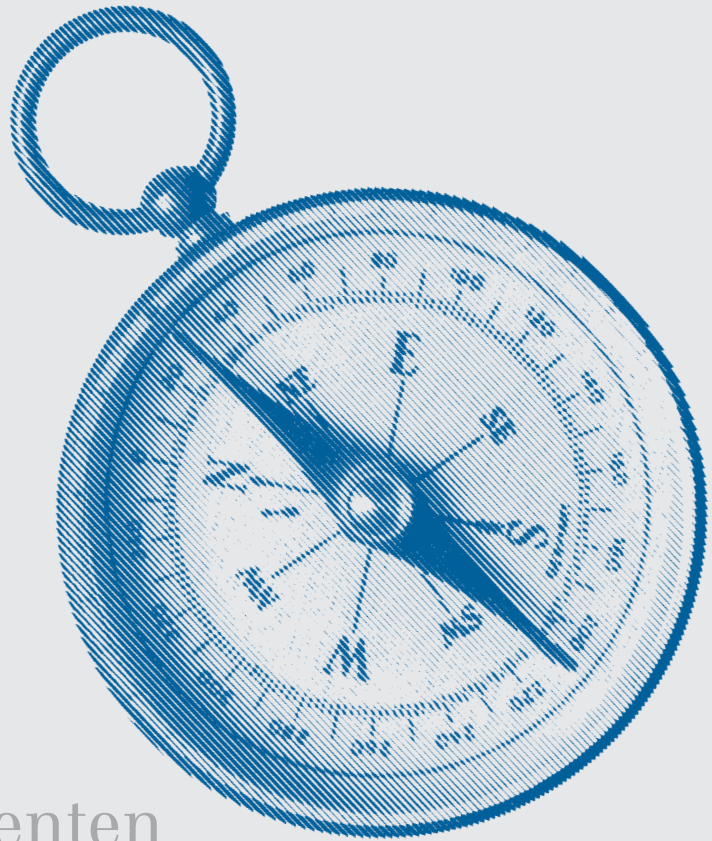


GESCHÄFTSBERICHT 2011

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG





Klare Orientierung in den Anlagesegmenten

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

Jürgen Koterzyna,
Vorstand der
Südwest Finanz Vermittlung AG



Vorwort des Vorstands

VEREHRTE GESELLSCHAFTER UND GESCHÄFTSFREUNDE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

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

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

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

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

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

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

Auch 2012 wird die Südwest Finanz Vermittlung AG im Interesse des Erhalts unseres Gesellschaftsvermögens keine größeren Risiken eingehen, solange sich die bestehenden Unsicherheiten nicht hinreichend eingrenzen lassen. Hierbei können wir auf die Kompetenz und die umfassende Erfahrung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vertrauen, bei denen ich mich an dieser Stelle ganz besonders für die geleistete Arbeit bedanke. Mein Dank gilt natürlich auch unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen,



Jürgen Koterzyna
Markdorf, im September 2012



Mit Energie umdenken

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

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

Energiewende machbar – eine moderne Umweltpolitik für Deutschland

DER WEG IN EINE BESSERE ZUKUNFT...?!

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

ETAPPEN UND ZIEL DER ENERGIEWENDE

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

Deutschland ist und bleibt Vorreiter im Umwelt- und Klimaschutz.

DEUTSCHLAND SETZT WELTWEIT MASSSTÄBE

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

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

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



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

HERAUSFORDERUNG SICHERE STROMVERSORGUNG

„Grüne“ Technologien sind attraktiv für Auslandsmärkte.

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

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

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



ÜBERGÄNGE SCHAFFEN MIT BRÜCKENTECHNOLOGIEN

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

Energieversorgung muss sicher und bezahlbar bleiben.

NEUE ENERGIELANDSCHAFTEN UND STROMTRASSEN

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



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

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

Wichtiger Aspekt der Energiewende ist eine Verminderung des Energieverbrauches.

EINSPARPOTENZIALE BEI ELEKTROGERÄTEN UND GEBÄUDESANIERUNGEN

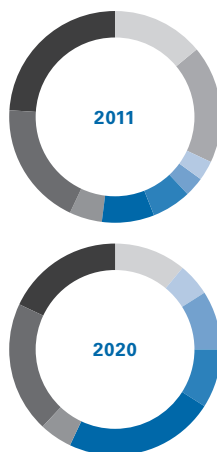
Eine Abkehr von der Kernenergie bei zeitgleicher Einhaltung der ambitionierten Klimaziele ist nicht nur durch die Umgestaltung des deutschen Energiesektors zu erreichen. Weniger Energie verbrauchen – das ist einer der wichtigsten Schritte zur Energiewende. Energieeinsparpotenziale bestehen nahezu überall.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

HERAUSFORDERUNG FINANZIERUNG

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



ENTWICKLUNG STROMMIX IN DEUTSCHLAND, ANGABEN IN %



	2011	2020
Erdgas	14	11
Kernenergie	18	—
Sonstiges	4	6
Steinkohle	19	20
Braunkohle	25	17
Erneuerbare Energien		
Wasserkraft	3	5
Photovoltaik	3	9
Bioenergie	6	9
Windenergie	8	23

Schätzungen des BEE, Bundesverband Erneuerbare Energie e.V.

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

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

HERAUSFORDERUNGEN UND ANTWORTEN

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



Starker Wirtschaftsstandort im globalen Markt

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

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

Das Investitionsjahr 2011

WELTWIRTSCHAFT ENTWICKELTE SICH STARK UNTERSCHIEDLICH

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

DAS WACHSTUM DER WELTWIRTSCHAFT LEIDET DURCH SPARKURSE UND VERUNSICHERUNG

Nach der Erholung der globalen Wirtschaft im Jahr 2010 und einem weltweiten Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 5,1 Prozent, wurde auch das Investitionsjahr 2011 von stetiger ökonomischer Leistung geprägt. Jedoch wurde das Wachstum durch die Sparkurse der meisten Industrieländer sowie die andauernde Verunsicherung im Bankensektor gebremst, sodass die weltweite Wirtschaftsdynamik im Jahr 2011 um 4,0 Prozent stieg.

