



SÜDWEST FINANZ Vermittlung AG
GESCHÄFTSBERICHT 2005

VERMÖGENSBILDUNG AUF BASIS UNTERNEHMERISCHER BETEILIGUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung AG zählt zu den professionellen Vermögensverwaltungen für Privatkunden in Deutschland. Auf der Basis unternehmerischer Beteiligung schaffen wir für unsere Kunden zukunftsorientierte Wertanlagen.

Der Grundgedanke des Anlagesplittings der Südwest Finanz Vermittlung AG beruht auf der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominimierung. Dieses Ziel soll durch eine Mischung der Anlageklassen Wertpapiere und Immobilien erreicht werden. Daneben bieten Geldmarktanlagen solide Zinserträge.

südwestrentor ist das innovative Mitunternehmerkonzept für eine zukunftsorientierte Form der Vermögensanlage und Vermögensbildung der Südwest Finanz Vermittlung AG.

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	2
LEIPZIG: FIFA WM-STADT 2006	3
Die Geburtsstätte des deutschen Fußballs ist FIFA WM-Stadt 2006	
DAS INVESTITIONSJAHR 2005	6
1. Wertpapiere	7
2. Immobilien	10
LAGEBERICHT 2005	18
JAHRESABSCHLUSS 2005	22
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Bestätigung des Wirtschaftsprüfers / Testat	23
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	24



Ulrich Wogart (Vorstand)
*Strategie, Investitionsmanagement,
Administration, Marketing und
Öffentlichkeitsarbeit*



Heiko Schafheutle (Vorstand)
*Strategie,
Immobilienmanagement,
Planung und Finanzen*

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinter uns liegt ein gutes Geschäftsjahr. Wir konnten die Investitionstätigkeit unserer Gesellschaft 2005 erhöhen und damit den Wert des Gesamtportfolios auf 31,5 Mio. Euro steigern. Unsere Engagements in Immobilien und Wertpapiere haben die wirtschaftlichen Ziele nicht nur erreicht, sondern übertroffen. Im Immobilienbereich realisierten wir eine durchschnittliche Mietrendite von 7,3%, und in der Anlageklasse Wertpapiere konnten wir sogar eine Performance von 28,8% erzielen.

Erträge aus den Wertpapierverkäufen konnten das Jahresergebnis beträchtlich steigern. An dem verbesserten Jahresergebnis lassen wir Sie, unsere Anleger, teilhaben, indem wir 2,3 Mio. Euro als Gewinn zuweisen.

Wichtige Zielsetzungen, wie die Reorganisation unseres Anlagemanagements und die Optimierung des Controllings, die wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr gesetzt hatten, wurden erfüllt. Mit der Berufung von Ulrich Wogart zum Vorstand der Gesellschaft seit Oktober 2005 haben auch das Investitions- und Risikomanagement sowie das Qualitätsmanagement neue Impulse erhalten. Unser gemeinsames Ziel ist weiterhin die Steigerung der Effizienz in den Geschäftsprozessen, die Verbesserung des Kostenmanagements und letztlich die Erhöhung der Rendite zum Nutzen der Anleger.

Auch an einer guten Beziehung zu Ihnen, unseren Anlegern, ist uns sehr gelegen. Deshalb berichten wir regelmäßig über die Entwicklung der Investments. Zur zeitnahen Information haben wir bereits auf der Unternehmenswebsite die vierteljährlich erscheinenden „News & Facts“, die Informationen über unsere Investitionstätigkeiten enthalten, allen Interessierten zur Verfügung gestellt.

Im laufenden Geschäftsjahr 2006 wollen wir unser Investitionsengagement gegenüber den Vorjahren deutlich steigern. Angesichts der augenblicklich positiven wirtschaftlichen Stimmung rechnen wir damit, Ihnen auch für das Geschäftsjahr 2006 positive Nachrichten vermelden zu können.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.



Ulrich Wogart

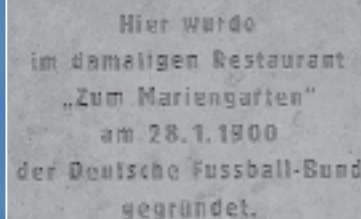


Heiko Schafheutle

A blue-tinted photograph of a soccer player's jersey. The jersey is dark with a large white number '9' on the front. On the sleeve, there is a soccer ball. The player's head and neck are visible in the upper left corner. The background is blurred.

LEIPZIG – DIE GEBURTSSTÄTTE
DES DEUTSCHEN FUSSBALLS...

...IST FIFA WM-STADT 2006



Hier wurde
im damaligen Restaurant
„Zum Mariengarten“
am 28.1.1900
der Deutsche Fußball-Bund
gegründet.

1896

Gründung des Verbandes
Leipziger Ballspiel-Vereine
als Dachorganisation.

1900

Am 28.01.1900 Gründung
des DFB durch den Verband.

1904

Der DFB wird
achtetes Mitglied der FIFA.

1962

Gründung der Bundesliga.

1990

Wiedervereinigung des
DFB mit dem Deutschen
Fußball-Verband (DFV) der
einzigsten DDR.

2000

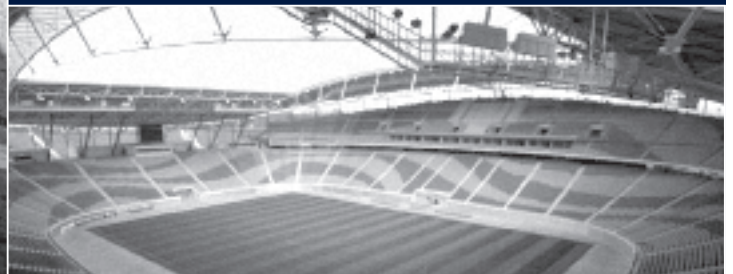
100-Jahr-Feiern des DFB:
Enthüllung einer Gedenktafel
am Gründungshaus und
Grundsteinlegung des moder-
nen Zentralstadions in
Leipzig; Entscheidung des
FIFA-Komitees für Deutsch-
land und somit Leipzig als
Austragungsort der WM 2006.

Leipzig zählt mit dem modernen Zentralstadion zu den Spielorten der Fußball-Weltmeisterschaft 2006. In der deutschen Fußballgeschichte hat die historische Handels- und Kulturstadt stets eine besondere Rolle gespielt: am 28. Januar 1900 wurde hier der Deutsche Fußball-Bund gegründet.

**„MEIN LEIPZIG LOB ICH MIR!
ES IST EIN KLEIN-PARIS UND BILDET SEINE LEUTE.“**

Mit diesen Worten lässt bereits Goethe im „Faust“ ein Loblied auf die Stadt singen. Auch heute pulsiert hier das Leben, sind gleichermaßen Fortschritt, Tradition und Sport anzutreffen. Wer in der sächsischen Stadt, die über Jahrhunderte dem Wirtschafts- und Geistesleben Europas reiche Impulse geliefert hat, auf Entdeckungsreise geht, wird das besondere Leipziger Flair spüren. Typisch für Leipzig sind neben den traditionellen Messepalästen und deren aufwändig gestalteten Passagen auch ausgedehnte Gründerzeitviertel. Ein repräsentatives, denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus ist die sanierte Immobilie in der Büttnerstraße 10. Sie liegt im Herzen von Leipzig – nur drei Minuten vom Hauptbahnhof und nur fünf Minuten von der Innenstadt mit Nikolaikirche und Opernhaus entfernt. Zum Jahresende 2005 erwarb die Südwest Finanz Vermittlung AG dieses bekannte und denkmalgeschützte Gründerhaus des DFBs in der Büttnerstraße 10.

