

2009

GESCHÄFTSBERICHT



SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

Herausforderungen meistern

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

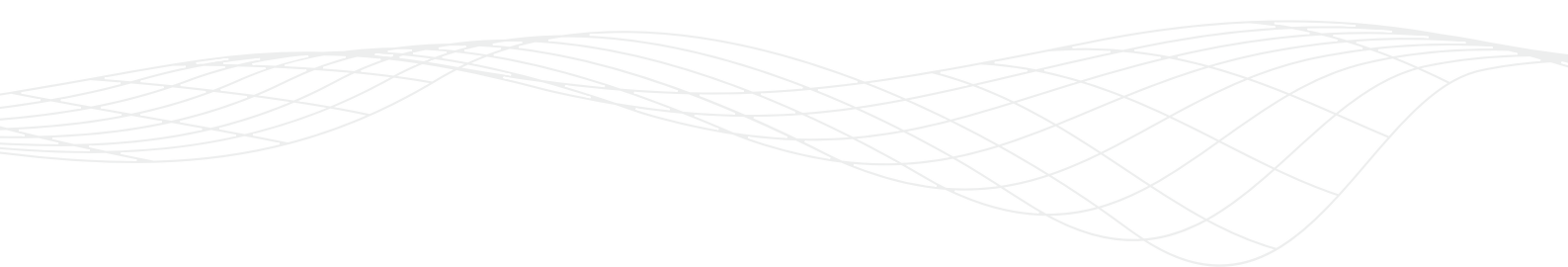
Unsere Anleger sind – genau wie unser Geschäftsmodell – langfristig orientiert. Deshalb legen wir Wert auf erfolgreiche Perspektiven und nachhaltige Werte – gerade in turbulenten Zeiten. Entgegen kurzfristigen Trends, der Volatilität der Aktienmärkte sowie negativen Auswirkungen von Finanzmarkt- und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

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



Inhaltsverzeichnis

VORWORT DES VORSTANDS	+++ Seite 02
DIE EURO-KRISE	+++ Seite 04
DAS INVESTITIONSJAHR 2009	+++ Seite 12
+++ Wertpapiere/Seite 17	
+++ Immobilien/Seite 19	
+++ Alternative Investments/Seite 23	
+++ Immobilienobjekte/Seite 24	
LAGEBERICHT	+++ Seite 32
JAHRESABSCHLUSS	+++ Seite 40
+++ Bilanz/Seite 40	
+++ Gewinn- und Verlustrechnung/Seite 41	
+++ Ergebnis der Jahresabschlussprüfung/Seite 43	
+++ Bericht des Aufsichtsrats/Seite 44	





Vorwort des Vorstands

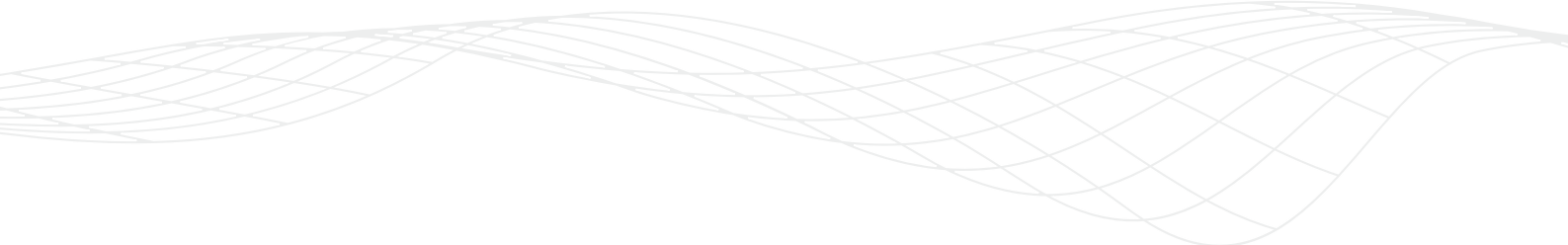
VEREHRTE GESELLSCHAFTER UND GESCHÄFTSFREUNDE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

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

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

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

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



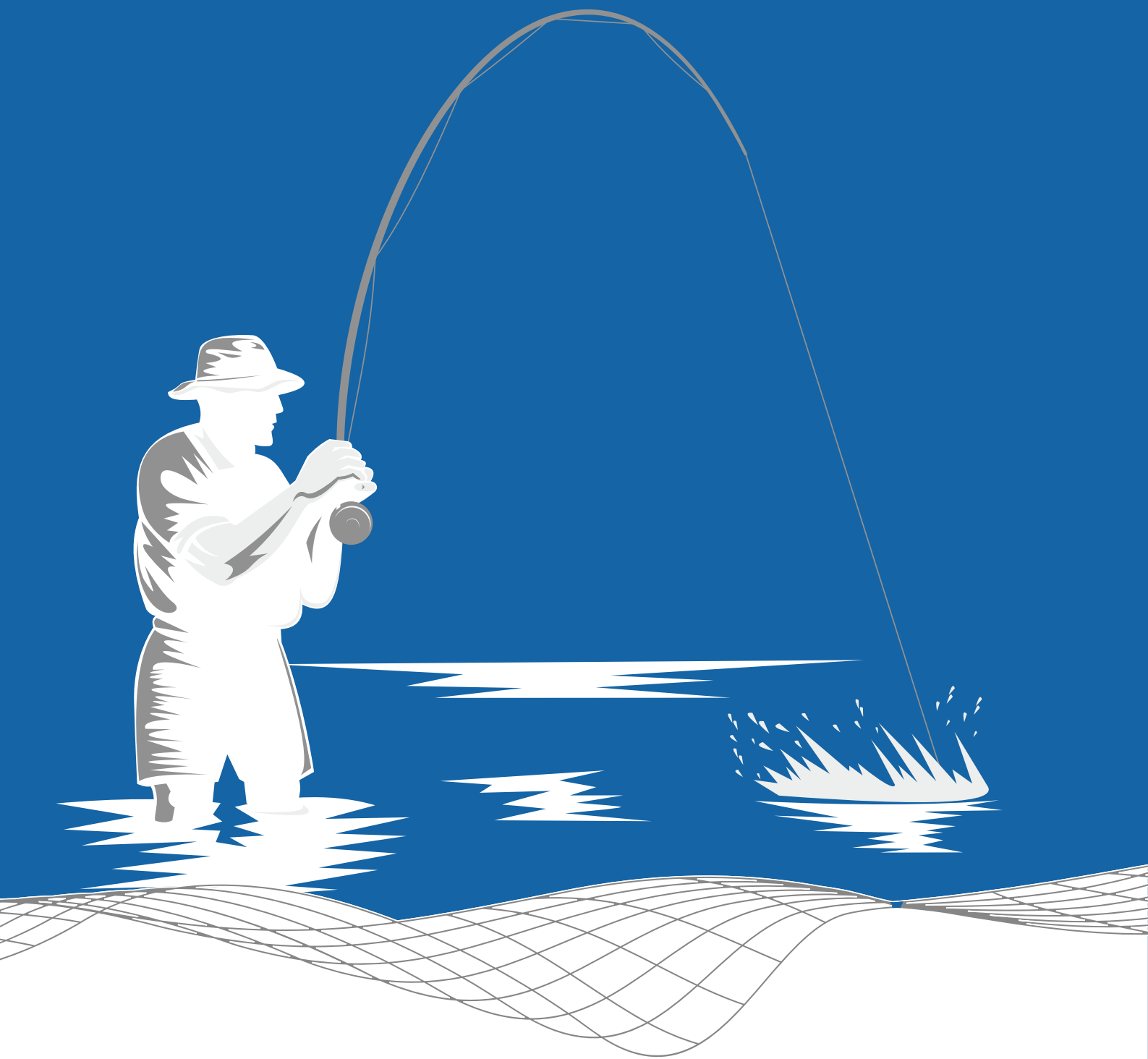
Equity-Investitionen hatten dagegen teilweise Schwierigkeiten, die in sie gesetzten Erwartungen zu erfüllen, und wurden deshalb ebenfalls verringert.

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

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Koterzyna
Markdorf, im August 2010



Bewährungsprobe für den Euro

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

Die Euro-Krise

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

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

DIE VERSCHULDUNGSKRISE IN GRIECHENLAND IST DAS ERGEBNIS FEHLENDER HAUSHALTSDISZIPLIN

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

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

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

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

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

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

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

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

GRIECHENLAND MUSS EIN RIGOROSES SPARPROGRAMM UMSETZEN

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

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

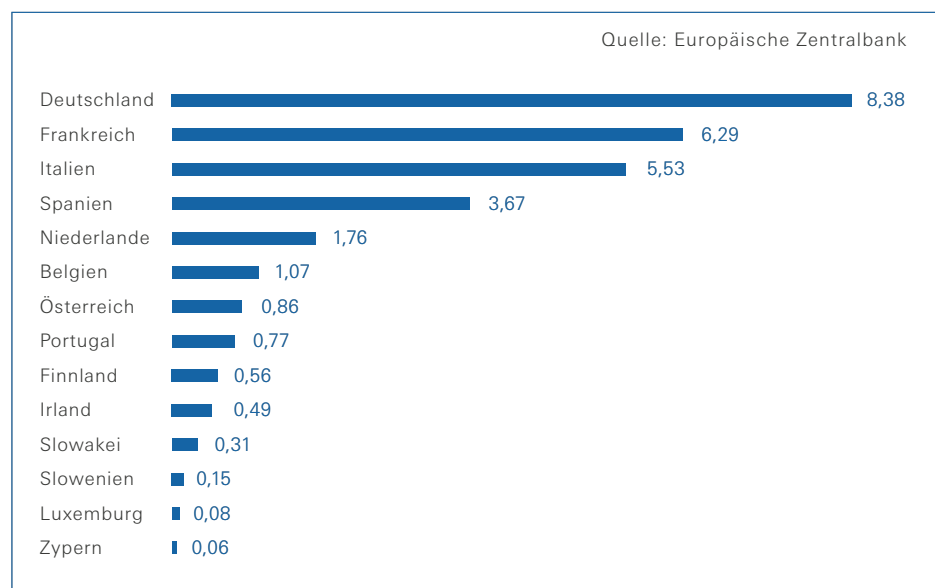
Zu den Maßnahmen auf der Einnahmeseite gehört die Anhebung der Mehrwertsteuer auf 23 Prozent. Ferner steigen die Steuern auf Immobilien und Luxusgüter, auf Tabak, Alkohol und Kraftstoffe sowie auf Gewinne aus Glücksspielen. Hohe Einkommen werden mit einer Sondersteuer belegt, auf illegale Bauvorhaben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



