

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 Dritte AG ist in erster Linie durch Immobilieninvestitionen und Beteiligungen geprägt. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 23,7 Prozent und die Immobilienbeteiligungen einen Anteil von

47,9 Prozent aus. Weiter hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen sowie Mischfonds mit alternativen Investments, Schiffs- und Zweitmarktfonds in Höhe von 17,2 Prozent. Die Private Equity-Investitionen sind mit 9,8 Prozent gewichtet. Als Liquidität verblieben 1,3 Prozent.

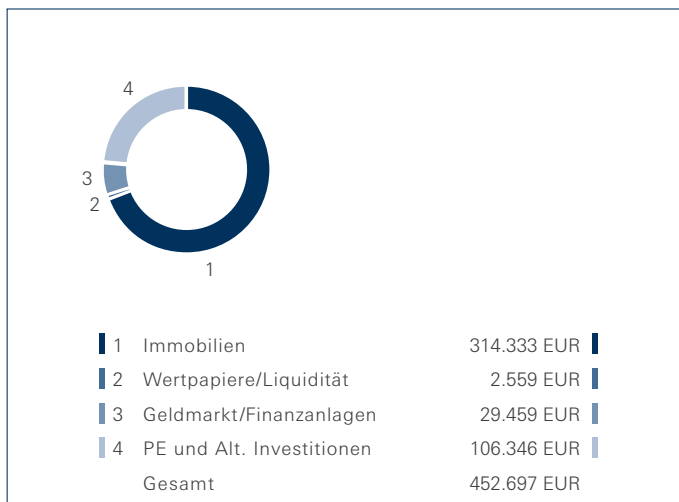
Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen wurde in den vergangenen Jahren sukzessive zurückgeführt und ist zum 31.12.2014 aufgelöst worden. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge reduzierte sich das Gesamtportfolio planmäßig auf rund 33,27 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ / Liqui.	Geldmarkt- und Finanzanlagen	Private Equity/ Alternat. Investm.	Gesamtergebnis
Erträge	252.292	2.609	29.959	106.446	391.307
– Fremdfinanzierungskosten	–888	0	0	0	–888
Deckungsbeitrag I	251.405	2.609	29.959	106.446	390.419
– direkt zurechenbare Kosten ²	–58.342	–50	–500	–100	–58.992
Deckungsbeitrag II	193.062	2.559	29.459	106.346	331.427
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	121.271	0	0	0	121.271
Deckungsbeitrag III	314.333	2.559	29.459	106.346	452.698

¹ Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten (nicht realisiert; Dividenden u. ä. enthalten) bzw. seit Verkauf sind v.a. Zinserträge berücksichtigt
² z. B. Nebenkosten (bereinigt um NK-Erlöse), Instandhaltungskosten (ohne Rückstell.), Gutachten, Grundsteuer, Wertpapiermanagementkosten u. ä.
³ z. B. Immobilienveräußerungsgewinne (Verkaufspreise ./. Kaufpreise ./. evtl. Prov.), Beteiligungserträge
– Werte gerundet; interne Verwaltungs- und Gemeinkosten sowie Abschreibungen und Steuern sind unberücksichtigt –

Ertragslage



Die Ertragslage der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG war im ersten Halbjahr 2015 durch Erlöse im Immobilienbereich (252 TEUR) und bei den Alternativen Investments/Private Equity (106 TEUR) geprägt. Aus der laufenden Liquiditätshaltung wurden erneut Zinserträge generiert.

Mit der 17. Private Equity-Ausschüttung von Golding Capital Partners ist per Ende April 2015 ein Betrag in Höhe von 400.000 Euro ausgeschüttet worden. Mit einer weiteren Ausschüttung in 2015 wird gerechnet.

Auf dem Schiffsmarkt haben die Reedereien nach wie vor mit Überkapazitäten zu kämpfen, denen u.a. niedrige Frachtraten entgegenstehen. Die Schiffsfondsgesellschaften müssen daher zu niedrigeren Raten als ursprünglich kalkuliert verchartern und in der Folge die Ausschüttungen verschieben, um keine zusätzlichen Liquiditätsprobleme zu verursachen.

Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis ³ [EUR]	Verkehrswert ³ [EUR]	Buchwert 30.06.2015 [EUR]	Mieteinnahmen 30.06.2015 [EUR]	Mietrendite ² %
06.2006	Friedrichshafen, Ehlerstraße 19	453.200	520.000	409.645	17.589	7,8%
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6	175.000	160.000	131.603	3.300	3,8%
10.2012	Crailsheim, Schillerstr. 45	2.060.000	2.768.000	2.677.674	103.398	10,0%
10.2012	Leipzig, Holbeinstr. 38a	100.000	128.000	114.643	3.402	6,8%
01.2014	Leipzig, Holbeinstr. 38b – verkauft	0	0	0	0	
12.2014	Leipzig, Holbeinstr. 38–48 – verkauft	3.800.000	3.800.000	3.800.000	99.372	5,2%
10.2012	Nürnberg, Pirkheimer Straße 77	0	0	0	4.684	
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	520.000	517.333	20.548	7,9%
	Gebäude gesamt	7.108.200	7.896.000	7.650.899	252.292	7,1%
Verkäufe	<i>Nürnb., Pirkh. Str., Lpz. Holb.str. 38b</i>		Veräußerungsgewinn 2015		121.271	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	7.108.200	7.896.000	7.650.899	373.564	10,5%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	9.024.370	1.483.000	3.055.628	103.780	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58–64)	1.293.000	557.000	457.199	16.163	2,5%
2008	Beteil. DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23–35)	3.219.000	2.539.000	2.257.249	70.818	4,4%
2007	BIG Immobilienbeteiligung	565.000	710.000	617.499	45.000	15,9%
	Immobilienbeteiligungen gesamt⁴	14.101.370	5.289.000	6.387.575	235.761	3,3%
	Anlageklasse Immobilien	21.209.570	13.185.000	14.038.475	609.324	5,7%

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 Dritte AG** erzielte im ersten Halbjahr 2015 mit ihren sechs Objekten eine durchschnittliche Mietrendite von 7,1 Prozent.

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	6,5%
Istrendite ²	10,5%
Belegungsquote ³	100%

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



Private Equity/Alternative Investments

Alle Kapitaleinkommen entstehen in Unternehmen. Die unternehmerische Wertschöpfung stellt damit den Ursprung unseres materiellen Wohlstands dar. Private Equity verkörpert dabei die unmittelbarste Beteiligung am Erfolg dieser Wertschöpfung.

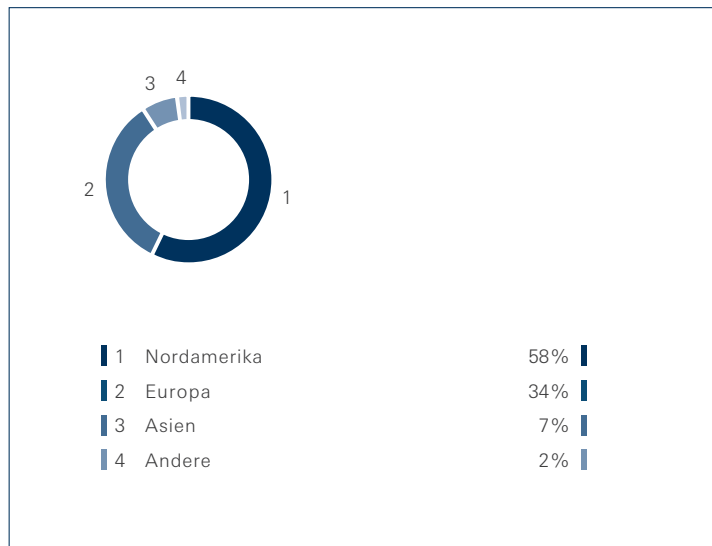
Die Beimischung von Private Equity ist sinnvoll, um ein Portfolio breiter zu streuen und damit das Gesamtrisiko zu senken (Stichwort „Diversifikation“). Dabei ist der Dachfonds die Beteiligungsform des Private Equity, die die höchste quantitative und qualitative Streubreite erreicht.

Aus dem Private Equity-Dachfonds **Golding Capital 1** (GC 1), der vom Münchner Investment Manager Golding Capital Partners verwaltet wird, hat die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG per 30.04.2015 die insgesamt 17. Ausschüttung erhalten. Es handelt sich dabei um die erste des Jahres. Die Höhe der Ausschüttung beläuft sich auf 400 TEUR, was vier Prozent des Nominalkapitals entspricht.

In welchen Regionen und Branchen der GC 1 per 30.06.2015 investiert war, entnehmen Sie bitte der aufgeführten Grafik.

Die Containerschiffahrt kämpft mittlerweile das siebte Jahr mit Überkapazitäten, denen unter anderem niedrige Frachtraten entgegen stehen. Die Schiffsfondsgesellschaften müssen in der Folge zu deutlich niedrigeren Raten als ursprünglich kalkuliert verchartern. Aufgrund dieser Situation müssen die Schiffsfondsgesellschaften die Ausschüttungen verschieben, um keine zusätzlichen Liquiditätsprobleme zu generieren.

Verteilung nach Regionen



Verteilung nach Branchen

