

Immo Vision Basel AG

Delsbergerallee 74, 4053 Basel
Telefon: 061-338-8869
Telefax: 061-338-8859
e-mail: info@immo-vision.ch
homepage: www.immo-vision.ch

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Binningen
Präsident

Hans Rudolf Hecht, Füllinsdorf
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Stefan Schmid, Basel
Advokat und Notar

Rolf Furrer, Basel
Architekt ETH BSA SIA

Geschäftsführung

Hecht & Meili Treuhand AG
Delsbergerallee 74, 4002 Basel
Telefon: 061-338-8850
Telefax: 061-338-8859

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG,
Gartenstrasse 93, 4002 Basel

Investors Relations und Aktienhandel

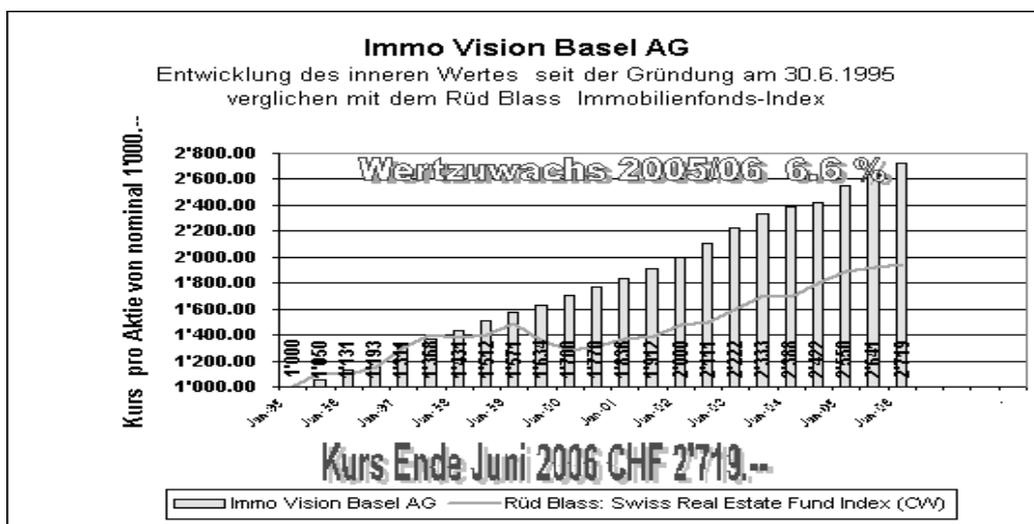
Hans-Rudolf Roth
Vermögensverwaltung und Anla-
geberberatung
Bruderholzallee 169, 4059 Basel
Telefon: 061-363-2211 vormittags
Telefax: 061-363-2215

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	3
Vorwort des Präsidenten	4
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	7
Mitglieder des Verwaltungsrates	8
Grundsätze der Unternehmensführung	9
Bewertungsgrundsätze	10
Bericht über das Geschäftsjahr 2005/2006	12
Kaufverhandlungen, Neuerwerbungen	12
Bewirtschaftungskosten	13
Wohnungswechsel, Leerstände und Mietzinsausfälle	13
Regionale Wertschöpfung	14
Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung	14
Entschädigung an den Verwaltungsrat	14
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	15
Verkehrswerte der Liegenschaften	15
Bewertungsproblematik	16
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	16
Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad	16
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	17
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	18
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	18
Entwicklung in unseren Liegenschaften	19
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	21
Jahresrechnung	
Erfolgsrechnung 2005/2006	22
Bilanz per 30. Juni 2006	23
Mittelflussrechnung 2005/06	24
Bilanzgewinn	25
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	25
Liegenschaftsverzeichnis	26
Objektangaben	27
Uebersicht Mietobjekte	28
Anhang zur Jahresrechnung	29
Bericht der Revisionsstelle	30
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2006	31
Anhang: Fondsvergleich	33
Der Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds	33
Gesamtvergleich für das Jahr 2005/06	34
Wie 19 Immofonds und die Immo Vision gearbeitet haben	35
Uebersichtstabellen und Grafiken	39-42

Das Wichtigste in Kurzform

	30.6. 2006	Vor- Jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	6.61	7.13	- 0.5
Mietertrag (Mio CHF)	3.777	3.722	+ 1.5%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.192	1.103	+ 8.1%
Reingewinn (Mio CHF)	0.929	0.886	+ 4.9%
Eigenkapital (Mio CHF)	14.265	13.336	+ 7.0%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	7.000	7.000	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	59.166	54.987	+ 7.6%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (in %)	64.8	65.2	- 0.4
Wohnungen (Zahl)	270	248	+ 22
übrige Mietobjekte (Zahl)	399	392	+ 7
Gebäude (Zahl)	36	33	+ 3
Mietfläche (m2)	21'630	19'413	+ 11.4%
Parzellenfläche (m2)	21'867	20'967	+ 4.3%
Mietzinsausfallrate	3.98%	2.55%	+ 1.43
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	58.32%	55.55%	+ 2.77
Betriebsaufwandmarge (TER)	0.62%	0.56%	+ 0.06
Eigenkapital-Rendite (ROE)	5.06%	5.13%	- 0.07
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	3.78%	3.75%	+ 0.03



Vorwort des Präsidenten

Welche Wohnungsnachfrage?

Als kritischer Geist frage ich mich immer wieder, ob die von uns erworbenen Altliegenschaften mit ihren Ein- bis Vierzimmerwohnungen den richtigen Mietmix in einem städtischen Umfeld bieten. In den letzten Jahren erstellten Anlagegesellschaften und Fonds vor allem grössere Wohnungen, nicht zuletzt aufgrund von Forschungsergebnissen und Empfehlungen des für Immobilien in der Schweiz führenden Marktforschungsinstituts Wüest+Partner (w+p). Gerade das Segment der Grosswohnungen wird aber – und das nicht erst seit kurzem - durch Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser konkurrenziert. Dazu kommt, dass viele Interessenten die schönen Grosswohnungen sich zwar wünschen, aber eben nicht leisten können. Die Menge der Zahlungsfähigen hat mit der Zahl der neu angebotenen Grosswohnungen nicht Schritt halten können. Heute – nachdem die Wohnungen erstellt sind oder sich noch im Bau befinden – entdeckt w+p, dass vor allem in städtischen Gebieten kleinere Wohnungen mit bis zu drei Zimmern durch Singlehaushalte wieder vermehrt nachgefragt werden.

Auch wir bekunden zum Teil Mühe mit der Vermietung renovierter und damit teurerer Wohnungen. Trotzdem dürfte unser Angebot an Mietwohnungen mit dem Schwerpunkt auf kleineren Wohnungen vor allem in städtischen Lagen für die Zukunft gut positioniert sein. Lediglich 50 der 270 Wohnungen - weniger als 20 % unseres Bestandes - weisen vier und mehr Zimmer auf. Eine tragbare Miete vorausgesetzt mieten Einzelpersonenhaushalte heute gerne eine Zwei- oder Dreizimmerwohnung. Wenn ein Lift vorhanden ist, können auch gesetztere Personen oder Menschen mit Gehproblemen lange in den Wohnungen bleiben. Dies ist für uns ein Ansporn, vor allem nach Liegenschaften mit Lifterschliessung (oder zumindest mit der Möglichkeit eines späteren Einbaus) Ausschau zu halten.

Mietentwicklung

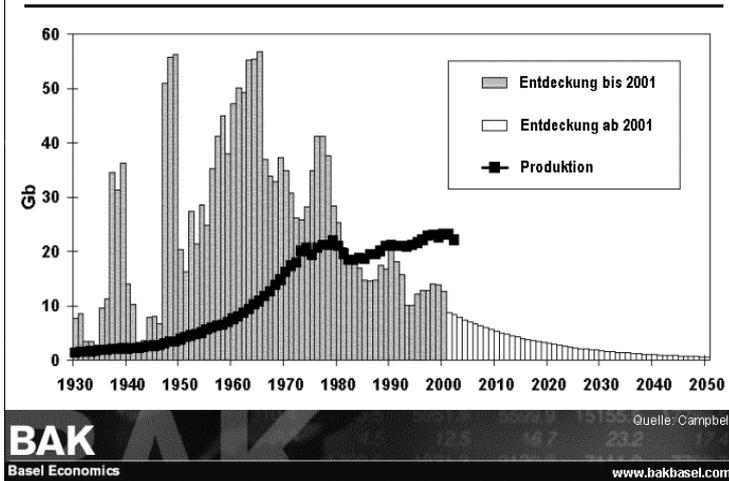
Erfreulicherweise haben Anträge auf Mietzinssenkungen und Senkungen wegen der Marktlage abgenommen. Auf der anderen Seite konnten wir aufgrund von wertvermehrenden Massnahmen und wegen der Marktlage verschiedene Mieten auch wieder anheben.

Energiekosten

Wir müssen wohl oder übel davon ausgehen, dass uns wesentlich höhere Energiepreise in die Zukunft begleiten werden. Diese Tatsache hat auf Immobilieneigentum und insbesondere auf unsere Altbauten bedeutende Auswirkungen. Eine Uebersicht über den technischen Zustand unserer Liegenschaf

Herausforderung Energie: Das nahende Ende des Ölzeitalters

Rohöl: Entdeckung von Reserven und Produktion



wenn immer möglich – Quartierwärme- bzw. Fernheiznetzen an und ersetzen Oel- durch Gasheizungen. Ausserhalb von Gas- bzw. Fernwärmenetzen prüfen wir auch Holzpelletsheizungen.

Zins- und Wirtschaftsentwicklung

Es scheint nun klar zu sein, dass die Entwicklung der Zinsen wieder nach oben geht. Auch wenn die offiziellen Hypothekarzinsen noch nicht angehoben worden sind, haben die für uns viel wichtigeren Zinsen der Libor-Hypotheken im vergangenen Jahr deutlich angezogen. Im Berichtsjahr fand dies – aufgrund der spezifischen Struktur unserer Refinanzierung – noch kaum seinen Niederschlag. Der Durchschnittszinssatz am Bilanzstichtag stieg lediglich von 2.66 % auf 2.74 %, doch zeichnet sich bereits heute eine Erhöhung dieses

Variable Hypothekarzinsen in der Schweiz seit 1850



Werts auf über 3 % ab. Damit verbunden dürften unsere Zinskosten um einen sechsstelligen Betrag ansteigen.

Durch die Klärung der Zinssituation und – entwicklung entschärft sich die Frage von Inflation oder Deflation nur leicht. Auch wenn weiterhin deflationäre Impulse von der Preisentwicklung im Energiesektor und von Billigimporten aus

Fernost ausgehen, so stehen dieser Entwicklung auch inflationäre Antriebe gegenüber. So sind beispielsweise unzählige Preise von Anlagewerten (nicht zuletzt von Immobilien) in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Ein Stagflations-Szenario (Inflation verbunden mit wirtschaftlicher Stagnation) könnte somit die Gegenpole Inflation und Deflation ergänzen.

Neue Kennziffern

Für Ihre Information und die bessere Vergleichbarkeit mit Immobilienfonds und -gesellschaften publizieren wir zusätzliche Kennziffern. Es handelt sich um die EBIT-Marge (Betriebsgewinnmarge), die TER-Quote (Betriebsaufwandmarge), den ROE (Eigenkapital-Rendite) und den ROIC (Gesamtkapitalrendite). Die neuen Kennziffern werden im Fondsvergleich vorgestellt.