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

EUROPAS HILFE FÜR GRIECHENLAND

Kredite 2010 in Mrd. Euro





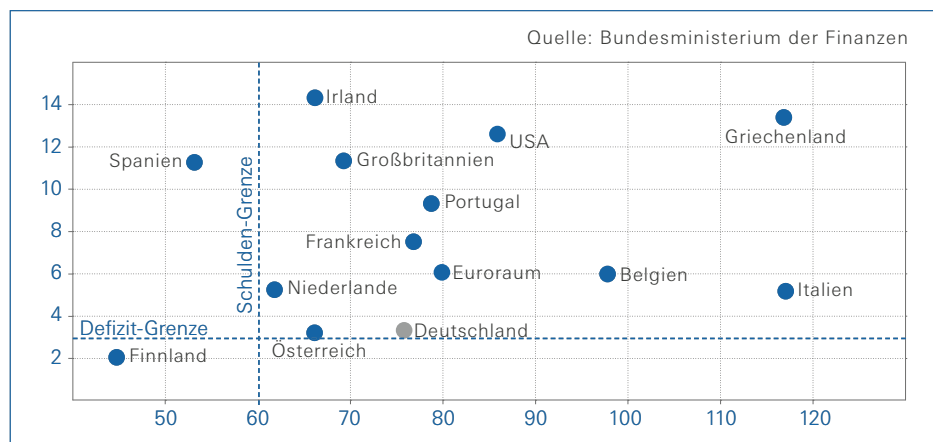
DAS EIGENTLICHE PROBLEM IST SPANIEN

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

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

STAATLICHE SCHULDENBELASTUNG IM INTERNATIONALEN VERGLEICH

Angaben für 2009 in % des Bruttoinlandsprodukts



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



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

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

VERPFLICHTUNG ZU WEITREICHENDEN KONSOLIDIERUNGSMASSNAHMEN

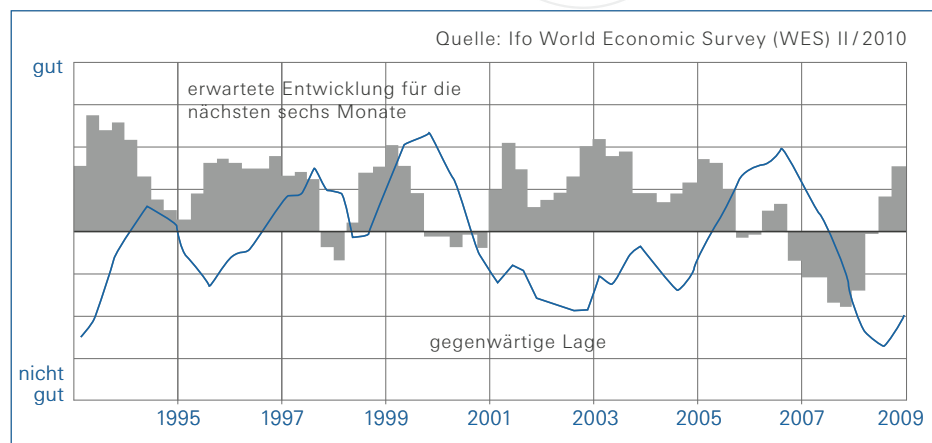
Als Konsequenz aus der Euro-Krise müssen die Euro-Länder künftig weit strenger zur Einhaltung der Stabilitätskriterien verpflichtet werden.

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

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

EURO-RAUM

Wirtschaftliche Lage und Erwartungen



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

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



URSACHE DER EURO-KRISE IST DIE FEHLENDE HAUSHALTSDISZIPLIN IN EUROPA

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

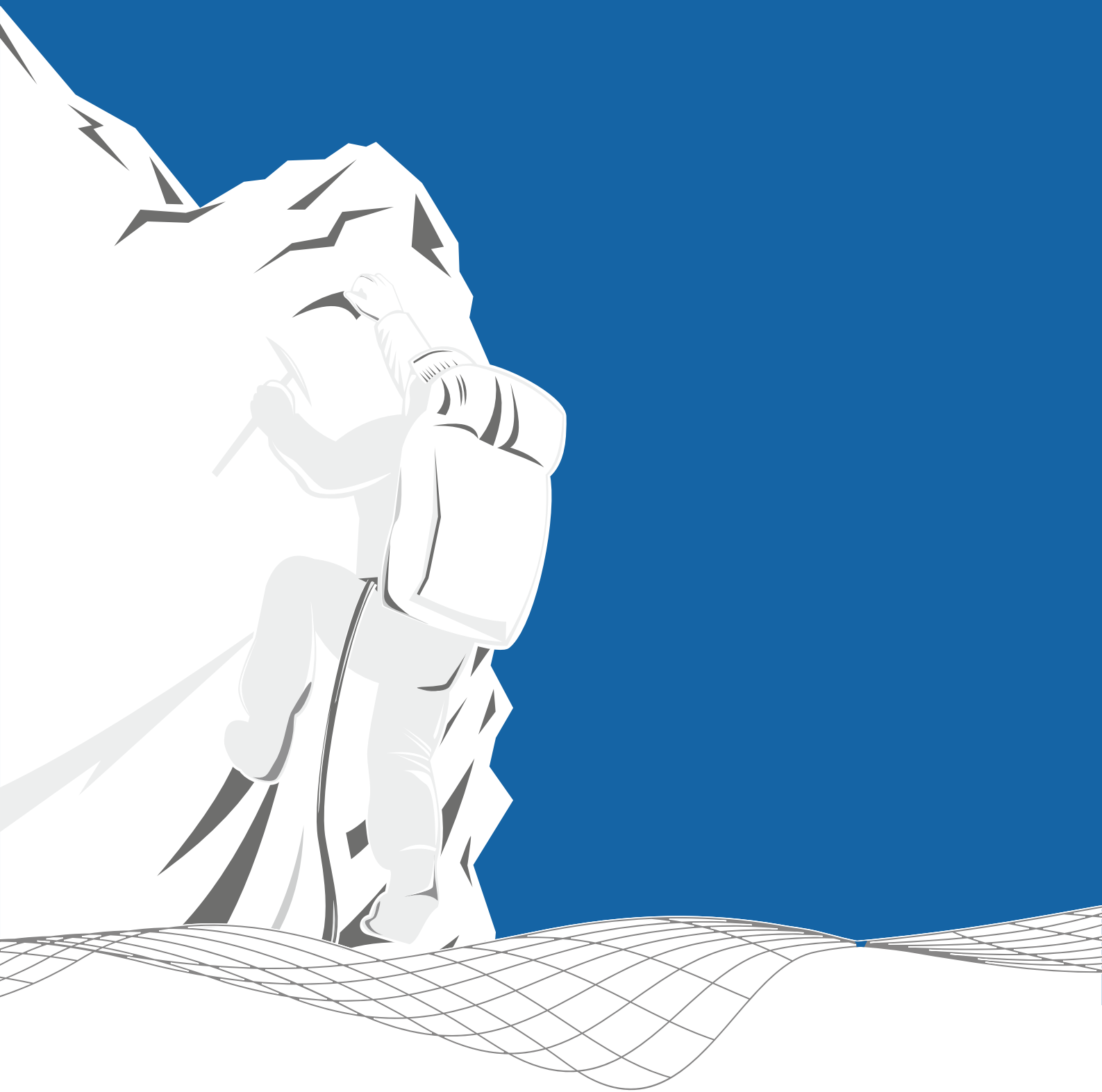
Die eigentliche Ursache der Euro-Krise, darin sind sich alle Experten einig, ist in der mangelnden Haushaltsdisziplin der Euro-Staaten zu suchen. Die Einhaltung der Vorgaben des Maastrichter Vertrags, der aus guten Gründen sowohl für die Neuverschuldung als auch für die Gesamtschulden der Euro-Staaten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

Milliardenschwere Programme zur Stabilisierung der Währung zeigen nur kurzfristige Wirkungen.

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

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

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



Erfolg ist unser Ziel

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

Das Investitionsjahr 2009

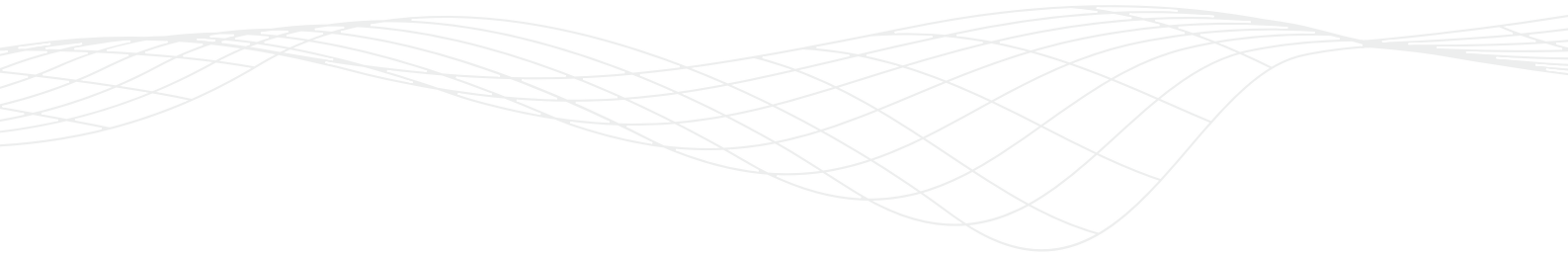
KLARE AUSRICHTUNG – Mit ihrer klaren Positionierung und einer den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepassten flexiblen Anlagestrategie konnte sich die Südwest Finanz Vermittlung AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr am Markt positionieren.

WELTWIRTSCHAFT

Weltwirtschaft leidet 2009 unter der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise.

Im Berichtsjahr stand das Wachstum der Weltwirtschaft unter dem Einfluss der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Bereits 2008 hatte die Krise dramatische Wachstumsrückgänge in den Industrieländern und Wachstumsverluste in den Schwellenländern hervorgerufen. Im Sommer 2009 war schließlich der Tiefpunkt der schwersten Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überwunden. Die Weltfinanzmärkte zeigten erste Entspannungstendenzen, die Stimmungsindikatoren verbesserten sich allmählich und auch die Auftragseingänge und die Produktion zogen wieder an. Getrieben von der deutlich aufwärts gerichteten Entwicklung der Schwellenländer, namentlich jener im asiatischen Raum, belebte sich der zuvor stark geschrumpfte Welthandel. Dennoch nahm die weltwirtschaftliche Produktion im Gesamtjahr 2009 um rund 2,5 Prozent ab.