2006 werden in Leipzig insgesamt fünf Spiele der FIFA WM 2006 stattfinden. Hier in der sächsischen Metropole hat der Fußball schließlich eine lange Tradition. Am 28. Januar 1900 gründeten 36 Delegierte in Leipzig, in der Gaststätte „Zum Mariengarten“ in der Karlstraße 10, der heutigen Büttnerstraße, den Deutschen Fußball-Bund (DFB). Die Delegierten waren von 86 Fußballvereinen aus allen Teilen Deutschlands zum „Ersten Allgemeinen Deutschen Fußballtag“ entsandt worden. Dieser Gründung gingen diverse Einzelinitiativen voraus, die zur Bildung zahlreicher Fußballvereine und -verbände geführt hatten. Zum Auftakt der Feierlichkeiten des 100-jährigen Bestehens des DFBs enthüllten DFB-Präsident Egidius Braun und Leipzigs Oberbürgermeister Wolfgang Tiefensee im Jahr 2000 in der Büttnerstraße 10 eine Gedenktafel. Die Inschrift auf der Kalksteintafel des Leipziger Künstlers Harald Alff lautet: „Hier wurde im damaligen Restaurant ‚Zum Mariengarten‘ am 28.1.1900 der Deutsche Fußball-Bund (DFB) gegründet. Die Stadt Leipzig und der Deutsche Fußball-Bund anlässlich des 100-jährigen Bestehens des DFB im Januar 2000.“



Die Immobilie Hofmeister-Haus
in Leipzig, Büttnerstraße 10

Die WM-Spiele im Zentralstadion Leipzig

Gruppe C:

11.06.2006,
Serbien-Montenegro –
Niederlande 0:1

Gruppe H:

14.06.2006,
Spanien – Ukraine 4:0

Gruppe G:

18.06.2006,
Frankreich – Südkorea 1:1

Gruppe D:

21.06.2006,
Iran – Angola 1:1

Achtelfinale:

24.06.2006,
Argentinien – Mexiko 2:1

Der DFB feierte dieses Jubiläum mit vielen weiteren Veranstaltungen und Initiativen, um der Öffentlichkeit die vielen Perspektiven der Faszination Fußball vorzustellen. Im Wesentlichen hat dieser Verband in seiner langen Geschichte die Rahmenbedingungen des deutschen Fußballsports entwickelt und geprägt. Mit der Gründung des DFB durch die 86 Fußballvereine gab es erstmalig einen deutschen Führungsverband, der ab 1903 Endrunden über die deutsche Meisterschaft ausspielte. Der erste deutsche Meister war der VfL Leipzig. Bereits ein Jahr später trat der DFB als achttes Mitglied der FIFA bei. Bis in die sechziger Jahre wurde der deutsche Meister unter den Meistern der einzelnen Oberligen in Gruppenspielen und Finals ermittelt, während der DDR-Meister bereits seit der Spielzeit 1949/50 in einer landesweiten Oberliga festgestellt wurde. 1954 trat der DFB der UEFA bei und 1962 beschloss der DFB-Bundestag schließlich die Einführung der Bundesliga zur Saison 1963/64. Seitdem wird die Deutsche Fußball-Meisterschaft im Ligasystem entschieden und der deutsche Meister aus 18 Mannschaften in 34 Spieltagen der 1. Bundesliga ausgespielt.

Mit über sechs Millionen Mitgliedern in mehr als 27.000 Vereinen zählt der DFB heute zu einem der größten und einflussreichsten Sportfachverbände der Welt. Als vorläufiger Höhepunkt setzte sich die deutsche Bewerbung um die FIFA WM 2006 auf der Sitzung des FIFA-Exekutivkomitees in Zürich gegen Südafrika in der Stichwahl durch. Deutschland ist damit zum zweiten Mal nach 1974 Ausrichter der Fußball-Weltmeisterschaft, die in diesem Sommer auch in Leipzig ausgetragen wird. Mit dem neuen Zentralstadion – das 45.000 Besucher aufnehmen kann – verfügt die Messestadt Leipzig über ein architektonisch und technisch hochmodernes Fußballstadion, das speziell für die WM 2006 konzipiert wurde und Spielstätte für vier Vorrundenbegegnungen und ein Achtelfinalspiel ist. Vier Wochen lang, vom 9. Juni bis 9. Juli, feiert Leipzig die größte Fußball-Party aller Zeiten: Mehr als 300.000 Besucher finden sich zum FAN FEST FIFA WM 2006™ auf dem Augustusplatz mitten im Herzen der Stadt ein.

2005 – EIN ERFREULICHES BILD

Das Wachstum in Deutschland ist 2005 leicht auf 0,9% (Vorjahr: 1,6%) zurückgefallen. Die deutsche Wirtschaft profitierte fast ausschließlich von der boomenden Weltwirtschaft. Ausfuhren und Anlageinvestitionen wirkten sich positiv auf die deutsche Exportwirtschaft aus, während der private Konsum aufgrund hoher Energiepreise und eines weiteren Anstiegs der Arbeitslosigkeit schwach blieb.

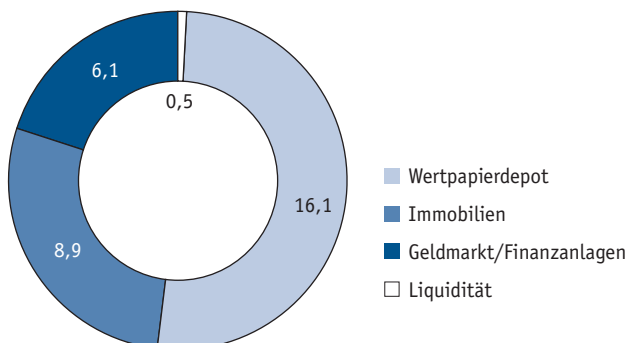
Der nachhaltige Erfolg der Südwest Finanz Vermittlung AG basiert auf einer durchdachten Anlagestrategie mit einer klaren Positionierung. Die Gesellschaft ist bestrebt, das Unternehmen und die Stellung am Markt zu stärken sowie langfristige Wachstumspotenziale zu nutzen. Die Philosophie der Südwest Finanz Vermittlung AG, ihr Engagement auf mehrere Anlageklassen zu splitten und dabei Chancen zu ergreifen und Risiken zu minimieren, erwies sich auch im Geschäftsjahr 2005 als erfolgreich. Ein Wertzuwachs ergab sich einerseits aus laufenden Erträgen und andererseits aus Wertsteigerungen beim investierten Vermögen.

Der Wert des Gesamtportfolios betrug Ende 2005 31,5 Mio. Euro und erhöhte sich somit gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Mio. Euro. Etwas mehr als die Hälfte des Anlagevermögens entfiel auf das Wertpapiersegment, das durch Neuinvestitionen und Wertzuwächse beträchtlich anstieg und zum Jahresende eine beachtliche Performance von 28,8% vorweisen konnte. Der Immobilienwert belief sich Ende 2005 auf 8,9 Mio. Euro und nahm einen Anteil von 28,1% am Gesamtportfolio ein. Die Immobilienrendite lag einschließlich der Veräußerungsgewinne bei 7,3%. Neben einem Liquiditätsanteil von 1,6% entfielen weitere 19,3% auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen.

Durch das insgesamt recht erfreuliche Jahresergebnis konnten den Mitunternehmern Gewinne in Höhe von 2,3 Mio. Euro zugewiesen werden.

Eine Aufteilung der Investitionsmittel in verschiedene Anlagesegmente ist für ein ausgewogenes Chance-Risiko-Verhältnis unerlässlich.

GESAMTPORTFOLIO
(Stand: 31.12.2005,
Angaben in Mio. Euro)



Die nebenstehende Grafik spiegelt die Splitting-Philosophie der Investitionstätigkeit der Südwest Finanz Vermittlung AG wider.

1. WERTPAPIERE

Das Börsenjahr 2005 verlief für die Anleger, die mit verhaltenen Erwartungen ins Jahr gegangen waren, insgesamt positiv. Die Ankündigung von Neuwahlen im Mai 2005 lieferte die Initialzündung, in deren Folge sich der nachhaltige Pessimismus in Deutschland endlich aufzulösen schien. Ungeachtet der hohen Ölpreise und steigenden Zinsen zeigte sich der deutsche Aktienmarkt insbesondere in der zweiten Jahreshälfte äußerst robust. Im September erreichte der Deutsche Aktienindex DAX erstmals seit 2002 wieder die 5.000er-Marke. Nach einem Jahresendspurt beendete der DAX das Börsenjahr 2005 mit 5.408 Punkten und einer glänzenden Performance von 27,1%. Der EURO STOXX 50, der Index der 50 führenden Standardwerte im Euroraum, erzielte zum Jahresende eine Performance von 21,3%. Auch der MSCI Europe legte mit 22,8% kräftig zu und entwickelte sich damit besser als erwartet, während sich der amerikanische Dow Jones mit einem Minus von 0,6% eher enttäuschend zeigte.

