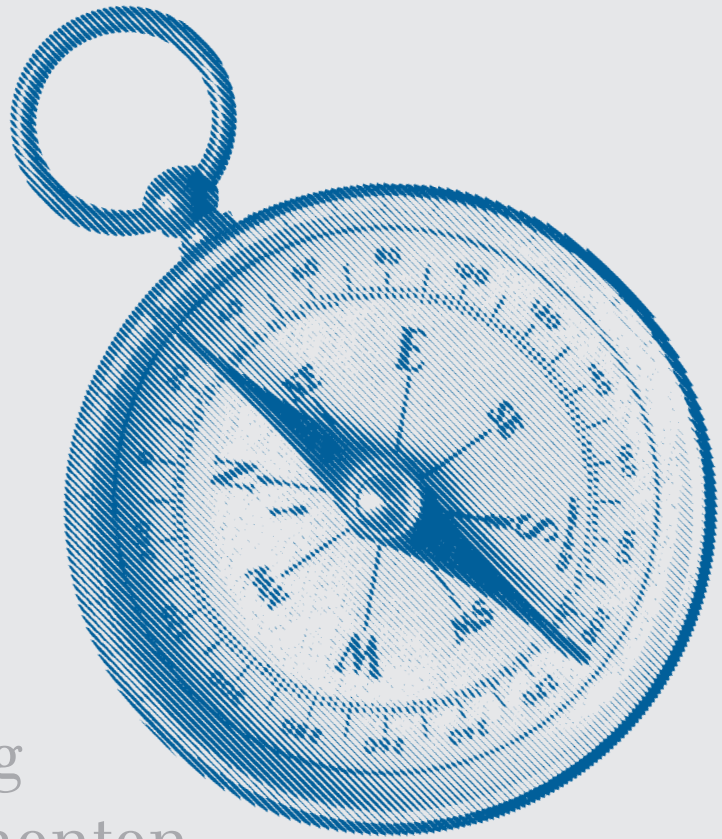


GESCHÄFTSBERICHT **2011**

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG





Klare Orientierung in den Anlagesegmenten

Mit Investitionen in überwiegend Substanzwerte der Kernsegmente Immobilien, Immobilienbeteiligungen, Alternative Investments und Private Equity entwickelt die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG aus einzelnen Investitionschancen bedarfsgerechte Kapitalanlageprodukte.

Als Sachwertspezialist mit einem starken Netzwerk bringen wir dabei Partner, Investoren und geeignete Objekte zusammen. Die einzelnen Objekte managen wir aktiv, effektiv und transparent im Sinne unserer Kunden.

Aspekte der Sicherheit haben für unser Mitunternehmerkonzept den größten Stellenwert. Dabei sind wir in unseren Anlageentscheidungen langfristig orientiert – mit Fokus auf aussichtsreiche Perspektiven und nachhaltige Werte in Deutschland. Bewährter Service, Transparenz und Zuverlässigkeit sollen weiterhin unseren Dialog prägen.

Inhaltsverzeichnis

02	VORWORT DES VORSTANDS
04	ENERGIEWENDE MACHBAR – EINE MODERNE UMWELTPOLITIK FÜR DEUTSCHLAND
11	DAS INVESTITIONSJAHR 2011
	15 Immobilien
	19 Wertpapiere
	21 Alternative Investments
	22 Immobilienobjekte
29	LAGEBERICHT
38	JAHRESABSCHLUSS
	38 Bilanz
	40 Gewinn- und Verlustrechnung
	43 Ergebnis der Jahresabschlussprüfung
	44 Bericht des Aufsichtsrats

Jürgen Koterzyna,
Vorstand der
Südwest Finanz
Vermittlung Zweite AG



Vorwort des Vorstands

VEREHRTE GESELLSCHAFTER UND GESCHÄFTSFREUNDE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

nach den beiden Krisenjahren 2008 und 2009 nahmen die Erträge der meisten Unternehmen in 2010 und 2011 deutlich zu. Speziell in der ersten Jahreshälfte 2011 setzten sich der globale Wirtschaftsaufschwung und die kräftige Konjunkturerholung in Deutschland zunächst fort. Im Sommer verschärfte sich jedoch die europäische Staatsschuldenkrise, sodass die Unsicherheit an den Finanzmärkten zunahm und sich die Konjunktur spürbar abkühlte. Auslöser waren Zweifel, ob Griechenland mit Hilfskrediten der europäischen Partnerländer, der EU und des IWF nachhaltig seine Wachstums- und Schuldenprobleme in den Griff bekommen würde.

Ein Staatsbankrott Griechenlands und ein Zerfall der Eurozone erschienen möglich. In der Folge verloren Staatsanleihen ihre Einstufung als quasi risikolose Anlageklasse. Befürchtungen um Ausfälle bei Staatsanleihen und eine folgende Bankenkrise führten zu zunehmender Verunsicherung an den Finanzmärkten sowie bei Unternehmen und Verbrauchern.

In diesem unsicheren Umfeld reagierte die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG weiterhin bewusst konservativ. Folgerichtig gewichteten wir Immobilienbeteiligungen in unserem Portfolio noch stärker und legten einen Teil unserer Mittel auf verzinslichen Tages- und Festgeldkonten an.

Das Jahr 2011 war gekennzeichnet von einem konjunkturellen Wachstum. Dieses verlor im Laufe des Jahres an Dynamik. Vor allem die japanische Wirtschaft litt unter den Folgen der Erdbebenkatastrophe vom März 2011. An den Kapitalmärkten sorgte die Staatsschuldenkrise in einigen Ländern Europas weiterhin für große Unsicherheit.

Nach der Atomkatastrophe im japanischen Fukushima im März 2011 beschloss die Bundesregierung die Energiewende: den Ausstieg aus der Atomenergie und die Gestaltung einer neuen Energielandschaft.

Ein seriöser Ausblick auf die zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklungen im Jahr 2012 und darüber hinaus ist nur bedingt möglich. Die konjunkturellen Aussichten haben sich in den vergangenen Monaten wieder eingetrübt, weswegen vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist. Dies gilt sowohl global als auch auf den Euroraum und Deutschland bezogen.

Auch 2012 wird die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG im Interesse des Erhalts unseres Gesellschaftsvermögens keine größeren Risiken eingehen, solange sich die bestehenden Unsicherheiten nicht hinreichend eingrenzen lassen. Hierbei können wir auf die Kompetenz und die umfassende Erfahrung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vertrauen, 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 September 2012



Mit Energie umdenken

Die Energiepolitik in Deutschland steht vor Richtungsentscheidungen. Nur wenn es gelingt, das Energiesystem auf Effizienz und emissionsfreie Energieträger umzustellen, verdient die „Energiewende“ ihren Namen.

Viele Bürgerinnen und Bürger beobachten die Umsetzung der Energiewende in Deutschland kritisch. Ihre Fragen nach einer Finanzierung des Netzausbaus oder nach der Ausgestaltung der Energiemärkte der Zukunft sind nach wie vor ungeklärt.

Energiewende machbar – eine moderne Umweltpolitik für Deutschland

DER WEG IN EINE BESSERE ZUKUNFT...?!

Nach der Atomkatastrophe im japanischen Fukushima im März 2011 beschloss die Bundesregierung im Sommer desselben Jahres, der Atomenergie den Rücken zu kehren. Aufgrund einer Sicherheitsneubewertung wurden die älteren acht der 17 deutschen Atomkraftwerke stillgelegt. Verabschiedet wurde außerdem ein Zeitplan, nach dem auch die verbliebenen neun Reaktoren bis zum Jahr 2022 vom Netz gehen sollen. Was bezeichnet genau die Energiewende, welche Perspektiven gibt es und wie können diese finanziert werden?

ETAPPEN UND ZIEL DER ENERGIEWENDE

Bis zum Jahr 2050 soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Strommix bis zu 80 Prozent betragen und damit der Umbau der deutschen Energielandschaft abgeschlossen sein. Und schon jetzt sind die erneuerbaren Energien auf dem Vormarsch. Vom Jahr 2010 zu 2011 ist der Anteil der regenerativen Energien am Gesamtstromangebot von 17 auf 20 Prozent gestiegen. Das entspricht rund 122 Milliarden Kilowattstunden, die durch „grüne“ Energie aus Sonne, Wind und Wasser eingespeist wurden – damit können 34 Millionen durchschnittliche Haushalte ein Jahr lang versorgt werden. Der Energieanteil aus regenerativen Energien soll bis 2020 mindestens 35 Prozent am gesamten Stromangebot betragen.

DEUTSCHLAND SETZT WELTWEIT MASSSTÄBE

International sieht sich Deutschland als Vorreiter im Umwelt- und Klimaschutz sowie als Pionier beim Ausbau erneuerbarer Energien. Mit seinen hochgesteckten Zielen der Energiewende wird der Wissens- und Technologiestandort Deutschland unter Beweis stellen müssen, durch die Entwicklung neuer und die Fortentwicklung etablierter Energiequellen seine weltmarktführende Stellung auszubauen.