Mit einem Minus von 4,1 Prozent schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Euro-Raum, der 2008 noch einen Zuwachs von 0,4 Prozent verbucht hatte, deutlich stärker. Hierzu trug vor allem die schwache Inlandsnachfrage bei, die von der krisenbedingt deutlich gestiegenen Arbeitslosigkeit in Europa belastet wurde. Einbrüche bei Investitionen sowie beim Export kamen hinzu. Die Länder der Euro-Zone dürften auch 2010 zu den konjunkturellen Nachzügeln gehören. Hierfür ist vor allem die desolate Lage der öffentlichen Finanzen in vielen Staaten, insbesondere in Griechenland, Spanien, Portugal und Italien, verantwortlich, die die Regierungen zu erheblichen Konsolidierungsanstrengungen zwingt. Deutschland verzeichnete 2009 ein Minus-Wachstum von 5,0 Prozent und gehörte damit zu den von der Finanz- und Wirtschaftskrise am stärksten betroffenen Ländern. Aufgrund seiner starken Exportorientierung wirkte sich der zeitweise dramatische Einbruch im Welthandel besonders belastend aus. Die industrielle Produktion ging in einem bis dahin nicht gekannten Ausmaß zurück. Vor allem unter Einsatz massiver wirtschaftspolitischer Interventionen, die auf eine Belebung der Binnenwirtschaft zielten, wurde gegen Jahresmitte eine Stabilisierung erreicht. Zu den ergriffenen Maßnahmen gehörte auch die sogenannte „Abwrackprämie“ für Altfahrzeuge, die der Absatzkrise in der Automobilbranche entgegenwirkte.



FINANZMÄRKTE

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

Im Verlauf des Berichtsjahres begann sich die Lage an den Weltfinanzmärkten wieder zu entspannen. Maßgeblich hierfür waren massive Interventionen der Notenbanken, staatliche Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor. Schon bald kam es daraufhin zu Kursgewinnen an den internationalen Aktienmärkten und zu rückläufigen Risikoaufschlägen auf Unternehmensanleihen und Staatsanleihen von Schwellenländern. Ausgehend von Europa kamen mit der eskalierenden Verschuldungskrise jedoch auch neue Belastungen auf die Finanzmärkte zu. Mit einem Notprogramm (für das überschuldete Griechenland) und einem 750-Milliarden-Euro-Rettungspaket zur Stützung der europäischen Währung traten die Europäische Union (EU) und der Internationale Währungsfonds (IWF) dieser Entwicklung entgegen.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

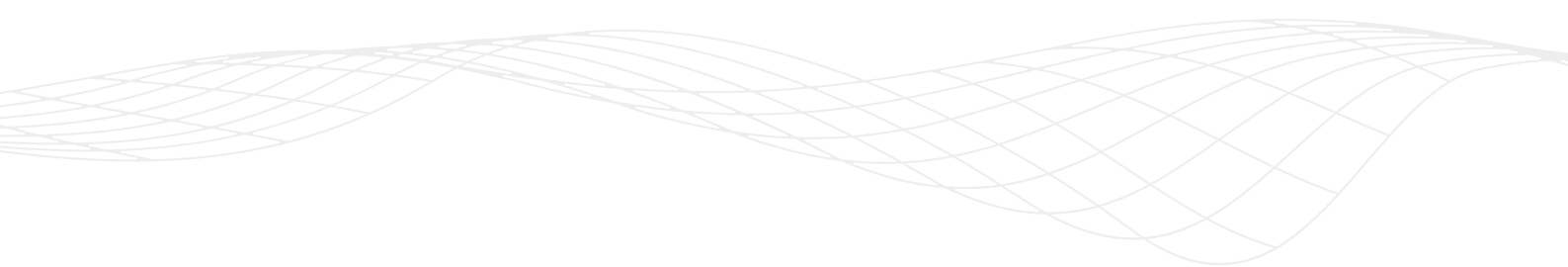
Risikominimierung hat als Strategiewahl bei den Anlageklassen Priorität.

Die Südwest Finanz Vermittlung AG verfolgte auch im Berichtsjahr mit einer breiten Diversifikation in den jeweiligen Anlageklassen ihre langfristige Strategie, attraktive Chancenpotenziale bei einer weitreichenden Risikominimierung zu nutzen. Vor dem Hintergrund der volatilen Märkte wurden die Wertpapiermittel umgeschichtet oder weiterhin teilweise in Festgeldern gehalten. Die unübersichtlichen Tendenzen, die sich zum Jahresstart 2010 abzeichneten, bestätigen diese sicherheitsorientierte Strategie.

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

INVESTITIONEN (Gesamt: 18,2 Mio. Euro)





DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Zum Jahresende 2009 wies das Portfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG, das aus den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie aus liquiden Mitteln und Alternativen Investments bestand, einen Wert von 18,2 Mio. Euro aus. Das Gesamtportfolio reduzierte sich über alle Anlageklassen im Geschäftsjahr 2009 somit um –8,0 Mio. Euro (Vorjahr: 26,2 Mio. Euro). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung sowie Auszahlungen auslaufender Beteiligungen.

Immobiliensegment nimmt den größten Anteil am Gesamtportfolio ein.

Während das Immobiliensegment mit 12,4 Mio. Euro (Vorjahr: 11,7 Mio. Euro) durch weitere Investitionen einen Zuwachs um 6,0 Prozent erfuhr und den Anteil am Gesamtportfolio auf 68,2 Prozent erhöhte, reduzierten sich die Mittel der Wertpapierkategorie auf einen Anteil von 3,6 Prozent bzw. 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro). Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: 5,3 Mio. Euro) eine Gewichtung in Höhe von 18,7 Prozent. Diese Anlageklasse generierte im Berichtsjahr 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro). Der Gesellschaft stand zum 31.12.2009 ein Liquiditätspolster von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) zur Verfügung. Dies sind 3,6 Prozent vom Gesamtvermögen.

Beteiligungen in Alternative Investments (z.B. Schiffs- und Zweitmarktfonds) waren nur noch mit 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro) bzw. 9,5 Prozent am Gesamtportfolio vertreten.

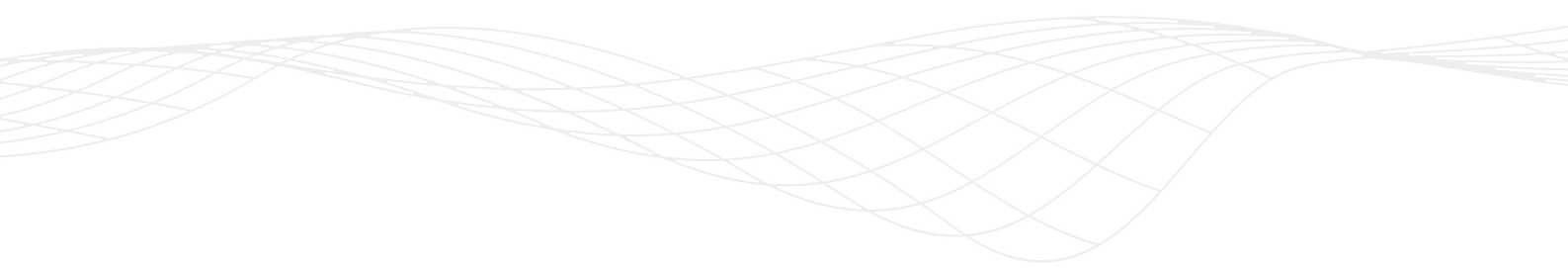
VERLUSTE INFOLGE DES SCHWIERIGEN MARKTUMFELDS

Vor dem Hintergrund der kritischen Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten blickt die Südwest Finanz Vermittlung AG auf ein volatiles Jahr zurück. Als Folge des im Jahresverlauf außergewöhnlich schwierigen Marktumfelds und bedingt durch Wertanpassungen im Anlagebereich sowie ordentliche Vertragsbeendigungen werden den atypischen stillen Gesellschaftern für 2009 Verluste in Höhe von –4,4 Mio. Euro (Vorjahr: –3,9 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 105 TEUR (Vorjahr: –50 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Vereinbartes Laufzeitende von Verträgen verursacht Auszahlungen von 2,9 Mio. Euro.

Zum Jahresende 2009 hatten 627 Verträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht. Hieraus resultierten Auszahlungen in Höhe von 2,9 Mio. Euro, die im Laufe des Jahres 2010 zur Auszahlung kommen. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten.



Anzahl der Vertragsbeendigungen unter Vorjahr.

Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich im Berichtsjahr auf 150 Verträge und liegt damit leicht unter dem Vorjahr (1,9 Prozent). Im Jahr 2009 flossen der Südwest Finanz Vermittlung AG rund 1,5 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu. Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 4.404 Verträge.

Die Gesellschaft rechnet für 2010 mit ca. 1,3 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen.

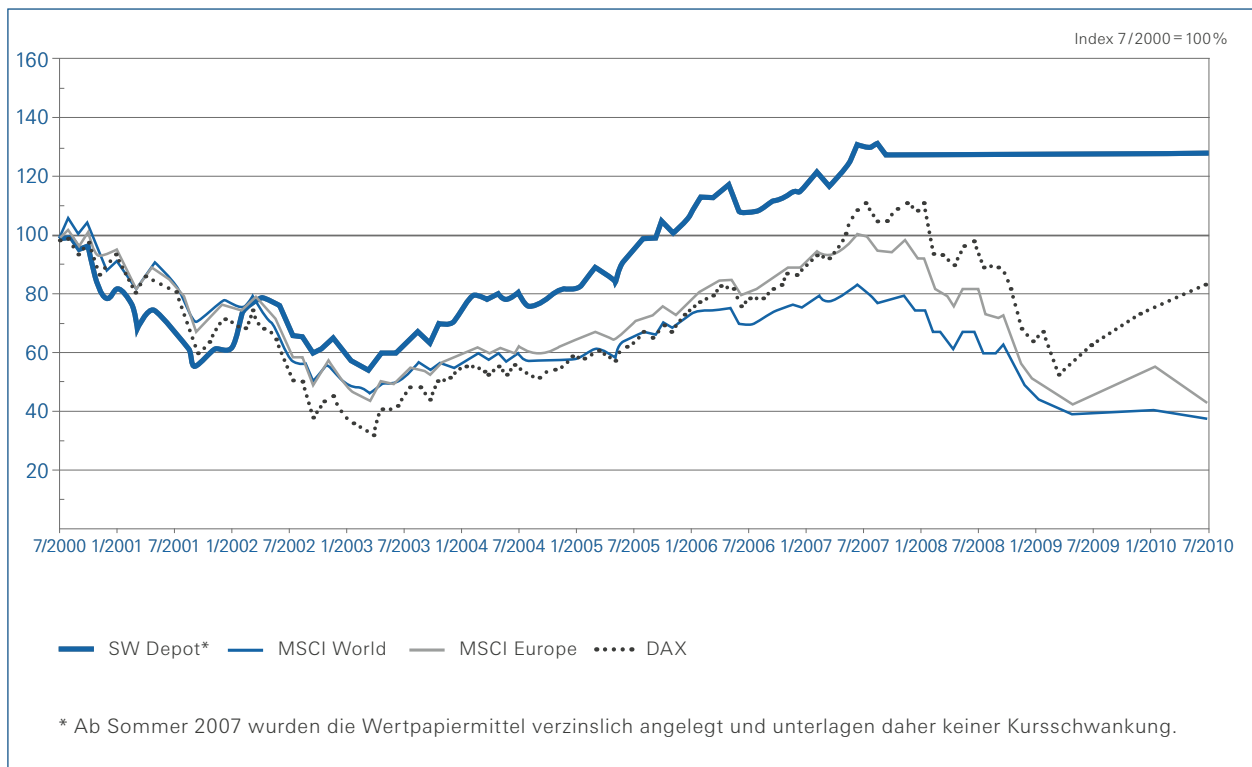
Wertpapiere 2009

HOHE RISIKEN AN DEN AKTIENMÄRKTEN – Die erraticen Schwankungen, die die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 an den internationalen Finanzmärkten ausgelöst hatte, fanden auch im Berichtsjahr ihre Fortsetzung.