Ein sehr gutes Jahr für Immobilienfonds

Im vergangenen Jahr konnten die Immobilienfonds eine sehr gute Leistung erzielen. Die gewogene Rendite aller Fonds stieg auf 5.9 % verglichen mit 5.5 % im Vorjahr. Unser IVISIF-Index steht nun auf einem Stand von 143.9 (im Vorjahr 135.9). In der gleichen Zeit steigerte unsere Gesellschaft ihren inneren Wert auf 190 (im Vorjahr 178.2). (Basis 1997 = 100).

Immo Vision: Gutes Ergebnis und zwei neue Liegenschaften

Nach mehreren Jahren der Abstinenz konnten wir wieder zwei Liegenschaften erwerben. Beide Gebäude befinden sich in Basel und weisen einen Lift auf, was für städtische Lagen heute wohl bald zur Bedingung wird. Wegen den Käufen erhöhte sich der Aufwand für die Liegenschafts- und Gesellschaftsverwaltung. Die Steigerung des inneren Werts erreichte wieder eine respektable Grösse.

Probleme bereitete uns wie schon erwähnt die Wiedervermietung von mehreren renovierten Wohnungen sowie die Situation in unseren Autoeinstellhallen im Kleinbasel. Die historisch tiefen Zinsen hielt den Zinsaufwand noch einmal niedrig, er machte 26.4 % der Einnahmen aus gegenüber 25.7 % vor einem Jahr. Obwohl die Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt hoch blieben, lag der Cash Flow erneut deutlich über demjenigen des Vorjahrs.

Wegen den beiden Liegenschaftskäufen erhöhten sich die Fremdmittel. Dank dem hohen Cash Flow konnte der Verschuldungsgrad aber trotzdem leicht von 65.2 % auf 64.8 % reduziert werden. Das Wachstum der Immo Vision hat demnach die prozentuale Fremdverschuldung nicht erhöht.

Basel, im August 2006

Hans-Rudolf Roth

Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre Anlagen in Immobilien zu tätigen und dabei folgende Grundsätze zu beachten:

- die Geldanlage genügt strengsten ethischen und ökologischen Kriterien;
- Investitionen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz;
- Sicherheit durch Professionalität;
- Aktiensparen anstatt Doppelbesteuerung.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil.

Mit dem Kauf von Altliegenschaften kann bestehender Wohnraum - im Vergleich zu den Erstellungskosten für neuen Wohnraum - zu günstigen Preisen erworben und erhalten werden, selbst wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (sanfte Renovationen alle 25 - 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 - 60 Jahre) miteingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegerinnen und Anleger, die:

- sowohl eine sichere als auch eine ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage suchen;
- selber keine eigenen Liegenschaften kaufen und dennoch einen Teil ihres Vermögens in risikoarmen Immobilien anlegen wollen;
- die steuerlichen Vorteile des Aktiensparens bevorzugen (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- sich auf ein Investment in der Region Nordwestschweiz konzentrieren wollen;
- eine Anlage in Schweizer Franken suchen und kein Kursrisiko eingehen wollen.

Mitglieder des Verwaltungsrates

Hans-Rudolf Roth, Präsident

Geboren 1954, Schulen und Banklehre in Basel. Auslandsaufenthalte und Tätigkeit in der Vermögensverwaltung bei verschiedenen Banken.
1985 Gründung einer unabhängigen Vermögensverwaltungsfirma.
Mitglied VSV (Verband Schweizerischer Vermögensverwalter) und SFAA (Schweizerische Vereinigung für Finanzanalyse und Vermögensverwaltung).

Rolf Furrer

Geboren 1955, Schulen in Basel.
Architekturstudium an der ETH Lausanne und der ETH Zürich. Auslandsaufenthalte, Assistenz an der ETH Zürich.
Seit 1984 eigenes Architekturbüro in Basel.
Mitglied SIA (Schweizerischer Ingenieur und Architekten Verein) und BSA (Bund Schweizer Architekten).

Hans Rudolf Hecht

Geboren 1947, Schulen und kaufmännische Lehre in Basel. Auslandsaufenthalte. Zweiter Bildungsweg. Studium der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre in München und Berlin. Diplom-Volkswirt, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.
Mitglied Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK-SVIT
Mitglied im Anlageausschuss einer ethisch orientierten Pensionskasse.
Partner in der Hecht & Meili Treuhand AG Basel.

Stefan Schmid

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel.
Advokat und Notar.
Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Mathys Schmid Partner Basel.
Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland.

Grundsätze der Unternehmensführung

Prüfsteine für den Liegenschaftenerwerb

Um uns unserer Zielsetzung möglichst gut anzunähern, erwerben wir ausschliesslich Liegenschaften, die den vier „Immo-Vision“ Kriterien entsprechen:

- Wohnimmobilien ohne oder mit nur geringem Gewerbeanteil;
- Preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- Hoher Cash Flow oder das Potential dazu;
- Lage in der Nordwestschweiz.

Die Beachtung branchenüblicher Kriterien (wie Architektur, Bausubstanz, Potential, Umgebung, Grundrisse, Wohnungsgrössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten, Makro- und Mikrolage, etc.) versteht sich von selbst.

Kontrollierende Aktionäre

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf. Die Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.-) werden von vier Aktionären (H.-R. Roth, H. R. Hecht, S. Schmid und R. Furrer) gehalten, die gleichzeitig den Verwaltungsrat stellen. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen. Die Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-) sind breit gestreut.

Transparenz gegenüber den Anlegenden

Die Generalversammlung bietet den Anlegenden die Möglichkeit, die Ziele der Gesellschaft mitzubestimmen. Das Aktienregister ermöglicht die laufende und direkte Information der Anlegenden über die Aktivitäten der Immo Vision Basel AG, da nur Namenaktien ausgegeben werden.

Ausschüttungspolitik

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG werden die erarbeiteten Ueberschüsse wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Erwerb weiterer Liegenschaften;
- Investitionen in Häuser, welche sich bereits im Eigentum der Gesellschaft befinden.

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausschüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am Immobilienmarkt und gegenüber den kreditgebenden Banken. Für das Aktio-

nariat wird die fehlende Ausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und Erfolg versprechende Geschäftspolitik zu verfolgen.

Verwaltungskosten

Die Immo Vision Basel AG versucht, die Verwaltungskosten möglichst tief zu halten. Dies wird mit der Rechtsform einer Aktiengesellschaft erleichtert, da im Vergleich zu Immobilienfonds gesetzliche und behördliche Auflagen (Depotbank, Bankenaufsicht, Belehnungswerte, etc.) entfallen.

Die Verwaltung unserer Liegenschaften wird von Fall zu Fall bestimmt; das Verwaltungshonorar ist erfolgsabhängig festgelegt.

Das gilt auch für die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates, welche grundsätzlich abhängig ist vom Geschäftserfolg.

Finanzierung

Die Immo Vision Basel AG beabsichtigt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Häuser zu maximal 70 % - auf ihren Verkehrswert gerechnet - belehnt werden. Kurzfristig - zum Erwerb weiterer Liegenschaften - dienen die möglichen 2. Hypotheken (bis zu 80 % auf den Wert der Liegenschaften gerechnet) als Ueberbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies wird durch weitere Kapitalerhöhungen bzw. durch die einbehaltenen Gewinne erreicht.

Auftragsvergabe an Handwerks- und Lieferfirmen

Aufträge werden nach Konkurrenzkriterien vergeben, wobei Firmen aus dem Kreis der Aktionärinnen und Aktionäre bevorzugt werden, sofern das Preis-Leistungsverhältnis stimmt.

Bewertungsgrundsätze

A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz

Die Liegenschaften werden grundsätzlich zu den Gestehungskosten aktiviert; allfällige wertvermehrnde Investitionen werden aktiviert, sofern entsprechende und nachhaltige Mieterhöhungen möglich sind. Die jährlichen Abschreibungen auf den Gestehungskosten werden jedoch nur soweit getätigt, als sie steuerlich auch sinnvoll sind.

Sollten die Liegenschaften jedoch gemäss diesen Grundsätzen höher bilanziert sein als die zu erwartenden Wiederverkaufswerte, so behält sich die Immo Vision Basel AG eine Sonderabschreibung vor.

B Verkehrswerte der Liegenschaften

Zur Ueberprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Wert der Liegenschaften gemäss Verkehrswert festgelegt. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert, was bedeutet, dass die - auf ein Jahr hochgerechneten - Sollnettomieten pro Liegenschaft kapitalisiert werden. Der dazu benötigte Kapitalisierungssatz wird - für jede Liegenschaft separat - in Einklang mit den einschlägigen Schätzungsregeln wie folgt festgelegt:

Ausgangspunkt ist der Satz für Althypotheken im 1. Rang. Dazu kommt ein Zuschlag abhängig von verschiedenen Kriterien wie zB Lage, Alter, Ausbaustandard, Gebäudezustand, Miethöhe, Verkäuflichkeit etc. Die aktuelle Inflation berücksichtigen wir ebenfalls, allerdings liegt der betreffende Zuschlagsteil in einem umgekehrten Verhältnis zur jeweiligen Inflationsrate.



Unsere Liegenschaft Laufenstrasse 94, 4053 Basel

Bericht über das Geschäftsjahr 2005/06

Es freut uns sehr, Ihnen wieder einen erfreulichen Geschäftsabschluss vorlegen zu können. Das Jahr war von einer weiteren Konsolidierung und der Pflege unseres Liegenschaftenbestandes gekennzeichnet.

Durch den Erwerb zweier Liegenschaften und durch wertvermehrende Investitionen in drei Liegenschaften stieg der Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens auf CHF 53.273 Mio (im Vorjahr CHF 49.636 Mio). Die Mieteinnahmen stiegen um 1.5 % auf CHF 3.78 Mio (im Vorjahr CHF 3.72 Mio) und der für uns wichtige Cash Flow erhöhte sich um gut 8.1 % auf CHF 1.19 Mio. Die Schuldzinsen auf der anderen Seite stiegen um 4.2 % auf CHF 0.996 Mio (Vorjahr CHF 0.956, im Vorvorjahr 0.906 Mio) und machen nun 26.4 % (Vorjahr 25.7 %, im Vorvorjahr 24.2 %) der Mieteinnahmen aus.

Der Erwerb der Liegenschaften konnte zum Teil aus dem Cashflow finanziert werden. Die erheblichen Unterhaltsaufwendungen gingen nicht auf Kosten des Cash Flows.

Die Fremdfinanzierung hat sich – in absoluten Zahlen gemessen – erhöht. Dank dem hohen Cash Flow konnten im Berichtsjahr – neben den beiden Käufen - Hypothekenamortisationen von CHF 0.346 Mio (Vorjahr 0.851 Mio, Vorvorjahr 0.946 Mio) geleistet werden. Die Verschuldungsquote liegt – trotz der zwei Käufe - im Bereich von 64.8 % (im Vorjahr 65.2 %) gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften.

Mehrwertsteuer: Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldosteuer entschieden. Dies bedeutet jedoch keine generelle Unterstellung der Gesellschaftserträge unter die Mehrwertsteuer.

Kaufverhandlungen, Neuerwerbungen

Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft, mehrere Angebote haben wir abgegeben. Es freut uns sehr, dass wir zwei unseren Vorstellungen entsprechende Liegenschaften mit Lifterschliessung erwerben konnten.

