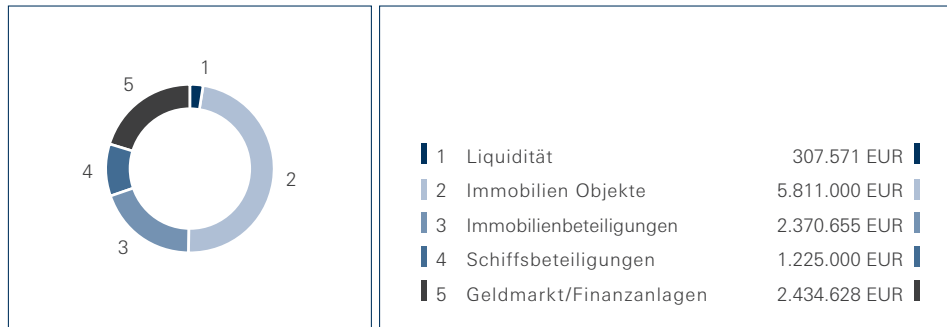


## Gesamtvermögensportfolio



Die Südwest Finanz Vermittlung AG setzt nach wie vor auf eine breite Diversifikation zur Risikonivellierung. Sachwertanlagen wird dabei tendenziell der Vorzug gegeben. Die Gesellschaft reagiert damit auf die bestehenden Marktbedingungen. Daneben macht sie sich die weiterhin hohe Nachfrage im Immobiliensektor zu eigen. Im Zuge der dritten Phase der Beteiligung mit auslaufenden Anlegerverträgen werden planmäßig weitere Desinvestitionen getätigt.

Das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG ist durch Immobilieninvestitionen und Beteiligungen geprägt. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 47,8% und die Immobilienbetei-

ligungen weitere 19,5% aus. Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen hat einen Anteil von 20,0 % und wird laufend zurückgeführt. Weiter hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen in Höhe von 10,1%.

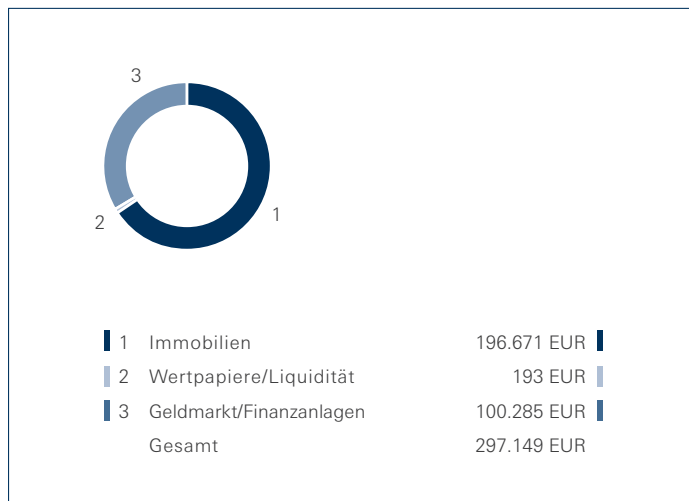
Als Liquidität verblieben weitere 2,5%. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge reduzierte sich das Gesamtportfolio weiter planmäßig auf rund 12,15 Mio. EUR.

## Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere <sup>1</sup> / Liqui.	Geldmarkt/Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	204.371	243	100.785	305.399
- Fremdfinanzierungskosten	-79.970	0	0	-79.970
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>124.401</b>	<b>243</b>	<b>100.785</b>	<b>225.430</b>
- direkt zurechenbare Kosten <sup>2</sup>	-69.975	-50	-500	-70.525
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>54.426</b>	<b>193</b>	<b>100.285</b>	<b>154.905</b>
+ Sonstige Erträge/Aufw. <sup>3</sup>	142.245	0	0	142.245
<b>Deckungsbeitrag III</b>	<b>196.671</b>	<b>193</b>	<b>100.285</b>	<b>297.149</b>