Deutschland ist und bleibt Vorreiter im Umwelt- und Klimaschutz.

Das Ziel, eine der innovativsten, effizientesten und umweltfreundlichsten Volkswirtschaften zu werden, ist mit wirtschaftlichen, infrastrukturellen und technologischen Herausforderungen verbunden. Daraus ergeben sich große Chancen für Deutschland und seine Wirtschaft, beispielsweise für Unternehmen, die Dienstleistungen zur Energieeinsparung anbieten, für das Baugewerbe sowie für Unternehmen, welche Anlagen zur Nutzung von „grüner“

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist ein Problem, wenn stark geförderter Ökostrom durch die EEG-Umlage zu steigenden Strompreisen für die Bürger führt.



Energie und zur Verbesserung der Energieeffizienz herstellen. Hier entstehen die Märkte der Zukunft, in denen Deutschland schon heute oftmals Weltmarktführer ist. Durch die steigenden internationalen Energiepreise aufgrund der steigenden Nachfrage nach Energie in Asien und anderen Wachstumsregionen bei gleichzeitig knapper werdenden Öl-, Gas- und Kohlebeständen ist eine Abkehr von fossilen Energieträgern für die deutsche Wirtschaft von enormer Wichtigkeit, um Wettbewerbsfähigkeit und eine sichere Versorgung zu gewährleisten. Reduzierung des Energieverbrauchs und Effizienzsteigerungen bei Gewinnung, Transport und Verbrauch stellen Entwicklungspotenziale dar, die Deutschland für sich nutzen kann. Dadurch ist es möglich, Technologie- und Standortvorteile zu gewinnen und Pionier auf diesen Leitmärkten der Zukunft zu werden.

HERAUSFORDERUNG SICHERE STROMVERSORGUNG

„Grüne“ Technologien sind attraktiv für Auslandsmärkte.

Das Ziel und die Herausforderung der Energiewende ist es, mittelfristig die Stromversorgung in Deutschland mit Energiequellen abseits des Atomstroms sicherzustellen. Im Mittelpunkt der Energiewende steht die Erzeugung von Strom vor allem durch nicht fossile Quellen, wie Wind, Wasser und Sonne. Die Schwierigkeit hierbei liegt in der nicht regelbaren Kraftwerksleistung. Die Einspeisung in das Stromnetz wird also volatiler und etwaig gegenläufig zum aktuellen Strombedarf. Um Differenzen zwischen dem Angebot und der konstant sicheren Versorgung der Verbraucher auszugleichen, sind neue Speichertechnologien gefragt, die einen Energieüberschuss speichern und ihn dann abgeben, wenn die Anlagen aufgrund von Windstille oder schwacher Sonnenintensität weniger oder keinen Strom produzieren. Denkbar wäre der Ausbau von Pumpspeicherwerken oder die Entwicklung anderer innovativer Speichertechnologien.

Wind, Wasser, Sonne und Biomasse sind als Energiequellen gratis und unbegrenzt verfügbar. Energie daraus wird nahezu CO₂-frei erzeugt.

Nachwachsende Biomasse sorgt dabei in Fern- und Nahwärmenetzen für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung.



ÜBERGÄNGE SCHAFFEN MIT BRÜCKENTECHNOLOGIEN

Um den Übergang in die Ära der regenerativen Energien zu bewältigen und damit einhergehend spätestens ab dem Jahr 2022 keine Energie aus Atomkraftwerken zur Stromversorgung zu benötigen, sind sogenannte Brückentechnologien notwendig. Diese gewährleisten eine sichere Versorgung, indem sie den Energiebedarf decken, der durch erneuerbare Energien noch nicht bedient werden kann. Zu diesen Übergangstechnologien zählen vornehmlich fossile Energiequellen wie Kohle und Erdgas. Jedoch ist besonders die Energiegewinnung aus Kohle sehr CO₂-intensiv. Kraftwerke werden deshalb modernisiert oder als hocheffiziente Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung ausgebaut.

Energieversorgung muss sicher und bezahlbar bleiben.

NEUE ENERGIELANDSCHAFTEN UND STROMTRASSEN

Bis zum Jahr 2050 soll die Energielandschaft so umgebaut werden, dass künftig Energie vorwiegend aus regenerativen Quellen stammt. Aufgrund der örtlichen Entkopplung von Stromgewinnungs- und Verbrauchszentren werden neue Stromtrassen benötigt. Allein bis zum Jahr 2022 sind 3.800 Kilometer zusätzliche Trassen geplant. Bis heute sind gerade 200 Kilometer gebaut worden (Stand 03/2012). Der Ausbau bedeutet nicht nur Eingriffe in das Landschaftsbild, sondern ist auch mit erheblichen Kosten verbunden. Die Netzbetreiber rechnen für den Ausbau der Stromtrassen um 3.800 Kilometer sowie für die Optimierung des bestehenden Netzes mit Kosten von rund 20 Milliarden Euro. Eine weitere Herausforderung ist es, den Energieverlust beim Transport des Stroms über lange Strecken einzudämmen. Deshalb soll auf 2.100 der 3.800 Kilometer zum ersten Mal in Deutschland die HGÜ-Technik (Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung) zum Einsatz kommen.



Sonnenenergie gehört zu den erneuerbaren Energien, die nach menschlichen Zeitmaßstäben unerschöpflich zur Verfügung stehen.

Bei ihrer Nutzung wird zwischen Photovoltaikanlagen, mit denen Strom erzeugt wird, der ins Netz eingespeist wird, und Sonnenkollektoren, die Heizkosten sparen, weil Wasser für den eigenen Haushalt erwärmt wird, unterschieden.

Wichtiger Aspekt der Energiewende ist eine Verminderung des Energieverbrauches.

EINSPARPOTENZIALE BEI ELEKTROGERÄTEN UND GEBÄUDESANIERUNGEN

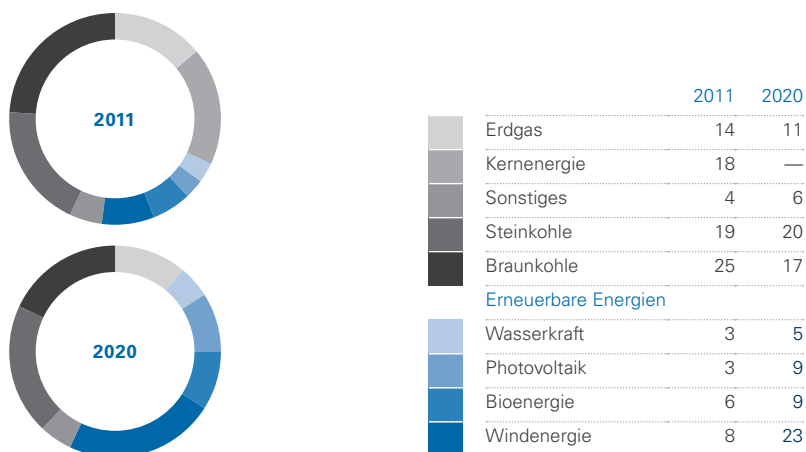
Eine Abkehr von der Kernenergie bei zeitgleicher Einhaltung der ambitionierten Klimaziele ist nicht nur durch die Umgestaltung des deutschen Energiesektors zu erreichen. Weniger Energie verbrauchen – das ist einer der wichtigsten Schritte zur Energiewende. Energieeinsparpotenziale bestehen nahezu überall. Die Herausforderung ist, sie zu nutzen: durch Entwicklung und Kauf verbrauchsarmer Elektrogeräte, Fahrzeuge oder Speicher, die überschüssige Energie auffangen; aber auch durch persönliches Engagement von Privatpersonen oder Investoren. Ein wesentlicher Beitrag dazu ist die Gebäudesanierung, wo sich bei fachgerechter Dämmung über 80 Prozent Energie einsparen lassen. Gesellschaftliche Akzeptanz sowie staatliche Förderungen und Investitionsanreize sind für die Zielerreichung notwendig.

HERAUSFORDERUNG FINANZIERUNG

Die Basis und Voraussetzung für ein Engagement seitens privatwirtschaftlicher Investoren sind auf lange Sicht stabile gesetzliche und ordnungspolitische Rahmenbedingungen, denn nur dann sind Investitionen konkret und sicher zu planen. Unsicherheit über die Rechtslage würde Einschätzungen bezüglich des Risikos solcher Investments seitens der Investoren sowie der Finanzwirtschaft negativ beeinflussen und damit die Finanzierung schwieriger machen und/oder verteuern. Erschwerend kommt hinzu, dass politische Rahmenbedingungen oftmals noch nicht umgesetzt worden sind. Somit kommen Investitionen in neue Kraftwerke, Wind- und Solaranlagen sowie in den notwendigen Ausbau der Stromtrassen



ENTWICKLUNG STROMMIX IN DEUTSCHLAND, ANGABEN IN %



Schätzungen des BEE, Bundesverband Erneuerbare Energie e.V.

nur zögerlich voran. Verschiedene Studien gehen von einem Investitionsbedarf durch den geplanten umfassenden Um- und Ausbau der Energieversorgung von rund 200 Milliarden Euro bis zum Jahr 2020 aus.