Laufenstrasse 94, 4053 Basel im Gundeldingerquartier. Ein 1930 erstellter und nach Osten, Süden und Westen ausgerichteter Kopfbau mit zehn durchgehenden, grossen und günstig vermieteten Dreizimmerwohnungen. Im Hof besteht ein separates Gebäude mit drei Lagerräumen und vier Aussenparkplätzen. Das Wohnhaus wurde 1989 erneuert, aus dieser Zeit stammt auch der nachträgliche Lifteinbau.

Bleichstrasse 11, 4058 Basel im Rosentalquartier von Basel. Ein 1976 erstelltes, eingebautes Haus mit einer Einzimmer- und elf Zweizimmerwoh-

nungen sowie einer kleinen Büroeinheit. Das Haus wurde seit Erstellung renoviert.

Bewirtschaftungskosten

Wir legen grossen Wert auf gut vermietbare Objekte, aus diesem Grund beurteilen wir frei werdende Wohnungen in unseren älteren Liegenschaften danach, ob eine grundlegende Sanierung notwendig ist. Dies haben wir im Berichtsjahr in drei Fällen bejaht. Die anderen frei werdenden Wohnungen wurden je nach Zustand minimal, sanft oder angemessen instand gestellt.

Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

Wohnungswechsel: Gerechnet ohne die erst am Ende des Geschäftsjahres erworbene Bleichstrasse kam es insgesamt zu 37 Wechseln bei 258 Wohnungen (zehn 1-Zi, vier 2-Zi, 21 x 3-Zi und zwei 4-Zi Wohnungen). Die Mietfluktuation betrug damit 14.3 % des gesamten Wohnungsbestandes (im Vorjahr 14.1 %, im Vorvorjahr 14.5 %), was eine mittlere Verweildauer von 7.0 Jahren ergibt (im Vorjahr 7.1 Jahren, im Vorvorjahr 6.9) ergibt.

Leerstände: Die Wiedervermietungssituation kann generell als gut bezeichnet werden. Trotzdem bekundeten wir an gewissen Lagen - bei Wohnungen in Tecknau, bei Autoeinstellplätzen an der Hammerstrasse sowie bei verschiedenen Bastelräumen - Mühe mit der Wiedervermietung. Ebenso kam es an der Güter-/Pfeffingerstrasse in Basel zu Leerständen, was mit der dortigen Umbausituation zusammenhängt. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 156'487 oder 4 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 95'286 oder 2.6 %, im Vorvorjahr CHF 90'199 oder 2.4 % der Mieteinnahmen).

Mietzinsausfälle/Debitorenverluste: Auch wir leiden darunter, dass nicht alle Mietparteien die vereinbarten Mieten oder die Schäden nach einem Auszug bezahlen. Diese Ausfälle gingen jedoch auch im vergangenen Jahr zurück auf CHF 7'645 oder 0.2 % der Mieteinnahmen (Vorjahr 12'594 oder 0.3 %, Vorvorjahr 77'155 oder 2.1 % der Mieteinnahmen).

Regionale Wertschöpfung

Die durch die Tätigkeit der Immo Vision verursachten Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft bestehen einerseits aus werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen in die Liegenschaften, andererseits aus den Ausgaben für Hauswartung, Revision und die Gesellschafts- und Liegenschaftsverwaltung. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als „regionale Wertschöpfung“. Diese Wertschöpfung setzte sich wie folgt zusammen:

		<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>	<u>2000/01</u>
Wertvermehrung	CHF	155'000	0	62'082	292'780	276'948	57'573
Warterhaltung	CHF	894'777	1'030'750	741'988	939'633	610'485	458'097
Betriebskosten	CHF	32'143	59'610	65'422	61'759	40'016	27'465
Versicherungen	CHF	38'334	25'000	36'399	35'830	41'134	37'661
Verwaltung	CHF	357'755	309'842	334'517	353'902	261'350	257'727
Summe	CHF	1'478'008	1'425'202	1'240'408	1'683'904	1'229'933	858'523
In % der Mieteinnahmen		39.13 %	38.3 %	33.1 %	45.1 %	33.6 %	23.5 %

Die Terrassenerweiterung in der Ueberbauung Güter-/Pfeffingerstrasse im Basler Gundeldingerquartier hat begonnen, im Berichtsjahr wurden dafür rund CHF 300'000 aufgewendet. Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit weiterhin mehr als ein Drittel der Mieteinnahmen im Berichtsjahr aus.

Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung

Die Geschäftsführung der Immo Vision Basel AG und die Liegenschaftsverwaltung oblag auch im vergangenen Jahr der „Hecht & Meili Treuhand AG“ in Basel. Die technische Verwaltung einzelner Liegenschaften wurde an die „Deck AG“ in Basel delegiert. Die Verwaltungshonorare sind erfolgsabhängig festgelegt worden.

Entschädigung an den Verwaltungsrat

Seit dem Geschäftsjahr 2001/02 erhalten die Verwaltungsräte eine pauschale Entschädigung. Die Sitzungstätigkeit des Verwaltungsrates hat insbesondere in Zusammenhang mit Kaufevaluationen, Umbauten und der Umsetzung der strategischen Vorgaben in den letzten Jahren stark zugenommen. Aus diesem Grund erhalten die Verwaltungsräte ab 2006 zusätzlich Sitzungsgelder. Für den gesamten Verwaltungsrat beläuft sich die Entschädigung auf insgesamt CHF 68'200 für das Geschäftsjahr.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränkter Masse zu erwerben. Im vergangenen Jahr wurden keine Optionsrechte ausgeübt.

Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden erfolgsabhängig bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu, wie die folgende Liste der Zahl der im Aktienregister verzeichneten natürlichen und juristischen Personen verdeutlicht.

Per 30-6-2000	82	Personen
Per 30-6-2001	90	Personen
Per 30-6-2002	112	Personen
Per 30-6-2003	115	Personen
Per 30-6-2004	130	Personen
Per 30-6-2005	132	Personen
Per 30-6-2006	136	Personen

Als nichtkотиerte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien nicht handelbar. Dazu ist zu sagen, dass eine Börsenkotierung allein weder gute Kurse noch einen regen Handel garantiert. Was es braucht ist vielmehr ein ausreichendes Handelsvolumen, das heisst genügend kauf- und verkaufswillige Personen.

Wir können mit Stolz darauf hinweisen, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr mehrere verkaufswillige Aktionäre ihre Aktien innert kurzer Zeit durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns monatlich publizierten inneren Werten statt.

In der Zeit bis zur Revision des Jahresabschlusses werden keine Aktienwerte publiziert. Dies betrifft die jeweiligen Zahlen per Ende Juni und per Ende Juli.

Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2006

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 11 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte der Liegenschaften finden Sie in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf Seite 31.

Bewertungsproblematik

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur aufgrund einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat - mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen - bewerten. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzinserhöhungen ohne wertvermehrende Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Hypothekarzinssenkungen auszugleichen.

Ueber alle Liegenschaften betrachtet führten die Einzelbewertungen zu einer leichten Senkung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 6.85 % (Vorjahr 6.90 %, per 30-6-04: 6.93, per 30-6-03: 7.14 %, per 30-6-02: 7.10 %, per 30-6-01: 7.07 %). Damit berücksichtigen wir die gestiegenen Marktwerte der Liegenschaften.

Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie neu in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf Seite 31.

Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad

Fremdmittel: Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir verschiedene Hypothekenformen sowie eine Zinsabsicherung. Die Fremdmittel haben wir bei vier verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken und über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten als auch über Rollover (Libor) Hypotheken. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30-6-06 bei CHF 38.32 Mio (im Vorjahr CHF 35.846 Mio, Vorvorjahr CHF 36.697 Mio).

Zinsabsicherungsgeschäft: Fast 60 % (CHF 22.82 Mio) unseres Fremdkapitals haben wir mit kurzfristigen Libor Hypotheken finanziert. Die derzeitigen Sätze liegen zwar noch recht tief, doch birgt diese Finanzierung das Risiko von rasch steigenden Zinssätzen. Um einen Teil der möglichen Erhöhungen abzufedern, haben wir uns entschlossen, knapp die Hälfte der Libor Hypotheken mit Hilfe eines „Zins-Cap“ auf zehn Jahre abzusichern. Technisch handelt es sich um einen Vertrag, bei der uns eine Grossbank als Gegenpartei einen Maximalzinssatz bis zum Jahr 2015 garantiert. Die dafür zu bezahlenden Kosten lagen tiefer, als bei einer Festzinshypothek auf zehn Jahre.

Durchschnittszinssatz am Bilanzstichtag: Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres (einschliesslich der anteiligen Kosten für die Zinsabsicherung) stieg leicht auf 2.74 % (im

Vorjahr 2.66 %, per 30-6-04: 2.48 %, per 30-6-03: 2.69 %). Wir gehen nun von steigenden Zinsen aus.

Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (incl. Zinsabsicherung, jedoch ohne die Hypothekenschulden der Bleichestrasse) auf das ganze Geschäftsjahr erhöhten sich auf 2.73 %. (Vorjahr 2.67 %, Vorvorjahr 2.44 %).

Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dank unserem hohen Cash-Flow sank der Verschuldungsgrad – trotz dem Erwerb zweier Liegenschaften – auf 64.8 % (Vorjahr 65.2 %, Vorvorjahr 67.7 %). Mit diesem Verschuldungsgrad befinden wir uns weiter klar unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.

Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

Wie schon in früheren Berichten ausgeführt, kommt dem Cash Flow in einer Immobilienanlagegesellschaft wie der unseren eine überaus wichtige Aussagekraft zu. Er ist eher noch wichtiger als der Gewinn, zeigt der Cash Flow doch die Fähigkeit der Gesellschaft zur Eigenfinanzierung auf. Gemessen in absoluten Zahlen und als Prozentsatz der gesamten Einnahmen hat sich der Cash Flow seit Gründung wie folgt entwickelt:

		Absolute Zahlen	in % der Einnahmen	Cash Flow pro Aktie (*)
1. Geschäftsjahr 1995/96	CHF	57'994	16.1 %	CHF 24.16
2. Geschäftsjahr 1996/97	CHF	174'697	22.9 %	CHF 48.53
3. Geschäftsjahr 1997/98	CHF	354'354	34.8 %	CHF 98.43
4. Geschäftsjahr 1998/99	CHF	377'823	27.3 %	CHF 75.56
5. Geschäftsjahr 1999/00	CHF	599'176	34.2 %	CHF 119.84
6. Geschäftsjahr 2000/01	CHF	884'753	24.2 %	CHF 147.46
7. Geschäftsjahr 2001/02	CHF	1'017'508	27.8 %	CHF 169.58
8. Geschäftsjahr 2002/03	CHF	1'029'723	27.6 %	CHF 171.62
9. Geschäftsjahr 2003/04	CHF	1'044'638	27.9 %	CHF 149.23
10. Geschäftsjahr 2004/05	CHF	1'103'052	29.6 %	CHF 157.58
11. Geschäftsjahr 2005/06	CHF	1'192'478	31.6 %	CHF 170.35

