

Gesamtvermögensportfolio



Trotz steigender Indizes (DAX, TDAX, MDAX) zu Beginn und in den folgenden Monaten des Jahres setzte die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zur Risikonivellierung auf eine breite Diversifikation. Dabei werden primär Sachwertanlagen berücksichtigt.

Auf dem Immobiliensektor ist weiterhin eine sehr hohe Nachfrage festzustellen, die sich die Gesellschaft zu eigen macht. Auslaufende Anlegerverträge bedingen weiterhin Desinvestitionen, die entsprechend getätigt werden.

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 23,2% und die Immobilienbeteiligungen 47,1% aus. Weiter hält

die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen sowie Mischfonds mit alternativen Investments, Schiffs- und Zweitmarktfonds in Höhe von 17,1%. Die Private Equity-Investitionen sind mit 10,9% gewichtet. Als Liquidität verblieben 1,7%. 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 33,65 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ / Liqui.	Geldmarkt- und Finanzanlagen	Private Equity/ Alternat. Investm.	Gesamtergebnis
Erträge	105.894	414	14.250	3.291	123.849
– Fremdfinanzierungskosten	–461	0	0	0	–461
Deckungsbeitrag I	105.433	414	14.250	3.291	123.389
– direkt zurechenbare Kosten ²	–33.595	–25	–250	–50	–33.920
Deckungsbeitrag II	71.838	389	14.000	3.241	89.468
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	121.271	0	0	0	121.271
Deckungsbeitrag III	193.109	389	14.000	3.241	210.739

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 Quartal 2015 geprägt durch Erlöse im Immobilienbereich (106 TEUR) und bei den Finanzanlagen (14 TEUR). Die Schiffssparte muss weiterhin reserviert betrachtet werden; Erträge stehen hier weiterhin aus. Neben den laufenden Mieterträgen konnte aus einer Objektveräußerung heraus ein Verkaufserlös von rund 1,27 Mio. EUR realisiert werden. Daraus resultierte ein Gewinn in Höhe von etwa 121 TEUR. Aus der laufenden Liquiditätshaltung wurden erneut Zinserträge generiert.

Nach der Private Equity-Ausschüttung Ende 2014 rechnen wir im zweiten Quartal 2015 mit der nächsten Ausschüttung.

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 [EUR]	Buchwert 31.12.2015 [EUR]	Mieteinnahmen 31.12.2015 [EUR]	Mietrendite ² %
06.2006	Friedrichshafen, Ehlerstraße 19	453.200	520.000	411.428	8.794	7,8%
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6	175.000	160.000	131.603	1.650	3,8%
10.2012	Crailsheim, Schillerstr. 45	2.060.000	2.684.000	2.616.784	29.315	5,7%
10.2012	Leipzig, Holbeinstr. 38a	100.000	128.000	115.157	1.701	6,8%
01.2014	Leipzig, Holbeinstr. 38b – verkauft	0	0	0	0	
12.2014	Leipzig, Holbeinstr. 38–48	3.800.000	3.800.000	3.800.000	49.476	5,2%
10.2012	Nürnberg, Pirkheimer Straße 77	0	0	0	4.684	
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	520.000	520.096	10.274	7,9%
Gebäude gesamt		7.108.200	7.812.000	7.595.069	105.894	6,0%
Verkäufe	<i>Nürnb., Pirkh. Str., Lpz. Holb.str. 38b</i>	Veräußerungsgewinn 2015			121.271	
Gebäude und Grundstücke gesamt		7.108.200	7.812.000	7.595.069	227.165	12,8%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	9.024.370	1.483.000	3.055.628	51.890	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58–64)	1.293.000	557.000	428.769	8.081	2,5%
2008	Beteil. DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23–35)	3.219.000	2.539.000	2.257.249	35.409	4,4%
2007	BIG Immobilienbeteiligung	565.000	710.000	617.499	22.500	15,9%
Immobilienbeteiligungen gesamt		14.101.370	5.289.000	6.359.145	117.880	3,3%
Anlageklasse Immobilien		21.209.570	13.101.000	13.954.214	345.046	6,5%

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

Die Nachfrage nach Immobilien bleibt damit weiterhin sehr hoch. Dadurch verteuern sich die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien immer weiter – im ersten Quartal des Jahres sind diese im Vergleich zum Vorjahresquartal um fünf Prozent gestiegen. Auch die Angebotsmieten stiegen in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres gegenüber dem ersten Quartal 2014 um rund zwei Prozent. Die Preisanstiege sind vornehmlich in Städten und Ballungszentren festzustellen. In ländlichen Regionen sind dagegen Rückgänge von bis zu 15 Prozent zu verzeichnen. Positive Zahlen kommen wiederum vom Bausektor: Um 1,5 Prozent hat die Zahl der genehmigten Wohnungen zugenommen.