Investitionen in regenerative Energien sind oftmals immens und müssen deshalb langfristig finanziert werden.

HERAUSFORDERUNGEN UND ANTWORTEN

Die Steigerung der Energieeffizienz wird die tragende Säule des Energiekonzepts bleiben. Die Erfolge der Vergangenheit – der seit Jahren rückläufige Energieverbrauch in Deutschland verbunden mit einem dennoch ganz beachtlichen Wirtschaftswachstum – können nur wenige Mitgliedstaaten in der EU vorweisen. Die Hauptarbeit des grundlegenden Umbaus des Energiesystems ist allerdings erst weiter noch zu leisten. Der neue Bundesumweltminister Peter Altmaier hat mit der Energiewende ein Mammutprojekt übernommen. Ein Jahr nach der Beschlussfassung drängt die Zeit sehr: Weichenstellungen für Investitionen in neue Netze, mehr Energiespeicher und neue Kraftwerke sind dringend notwendig. Politische Entscheidungen und die Bereitschaft jedes einzelnen Bürgers bleiben gefordert, um den Energiemarkt nachhaltig und klimafreundlich umzugestalten. Die große Aufgabe ist, das kostengünstig zu realisieren, um negative Auswirkungen auf Wirtschaft, Arbeitsplätze und privaten Konsum zu vermeiden.



Starker Wirtschaftsstandort im globalen Markt

Deutschland zählt zu den am höchsten entwickelten und leistungsfähigsten Industrienationen und ist eine der größten Volkswirtschaften weltweit. Auf diesen Markt konzentrieren sich die Aktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG.

Mit 82 Millionen Einwohnern ist Deutschland zudem der größte und wichtigste Markt in der Europäischen Union (EU). Die deutsche Volkswirtschaft konzentriert sich auf industriell hergestellte Güter und Dienstleistungen. Vor allem die Produkte des deutschen Maschinenbaus, Kraftfahrzeuge und chemische Erzeugnisse werden international geschätzt.

Das Investitionsjahr 2011

WELTWIRTSCHAFT ENTWICKELTE SICH STARK UNTERSCHIEDLICH

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

SPARKURSE UND VERUNSICHERUNG VERRINGERN WACHSTUM

Nach einem globalen Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 5,1 Prozent und der Erholung der weltweiten Wirtschaft im Jahr 2010 wurde auch das Geschäftsjahr 2011 von ökonomischer Dynamik geprägt. Das Wachstum wurde jedoch durch die Sparmaßnahmen der meisten Industrieländer sowie die fortlaufende Ungewissheit im Bankensektor gehemmt, sodass die weltweite Wirtschaftsleistung im Investitionsjahr 2011 um 4,0 Prozentpunkte stieg.

Die Volksrepublik China war mit einer beeindruckenden Wachstumsrate von 9,3 Prozent der wichtigste Träger der Weltwirtschaft 2011, obwohl im Land die Laufzeiten der Konjunkturpakete endeten. Japan hatte unter dem Erdbeben und Tsunami sowie der Atomreaktorkatastrophe zu leiden, die neben einem sinkenden BIP verheerende Folgen für das Land und die Bevölkerung hatten. Ein ebenfalls signifikant geringeres Wirtschaftswachstum mit nur 1,7 Prozent verzeichneten die USA. Gründe dafür waren die hohe Arbeitslosenzahl sowie die Schulden im öffentlichen und privaten Sektor. Zugleich stieg die Leistungskraft der meisten rohstoffexportierenden Länder in Südamerika. Ein Ausnahmefall war Brasilien – hier wurde die Dynamik durch die Aufwertung der heimischen Währung behindert. Während die ökonomischen Leistungen der Länder in Süd- und Westeuropa aufgrund der Staatsschuldenkrise stagnierten oder sanken, stieg die Wirtschaftskraft Mittel- und Osteuropas um 4,2 Prozent an.

Wachstumsrate von 9,3 Prozent in der Volksrepublik China stützt die Weltwirtschaft.

SPARMASSNAHMEN IM EURORAUM

Griechenland, Irland, Portugal und Spanien mussten 2011 erneut umfangreiche Sparprogramme durchlaufen. Als zusätzliches Sorgenland kam Italien hinzu. Weitere Länder – auch in Westeuropa – setzten sich das Ziel, ihre Neuverschuldung niedriger zu halten. Dazu hebt Frankreich die Steuern für Besserverdiener und diskutiert über eine Erhöhung der Steuern auf Alkohol sowie Erfrischungsgetränke. Solche Maßnahmen und Sparkurse sind in ganz Europa auch weiterhin im Gespräch.

Die deutsche Wirtschaft wuchs um 3,7 Prozent.

ERHOLUNG DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

Nach dem wirtschaftlichen Einbruch im Jahr 2009 verzeichnete Deutschland im Folgejahr ein Plus von 3,7 Prozent. Im Jahr 2011 stieg die Wirtschaftsleistung nochmals um 3,0 Prozent, was insbesondere auf die Ausgaben der privaten Haushalte zurückzuführen ist. Somit wurde die Bestleistung von 2010 zwar nicht übertroffen, jedoch die Erholung der deutschen Wirtschaft bekräftigt.

Die US-Bonität wurde heruntergestuft.

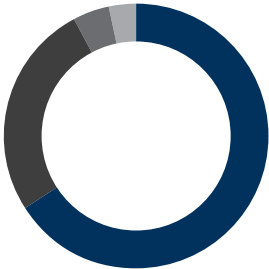
FINANZMÄRKTE

Nach den beiden Krisenjahren 2008 und 2009 nahmen die Erträge der meisten Unternehmen in 2010 sowie 2011 deutlich zu. Viele Anbieter konnten ihre sinkenden Absatzzahlen in westeuropäischen Industriestaaten und den USA durch die Gewinnung von Käufern aus Schwellenländern ausgleichen. Die Banken hingegen waren im Investitionsjahr 2011 die großen Verlierer. Deutlich sinkende Aktienkurse ließen sich unter anderem bei Kreditinstituten beobachten, die sich in Süd- und Westeuropa engagierten. Überdies fürchten renommierte Banken um ein Auseinanderbrechen der Eurozone und erarbeiteten Handlungsanweisungen für Notfälle, um daraus resultierenden Folgen entgegenzuwirken. Auch die USA wurden hart getroffen: Die Ratingagentur Standard & Poor's stufte die US-Spitzenbonität von AAA auf AA+ ab, da das amerikanische Schuldenproblem nicht dauerhaft gelöst sei.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG hat sich nach dem unerwartet deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland den geänderten Marktbedingungen nach der Krise angepasst. Nach wie vor bleibt aber eine breite Diversifikation zur Risikonivellierung unsere Prämisse, wobei Sachwertanlagen tendenziell der Vorzug gegeben wird. Die Mittel der Gesellschaft wurden teilweise auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in weitere Assetklassen, insbesondere Immobilien, umgeschichtet. Auch im Jahr 2011 wurden keine Wertpapierumsätze getätigt.

VERMÖGENSPORTFOLIO (GESAMT: 19,4 MIO. EURO)



Stand: 31.12.2011

Immobilien und Beteiligungen	12,8 Mio. EUR
Alternative Investments (insbesondere Schiffe)	5,1 Mio. EUR
Finanzanlagen Geldmarkt	0,9 Mio. EUR
Liquidität	0,6 Mio. EUR

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war im Jahr 2011 in den Anlageklassen Immobilien / Immobilienbeteiligungen, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie in liquiden Mitteln und Alternativen Investments / Private Equity / Schiffe investiert. Der Wert des Gesamtportfolios reduzierte sich durch Anpassungen in der Vermögensbewertung sowie aufgrund von Auseinandersetzungen auslaufender Beteiligungen um –3,0 Mio. Euro auf 19,4 Mio. Euro (Vorjahr: 22,4 Mio. Euro).

Der Wert der Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen reduzierte sich auf 12,8 Mio. Euro (Vorjahr: 15,2 Mio. Euro). Ihr Anteil am Gesamtportfolio erreichte somit 66,0 Prozent. Die Rendite aus der aktiven Vermietung betrug im Berichtsjahr 8,7 Prozent vor Kosten (Vorjahr: 8,3 Prozent).

Die noch kurzfristig geparkten Wertpapiermittel wurden weiter in Immobilien investiert.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro) eine Gewichtung in Höhe von 4,6 Prozent. Diese Anlageklasse generierte im Berichtsjahr 114 TEUR (Vorjahr: 139 TEUR) an Zinserträgen.

Zinserträge in Höhe von 114 TEUR wurden erwirtschaftet.

Der Gesellschaft stand zum 31.12.2011 ein Liquiditätspolster von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro) zur Verfügung. Dies sind 3,0 Prozent vom Gesamtvermögen. Das Segment Alternative Investments/Private Equity wies zum Jahresende 2011 ein Vermögen in Höhe von 5,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6,1 Mio. Euro) aus und war somit am Gesamtportfolio mit 26,3 Prozent (Vorjahr: 33,8 Prozent) beteiligt.