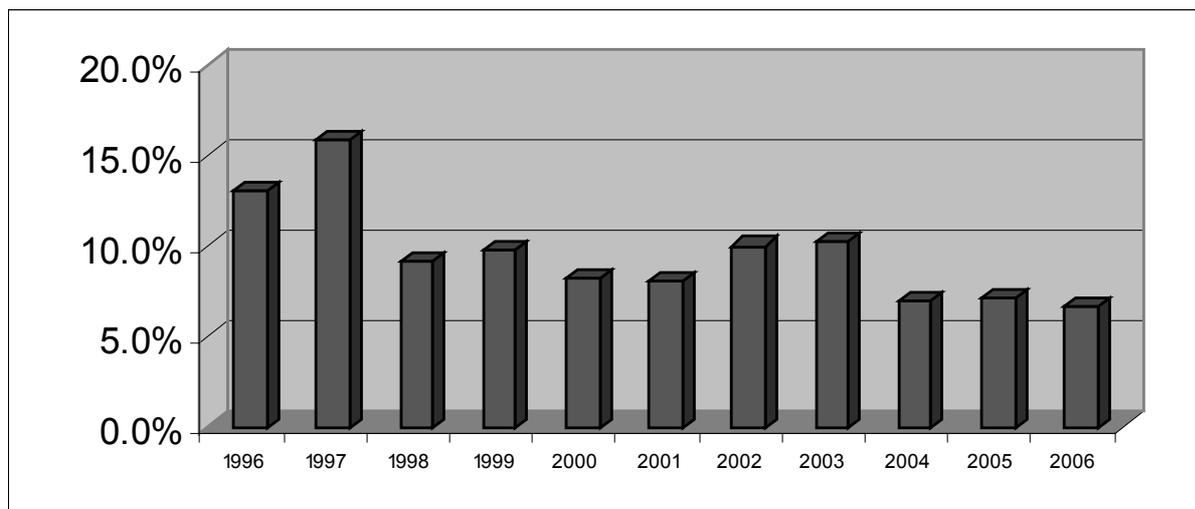
(*) Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

Grafik Seite 32

Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanz- stich- tag	Innerer Wert (IW) in %	IW pro Aktie (*) CHF	Steig- erung
Gründung der Gesellschaft	Juli 1995	100.0 %	1'000	
Geschäftsabschluss	30. Juni 1996	113.1 %	1'131 +	13.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1997	131.1 %	1'311 +	15.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1998	143.1 %	1'431 +	9.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1999	157.1 %	1'571 +	9.8 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2000	170.0 %	1'700 +	8.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2001	183.6 %	1'836 +	8.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2002	202.0 %	2'020 +	10.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2003	222.6 %	2'226 +	10.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2004	238.0 %	2'380 +	6.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2005	255.0 %	2'550 +	7.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2006	271.9 %	2'719 +	6.6 %

(*) Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert



Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

Gründung	Juli 1995	CHF 300'000
Kapitalerhöhung	Juni 1996	auf CHF 2'400'000
Kapitalerhöhung	Juni 1997	auf CHF 3'600'000
Kapitalerhöhung	Oktober 1998	auf CHF 5'000'000
Kapitalerhöhung	September 2000	auf CHF 6'000'000
Kapitalerhöhung	September 2003	auf CHF 7'000'000

Entwicklung in unseren Liegenschaften

Unter „**Planung**“ finden Sie, was - im Sinne einer Perspektivplanung - mit den einzelnen Liegenschaften möglich oder denkbar ist. Realisiert werden aber nur diejenigen Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

4133 Pratteln: Mattenweg

Es kam zu einem Wechsel bei einer Dreizimmerwohnung.

Planung: Anschluss der Oelzentralheizung an die Quartierwärmeversorgung.

4053 Basel-Gundeldingen: Güterstrasse/Pfeffingerstrasse

Es kam zu sechs Wohnungswechseln (drei 1-Zi, zwei 2-Zi, eine 3-Zi-Wohnung). Ein Laden kündigte, einem weiteren Laden mussten wir kündigen, beide Einheiten wurden vereinigt und wieder vermietet.

Die Sanierung bzw. Vergrößerung der Terrassen und der Anbau von Hinteräumen zu zwei Läden begann im März 2006. Der Abschluss ist auf September 2006 vorgesehen. Auf den lange geplanten Dachstockausbau haben wir schlussendlich und schweren Herzens aus Kostengründen verzichtet.

Planung: Erneuerung der Vorderfassaden (incl. Fenster, Rollläden, Isolation) nach Abschluss der Umbauarbeiten zum „Boulevard Güterstrasse“.

4056 Basel-St. Johann: Wattstrasse

Es kam zu zwei Wechseln (Zweizimmerwohnungen).

Planung: Flachdachsanierung des gewerblichen Anbaus.

4494 Tecknau: Dorfstrasse/Hauptstrasse

Es kam zu acht Wechseln (7 x 3-Zi und 1 x 4-Zi Wohnungen). Wegen mehrfach auftretenden Leerständen wurden die Neumieten herabgesetzt.

Planung: Einbau von Lärmschutzfenstern als Alternative zu Lärmschutzmassnahmen in Zusammenarbeit mit der SBB. Ersatz der Oelzentralheizung.

4310 Rheinfeldten: Alte Saline

Es kam zu fünf Wechseln (4 x 3-Zi, 1 x 4-Zi Wohnungen), die Neumieten konnten massvoll erhöht werden.

In der Ueberbauung musste die Ueberdeckung des Kinderspielplatzes abgetragen werden, um die darunter liegende Autoeinstellhalle statisch zu entlasten.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4053 Basel-Gundeldingen: Delsbergerallee

Es kam zu vier Wohnungswechseln (Dreizimmerwohnungen).

Die Kellerdecke im Vorderhaus wurde isoliert.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4125 Riehen: Hörnliallee

Das Haus ist im Baurecht erstellt, dessen erste Laufzeit auf 31-12-2008 abläuft. Das Baurecht kann um weitere zwei Mal 25 Jahre verlängert werden. Baurechtsgeberin ist die Bürgergemeinde Basel.

Es kam zu keinem Wohnungswechsel.

Riehen befindet sich in einem Gebiet mit erhöhten Radonwerten. Die Messungen ergaben jedoch keinen erhöhten Wert in unserem Gebäude.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4127 Birsfelden: Rheinstrasse

Es kam zu keinem Wohnungswechsel.

Die Autoeinstellhalle weist noch einen Leerstand auf.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4051 Basel: Holbeinstrasse 19

Es kam zu zwei Wechseln (Einzimmerwohnungen).

Auf Wunsch der Mietparteien wurde die Eingangssituation verbessert. Die gedeckte und öffentlich zugängliche Einbuchtung vor der Hauseingangstüre zog immer wieder unerwünschten Besuch an. Die Hauseingangstüre mit Sonnerie und Gegensprechanlage wurden zur Strasse hin verlegt. Damit befindet sich die Hausschliessung auf Fassadenhöhe.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4052 Basel: St. Alban-Ring 162-164-166, Rennweg 75-77-79-81

Es kam zu keinem Wohnungswechsel.

Die Kellerdecken und Estrichböden wurden isoliert.

Planung: Modernisierung mit allfälligen An- und Ausbauten zum Garten.

4052 Basel: St. Alban-Rheinweg 178 und 180

Es kam zu sechs Wechseln (5 x 1-Zi Wohnungen, 1 x 3-Zi Wohnung)

Planung: Ersatz Zentralheizung. Verbesserung Infrastruktur.

4058 Basel: Hammerstrasse 102

Es kam zu zwei Wechseln (2 x 3-Zi Wohnung)

Die beiden Autoeinstellhallen weisen mit 18.6 % bedeutende Leerstände auf. Die neue und damit attraktive Einstellhalle an der Claramatte hat die Konkurrenzlage wesentlich verstärkt, was uns Kundschaft entzogen hat. Wir reagieren mit einem differenzierteren Mietangebot. Neu bieten wir preisgünstige Kleinparkplätze (für Fahrzeuge vom Typ Smart) und höherpreisige Grossparkplätze (für gewerbliche Fahrzeuge, Caravans und die auch in Citygebieten auftretenden Offroader). Die Hallen werden durch eine Sicherheitsfirma überwacht.

Planung: Verbesserungen in den Autoeinstellhallen.

4125 Riehen: Stellimattweg 40 und 44

Es kam zu einem Wechsel bei einer 3-Zi Wohnung.

Die beiden Zentralheizungen wurden durch je eine Heatbox (Energiecontracting) ersetzt. Kellerdecken und Estrichböden wurden isoliert.

Riehen befindet sich in einem Gebiet mit erhöhten Radonwerten. Die Messungen ergaben jedoch keinen erhöhten Wert in unserem Gebäude.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4053 Basel: Laufenstrasse 94 (Erwerb per 2. August 2005)

Es kam zu keinem Wohnungswechsel.

Die drei Terrassen über den Risaliten an der Ost- und Südfassade wurden erneuert und abgedichtet. Kellerdecke und Estrichboden wurden isoliert.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4058 Basel: Bleichestrasse 11 (Erwerb per 30. Juni 2006)

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Die Zahl der Anträge auf Mietzinssenkungen geht zurück. Sämtliche Anträge werden genau geprüft und wo diese gerechtfertigt sind, passen wir die Mieten an. Solange die offiziellen Hypothekarzinsen unverändert bleiben, können wir keine generellen Mietzinserhöhungen vornehmen. Bei Wohnungswechseln werden die Mieten überprüft und wenn möglich an die Marktmieten angepasst.

Wir gehen davon aus, dass wir die in einzelnen Liegenschaften bestehenden Leerstände verringern können. Die Mieteinnahmen dürften sich - nicht nur durch den Erwerb zweier Liegenschaften - im Geschäftsjahr 2006/2007 leicht erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 70 % halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften.

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit dem Abschluss der Terrassensanierung an der Güterstrasse/Pfeffingerstrasse in Basel, der Verbesserung der Situation in unseren beiden Autoeinstellhallen an der Hammerstrasse sowie der nachhaltigen Bewirtschaftung der bestehenden Bausubstanz.

Erfolgsrechnung 2005/2006

Ertrag		2005/06 CHF	Vorjahr CHF	Verän- derung
Mietertrag		3'777'466	3'721'692	1.50%
Uebrigter Ertrag		643	1'063	-39.5%
Umsatz		3'778'109	3'722'755	1.49%
Betriebsaufwand				
Finanzaufwand	(1)	995'946	956'171	4.2%
Verwaltung	(2)	357'755	309'842	15.5%
Unterhalt und Reparaturen	(3)	894'777	1'030'750	-13.2%
Betrieb allgemein	(4)	32'143	59'610	-46.1%
Versicherungen und Gebühren	(5)	38'334	25'000	53.3%
Abschreibungen Immobilien	(6)	235'156	211'000	11.4%
Subtotal Betriebsaufwand		2'554'111	2'592'373	-1.5%
Betriebserfolg		1'223'998	1'130'382	8.3%
Abschreibung Kapitalerhöhungskosten	(7)	-8'871	-6'000	47.9%
Abschreibung von Forderungen	(8)	-7'645	-12'594	-39.3%
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	(9)	-	-	-
Nicht betrieblicher Erfolg		-16'516	-18'594	-11.2%
Erfolg vor Steuern		1'207'482	1'111'788	8.6%
Direkte Steuern	(10)	-278'031	-225'736	23.2%
Jahresgewinn		929'451	886'052	4.9%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