Die wichtigste Stütze der Weltwirtschaft im Jahr 2011 war mit einer beachtlichen Wachstumsrate von 9,3 Prozent die Volksrepublik China, obwohl im Land die Konjunkturprogramme ausliefen. Japan litt unter dem Erdbeben und Tsunami sowie der Atomreaktorkatastrophe, die ein schrumpfendes BIP für das Land zur Folge hatten. Ein deutlich geringeres Wachstum mit nur 1,7 Prozent verzeichneten auch die USA, wofür die hohe Arbeitslosenquote sowie öffentliche und private Schulden verantwortlich sind. Gleichzeitig stieg die Wirtschaftsleistung der meisten rohstoffexportierenden Länder in Lateinamerika – eine Ausnahme bildet Brasilien, hier wurde die Entwicklung durch die Aufwertung des Reals gehemmt.

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

Während die Wirtschaftsleistung Mittel- und Osteuropas um 4,2 Prozent wuchs, waren in Süd- und Westeuropa aufgrund der Staatsschuldenkrise Stagnationen oder Abnahmen des BIPs zu verzeichnen.

VIELE EUROLÄNDER SIND WEITERHIN AUF SPARKURS

Besonders umfangreiche Sparprogramme trafen 2011 erneut Griechenland, Irland, Portugal und Spanien. Außerdem kam Italien als weiteres Sorgenland hinzu. Frankreich setzte sich das Ziel, die Neuverschuldung auf drei Prozent des Bruttoinlandsproduktes zu senken.

Dazu hebt das Land die Steuern für Vielverdiener und diskutiert über eine Erhöhung der Steuern auf Alkohol sowie Erfrischungsgetränke. Solche Steuereinnahmen und zusätzliche Sparmaßnahmen sind in Europa weiterhin im Fokus.

DEUTSCHLAND ERHOLT SICH

Die deutsche Wirtschaft wuchs um 3,7 Prozent.

Nach dem konjunkturellen Einbruch im Jahr 2009 wuchs die deutsche Wirtschaft im Folgejahr um 3,7 Prozent. Im Jahr 2011 verzeichnete die Wirtschaftsleistung einen erneuten Aufstieg um 3,0 Prozent, was insbesondere auf die privaten Konsumausgaben zurückzuführen ist. Somit wurde die Bestleistung von 2010 zwar nicht überboten, jedoch die wirtschaftliche Erholung in Deutschland bestätigt.

TROTZ DES AUFSCHWUNGS HABEN DIE FINANZMÄRKTE WEITERHIN ZU KÄMPFEN

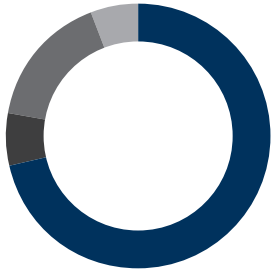
Die US-Bonität wurde heruntergestuft.

Nach den beiden Krisenjahren 2008/2009 war in den Jahren 2010 und auch 2011 eine deutliche Zunahme der Unternehmenserträge zu verzeichnen. Viele Anbieter gewannen Kunden aus Schwellenländern und konnten auf diese Weise ihre rückläufigen Verkaufszahlen in westeuropäischen Industrieländern und den USA ausgleichen. Hingegen waren 2011 die Banken die großen Verlierer. Stark sinkende Aktienkurse ließen sich unter anderem bei Banken beobachten, die sich in Süd- und Westeuropa engagierten. Überdies befürchteten namhafte Kreditinstitute ein Auseinanderbrechen der Eurozone und erarbeiteten Notfallpläne, um die möglichen Folgen einer neuen Krise einzudämmen. Auch die USA hatten hart zu kämpfen: Die Ratingagentur Standard & Poor's stufte die US-Spitzenbonität von AAA auf AA+ herunter, da das Schuldenproblem des Landes nicht langfristig bewältigt sei.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

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

VERMÖGENSPORTFOLIO (GESAMT: 13,2 MIO. EURO)



Stand: 31.12.2011

Immobilien und Beteiligungen	9,5 Mio. EUR
Alternative Investments (insbesondere Schiffe)	0,8 Mio. EUR
Finanzanlagen Geldmarkt	2,1 Mio. EUR
Liquidität	0,8 Mio. EUR

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Zum Jahresende 2011 wies das Portfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG, das aus den Anlageklassen Immobilien / Immobilienbeteiligungen, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie aus liquiden Mitteln und Alternativen Investments bestand, einen Wert von 13,2 Mio. Euro aus. Das Gesamtportfolio reduzierte sich über alle Anlageklassen im Geschäftsjahr 2011 somit um –2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 15,4 Mio. Euro). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung sowie Auszahlungen auslaufender Beteiligungen.

Das Immobiliensegment hält mit 9,5 Mio. Euro (Vorjahr: 10,8 Mio. Euro) einen Anteil am Gesamtportfolio von 72,0 Prozent. Damit erhöhte sich der relative Immobilienanteil trotz Veräußerungen gegenüber dem Vorjahr.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro) eine Gewichtung in Höhe von 16,2 Prozent. Diese Anlagenklasse generierte im Berichtsjahr ca. 0,3 Mio. Euro Zinsen (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

Die Gesellschaft hält ein Liquiditätspolster in Höhe von 0,8 Mio. Euro.

Der Gesellschaft stand zum 31.12.2011 ein Liquiditätspolster von 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) zur Verfügung. Dies sind 5,8 Prozent vom Gesamtvermögen.

Beteiligungen in Alternative Investments (z.B. Schiffs- und Zweitmarktfonds) und Private Equity-Investitionen waren nur noch mit 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) bzw. 6,4 Prozent am Gesamtportfolio vertreten.