POSITIVER JAHRESÜBERSCHUSS FÜR DIE ATYPISCH STILLEN 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 Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich sowie aus ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2011 Verluste in Höhe von –6,3 Mio. Euro (Vorjahr: –2,9 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 45 TEUR (Vorjahr: 26 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Beträge in Höhe von 3,1 Mio. Euro kamen zur Auszahlung.

Zum Jahresende 2011 hatten weitere 753 (Vorjahr: 997) Verträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht. Hieraus resultierten Auszahlungen in Höhe von 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 5,6 Mio. Euro), die Mitte 2012 zur Auszahlung kamen. Diese wurden planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bestritten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich im Berichtsjahr auf 91 Verträge und liegt damit weit unter dem Vorjahr (Vorjahr: 237). Im Jahr 2011 flossen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG rund 1,1 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu. Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 4.438 Verträge (Vorjahr: 5.909 Verträge).

Das Management rechnet für 2012 mit ca. 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinlagen.

Immobilien

DYNAMISCHE ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE

Weltweit waren 2011 starke Unterschiede der Immobilienpreise zu beobachten: Während sich die USA nur schwer vom Platzen der Blase und der daraus folgenden Finanzkrise erholen, boomte es in den meisten asiatischen Ländern, sodass die Regierungen um eine neue Spekulationsblase fürchten. Vor allem Indien, China und Singapur zogen viele ausländische Käufer an und bekamen Kredite von ihren Regierungen zur Verfügung gestellt. Trotz Staatsverschuldungen sind in vielen europäischen Ländern die Immobilienpreise gestiegen. Hier sind insbesondere Dänemark, Norwegen und Schweden zu nennen, die einen Preisanstieg von etwa sechs Prozent aufwiesen.

NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN BOOMEN AUF DEM DEUTSCHEN MARKT

In Deutschland entwickelte sich der Immobilienmarkt 2011 mit einem Preisanstieg von rund drei Prozent positiv. Beachtlich waren die starke Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen und die somit wachsenden Kauf- und Mietpreise für diese Immobilie. Ursache dafür ist der Wunsch nach Stabilität vieler deutscher Bürger, die durch die Eurokrise verunsichert sind. Der deutsche Büromarkt hatte einen geringen Zuwachs und wurde hauptsächlich von den Ladenmieten in 1a-Lagen getragen. Investitionen in Einkaufszentren sowie in Einzelhandelsflächen in Top-Lagen erwiesen sich als ausgesprochen lukrativ.

Nach Äußerungen der Immobilienmarktkenner sollen die Kauf- und Mietpreise für Wohn-, Büro- und Handelsimmobilien auch im Jahr 2012 weiter ansteigen. Speziell die Wohnungspreise in Großstädten werden zunehmen und ihre Preise je Quadratmeter auf die 20-Euro-Marke zusteigern. Zudem soll der Andrang nach Büros in 1b-Lagen steigen, da die prosperierende deutsche Wirtschaft auch in 2012 weiteren Raum für neue Arbeitnehmer benötigen wird. Für die Handelsimmobilien prognostizieren Branchenexperten den Höchststand der Ladenmieten in 1a-Lagen.

Experten rechnen mit weiterhin steigenden Mietpreisen.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in EUR	Verkehrswert in EUR	Buchwert 31.12.2011	Mieteinnahmen in EUR 2011	Mietrendite ² in %
06.2002	Leipzig, Holbeinstraße 38a	766.938	1.280.000	661.427	62.087	8,7
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	277.257	26.366	8,2
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	361.300	570.000	347.672	22.940	7,3
12.2003	Leipzig, Holbeinstraße 38b	254.000	404.000	233.419	19.799	8,4
05.2003	Markdorf, Ravensburger Straße 30	533.200	568.000	442.702	37.954	7,3
10.2004	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.204.500	1.900.000	1.097.703	102.311	9,1
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	303.186	34.610	10,9
01.2006	Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b,c	1.009.950	1.100.000	955.888	68.410	7,6
09.2007	Nürnberg, Pirkheimer Straße 77	937.300	960.000	909.348	84.956	10,0
	Gebäude gesamt	5.757.689	7.592.000	5.228.602	459.433	8,7
12.2003	Weingarten, Nachtweide unbebaut	173.851	240.000	50.815	2.735	5,4
	Gebäude und Grundstücke	5.931.540	7.832.000	5.279.417	459.433	8,6
Verkäufe					Veräußerungsgewinne 2011	213.879
	Gebäude und Grundstücke gesamt	5.931.540	7.832.000	5.279.417	673.312	12,7

Co-Investments

Beteiligung DRE II (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	4.860.000	4.860.000	3.540.000	209.850	3,4
Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	225.000	225.000	225.000	10.750	5,1
Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35)	1.543.000	1.543.000	1.255.000	59.600	4,2
peg Loft Frankfurt GmbH & Co.KG	500.000	500.000	500.000	50.000	10,0
Immobilienbeteiligungen gesamt	7.128.000	7.128.000	5.520.000	330.200	4,6
Anlageklasse Immobilien	13.059.540	14.960.000	10.799.417	1.003.512	7,2

1) Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto)

2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

3) bereinigt um evtl. Verkäufe

VERKAUFSCHANCEN WURDEN GENUTZT

Das Immobilienportfolio umfasst neun Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Baugebiet. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 8,7 Prozent (Vorjahr: 8,3 Prozent). In 2011 wurden in den Objekten Donaueschingen und Weingarten Veräußerungen in Höhe von ca. 45 TEUR realisiert. Auch im laufenden Jahr 2012 sollen weitere Verkaufschancen genutzt werden. Die Gesellschaft trat weiterhin als Co-Investor bei mittelbaren Immobilienprojekten auf.

Mietrendite beträgt
8,0 Prozent.

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG summiert sich zum Jahresende 2011 auf 7,8 Mio. Euro (Vorjahr: 8,0 Mio. Euro).

UMBAUMASSNAHMEN ERHÖHEN WIE WOHNQUALITÄT

In den Beteiligungsprojekten DRE laufen die Modernisierungsarbeiten und die Umgestaltung der Wohnungen schrittweise weiter. Im DRE II sind inzwischen knapp 65 Prozent der neu gestalteten Wohnungen im renovierten „Roten Riesen“ vermietet. Insbesondere in der Vermietung zweier neuer Arztpraxen konnten Erfolge erzielt werden.

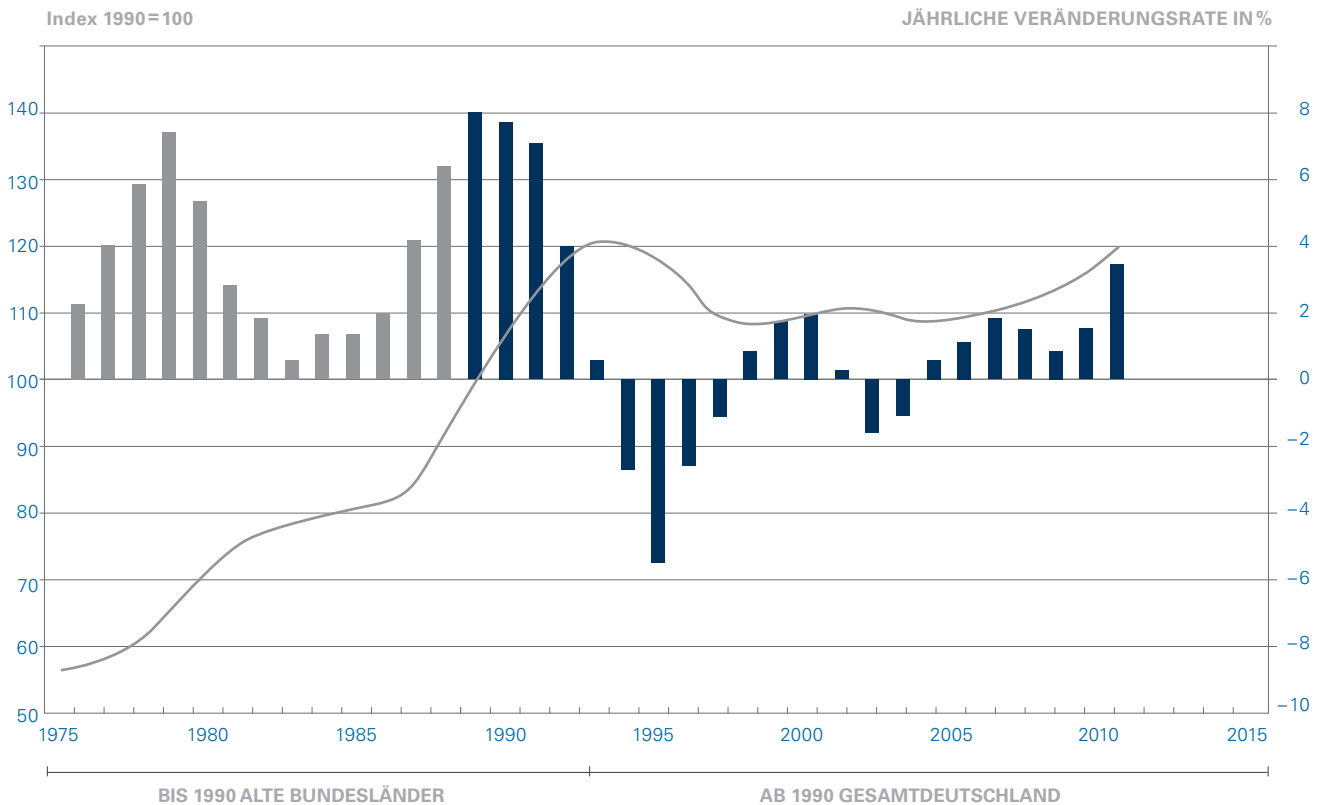
Bei der Mezzanine-Beteiligung an der peg Loft Frankfurt ergaben sich kleine architektonische Planänderungen, wodurch mehr Fläche gewonnen wird. Der momentane Verkaufsstand liegt bereits bei über 75 Prozent.

FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 23 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 14,7 Prozent aus. Die relative Erhöhung ergibt sich aus dem niedrigeren Immobilienbestand. In 2011 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

Bankkredite in Höhe von
1,3 Mio. Euro.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



Erläuterungen: Die Balken beschreiben die isolierten jährlichen Wertsteigerungen der betrachteten Immobilien in Prozent. Die Kurve beschreibt die kumulierte Wertsteigerung des Index. Dabei wird der Wert des Jahres 1990 mit 100 als Basis des Index bewertet.

QUELLE: BULWIENGESA AG, 2011

UNKLARE SITUATION IN 2012

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, in 2012 das Umfeld für ihre Anleger sinnvoll 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

WELTBÖRSEN VERHALTEN SICH BESCHEIDEN

Die währende Eurokrise, die Abwertung der Top-Kreditwürdigkeit der USA sowie die Katastrophe in Japan sind die Hauptursachen für die insgesamt schlechte Börsenentwicklung. Daher ist die Haltung der Marktakteure von anhaltender Skepsis geprägt.

ANLEGER FLÜCHTEN IN DIE USA

Durch die Ungewissheit infolge der Eurokrise entschieden sich immer mehr Investoren, ihr Kapital in US-amerikanische Aktien anzulegen, obwohl die US-Wirtschaft nicht stärker als die europäische wächst. Ebenso wie Europa verzeichnete auch Asien einen Investitionsrückgang im Jahr 2011. Im asiatischen Raum bangen Investoren um steigende Zinsen und die Teuerungsrate. Insgesamt hielten sich die US-Aktien besser als die europäischen und der Aktienindex Dow Jones schloss das Börsenjahr mit einem Gesamterfolg von plus sechs Prozent ab.

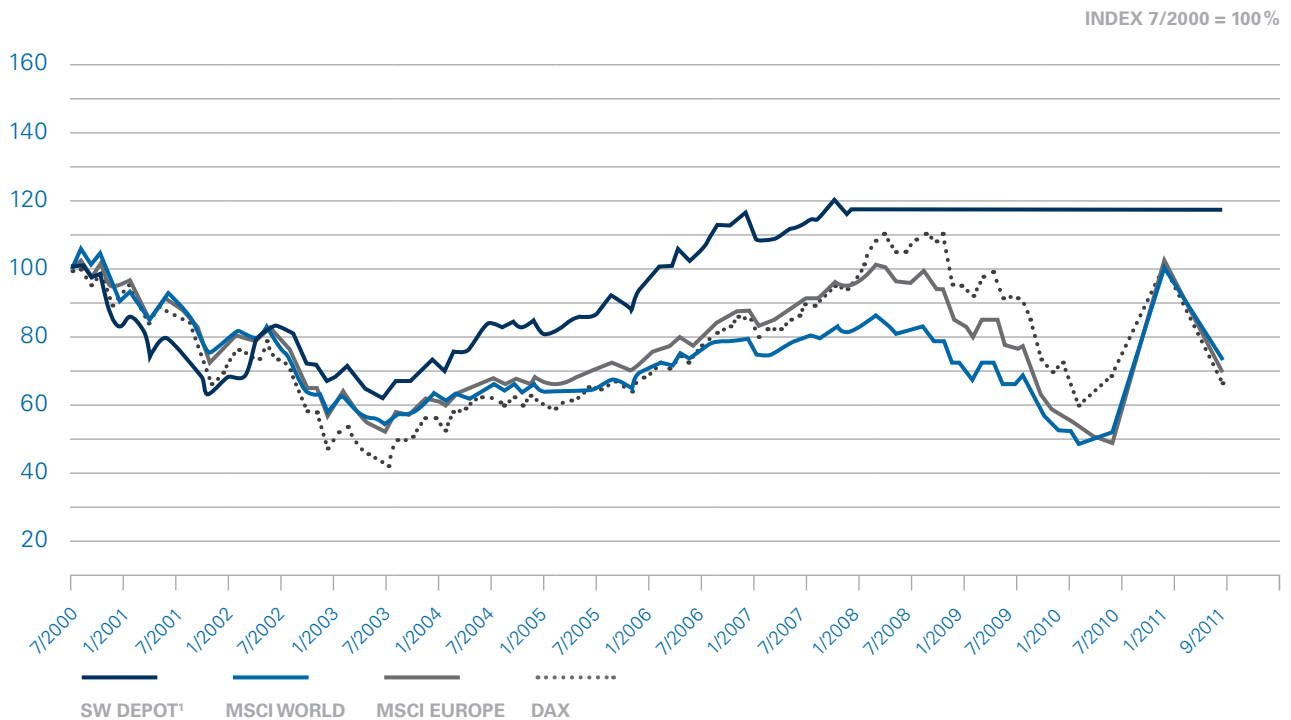
KAUF VON KONJUNKTURUNABHÄNGIGEN AKTIEN

Im Investitionsjahr 2011 wurde verstärkt in konjunkturunabhängige Branchen, wie die Nahrungsmittelindustrie, angelegt. Dabei sollten Aktienkäufer beachten, dass diese Papiere nicht günstig zu erwerben sind und die Rendite beim nächsten Konjunkturaufschwung gering ausfällt. Der Euro-Dollar-Kurs war 2011 konstant und der Euro lag einen Prozentpunkt im Plus. Aktuell hoffen die Geldanleger auf eine Wertsteigerung des US-Dollars.

Die Aktienmärkte wurden durch die Staatspleite im Euroland stark beeinflusst. Die deutschen Aktienindizes, DAX, MDAX, TecDAX und SDAX, beendeten das Investitionsjahr 2011 mit Verlusten. Wie im vorangegangenen Jahr konnten Investoren durch Nebenwerte der Old Economy höhere Gewinne als aus Blue Chips oder Technologieaktien realisieren. Der deutsche Leitindex erreichte lediglich 5.898 Punkte und verzeichnete seinen maximalen Tiefpunkt im Herbst 2011 mit 4.966 Punkten. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Defizit von etwa 15 Prozentpunkten, obwohl Börsenexperten einen DAX-Wert von fast 8.000 Punkten ankündigten. Bis Ende 2012 wird ein DAX-Wert von 6.680 Punkten prognostiziert. Aufgrund der Fehleinschätzung für 2011 sind Investoren jedoch zurückhaltend.

Deutsche Aktienindizes
schlossen mit einem
Minus ab.

WERTENTWICKLUNG



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

ZURÜCKHALTUNG BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, die ihre Wertpapierliquidität zugunsten anderer Investitionen sowie zur Auszahlung fälliger Anlegerverträge reduzierte, blieb gegenüber den Kursanstiegen weiterhin skeptisch. Die aktuelle Entwicklung auf den Finanzmärkten unterstreicht diese Zurückhaltung.

AUSBLICK 2012

Angesichts der Turbulenzen auf den Finanzmärkten und der Eurokrise erscheint es uns auch im Geschäftsjahr 2012 nicht opportun, Engagements bei Aktien einzugehen.

Alternative Investments

DIE ANLAGEKLASSE VERRINGERTE SICH LEICHT

Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2011 auf 26,3 Prozent (Vorjahr: 33,8 %) verringert wurden, umfasst Unternehmensbeteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte „Secondaries“.

ALTERNATIVE INVESTMENTS (GESAMT: 5,1 MIO. EURO)



Stand: 31.12.2011

Maritime Investm. I	2.800.000 EUR
König & Cie.: Renditefonds 73 / »Produktentanker-F. IV«	375.000 EUR
ZBI: Vierte Prof. Immo Hldg.	400.000 EUR
König & Cie.: Renditefonds 69 / »Produktentanker III«	390.000 EUR
Lloyd: TradeOn Portfolio / Best of Sh. I	315.000 EUR
Sonstige	785.000 EUR

AUSBLICK

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2012 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.



Starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt

Inflation, Staatsbankrotte, Banken Krisen – die wirtschaftlichen Unwägbarkeiten treiben immer mehr Anleger auf den Immobilienmarkt. Die deutsche Immobilienwirtschaft zeigt sich aktuell nahezu unbeeindruckt von den Rahmenbedingungen im übrigen Europa. Insbesondere im Wohnsegment ist ein signifikanter Nachfrageanstieg zu verzeichnen.

Auch das Volumen der Bürovermietungen ist von Zuwächsen geprägt. Die Entwicklung fiel hier jedoch insgesamt deutlich weniger dynamisch aus als im Wohnsegment. Damit bleibt die Immobilienwirtschaft eine Schlüsselbranche für Innovation, Wachstum und Beschäftigung.

LEIPZIG | HOLBEINSTRASSE 38A

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

Zugangsdatum	07.06.2002
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	62.087 EUR
Betriebsüberschuss 2011	50.031 EUR
Mietrendite	8,7 %
Unsere Einheiten	11 WE, 11 TG
Eigenkapital Ist	54 %
Fremdkapital Ist	350.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	586.978 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	106.669 EUR
Buchwert	661.427 EUR
Verkehrswert	1.280 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

Zugangsdatum	17.12.2003
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	19.799 EUR
Betriebsüberschuss 2011	16.028 EUR
Mietrendite	8,4 %
Unsere Einheiten	3 WE, 3 TG
Eigenkapital Ist	57 %
Fremdkapital Ist	110.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	158.391 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	29.751 EUR
Buchwert	233.419 EUR
Verkehrswert	404 TEUR

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 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	Neu ab 01.01.11: 31.12.13 / 31.12.15
Jahresmieteinnahme	26.366 EUR
Betriebsüberschuss 2011	25.988 EUR
Mietrendite	8,2 %
Unsere Einheiten	2 GE (2 BE)
Eigenkapital Ist	77 %
Fremdkapital Ist	80.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	275.542 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	19.373 EUR
Buchwert	277.257 EUR
Verkehrswert	420 TEUR

DONAUESCHINGEN | VÁCER STRASSE 5



Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Größe	385 qm
Größe Grundstück	2.241 qm (176 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	361.300 EUR

Zugangsdatum	27.03.2003
Fertigstellungsdatum	2003
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	75 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	22.940 EUR
Betriebsüberschuss 2011	10.719 EUR
Mietrendite	7,3 %
Unsere Einheiten	6 WE, 6 TG
Eigenkapital Ist	31 %
Fremdkapital Ist	250.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	343.266 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	72.028 EUR
Buchwert	347.672 EUR
Verkehrswert	570 TEUR

MARKDORF | RAVENSBURGER STRASSE 30

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

Zugangsdatum	26.05.2003
Fertigstellungsdatum	1992
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 % (GE), 91 % (TG)
Restmietlaufzeit	31.01.13 / unbefristet / 30.06.11
Jahresmieteinnahme	37.954 EUR
Betriebsüberschuss 2011	32.435 EUR
Mietrendite	7,3 %
Unsere Einheiten	3 GE (2 BE/1 Handel), 11 TG
Eigenkapital Ist	48 %
Fremdkapital Ist	275.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	332.738 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	130.159 EUR
Buchwert	442.702 EUR
Verkehrswert	568 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

Zugangsdatum	04.10.2004
Fertigstellungsdatum	ca. 1998
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	95 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	102.311 EUR
Betriebsüberschuss 2011	77.904 EUR
Mietrendite	9,1 %
Unsere Einheiten	22 WE, 19 TG, 3 Außenstellplätze
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	700.690 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	215.177 EUR
Buchwert	1.097.703 EUR
Verkehrswert	1.900 TEUR

LEIPZIG | LÜTZNER STRASSE 145



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TG-Stellplätzen
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 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2012
Jahresmieteinnahme	34.610 EUR
Betriebsüberschuss 2011	32.217 EUR
Mietrendite	10,9 %
Unsere Einheiten	1 GE, 5 TG
Eigenkapital Ist	62 %
Fremdkapital Ist	127000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	209.139 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	10.100 EUR
Buchwert	303.186 EUR
Verkehrswert	390 TEUR

MARKKLEEBERG | AN DER STADTMÜHLE 1B,C



Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	1.077,3 qm
Größe Grundstück	2.381 qm (Vorjahr: 2.381 qm)
Kaufpreis	1.009.950 EUR

Zugangsdatum	01.01.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1920
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	68.410 EUR
Betriebsüberschuss 2011	66.181 EUR
Mietrendite	7,6 %
Unsere Einheiten	12 WE, 13 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	363.117 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	186.440 EUR
Buchwert	955.888 EUR
Verkehrswert	1.100 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	01.09.2007
Fertigstellungsdatum	1960 (Sanierung 2007)
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet / 28.02.2013 GE
Jahresmieteinnahme	84.956 EUR
Betriebsüberschuss 2011	80.882 EUR
Mietrendite	10,0 %
Unsere Einheiten	gesamte Immobilie
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	348.865 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	64.125 EUR
Buchwert	909.348 EUR
Verkehrswert	960 TEUR

WEINGARTEN | NACHTWEIDE (UNBEBAUT)

Objektmerkmale	Baugebiet mit Tiefgaragen
Größe	—
Größe Grundstück	7566 qm (6 / 116 MEA)
Kaufpreis	173.851 EUR

Zugangsdatum	29.12.2003
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	0 %
Restmietlaufzeit	—
Jahresmieteinnahme	2.735 EUR
Betriebsüberschuss 2011	-3.760 EUR
Mietrendite	5,4 %
Unsere Einheiten	6 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	—
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	—
Buchwert	50.815 EUR
Verkehrswert	240 TEUR



In jeder Marktsituation das bestmögliche Ergebnis ansteuern

Seit vielen Jahren sind unsere Anleger mit ihrer Kapitalanlage bei uns engagiert und haben uns damit ein Stück ihrer finanziellen Zukunft anvertraut. Dieses Vertrauen verpflichtet zu einem jederzeit achtsamen, transparenten und professionellen Management ihrer Kapitalanlagen. Es ist unser erklärtes Ziel, in jeder Marktsituation das bestmögliche Ergebnis für unsere Anleger zu erzielen.

Gut positioniert mit unserem Anspruch an Transparenz begegnen wir unseren auf Sicherheit ausgerichteten Anlegern mit einem größeren Bedarf an Informationen und verfügbaren Kennziffern.

Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG ZWEITE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

Das Jahr 2011 begann mit dem Elan, den es während des Jahres 2010 aufgenommen hatte, und bescherte den Märkten zumindest im ersten Quartal einen guten Start. Im Laufe des Jahres kamen jedoch vermehrt Herausforderungen auf, die den vormaligen Schwung etwas abbremsten. Hier sind unter anderem der hohe Ölpreis, der Inflationsdruck, die europäische Schuldenkrise sowie die Naturkatastrophen (Erdbeben, Tsunami) in Japan zu nennen. Betrachtet man die Eurozone in 2011, so wirkte sich dort vor allem die Schuldenkrise belastend auf die Euro-Währung und Finanzmärkte aus. Zudem führten die unterschiedlichen Umstände und Situationen der jeweiligen Länder wiederum zu wirtschaftlichen Divergenzen: Während Deutschland ein vergleichsweise dynamisches Wirtschaftswachstum aufzeigte, rutschten andere Länder der Europäischen Union weiter in eine Rezession ab. Die hohen Staatsverschuldungen sorgten im Hinblick auf die Stabilität des Finanzsystems auch in 2011 für große Schwankungen an den Kapitalmärkten und damit für weitere Unsicherheiten. Dabei bremste die Schuldenkrise die Eurozone allgemein aus. Selbst die erfolgsverwöhnten Schwellenländer Brasilien, Russland, Indien und China, die sogenannten BRIC-Staaten, mussten in 2011 mit einem gedrosselten Wachstumstempo umgehen.

Die deutsche Wirtschaft schwächte sich zum Jahresende 2011 unter dem Eindruck von Staatsschulden- und Eurokrise etwas ab, insgesamt lag aber die Wirtschaftsleistung auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise in allen Quartalen deutlich im Plus. Das Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik Deutschland ist in 2011 um 3,0 Prozent gestiegen. Damit lag der Wert zwar unter dem starken Jahr 2010 (3,7 Prozent); beide Jahre zusammen genommen konnten jedoch das einschneidende Rezessionsjahr 2009 (-5,0 Prozent) gut aufwiegen. Besonders hervorzuheben war erneut die deutsche Exportwirtschaft; diese konnte aufgrund ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit an frühere Erfolge anknüpfen. Experten sehen in 2011 erstmals die Marke von einer Billion Euro geknackt.