Bilanz per 30. Juni 2006

AKTIVEN	Per	Per
Anlagevermögen	30.06.2006	30.06.2005
	CHF	CHF
Immobilien	53'273'000	49'636'000
Aktivierete Zinsabsicherung	168'000	187'000
Kapitalerhöhungskosten	5'000	6'000
Summe Anlagevermögen	53'446'000	49'829'000
Umlaufvermögen		
Forderungen	19'692	37'304
Aktive Abgrenzung	35'843	-
Flüssige Mittel	225'362	258'317
Summe Umlaufvermögen	280'897	295'621
Bilanzsumme	53'726'897	50'124'621
PASSIVEN		
Eigenkapital		
Aktienkapital	7'000'000	7'000'000
Kapitalreserve	2'442'767	2'442'767
Gesetzliche Reserve	176'000	132'000
Freie Reserve	3'710'000	2'870'000
Bilanzgewinn	936'535	891'084
Summe Eigenkapital	14'265'302	13'335'851
Fremdkapital		
Steuerrückstellung	518'802	508'000
Hypotheken	38'320'000	35'846'000
Darlehen	-	-
Kreditoren, übrige Verbindlichkeiten	451'983	271'482
Bankschulden	-	-
Passive Abgrenzung	170'810	163'287
Summe Fremdkapital	39'461'595	36'788'769
Bilanzsumme	53'726'897	50'124'620

Mittelflussrechnung 2005/06

	2005/06 CHF	Vorjahr CHF
GELDFLUSS AUS BETRIEB/CASH FLOW		
Jahreserfolg	929'451	886'052
Abschreibungen	244'027	217'000
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäft	19'000	-
Rückstellungen, liquiditätsunwirksamer Erfolg	-	-
CASH FLOW	1'192'478	1'103'052
VERÄNDERUNG NETTO-UMLAUFVERMÖGEN		
Veränderung Netto-Umlaufvermögen	180'594	-126'289
INVESTIERUNG		
Investitionen Sachanlagen	-3'872'156	-
Aktivierung Zinsabsicherungsgeschäft	-	-187'000
Aktivierung Kapitalerhöhungskosten	-7'871	-
INVESTIERUNG	-3'880'027	-187'000
FINANZIERUNG		
Rückzahlung Hypotheken	-346'000	-851'000
Aufnahme Hypotheken	2'820'000	-
Erhöhung Aktienkapital	-	-
Kapitalreserve aus Erhöhung Aktienkapital	-	-
FINANZIERUNG	2'474'000	-851'000
VERÄNDERUNG FINANZIELLE MITTEL	-32'955	-61'237

Bilanzgewinn	CHF	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	2005/06	2004/05	2003/04
Gewinnvortrag	7'084	5'031	1'879
Jahresgewinn	<u>929'451</u>	<u>886'052</u>	<u>814'152</u>
Bilanzgewinn	<u>936'535</u>	<u>891'084</u>	<u>816'031</u>

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2005/06	2004/05	2003/04
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	47'000	44'000	41'000
Zuweisung an die freie Reserve	880'000	840'000	770'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>9'535</u>	<u>7'084</u>	<u>5'031</u>
Bilanzgewinn	<u>936'535</u>	<u>891'084</u>	<u>816'031</u>

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen, Zinsabsicherungskosten (Cap) sowie Ueberzugszinsen/-kommissionen.
- (2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (zB Gartenanlagen), Teil der Terrassensanierung an der Güter-/Pfeffingerstrasse in Basel (Rest nach Fertigstellung im 2006/07).
- (4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.
- (6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden nicht ausgeschöpft.
- (7) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Den aktivierten Restwert per 30-6-06 finden Sie in der Bilanz unter dem Anlagevermögen.
- (8) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter.
- (9) Im Berichtsjahr kam es zu keinen ausserordentlichen Kosten oder Erträgen.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

Liegenschaftsverzeichnis

Adresse	Eigen- tums- form	Er- werbs- jahr	Par- zellen fläche m2	Ge- bäu- de- zahl	Bau- jahr	Auf- zug/ Lift
4051 Basel						
Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja
4052 Basel						
St. Alban-Ring/Rennwg	Alleineig.	2000	3'769	7	1047	Nein
St. Alban-Rheinweg 178	Alleineig.	2000	494	1	1912	Nein
St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000		1	1970	Ja
4053 Basel						
Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1'434	2	1917 1940 1930	Nein Nein
Güterstrasse 170+172/						
Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja
Laufenstrasse 94	Alleineig.	2005	650	2	1930	Ja
4056 Basel						
Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein
4057 Basel						
Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3'344	3	1928 1952	Nein Nein
4058 Basel						
Bleicherstrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja
4125 Riehen						
Hörnliallee 69	Baurecht	2000	0	1	1958	Nein
Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2'088	3	1957	Nein
4127 Birsfelden						
Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1'819	2	1978	Ja
4133 Pratteln						
Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja
4310 Rheinfelden						
Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2'755	3	1992	Ja
4492 Tecknau						
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3'018	4	1965 1964	Nein
Summen			21'867	36		

Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa			Spezifische Mieten	
	Summe	Wohnen	Büros	Wohnen	Büros	Parkplätze	CHF je m2/pa	
			Lager Verk.		Lager Verkauf		Wohnen	Gewerbe
4051 Basel								
Holbeinstrasse 19	1'078	873	205	187'512	54'720	26'580	215	267
4052 Basel								
St. Alban-Ring/Rennweg	2'857	2'857	0	465'192	0	9'432	163	
St. Alban-Rheinweg 178	301	301	0	44'280	0	0	147	
St. Alban-Rheinweg 180	655	655	0	157'128	0	0	240	
4053 Basel								
Delsbergerallee 74	1'658	978	680	146'628	70'452	13'080	150	104
Güterstrasse 170+172/								
Pfeffingerstrasse 53	3'276	2'044	1'232	337'332	230'952	0	165	187
Laufenstrasse 94	964	773	191	102'816	9'960	1'920	133	52
4056 Basel								
Wattstrasse 6	870	682	188	127'812	21'420	0	187	114
4057 Basel								
Hammerstrasse 102	701	586	115	62'400	14'148	316'570	106	123
4058 Basel								
Bleichestrasse 11	662	631	31	122'928	6'360	0	195	205
4125 Riehen								
Hörnliallee 69	667	667	0	88'500	0	4'080	133	
Stellimattweg 40/44	1'846	1'846	0	296'100	0	10'500	160	
4127 Birsfelden								
Rheinstrasse 24/26	1'274	1'274	0	207'468	0	32'760	163	
4133 Pratteln								
Mattenweg 8	743	743	0	144'840	0	0	195	
4310 Rheinfelden								
Alte Saline 12-14-16	2'238	2'118	120	412'884	8'640	41'400	195	72
4492 Tecknau								
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1'840	1'800	40	256'872	1'944	16'140	143	49
Summen	21'630	18'828	2'802	3'160'692	418'596	472'462	168	149

Uebersicht Mietobjekte

		Wohnungen nach Zimmerzahl					Au- tos PP	Läden Büros Gewerbe	Di- ver- ses	Sum- men	
		1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi					6+7 Zi
4051 Basel	Holbeinstrasse 19	8			6		15	2		31	
4052 Basel	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6	16	57	
	St. Alban-Rheinweg	20	1	4	1					26	
4053 Basel	Delsbergerallee 74			8			1	13	4	2	28
	Güterstrasse 170/172	6	16					5	10	37	
	Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1				9	20	
	Laufenstrasse 94			10			5	2		17	
4056 Basel	Wattstrasse 6		10	1				2	2	15	
4057 Basel	Hammerstrasse 102	1		8			201	4		214	
4058 Basel	Bleichstrasse 11	1	11					1		13	
4125 Riehen	Hörnliallee 69		2	4		2	2			10	
	Stellimattweg 40/44		2	20	2		2	7		33	
4127 Birsfelden	Rheinstrasse 24/26			16			25			41	
4133 Pratteln	Mattenweg 8		3	9						12	
4310 Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16		2	12	11		33		8	66	
4492 Tecknau	Hauptstrasse 22/24			6	6		4		2	18	
	Dorfstrasse 2/4			6	6		18		1	31	
Summe der Mietobjekte									669		
Wohnungen		39	61	120	44	2	4			270	
übrige Nutzungen							329	20	50	399	

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemein: Zweck der Gesellschaft ist die Uebernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten inkl. Grundeigentum.

Rechnungslegung: Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt.

Verpfändete Aktiven, Eigentumsvorbehalte: Im Rahmen der banküblichen Hypothekarfinanzierung bestehen auf den Immobilien Grundpfandbelastungen:

	30-6-2006	Vorjahr
Buchwert grundpfand-	CHF	CHF
belasteter Immobilien:	53'273'000.-	49'636'000.-
Stand Hypotheken:	38'320'000.-	35'846'000.-

Zudem hat die Gesellschaft bezüglich Hypothekarfinanzierung bestehende und zukünftige Mietzinseinnahmen einzelner Liegenschaften abgetreten.

Brandversicherungswert: Die Gebäudeversicherungswerte der Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 67'539'000.- (Vorjahr CHF 61'687'000)

Aktienkapital: Das liberierte Aktienkapital setzt sich zusammen aus:

6'300 Namenaktien	nominal	CHF	100	630'000
6'370 Namenaktien	nominal	CHF	1'000	6'370'000
Total				CHF 7'000'000

Genehmigtes Kapital: CHF 3'500'000.-, gültig bis 31. Oktober 2006

Andere Angaben: Keine

4002 Basel
Postfach Gartenstrasse 93
Telefon 061 205 45 45
Fax 061 205 45 46
E-mail testor@testor.ch
Internet www.testor.ch



Jahresrechnung 2005 / 2006

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

IMMO VISION BASEL AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 17. Juli 2006
HEU

TESTOR TREUHAND AG

Matthias Heuberger
Treuhandler mit eidg.
Fachausweis
Leitender Revisor

Giuseppe Alba
Dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen

- Jahresrechnung
 - Bilanz
 - Erfolgsrechnung
 - Mittelfluss
 - Immobilien
 - Anhang
- Bilanzgewinn

