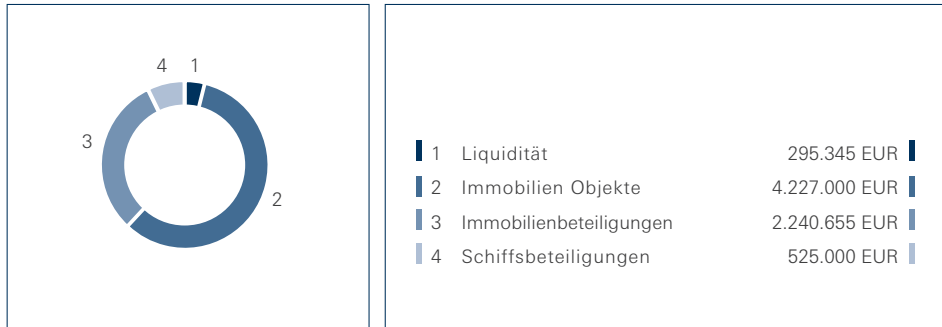


Gesamtvermögensportfolio



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.

Immobilieninvestitionen und Beteiligungen prägen weiterhin das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 58 Prozent und die Immobilienbeteiligungen

weitere 30,7 Prozent aus. Die Gesellschaft hält außerdem Beteiligungen an Schiffsinvestitionen in Höhe von 7,2 Prozent. Als Liquidität verbleiben rund 4,1 Prozent. Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen wurde, wie

bereits berichtet, zum 31.12.2014 aufgelöst. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge reduzierte sich das Gesamtportfolio weiter planmäßig auf rund 7,29 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ / Liqui.	Geldmarkt/Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	156.766	590	3.242	160.599
– Fremdfinanzierungskosten	–34.225	0	0	–34.225
Deckungsbeitrag I	122.541	590	3.242	126.374
– direkt zurechenbare Kosten ²	–36.866	–50	–500	–37.416
Deckungsbeitrag II	85.675	540	2.742	88.958
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	0	0	0	0
Deckungsbeitrag III	85.675	540	2.742	88.958

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 war, wie schon in den ersten drei Monaten des Jahres, auch im zweiten Quartal hauptsächlich durch laufende Erlöse im Immobilienbereich geprägt. Per 30.06.2015 wurden aus den bestehenden Mietverträgen Erlöse in Höhe von rund 157 TEUR erzielt. Im ersten Halbjahr 2015 wurden keine Immobilienveräußerungen realisiert. Diese sind für das kommende Quartal zu erwarten.

Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen wurden regelmäßige Zinseinnahmen von etwa 3.200 EUR realisiert. Zinserträge wurden aus der laufenden Liquiditätshaltung gewonnen. Mit Blick auf das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau (trotz EZB) sind hier allerdings keine größeren Ertragssprünge zu erwarten. Bei den Alternativen Investments bzw. Schiffsbeteiligungen sind bis zum 30.06.2015 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 30.06.2015 [EUR]	Mieteinnahmen 30.06.2015 [EUR]	Mietrendite ² %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	98.606	4.862	3,4%
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	700.000	541.659	21.600	3,5%
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	462.022	20.204	5,7%
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.156.131	48.199	5,8%
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	160.606	6.580	5,1%
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Str. 12	413.556	425.000	338.145	21.913	10,6%
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	180.000	92.171	4.560	7,9%
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	800.000	575.353	28.848	9,1%
	Gebäude gesamt	5.304.493	4.227.000	3.424.692	156.766	5,9%
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2015				0
	Gebäude und Grundstücke gesamt	5.304.493	4.227.000	3.424.692	156.766	5,9%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	1.275.500	43.000	5.101	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	457.000	307.501	20.680	4,4%
	Immobilienbeteiligungen gesamt⁴	2.416.500	563.000	321.258	37.861	3,1%
	Anlageklasse Immobilien	7.720.993	4.790.000	3.745.950	194.627	5,0%

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 AG** erzielte im ersten Halbjahr 2015 mit ihren acht Objekten eine durchschnittliche Mietrendite von 5,9 Prozent. In den kommenden Monaten werden weitere Immobilienveräußerungen getätigt, um die notwendigen Desinvestitionen zu erzielen, die aufgrund des dem Ende zugehenden Lebenszyklus' der Beteiligung erforderlich sind.

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.

IMMOBILIENRENDITE

Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite ¹	5,3%
Istrendite ²	5,9%
Belegungsquote ³	99,1%

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



Bergheim, Wohnpark Zieverich