Das Wertpapierdepot der Südwest Finanz Vermittlung AG profitierte besonders im vierten Quartal vom Börsenaufschwung. Wertzuwächse von fast 3,4 Mio. Euro und eine Performance von 28,8% machten 2005 zu einem erfolgreichen Börsenjahr, indem die Gesellschaft ihre definierte Wertpapier-Zielrendite (Benchmark) von 24,7% sogar um vier Prozentpunkte übertraf. Die Verluste aus den Börsencrashes 2000/2001 konnten somit wieder vollständig aufgeholt werden. Neuinvestitionen wurden im Verlauf des Jahres 2005 in Höhe von annähernd 1,8 Mio. Euro getätigt.

Für die Vermögensverwaltung sind die bewährten Partner, die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, und die Value Management & Research AG, Kronberg im Taunus (VMR), verantwortlich. Das Wertpapierdepot, das zum Bilanzstichtag einen Wert von 16,1 Mio. Euro aufzeigte, wird bei der UBS AG, Basel, einem der weltweit führenden Finanzinstitute, geführt.

Eine hervorragende Performance von 30,4% erzielte die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, die nach weiteren Mittelzuflüssen 68,3% des Wertpapiervolumens managt. Mit hohen Wertzuwächsen der gut selektierten Titel (z. B. Salzgitter +220,6% und Hochtief +57,9% Jahresperformance) wurden Gewinne von rund 2,5 Mio. Euro realisiert. Um auch vom weiteren Börsenanstieg zu profitieren, wurden hier kurzfristig Fonds und Zertifikate hinzugekauft.

WERTPAPIER	ANLAGEREGION	BRANCHE	WERT (EUR)	DEPOTANTEIL (%)	PERFORMANCE
1. DJE GOLD & RESSOURCEN IC	global	Gold/Rohstoffe	1.262.880	9,1	↑
2. XETRA X-PERT CT01DB (DAX)	Deutschland	gemischt	947.450	6,8	↑
3. DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ XPC+IC	global	gemischt	941.220	6,8	↑
4. DJE ABSOLUT XPC+IC	global	gemischt	918.430	6,6	↑
5. DJE ALPHA GLOBAL IC	global	gemischt	617.456	4,4	↑
6. BASF AG	Deutschland	Chemie	452.970	3,3	↑
7. ANGLO AMERICAN	Großbritannien	Edelmetall (Gold)	366.045	2,6	↑
8. MÜNCHENER RÜCKVERSICHERUNGS-GES. AG	Deutschland	Finanz	354.578	2,5	↑
9. LINDE AG	Deutschland	Maschinen	335.427	2,4	↑
10. E.ON AG	Deutschland	Versorger	314.604	2,3	↑

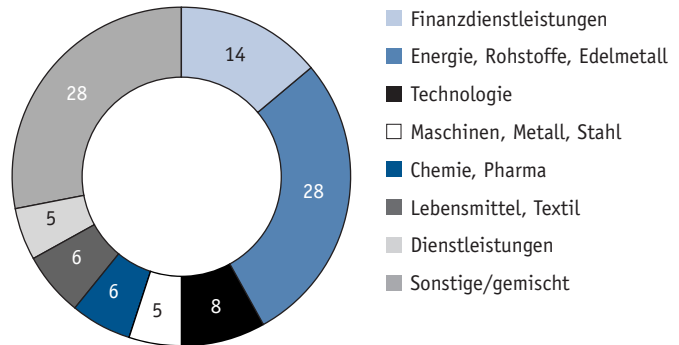
Im Jahr 2005 besaßen 10,8 Mio. deutsche Bundesbürger Aktien oder Anteile an Aktienfonds, ermittelte das Deutsche Aktieninstitut. Damit ist ungefähr jeder achte Deutsche direkt oder indirekt an Aktiengesellschaften beteiligt.



Dr. Jens Ehrhardt

Erneut wurde der Vermögensverwalter für Wertpapier- und Aktieninvestitionen vom Magazin Euro Finanzen zum „Fondsmanager des Jahres“ gewählt. Die Dr. Jens Ehrhardt Gruppe (kurz DJE), eine der größten und erfolgreichsten bankenunabhängigen Wertpapier-Vermögensverwaltungsgesellschaften, konnte ihr verwaltetes Portfolio in den vergangenen vier Jahren von 620 Mio. Euro auf rund 5 Mrd. Euro steigern.

WERTPAPIERE nach Branchen in %



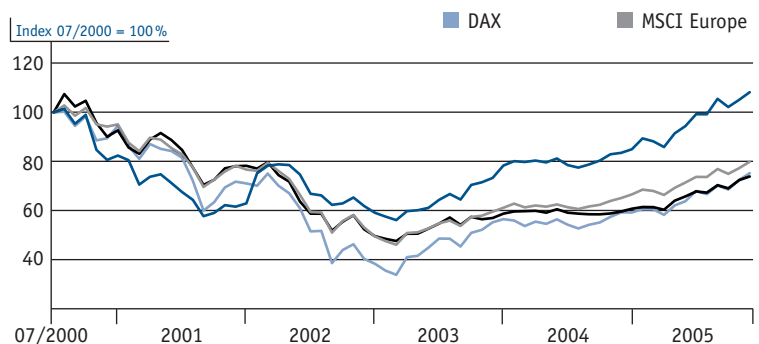
Auch die Strategie der Value & Management Research AG brachte mit einer Performance von 26,1% und einem Wertzuwachs von fast 1,1 Mio. Euro ein respektables Resultat hervor.

Durch die überproportional gute Entwicklung des deutschen Aktienmarktes 2005 bestätigte sich die rund 28 %ige Gewichtung deutscher Titel. Da sich auch der europäische Aktienmarkt im internationalen Vergleich gut entwickelte, profitierten davon auch die europäischen Werte im Depot.

Neben den in Fonds und Zertifikaten bereits diversifizierten Branchen war zum Jahresende das Segment „Energie, Rohstoffe und Edelmetalle“ stark gewichtet. Besonders die Titel dieser Branche zählten, beflügelt durch nachfragebedingt hohe Gold- und Energiepreise, zu den Top-Performern in 2005 (z. B. RWE +53,7 %, E.ON +30,3 %, DJE Gold & Ressourcen +35,4% Jahresperformance). Daneben erhielten Unternehmen der Finanzdienstleistungsbranche einen Anteil von 13,8%. Auch hier überzeugten Firmen mit außergewöhnlichen Wertentwicklungen (z. B. Commerzbank +71,6 %, Allianz +31,1 %, Aegon +37,1% Jahresperformance).

Für das Jahr 2006 erwartet die Geschäftsführung aufgrund anhaltend hoher Rohstoff- und Energiepreise ein eher moderates Wirtschaftswachstum. Auch anlagepolitisch wird 2006 einige Herausforderungen, aber auch Chancen bereithalten. Mit ihren erfahrenen Vermögensverwaltern blickt die Gesellschaft optimistisch in das nächste Börsenjahr.

WERTENTWICKLUNG



DIE GROSSEN DEPOTWERTE

1. DJE GOLD & RESSOURCEN IC

Der Aktienfonds ist die größte Position im Depot der Südwest Finanz Vermittlung AG. Edelmetallaktien erschienen vor dem Hintergrund des starken Goldpreisanstiegs besonders stark unterbewertet und beinhalten für 2006 ein großes Potenzial. Der Goldpreis legte 2005 um fast 17% zu. Der Fonds wies eine Jahresperformance von 35,5% aus.