06 – 1213 – 8

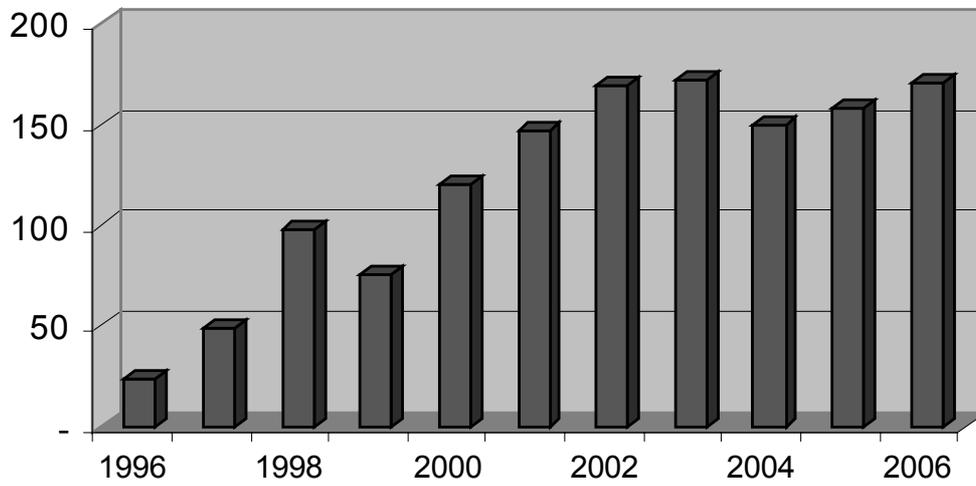
TREUHAND KAMMER

STV|USF

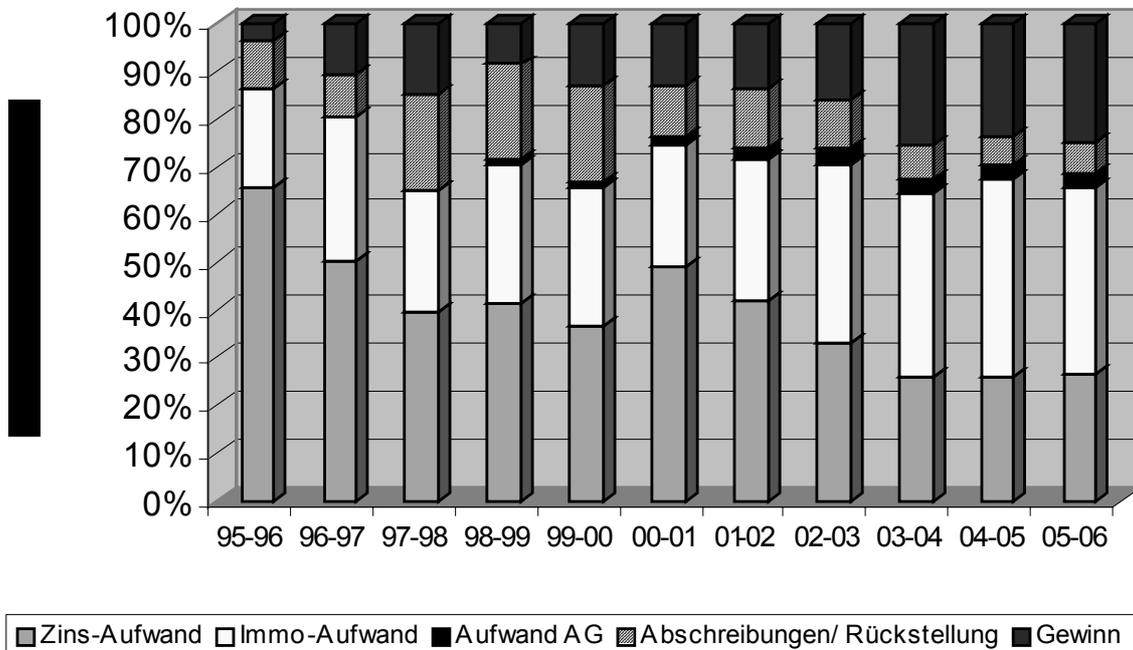
Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2006

	30.06.2006	2006	30.06.2006	30.06.2006	Brutto- rendite	Summen
	Buch- wert	Geb. Vers.	Netto- mieten			
Liegenschaften						
BL Pratteln	1'831'000	1'804'000	139'812	7.30%		1'915'233
BS Güterstrasse	7'086'000	9'151'000	568'284	6.95%		8'176'748
BS Wattstrasse	2'070'000	2'330'000	149'232	7.25%		2'058'372
BL Tecknau	3'081'000	5'038'000	274'956	7.40%		3'715'622
AG Rheinfelden	5'020'000	7'400'000	462'924	6.50%		7'121'908
BS Delsbergerallee	3'544'000	4'858'000	235'128	6.70%		3'509'373
BS Riehen-Hörnli	990'000	1'697'000	92'580	8.50%		1'089'176
BL Birsfelden	3'650'000	3'636'000	241'043	6.35%		3'795'953
BS Holbeinstrasse	3'610'000	3'754'000	268'812	6.50%		4'135'569
BS St. Alban Rheinweg	2'060'000	3'176'000	208'584	7.50%		2'781'120
BS St. Alban Ring	7'235'000	8'736'000	474'624	6.75%		7'031'467
BS Hammerstrasse	5'060'000	6'141'000	393'118	6.75%		5'823'970
BS Riehen Stellimattweg	4'320'000	5'259'000	300'660	7.00%		4'295'143
BS Laufenstrasse	1'900'000	2'622'000	113'736	5.99%		1'900'000
BS Bleichestrasse	1'816'000	1'937'000	129'288	7.12%		1'816'000
Summen	53'273'000	67'539'000	4'052'781	6.85%		0
Ertragswertsumme						59'165'654
Abzüge						
FK Hypotheken						-38'320'000
FK Bankschulden übrige Schulden						-
FK Kreditoren						-254'194
übrige Verbindlichkeiten						-197'789
Passive Abgrenzung						-170'810
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert					-1'473'164
Zuschläge						
Flüssige Mittel						225'362
Forderungen						19'692
Aktive Abgrenzung						35'843
Subtotal = Innerer Wert der AG						19'030'595
Aktienkapital						7'000'000
Differenz						12'030'595
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-2006						271.87%
Innerer Wert 30-6-05						255.01%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr						6.610%

Entwicklung Cash-Flow pro Aktie



Miteinsatz der Immo Vision Basel AG



Anhang: Fondsvergleich

Immo Visions Index der Schweizer Immobilienfonds (IVISIF)

Benchmark für den Vergleich indirekter Immobilieninvestitionen

Mit diesem Benchmark möchten wir die Gesamrentabilität aller Immobilienfonds veranschaulichen und - anhand von Einzelkennzahlen - die Vergleichbarkeit unter den Fonds verbessern.

Zur Methodik des Fondsvergleichs und des Immo Visions Index:

Der Gesamtindex und die Kennzahlen werden mit Hilfe der Fondsvergleichszahlen errechnet. Als Basis der Gewichtung ziehen wir die Mieteinnahmen heran, was wir als sinnvolle Vergleichsgrösse ansehen.

Da nicht alle Fonds die für die Kennzahlenberechnung notwendigen Daten publizieren, wurden die Fonds, die keine relevante Zahl publizierten, von der Gewichtung ausgenommen, womit die betreffende Einzelindexzahl den gewogenen Durchschnitt auf einer verkleinerten Basis angibt.

Die Fondskosten werden in % der Gesamterträge (und nicht der Mieterträge) gemessen. Die Gesamterträge umfassen neben den Mieten auch Auflösungen von Rückstellungen, aktivierte Bauzinsen, realisierte Kapitalgewinne und sonstige Erträge. Dabei kann es zu Verzerrungen kommen. Fonds mit hohen Auflösungen von Rückstellungen stehen damit besser da als solche, die keine Auflösungen vorgenommen haben. Ein Herausrechnen der Auflösungen wäre zwar möglich, birgt zugleich aber auch die Gefahr einer willkürlichen Veränderung der Vergleichsgrösse zu den vergangenen Jahren.

Weitere Vergleichszahlen

Neu publizieren die meisten Fonds zusätzliche und sinnvolle Vergleichsgrössen. Folgende Zahlen haben wir in unseren Vergleich aufgenommen:

TER, Betriebsaufwandquote (neudeutsch total expenses ratio TER)

EBIT bzw. Betriebsgewinnmarge (earnings before interest and tax EBIT)

Eigenkapitalrendite (return on equity ROE)

In der TER-Quote werden die Verwaltungs-, Portfolio- und Managementkosten dividiert durch das gebundene Kapital (NAV). Sie ist ein Indikator für die Belastung des Immobilienbestandes durch Kosten, die für die Verwaltung sowie das Portfolio- und Asset Management von Immobilien entstehen.

Die EBIT-Marge bezeichnet die gesamten Eigentümerkosten (vor Zinsen, Amortisationen und Investitionen) der Immobilienanlage im Verhältnis zum Nettoertrag.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) bezeichnet den Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoanlagevermögen. Sie kann auch als Verzinsung des effektiv eingesetzten Eigenkapitals zum Marktwert bezeichnet werden.

EBIT-Marge und TER-Quote wurden von drei Fonds (Swissinvest, ImmoFonds und FIR) nicht veröffentlicht, wir haben die Grössen aus den publizierten Zahlen berechnet, auch auf die Gefahr von Abweichungen hin.

Nur vier Fonds veröffentlichten die Gesamtkapitalrendite (return on invested capital ROIC), wir führen diese Grössen hier deshalb nicht auf. Eine eigene Berechnung aus den publizierten Daten wäre zwar auch hier möglich, es könnte aber – je nach Datenzusammenstellung - zu Abweichungen kommen.

Gesamtvergleich für das Jahr 2005/06

	Vorjahr	Spanne		Immo Vision
Anzahl Fonds im Index	19	19	von bis	
Summe Fondsmieteinnahmen (Mio CHF)	952.9	971.1		
Zahlen in % der Mieteinnahmen pa				
Sonderaufwand Fonds ohne Liegenschaftsverw.	6.0	6.4	2.9 12.7	3.4
Liegenschaftsverwaltung	4.5	4.7	2.9 6.5	6.0
Aufwand Fonds mit Liegenschaftsverwaltung	11.2	11.4	7.6 14.0	9.5
Steuerliche Belastung	6.7	6.8	0.4 19.8	7.4
Abschreibungen und Rückstellungen	5.2	3.4	-8.7 14.6	6.5
Technischer Immobilienaufwand	28.6	27.8	18.9 45.8	38.9
Zinsbelastung Hypotheken	8.3	7.7	0.0 15.6	26.4
weitere Kennzahlen				
Hypothekenbelastung in % des Verkehrswerts	17.0	18.3	0.0 42.0	65.0
Wohnanteil	66.9	68.6	5.0 100.0	81.9
Kapitalisierungssatz in % des Verkehrswerts	6.49	6.40	5.84 8.80	6.88
EBIT-Marge (in % der Mieteinnahmen)		71.71%	58.47% 80.70%	58.30%
TER-Quote (in % des Anlagevermögens)		0.81%	0.60% 1.50%	0.62%
Eigenkapital-Rendite ROI (in % des EK)		5.08%	3.81% 12.61%	5.06%
Wertzuwachs aller Fonds incl. Ausschüttung	5.46	5.86	1.50 14.30	6.61%
Stand IVISIF-Index (1997 = 100)	135.90	143.86		189.95

Ausgangsbasis: 1997 = 100
Anzahl Fonds: 19 von 20 in der Schweiz zugelassenen Immobilienfonds
Ausnahme: Der „CS 1a Immo PK“ wurde nicht aufgenommen. Er ist für Pensionskassenanlagen gedacht, nicht für das Publikum.
Indexzahl: Zeigt die Entwicklung des inneren Werts an (dh des Wertzuwachses), einschliesslich der Ausschüttung.

Für eine ausführliche Darstellung der Berechnung verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht 2000/2001 Seiten 32 - 33.

Die Zahlen im einzelnen oder wie 19 Immobilienfonds und die Immo Vision gearbeitet haben

Folgende Kennzahlen wurden errechnet bzw. zusammengestellt:

- Sonderaufwand der Fonds (nur für 15 Fonds, ohne UBS-Fonds)
- Kosten der Liegenschaftsverwaltung (nur für 15 Fonds, ohne UBS-Fonds)
- Sonderaufwand der Fonds mit Liegenschaftsverwaltung
- Steuerliche Belastung der Fonds (für 18 Fonds, ohne Immofonds)
- Summe von Abschreibungen und Rückstellungen
- Technischer Immobilienaufwand
- Zinsaufwand für Hypothekarzinsen
- Hypothekenbelastung gemessen am Verkehrswert
- Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz auf den Verkehrswert
- Wertzuwachs der einzelnen Fonds
- Durchschnittliche Bruttorendite auf Mieteinnahmen
- Hypothekarbelastung in % vom Verkehrswert
- Wohnanteil
- Bewertungsmethode: EW = Ertragswert; VW = Verkehrswert; DCF = Discounted Cash Flow Methode
- EBIT-Marge
- TER-Quote
- ROE Eigenkapitalrendite

Verschuldungsgrad und Zinsaufwand für Fremdkapital

Die meisten Fonds setzen traditionell wenig Fremdkapital ein. Trotz Konkurrenz durch Immobiliengesellschaften, die mit dem Einsatz von Fremdkapital bei tiefen Zinsen eine grössere Rendite auf dem Eigenkapital erzielen können, haben die Fonds ihren Fremdkapitaleinsatz nicht wesentlich erhöht. So stieg der Verschuldungsgrad aller Fonds auf 18.0 % gegenüber 17.0 % im Jahr 2004. Der Zinsaufwand aller Fonds verkleinerte sich im gleichen Zeitraum von 8.3 % auf 7.7 %.