ORDENTLICHE VERTRAGSBEENDIGUNGEN BELASTEN GESAMTERGEBNIS

Vor dem Hintergrund der uneinheitlichen Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten blickt die Südwest Finanz Vermittlung AG auf ein volatiles Jahr zurück. Bedingt durch Wertberichtigungen im Anlagebereich sowie ordentliche Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2011 Verluste in Höhe von –3,0 Mio. Euro (Vorjahr: –2,8 Mio. Euro) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 31 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Beträge in Höhe von 0,9 Mio. Euro kamen zur Auszahlung.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 3.307 Verträge (Vorjahr: 3.887 Verträge). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich im Berichtsjahr auf 104 Verträge und liegt damit leicht unter dem Vorjahr (135 Verträge). Nachdem zum Geschäftsjahresende 2011 weitere 289 (Vorjahr: 389) Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kamen diese Mitte 2012 in Höhe von 0,93 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro) zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Mitteldispositionen bzw. notwendigen Desinvestitionen wurden bereits veranlasst bzw. sind in der Umsetzung. Im Jahr 2011 flossen der Südwest Finanz Vermittlung AG rund 945 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu. Das Management rechnet für 2012 mit ca. 0,8 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen.

Immobilien

GEGENLÄUFIGE ENTWICKLUNGEN DER IMMOBILIENPREISE

Weltweit waren 2011 starke Unterschiede der Immobilienpreise zu beobachten: Während sich die USA nur schwer vom Platzen der Immobilienblase und der daraus folgenden Finanzkrise erholten, boomte es in den meisten asiatischen Ländern, so dass die Regierungen um eine neue wirtschaftliche Überhitzung fürchten. An dieser Stelle sind vor allem Indien, China und Singapur zu nennen, die ihrer Bevölkerung Kredite zur Verfügung stellten und überdies viele ausländische Käufer anzogen. In vielen europäischen Ländern sind die Immobilienpreise trotz Staatsverschuldungen gestiegen. Vor allem verzeichneten die skandinavischen Länder einen deutlichen Preisanstieg von etwa sechs Prozent.

NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN BOOMEN AUF DEM DEUTSCHEN MARKT

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich im Jahr 2011 mit einem Preisanstieg von rund drei Prozent positiv entwickelt. Bemerkenswert waren die starke Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen und die somit steigenden Kauf- und Mietpreise für diese Objekte. Grund dafür ist der Wunsch nach Stabilität vieler Privatpersonen, die durch die Finanz- und Eurokrise verunsichert sind. Einen geringeren Zuwachs verzeichnete der deutsche Büromarkt, der hauptsächlich von den Ladenmieten in 1a-Lagen getragen wurde. Zudem erwiesen sich Investitionen in Einzelhandelsflächen in Top-Lagen sowie in Einkaufszentren als überaus profitabel.

Für das Jahr 2012 rechnen Experten mit weiterhin steigenden Kauf- und Mietpreisen für Wohn-, Büro- und Handelsimmobilien. Insbesondere die Wohnungspreise in Großstädten werden weiterhin steigen und hier steuern die Mieten je Quadratmeter auf die 20-Euro-Marke zu. Zudem soll die Nachfrage nach Büros in 1b-Lagen steigen, da die wachsende deutsche Wirtschaft auch in 2012 mehr Platz für neue Mitarbeiter benötigen wird. Für die Handelsimmobilien prognostizieren Immobilienmarktkenner den Höchststand der 1a-Ladenmieten.

Experten rechnen mit weiterhin steigenden Mietpreisen.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in EUR	Verkehrswert in EUR	Buchwert 31.12.2011	Mieteinnahmen in EUR 2011	Mietrendite ² in %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	109.343	9.723	3,4
07.1996	Leipzig, Josephstraße 1a	1.334.116	570.000	360.713	31.257	2,3
07.1996	Leipzig, Störnerstraße 5a	1.232.213	700.000	576.225	43.200	3,5
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	494.134	41.267	5,9
05.1998	Crailsheim, Schillerstraße 45	2.403.072	1.880.000	1.402.748	162.359	6,8
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.309.819	96.399	5,2
03.2002	Donaueschingen, Vácer Straße 7	99.000	115.000	66.686	6.695	6,8
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	192.765	13.159	5,1
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Straße 12	413.556	425.000	390.523	58.241	7,7
09.2004	Aulendorf, „Schillerpark“	95.665	105.000	84.103	1.290	1,3
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	180.000	102.464	9.120	7,9
01.2006	Leipzig, Büttnerstraße 10	1.555.500	1.500.000	1.476.416	34.809	2,2
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	690.000	615.277	58.968	9,3
	Gebäude gesamt	10.791.846	8.287.000	7.181.216	566.487	5,2
12.2003	Weingarten, Nachtweide unbebaut	97.500	117.000	75.730	676	0,9
	Gebäude und Grundstücke	10.889.346	8.404.000	7.256.946	566.487	5,1
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2011			16.720	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	10.889.346	8.404.000	7.256.946	583.207	5,3

Co-Investments

Beteiligung DRE II (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	1.250.000	1.250.000	313.000	31.000	3,1
Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	200.000	200.000	187.000	8.500	4,2
Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35)	851.100	851.100	559.000	25.000	3,6
peg Loft Frankfurt GmbH & Co. KG	500.000	500.000	500.000	50.000	10,0
Immobilienbeteiligungen gesamt	2.801.100	2.801.100	1.559.000	114.500	4,1
Anlageklasse Immobilien	13.690.446	11.205.100	8.815.946	697.707	6,2

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

2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

3) bereinigt um evtl. Verkäufe

MIETRENDITE KONNTE ERHÖHT WERDEN

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende 13 Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Wohngebiet. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,2 Prozent (Vorjahr: 4,9 Prozent). In den Objekten Donaueschingen, Freiburg, Radolfzell und Weingarten wurden Veräußerungen im Umfang von 635 TEUR in 2011 getätigt, weitere Verkäufe sind für 2012 geplant bzw. schon realisiert. In Radolfzell handelt es sich um das Objekt Robert-Gerwig-Straße 12, aus dem eine Teileinheit für 190 TEUR Ende Oktober 2011 an die Stadt Radolfzell verkauft wurde. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01. November 2011. Die Gesellschaft trat weiterhin als Co-Investor bei mittelbaren Immobilienprojekten auf. In dieses Engagement flossen im Berichtsjahr weitere Mittel.

Mietrendite beträgt
5,2 Prozent.

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung AG summiert sich zum Jahresende 2011 auf 8,4 Mio. Euro (Vorjahr: 9,6 Mio. Euro).