2. XETRA X-PERT CTO1DB

Eine wichtige Position nimmt ein DAX-Indexprodukt der Deutschen Bank ein. Der DAX zeigte ein deutlich besseres Chance-Risiko-Verhältnis als die analytisch hoch bewerteten mittelgroßen und kleineren Aktien. 2005 konnte der DAX eine beachtliche Performance von 27,1% verzeichnen.

3. DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ XPC+IC

Es wurden in diesem Aktienfonds speziell breit gestreut renditestarke Aktien weltweit erworben. Der DJE Dividende & Substanzfonds war im Jahre 2005 der international beste Dividendenfonds mit der höchsten Wertsteigerung (+ 26,8%) bei gleichzeitig weit unterdurchschnittlicher Volatilität.

4. DJE ABSOLUT XPC+IC

Dieser Europa-Fonds ist spezialisiert auf unterbewertete werthaltige Aktien, die breit gestreut erworben wurden. Der Fonds ist einer der besten Europa-Fonds und war mit einem Wertanstieg von 33,0% im Jahre 2005 sehr performancestark.

5. DJE ALPHA GLOBAL IC

Um eine erhöhte Sicherheit zu erreichen, kann dieser Mischfonds einen Anteil mit verzinslichen Renten bei gleichzeitig Value-orientierter Aktienanlagepolitik investieren. Auch dieser Fonds war innerhalb seiner Kategorie mit einer Jahresperformance von 28,6% in der Bewertung weit überdurchschnittlich.

6. BASF AG

Mit Chemikalien und Kunststoffen erzielte der deutsche Chemie-riesen 2005 einen Umsatz von 42,7 Mrd. Euro. Die BASF-Aktie war im Depot stark gewichtet, da sie eine der preiswertesten Titel im DAX ist. Die gute Dividendenrendite und der rohstoffstarke Bereich des Unternehmens machen den Titel besonders aussichtsreich. Die Performance lag 2005 bei 22,1%.

7. ANGLO AMERICAN

Die südafrikanisch-britische Anglo American profitiert als eines der weltweit größten Rohstoffunternehmen vom globalen Wirtschaftswachstum und der damit einhergehenden Nachfrage nach Rohstoffen. Das Unternehmen ist u. a. aktiv in den Bereichen Papier, Edelmetalle, Erze und Kohle. Die Jahresperformance betrug 60,6%.

8. MÜNCHENER RÜCKVERSICHERUNGS-GES. AG

Die Münchener Rück-Gruppe ist eine der weltweit größten Rückversicherungsgesellschaften und nach der Allianz die zweitgrößte Erstversicherungsgruppe in Deutschland. Die Aktie legte 2005 mit 26,5% deutlich stärker zu als die Titel anderer Rückversicherer. Im Jahr des 125-jährigen Bestehens erzielte die Gruppe trotz hoher Belastungen durch Umweltkatastrophen mit einem Gewinn von über 2,7 Mrd. Euro ein Rekordergebnis.

9. LINDE AG

Neben den Aktivitäten bei Industrie- und Medizingasen zählt der deutsche Linde-Konzern zu den größten Herstellern von Flurförderzeugen weltweit. Das Unternehmen hat ungewöhnlich hohe Gewinnspannen und ist weltweit führend im Bereich Gastechnik. Das Anlagengeschäft konnte historische Rekord-Auftragseingänge verzeichnen. Die Aktie zeigte eine Performance von 42,8%.

10. E.ON AG

Dieses Unternehmen gehörte mit einer Performance von 30,3% zu den führenden Titeln im DAX im abgelaufenen Jahr und ist trotzdem im Hinblick auf Gewinne und Dividende nach wie vor deutlich unterbewertet. Das Unternehmen hat eine ausgezeichnete Bilanz und profitiert von einem starken Rohstoffsektor. Allein die Position in der russischen Gazprom-Beteiligung macht ca. 16% des Börsenwertes aus.

2. IMMOBILIEN

Unter Immobilie versteht man ein Grundstück inklusive darauf befindlicher Gebäude.

Juristisch gesehen ist es ein „unbewegliches Gut“ (lat. in-mobilis für unbewegliche Sache).

Grundbesitz bzw. Wohnungseigentum gilt als sichere und wertstabile Anlage. Ertragsmäßig sind Immobilien hingegen weitaus schwieriger einzuschätzen.

Das Jahr 2005 hat für den Immobilienmarkt das Ende der rückläufigen Entwicklung gebracht: ein geringfügiger Anstieg der Mieten und Preise scheint das Erreichen der Talsohle anzudeuten.

Innerhalb der einzelnen Teilmärkte war bei gewerblichen Immobilien noch ein leichter Rückgang zu erkennen. Insbesondere bei Büroflächen mussten noch rückläufige Mietpreise und Leerstände verbucht werden. Wohnimmobilien konnten hingegen schon einen marginalen Anstieg bei Mieten und Kaufpreisen verzeichnen. Dabei waren starke regionale Unterschiede zu erkennen: während sich das gesamte Miet- und Preisniveau im Norden und Osten Deutschlands eher unterdurchschnittlich entwickelte, konnten im Süden und Westen überdurchschnittliche Werte festgestellt werden.

Zwölf Immobilien mit einem Wert von annähernd 8,9 Mio. Euro umfasst das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG. Die stillen Reserven haben sich im Immobilienbestand auf knapp 1,4 Mio. Euro erhöht. Günstige Kaufpreise und niedrige Zinsen veranlassten die Geschäftsführung Ende 2005, noch zwei weitere interessante Objekte zu erwerben, die 2006 bilanziell in den Anlagebestand eingehen: In der Büttnerstraße 10 in Leipzig kaufte die Gesellschaft für annähernd 1,4 Mio. Euro das bekannte und denkmalgeschützte Gründungshaus des Deutschen Fußball-Bundes. Des Weiteren wurden zwölf Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten im Objekt Freiburg, Dunantstraße 3 und 5, zum Preis von rund 1,0 Mio. Euro erworben. Hier wird mit ertragreichen Weiterveräußerungen gerechnet.

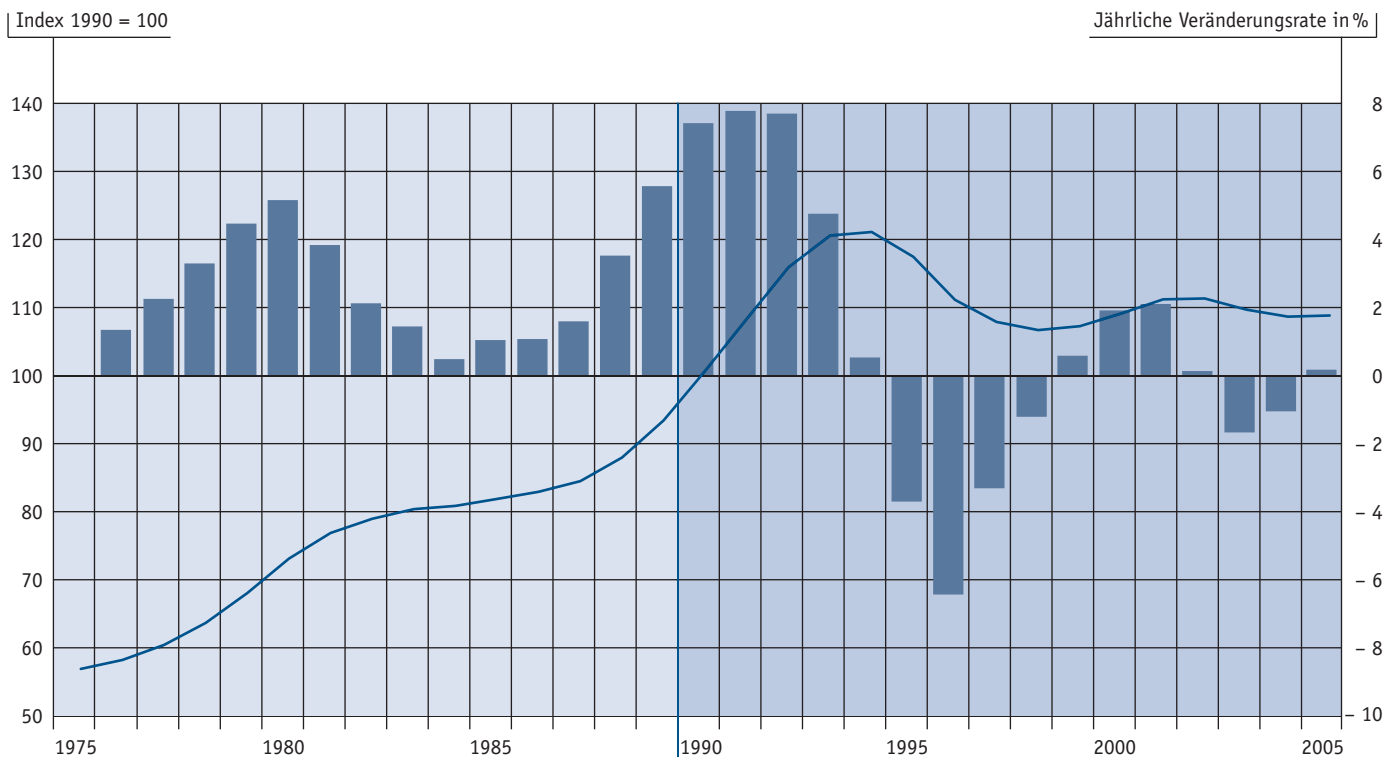
IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