Vier Fonds wiesen eine Verschuldung von mehr als 30 % auf (einer mehr als im Vorjahr). Die einzelnen Verschuldungsgrade schwanken zwischen 0 % (Swissca Immo Value) und 42.0 % (UNIM).

Bei der **Immo Vision Basel AG** sank der Verschuldungsgrad von 65.2 % auf 64.8 %. Der Zinsaufwand stieg von 25.7 % der Mieteinnahmen auf 26.4 %.

Der fondsspezifische Aufwand (ohne Liegenschaftsverwaltung)

Die Zahlen für die Liegenschaftsverwaltung und den Sonderaufwand für die Fondskonstruktion können nicht überall verglichen werden. Die UBS Fonds publizieren nur eine Gesamtzahl, in der die Kosten für Liegenschaftsverwaltung, Fondsleitung, Depotbank und Schätzungen zusammengefasst werden.

Der durch die besondere Fondskonstruktion verursachte Sonderaufwand stieg für die publizierenden 15 Fonds von 6.0 auf 6.4 %. Als günstigster Fonds arbeitete neu der MI-Fonds mit 2.9 %, als teuerster erwies sich Swissreal mit 12.7 %. Im Vorjahr reichte die Spanne von 3.7 % bis 13.2 %.

Die **Immo Vision Basel AG** wendet für die AG (VR, Revision, GV und Werbung) 3.4 % (im Vorjahr 2.8 %) der Einnahmen auf.

Fondsspezifischer Aufwand einschliesslich Liegenschaftsverwaltung/TER

Der gewogene Gesamtaufwand für Liegenschafts- und Fondsverwaltung ist leicht von 11.2 % auf 11.4 % der Mieteinnahmen im Jahr 2005 gestiegen. Als günstigster Fonds schneidet der MI-Fonds mit nur 7.6 % der Einnahmen ab. Als teuerster Fonds findet sich mit 14.0 % der SwissRe Immp PLUS. Die TER-Quote kommt im gewogenen Durchschnitt auf 0.81 % des Anlagevermögens, wobei die Spanne von 0.6 % (ex aequo MI-Fonds und Immovit) bis 1.5 % (UNIM) reicht.

Die **Immo Vision Basel AG** befindet sich mit 9.5 % (Vorjahr 8.3 %) bei den günstigeren Fonds. Bei der TER-Quote weisen wir mit 0.62 % des Anlagevermögens einen sehr tiefen Wert aus, nur zwei Fonds liegen tiefer.

Steuern

Die Fonds weisen einen tiefen steuerlichen Aufwand aus. Im Schnitt müssen 6.8 % der Mieteinnahmen aufgewendet werden, gegenüber 6.7 % im Vorjahr. Die 18 Fonds, die die Steuern separat aufführen, weisen Steuern in der Gröszenordnung von 0.4 % (erneut MI-Fonds Immo) bis 19.8 % (UNIM) aus.

Die steuerliche Belastung bei der **Immo Vision Basel AG** hat von 6.1 % auf 7.4 % wieder zugenommen.

Abschreibungen und Rückstellungen

Abschreibungen werden nur von wenigen Fonds vorgenommen. Viel wichtiger für sie sind die Rückstellungen. Wir fassen beide Posten zusammen.

Im vergangenen Jahr konnten erfreulicherweise wieder insgesamt erneut positive Abschreibungen und Rückstellungen getätigt werden. Nach 5.21 % im Vorjahr wurden 2005 immerhin 3.4 % der Mieteinnahmen als Abschreibungen und Rückstellungen aufgebaut. Diesmal lösten fünf Fonds unter „Abschreibungen und Rückstellungen“ netto mehr auf als sie neu bildeten, wenn auch im beschränkten Ausmass von -0.3 bis -8.7 % der Mieteinnahmen. Auf der positiven Seite befinden sich 13 Fonds, die netto Abschreibungen und Rückstellungen tätigen konnten, sechs Fonds sogar im Ausmass von 6.2 % bis 14.6 %.

Bei der **Immo Vision Basel AG** lag dieser Posten mit 3.4 % deutlich tiefer als im Vorjahr (5.8 %).

Technisch bedingter, reiner Liegenschaftenaufwand

Die Fonds insgesamt wendeten dafür 27.8 % der Mieteinnahmen auf (28.6 % im Vorjahr). Die Spanne der einzelnen Fonds reichte von 18.9 % (erneut UBS Swissreal) bis 45.8 (Solvalor).

Die **Immo Vision Basel AG** hat hier 38.9 % der Einnahmen aufgewendet (im Vorjahr 41.5 %).

Wie rentabel sind Immobilienfonds?

Im unteren Bereich der Tabelle haben wir nicht die - je nach Zinslage schwankenden - Börsenkurse verglichen, sondern die Rendite auf die Inventarwerte unter Berücksichtigung der Ausschüttungen. Die Inventarwerte sind mit den inneren Werten der **Immo Vision Basel AG** vergleichbar, die keine Ausschüttungen vornimmt. Die Rendite incl. Ausschüttung aller 19 Immobilienfonds ist gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise erneut gestiegen und zwar auf 5.86 % (Vorjahr 5.46 %).

Kein einziger Fonds musste - unter Berücksichtigung der Ausschüttung - einen Rückgang des inneren Wertes in Kauf nehmen. UNIM steigerte seinen inneren Wert um 14.3 % und hat damit – wie vier weitere Fonds - besser gearbeitet als die **Immo Vision Basel AG**, die ihren Wert nur um 6.6 % steigern konnte. Wir gratulieren herzlich.

Weitere sechs Fonds haben auf die DCF-Bewertungsmethode umgestellt. Bezieht man die Mieterträge auf die neuen Verkehrswerte, so fällt auf, dass die Bruttorenditen der Fonds in den letzten Jahren deutlich gefallen sind, was nichts anderes heisst, als dass die Fonds ihre Liegenschaften aufgewertet haben. Im gewogenen Durchschnitt liegt diese Kennzahl nur bei 6.4 % (Im Vorjahr bei 6.49 %). Bei der Immo Vision fiel die durchschnittliche Bruttorendite von 6.9 % auf 6.85 %

Fortsetzung Seite 42

ERFOLGSRECHNUNG

Jahr:	Immo Vision Basel AG						
	05-06	04-05	03-04	02-03	01-02	00-01	99-00
Nettomieten pa in Mio CHF	3.78	3.72	3.74	3.73	3.66	3.65	1.75
Mieten	100%	100%	100%	99.3%	100%	100%	100%
Aktivierte Bauzinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Kapitalgewinne, realisiert	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Auflösung von Rückstellungen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Sonstige Erträge	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%
Ausgaben Immo bezogen	71.8%	73.4%	75.1%	84.8%	89.6%	87.7%	89.0%
Hypo zinsen	26.4%	25.7%	24.2%	34.7%	44.3%	50.4%	38.1%
Darlehenszinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Unterhalt/Reparatur	23.7%	27.7%	19.8%	25.0%	16.7%	12.5%	14.2%
Liegenschaftenaufwand	1.9%	2.3%	2.7%	2.6%	2.2%	1.8%	1.5%
Verwaltungsaufwand Immo	6.0%	5.5%	5.7%	6.0%	4.9%	4.9%	4.9%
Steuern/Abgaben	7.4%	6.1%	7.2%	5.4%	6.6%	5.9%	8.4%
Abschreibungen	6.5%	5.8%	6.2%	6.3%	7.6%	8.3%	16.5%
Rückstellungen	0.0%	0.0%	0.0%	4.7%	6.0%	2.9%	4.1%
Sonstiger Aufwand	0.0%	0.3%	9.2%	0.2%	1.4%	0.9%	1.3%
Verwaltungsaufwand AG/Fonds	3.4%	2.8%	3.2%	3.4%	2.2%	2.1%	1.6%
Nettoertrag	24.6%	23.8%	23.8%	16.5%	14.2%	13.1%	13.6%
A Zinsaufwand	26.4%	25.7%	24.2%	34.7%	44.3%	50.4%	38.1%
B Abschreibungen/Rückstellung	6.5%	5.8%	6.2%	10.9%	13.6%	11.1%	20.7%
C Technischer Immoaufwand	38.9%	41.5%	35.5%	39.0%	30.4%	25.2%	28.9%
D Aufwand AG bzw Fonds	3.4%	2.8%	3.2%	3.4%	2.2%	2.1%	1.6%
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	9.5%	8.3%	8.9%	9.4%	7.1%	7.1%	6.5%
F Gewinn	24.6%	23.8%	23.8%	16.5%	14.2%	13.1%	13.6%
Cash Flow (Summen B+F)	31.1%	29.6%	29.9%	27.4%	27.8%	24.2%	34.2%
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	255.0	238.0	222.6	202.0	183.6	170.0	157.1
Ausschüttung lfd Jahr	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Inventarwert Berichtsjahr	271.9	255.0	238.0	222.6	202.0	183.6	170.0
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	6.61%	7.1%	6.9%	10.2%	10.0%	8.0%	8.2%
Kapsatz im Durchschnitt	6.85%	6.90%	6.93%	7.14%	7.10%	7.04%	7.05%
Hypobelastung auf Verkehrswert	64.8%	65.2%	67.7%	69.8%	72.3%	74.2%	65.9%
Wohnanteil in %	81.9%	80.7%	80%	80%	80%	80%	90%
Bewertungsmethode	EW	EW	EW	EW	EW	EW	EW
Betriebsgewinnmarge EBIT	58.3%	55.6%	53.2%	51.9%	65.0%	69.4%	55.8%
Betriebsaufwandquote TER	0.62%	0.56%	0.61%	0.65%	0.48%	0.48%	0.36%
EK-Rendite ROE	6.52%	6.64%	6.54%	6.39%	5.72%	5.58%	3.66%