VERKAUFSERLÖSE WURDEN REALISIERT

Neben den laufenden Mieterträgen konnte in 2011 ein Verkaufserlös von ca. 635 TEUR erzielt werden. Durch die hohe Ausbuchung von Radolfzell konnten daraus aber nur 17 TEUR an Überschuss realisiert werden.

Im Laufe des Jahres wurden weitere Wohnungen in der Vácer Straße 7 in Donaueschingen und in Aulendorf zum Verkauf angeboten. In der Leipziger Büttnerstraße 10 (DFB-Gründungshaus) konnten Flächen vermietet werden, sodass in 2012 eine Quote von ca. 55 Prozent erreicht wird. Das Immobilienmanagement steht mit einem Bestandsmieter in Verhandlung, um eine Flächenerweiterung und Mietanpassungen zu erreichen. Der Zukauf des benachbarten Grundstücks für Parkzwecke soll das überwiegend gewerblich genutzte Objekt noch attraktiver machen. Im Objekt Leipzig, Josephstr. 1a, müssen häufig Leerstände hingenommen werden. Die Belegungsquote erwies sich bei den Westobjekten mit 93 Prozent als sehr zufriedenstellend.

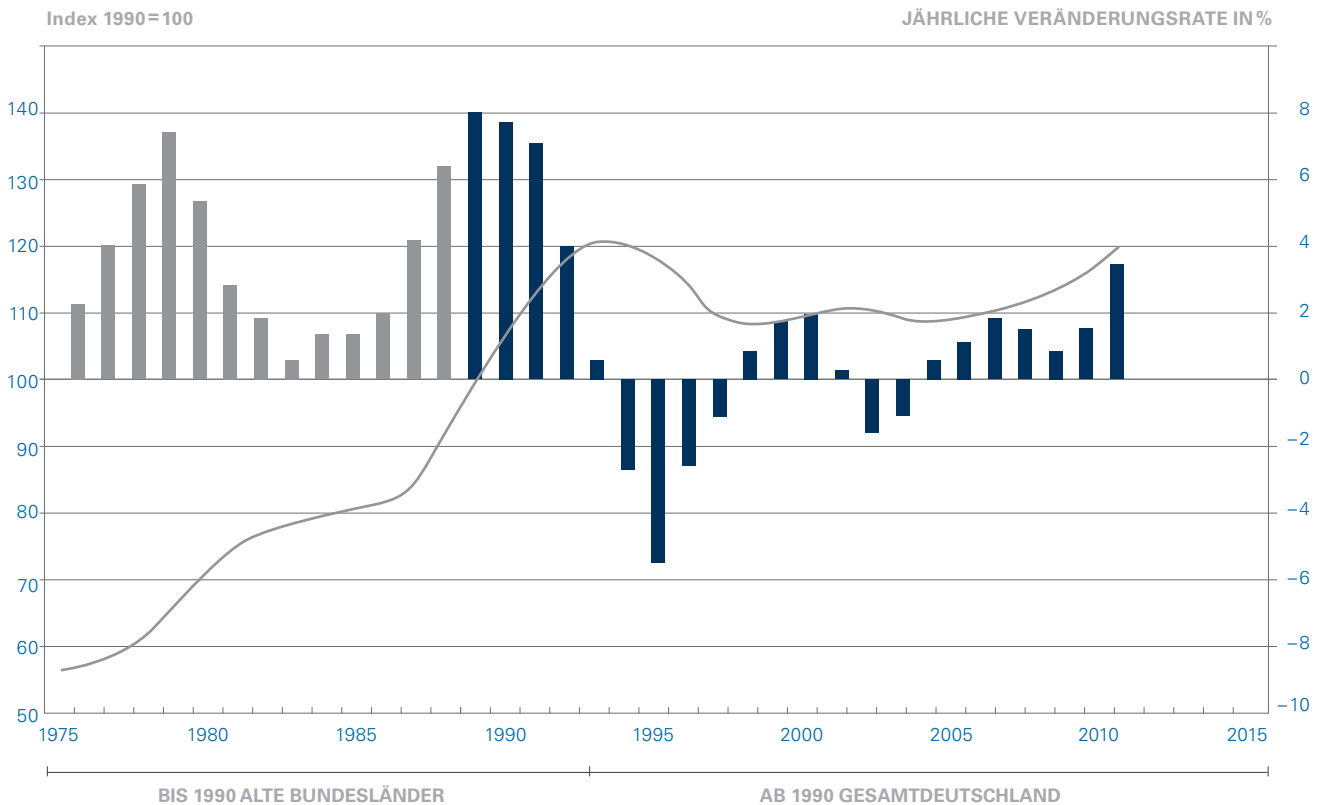
In den Beteiligungsprojekten DRE laufen die Modernisierungsarbeiten und die Umgestaltung der Wohneinheiten schrittweise weiter. Im DRE III sind inzwischen knapp 70 Prozent der neu gestalteten Wohnungen im renovierten „Roten Riesen“ vermietet. Der Baubeginn für das Objekt in unserer Mezzanine-Beteiligung (peg Loft Frankfurt) steht kurz bevor. Schon jetzt läuft der Verkauf der Lofts sehr gut an. Der momentane Verkaufsstand liegt bei über 75 Prozent.

FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 19,3 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 21,2 Prozent aus. In 2011 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

Fremdkapitalquote verringerte sich
auf 19,3 Prozent.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



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

QUELLE: BULWIENGESA AG, 2011

UNKLARE SITUATION IN 2012

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, in 2012 das Umfeld für ihre Anleger sinnvoll zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Wertpapiere

SCHLECHTES JAHR FÜR DIE WELTBÖRSEN

Hauptgründe für die bescheidene Börsenentwicklung sind die andauernde Eurokrise, die Abwertung der Spitzenbonität der USA sowie die Katastrophe in Japan. Die Haltung der Marktakteure ist weiterhin skeptisch.