ZUGANG	OBJEKT	KAUFPREIS ¹⁾ EUR	WERTGUTACHTEN 31.12.2004	BILANZWERT 31.12.2005	MIETEINNAHMEN EUR	MIETRENDITE ²⁾ %
12/1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	180.000	123.815	23.374	8,2
07/1996	Leipzig, Josephstraße 1a	1.334.116	550.000	525.197	41.558	3,1
07/1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	1.014.000	635.481	95.100	7,7
07/1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	566.000	519.417	37.197	5,3
05/1998	Crailsheim, Schillerstraße 45	2.403.072	2.183.000	1.925.672	195.521	8,1
03/1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.600.000	1.573.285	157.783	9,5
03/2002	Donaueschingen, Vacer Straße 7	664.679	1.100.000	643.980	49.218	7,4
01/2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	260.000	236.721	20.592	8,1
11/2002	Radolfzell, Rob.-Gerwig-Straße 12	536.856	452.000	529.131	47.857	8,9
10/2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	171.000	115.932	9.240	8,0
09/2004	Aulendorf, „Schillerpark“	116.593	156.000	112.056	11.416	5,6
12/2003	Weingarten, „Nachtweide“ (unbebaut)	504.050	624.000	546.492	—	—
	Gesamtwerte	9.816.853	8.856.000	7.487.179	688.856	—
2006	Leipzig, Büttnerstraße 10	1.390.500	n.v.	n.v.	n.v.	7,7 ³⁾
2006	Freiburg, Dunantstraße 3 + 5	996.529	n.v.	n.v.	n.v.	8,8 ³⁾

¹⁾ Nettokaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen ²⁾ bezogen auf 12 Monate, bei Neuzugängen in 2006 kalkuliert ³⁾ erwartete Mietrendite



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.

*bis 1990 alte Bundesländer,
ab 1990 Gesamtdeutschland

Quelle: BulwienGesa AG

Für den Investor und Kapitalanleger ist es wichtig, bei der Auswahl der Immobilien – neben einer Streuung der Objekte auf verschiedene Regionen und Nutzungsarten – kaufentscheidende Kriterien wie Standortqualität, Bausubstanz, langfristige Mietverhältnisse sowie attraktive Mietrenditen und regionale Entwicklungsaussichten genau zu beleuchten.

Auch im Berichtsjahr konnten wieder einträgliche Immobilienverkäufe durchgeführt werden. So wurden im Objekt Aulendorf, „Schillerpark“, die letzten Wohneinheiten gewinnbringend veräußert, wobei eine Wohneinheit erst Anfang 2006 nach vollständiger Vertragsabwicklung den Eigentümer bilanziell wechseln wird.

Darüber hinaus konnten zwei Verträge für den Verkauf von Teilgrundstücken im Baugebiet „Weingarten, Nachtweide“, geschlossen werden, deren Kaufpreise im Jahr 2006 fällig werden. Eine Belegungsquote von 93,6% und eine durchschnittlichen Mietrendite von 7,3% spiegeln das Resultat eines aktiven Immobilienmanagements wider. Durch die Immobilienveräußerungen im Jahr 2005 generierte die Gesellschaft zusätzlich Gewinne in Höhe von 31 Tsd. Euro.

Zum Bilanzstichtag belief sich das Fremdfinanzierungsvolumen auf 3,6 Mio. Euro und lag damit bei einer Quote von rund 37,1%. Die Kredite wurden von Regionalbanken und der UBS AG, Basel, bereitgestellt.



LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 145	
Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	1 Arztpraxis, 2 TG*-Stellplätze
Fertigstellung der Immobilie	1995
Zugang	28.12.1995
Größe	108 m ²
Größe Grundstück	4.016 m ² (146/10.000 MEA*)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	285.045 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	180.000 Euro
Buchwert	123.815 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	Garantiemietvertrag bis 28.02.2006
Jahresmieteinnahme	23.374 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	23.027 Euro
Mietrendite	8,2 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	233.731 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	5.044 Euro



LEIPZIG, JOSEPHSTRASSE 1A	
Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	14 WE*/1 GE* (komplett)
Fertigstellung der Immobilie	ca. 1900/Umbau 1997/1999
Zugang	09.07.1996
Größe	1.213 m ²
Größe Grundstück	520 m ²
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	1.334.116 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	550.000 Euro
Buchwert	525.197 Euro
Aktueller Vermietungsstand	73 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	41.558 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	34.184 Euro
Mietrendite	3,1 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	638.389 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	69.067 Euro

LEIPZIG, STÖHRERSTRASSE 5A

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt, Lagerhalle
Einheiten in unserem Eigentum	Lagerhalle
Fertigstellung der Immobilie	1996
Zugang	30.07.1996
Größe	1.183 m ² Mietfläche
Größe Grundstück	2.500 m ²
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	1.232.213 Euro
Eigenkapital Ist	59%
Fremdkapital Ist	509.175 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	1.014.000 Euro
Buchwert	635.481 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100%
Restmietlaufzeit	31.07.2006
Jahresmieteinnahme	95.100 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	83.148 Euro
Mietrendite	7,7%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	893.541 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	46.250 Euro

**WEINBÖHLA, DRESDNER STRASSE 71**

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Einheiten in unserem Eigentum	2 GE (komplett)
Fertigstellung der Immobilie	1998
Zugang	03.07.1996
Größe	732 m ²
Größe Grundstück	4.139 m ²
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	707.884 Euro
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	566.000 Euro
Buchwert	519.417 Euro
Aktueller Vermietungsstand	57%
Restmietlaufzeit	31.10.2007
Jahresmieteinnahme	37.197 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	13.403 Euro
Mietrendite	5,3%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	366.017 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	52.472 Euro



* TG: Tiefgarage, MEA: Miteigentumsanteil, WE: Wohninheit, GE: Gewerbeeinheit

** Nettokaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen



CRAILSHEIM, SCHILLERSTRASSE 45

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Einheiten in unserem Eigentum	1 Büro / 1 Handel und Anbau (komplett)
Fertigstellung der Immobilie	1993
Zugang	11.05.1998
Größe	1.380 m ² + 60 m ² Außenlager + 85 Stellpl.
Größe Grundstück	3.789 m ²
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	2.403.072 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	2.183.000 Euro
Buchwert	1.925.672 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	14.04.2011/14.10.2007
Jahresmieteinnahme	195.521 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	177.598 Euro
Mietrendite	8,1 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.564.130 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	133.331 Euro



