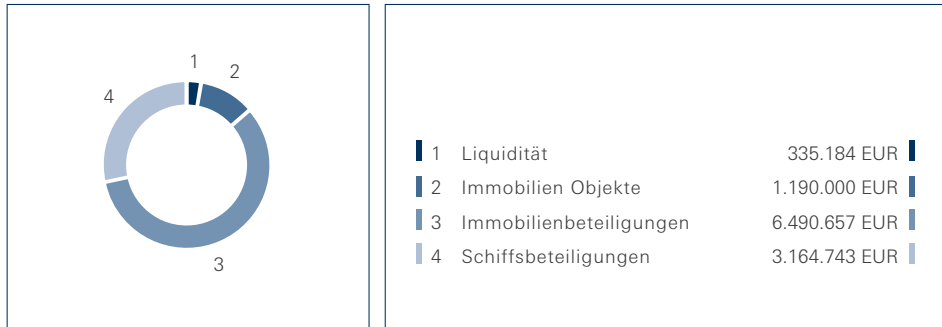


Gesamtvermögensportfolio



Der Immobilienmarkt bietet nach wie vor gute Verkaufschancen, die sich die Gesellschaft zu eigen macht. Auslaufende Anlegerverträge bedingen weiterhin Desinvestitionen, die entsprechend getätigt werden.

Die Wirren um die griechische Wirtschaft und die Rettung der griechischen Banken versetzen die Kapitalmärkte im zweiten Quartal 2015 in Unruhe. Vor diesem Hintergrund setzte die Südwest Finanz Vermittlung AG zur Risikonivellierung auf eine breite Diversifikation, wobei primär Sachwertanlagen berücksichtigt wurden.

Das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wird weiterhin durch Immobilieninvestitionen und Beteiligungen gebildet. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 10,6 Prozent auf, die Immobilienbeteiligungen einen Anteil von

58,1 Prozent. Weiter hält die Gesellschaft Schiffsbeteiligungen in Höhe von 28,3 Prozent. Als Liquidität verblieben 3,0 Prozent. Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen wurde in den vergangenen Jahren laufend zurückgeführt und ist zum 31.12.2014 aufgelöst

worden. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge betrug der Wert des Gesamtportfolios per 30.06.2015 rund 11,18 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ / Liqui.	Geldmarkt/Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	34.595	1.537	7.834	43.966
– Fremdfinanzierungskosten	–10.640	0	0	–10.640
Deckungsbeitrag I	23.955	1.537	7.834	33.326
– direkt zurechenbare Kosten ²	–4.809	–50	–500	–5.359
Deckungsbeitrag II	19.146	1.487	7.334	27.966
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	0	0	0	0
Deckungsbeitrag III	19.146	1.487	7.334	27.966

¹⁾ Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten im laufenden Jahr (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.)
 – Werte gerundet; interne Verwaltungs- und Gemeinkosten sowie Abschreibungen und Steuern sind i. d. R. unberücksichtigt (Priv.Equity/Alternat. Investments noch nicht berücksichtigt) –

Ertragslage



Die Ertragslage der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG im ersten Halbjahr 2015 war im Wesentlichen durch laufende Erlöse im Immobilienbereich geprägt. Die kumulierten Erträge aus den bestehenden Mietverträgen beliefen sich seit Jahresanfang auf etwa 34,6 TEUR. Verkaufserlöse aufgrund getätigter Immobilienveräußerungen konnte die Gesellschaft im ersten Quartal noch nicht realisieren.

Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen wurden regelmäßige Erlöse von rund 7.800 EUR erzielt.

In den Assetklassen Alternative Investments und Schiffsbeteiligungen erwartet die Gesellschaft zugewiesene Erträge aus Wertaufholungen. Aus der laufenden Liquiditätshaltung konnten Zinserträge gewonnen werden. Mit Blick auf das allgemein niedrige Zinsniveau (trotz EZB) sind hier allerdings keine größeren Ertragssprünge zu erwarten.

Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis ³ [EUR]	Verkehrswert ³ [EUR]	Buchwert 30.06.2015 [EUR]	Mieteinnahmen 30.06.2015 [EUR]	Mietrendite ² %
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	246.009	13.183	7,5%
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	361.300	380.000	97.677	4.380	2,4%
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	268.999	17.032	10,1%
	Gebäude gesamt	1.051.801	1.190.000	612.685	34.595	6,6%
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2015				0
	Gebäude und Grundstücke gesamt	1.051.801	1.190.000	612.685	34.595	6,6%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	4.296.000	511.000	86.556	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	1.005.000	668.801	25.168	4,4%
	Immobilienbeteiligungen gesamt⁴	5.671.000	1.590.000	765.541	77.460	2,7%
	Anlageklasse Immobilien	6.722.801	2.780.000	1.378.226	112.055	3,3%

¹ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Kaufprovisionen (netto) ² auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) ³ bereinigt um evtl. Verkäufe ⁴ Nominalwert

Immobilien werden weiterhin stark nachgefragt. Dies lässt die Preise für Mieten und Objektkäufe nach wie vor steigen. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und den historisch niedrigen Zinsen hält der Bauboom in Deutschland an. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2015 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2,6 Prozent mehr Neubauten bzw. Umbaumaßnahmen genehmigt. Damit hat sich der positive Trend, der seit 2010 anhält fortgesetzt, wenn auch nicht mehr ganz so stark: So betrug im ersten Halbjahr 2014 die Steigerung zum Vorjahreszeitraum noch satte 9,6 Prozent.

Gestiegen sind auch die Preise für Mieten, vor allem in Großstädten. Während Altmieten, die seit mehreren Jahren oder gar Jahrzehnten nicht umgezogen sind, relativ preisgünstig wohnen, werden diejenigen, die oft umziehen, mit deutlichen Mietsteigerungen konfrontiert. So erhöhten sich die Neuvertragsmieten in Berlin zwischen 2010 und 2015 um 29,7 Prozent, in Wolfsburg waren es sogar 31,2 Prozent.

Die vorgenannten Faktoren – steigende Mieten und Objektpreise – ziehen nicht nur inländische, sondern auch ausländische Investoren an. Beinahe zwei Drittel des gesamten Transaktionsvolumens des ersten Halbjahres 2015 erfolgten durch ausländische Investoren. Rund 14 Milliarden

Euro sind so zwischen Januar und Juni 2015 aus dem Ausland in den deutschen Immobilienmarkt geflossen.

Die **Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG** erzielte mit ihren verbliebenen Immobilien eine durchschnittliche Mietrendite von 6,6 Prozent. In den kommenden Monaten wird die Zeit für weitere Desinvestitionen in Form von Immobilienveräußerungen genutzt. Diese sind aufgrund des dem Ende zugehenden Lebenszyklus' der Beteiligung erforderlich.

Beteiligungsprojekte Distressed Real Estate (DRE): Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße) sind im „Roten Riesen“ rund 70 Prozent der Wohnungen und rund 56 Prozent der Gewerbeflächen vermietet. Für die Kioskfläche im Erdgeschoss des Roten Riesen haben wir seriöse Interessenten; die Anfragen werden derzeit geprüft. Die Beteiligung DRE IV weist zum Ende des zweiten Quartals einen Vermietungsstand von knapp 50 Prozent aus. Bei der Immobilienbeteiligung DRE V (Bergheim) liegt der Vermietungsstand per 30.06 bei etwa 70 Prozent. Mit einem Investor, der sich für den Globalkauf unserer Einheiten interessiert, führen wir derzeit zielführende Verhandlungen.

Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite ¹	6,9%
Istrendite ²	6,6%
Belegungsquote ³	100%

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