ANLEGER FLÜCHTEN IN DIE USA

Durch die Verunsicherung infolge der europäischen Schuldenkrise entschieden sich immer mehr Anleger, ihr Kapital in US-amerikanische Aktien zu investieren – obwohl sich die US-Wirtschaft nicht besser als die europäische entwickelt. Neben Europa verzeichnete auch Asien einen Investitionsrückgang. Hier befürchteten die Anleger hohe Zinsen und Inflationsgefahr. Insgesamt hielten sich die US-Aktien besser als die europäischen und der Dow Jones schloss das Börsenjahr mit einem Gesamtergebnis von plus sechs Prozent ab.

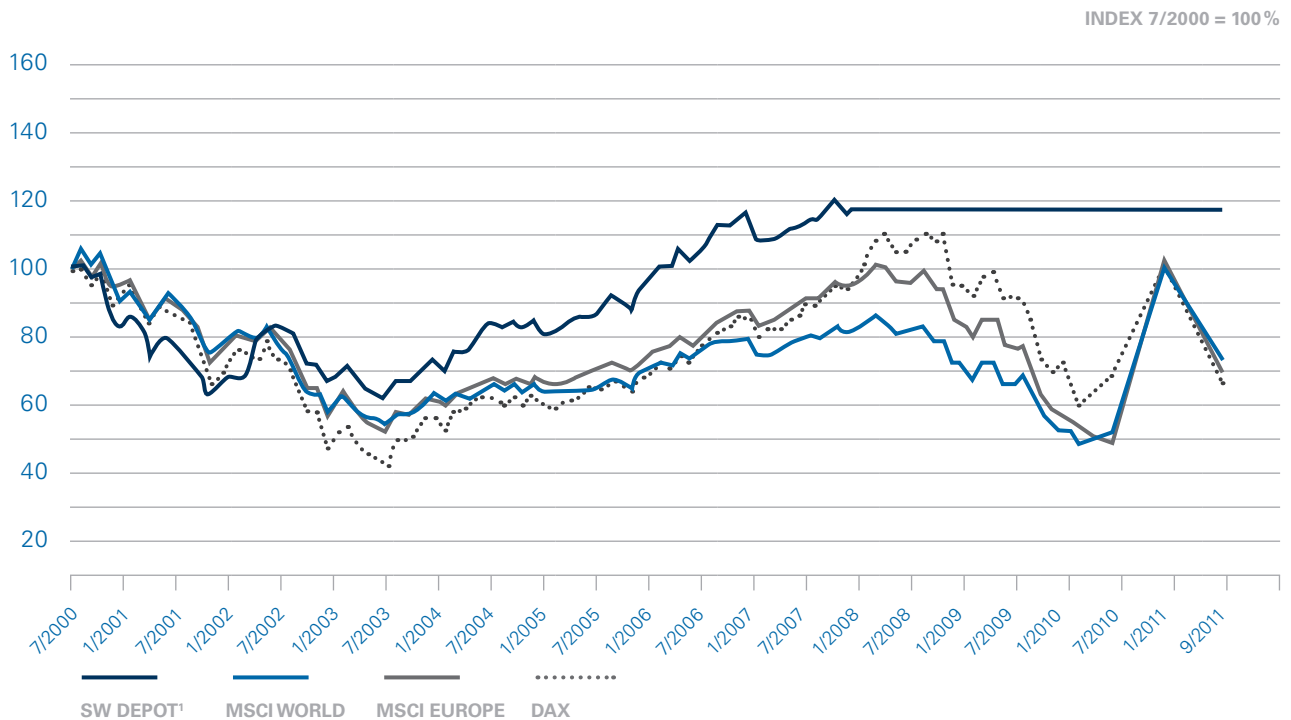
KAUF VON KONJUNKTURUNABHÄNGIGEN AKTIEN

Es wurde vermehrt in konjunkturunabhängige Branchen, wie die Nahrungsmittelindustrie, angelegt. Dabei gilt jedoch zu beachten, dass diese Aktien nicht günstig zu erwerben sind und sich der Profit bei der nächsten Konjunkturerholung in Grenzen hält. Im Jahr 2011 war der Euro-Dollar-Kurs konstant und der Euro lag ein Prozent im Plus. Nun hoffen die Anleger auf eine Aufwertung des US-Dollars.

Die Staatspleite im Euroland hatte die Aktienmärkte fest im Griff. Die deutschen Aktienindizes, DAX, MDAX, TecDAX und SDAX, schlossen das Jahr 2011 mit Verlusten ab. Dabei konnten Aktionäre wie bereits im Vorjahr durch Nebenwerte der Old Economy besser als aus Blue Chips oder Technologieaktien profitieren. Der deutsche Leitindex erreichte lediglich 5.898 Punkte und verzeichnete sein Jahrestief im Herbst 2011 mit 4.966 Punkten. Dies ist ein Minus im Vergleich zum Vorjahr von etwa 15 Prozent, obwohl Börsenexperten einen DAX-Wert von fast 8.000 Punkten für 2011 prognostizierten. Bis Ende 2012 wird der DAX-Wert auf 6.680 Punkte geschätzt. Angesichts der Fehlprognose für 2011 sind Anleger jedoch weiterhin vorsichtig.

Die deutschen Aktienindizes schlossen mit Verlusten ab.

WERTENTWICKLUNG



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

WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung AG hat auch im Jahr 2011 keine Wertpapierumsätze getätigt. Die aktuelle Entwicklung auf den Finanzmärkten unterstreicht diese Zurückhaltung.

AUSBLICK 2012

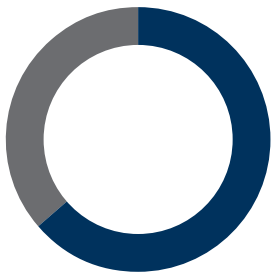
Angesichts der Unwägbarkeiten auf den Finanzmärkten und der Schuldenkrise erscheint es uns auch im Geschäftsjahr 2012 nicht opportun, Engagements bei Aktien einzugehen.

