

Gesamtvermögensportfolio



Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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 Zweite AG ist durch Immobilieninvestitionen und Beteiligungen geprägt. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 9,5% und die Immobilien-

beteiligungen weitere 42,4% aus. Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen hat einen Anteil von 6,3% und wird laufend zurückgeführt. Weiter hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen in Höhe von

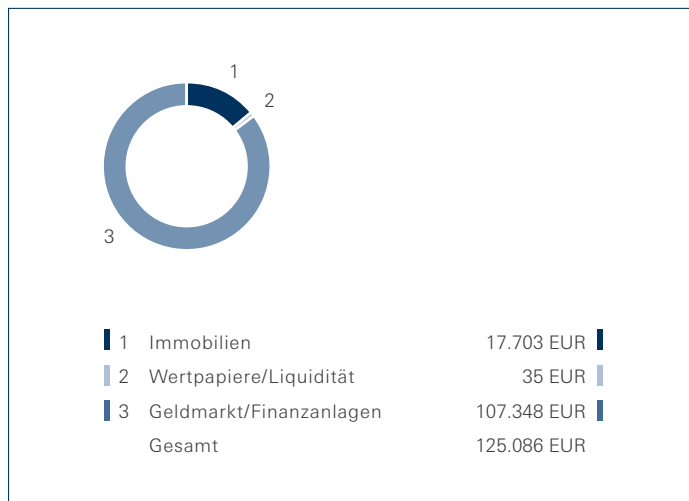
40,3%. Als Liquidität verblieben weitere 1,4%. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge reduzierte sich das Gesamtportfolio weiter planmäßig auf rund 15,30 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ / Liqui.	Geldmarkt/Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	36.845	85	108.048	144.978
- Fremdfinanzierungskosten	-11.533	0	0	-11.533
Deckungsbeitrag I	25.312	85	108.048	133.445
- direkt zurechenbare Kosten ²	-7.609	-50	-700	-8.359
Deckungsbeitrag II	17.703	35	107.348	125.086
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	0	0	0	0
Deckungsbeitrag III	17.703	35	107.348	125.086

¹) Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten seit Jahresbeginn (Zinsen, Dividenden u. ä. enthalten)
²) z. B. Nebenkosten (bereinigt um NK-Erlöse), Instandhaltungskosten (ohne Rückst.), Gutachten, Grundsteuer, Wertpapiermanagementkosten u. ä.
³) 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 Zweite AG war im Wesentlichen durch die laufenden Einkünfte aus den Finanzanlagen und dem Immobilienbereich geprägt. Die Erträge aus den bestehenden Mietverträgen beliefen sich bis zum 30.06.2014 auf rund 37 TEUR. Verkaufserlöse kann die Gesellschaft für das erste Halbjahr 2014 noch keine aufweisen. Für die zweite Jahreshälfte sind diese allerdings zu erwarten. Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen konnten regelmäßige Zinseinnahmen von etwa 108 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 Ertrags sprünge zu erwarten.

Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis ³ [EUR]	Verkehrswert	Buchwert 30.06.2014	Mieteinnahmen 2014 [EUR]	Mietrendite ² %
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	254.937	13.183	7,5%
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	361.300	570.000	152.285	6.630	3,7%
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	278.767	17.032	10,1%
	Gebäude gesamt	1.051.801	1.380.000	685.989	36.845	7,0%
12.2003	Weingarten, Nachtweide, 6 Stellplätze	27.967	72.000	27.967	0	0,0%
	Gebäude und Grundstücke	1.079.768	1.452.000	713.956	36.845	6,8%
Verkäufe		Veräußerungsgewinn 2014				0
	Gebäude und Grundstücke gesamt	1.079.768	1.452.000	713.956	36.845	6,8%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	4.296.000	540.000	2.613.706	49.404	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58-64)	231.000	74.000	10.184	2.888	2,5%
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23-35)	1.144.000	470.000	1.100.001	25.168	4,4%
	Immobilienbeteiligungen gesamt	5.671.000	1.084.000	3.723.891	77.460	1,4%
	Anlageklasse Immobilien	6.750.768	2.536.000	4.437.847	114.305	1,7%

¹⁾ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Kaufprovisionen (netto) ²⁾ 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 Geschäftsimmobiliën. Die günstigen Zinsen machen den Erwerb einer Immobilie nach wie vor interessant.

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG erzielte mit ihren verbliebenen Immobilien eine durchschnittliche Mietrendite von 6,8%. Immobili-

enveräußerungen wurden in der ersten Jahreshälfte noch keine umgesetzt. Diese sollen aber je nach Angebotslage bis zum Jahresende erfolgen.

Der Lebenszyklus der Beteiligung erfordert die Veräußerung von Sachwerten, in diesem Fall Immobilien, um entsprechende Desinvestitionen zu realisieren. Unter anderem sind Verkäufe im Objekt Donaueschingen, Vácerstr. 5 geplant.

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 2014 weitere 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 ¹	6,9%
Istrendite ²	6,8%
Belegungsquote ³	100%

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



Bergheim, Wohnpark Zieverich