<sup>1</sup>) Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten seit Jahresbeginn (Zinsen, Dividenden u. ä. enthalten)  
<sup>2</sup>) z. B. Nebenkosten (bereinigt um NK-Erlöse), Instandhaltungskosten (ohne Rückst.), Gutachten, Grundsteuer, Wertpapiermanagementkosten u. ä.  
<sup>3</sup>) z. B. Veräußerungsgewinne (Verkaufspreise / Kaufpreise / evtl. Prov.), sonstige unregelmäßige Erträge  
 - Werte gerundet; interne Verwaltungs- und Gemeinkosten sowie Abschreibungen und Steuern sind i. d. R. unberücksichtigt (Anlageklasse Altern. Investments noch nicht berücksichtigt) -

## Ertragslage



Die Ertragslage der Südwest Finanz Vermittlung AG war im Wesentlichen durch laufende Erlöse im Immobilienbereich geprägt. Hier wurden per 30.06.2014 aus den bestehenden Mietverträgen Erlöse in Höhe von rund 204 TEUR erzielt, bei den Verkaufserlösen lag der Wert bei 563 TEUR. Hieraus wurde ein Gewinn in Höhe von 142 TEUR generiert. Für die zweite Jahreshälfte sind weitere Immobilienveräußerungen und damit Verkaufserlöse zu erwarten. Gleichzeitig konnten aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen regelmäßige Zinseinnahmen von rund 100 TEUR erzielt werden. Aus den Alternativen Investments bzw. Schiffsbeteiligungen sind im laufenden Jahr noch keine Erträge realisiert worden. Die Gesellschaft rechnet aber bis zum Jahresende in dieser Assetklasse mit zugewiesenen Erträgen aus Wertaufholungen. Letztlich konnten auch aus der laufenden Liquiditätshaltung Zinserträge gewonnen werden. Mit Blick auf das allgemein niedrige Zinsniveau (trotz EZB) sind hier allerdings keine größeren Ertragssprünge zu erwarten.

## Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis <sup>1</sup> [EUR]	Verkehrswert	Buchwert 30.06.2014	Mieteinnahmen 2014 [EUR]	Mietrendite <sup>2</sup> %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	100.966	4.862	3,4%
07.1996	Leipzig, Josephstraße 1a – verkauft	0	0	0	12.010	
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	700.000	551.535	21.600	3,5%
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	469.044	20.204	5,7%
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.200.042	48.199	5,8%
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	167.646	6.580	5,1%
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Str. 12	413.556	425.000	349.673	21.913	10,6%
09.2004	Aulendorf, „Schillerpark“ – verkauft	0	0	0	0	
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	180.000	95.112	4.560	7,9%
01.2006	Leipzig, Büttnerstraße 8/10 – verkauft	1.555.500	1.500.000	1.411.263	39.465	5,1%
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	800.000	586.760	24.978	7,9%
	<b>Gebäude gesamt</b>	<b>6.859.993</b>	<b>5.727.000</b>	<b>4.932.040</b>	<b>204.371</b>	<b>6,0%</b>
12.2003	Weingarten, Nachtweide, 7 TG-Plätze	54.882	84.000	54.882	0	
	<b>Gebäude und Grundstücke</b>	<b>6.914.875</b>	<b>5.811.000</b>	<b>4.986.922</b>	<b>204.371</b>	<b>5,9%</b>
<b>Verkäufe</b>	<i>Leipzig Josephstr., Aulendorf „Schillerpark“</i>		<b>Veräußerungsgewinne 2014</b>		<b>142.245</b>	
	<b>Gebäude und Grundstücke gesamt</b>	<b>6.914.875</b>	<b>5.811.000</b>	<b>4.986.922</b>	<b>346.616</b>	<b>10,0%</b>
<b>CO-Investments</b>						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	1.275.500	45.000	219.521	14.668	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58-64)	201.000	63.000	8.656	2.513	2,5%
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23-35)	940.000	214.000	500.001	20.680	4,4%
	<b>Immobilienbeteiligungen gesamt</b>	<b>2.416.500</b>	<b>322.000</b>	<b>728.178</b>	<b>37.861</b>	<b>1,6%</b>
	<b>Anlageklasse Immobilien</b>	<b>9.331.375</b>	<b>6.133.000</b>	<b>5.715.100</b>	<b>384.477</b>	<b>4,1%</b>