Index Bench- mark 2005	19 RE- VIT 2005	18 UNIM 2005	17 Swiss- invest 04-05	16 Central fonds 2005	15 Immo Value 2005	14 MI- Fonds 2005	13 IMMO- VIT 05-06
	5.34	7.31	8.48	8.55	13.24	14.90	20.39
	99.9%	99.9%	101.4%	92.1%	84.2%	78.6%	88.7%
	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.2%	2.6%
	0.0%	0.0%	-1.5%	0.0%	15.3%	21.2%	0.0%
	0.0%	0.0%	0.0%	3.2%	0.0%	0.0%	8.7%
	0.1%	0.1%	0.1%	4.6%	0.5%	0.0%	0.1%
44.53%	60.0%	66.7%	36.0%	62.1%	34.4%	34.6%	43.6%
7.21%	14.4%	14.6%	10.3%	15.0%	0.1%	4.1%	9.1%
0.52%	1.2%	0.3%	0.2%	0.4%	0.0%	0.9%	0.2%
13.49%	20.7%	9.3%	11.5%	7.6%	10.5%	14.7%	19.5%
5.21%	6.7%	7.5%	4.2%	9.8%	4.6%	3.3%	5.4%
4.68%	5.1%	4.5%	4.7%	4.7%	5.0%	4.7%	3.5%
6.80%	8.8%	19.8%	5.2%	6.9%	6.4%	0.4%	6.0%
0.42%	0.0%	10.7%	0.0%	14.6%	0.0%	0.0%	0.0%
8.60%	3.1%	0.0%	0.0%	3.2%	7.8%	6.6%	0.0%
0.23%	0.4%	0.1%	6.9%	0.4%	0.0%	0.1%	0.4%
	4.4%	4.8%	6.0%	4.6%	8.2%	2.9%	4.8%
	35.3%	28.5%	51.1%	32.9%	57.4%	62.4%	51.2%
7.73%	15.6%	14.9%	10.4%	15.3%	0.1%	5.0%	9.3%
3.43%	3.1%	10.7%	0.0%	14.6%	7.8%	6.6%	-8.7%
27.78%	41.3%	41.1%	25.5%	29.0%	26.6%	23.1%	34.4%
6.42%	4.4%	4.8%	6.0%	4.6%	8.2%	2.9%	4.8%
11.41%	9.5%	9.28%	10.7%	9.24%	13.2%	7.55%	8.3%
46.44%	35.3%	28.5%	51.1%	32.9%	57.4%	62.4%	51.2%
49.88%	38.4%	39.2%	51.1%	47.5%	65.2%	69.0%	42.5%
	1470.9	4196.3	220.66	2750.3	428.53	145.19	1569.7
	57.0	200.0	9.00	115.0	16.00	6.50	80.0
	1479.8	4594.5	215.33	2675.2	438.41	147.74	1562.1
5.86%	4.5%	14.3%	1.7%	1.5%	6.04%	6.2%	4.61%
6.40%	6.68%	8.80%	6.21%	7.26%	5.87%	6.99%	6.21%
18.03%	34.2%	42.0%	18.7%	37.3%	0.0%	24.3%	30.5%
68.59%	100%	89%	94%	88%	100%	81%	81%
	DCF	VW	DCF	DCF	DCF	VW	DCF
EBIT	58.5%	63.2%	66.8%	75.0%	64.2%	66.6%	80.7%
TER	0.64%	1.50%	0.65%	1.29%	0.96%	0.60%	0.60%
ROE	4.12%	12.61%	kA	4.50%	4.90%	5.40%	5.55%

	12	11	10	9	8	7
	Swiss- real	Sol- valor	10 Mte! IFCA	FIR	Immo PLUS	Immo- fonds
ERFOLGSRECHNUNG	Jahr: 2005	04-05	2005	04-05	04-05	04-05
Nettomieten pa in Mio CHF	36.15	35.87	33.02	41.13	48.06	47.95
Mieten	92.7%	95.3%	98.3%	91.7%	97.6%	86.8%
Aktivierte Bauzinsen	0.8%	0.1%	0.3%	0.0%	0.0%	1.8%
Kapitalgewinne, realisiert	0.0%	3.8%	0.0%	0.0%	-1.0%	4.0%
Auflösung von Rückstellungen	6.1%	0.4%	1.2%	6.8%	2.2%	7.2%
Sonstige Erträge	0.4%	0.4%	0.3%	1.5%	1.2%	0.2%
Ausgaben Immobezogen	38.4%	53.6%	54.7%	54.1%	41.0%	42.8%
Hypoziinsen	8.2%	7.7%	10.1%	0.9%	12.3%	9.1%
Darlehenszinsen	0.0%	0.0%	0.4%	0.5%	0.6%	0.0%
Unterhalt/Reparatur	10.4%	10.6%	23.0%	15.5%	7.0%	14.1%
Liegenschaftenaufwand	4.6%	13.1%	7.2%	7.2%	5.5%	8.1%
Verwaltungsaufwand Immo	0.0%	6.5%	5.9%	6.2%	4.8%	5.2%
Steuern/Abgaben	3.9%	15.6%	8.2%	14.6%	6.0%	0.0%
Abschreibungen	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%
Rückstellungen	11.2%	0.2%	0.0%	9.0%	4.8%	6.3%
Sonstiger Aufwand	0.1%	0.2%	0.3%	0.1%	0.1%	0.4%
Verwaltungsaufwand AG/Fonds	12.7%	4.8%	6.0%	4.3%	9.2%	3.8%
Nettoertrag	48.9%	41.4%	39.1%	41.4%	49.8%	53.1%
A Zinsaufwand	8.2%	7.7%	10.5%	1.4%	12.8%	9.1%
B Abschreibungen/Rückstellung	5.1%	-0.3%	-1.2%	2.4%	2.6%	-0.9%
C Technischer Immoaufwand	18.9%	45.8%	44.2%	43.6%	23.4%	27.4%
D Aufwand AG bzw Fonds	12.7%	4.8%	6.0%	4.3%	9.2%	3.8%
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	12.7%	11.2%	11.84%	10.6%	14.0%	9.0%
F Gewinn	48.9%	41.4%	39.1%	41.4%	49.8%	53.1%
Cash Flow (Summen B+F)	54.0%	41.1%	37.9%	43.8%	52.3%	52.2%
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	57.19	163.47	255.26	93.37	678.2	290.3
Ausschüttung lfd Jahr	2.45	6.30	8.75	3.80	10.0	13.5
Inventarwert Berichtsjahr	57.35	165.93	254.23	95.92	694.2	290.7
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	4.56%	5.4%	3.0%	6.8%	3.8%	4.8%
Kapsatz im Durchschnitt	5.84%	7.28%	5.290%	7.66%	6.30%	6.11%
Hypobelastung auf Verkehrswert	22.7%	13.7%	23.6%	2.6%	20.7%	16.8%
Wohnanteil in %	5%	100%	96%	97%	21%	94%
Bewertungsmethode	DCF	VW	DCF	DCF	DCF	DCF
Betriebsgewinnmarge EBIT	76.0%	63.0%	71.3%	57.4%	74.8%	62.2%
Betriebsaufwandquote TER	0.82%	0.86%	0.76%	0.88%	0.90%	0.61%
EK-Rendite ROE	4.10%	5.33%	3.81%	kA	4.09%	kA

6	5	4	3	2	1
Fonci- pars 2005	La Fon- cière 04-05	An- fos 04-05	Inter- swiss 04-05	SIAT 04-05	SIMA 2005
54.81	62.44	76.19	83.62	112.57	261.10
74.3%	89.2%	94.1%	97.5%	98.0%	87.3%
1.9%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	1.1%
12.4%	2.7%	0.1%	0.0%	-2.1%	3.1%
10.6%	7.9%	5.0%	2.4%	3.9%	8.1%
0.9%	0.2%	0.7%	0.1%	0.2%	0.4%
57.4%	60.4%	44.1%	41.0%	41.6%	38.3%
5.9%	5.9%	10.6%	8.4%	7.1%	5.3%
0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	1.8%	0.5%
16.5%	18.6%	12.5%	10.4%	13.6%	13.1%
5.9%	6.3%	4.1%	5.5%	4.5%	3.1%
0.0%	5.8%	0.0%	2.9%	3.8%	0.0%
5.6%	11.7%	5.7%	9.6%	7.4%	3.1%
0.0%	2.9%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%
23.6%	9.3%	11.2%	3.2%	3.3%	13.2%
0.4%	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.2%
8.8%	4.3%	12.5%	8.4%	8.4%	12.1%
33.3%	35.2%	43.2%	50.6%	49.9%	49.5%
5.9%	5.9%	10.6%	9.5%	8.9%	5.8%
13.0%	4.3%	6.2%	0.8%	-0.6%	5.1%
28.0%	42.3%	22.3%	28.3%	29.4%	19.3%
8.8%	4.3%	12.5%	8.4%	8.4%	12.1%
8.8%	10.1%	12.5%	11.3%	12.2%	12.1%
33.3%	35.2%	43.2%	50.6%	49.9%	49.5%
46.3%	39.5%	49.4%	51.4%	49.3%	54.5%
58.32	489.1	46.68	157.2	112.1	72.06
2.30	19.0	2.00	8.2	5.2	3.00
60.09	512.4	47.51	161.4	113.0	73.09
7.0%	8.6%	6.06%	7.9%	5.5%	5.6%
7.50%	7.73%	6.24%	6.40%	6.08%	5.91%
17.0%	17.5%	27.6%	24.4%	19.1%	12.4%
99%	85%	86%	38%	65%	59%
DCF	VW	DCF	DCF	DCF	DCF
69.1%	62.0%	74.5%	76.4%	74.1%	75.8%
0.81%	0.90%	0.83%	0.75%	0.78%	0.81%
5.10%	8.21%	5.10%	3.95%	4.86%	5.00%

Schütten die Fonds nur Gewinn oder auch Substanz aus?

Trotz dem erneut besseren Umfeld für Immobilieninvestitionen weisen wie im Vorjahr noch immer drei der 19 Fonds **nach der Ausschüttung** einen geringeren Inventarwert auf als vor 12 Monaten. Diese Fonds bezahlten somit wiederum einen Teil der Ausschüttung mit der eigenen Substanz.

Kommentar

Als Ganzheit betrachtet haben die Fonds im Geschäftsjahr 2005 bzw. 2004/2005 bzw. 2005/6 deutlich besser gearbeitet, als im Jahr zuvor. Die Durchschnittsrendite des Gesamtsektors stieg um 40 Basispunkte auf 5.86 %, nachdem in der Vorperiode die gewogene Gesamtrendite bereits um 54 Basispunkte gesteigert werden konnte. Insgesamt ein sehr erfreuliches Jahr.

Es ist für uns aber immer noch schwierig zu begreifen, dass es noch Fonds gibt, die Ausschüttungen vornehmen, ohne diese voll verdient zu haben. Und das in einer Zeit, in der für die Immobilienwirtschaft bessere Zeiten angebrochen sind. Sollten wieder härtere Zeiten über die Immobilienwirtschaft hereinbrechen, dürfte sich eine solche Taktik bitter rächen. Derlei kurzsichtige Politik hat viel mit Kurspflege zu tun, aber wenig mit verdienten Gewinnen und geht im Wortsinn an die Substanz.

Der auf alle Fonds ausgeweitete Vergleich hat die Ergebnisse der früheren Jahre leider bestätigt. Unsere Schlussfolgerungen lauten nach wie vor:

- **Der fondsspezifische Sonderaufwand ist beachtlich und steigt wieder an.**
- **Die steuerliche Belastung der Fonds liegt im Rahmen von ganz normalen Immobilien-Aktiengesellschaften.**
- **Noch immer bestehen Immobilienfonds, die netto Rückstellungen auflösen, d. h. die mindestens teilweise von der Substanz leben.**
- **Die Immo Vision Basel AG steigerte ihren inneren Wert diesmal nur im durchschnittlichen Rahmen, dafür liegen wir bei der Eigenkapitalrendite (ROE) an drittbesten Stelle.**
- **Bei den Verwaltungskosten erwies sich die Immo Vision Basel AG im Vergleichsjahr als kostengünstig, jedoch nicht mehr als günstigstes Anlagevehikel. Hingegen liegt unsere Firma bei der TER-Quote auf gleicher Höhe wie die beiden effizientesten Fonds.**

Auch die diesjährigen Ergebnisse stellen für uns einen wichtigen Ansporn dar, weiterhin besser zu arbeiten als die Immobilienfonds. HRR/HRH



Terrassenausbau und Hinterhofüberbauung Güterstrasse Basel