Beim privaten Konsum wird für 2011 im Schnitt ein Plus von rund 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr prognostiziert. Die wachsende und konsolidierende Binnennachfrage Deutschlands trug auch in 2011 als bedeutendster Faktor und treibende Kraft zur Wirtschaftsentwicklung bei. Blickt man auf die Europäische Union, so agierte Deutschland auch in 2011 als „Konjunkturmotor“ der Eurozone. Daraus ließen sich wiederum große Diskrepan-

zen im Wirtschaftsverlauf einzelner Länder feststellen: Während sich etwa die deutsche Wirtschaft in einer noch relativ guten Situation befand, hatten Länder wie Griechenland, Portugal und Spanien mit massiven wirtschaftlichen Unsicherheiten umzugehen.

Für eine wirtschaftliche Erholung Deutschlands sorgte in 2011 vor allem die Kauffreude der Konsumenten: die niedrigste Arbeitslosigkeit seit 20 Jahren, sie belief sich 2011 im Durchschnitt auf 7,1 Prozent, erhöhte den Finanzspielraum der Verbraucher und führte in der Folge zu steigenden privaten Konsumausgaben. Experten gehen davon aus, dass die Zahl der Erwerbstätigen in 2012 weiter ansteigt; dann sollen es mit mehr als 41 Millionen Erwerbstätigen so viele sein wie noch nie zuvor. Wegen der Euro-Schuldenkrise und der global insgesamt immer noch prekären Wirtschaftslage rechnen Experten für das Jahr 2012 mit einem reduzierten Wachstum von nur rund 0,8 Prozent (Deutschland) bzw. 0,5 Prozent (Eurozone).

Sehr hoch und weiterhin steigend fällt die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland aus. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) prognostizierte für das gesamte Jahr 2011 anziehende Preise. Auch ein solider Arbeitsmarkt floss in diese Betrachtung mit ein: je robuster dieser ist, desto höher ist die unterstützende Wirkung auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Der Trend zum Wohnungseigentum hält weiterhin an, die Quote der Wohnungseigentümer ist in Deutschland in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Die Sorge, dass eine Immobilienblase auch in Deutschland eintreten könnte, sehen die meisten Experten jedoch nicht.

Die Geschwindigkeit der weltwirtschaftlichen Expansion hat sich laut dem Institut für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) im ersten Halbjahr 2011 deutlich reduziert. Das globale Bruttoinlandsprodukt nahm nach Berechnungen desselben Instituts im Jahr 2010 noch um rund 4,6 Prozent zu, während es im ersten Halbjahr 2011 nur noch 3,1 Prozent waren. Laut dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung ZEW haben sich die Aussichten für die Weltwirtschaft seit dem Sommer 2011 deutlich verschlechtert. Dabei wird besonders auf die für Europa bestehende Gefahr hingewiesen, dass sich die Schuldenkrise der einzelnen Staaten zu einer Bankenkrise ausweiten könnte, die in der Folge auch die deutsche Wirtschaftskontunktur tangieren könnte. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostizierte im September 2011 für die Weltwirtschaft in 2012 eine Steigerung des BIP von nur noch 4,0 Prozent anstatt der bisher kalkulierten 4,5 Prozent. Für Deutschland korrigierte der IWF das zu erwartende Wachstum von 2,0 auf 1,3 Prozent.

Das Jahr 2011 war für den DAX ein insgesamt turbulentes und kein einfaches Jahr. Die Aktienmärkte reagierten mit großen Schwankungen auf die Entwicklung der Euro- und Staatsschuldenkrise. Ende Juli 2011 kam es zu einem äußerst radikalen Einbruch: innerhalb von nur zwei Wochen verlor der DAX rund ein Viertel seines Wertes. Zum Jahresende verzeichnete der DAX gegenüber dem Vorjahr ein Minus von 14,7 Prozent.

UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in weitere Assetklassen, insbesondere Immobilien, umgeschichtet. Auch im Jahr 2011 wurden keine Wertpapierumsätze getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst weiter konstant neun Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Baugebiet. Daneben hielt die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Aus der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 8,0 Prozent (Vorjahr: 8,3 Prozent). In 2011 wurden in den Objekten Donaueschingen und Weingarten Veräußerungen in Höhe von rund 450 TEUR realisiert. Auch im laufenden Jahr 2012 sollen weitere Verkaufschancen genutzt werden. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2011 rund 114 TEUR (Vorjahr: 139 TEUR) an Zinserträgen.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite Aktiengesellschaft 4.438 Verträge (Vorjahr: 5.909). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen betrug 91 Verträge und liegt somit weit unter dem Vorjahr (Vorjahr: 237). Weitere 753 Verträge (Vorjahr: 997) werden nach dem 31.12.2011 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2011 mit dem Schwerpunkt Immobilieninvestitionen ergänzt und planmäßig zur Refinanzierung von Vertragsbeendigungen über alle Assetklassen weiter reduziert. Investitionen wurden dabei neben den direkten Objektinvestitionen auch über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen getätigt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2011 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte „Secondaries“.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,34 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 23 Prozent (Vorjahr: 14,7 Prozent). Die relative Erhöhung ergibt sich aus dem niedrigeren Immobilienbestand. In 2011 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 Jahr 2011 zurück.

Nachdem bereits in den letzten Jahren vorwiegend hohe Verluste ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr 2011 erneut mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Insbesondere durch Anrechnung von Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und aus ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2011 wieder Verluste in Höhe von –6,3 Mio. EUR (Vorjahr: –2,9 Mio. EUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2011 45 TEUR (Vorjahr: 26 TEUR) und resultiert aus der Erstattung von Ertragsteuern und darauf entfallenden Zinsen.

FINANZLAGE

Das Gesamtportfolio reduzierte sich im Geschäftsjahr 2011 um 2,8 Mio. EUR (Vorjahr: –8,5 Mio. EUR) auf rund 16,3 Mio. EUR (Vorjahr: 19,1 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung sowie Auseinandersetzungen auslaufender Beteiligungen.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagbezogen einen Wert von 575 TEUR (Vorjahr: 259 TEUR) aus. Im Laufe des Investitionsjahres 2011 wurden weitere Mittel für Investitionen in andere Anlageklassen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Jahr 2011 flossen der Gesellschaft rund 1,11 Mio. EUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Konjunkturerwartungen für 2012 werden von Experten aufgrund der vielen bestehenden Unsicherheiten insgesamt etwas zurückhaltend beurteilt. Während die einen Analysten für die USA und Asien eine moderate Abkühlung der Konjunktur prognostizieren, befürchten andere ein Abdriften Europas in die Rezession, vor allem bei den südeuropäischen Mitgliedsländern. Die Herausforderungen bleiben gerade für die Eurozone bestehen: Länder mit einer schwächeren Konjunktur, die zusätzlich massive Sparprogramme umsetzen müssen, könnten unter Umständen teilweise beträchtliche negative Zahlen entwickeln.

In Anbetracht dieser angespannten wirtschaftlichen Bedingungen haben sowohl die Weltbank als auch der Internationale Währungsfonds (IWF) ihre Konjunkturprognosen für 2012 zuletzt deutlich korrigiert. So geht der IWF derzeit von einem moderaten Weltwirtschaftswachstum von nur noch etwa 4 Prozent für das Jahr 2012 aus. Während der IWF für China von einem Wirtschaftswachstum von rund 9 Prozent ausgeht, fällt die Prognose für die USA (1,8 Prozent) und die Eurozone (1,4 Prozent) eher ernüchternd aus. Für Deutschland geht der IWF für das Jahr 2012 von einem Wachstum von 1,3 Prozent aus.

Investitionsaktivitäten der Gesellschaft bleiben folglich auch in 2012 mit Unsicherheiten behaftet, da weiterhin nicht alle Marktrisiken (Eurozone, Energiewende etc.) erkennbar sind. Andererseits bieten stark schwankende Märkte die Chance, unter Einsatz niedrig verzinsten 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 oder Ereignisse von wesentlicher Bedeutung 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, Aktien- und Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und den 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 Geldmarkttitlen.

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

Ein Finanzierungsrisiko kann sich daneben aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ergeben.

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2011 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.

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

Ein seriöser Ausblick auf die zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklungen im Jahr 2012 und darüber hinaus ist derzeit nur bedingt möglich. Die konjunkturellen Aussichten haben sich in den vergangenen Monaten wieder eingetrübt, weswegen vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist, sowohl global als auch auf die Eurozone oder Deutschland bezogen.

Im Jahr 2012 sieht die Geschäftsleitung erst weit nach der ersten Hälfte des Jahres eine Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs in Deutschland. Dabei sind die Gründe für die zurückhaltenden Prognosen der kommenden Monate weniger im Inland, sondern vielmehr bei den wirtschaftlichen Unsicherheiten im europäischen bzw. globalen Umfeld zu lokalisieren, die sich wiederum auf den deutschen Exporthandel auswirken.

Mit einer zunehmenden Erholung der Weltwirtschaft und des Welthandels im weiteren Verlauf des Jahres 2012 dürften sich die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch verbessern und in der Folge auch Deutschlands Konjunkturdaten.

