das Immobilienportfolio umfasst nach dem Verkauf des Objektes Köln-Ehrenfeld noch 9 Objekte sowie ein noch nicht entwickeltes Grundstück. Daneben hielt die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-Investor bestehende Immobilienprojekte. Aus

der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 7,7 Prozent (Vorjahr: 8,2 Prozent). Ein wesentlicher Veräußerungsumsatz und auch Gewinn in Höhe von 1,4 Mio. Euro konnte durch den Verkauf der Kölner Immobilie erzielt werden. Auch im laufenden Jahr 2011 sollen weitere Veräußerungschancen genutzt werden. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2010 139 TEUR (Vorjahr: 82 TEUR) an Zinserträgen.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 5.909 (Vorjahr: 6.745) Verträge. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 237 Verträge und liegt somit gleich gegenüber dem Vorjahr. Weitere 997 (Vorjahr: 1.264) Verträge werden nach dem 31.12.2010 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeit beendet und ausbezahlt.

INVESTITIONEN

Verschiedene Unternehmerbeteiligungen finden sich in den Alternativen Investments.

Das Portfolio wurde in 2010 mit dem Schwerpunkt Immobilieninvestitionen ergänzt und planmäßig zur Refinanzierung von Vertragsbeendigungen über alle Assetklassen reduziert. Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2010 auf 33,5 Prozent (Vorjahr: 29,8 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 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 14,7 Prozent (Vorjahr: 14,9 Prozent). In 2010 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

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

VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein schwankendes, aber verbessertes Jahr 2010 zurück.

Korrekturen im Anlagebereich und Vertragsbeendigungen führen zu Verlustzuweisungen.

Nachdem bereits in den letzten Jahren vorwiegend hohe Verluste ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr 2010 erneut mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Insbesondere durch erfolgreiche Immobilienveräußerungen und unter Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und aus ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2010 wieder Verluste in Höhe von –2,9 Mio. Euro (Vorjahr: –1,7 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2010 26 TEUR (Vorjahr: –68 TEUR Verlust) und resultiert aus der Erstattung von Ertragsteuern und darauf entfallenden Zinsen.

FINANZLAGE

Gesamtportfolio der Gesellschaft beträgt 22,4 Mio. Euro.

Das Gesamtportfolio reduzierte sich im Geschäftsjahr 2010 um –5,2 Mio. Euro (Vorjahr: –6,5 Mio. Euro) auf rund 22,4 Mio. Euro (Vorjahr: 27,6 Mio. Euro). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung sowie Auseinandersetzungen auslaufender Beteiligungen.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagbezogen einen Wert von 259 TEUR (Vorjahr: 1.155 TEUR) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 1,3 Prozent gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2010 wurden weitere Mittel für Investitionen in andere Anlageklassen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Jahr 2010 flossen der Gesellschaft rund 1.547 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Deutliche Konjunkturerhöhung in 2011.

Die Konjunkturerwartungen für 2011 fielen im April den zweiten Monat in Folge deutlich stärker als erwartet aus. Analysten schätzten die derzeitige Lage zugleich so gut ein wie seit fast vier Jahren nicht mehr. Experten rechnen wegen dieser guten Ausgangssituation für 2011 weiter mit einem kräftigen Wachstum.

Trotz der erfreulichen Konjunktorentwicklung ergeben sich Risiken derzeit vor allem aus den steigenden Rohstoffpreisen. Die wachsende Inflationsgefahr könne die Europäische Zentralbank (EZB) dazu veranlassen, ihre Zinsen weiter zu erhöhen. Die Währungshüter haben ihren Leitzins erstmals seit knapp drei Jahren angehoben. Damit verteuern sich Kredite für Unternehmen und Verbraucher. Viele Experten rechnen bis Jahresende mit weiteren Zinserhöhungen auf bis zu 1,75 Prozent.