Alternative Investments

DIE ANLAGEKLASSE VERKLEINERTE SICH

Die Anlageklasse Alternative Investments, die zum Ende 2011 mit 6,4 Prozent (Vorjahr: 8,4 Prozent) am Gesamtportfolio beteiligt war, umfasst Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte „Secondaries“

ALTERNATIVE INVESTMENTS (GESAMT: 0,85 MIO. EURO)



Stand: 31.12.2011	
Maritime Investm. I	0,54 Mio. EUR
Sonstige	0,31 Mio. EUR

AUSBLICK

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



Starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt

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

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

DONAUESCHINGEN | VÁCER STRASSE 7

Objektmerkmale	Wohnhaus
Größe	7.793 qm
Größe Grundstück	671 qm (117 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	99.000 EUR

Zugangsdatum	01.03.2002
Fertigstellungsdatum	2000
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	6.695 EUR
Betriebsüberschuss 2011	5.470 EUR
Mietrendite	6,8 %
Unsere Einheiten	1 WE, 1 TG
Eigenkapital Ist	42 %
Fremdkapital Ist	57.500 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	418.660 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	69.675 EUR
Buchwert	66.686 EUR
Verkehrswert	115 TEUR

LEIPZIG | LÜTZNER STRASSE 149

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

Zugangsdatum	21.01.2002
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2011
Jahresmieteinnahme	13.159 EUR
Betriebsüberschuss 2011	11.458 EUR
Mietrendite	5,1 %
Unsere Einheiten	1 BE mit 6 TG
Eigenkapital Ist	78 %
Fremdkapital Ist	57.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	175.716 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	19.657 EUR
Buchwert	192.765 EUR
Verkehrswert	200 TEUR

RADOLFZELL | ROBERT-GERWIG-STRASSE 12



Objektmerkmale	Gewerbekomplex
Größe	480 qm
Größe Grundstück	5.378 qm (258 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	413.556 EUR

Zugangsdatum	12.11.2002
Fertigstellungsdatum	2009 / 1986
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	14.02.2018
Jahresmieteinnahme	58.241 EUR
Betriebsüberschuss 2011	51.630 EUR
Mietrendite	7,7 %
Unsere Einheiten	1 Gewerbe
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	476.477 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	51.923 EUR
Buchwert	390.523 EUR
Verkehrswert	425 TEUR

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 31.12.2011	0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	1.290 EUR
Betriebsüberschuss 2011	-1.179 EUR
Mietrendite	1,3 %
Unsere Einheiten	1 WE, 1 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	45.796 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	16.276 EUR
Buchwert	84.103 EUR
Verkehrswert	105 TEUR

ÜBERLINGEN | FRIEDHOFSTRASSE 32



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

Zugangsdatum	31.10.2004
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2015
Jahresmieteinnahme	9.120 EUR
Betriebsüberschuss 2011	7.641 EUR
Mietrendite	7,9 %
Unsere Einheiten	1 BE, 2 TG
Eigenkapital Ist	40 %
Fremdkapital Ist	60.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	66.100 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	9.067 EUR
Buchwert	102.464 EUR
Verkehrswert	180 TEUR

LEIPZIG | BÜTTNER STRASSE 10



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	3.248 qm
Größe Grundstück	1.759 qm
Kaufpreis	1.555.500 EUR

Zugangsdatum	01.01.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1914
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	22 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	34.809 EUR
Betriebsüberschuss 2011	-36.300 EUR
Mietrendite	2,2 %
Unsere Einheiten	8 GE, 2 WE (komplett)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	426.372 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	271.517 EUR
Buchwert	1.476.416 EUR
Verkehrswert	1.500 TEUR

LEIPZIG | LÜTZNER STRASSE 145



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	148,27 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 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	30.06.2012
Jahresmieteinnahme	9.723 EUR
Betriebsüberschuss 2011	8.956 EUR
Mietrendite	3,4 %
Unsere Einheiten	1 Praxis, 2 TG
Eigenkapital Ist	83 %
Fremdkapital Ist	48.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	294.935 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	14.006 EUR
Buchwert	109.343 EUR
Verkehrswert	142 TEUR

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 31.12.2011	70 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	31.257 EUR
Betriebsüberschuss 2011	19.551 EUR
Mietrendite	2,3 %
Unsere Einheiten	14 WE, 1 GE (komplett)
Eigenkapital Ist	75 %
Fremdkapital Ist	335.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	—
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	120.010 EUR
Buchwert	360.713 EUR
Verkehrswert	570 TEUR

LEIPZIG | STÖHRERSTRASSE 5A



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

Zugangsdatum	30.07.1996
Fertigstellungsdatum	1996
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	19.02.2014
Jahresmieteinnahme	43.200 EUR
Betriebsüberschuss 2011	41.483 EUR
Mietrendite	3,5 %
Unsere Einheiten	Lagerhalle
Eigenkapital Ist	68 %
Fremdkapital Ist	392.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.174.056 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	121.987 EUR
Buchwert	576.225 EUR
Verkehrswert	700 TEUR

WEINBÖHLA | DRESDNER STRASSE 71



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

Zugangsdatum	03.07.1996
Fertigstellungsdatum	1998
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	07.12.2012 / unbefristet
Jahresmieteinnahme	41.267 EUR
Betriebsüberschuss 2011	36.342 EUR
Mietrendite	5,9 %
Unsere Einheiten	2 GE (komplett)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	607.128 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	93.861 EUR
Buchwert	494.134 EUR
Verkehrswert	580 TEUR

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 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	30.06.2014 (Handel), 31.08.2018 (Anbau)
Jahresmieteinnahme	162.359 EUR
Betriebsüberschuss 2011	154.539 EUR
Mietrendite	6,8 %
Unsere Einheiten	1 BE, 1 Handel, 1 Anbau
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	2.566.353 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	211.188 EUR
Buchwert	1.402.748 EUR
Verkehrswert	1.880 TEUR

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 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2012
Jahresmieteinnahme	96.399 EUR
Betriebsüberschuss 2011	92.024 EUR
Mietrendite	5,2 %
Unsere Einheiten	Verwaltungsgebäude (komplett)
Eigenkapital Ist	49 %
Fremdkapital Ist	853.103 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.766.199 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	355.151 EUR
Buchwert	1.309.819 EUR
Verkehrswert	1.200 TEUR

