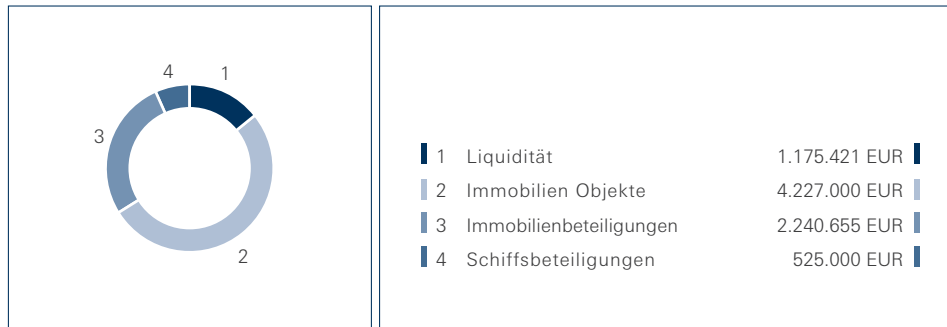


## Gesamtvermögensportfolio



Zur Risikonivellierung setzt die Südwest Finanz Vermittlung AG nach wie vor auf eine breite Diversifikation, wobei primär Sachwertanlagen berücksichtigt werden. Die schwankenden Indizes (DAX, TecDAX, MDAX etc.) und die weiterhin etwas unruhigen Fahrwasser der Finanz- und Kapitalmärkte erfordern diese Strategie. Auf dem Immobiliensektor ist immer noch eine hohe Nachfrage festzustellen, die sich die Gesellschaft zu eigen macht. Auslaufende Anlegerverträge bedingen weiterhin Desinvestitionen, die entsprechend getätigt werden.

Immobilieninvestitionen und Beteiligungen prägen nach wie vor das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 51,8% und die Immobilienbetei-

ligungen weitere 7,4% aus. Daneben hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen in Höhe von 6,4%. Als Liquidität verbleiben rund 14,4%. Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen wurde in den vergan-

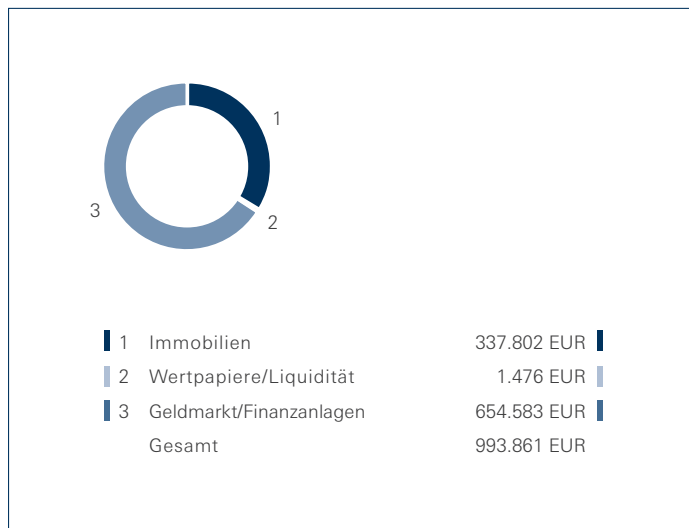
genen Jahren laufend zurückgeführt und ist zum Berichtsdatum aufgelöst worden. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge reduzierte sich das Gesamtportfolio weiter planmäßig auf rund 8,17 Mio. EUR.

## Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere <sup>1</sup> / Liqui.	Geldmarkt/Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	373.062	1.576	168.756	543.394
- Fremdfinanzierungskosten	-121.579	0	0	-121.579
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>251.483</b>	<b>1.576</b>	<b>168.756</b>	<b>421.815</b>
- direkt zurechenbare Kosten <sup>2</sup>	-145.725	-100	-1.000	-146.825
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>105.758</b>	<b>1.476</b>	<b>167.756</b>	<b>274.990</b>
+ Sonstige Erträge/Aufw. <sup>3</sup>	232.044	0	486.827	718.871
<b>Deckungsbeitrag III</b>	<b>337.802</b>	<b>1.476</b>	<b>654.583</b>	<b>993.861</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



Wie schon in den ersten drei Quartalen des Jahres war die Ertragslage der Südwest Finanz Vermittlung AG auch in den zurückliegenden drei Monaten im Wesentlichen durch laufende Erlöse im Immobilienbereich geprägt. Per 31.12.2014 wurden aus den bestehenden Mietverträgen Erlöse in Höhe von rund 373 TEUR erzielt. Bei den Verkaufserlösen liegt der Wert bei ca. 2,14 Mio. EUR, woraus ein Gewinn in Höhe von 232 TEUR hervorging. Weitere Immobilienveräußerungen und entsprechende Verkaufserlöse sind in den kommenden Monaten zu erwarten. Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen wurden regelmäßige Zinseinnahmen von etwa 170 TEUR realisiert. Letztlich konnten auch aus der laufenden Liquiditätshaltung Zinserträge gewonnen werden. Mit Blick auf das allgemein niedrige Zinsniveau sind hier allerdings keine größeren Ertragssprünge zu erwarten. Bei den Alternativen Investments bzw. Schiffsbeteiligungen sind im laufenden Jahr noch keine Erträge zu verbuchen. In der Anlageklasse Geldmarkt/Finanzanlagen konnte die Gesellschaft im Zuge der Auflösung im vierten Quartal Erträge aus Wertaufholungen in Höhe von 486 TEUR verbuchen.

## Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis <sup>1</sup> [EUR]	Verkehrswert [EUR]	Buchwert 31.12.2014 [EUR]	Mieteinnahmen 31.12.2014 [EUR]	Mietrendite <sup>2</sup> %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	99.786	9.723	3,4%
07.1996	Leipzig, Josephstraße 1a – verkauft	0	0	0	12.010	
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	700.000	546.597	43.200	3,5%
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	465.533	40.409	5,7%
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.178.086	96.399	5,8%
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	164.126	13.159	5,1%
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Str. 12	413.556	425.000	343.909	43.826	10,6%
09.2004	Aulendorf, „Schillerpark“ – verkauft	0	0	0	0	
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	180.000	93.642	9.120	7,9%
01.2006	Leipzig, Büttnerstraße 8/10 – verkauft	0	0	0	52.621	
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	800.000	581.056	52.596	8,3%
	<b>Gebäude gesamt</b>	<b>5.304.493</b>	<b>4.227.000</b>	<b>3.472.734</b>	<b>373.062</b>	<b>7,0%</b>
12.2003	Weingarten, Nachtweide, 7 TG-Plätze – verkauft	0	0	0	0	
	<b>Gebäude und Grundstücke</b>	<b>5.304.493</b>	<b>4.227.000</b>	<b>3.472.734</b>	<b>373.062</b>	<b>7,0%</b>
<b>Verkäufe</b>	<i>Lpz. Josephstr., Aulend. Schillerpark, Weing. Nachtw.</i>		<b>Veräußerungsgewinne 2014</b>		<b>232.044</b>	
	<b>Gebäude und Grundstücke gesamt</b>	<b>6.914.875</b>	<b>4.227.000</b>	<b>3.472.734</b>	<b>605.106</b>	<b>11,4%</b>
<b>CO-Investments</b>						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	1.275.500	43.000	219.521	29.337	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58–64)	201.000	63.000	8.656	5.025	2,5%
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23–35)	940.000	457.000	500.001	41.360	4,4%
	<b>Immobilienbeteiligungen gesamt</b>	<b>2.416.500</b>	<b>563.000</b>	<b>728.178</b>	<b>75.722</b>	<b>3,1%</b>
	<b>Anlageklasse Immobilien</b>	<b>7.720.993</b>	<b>4.790.000</b>	<b>4.200.912</b>	<b>680.828</b>	<b>8,8%</b>

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

Die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt legten im vierten Quartal 2014 weiter zu. Im Jahresdurchschnitt ist der Anstieg bei den gewerblichen Immobilien mit 3,8% anzugeben, bei den Wohnimmobilien sind es rund 5%. Noch höher fiel der Anstieg bei den Eigentumswohnungen aus: um fast 6% im Vergleich zum Vorjahr. Die Preissteigerungen spiegeln die hohe Attraktivität deutscher Immobilien wider – im In- und Ausland. Infolge der hohen Preise lässt sich eine leichte Schwächung der Nachfrage feststellen. Dies trifft vor allem bei Wohnungen auf den städtischen Immobilienmärkten zu.

Die Bundesbank sieht auch weiterhin keine Anzeichen für eine Preisblase auf dem Immobilienmarkt – mit Ausnahme von ein paar Städten; dort seien die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser teilweise deutlich überbewertet.

Zusammengefasst bleibt die Nachfrage nach Immobilien auch im letzten Quartal des Jahres 2014 sehr hoch, wenngleich diese gegenüber 2013 leicht gefallen ist. Hierzu tragen auch die Neuimmobilien bei, die in 2014 den Markt bereichern haben.

Den Wirtschafts- und Immobilienstandort Leipzig bewerten Investoren und Immobilienexperten mit besten Noten und sehen langfristig gute Investmentchancen.

Die Südwest Finanz Vermittlung AG erzielte im vorliegenden Quartal mit 8 Objekten eine durchschnittliche Mietrendite von 7,0%. Veräußerungen von Wohnungen bzw. Objekten aus dem Bestand haben im vierten Quartal 2014 keine stattgefunden. Im folgenden Quartal sollen erneut Objekte veräußert werden.

Das Sanierungsvorhaben im Objekt Ulm, Wagnerstraße wurde im vierten Quartal 2014 begonnen. Sobald die Sanierung abgeschlossen ist, erwarten wir eine rasche Vermietung der aktuell noch unvermieteten Wohnung.

### Beteiligungen Distressed Real Estate (DRE)

Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36–38) sind im „Roten Riesen“ rund 69% der Wohnungen vermietet. Die Gewerbeflächen sind zu rund 55% ausgelastet, und damit unter dem Wert, der ursprünglich vorgesehen war. Bei der Betei-

ligung DRE V (Wohnpark Zieverich, Bergheim) wurde nach Beendigung der Sanierungsarbeiten ein Objekt verkauft. Weitere Veräußerungen stehen an.

IMMOBILIENRENDITE	
Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite <sup>1</sup>	5,3%
Istrendite <sup>2</sup>	11,4%
Belegungsquote <sup>3</sup>	98,9%

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