Die Niedrigzinspolitik treibt nach wie vor viele Investoren in den deutschen Immobilienmarkt, der auch bei ausländischen Investoren besonders beliebt ist. Die nationale und internationale Nachfrage nach Immobilien treibt wiederum die Preise an und verknappt das Angebot. In der Presse ist vermehrt von einer Preisblase zu lesen und hören, die vielen Städten bei Fortführung des Trends droht. Dies sehen zumindest Analysten so.

Die **Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG** erzielte im ersten Quartal 2015 mit ihren sechs Objekten eine durchschnittliche Mietrendite von 6,0%. Im Objekt Leipzig, Holbeinstraße 38b konnte eine Wohnung verkauft werden. In Nürnberg (Objekt Pirkheimer str. 77) wurde eine Gewerbefläche veräußert.

Beteiligungsprojekte Distressed Real Estate (DRE): Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße) sind im „Roten Riesen“ rund 69% der Wohnungen vermietet, bei den Gewerbeflächen sind es etwa 56%. Sowohl bei den Wohn- wie auch Gewerbeeinheiten liegen noch Vermietungspotenziale vor. Um die jeweiligen Vermietungsgrade zu erhöhen, werden nach wie vor Vermietungsaktivitäten durchgeführt. Für die Kioskfläche im Erdgeschoss haben wir Interessenten. Die Anfragen werden derzeit geprüft.

Die Beteiligung DRE IV weist zum Ende des ersten Quartals 2015 einen Vermietungsstand von rund 51% aus.

Bei der Immobilienbeteiligung DRE V (Bergheim) liegt der Vermietungsstand per 31.03. bei etwa 71%. Unsere Bemühungen, die in unserem

Eigentum stehenden 72 Wohneinheiten samt Tiefgaragenstellplätzen (48) im Globalverkauf zu veräußern, scheinen zu fruchten. So haben wir derzeit einen seriösen Interessenten, mit dem wir zielführende Verhandlungen führen.

IMMOBILIENRENDITE	
Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite ¹	6,5%
Istrendite ²	6,0%
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.

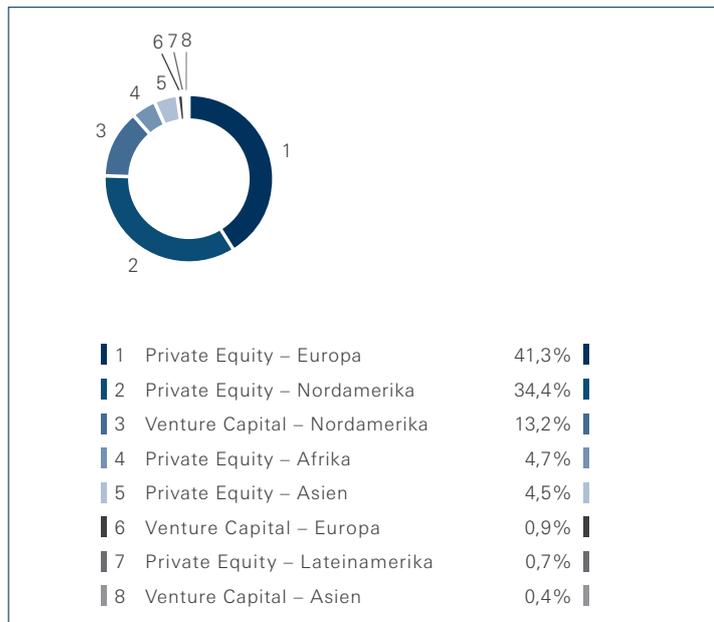
Die Beimischung von Private Equity ist sinnvoll, um ein Portfolio breiter zu streuen und damit das Gesamtrisiko zu senken (Stichwort „Diversifikation“). Dabei ist der **Dachfonds** die Beteiligungsform des Private Equity, die die höchste quantitative und qualitative Streubreite erreicht.

Im dem Private Equity-Dachfonds „Golding Capital 1“ (GC 1), der von der Münchner Golding Capital Partners seit 2004 verwaltet wird, haben seit der Gründung 17 Ausschüttungen stattgefunden. Zuletzt im Dezember 2014. Die nächste Ausschüttung wird im zweiten Quartal 2015 erwartet.

In welchen Anlageklassen, Regionen und Branchen der GC 1 per 31.03.2015 investiert war, entnehmen Sie bitte der Grafik (siehe unten).

Die Containerschifffahrt kämpft weiterhin mit Überkapazitäten, denen unter anderem niedrige Frachtraten entgegenstehen. Die Schiffsfondsgesellschaften müssen daher zu niedrigeren Raten als ursprünglich kalkuliert verchartern. Aufgrund der vorherrschenden Lage müssen die Schiffsfondsgesellschaften die Ausschüttungen verschieben, um keine zusätzlichen Liquiditätsprobleme zu generieren.

Anlageklasse/Region



Branche