LEIPZIG, BORNAISCHE STRASSE 27

Objektmerkmale	Verwaltungsgebäude (Büro)
Einheiten in unserem Eigentum	Verwaltungsgebäude (komplett)
Fertigstellung der Immobilie	1898 / Umbau 1992 / 1993
Zugang	31.03.1999
Größe	1.051 m ² Bürofläche, 578 m ² Verkehrsfläche
Größe Grundstück	600 m ²
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	1.661.699 Euro
Eigenkapital Ist	28 %
Fremdkapital Ist	1.201.479 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	1.600.000 Euro
Buchwert	1.573.285 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2007
Jahresmieteinnahme	157.783 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	151.458 Euro
Mietrendite	9,5 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.065.037 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	278.573 Euro

DONAUESCHINGEN, VACER STRASSE 7

Objektmerkmale	Wohnhaus
Einheiten in unserem Eigentum	8 WE, 8 TG-Stellplätze (komplett)
Fertigstellung der Immobilie	2000
Zugang	01.03.2002
Größe	696 m ²
Größe Grundstück	671 m ² (1.000/1.000)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	664.679 Euro
Eigenkapital Ist	23 %
Fremdkapital Ist	509.175 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	1.100.000 Euro
Buchwert	643.980 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	49.218 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	43.389 Euro
Mietrendite	7,4 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	183.559 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	22.483 Euro

**LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 149**

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	1 Büroeinheit mit 6 TG-Stellplätzen
Fertigstellung der Immobilie	1995
Zugang	21.01.2002
Größe	130 m ²
Größe Grundstück	4.016 m ² (175/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	255.646 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	260.000 Euro
Buchwert	236.721 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2011
Jahresmieteinnahme	20.592 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	15.100 Euro
Mietrendite	8,1 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	80.657 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	7.542 Euro





RADOLFZELL, ROBERT-GERWIG-STRASSE 12	
Objektmerkmale	Gewerbekomplex
Einheiten in unserem Eigentum	2 GE
Fertigstellung der Immobilie	1986
Zugang	12.11.2002
Größe	630 m ² + 160 m ²
Größe Grundstück	5.959 m ² (447/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	536.856 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	452.000 Euro
Buchwert	529.131 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	Garantiemiete bis Neuvermietung
Jahresmieteinnahme	47.857 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	46.003 Euro
Mietrendite	8,9 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	143.570 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	19.376 Euro



ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTRASSE 32	
Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	1 Büroeinheit, 2 TG-Stellplätze
Fertigstellung der Immobilie	2001
Zugang	31.10.2004
Größe	95 m ²
Größe Grundstück	3.151 m ² (27/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	115.000 Euro
Eigenkapital Ist	37 %
Fremdkapital Ist	72.000 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	171.000 Euro
Buchwert	115.932 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	31.05.2009
Jahresmieteinnahme	9.240 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	8.512 Euro
Mietrendite	8,0 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	10.780 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	865 Euro

AULENDORF, „SCHILLERPARK“

Objektmerkmale	Wohnobjekt
Einheiten in unserem Eigentum	1 Wohneinheit, 1 TG-Stellplatz
Fertigstellung der Immobilie	2004/2005
Zugang	10.09.2004
Größe	95 m ²
Größe Grundstück	4.142 m ² (210/10.000)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	116.593 Euro
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	156.000 Euro
Buchwert	112.056 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	11.416 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	6.441 Euro
Mietrendite	5,6%
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	24.752 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	9.640 Euro

**WEINGARTEN, „NACHTWEIDE“ (UNBEBAUT)**

Objektmerkmale	Baugebiet mit Tiefgarage
Einheiten in unserem Eigentum	2 unbebaute Grundstücke und 25 TG-Stellpl.
Fertigstellung der Immobilie	—
Zugang	29.12.2003
Größe Grundstück	1.914 m ² + 7.566 m ² TG (25/116 MEA)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	504.050 Euro
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert	624.000 Euro
Buchwert	546.492 Euro



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die vorsichtig optimistischen Erwartungen der Finanzmärkte für das Jahr 2005 wurden erfreulicherweise übertroffen. Sowohl der MSCI Europe mit 22,8% als auch der DAX mit 27,1% gewannen an Wert und entwickelten sich damit besser als erwartet. Der Wohnimmobilienmarkt wurde geprägt von einer rückläufigen Bautätigkeit im Neubausegment. Gleichzeitig führte der Ausstieg des Staates aus der Wohnungsbauförderung zu einer geringeren Bedarfsdeckung. Historisch niedrige Zinsen und günstige Einstiegspreise begünstigten unter diesen Bedingungen eine langfristige Stabilisierung der Immobilienpreise.

ANLAGESTRATEGIE

Der Grundgedanke des Anlagesplittings der Südwest Finanz Vermittlung AG beruht in der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominimierung. Dieses Ziel soll durch eine Mischung der Anlageklassen Wertpapiere und Immobilien erreicht werden. Daneben bieten Geldmarktanlagen solide Zinserträge.

GESCHÄFTSVERLAUF

Im Geschäftsjahr 2005 konnte die Gesellschaft ihre Investitionstätigkeit weiter ausbauen. Der Wert des Gesamtportfolios belief sich bis Ende des Jahres auf rund 31,5 Mio. Euro.

Auch das Jahresergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Den atypisch stillen Gesellschaftern konnten Gewinne in Höhe von 2,3 Mio. Euro zugewiesen werden, die vorwiegend aus realisierten Wertpapiergewinnen stammen. Die Anleger erhalten somit eine Gewinnquote von 3,5% p.a. auf ihre Einlage. Der verbleibende Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2005 betrug 262 Tsd. Euro.

INVESTITIONEN

Der Investitionsverlauf zeigte 2005 ein positives Bild. Im Immobilienbereich konnte eine durchschnittliche Mietrendite von 7,3% erwirtschaftet und zusätzlich Wohneinheiten in Aulendorf und Grundstücke in Weingarten gewinnbringend veräußert werden. Darüber hinaus entwickelte sich auch das Wertpapiersegment 2005 ausgesprochen positiv. Mit einer Performance von 28,8% wurde sogar unsere Benchmark von 24,7% übertroffen. Auch die niedrigen Zinsen, die derzeit am Geldmarkt zu erzielen sind, konnten durch bestehende Zinsvereinbarungen überwiegend übertroffen werden.

WERTPAPIERE

Das Wertpapierdepot der Südwest Finanz Vermittlung AG profitierte von der Jahresend rally und zeigte einen Wertzuwachs von nahezu 3,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer Performance von 28,8%. Der wesentliche Beitrag zum Jahresüberschuss entstammt den Erträgen aus Wertpapierverkäufen, die sich auf eine Höhe von rund 3,0 Mio. Euro belaufen.

Im Verlauf des Jahres 2005 wurden 1,8 Mio. Euro neu investiert. Das Wertpapierdepot wird bei der UBS AG, Basel, geführt. Die Vermögensverwaltung führten die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, und die Value Management & Research AG, Schwalbach im Taunus, durch. Aufgrund der Empfehlung der Vermögensverwalter wurde gegen Ende des Berichtsjahrs verstärkt in Aktienfonds und Indexzertifikate investiert. Die Geschäftsleitung ist jedoch bestrebt, langfristig wieder stärker in aussichtsreiche Einzeltitel zu investieren.

Der Wert des Wertpapierportfolios belief sich zum Bilanzstichtag auf 16,1 Mio. Euro. Dies entsprach 51,0% des Gesamtportfolios.

IMMOBILIEN

Der Wert des Immobilienvermögens der Südwest Finanz Vermittlung AG beläuft sich nach Verkäufen zwischenzeitlich auf nahezu 8,9 Mio. Euro (Vorjahr: 9,1 Mio. Euro).

Es wurden zwei Kaufverträge für das DFB-Gründungshaus in Leipzig, Büttnerstraße 10, und insgesamt zwölf Eigentumswohnungen und drei Gewerbeeinheiten in Freiburg, Dunantstraße 3 und 5, geschlossen, die sich im Jahr 2006 im Bestand niederschlagen werden. Planmäßig wurden alle der ursprünglich dreizehn Wohneinheiten in Aulendorf, „Schillerpark“, veräußert. Zum Jahresende waren 73% des Wohnhauses in der Josephstraße 1a in Leipzig vermietet. Bis zur Jahresmitte 2006 wird voraussichtlich eine 87%ige Belegungsquote erreicht sein, welche sich positiv auf den Wert der Immobilie auswirkt. Für den Mitte des Jahres 2006 auslaufenden Mietvertrag in Leipzig, Stöhrerstraße 5a, konnte ein weiterer Vertrag nahtlos für fünf Jahre geschlossen werden.