Zweifel an der Konjunkturaufhellung sensibilisieren Börsen.

Die milliardenschweren Programme der Industriestaaten, die auf eine Stabilisierung der Märkte gerichtet waren, vermochten es letztlich nicht, die vorhandenen Unsicherheiten zu beseitigen. So reagierten die Marktakteure weiter sehr sensibel auf alle Nachrichten, die die Frage nach einer nachhaltigen Krisenbewältigung berührten.

WERTENTWICKLUNG



*Börsenjahr 2009: von Krisen-
stimmung keine Spur.*

An den Aktienmärkten standen vor allem die Papiere von Banken und Versicherungen unter kritischer Beobachtung. Bei ihnen waren die Ausschläge daher stets besonders ausgeprägt. Dies galt – wechselkursbedingt – auch für Aktien stark exportabhängiger Branchen wie Automobil- oder Maschinenbau. Insgesamt schloss der deutsche Leitindex DAX Ende 2009 bei 5.957 Punkten – 26,6 Prozent höher als zu Jahresbeginn. Seinen Jahrestiefststand erreichte er Anfang März bei 3.588 Punkten. Ein wenig günstiger verlief die Entwicklung beim MDAX, der binnen Jahresfrist 36,1 Prozent gewann.

In anderen Industrieländern waren die Kursverläufe ähnlich. Etwas geringere Jahreszuwächse verbuchten die Märkte in den USA und in Großbritannien mit 21,3 Prozent (Dow Jones Industrial Index) bzw. 22,5 Prozent (FTSE 100). Allerdings hatten diese im Jahr zuvor auch geringere Abschläge hinzunehmen.

ZURÜCKHALTUNG BEI WERTPAPIEREN

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

AUSBLICK 2010

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

*Bedingungen für Aktien in 2010
nicht einfach.*

Immobilien

EINBRÜCHE AN VIELEN IMMOBILIENMÄRKTEN – Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise fand in zahlreichen westlichen Industriestaaten ein lang anhaltender Immobilienboom sein plötzliches Ende. Hiervon waren neben den USA auch große europäische Länder betroffen, unter ihnen Spanien, Italien und Großbritannien. Im Ergebnis kam es zu teils dramatischen Rückgängen bei den zuvor stark gestiegenen Immobilien- und Mietpreisen sowie zu anziehenden Leerstandsdaten. Auch 2009 hielt diese Entwicklung unvermindert an.

*Für die Immobilienmärkte
2010 zeichnet sich positive
Trendwende ab.*

In Deutschland waren die negativen Auswirkungen geringer, da es zuvor auch keine vergleichbaren Marktübertreibungen gegeben hatte. Gleichwohl belasteten bei uns der starke Rückgang des gesamtwirtschaftlichen Wachstums und ein weiter steigendes Angebot an Gewerbeimmobilien, deren Bau noch in Boomzeiten begonnen wurde. Der Wohnimmobilienmarkt hingegen erwies sich, auch dank niedriger Zinsen und eines insgesamt erstaunlich robusten Arbeitsmarktes, als relativ stabil.

Für 2010 ist mit einer allmählichen Stabilisierung des Immobilienmarktes zu rechnen. Hierzu dürften die konjunkturelle Belebung, die erfreuliche Entwicklung am Arbeitsmarkt sowie das weiterhin niedrige Zinsniveau beitragen. Aus Anlegersicht stellen sich Immobilienanlagen im Übrigen als attraktiv dar, weil sich mit ihnen – bei sorgfältiger Standortwahl – höhere Gesamterträge erzielen lassen als mit Staatsanleihen.

IMMOBILIENBESTAND NAHEZU KONSTANT

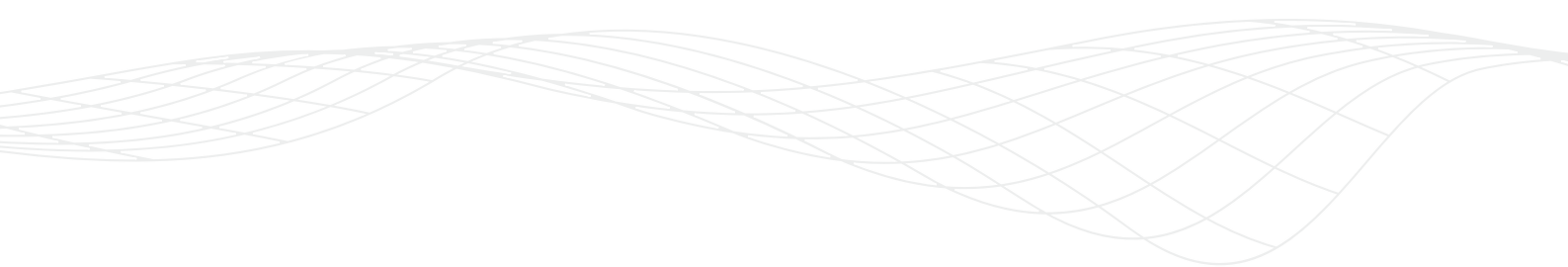
*Wert des Immobilienbestandes
gestiegen.*

Das Immobilienportfolio umfasst weiterhin 14 Objekte sowie ein unbebautes Grundstück. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,3 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent). Veräußerungen wurden in 2009 keine getätigt, diese sind jedoch für 2010 absehbar. Die Gesellschaft trat weiterhin als Co-Investor bei mittelbaren Immobilienprojekten auf. In diese Engagements flossen im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 1,4 Mio. Euro.

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung AG summiert sich zum Jahresende 2009 auf 12,4 Mio. Euro (Vorjahr: 11,7 Mio. Euro).

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugang	Objekt	Kaufpreis ^{1 3} EUR	Verkehrswert EUR	Buchwert 31.12.2009	Mieteinnahmen EUR	Mietrendite ² %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	155.000	114.167	9.723	3,4
07.1996	Leipzig, Josephstraße 1a	1.334.116	570.000	378.103	38.146	2,9
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	750.000	595.977	43.200	3,5
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	560.000	509.509	40.545	5,7
05.1998	Crailsheim, Schillerstraße 45	2.403.072	1.878.000	1.577.057	148.609	6,2
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.220.000	1.397.641	96.399	5,8
03.2002	Donaueschingen, Vácer Straße 7	664.679	1.030.000	595.788	49.745	7,6
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	210.000	207.417	13.159	5,1
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Str. 12	797.378	625.000	775.636	61.125	7,7
09.2004	Aulendorf, »Schillerpark«	95.665	105.000	87.455	5.160	5,4
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	172.000	108.347	9.240	8,0
01.2006	Leipzig, Büttnerstraße 10	1.390.500	1.580.000	1.348.973	36.972	2,7
03.2006	Freiburg, Dunantstraße 3+5	110.239	108.520	107.972	—	
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	690.000	638.091	56.680	8,9
	Gebäude gesamt	11.686.586	9.653.520	8.442.134	608.702	5,3
12.2003	Weingarten, Nachtweide unbebaut	97.500	153.800	112.161		
	Gebäude und Grundstücke	11.784.086	9.807.320	8.554.294	608.702	5,2
Verkäufe			Veräußerungsgewinne 2009		0	
	Gebäude/Grundstücke gesamt	11.784.086	9.807.320	8.554.294	608.702	5,2
CO-INVESTMENTS						
	Beteiligung Distressed Real Estate II	1.130.000	1.130.000	1.130.000	41.265	3,4
	Beteiligung Distressed Real Estate IV	80.700	80.700	80.700	350	2,4
	Beteiligung Distressed Real Estate V	851.100	851.100	851.100	28.683	3,7
	peg Loft Frankfurt GmbH & Co. KG	500.000	500.000	500.000	27.778	10,0
	Immobilienbeteiligungen gesamt	2.561.800	2.561.800	2.561.800	98.077	4,2
	Anlageklasse Immobilien	14.345.886	12.369.120	11.116.094	706.778	5,3
1) Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto) 2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) 3) bereinigt um evtl. Verkäufe						



UNTERSCHIEDLICHE BELEGUNGSQUOTEN

Geplanter Zukauf für die Leipziger Büttnerstraße als Parkfläche.

Da der Gesellschaft ein ernst zu nehmender Mietinteressent aufgrund interner und zeitlicher Vorgaben für eine große Mietfläche in der Leipziger Büttnerstraße 10 noch immer keine konkrete Zusage erteilen konnte, blieben größere Flächen (73 Prozent) mehrere Monate mietfrei. Dennoch hofft das Immobilienmanagement für dieses historische Gebäude (DFB-Gründungshaus) einen potenziellen Neumieter langfristig unter Vertrag zu bekommen und damit eine gute Mietrendite zu generieren. Der geplante Zukauf einer benachbarten Grundstücksfläche für Parkzwecke soll das überwiegend gewerblich genutzte Objekt noch attraktiver machen. Da das Angebot an renovierten Altbauten sowohl für Wohn- als auch Büroziecke in Leipzig sehr groß ist, können nicht in allen unseren Objekten die ursprünglich kalkulierten Renditen erzielt werden. Im Objekt Leipzig, Josephstr. 1a müssen deshalb auch häufiger Leerstände in Kauf genommen werden. In den Mietobjekten in den alten Bundesländern sind die Belegungsquoten mit 92 Prozent und attraktiven Mietrenditen jedoch sehr zufriedenstellend.