<sup>1)</sup> Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Kaufprovisionen (netto) <sup>2)</sup> auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

Immobilien werden weiterhin stark nachgefragt. Steigende Preise sind vor allem an sogenannten B-Standorten festzustellen, die gegenüber Metropolen, in denen sich die Preise immer weiter stabilisieren, zunehmend an Attraktivität gewinnen. Die Furcht vor einer möglichen Immobilienblase in Deutschland wird von den meisten Experten und Instituten als unbegründet betrachtet. Die steigenden Miet- und Verkaufspreise seien vielmehr eine nachvollziehbare Reaktion: Viele junge und ältere Menschen ziehen das Leben in der Stadt dem Landleben vor. Gerade die Hochschulstandorte ziehen viele junge Menschen an, die sich für ein Studium entschieden haben. Aber auch die ältere Generation schätzt die kurzen Wege zur alltäglichen Infrastruktur und das kulturelle Angebot einer Stadt. Konsequenterweise führt diese erhöhte Nachfrage zu steigenden Preisen. Experten sehen daher die Entwicklung der Immobilienpreise als stabil an. Dies gilt sowohl für Wohn- wie auch Geschäftsimmobilien. Die günstigen Zinsen machen den Erwerb einer Immobilie nach wie vor interessant.

Die Südwest Finanz Vermittlung AG erzielte mit ihren elf Objekten eine durchschnittliche Mietrendite von 6,0%. Zu Beginn des zweiten Quartals konnte das Objekt Leipzig, Josephstraße 1a veräußert werden, im Mai wurde erfolgreich das Objekt in der Leipziger Büttnerstraße 10 an einen Investor verkauft. Der Lebenszyklus der Beteiligung erfordert die Veräußerung von Sachwerten, in diesem Fall Immobilien, um entsprechende Desinvestitionen zu realisieren. Aus diesem Grund werden im Laufe des Jahres weitere Wohnungen bzw. Objekte aus dem Bestand zum Verkauf angeboten. Im Objekt Ulm, Wagnerstraße, stehen derzeit zwei von zehn Wohnungen leer. Dieser Leerstand wird in Kürze genutzt, um notwendige Sanierungen durchzuführen.

Beteiligungsprojekte Distressed Real Estate (DRE): Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße) sind aktuell etwa 70% der neu gestalteten Wohnungen im renovierten „Roten Riesen“ vermietet. Die Gewerbeflächen sind hingegen mit 55,5% nicht in dem Maße vermietet, wie ursprünglich geplant. Bei der Beteiligung DRE V (Bergheim) stehen für

das dritte Quartal Sanierungsarbeiten an, die schließlich zu einem höheren Verkaufspreis führen sollen. Zudem konnten wir im Wohnpark zwei Wohnungen im Einzelverkauf veräußern, weitere Veräußerungen sollen im Laufe des Jahres folgen.

### IMMOBILIENRENDITE

Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite <sup>1</sup>	5,3%
Istrendite <sup>2</sup>	6,0%
Belegungsquote <sup>3</sup>	80,0%

<sup>1</sup> Mietrendite bei ganzjähriger Vollvermietung vor Kosten  
<sup>2</sup> Mietrendite s. o. inklusive evtl. Veräußerungsgewinne  
<sup>3</sup> Mittelwert der Objektbelegung am Stichtag



Leipzig, Büttnerstraße 10