Risiken ergeben sich auch durch die Japan-Krise und die Unruhen im arabischen Raum. Die Unsicherheit, die wir seit dem Erdbeben in Japan und der Nuklearkatastrophe dort haben, spiegelt sich im Rückgang der Konjunkturerwartungen deutlich wider. Ein Ende des Aufschwungs befürchten die Experten aber nicht. Sie rechnen weiter mit einem Wachstum von 2,8 Prozent für 2011.

*Chancen in den
volatilen Märkten wiegen
Marktrisiken auf.*

Investitionsaktivitäten der Gesellschaft bleiben folglich auch in 2011 mit Unsicherheiten behaftet, da weiterhin nicht alle Marktrisiken (Eurozone, Energiewende etc.) erkennbar sind. Andererseits bieten stark volatile Märkte auch die Chance, zumal unter Einsatz niedrig verzinsster Geldmittel, 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

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.

*Diverse Risiken bedrohen die
Geld- und Kapitalmärkte.*

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

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

Kosten für Rechtsverfahren sind unwägbar.

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2010 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, konnten aber im vergangenen Jahr weiter reduziert werden. Die Zahl der Streitigkeiten hat im vergangenen Jahr erneut abgenommen.

Auszahlungen bei Vertragsbeendigungen könnten Verkäufe von Vermögensgegenständen nötig machen.

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

Veränderte Energiepolitik in Deutschland stellt die Wirtschaft vor Herausforderung.

Für 2011 und 2012 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 ein nachhaltiges Wachstum der Weltwirtschaft. Im bisherigen Jahresverlauf zeigte sich eine solche Festigung der Märkte trotz der Auswirkungen aus der Katastrophe in Japan, der

Unruhen in Nordafrika und Schuldenkrise in der Eurozone. Noch nicht einzuschätzen sind die Folgen aus der sich wandelnden Energiepolitik in Deutschland.

Das Investitionsjahr 2011 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 2011 den gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend bereits bedeutende Korrekturen bei der Bewertung des Vermögens vorgenommen. Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2011 wird ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

Das Management rechnet für das Jahr 2011 mit rund 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

*Mit Laufzeitende kommen 2011
997 Anlegerverträge zur
Auszahlung.*

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2010 weitere 997 (Vorjahr: 1.264) Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 5,6 Mio. Euro (Vorjahr: 8,0 Mio. Euro) Mitte 2011 zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet, weitere Teilveräußerungen stehen an.

Die Geschäftsleitung hat sich entschieden, auf Sicht gezielte Investitionen ausschließlich in Sachwerte zu tätigen, daneben Investitionen in Wertpapiere vorerst hintenanzustellen, 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 deutlich positiver. Drohende Inflationstendenzen und regional fehlender Wohnraum sollten sich in den nächsten Jahren positiv auf die Miet- und Objektpreise auswirken. Das allgemeine Zinsniveau wird insgesamt leicht steigend eingeschätzt.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, in 2011 das Umfeld für seine 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.

*Verkäufe in den Alternativen
Investments sind für
2011 geplant.*

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2011 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 2011 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 2011 und 2012 von einem leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2010 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, 17. Juli 2011

Jürgen Koterzyna

The background features a dark blue gradient with a subtle grid pattern on the right side. A series of white, wavy lines flow across the page, creating a sense of movement and depth. The lines are most dense in the upper left and lower right corners, tapering towards the center.

Leistungsbilanz

Im Sinne der Investoren wird im vorliegenden Geschäftsbericht eine Vielzahl an Informationen vertiefend behandelt. Denn als Fondsanbieter ist es uns ein Anliegen, den transparenten Blick auf unsere Leistungsfähigkeit zu ermöglichen. Mit der nachfolgenden Leistungsbilanz wird unsere Management-Philosophie, bedarfsgerechte Kapitalanlagen mit einem hohen Maße an Sicherheit und Transparenz für den Investor zu verbinden, sichtbar in die Tat umgesetzt.