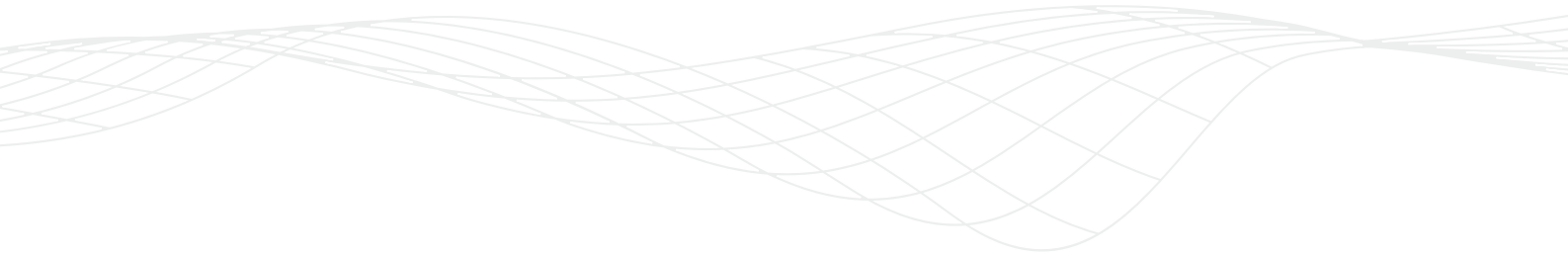
Höherer Wohnwert bei barrierefreien Immobilien.

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

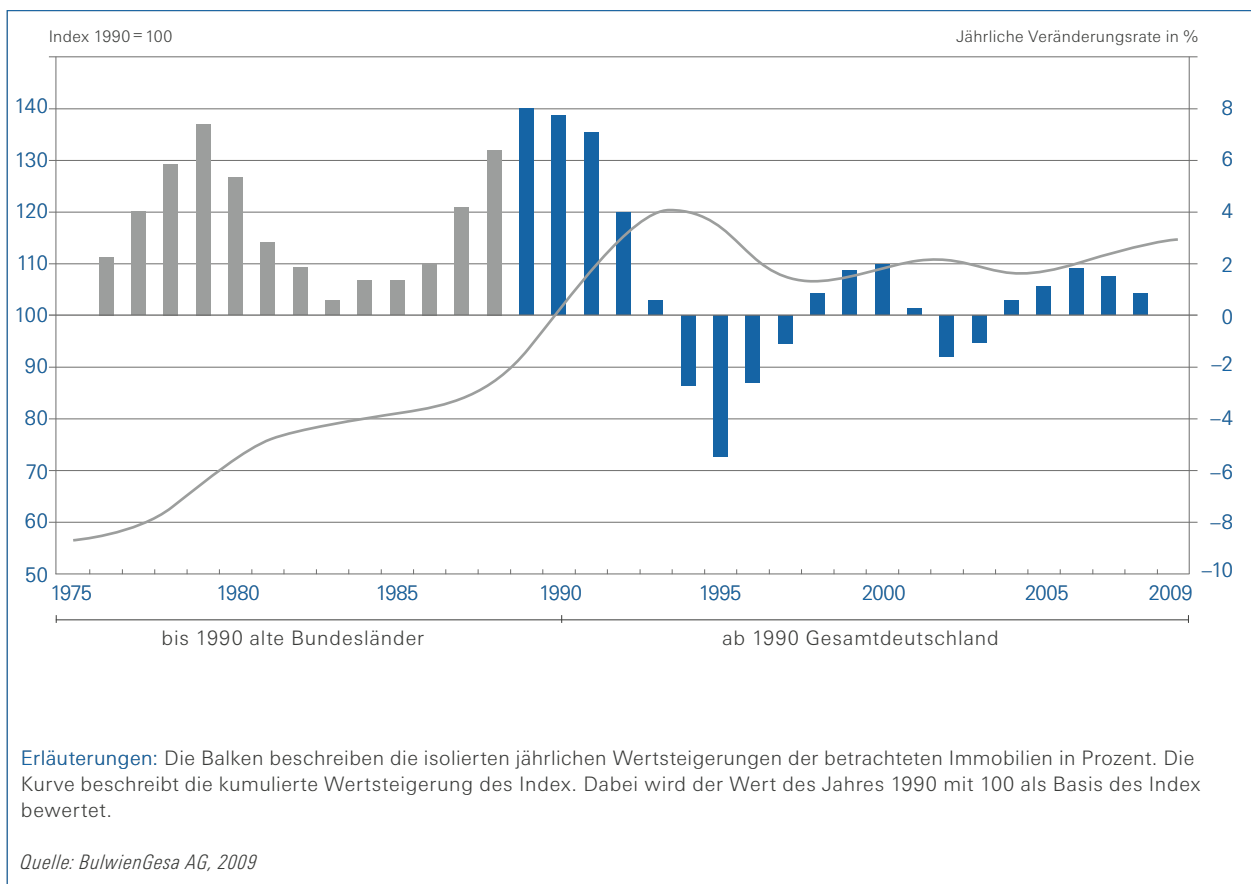
FREMDKAPITAL

Fremdkapitalquote steigt aufgrund von Bankkrediten.

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 27 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 18,1 Prozent aus. In 2009 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.



IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



OFFENE SITUATION IN 2010

*Immobilien als krisensichere
Anlage bieten Chancen in 2010.*

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung ist bestrebt, in 2010 das Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfoliumschichtung 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.

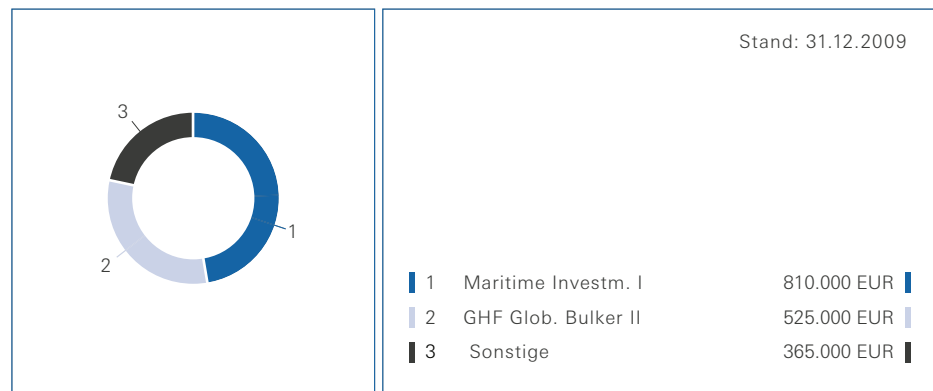
Alternative Investments

DIE ANLAGEKLASSE VERKLEINERTE SICH

Alternative Investments bieten eine Vielzahl an Anlagestrategien.

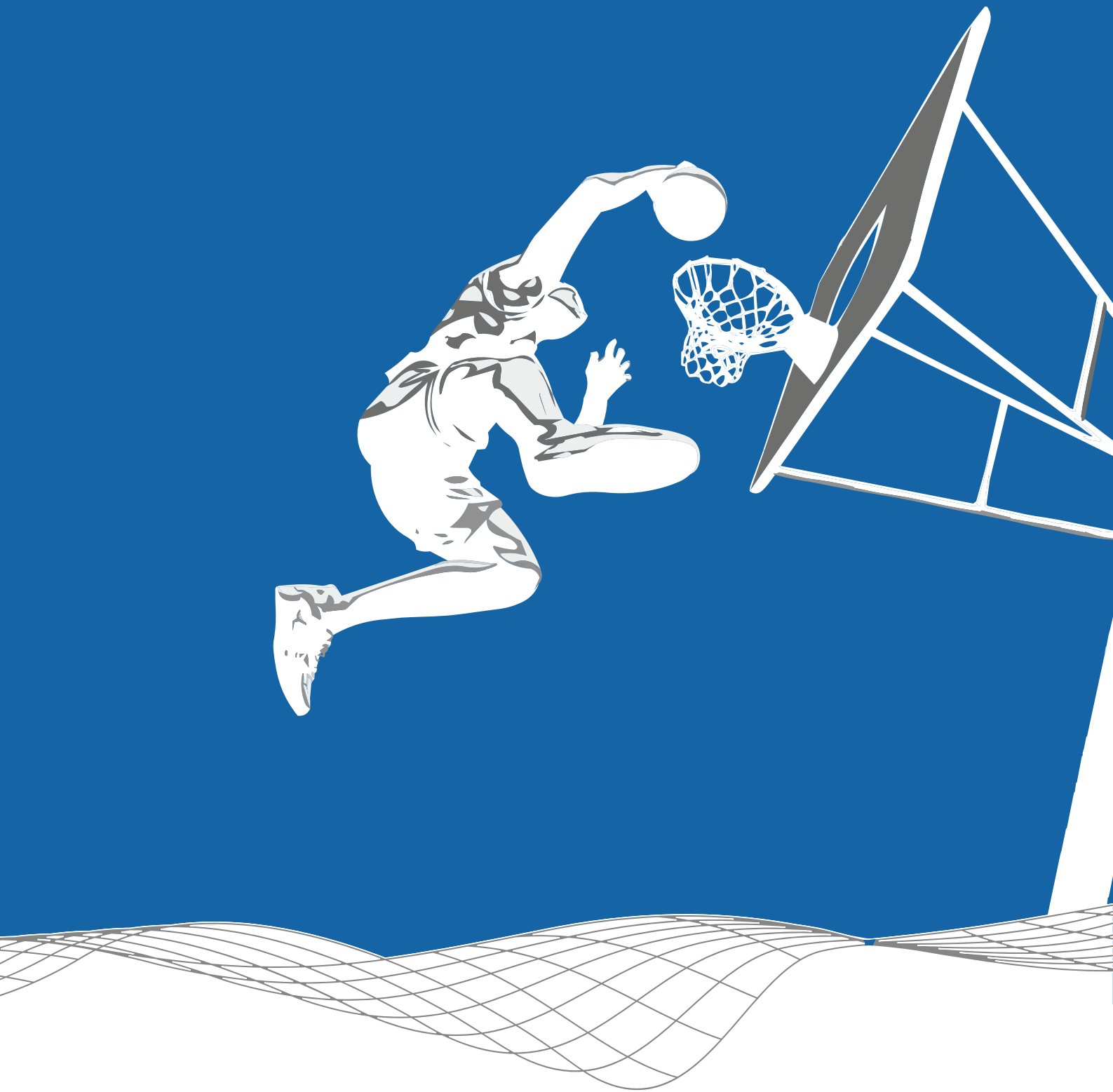
Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2009 auf 9,5 Prozent (Vorjahr: 18 Prozent) des Gesamtportfolios reduziert wurde, umfasst Unternehmensbeteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte „Secondaries“.

