

## Gesamtvermögensportfolio



Zur Risikonivellierung setzt die Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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 Zweite AG. Während die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 10,7% aufweisen, beträgt der Wert bei den Immobilienbeteiligungen ca. 58,3%.

Weiter hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen in Höhe von 28,4%. Als Liquidität verblieben weitere 2,6%. Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen wurde in den vergangenen Jahren laufend zurückgeführt und ist zum Berichtsdatum auf-

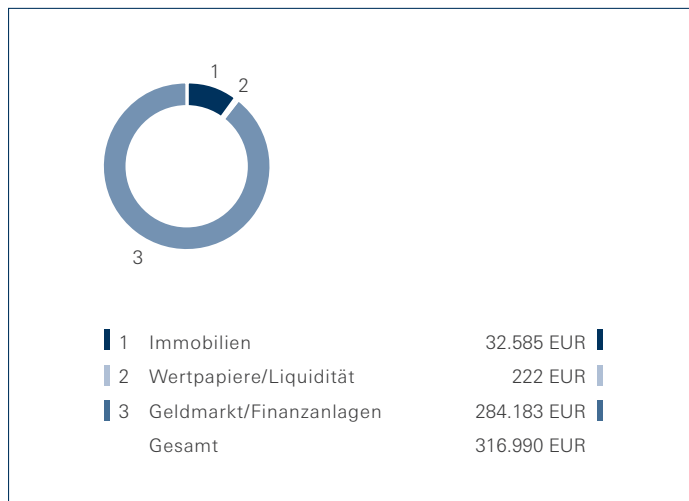
gelöst worden. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge betrug der Wert des Gesamtportfolios zum Ende des vierten Quartals 2014 rund 11,14 Mio. EUR.

## Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere <sup>1</sup> / Liqui.	Geldmarkt/Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	72.565	322	141.952	214.839
- Fremdfinanzierungskosten	-22.580	0	0	-22.580
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>49.985</b>	<b>322</b>	<b>141.952</b>	<b>192.259</b>
- direkt zurechenbare Kosten <sup>2</sup>	-33.284	-100	-1.000	-34.384
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>16.702</b>	<b>222</b>	<b>140.952</b>	<b>157.876</b>
+ Sonstige Erträge/Aufw. <sup>3</sup>	15.884	0	143.231	159.115
<b>Deckungsbeitrag III</b>	<b>32.585</b>	<b>222</b>	<b>284.183</b>	<b>316.990</b>

<sup>1</sup>) Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten im laufenden Jahr (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.)  
 - 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 wird im Wesentlichen durch die laufenden Einkünfte aus den Finanzanlagen und dem Immobilienbereich geprägt. Die kumulierten Erträge aus den bestehenden Mietverträgen beliefen sich bis zum 31.12.2014 auf etwas über 73 TEUR. Bei den Verkaufserlösen liegt der Wert bei ca. 109 TEUR, woraus ein Gewinn in Höhe von rund 16 TEUR entstanden ist. Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen konnten regelmäßige Erlöse von ca. 161 TEUR erzielt werden. Die Assetklassen Alternative Investments bzw. Schiffsbeteiligungen sind in diesem Jahr ertraglos geblieben. Aus der laufenden Liquiditätshaltung konnten Zinserträge gewonnen werden. Mit Blick auf das allgemein niedrige Zinsniveau sind hier allerdings keine größeren Ertragssprünge zu erwarten. In der Anlageklasse Geldmarkt/Finanzanlagen konnte die Gesellschaft im vierten Quartal im Zuge der Auflösung Erträge aus Wertaufholungen in Höhe von 143 TEUR verbuchen.

## Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis <sup>3</sup> [EUR]	Verkehrswert [EUR]	Buchwert 31.12.2014 [EUR]	Mieteinnahmen 31.12.2014 [EUR]	Mietrendite <sup>2</sup> %
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	250.473	26.366	7,5%
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	361.300	380.000	98.811	12.135	3,4%
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	273.883	34.064	10,1%
	<b>Gebäude gesamt</b>	<b>1.051.801</b>	<b>1.190.000</b>	<b>623.167</b>	<b>72.565</b>	<b>6,9%</b>
12.2003	Weingarten, Nachtweide, 6 Stellplätze – verkauft	0	0	0	0	
	<b>Gebäude und Grundstücke</b>	<b>1.051.801</b>	<b>1.190.000</b>	<b>623.167</b>	<b>72.565</b>	<b>6,9%</b>
<b>Verkäufe</b>	<i>Weing., Nachtweide 6 Stp., Donauesch., Vácer Str.</i>		<b>Veräußerungsgewinne 2014</b>		<b>15.883</b>	
	<b>Gebäude und Grundstücke gesamt</b>	<b>1.051.801</b>	<b>1.190.000</b>	<b>623.167</b>	<b>88.448</b>	<b>8,4%</b>
<b>CO-Investments</b>						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	4.296.000	511.000	2.613.706	98.808	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58–64)	231.000	74.000	10.184	5.775	2,5%
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23–35)	1.144.000	1.005.000	1.100.001	50.336	4,4%
	<b>Immobilienbeteiligungen gesamt</b>	<b>5.671.000</b>	<b>1.590.000</b>	<b>3.723.891</b>	<b>154.919</b>	<b>2,7%</b>
	<b>Anlageklasse Immobilien</b>	<b>6.722.801</b>	<b>2.780.000</b>	<b>4.347.058</b>	<b>243.367</b>	<b>3,6%</b>

<sup>1)</sup> Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Kaufprovisionen (netto) <sup>2)</sup> auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) <sup>3)</sup> bereinigt um evtl. Verkäufe

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 bereichert haben.

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

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG erzielte mit ihren verbliebenen Immobilien eine durchschnittliche Mietrendite von 6,9%. Der auf sein Ende zugehende Lebenszyklus der Beteiligung erfordert die Veräußerung von Sachwerten, in diesem Fall Immobilien, um entsprechende Desinvestitionen zu realisieren. In diesem Zuge wurde im vierten Quartal im Objekt Donaueschingen, Vácer Straße 5 (siehe Bild) eine Wohneinheit veräußert.

### 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 Beteiligung DRE V (Bergheim) wurde nach Beendigung der Sanierungsarbeiten ein Objekt verkauft. Weitere Veräußerungen stehen an.

### IMMOBILIENRENDITE

Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite <sup>1</sup>	6,9%
Istrendite <sup>2</sup>	<b>8,4%</b>
Belegungsquote <sup>3</sup>	100%

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

### Donaueschingen, Vácer Straße 5