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zum 31.12.2010

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

AKTIVA	2010 in EUR	2009 in EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	—	—
Grundstücke und Gebäude	5.631.453,87	10.194.459,71
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	4.061,00	6.024,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	7.708.852,30	10.634.865,09
	13.344.367,17	20.835.348,80
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	41.942.934,30	41.439.739,53
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	258.935,12	1.155.004,26
	42.201.869,42	42.594.743,79
Rechnungsabgrenzungsposten	—	—
SUMME AKTIVA	55.546.236,59	63.430.092,59

PASSIVA	2010 in EUR	2009 in EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	-176.525,18	-202.303,89
	385.895,89	360.117,18
Kapital stille Gesellschafter	49.749.120,50	61.231.361,52
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	91.750,00	75.200,00
	91.750,00	75.200,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.514.544,55	1.628.280,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	279.598,74	47.314,85
Sonstige Verbindlichkeiten	3.515.144,75	56.957,42
	5.309.288,04	1.732.552,63
Rechnungsabgrenzungsposten	10.182,16	30.861,26
SUMME PASSIVA	55.546.236,59	63.430.092,59

Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG für die Zeit vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2010

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2010 in EUR	2009 in EUR
Umsatzerlöse	1.986.820,20	1.849.665,58
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	1.172.667,59	1.159.985,89
Agioerträge	72.169,18	96.853,12
Erträge aus Vertragsauflösungen	729.263,00	562.577,29
Sonstige Umsatzerlöse	12.720,43	30.249,28
Sonstige betriebliche Erträge	1.426.704,30	53.321,05
Auflösung Rückstellungen	3.794,82	22.886,92
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	1.396.296,16	9.472,14
Erstattete Verwaltungskosten	14.989,27	13.498,46
Sonstige betriebliche Erträge	11.624,05	7.463,53
Personalaufwand	-57.056,00	-65.956,00
Abschreibungen	-3.023.341,67	-1.387.250,30
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-175.010,29	-175.094,98
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-2.848.331,38	-1.212.155,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.500.880,91	-2.571.509,51
Verwaltung	-621.795,73	-676.827,52
Anlegerkontenverwaltung	-179.347,71	-174.536,76
Jahresabschluss und Prüfung	-22.500,00	-40.530,73
Rechtsberatung	-87.198,29	-116.880,15
Vermögensmanagement	-148.833,72	-157.971,21
Sonstige	-183.916,01	-186.908,67
Räume / Objektaufwendungen	-395.238,64	-352.963,11
Nebenkosten	-306.278,21	-313.344,50
Instandhaltung	-85.355,47	-36.444,39
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-3.604,96	-3.174,22
Marketing und Vertrieb	-249.239,56	-90.878,97
Verkaufsprovisionen Immobilien		0,00
Vermittlungsprovisionen	-177.928,00	-9.730,06
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	0,00	-81.148,91
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-71.311,56	-20.429,89
Sonstige	-21.806,65	-1.430.410,02
Vertragsauflösungen	-2.212.800,33	-1.167.449,64
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-2.084.439,53	-49.169,64
Forderungsverluste	-68.949,64	-30.959,60
Sonstige	-7.236,35	-182.831,14
	-52.174,81	
Erträge aus Beteiligungen	38.831,78	40.968,39
Finanzergebnis	306.054,49	353.577,02
Zinserträge	306.054,49	353.577,02
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-2.822.867,81	-1.727.183,77
Steuern	18.274,35	78.040,15
Erträge aus Verlustübernahme	2.866.920,87	1.737.246,45
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	25.778,71	-67.977,47
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-202.303,89	-134.326,42
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	-176.525,18	-202.303,89



Sichtbare Transparenz

Eine offene und vertrauensfördernde Kommunikation ist Teil unseres Selbstverständnisses. Neben der Veröffentlichung des Geschäftsberichts stehen unseren Anlegern eine Vielzahl an Informationsquellen zur Verfügung: Newsletter, Roadshows, unsere Website sowie unsere kompetente Telefon-Hotline für individuelle Anfragen. Damit gehören wir zu den Fondsanbietern, die ihre Investitionstätigkeiten transparent und offen dokumentieren.

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.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2010 der Beteiligungen, Gesellschaften, bei denen Ausleihungen bestehen, und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 2010 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.