Das Investitionsjahr 2012 stellt somit erneut hohe Anforderungen an das Management. Den sich eröffnenden Chancen und Risiken sind ihre enormen Potenziale gemein, sodass sorgfältige Recherchen vor neuen Investitionen verpflichtend sind. Vorsorgend hat die Gesellschaft auch für 2012 den gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend bereits bedeutende Korrekturen bei der Bewertung des Vermögens vorgenommen. Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2012 wird ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

Das Management rechnet für das Jahr 2012 mit rund 0,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2011 weitere 753 Anlegerverträge (Vorjahr: 997) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 3,1 Mio. EUR (Vorjahr: 5,6 Mio. EUR) Mitte 2012 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 zurückzustellen, bis eine nachhaltige Marktstabilität eingetreten ist.

Experten sehen den deutschen Immobilienmarkt differenziert. Während für Büroimmobilien in 2012 eher rückläufige Zahlen erwartet werden, fallen die Prognosen für den wohnwirtschaftlich genutzten Bereich deutlich positiver aus. Drohende Inflationstendenzen und regional fehlender Wohnraum sollten sich auch in den nächsten Jahren positiv auf die Miet- und Objektpreise auswirken. Das allgemeine Zinsniveau wird insgesamt als konstant eingeschätzt.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist bestrebt, auch in 2012 den Immobilienmarkt für ihre Anleger sinnvoll 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 2012 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 2012 aufgrund weiterhin volatiler Märkte nicht erwartet.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2012 und 2013 von einem leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2011 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, den 22.06.2012

Jürgen Koterzyna

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zum 31.12.2011

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

Aktiva	2011 in Euro	2010 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	—	—
Grundstücke und Gebäude	5.279.422,01	5.631.453,87
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	1.958,00	4.061,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	5.719.175,69	7.708.852,30
	11.000.555,70	13.344.367,17
Umlaufvermögen		
Vorräte	21.000,00	—
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	29.578.718,62	41.942.934,30
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	575.587,87	258.935,12
	30.175.306,49	42.201.869,42
Rechnungsabgrenzungsposten	—	—
Summe Aktiva	41.175.862,19	55.546.236,59

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

Passiva	2011 in Euro	2010 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	-131.816,63	-176.525,18
	430.604,44	385.895,89
Kapital stille Gesellschafter	34.441.783,00	49.749.120,50
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	58.040,00	91.750,00
	58.040,00	91.750,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.340.768,24	1.514.544,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.216,53	279.598,74
Sonstige Verbindlichkeiten	4.740.588,82	3.515.144,75
	6.242.573,59	5.309.288,04
Rechnungsabgrenzungsposten	2.861,16	10.182,16
Summe Passiva	41.175.862,19	55.546.236,59

Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG für die Zeit vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2011 in Euro	2010 in Euro
Umsatzerlöse	1.988.150,68	1.986.820,20
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	602.305,67	1.172.667,59
Agioerträge	54.668,67	72.169,18
Erträge aus Vertragsauflösungen	1.323.369,52	729.263,00
Sonstige Umsatzerlöse	7.806,82	12.720,43
Sonstige betriebliche Erträge	281.415,70	1.426.704,30
Auflösung Rückstellungen	16.596,90	3.794,82
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	213.878,71	1.396.296,16
Erstattete Verwaltungskosten	3.446,48	14.989,27
Sonstige betriebliche Erträge	47.493,61	11.624,05
Personalaufwand	-61.356,00	-57.056,00
Abschreibungen	-2.239.100,97	-3.023.341,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-119.273,99	-175.010,29
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-2.119.826,98	-2.848.331,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.461.375,39	-3.500.880,91
Verwaltung	-520.305,81	-621.795,73
Anlegerkontenverwaltung	-167.112,29	-179.347,71
Jahresabschluss und Prüfung	-24.814,80	-22.500,00
Rechtsberatung	-28.207,56	-87.198,29
Vermögensmanagement	-119.170,00	-148.833,72
Sonstige	-181.001,16	-183.916,01
Räume Objektaufwendungen	-220.245,44	-395.238,64
Nebenkosten	-189.065,14	-306.278,21
Instandhaltung	-22.533,68	-85.355,47
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-8.646,62	-3.604,96

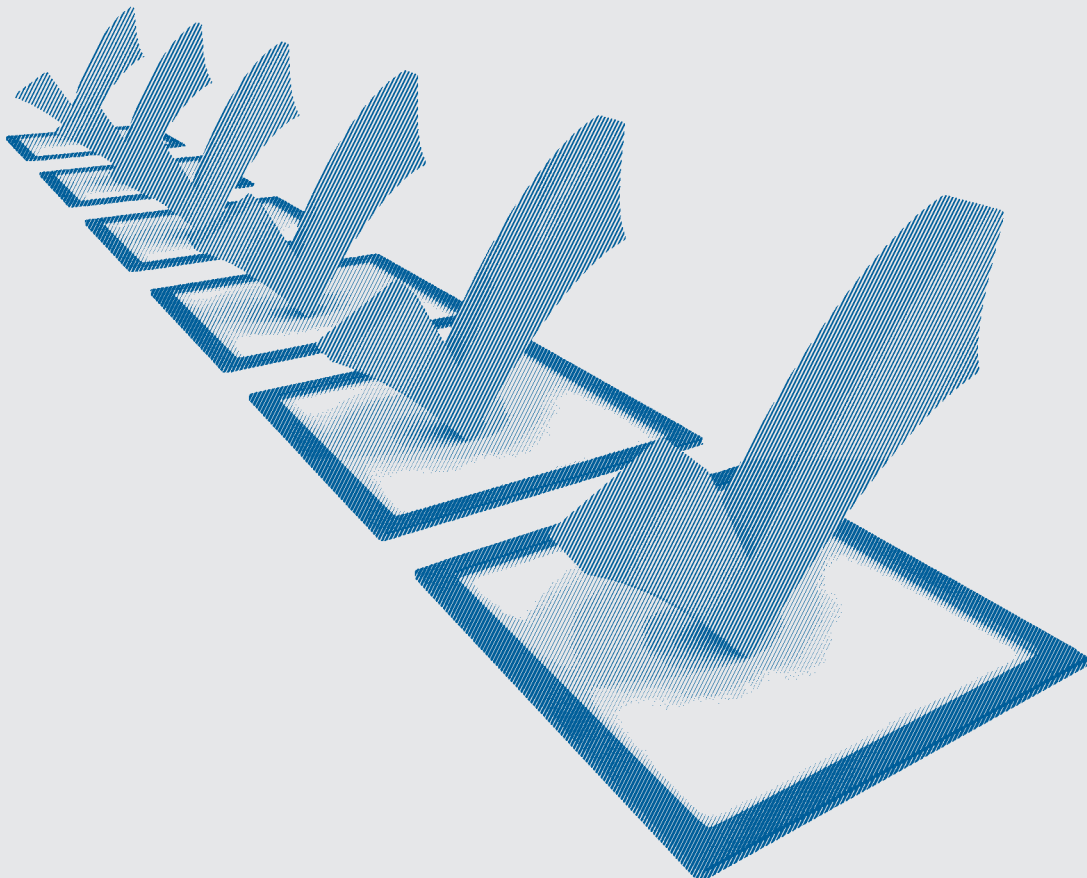
ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2011 in Euro	2010 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-71.124,27	-249.239,56
Verkaufsprovisionen Immobilien	-31.418,80	-177.928,00
Vermittlungsprovisionen	-15.600,00	0,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-24.105,47	-71.311,56
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-17.865,94	-21.806,65
Sonstige	-5.631.833,93	-2.212.800,33
Vertragsauflösungen	-4.953.757,69	-2.084.439,53
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-39.228,30	-68.949,64
Forderungsverluste	-590.728,75	-7.236,35
Sonstige	-48.119,19	-52.174,81
Erträge aus Beteiligungen	3.910,75	38.831,78
Finanzergebnis	218.842,94	306.054,49
Zinserträge	218.842,94	306.054,49
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-6.269.512,29	-2.822.867,81
Steuern	-5.637,01	18.274,35
Erträge aus Verlustübernahme	6.308.583,83	2.866.920,87
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss Jahresfehlbetrag	44.708,55	25.778,71
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-176.525,18	-202.303,89
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn Bilanzverlust	-131.816,63	-176.525,18

Transparenz für Anleger und Geschäftspartner

Basis einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung ist die Analyse der Chancen und Risiken am Markt und des Marktumfeldes. Unsere umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit hat dazu beigetragen, dass sich Anleger ein detailliertes Bild über die Leistungsfähigkeit und Unternehmensaktivitäten machen können.

Anleger verfügen heute über mehr Transparenz und können im Dialog informierter und selbstbewusster auftreten. In unserem aktiven Mitunternehmerkonzept haben unsere Partner beste Möglichkeiten, sich über die erzielten Ergebnisse zu informieren. Diese Transparenz verfolgen wir konsequent im kompakten Dialog mit unseren Anlegern.



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 2011 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 2011 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 2011 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 2011 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 2011 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 19.10.2011 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2011 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 Lageberichts 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 2011 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 25.07.2012

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