ULM | WAGNERSTRASSE 68



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

Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	1927
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	92 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	58.968 EUR
Betriebsüberschuss 2011	57.091 EUR
Mietrendite	9,3 %
Unsere Einheiten	12 WE
Eigenkapital Ist	58 %
Fremdkapital Ist	263.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	241.988 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	18.030 EUR
Buchwert	615.277 EUR
Verkehrswert	690 TEUR

WEINGARTEN | NACHTWEIDE



Objektmerkmale	Tiefgaragenstellplätze
Größe	—
Größe Grundstück	7.566 qm TG (7 / 116 MEA)
Kaufpreis	97.500 EUR

Zugangsdatum	29.12.2003
Fertigstellungsdatum	—
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	0 %
Restmietlaufzeit	—
Jahresmieteinnahme	676 EUR
Betriebsüberschuss 2011	-4.726 EUR
Mietrendite	0,9 %
Unsere Einheiten	7 TG-Plätze
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	—
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	2010: 264 EUR
Buchwert	75.730 EUR
Verkehrswert	117 TEUR



In jeder Marktsituation das bestmögliche Ergebnis ansteuern

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

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

Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

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

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

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

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

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

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

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

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

UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

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

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende 13 Objekte sowie mehrere Einzelstellplätze in einem erschlossenen Baugebiet. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,3 Prozent (Vorjahr: 4,9 Prozent). In 2011 wurden in den Objekten Donaueschingen, Freiburg, Radolfzell und Weingarten weitere Veräußerungen im Umfang von rund 635 TEUR getätigt, weitere Verkäufe sind für 2012 geplant bzw. schon realisiert. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2011 etwa 266 TEUR (Vorjahr: 296 TEUR) an Zinserträgen.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 3.307 Verträge (Vorjahr: 3.887). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 104, etwa gleich hoch wie im Vorjahr (135). Weitere 289 Verträge (Vorjahr: 389) werden nach dem 31.12.2011 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

INVESTITIONEN

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

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 2,08 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote von 19,3 Prozent (Vorjahr: 21,2 Prozent). In 2011 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

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

VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein schwankendes, aber verbessertes Jahr 2011 zurück.

Nachdem bereits in den letzten Jahren vorwiegend hohe Verluste ausgewiesen wurden, ist das Berichtsjahr 2011 erneut mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen worden. Infolge des im Jahresverlauf konstanteren Marktumfelds, aber bedingt durch vereinzelte Weitergaben von Korrekturen im mittelbaren Anlagebereich und vor allem durch ordentliche Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2011 Verluste in Höhe von –3,0 EUR (Vorjahr: –2,8 Mio. EUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2011 31 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR Überschuss) und resultiert aus der Erstattung von Ertragsteuern und darauf entfallenden Nebenleistungen.

FINANZLAGE

Das Gesamtportfolio reduzierte sich im Geschäftsjahr 2011 um 1,7 Mio. EUR (Vorjahr: –3,8 Mio. EUR) auf rund 10,9 Mio. EUR (Vorjahr: 12,6 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung, Vermögensübertragungen sowie Auseinandersetzungen auslaufender Beteiligungen. Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von 0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR) aus. Im Laufe des Investitionsjahres 2011 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Jahr 2011 flossen der Gesellschaft rund 945 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen der Anleger zu.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

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

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

USA (1,8 Prozent) und die Eurozone (1,4 Prozent) eher ernüchternd aus. Für Deutschland geht der IWF für das Jahr 2012 von einem Wachstum von 1,3 Prozent aus.

Investitionsaktivitäten der Gesellschaft bleiben folglich auch in 2012 mit Unsicherheiten behaftet, da weiterhin nicht alle Marktrisiken (Eurozone, Energiewende etc.) erkennbar sind. Andererseits bieten stark schwankende Märkte die Chance, unter Einsatz niedrig verzinsten 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 oder Ereignisse von wesentlicher Bedeutung bekannt oder ersichtlich, die die Fortführung der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist gegenwärtig eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens nicht festzustellen.

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

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

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

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2011 uneinheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen. Kosten für Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus, konnten aber im vergangenen Jahr weiter reduziert werden. Die Zahl der Streitigkeiten hat im vergangenen Jahr erneut deutlich abgenommen.

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

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

PROGNOSEBERICHT

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

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

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

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

Das Management rechnet für das Jahr 2012 mit rund 800 TEUR (Vorjahr: 1,0 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinlagen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2011 weitere 289 (Vorjahr: 389) Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese Mitte 2012 in Höhe von 0,93 Mio. EUR (Vorjahr: 1,56 Mio. EUR) zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Mitteldispositionen bzw. notwendigen Desinvestitionen wurden bereits veranlasst bzw. sind in Umsetzung.

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

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

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, auch in 2012 den Immobilienmarkt für ihre Anleger sinnvoll 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.

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

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte wird für 2012 aufgrund weiterhin volatiler Märkte nicht erwartet.

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

BERICHTERSTATTUNG NACH § 289 ABS. 2 HGB

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

Markdorf, den 22.06.2012

Jürgen Koterzyna

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung AG zum 31.12.2011

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

Aktiva	2011 in Euro	2010 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	80.189,00	101.584,00
Grundstücke und Gebäude	7.256.951,65	8.110.969,94
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	2.571,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	2.850.941,22	4.112.257,12
	10.190.652,87	12.324.812,06
Umlaufvermögen		
Vorräte	13.500,00	—
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21.422.820,56	35.860.238,66
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	770.293,54	418.228,16
	22.206.614,10	36.278.466,82
Rechnungsabgrenzungsposten	8.041,48	9.862,12
Summe Aktiva	32.405.308,45	48.613.141,00

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

Passiva	2011 in Euro	2010 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	-99.047,18	-129.767,59
	463.373,89	432.653,48
Kapital stille Gesellschafter	26.856.093,66	43.426.307,21
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	91.040,00	115.300,00
	91.040,00	115.300,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.077.841,84	2.445.756,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196.409,52	129.967,57
Sonstige Verbindlichkeiten	2.720.549,54	2.051.905,14
	4.994.800,90	4.627.629,62
Rechnungsabgrenzungsposten	—	11.250,69
Summe Passiva	32.405.308,45	48.613.141,00