ALTERNATIVE INVESTMENTS (Gesamt: 1,7 Mio. Euro)



AUSBLICK

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



Eine solide Rendite erzielen

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

Zugangsdatum	01.03.2002
Fertigstellungsdatum	2000
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	49.745 EUR
Betriebsüberschuss 2009	40.299 EUR
Mietrendite	7,6%
Unsere Einheiten	8 WE, 8 TG (komplett)
Eigenkapital Ist	59%
Fremdkapital Ist	270.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	380.289 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	64.579 EUR
Buchwert	595.788 EUR
Verkehrswert	1.030.000 EUR



DONAUESCHINGEN | Vácer Straße 7

Objektmerkmale	Wohnhaus
Größe	696 qm
Größe Grundstück	671 qm (1.000/1.000)
Kaufpreis	664.679 EUR

Zugangsdatum	21.01.2002
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	31.12.2011
Jahresmieteinnahme	13.159 EUR
Betriebsüberschuss 2009	11.590 EUR
Mietrendite	5,1%
Unsere Einheiten	1 BE mit 6 TG
Eigenkapital Ist	76%
Fremdkapital Ist	61.939 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	149.398 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	17.171 EUR
Buchwert	207.417 EUR
Verkehrswert	210.000 EUR



LEIPZIG | Lützner Straße 149

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	130 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (175/10.000 MEA)
Kaufpreis	255.646 EUR



RADOLFZELL | Robert-Gerwig-Straße 12

Objektmerkmale	Gewerbekomplex
Größe	832 qm
Größe Grundstück	5.378 qm (447/1.000 MEA)
Kaufpreis	797.378 EUR

Zugangsdatum	12.11.2002
Fertigstellungsdatum	2009/1986
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	31.03.2013/14.02.2018
Jahresmieteinnahme	61.125 EUR
Betriebsüberschuss 2009	59.133 EUR
Mietrendite	7,7%
Unsere Einheiten	2 GE (Handel/Jugendclub)
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	357.111 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	34.689 EUR
Buchwert	775.636 EUR
Verkehrswert	637.000 EUR



AULENDORF | Schillerpark

Objektmerkmale	Wohnobjekt
Größe	81,07 qm
Größe Grundstück	4.142 qm (172/10.000 MEA)
Kaufpreis	95.665 EUR

Zugangsdatum	01.09.2004
Fertigstellungsdatum	2004/2005
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	5.160 EUR
Betriebsüberschuss 2009	5.685 EUR
Mietrendite	5,4%
Unsere Einheiten	1 WE, 1 TG
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	39.346 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	14.553 EUR
Buchwert	87.455 EUR
Verkehrswert	105.000 EUR

Zugangsdatum	31.10.2004
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	31.05.2010
Jahresmieteinnahme	9.240 EUR
Betriebsüberschuss 2009	7.841 EUR
Mietrendite	8,0%
Unsere Einheiten	1 BE, 2 TG
Eigenkapital Ist	37%
Fremdkapital Ist	72.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	47.740 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	6.371 EUR
Buchwert	108.347 EUR
Verkehrswert	172.000 EUR



ÜBERLINGEN | Friedhofstraße 32

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	95 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (27/1.000 MEA)
Kaufpreis	115.000 EUR

Zugangsdatum	01.01.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1914
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	25%
Restmietlaufzeit	31.12.2010
Jahresmieteinnahme	36.972 EUR
Betriebsüberschuss 2009	50.625 EUR
Mietrendite	2,7%
Unsere Einheiten	8 GE, 2 WE (komplett)
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	356.110 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	199.477 EUR
Buchwert	1.347.513 EUR
Verkehrswert	1.581.382 EUR



LEIPZIG | Büttnerstraße 10

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	3.248 qm
Größe Grundstück	1.020 qm
Kaufpreis	1.390.500 EUR



LEIPZIG | Lützner Straße 145

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	122 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (146/10.000 MEA)
Kaufpreis	285.045 EUR

Zugangsdatum	28.12.1995
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	30.06.2012
Jahresmieteinnahme	9.723 EUR
Betriebsüberschuss 2009	9.421 EUR
Mietrendite	3,4%
Unsere Einheiten	1 Praxis, 2 TG
Eigenkapital Ist	82%
Fremdkapital Ist	52.410 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	275.489 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	11.384 EUR
Buchwert	114.167 EUR
Verkehrswert	155.000 EUR



LEIPZIG | Josephstraße 1a

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	1.213 qm
Größe Grundstück	520 qm
Kaufpreis	1.334.116 EUR

Zugangsdatum	09.07.1996
Fertigstellungsdatum	ca. 1900/Umbau 1997/1998
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	75%
Restmietlaufzeit	unbefristet/GE bis 31.05.2010
Jahresmieteinnahme	38.146 EUR
Betriebsüberschuss 2009	20.669 EUR
Mietrendite	2,9%
Unsere Einheiten	14 WE, 1 GE (komplett)
Eigenkapital Ist	73%
Fremdkapital Ist	362.103 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	828.511 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	107.059 EUR
Buchwert	378.103 EUR
Verkehrswert	570.000 EUR

Zugangsdatum	30.07.1996
Fertigstellungsdatum	1996
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100 %
Restmietlaufzeit	19.02.2011
Jahresmieteinnahme	43.200 EUR
Betriebsüberschuss 2009	40.345 EUR
Mietrendite	3,5 %
Unsere Einheiten	Lagerhalle
Eigenkapital Ist	78 %
Fremdkapital Ist	270.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.087.656 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	111.018 EUR
Buchwert	595.977 EUR
Verkehrswert	750.000 EUR



LEIPZIG | Stöhrerstraße 5a

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt, Lagerhalle
Größe	1.183 qm
Größe Grundstück	2.500 qm
Kaufpreis	1.232.213 EUR

Zugangsdatum	03.07.1996
Fertigstellungsdatum	1998
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100 %
Restmietlaufzeit	07.12.2012 (unbefristet)
Jahresmieteinnahme	40.545 EUR
Betriebsüberschuss 2009	38.232 EUR
Mietrendite	5,7 %
Unsere Einheiten	2 GE (komplett)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	525.316 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	88.614 EUR
Buchwert	509.509 EUR
Verkehrswert	560.000 EUR



WEINBÖHLA | Dresdner Straße 71

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	732 qm
Größe Grundstück	4.139 qm
Kaufpreis	707.884 EUR



CRAILSHEIM | Schillerstraße 45

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	1.380 qm, 60 qm Außenanlage, 85 Stellplätze
Größe Grundstück	3.789 qm
Kaufpreis	2.403.072 EUR

Zugangsdatum	11.05.1998
Fertigstellungsdatum	1993
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	14.04.11 (BE), 31.08.11 (Handel), 31.08.13 (Anbau)
Jahresmieteinnahme	148.609 EUR
Betriebsüberschuss 2009	141.057 EUR
Mietrendite	6,2%
Unsere Einheiten	1 BE, 1 Handel, 1 Anbau
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	2.241.635 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	195.919 EUR
Buchwert	1.577.056 EUR
Verkehrswert	1.880.000 EUR



LEIPZIG | Bornaische Straße 27

Objektmerkmale	Verwaltungsgebäude (Büro)
Größe	1.051 qm (Bürofläche), 578 qm (Verkehrsfläche)
Größe Grundstück	600 qm
Kaufpreis	1.661.699 EUR

Zugangsdatum	31.03.1999
Fertigstellungsdatum	1898/Umbau 1992/1993
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	31.12.2012
Jahresmieteinnahme	96.399 EUR
Betriebsüberschuss 2009	93.531 EUR
Mietrendite	5,8%
Unsere Einheiten	Verwaltungsgebäude (komplett)
Eigenkapital Ist	37%
Fremdkapital Ist	1.038.781 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.573.401 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	331.901 EUR
Buchwert	1.397.641 EUR
Verkehrswert	1.200.000 EUR

Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	1927
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2009	100%
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	56.680 EUR
Betriebsüberschuss 2009	53.498 EUR
Mietrendite	8,9%
Unsere Einheiten	12 WE
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	125.740EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	10.315EUR
Buchwert	638.091 EUR
Verkehrswert	690.000EUR



ULM | Wagnerstraße 68

Objektmerkmale	Wohnhaus
Größe	907 qm
Größe Grundstück	333 qm
Kaufpreis	633.450 EUR

Zugangsdatum	01.03.2006
Fertigstellungsdatum	1999
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Unsere Einheiten	3 GE, 2 TG
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0EUR
Buchwert	107.972 EUR
Verkehrswert	108.520EUR



FREIBURG
Dunantstraße 3+5

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	38,3 qm; 202,1 qm
Größe Grundstück	1.653 qm (435/10.000 MEA); 1.632 qm (579/10.000 MEA)
Kaufpreis	110.239 EUR

Zugangsdatum	29.12.2003
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Unsere Einheiten	Grundstück, 11 TG
Eigenkapital Ist	100%
Fremdkapital Ist	0EUR
Buchwert	112.161 EUR
Verkehrswert	117.000EUR



WEINGARTEN
Nachtweide

Objektmerkmale	Baugebiet mit Tiefgarage
Größe Grundstück	7.566 qm TG (13/116 MEA)
Kaufpreis	97.500 EUR



Ausdauer wird belohnt

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

Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

Die weltweite Wirtschaftsflaute hat 2008 auch Exportweltmeister Deutschland erreicht.

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

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

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

Neuverschuldung führt zu Abgabenbelastung und sinkendem privaten Konsum.

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

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

*Bruttoinlandsprodukt bricht
2009 spürbar ein.*

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

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

Das Zinsniveau im Euro-Raum sank weiter ab. So reduzierte sich beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR zum Jahreswechsel weiter auf 0,70 Prozent. Der Leitzins der EZB wurde von der europäischen Notenbank 2009 weiter bis auf 1,00 Prozent zurückgenommen. Aktuell steht dieser weiterhin bei 1,00 Prozent und verzeichnet damit den niedrigsten Stand seit Einführung der Gemeinschaftswährung Euro.

UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

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

*Perspektiven als Co-Investor bei
bestehenden
Immobilienprojekten.*

Das Immobilienportfolio umfasst weiterhin konstant 14 Objekte sowie ein noch nicht entwickeltes Grundstück. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr mittelbar als Co-Investor weiter in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 4,9 Prozent (Vorjahr: 5,3 Prozent). Veräußerungen wurden in 2009 keine getätigt, diese sind jedoch für 2010 realisierbar.

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2009 255 TEUR (Vorjahr: 309 TEUR) an Zinserträgen.

Außerordentliche und vertraglich geregelte Beendigungen reduzieren die verwalteten Verträge.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 4.404 (Vorjahr: 6.303) Verträge. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 150 Verträge und liegt damit leicht unter dem Vorjahr (1,9 Prozent). Weitere 627 (Vorjahr: 1.760) Verträge werden nach dem 31.12.2009 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2009 mit dem Schwerpunkt Immobilieninvestitionen ergänzt und planmäßig zur Refinanzierung von Vertragsbeendigungen über alle Assetklassen reduziert. Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2009 auf 7 Prozent (Vorjahr: 18 Prozent) des Gesamtportfolios reduziert wurde, umfasst Unternehmensbeteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte „Secondaries“.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Refinanzierungen der Immobilienfinanzierung erhöhen sich.

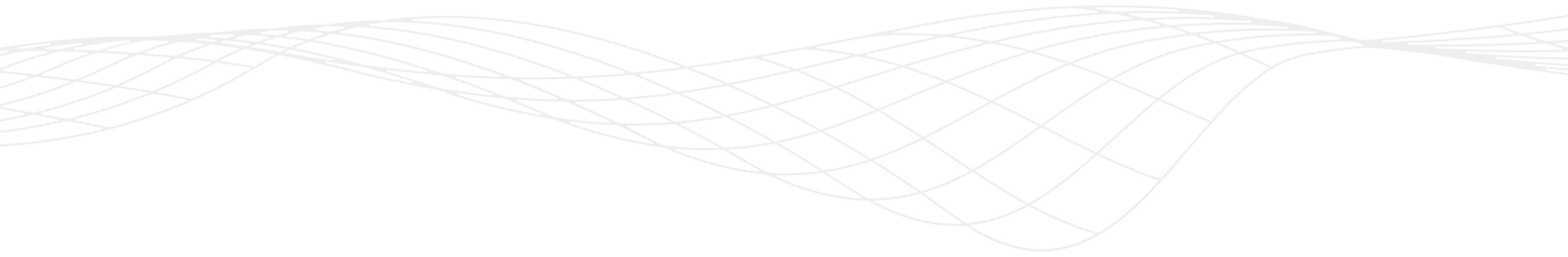
Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 3,2 Mio. EUR (Vorjahr: 2,1 Mio. EUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 27,2 Prozent (Vorjahr: 18,1 Prozent). In 2009 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

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

VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der kritischen Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein schwankendes Jahr 2009 zurück.

Nachdem in den letzten Jahren vorwiegend Gewinne ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr 2009 mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Infolge des im Jahresverlauf außergewöhnlich schwierigen Marktumfelds sowie bedingt durch Weiterga-



ben von zum Teil auch geplanten Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und ordentlichen Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2009 Verluste in Höhe von –4,4 Mio. EUR (Vorjahr: –3,9 Mio. EUR Verlust) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2009 –105 TEUR (Vorjahr: –50 TEUR Verlust).

FINANZLAGE

Gesamtportfolio reduziert sich um –9,8 Mio. Euro.

Das Gesamtportfolio reduzierte sich im Geschäftsjahr 2009 um –9,8 Mio. EUR (Vorjahr: –10,2 Mio. EUR) auf rund 16,4 Mio. EUR (Vorjahr: 26,2 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung, Vermögensübertragungen sowie Auseinandersetzungen auslaufender Beteiligungen.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel einen Wert von 0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 4,0 Prozent gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2009 wurden weitere Wertpapiermittel für Investitionen in andere Anlageklassen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Jahr 2009 flossen der Gesellschaft rund 1.460 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

In 2010 stabilisiert sich die wirtschaftliche Situation allmählich.

Die Wirtschaft erholt sich, doch die Folgen der tiefsten, längsten und umfassendsten Rezession in der Europäischen Union werden die Verbraucher im Jahr 2010 erst noch zu spüren bekommen. Das ist das Fazit der EU-Herbstprognose 2009. Die Rezession ist vorbei, heißt es darin, aber es gibt nur eine schrittweise Besserung. Diese Entwicklung sei in hohem Maße den ehrgeizigen Maßnahmen der Regierungen, Zentralbanken und der EU zu verdanken. Viele Milliarden Euro wurden zur Stabilisierung von Banken und Unternehmen von den Regierungen aufgebracht.

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

*Chancen und Risiken für 2010
gleichermaßen ausgeprägt.*

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

ZUKUNFTSORIENTIERTE BERICHTERSTATTUNG

RISIKOBERICHT

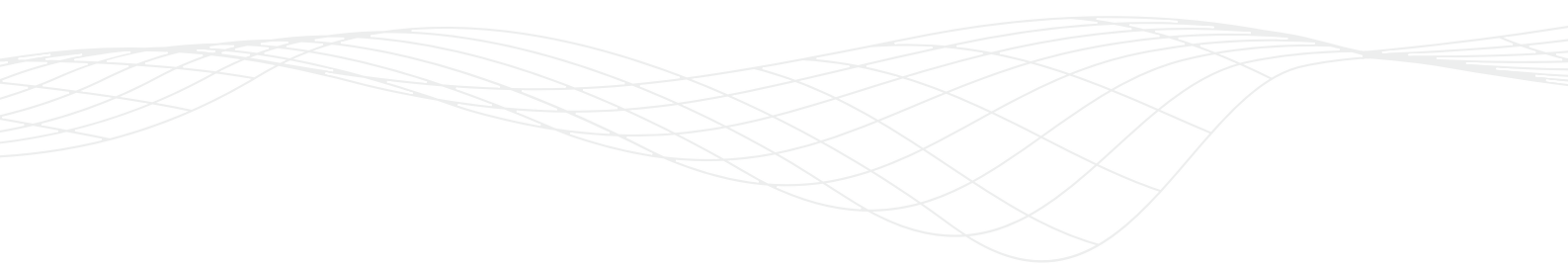
Nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken bekannt oder ersichtlich, die die Fortführung der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist gegenwärtig eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens nicht festzustellen.

*Finanzkraft und Bonität der
Schuldner entscheidend.*

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

Private Equity-Investitionen sind grundsätzlich risikobehaftet. Der wirtschaftliche Erfolg hängt unmittelbar von dem Wertzuwachs der einzelnen Private Equity-Fonds (Zielfonds) und den jeweiligen Unternehmen ab, in die mittelbar investiert wird (Zielunternehmen). Substanz- und Ertragsrisiken wurden gemäß kaufmännischer Vorsicht berücksichtigt. Ein Finanzierungsrisiko kann sich daneben aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ergeben.

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2009 uneinheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und



gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen. Kosten für Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus. Die Zahl der Streitigkeiten hat im vergangenen Jahr erneut abgenommen.

Nachteilige Auswirkungen der Vertragsbeendigungen.

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

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

PROGNOSEBERICHT

Mit Erholung des Finanzsektors wird gerechnet.

Für 2010 und 2011 rechnet die Geschäftsleitung mit einer weiteren Erholung im Finanzsektor. Dabei sollten sich die Interventionen von Regierungen und Zentralbanken zur Stabilisierung der Märkte und zur Stärkung der Finanzinstitute ebenso positiv auswirken wie die langsame Erholung der Weltwirtschaft. Im bisherigen Jahresverlauf hingegen zeichnete sich eine solche Beruhigung und Festigung der Märkte noch nicht spürbar ab.

Chancen und Risiken bergen Potenziale.

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

Das Management rechnet für das Jahr 2010 mit rund 1,3 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinlagen. Nachdem zum Geschäftsjahresende 2009 weitere 627 (Vorjahr: 1.760) Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 2,9 Mio. EUR (Vorjahr: 9,7 Mio. EUR) Mitte 2010 zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet.

Investitionen in Wertpapiere nur bei nachhaltiger Marktstabilität.

Die Geschäftsleitung hat sich entschieden, auf Sicht gezielte Investitionen ausschließlich in Sachwerte zu tätigen, daneben Investitionen in Wertpapiere zurückzustellen, bis eine nachhaltige Marktstabilität eingetreten ist. Unabhängige Experten sehen den deutschen Immobilienmarkt differenziert. Während Büroimmobilien nachhaltig eine weitere Schwächung erfahren werden, sind die Erwartungen an den wohnwirtschaftlich genutzten Bereich eher positiv. Drohende Inflationstendenzen und regional fehlender Wohnraum sollten sich in den nächsten Jahren positiv auf die Miet- und Objektpreise auswirken.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung ist bestrebt, in 2010 das Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Alternative Investments tragen zu ausgewogenem Gesamtportfolio bei.

