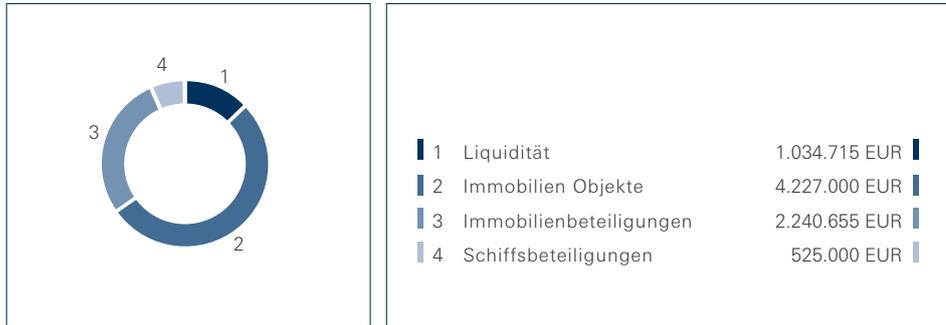


Gesamtvermögensportfolio



Auslaufende Anlegerverträge bedingen weiterhin Desinvestitionen. Der Immobilienmarkt bietet nach wie vor gute Verkaufschancen. Vor allem in den Großstädten, die weiterhin steigende Einwohnerzahlen aufweisen und somit nicht nur die Nachfrage nach Immobilien steigen lassen, sondern auch deren Kaufpreise und Mieten.

Vor dem Hintergrund volatiler Märkte setzte die Südwest Finanz Vermittlung AG zur Risikonivellierung weiterhin auf eine breite Diversifikation. Hierbei wurden primär Sachwertanlagen berücksichtigt.

Immobilieninvestitionen und Beteiligungen prägen weiterhin das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 52,7% und die Immobilienbetei-

ligungen weitere 27,9% aus. Die Gesellschaft hält außerdem Beteiligungen an Schiffsinvestitionen in Höhe von 6,5%. Als Liquidität verbleiben rund 12,9%. Das Gesamtportfolio betrug per 30.09.2015 rund 8,027 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ /Liqui.	Geldmarkt/ Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	235.149	3.253	4.914	243.315
– Fremdfinanzierungskosten	–39.250	0	0	–39.250
Deckungsbeitrag I	195.899	3.253	4.914	204.065
– direkt zurechenbare Kosten ²	–50.583	–75	–750	–51.408
Deckungsbeitrag II	145.316	3.178	4.164	152.657
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	0	0	0	0
Deckungsbeitrag III	145.316	3.178	4.164	152.657

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 AG wurde in den ersten neun Monaten des Jahres hauptsächlich durch laufende Erlöse im Immobilienbereich geprägt. Per 30.09.2015 wurden aus den bestehenden Mietverträgen Erlöse in Höhe von rund 235 TEUR erzielt. Im bisherigen Zeitraum 2015 sind keine Immobilienveräußerungen erfolgt.

Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen wurden regelmäßige Zins-einnahmen von knapp 5 TEUR realisiert. Zinserträge wurden aus der laufenden Liquiditätshaltung gewonnen. Mit Blick auf das nach wie vor äußerst niedrige Zinsniveau sind in dieser Sparte keine größeren Ertragssprünge zu erwarten. Bei den Alternativen Investments bzw. Schiffsbeteiligungen sind bis zum 30.09.2015 keine Erträge zu verbuchen. Die Gesellschaft rechnet in dieser Assetklasse noch mit zugewiesenen Erträgen aus Wertaufholungen.

Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis ³ [EUR]	Verkehrswert ³ [EUR]	Buchwert 30.09.2015 [EUR]	Mieteinnahmen 30.09.2015 [EUR]	Mietrendite ² %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	98.016	7.292	3,3%
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	700.000	539.190	32.400	3,4%
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	460.266	30.307	5,6%
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.145.153	72.299	5,7%
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	158.846	9.869	5,0%
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Str. 12	413.556	425.000	335.263	32.870	10,3%
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	180.000	91.436	6.840	7,7%
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	800.000	572.501	43.272	8,9%
	Gebäude gesamt	5.304.493	4.227.000	3.400.671	235.149	5,8%
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2015				0
	Gebäude und Grundstücke gesamt	5.304.493	4.227.000	3.400.671	235.149	5,8%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	1.275.500	43.000	5.101	22.002	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58-64)	201.000	63.000	8.656	3.769	2,5%
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23-35)	940.000	457.000	307.501	31.020	4,4%
	Immobilienbeteiligungen gesamt⁴	2.416.500	563.000	321.258	56.791	3,1%
	Anlageklasse Immobilien	7.720.993	4.790.000	3.721.929	291.940	4,9%

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

Deutschlands Immobilienmarkt befindet sich nach wie vor im Aufschwung. Vor allem in den Großstädten, die weiterhin steigende Einwohnerzahlen aufweisen, erhöht sich der Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend verläuft die Kurve der Preise für Mieten und Objektkäufe weiter nach oben. Zudem fördern die niedrigen Zinsen und fehlende Anlagealternativen den Bau-boom, erneut vor allem in Metropolen bzw. Großstädten.

Die positive Konjunktorentwicklung in Deutschland lässt auch die Nachfrage nach Büroflächen steigen. So ist der Gesamtbüroflächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2015 rund ein Fünftel höher als im Vorjahreszeitraum. Groß ist auch das Interesse von Investoren an Handelsimmobilien. So hat sich das Transaktionsvolumen bei diesem Immobiliensegment in den ersten neun Monaten des Jahres im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt.

Die Südwest Finanz Vermittlung AG erzielte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2015 mit ihren acht Objekten eine durchschnittliche Mietrendite von 5,8 Prozent.

Immobilienveräußerungen haben im dritten Quartal 2015 nicht stattgefunden. Diese sind jedoch vorgesehen, um die notwendigen Desinvestitionen zu erzielen, die aufgrund des zu Ende zugehenden Lebenszyklus' der Beteiligung erforderlich sind.

Beteiligungsprojekte Distressed Real Estate (DRE): Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße) sind im „Roten Riesen“ rund 70% der Wohnungen vermietet. Dadurch, dass wir die Kioskfläche im Erdgeschoss des Roten Riesen per 01.08.2015 neu vermieten konnten, hat sich der Anteil der vermieteten Gewerbefläche auf 61% erhöht.

Die Beteiligung DRE IV weist zum Ende des dritten Quartals einen Vermietungsstand von knapp 50% aus.

Bei der Immobilienbeteiligung DRE V (Bergheim) liegt der Vermietungsstand per 30.09. bei etwa 70%. Mit einem Investor, der sich für den Globalkauf unserer Einheiten interessiert, führen wir noch Verhandlungen, die in Kürze zum erhofften Abschluss führen sollen.

IMMOBILIENRENDITE	
Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite ¹	5,3%
Istrendite ²	5,8%
Belegungsquote ³	99,1%

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