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

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2011 in Euro	2010 in Euro
Umsatzerlöse	1.441.951,79	1.291.623,12
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	675.170,60	708.227,37
Agioerträge	45.966,66	53.228,02
Erträge aus Vertragsauflösungen	714.218,85	520.898,37
Sonstige Umsatzerlöse	6.595,68	9.269,36
Sonstige betriebliche Erträge	64.361,28	294.199,86
Auflösung Rückstellungen	25.496,09	33.250,75
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	16.720,23	249.188,38
Erstattete Verwaltungskosten	10.375,81	8.566,87
Sonstige betriebliche Erträge	11.769,15	3.193,86
Personalaufwand	- 30.684,00	- 26.384,00
Abschreibungen	- 1.437.878,53	- 2.314.751,30
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-257.222,49	-264.750,86
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-1.180.656,04	-2.050.000,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 3.113.780,01	- 2.204.713,65
Verwaltung	-416.627,45	-444.902,52
Anlegerkontenverwaltung	-125.416,01	-128.588,25
Jahresabschluss und Prüfung	-24.814,80	-22.500,00
Rechtsberatung	-30.830,03	-52.344,54
Vermögensmanagement	-110.181,00	-119.874,40
Sonstige	-125.385,61	-121.595,33
Räume Objektaufwendungen	-256.238,02	-304.646,47
Nebenkosten	-196.657,22	-250.743,68
Instandhaltung	-57.599,73	-51.896,87
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-1.981,07	-2.005,92

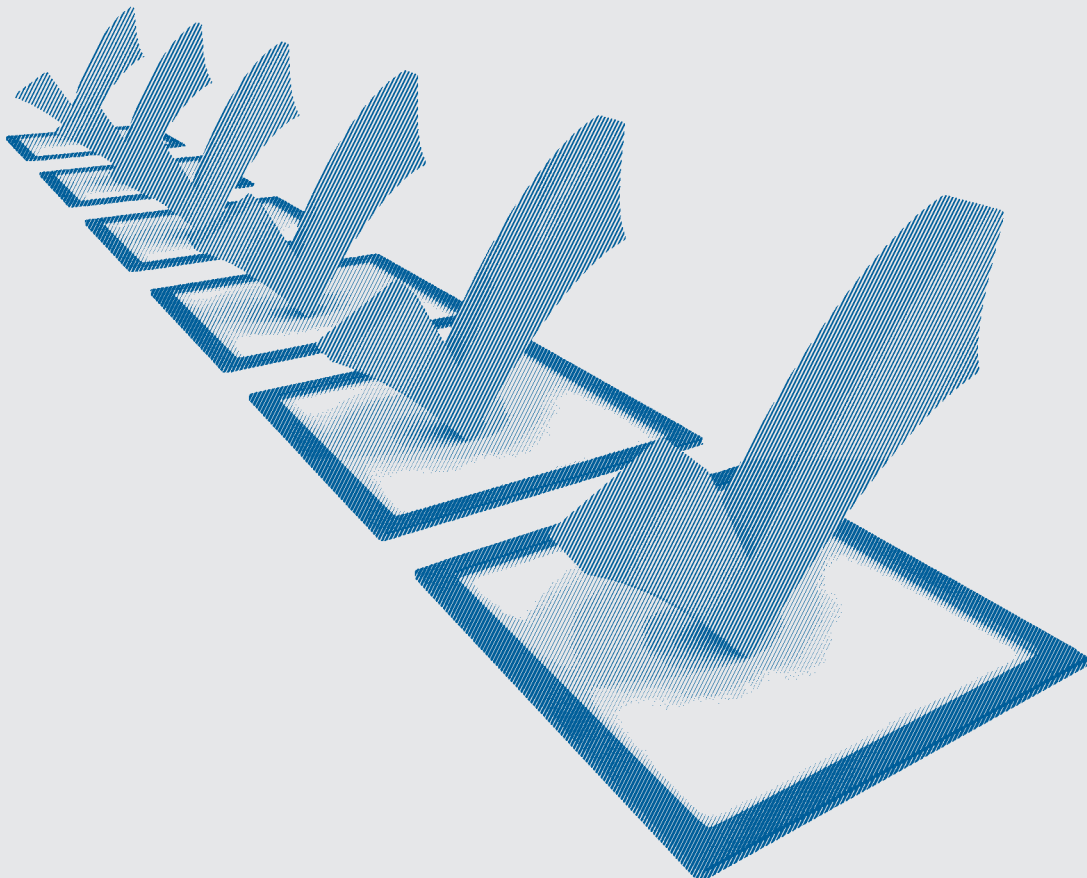
ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2011 in Euro	2010 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-55.588,83	-111.460,22
Verkaufsprovisionen Immobilien	—	—
Vermittlungsprovisionen	-10.624,00	-59.088,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-44.964,83	-52.372,22
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-18.706,83	-23.557,59
Sonstige	-2.366.618,88	-1.320.146,85
Vertragsauflösungen	-1.967.186,17	-1.258.686,50
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-36.892,38	-41.514,85
Forderungsverluste	-348.840,06	-10.322,52
Sonstige	-13.700,27	-9.622,98
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Finanzergebnis	100.229,98	176.220,29
Zinserträge	100.229,98	176.220,29
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-2.975.799,49	-2.783.805,68
Steuern	15.599,35	10.340,27
Erträge aus Verlustübernahme	3.022.119,25	2.810.948,75
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss Jahresfehlbetrag	30.720,41	16.802,80
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-129.767,59	-146.570,39
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn Bilanzverlust	-99.047,18	-129.767,59

Transparenz für Anleger und Geschäftspartner

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

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



Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

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

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

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2011 der Beteiligungen, Gesellschaften, bei denen Ausleihungen bestehen, und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden.

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

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

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2011 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr 2011 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2011 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat laufend über Maßnahmen zum Ausbau der Kundenbeziehungen und deren Auswirkungen informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 19.10.2011 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2011 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung 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 Lageberichts ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 25.07.2012

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

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

Telefon: 01805 – 97 52 70 (14 Cent / Minute) | Internet: www.suedwestrentaplus.de |

E-Mail: service@suedwestrentaplus.de