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

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

BERICHTERSTATTUNG NACH § 289 ABS. 2 HGB

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

Markdorf, 22. Juli 2010

Jürgen Koterzyna

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung AG zum 31.12.2009

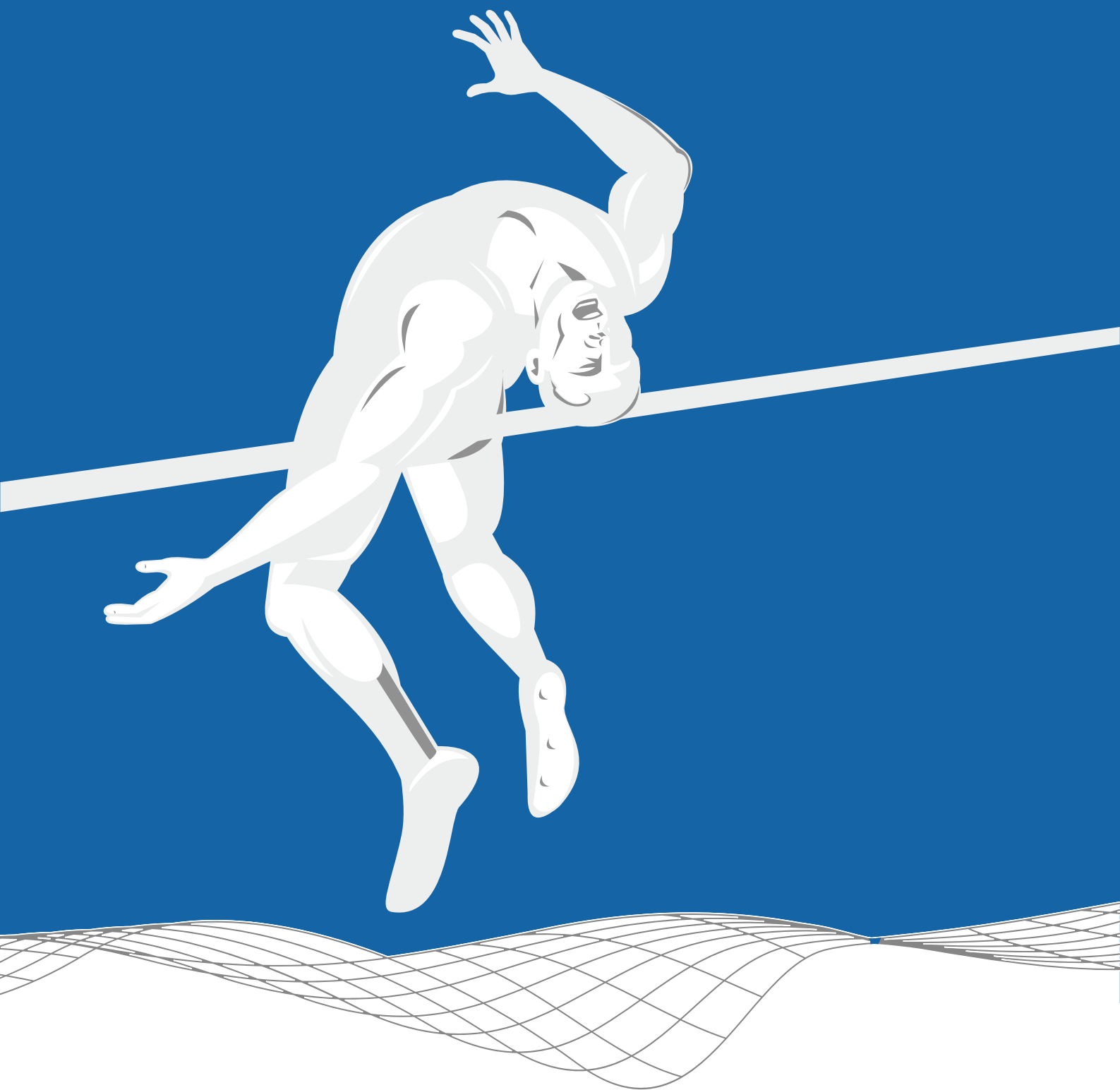
ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

	2009 in EUR	2008 in EUR
AKTIVA		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	122.979,00	144.374,00
Grundstücke und Gebäude	8.552.833,00	8.787.459,05
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	8.358,42	—
Sonstige Sachanlagen	1,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	6.505.223,71	6.466.159,67
	15.189.395,13	15.397.993,72
Umlaufvermögen		
Vorräte	10.000,00	—
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	38.838.876,30	51.597.216,00
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	663.415,22	4.024.215,18
	39.512.291,52	55.621.431,18
Rechnungsabgrenzungsposten	11.682,76	6.615,39
SUMME AKTIVA	54.713.369,41	71.026.040,29
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	-146.570,39	-41.807,64
	415.850,68	520.613,43
Kapital stille Gesellschafter	50.176.365,19	67.964.637,14
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	126.200,00	117.302,58
	126.200,00	117.302,58
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.180.643,65	2.127.742,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.640,28	43.900,25
Sonstige Verbindlichkeiten	763.973,41	232.294,67
	3.973.257,34	2.403.937,54
Rechnungsabgrenzungsposten	21.696,20	19.549,60
SUMME PASSIVA	54.713.369,41	71.026.040,29

Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung AG für die Zeit vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2009 in EUR	2008 in EUR
Umsatzerlöse	2.946.562,65	2.160.157,61
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	715.892,93	799.886,77
Agioerträge	63.320,82	92.259,88
Erträge aus Vertragsauflösungen	2.157.213,95	1.146.221,29
Sonstige Umsatzerlöse	10.134,95	121.789,67
Sonstige betriebliche Erträge	51.154,17	117.429,90
Auflösung Rückstellungen	33.138,97	17.950,23
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0,00	70.198,51
Erstattete Verwaltungskosten	13.534,36	13.354,01
Sonstige betriebliche Erträge	4.480,84	15.927,15
Personalaufwand	-35.384,00	-31.234,00
Abschreibungen	-1.900.588,61	-2.104.068,14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-267.454,92	-264.416,95
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-1.633.133,69	-1.839.651,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.679.436,00	-4.836.788,62
Verwaltung	-576.323,35	-1.326.024,37
Anlegerkontenverwaltung	-170.528,19	-257.070,36
Jahresabschluss und Prüfung	-34.758,50	-39.378,10
Rechtsberatung	-80.138,99	-165.669,82
Vermögensmanagement	-135.359,76	-567.216,43
Sonstige	-155.537,91	-296.689,66
Räume / Objektaufwendungen	-273.510,14	-256.099,22
Nebenkosten	-239.087,47	-198.052,48
Instandhaltung	-31.629,40	-50.186,65
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-2.793,27	-7.860,09
Marketing und Vertrieb	-73.526,74	-47.709,40
Verkaufsprovisionen Immobilien		-7.317,90
Vermittlungsprovisionen	-5.880,60	-10.531,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-67.646,14	-29.860,50
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-22.788,00	-21.206,43
Sonstige	-4.733.287,77	-3.185.749,20
Vertragsauflösungen	-4.655.656,25	-2.979.477,20
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-31.097,60	-44.546,68
Forderungsverluste	-35.996,18	0,00
Sonstige	-10.537,74	-161.725,32
Erträge aus Beteiligungen	40.968,39	0,00
Finanzergebnis	209.045,06	631.663,76
Zinserträge	209.045,06	631.663,76
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-4.367.678,34	-4.062.839,49
Steuern	148.288,10	113.270,25
Erträge aus Verlustübernahme	4.411.203,69	3.899.464,29
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-104.762,75	-50.104,95
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-41.807,64	208.297,31
Ausschüttung	0,00	-200.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	-146.570,39	-41.807,64



Wir setzen auf Stabilität

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

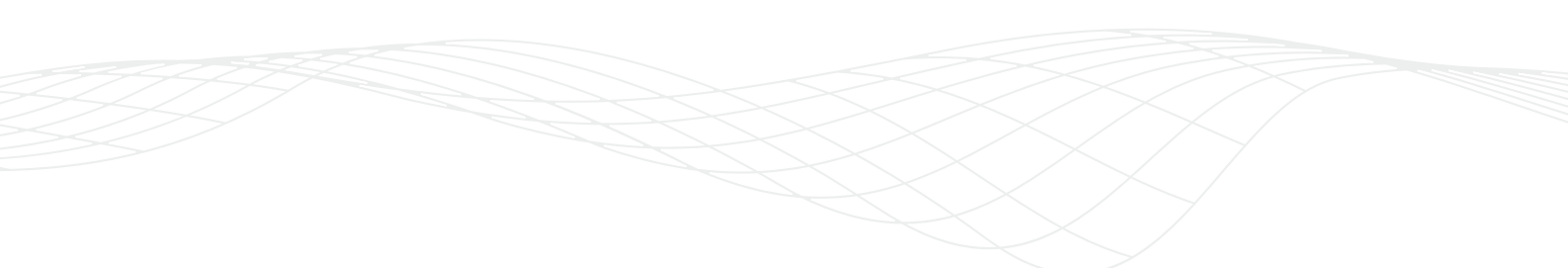
Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

DIE SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG HAT IHREN JAHRESABSCHLUSS NACH DEN KRITERIEN FÜR KLEINE KAPITALGESELLSCHAFTEN IM SINNE DER §§ 267 ABS.1, 274 A HGB AUFGESTELLT.

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

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

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



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2009 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

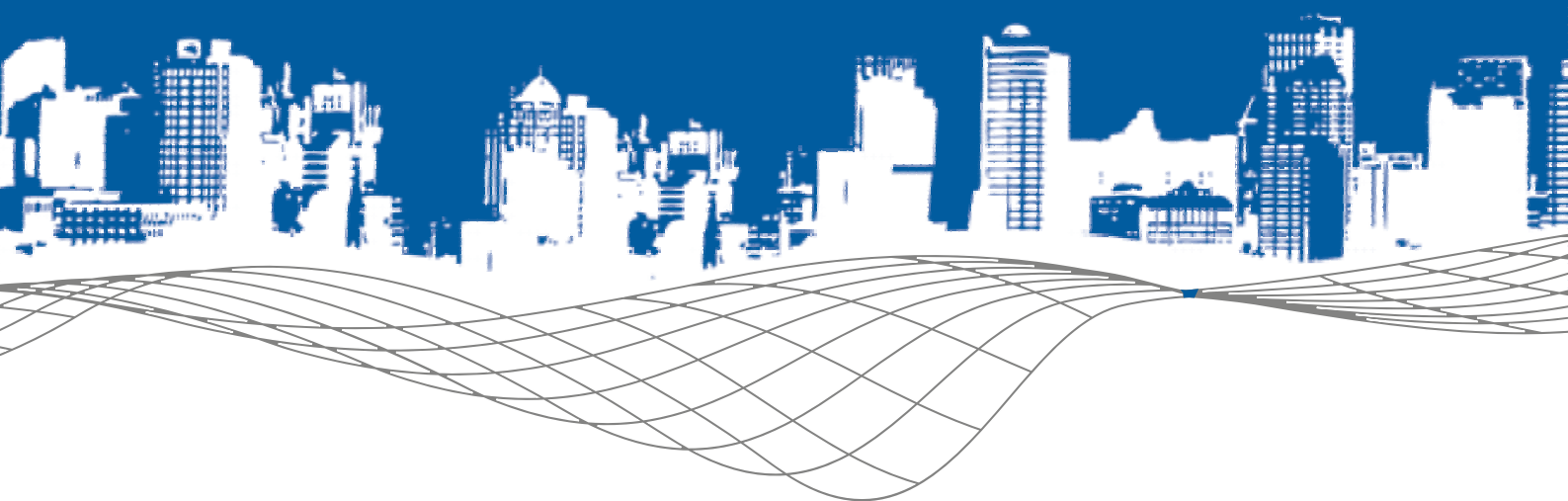
Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und dem Risikomanagement. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von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

Im Geschäftsjahr 2009 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2009 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat laufend über Maßnahmen zum Ausbau der Kundenbeziehungen und deren Auswirkungen informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 19.10.2009 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2009 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung 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 AG sowie des dazugehörigen Lageberichtes ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2009 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 17.08.2010

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



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

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