Mit den Renditen und den Mietentwicklungen der weiteren im Eigentum der Südwest Finanz Vermittlung AG stehenden Mietobjekte ist die Geschäftsleitung zufrieden.

Das Fremdfinanzierungsvolumen beträgt 3,6 Mio. Euro und liegt damit bei einer Quote von rund 37%. Die Fremdfinanzierungen werden über Regionalbanken und die UBS AG, Basel, getätigt.

Im Vorjahresvergleich konnten sowohl die Mietrenditen mit 7,3% (Vorjahr: 7,0%) als auch die Belegungsquote aller Mietobjekte mit nahezu 94% nochmals leicht verbessert werden. Darüber hinaus erwirtschaftete die Gesellschaft durch Immobilienveräußerungen im Jahr 2005 Gewinne in Höhe von 31 Tsd. Euro. Infolgedessen beträgt die Gesamtrendite vor Kosten aller Immobilien, einschließlich der Veräußerungsgewinne, 7,3%. Von unabhängigen Gutachtern erstellte Verkehrswertgutachten weisen stille Reserven in Höhe von fast 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) aus.

GELDMARKT- UND FINANZANLAGEN

Geldmarkt- und Finanzanlagen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf annähernd 6,1 Mio. Euro. Dies entsprach einem Anteil am Gesamtportfolio von 19,3%. Insgesamt konnten daraus rund 453 Tsd. Euro an Zinserträgen gewonnen werden.

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

Im Oktober 2005 fand ein Wechsel im Vorstand statt. Ulrich Wogart übernahm als neuer Vorstand die Geschäfte des ausgeschiedenen Ralf Hehl. Ulrich Wogart ist verantwortlich für die strategische Ausrichtung, das Investitionsmanagement, die Administration, das Marketing und die Öffentlichkeitsarbeit. Heiko Schafheutle ist weiterhin verantwortlich für die strategische Ausrichtung und das Immobilienmanagement, darüber hinaus für die Planung und die Finanzen des Unternehmens.

Mit der Bestellung von Ulrich Wogart zum Vorstand konnte die Marktkenntnis auf dem Gebiet des Investitionsmanagements gesellschaftsintern erweitert werden. Die Zusammenarbeit mit der von der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, und der Value Management & Research AG, Schwalbach im Taunus, übernommenen Vermögensverwaltung gestaltet sich überaus vertrauensvoll und positiv. Darüber hinaus steht uns unsere Depotbank UBS AG, Basel, mit hervorragenden Service- und Beratungsdienstleistungen zur Seite. Damit kann zukünftig das Know-how des Anfang 2006 planmäßig ausgeschiedenen Investitionsbeirats kompensiert werden.

ANLEGERBEZIEHUNGEN

Die Südwest Finanz Vermittlung AG möchte ihren Anlegern eine umfassende Transparenz über ihre Geschäftstätigkeit bieten. Dazu werden neben jährlichen Geschäftsberichten auch regelmäßige Investitionsberichte auf ihrer Homepage veröffentlicht. Durch regelmäßige Analyse und Auswertung von Kundenkontakten möchte die Geschäftsleitung die Zufriedenheit der Mitunternehmer verbessern. Marktbedürfnisse werden ermittelt. Damit stehen den Anlegern alle Unternehmensveröffentlichungen digital und zeitnah zur Verfügung. Zusätzlich hierzu werden ihnen die jährlich gedruckt erscheinenden Geschäftsberichte zugesandt. Mit diesen Maßnahmen wird den Informationsbedürfnissen der Anleger umfassend Rechnung getragen.

ANLEGERVERWALTUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung AG verwaltete 8.067 (Vorjahr: 8.311) Verträge zum Jahresende 2005. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsauflösungen konnte auf 2,9% (Vorjahr: 6,0%) reduziert werden.

LIQUIDITÄT

Die Gesellschaft hielt freie Liquidität in Höhe von 508 Tsd. Euro, um auch kurzfristig interessante Anlagemöglichkeiten nutzen zu können. Das Unternehmen verzeichnete einen monatlichen Liquiditätszufluss aus Ratenzahlungen von durchschnittlich 290 Tsd. Euro.

STEUERLICHE VERÄNDERUNG

Zur Reduzierung bzw. Optimierung der steuerlichen Belastung wurde die Südwest Finanz Vermittlung AG in eine umsatzsteuerliche Organschaft integriert. Dadurch konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr der Aufwand der Umsatzsteuer deutlich gesenkt werden.

RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT

In Anlehnung an die Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KonTraG) und die Empfehlungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards DRS 5 hat die Gesellschaft Geschäftsgrundsätze entwickelt, die eine Identifikation, Bewertung, Steuerung und Dokumentation von Risiken in einem detaillierten Qualitäts- und Risikomanagementsystem umfassen. Das von der Geschäftsleitung durchgeführte Risikomanagement, basierend auf Informationen aus dem Controlling und Reporting, hat das Ziel, die im Rahmen der Tätigkeit entstehenden potenziellen Risiken frühzeitig zu bewerten, ihre Folgen abzuschätzen und geeignete Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Gleichzeitig bietet es den Aufsichtsorganen der Gesellschaft ein aktuelles Bild der Geschäftstätigkeit.

RISIKOFRÜHERKENNUNG

Die Maßnahmen interner Überwachung sind so eingerichtet, dass die den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen frühzeitig, also zu einem Zeitpunkt erkannt werden sollen, in welchem noch geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Fortbestandes getroffen werden können. Zu den den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden – potenziellen, aber höchst unwahrscheinlichen – Entwicklungen gehören insbesondere risikobehaftete Geschäfte, Unrichtigkeiten der Rechnungslegung und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken könnten.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Das Geld- und Kapitalmarktrisiko resultiert aus der Unsicherheit über Veränderungen von Marktpreisen und -kursen (inklusive Zinsen, Aktienkursen, Wechselkursen) sowie den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen und ihren Volatilitäten.

Ein Finanzierungsrisiko kann sich aus der negativen Entwicklung der Immobilien, aus dem Vermietungs- und Objektrisiko oder aus potenzieller Fremdfinanzierung der Immobilien ergeben. Die Gesellschaft unterliegt dem Bonitätsrisiko der Schuldner, der Mitunternehmer und der Mieter.

Ein Erlösminderungs- und /oder Kostenerhöhungsrisiko besteht insofern, als einzelne oder sämtliche Positionen der Erlöse niedriger und /oder Kosten höher anfallen können als zunächst kalkuliert. Die wesentlichen Kostenfaktoren sind jedoch durch langfristige Verträge abgesichert.

RISIKEN AUS RECHTSVERFAHREN UND VERTRAGSBEENDIGUNGEN

Soweit Rechtsverfahren gegen die Gesellschaft anhängig sind, geht der Vorstand davon aus, dass diese erfolgreich abgeschlossen werden. Inwieweit zukünftige Risiken aus Rechtsverfahren entstehen können, kann derzeit nicht abgesehen werden. Ungeachtet der chancenreichen Möglichkeiten, die das Investitionskonzept in Aussicht stellt, beeinflussen außerordentliche Vertragsbeendigungen die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens. Nachteilig können sich insbesondere die Kosten für etwaige Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche – unter Umständen einhergehend mit nicht gedeckten Mittelverwendungskosten – auswirken. Darüber hinaus kann der reduzierte Liquiditätszuwachs das Investitionspotenzial der Gesellschaft schmälern, was sich langfristig auf den Anlageerfolg auswirken könnte.