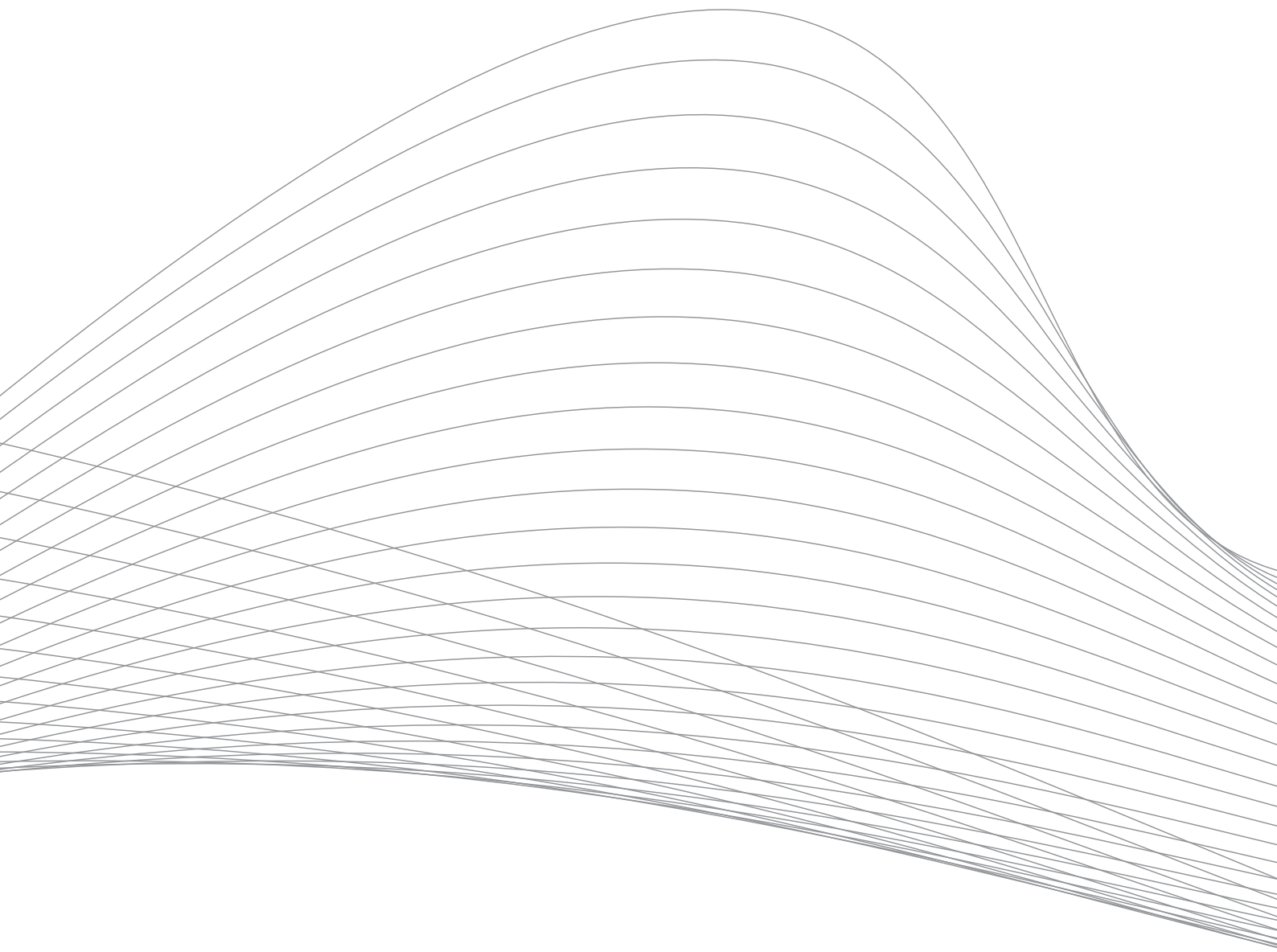
Im Geschäftsjahr 2010 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 16.12.2010 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 19.10.2011

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