Zugunsten aller Mitunternehmer sieht die Weisung der Geschäftsleitung im Hinblick auf außerordentliche Vertragsbeendigungen eine restriktive Handhabe vor. Eine andere Vorgehensweise könnte sich durch Liquiditätsabfluss und eingeschränktes Investitionskapital für die in der Südwest Finanz Vermittlung AG verbleibenden Mitunternehmer negativ auswirken.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Grundsätzlich ist die Gesellschaft einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Mittels einer umfassenden Liquiditätsplanung wird diesem Risiko adäquat entgegengesteuert. Liquiditätsengpässe sind nicht ersichtlich.

GESAMTRISIKO

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand bestehen keine bestandsgefährdenden Einzelrisiken. Auch die Gesamtsumme der Risiken gefährdet nicht den Fortbestand des Unternehmens. Neben den im Lagebericht aufgeführten sind keine weiteren wesentlichen Risiken bekannt.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben, eingetreten.

AUSBLICK

Nach stabiler und renditestarker Performance der Aktienmärkte im Geschäftsjahr 2005 ist der Vorstand für das Jahr 2006 weiterhin optimistisch. Die weltweiten Aktienmärkte befinden sich grundsätzlich in robuster Verfassung. Die Gesellschaft wird die strategische Zusammenarbeit mit der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, und der Value Management Research GmbH, Schwalbach im Taunus, künftig weiter ausbauen. Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Anlagegrundsätze verfolgt die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, einen defensiven Ansatz, der vorwiegend auf substanz- und renditestarke Aktien mit guter Bilanzqualität und einer möglichst attraktiven Bewertung ausgerichtet ist. Mittelfristig möchte die Geschäftsleitung das im Wertpapierbereich übergewichtete Assetklassenverhältnis durch ein verstärktes Engagement im Immobiliensegment angleichen.

Im vergangenen Jahr 2005 zeigte sich wie prognostiziert ein leichter Anstieg der Mieten und Preise auf dem Immobilienmarkt, insbesondere für Wohnimmobilien. Somit lässt sich eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt feststellen. Der zukünftige Marktverlauf bei Wohn- und Gewerbeimmobilien ist abhängig von der Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Mittelfristig erwarten Experten einen Anstieg der Mieten und Preise.

Die vorherrschenden niedrigen Einstiegspreise und günstigen Zinsbedingungen bieten die optimale Grundlage zur Erweiterung des Immobilienportfolios. Die Gesellschaft wird im Jahr 2006 ihren Investitionsschwerpunkt auf die Erweiterung des Immobilienbestandes legen. Dabei hält sie auch künftig an ihrer bewährten Strategie fest. Insbesondere im Hinblick auf die Chance möglicher Veräußerungsgewinne wird die Gesellschaft ihre Bestands- und Veräußerungsimmobilien gewissenhaft und mit äußerster Sorgfalt auswählen.

Nach wie vor beeinflussen außerordentliche Vertragsbeendigungen die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens. Jedoch ist deren Zahl nach den im vergangenen Geschäftsjahr vom Vorstand eingeleiteten Maßnahmen weiter rückläufig. Insbesondere setzt sich die Gesellschaft zum Schutz ihrer Anleger verstärkt auch gegen falsche und tendenziöse Kampagnen im Internet ein. Die Gesellschaft muss jedoch einen hieraus möglicherweise verringerten Liquiditätszufluss in ihr Kalkül ziehen.

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2006 erreichen die ersten Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende. Da nicht alle Anleger ihre Verträge verlängern werden, kommen die ersten Verträge zur ordentlichen Beendigung.

Voraussichtlich wird die Gesellschaft allein im Jahr 2006 rund 3,3 Mio. Euro an Anlegereinlagen und darüber hinaus Kapital aus Fremdfinanzierungszusagen in Höhe von annähernd 3,7 Mio. Euro für weitere Investitionen einsetzen und damit ihr Investitionsengagement gegenüber den Vorjahren weiter steigern können.

Die weitere Entwicklung des Geschäftsverlaufes der Südwest Finanz Vermittlung AG wird vom Vorstand optimistisch eingeschätzt.



BILANZ zum 31.12.2005

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA	2005 IN EUR	2004 IN EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	189.972,00	209.817,00
Grundstücke und Gebäude	8.919.751,95	7.885.517,63
Sachanlagen	83,00	125,00
	9.109.806,95	8.095.459,63
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	66.942.954,01	75.768.372,57
Wertpapiere	12.475.763,83	9.585.842,90
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiro Guthaben und Schecks	2.639.332,87	629.519,10
	82.058.050,71	85.983.734,57
Summe Aktiva	91.167.857,66	94.079.194,20

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 der Südwest Finanz Vermittlung AG

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2005 IN EUR	2004 IN EUR
Betriebliche Erträge	4.735.879,61	4.406.799,27
Finanzergebnis	585.147,69	783.392,20
Personalaufwand	- 30.684,00	- 30.684,00
Abschreibungen	- 281.336,68	- 327.647,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.303.663,87	- 3.442.739,34
Ergebnis vor Steuern	2.705.342,75	1.389.120,49
Steuern	- 139.634,59	- 14.506,34
Abzuführende Gewinne	- 2.303.170,07	- 1.197.985,91
Jahresüberschuss	262.538,09	176.628,24
Einstellung in die Gewinnrücklage	- 13.126,90	- 8.831,41
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	169.494,17	231.697,34
Ausschüttung	- 160.000,00	- 230.000,00
Bilanzgewinn	258.905,36	169.494,17

PASSIVA	2005 IN EUR	2004 IN EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen; gesetzliche Rücklagen	34.152,91	21.026,01
Bilanzgewinn	258.905,36	169.494,17
	804.350,15	701.812,06
Kapital stille Gesellschafter	85.814.986,47	90.274.116,61
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	121.460,00	2.360,00
Sonstige Rückstellungen	576.759,00	87.000,00
	698.219,00	89.360,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.682.983,63	2.483.702,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129.402,96	159.315,21
Sonstige Verbindlichkeiten	36.118,36	354.345,17
	3.848.504,95	2.997.363,06
Rechnungsabgrenzungsposten	1.797,09	16.542,47
Summe Passiva	91.167.857,66	94.079.194,20

BESTÄTIGUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS / TESTAT

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung wurde uns mit Datum vom 21. April 2006 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Danach vermittelt der Jahresabschluss unter der Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW-Prüfungsstandard 450 erstattet.

Der Name der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kann aus standesrechtlichen Gründen nur auf Anfrage genannt werden.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen, in Einzelgesprächen sowie durch schriftliche Berichte regelmäßig und eingehend über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie die Risikolage und das Risikomanagement informiert und darüber mit dem Vorstand beraten. Weitere Schwerpunkte der Diskussionen und Beratungen waren die Verbesserungen der Kundenbeziehungen und die Optimierungen der Geschäftsprozesse.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat zudem auch außerhalb der Sitzungen wichtige geschäftspolitische und strategische Fragen des Unternehmens in regelmäßigen Terminen mit dem Vorstand erörtert.

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Dr. h. c. Michael Krause

Aufsichtsratsvorsitzender

Gerhard Schulz

stellvertretender

Aufsichtsratsvorsitzender

Karl Strobel

Aufsichtsrat

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 20.07.2005 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Die Abschlussprüfer haben keine Einwendungen erhoben und dies mit einem uneingeschränkten Vermerk bestätigt.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung AG sowie des zugehörigen 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 Vertrag des Vorstandsmitgliedes Herrn Ralf Hehl wurde vertragsgemäß zum 30.09.2005 beendet. Zum 01.10.2005 wurde Herr Ulrich Wogart zum ordentlichen Mitglied des Vorstandes bestellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2005 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 26. April 2006

Dr. Dr. h. c. Michael Krause

Vorsitzender des Aufsichtsrats

KONTAKT

Südwest Finanz Vermittlung AG

Ravensburger Straße 32a

88677 Markdorf

Telefon +49 (0) 75 44-975-0

Telefax +49 (0) 75 44-975-200

Internet: www.suedwestrentaplust.de

E-Mail: renta@suedwestrentaplust.de



Südwest Finanz Vermittlung AG · Tel. +49 (0) 7544-975-0 · www.suedwestrentaplust.de