

**2. Jahresbericht der
Immo Vision Basel AG
1996/97**



Immo Vision Basel AG

Güterstrasse 86 A
4053 Basel
Telefon: 061 284 98 99
Telefax: 061 284 98 90

Verwaltungsrat:

Hans-Rudolf Roth,
Basel, Präsident

Hans Rudolf Hecht,
Eidg. dipl. Immobilienreu-
händer, Füllinsdorf

Stefan Schmid,
Advokat und Notar, Basel

Rolf Furrer,
Architekt ETH BSA SIA,
Basel

Geschäftsführung:

Hecht & Meili Treuhand AG
Güterstrasse 86 A
4053 Basel
Telefon: 061 284 98 98
Telefax: 061 284 98 90

Revisionsstelle:

Testor Treuhand AG
Rittergasse 35
4001 Basel

Investors Relations und Aktienhandel:

Hans-Rudolf Roth
Vermögensverwaltung und
Anlageberatung
Bruderholzallee 169
4024 Basel
Telefon: 061 363 22 11 (vormittags)
Telefax: 061 363 22 15

Haus
Wattstrasse 6
4053 Basel

Total: 11 Wohnungen
2 Gewerbelokale

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Präsidenten	3
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	5
Mitglieder des Verwaltungsrates	6
Geschäftstätigkeit	7
..... Auf- und Ausbau der Immo Vision Basel AG	7
..... Grundsätze der Unternehmungsführung	7
..... Bericht über das Geschäftsjahr 1996/97	10
..... Zur Entwicklung in unseren Liegenschaften	10
Liegenschaftsverzeichnis	11
..... Ausblick	12
Bericht der Revisionsstelle	13
Jahresrechnung	14

.....

Vorwort des Präsidenten

Die Entwicklungsperspektiven für Investitionen in Immobilien bestärken uns in der Aussage, dass gezielte und ausgesuchte Käufe von Liegenschaften in der näheren und weiteren Zukunft interessant bleiben.

Gerade weil wir im verflixten siebenten Jahr der Immobilienkrise stehen und auch wir die Fehler kennen, die zur Krise geführt haben, sind wir überzeugt, dass nur die Einhaltung von sehr strengen Massstäben bei der Auswahl von Liegenschaften zum Erfolg führt.

Wie bei Investitionen in andere Anlagen muss sich die Immo Vision dem Vergleich stellen. Die Entwicklung des inneren Wertes unserer Gesellschaft freut uns dabei ausserordentlich. Würden wir heute nach den Kriterien der Micropal-Auswertung – eines Instrumentariums zum Vergleich von Fonds – gemessen, so stünde die Immo Vision, nach zwei europäischen und einem schweizerischen Immobilienfonds, bezüglich der Performance auf dem 4. Platz von gesamthaft 20 untersuchten Immobilienfonds.

Der Aktien- und der Obligationenmarkt verzeichnen seit einiger Zeit eine parallellaufende Entwicklung. Hingegen weisen beide Märkte wenig Übereinstimmung mit der Entwicklung auf dem Immobiliensektor auf. Damit wird eine Anlage in Immobilien – sei es als direkte, sei es als indirekte Anlage – zu einer attraktiven Diversifikationsmöglichkeit. Auch die konjunkturelle Entwicklung in unserer Region, welche vor allem durch das Wachstum in der Pharmabranche gekennzeichnet ist, spricht für eine Anlage in Immobilien der Nordwestschweiz.

Unser Ziel wird es auch weiterhin sein, den Anlegenden eine gute Rendite zu bieten und zugleich unsere ökologischen und ökonomischen Leitideen weiterzuverfolgen. Die verschiedenen Immobilienangebote werden jeweils sehr eingehend daraufhin überprüft, ob sie mit unseren Anlagerichtlinien übereinstimmen. Im Zweifelsfall entscheiden wir jeweils nach der Devise Qualität vor Quantität.

Wichtige konkrete Entwicklungsschritte waren der Erwerb des wertmässig grössten Teils des «WERT-INVEST IMMOBILIEN FONDS» per 1. Januar 1997, welcher Ende 1996 liquidiert werden musste, sowie die Kapitalerhöhung im Juni 1997.

Da wir von einer im gesamten stabilen und inflationsfreien Zinslandschaft ausgehen, legen wir besondere Sorgfalt auf die Bewirtschaftung der Hypotheken. Der Zinsaufwand macht zur Zeit etwa 50% der Mietzinseinnahmen aus. Es ist deshalb unser Ziel, durch eine gezielte Strukturierung der Hypotheken die Kosten möglichst tief zu halten. Langfristige Mietverhältnisse entsprechen unserer Strategie eindeutig mehr als das kurzfristige Auspressen der Mietparteien.

Ein wichtiges Anliegen ist es uns auch, nicht einfach nur auf uns selbst zentriert an der Weiterentwicklung der «Immo Vision Basel AG» zu arbeiten, sondern uns auch dem Vergleich zu stellen. Sie finden deshalb im Anhang dieses Jahresberichts einen ersten Vergleich zwischen der «Immo Vision Basel AG» und verschiedenen Immobilienfonds. Wir haben in den nächsten Jahren vor, diesen «Aussenspiegel» zu vergrössern und künftig auch einen Vergleich mit den wenigen existierenden Immobilien AGs im Jahresbericht zu publizieren.

Ein Aspekt des erstmaligen Vergleichs ist für uns besonders interessant. So liegen wir – gemessen an den Mieteinnahmen – heute bereits etwa gleichauf mit dem «Wert-Invest». Der nächstgrössere Immobilienfonds ist der «Swiss-invest». Von diesem sind wir zwar noch weit entfernt (seine Mieteinnahmen liegen derzeit etwa sechsmal höher als unsere), doch sind wir zuversichtlich, diesen Abstand in den nächsten Jahren deutlich zu verkleinern und die Immo Vision zu einer – auch grössenmässig betrachtet – echten Alternative zu den Immobilienfonds auszubauen.

Last but not least möchten wir auf die gute Zusammenarbeit innerhalb des Verwaltungsrates hinweisen. Die Herkunft der vier Mitglieder aus vier verschiedenen Berufsfeldern erlaubt es uns, den Markt aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu analysieren; unser gemeinsames Engagement als Verwaltungsräte, die mit ihrem eigenen Kapital beteiligt sind, ist ein Garant für eine Geschäftspolitik im Interesse unserer Investorinnen und Investoren.

Basel, im August 1997
Hans-Rudolf Roth, Präsident des Verwaltungsrates

Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, ihrer Kundschaft Anlagen anzubieten, welche die folgenden Grundsätze beachten:

- die Geldanlage genügt strengsten ethischen und ökologischen Kriterien;
- das Ziel ist eine stabile Wertsteigerung im Raume der Nordwestschweiz;
- Sicherheit durch Professionalität;
- Aktiensparen anstatt Doppelbesteuerung.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Allliegenschaften in der Nordwestschweiz, wobei reinen Wohnhäusern oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil der Vorzug gegeben wird.

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

Unser Anlagevorschlag richtet sich an folgenden Interessenten- und Interessentinnenkreis:

- Personen, die sowohl eine sichere als auch eine ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage suchen;
- Personen, welche selber keine eigenen Häuser kaufen und dennoch einen Teil ihres Vermögens in sicheren Immobilien anlegen wollen;
- Privatpersonen, welche die steuerlichen Vorteile des Aktiensparens bevorzugen (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Anlegerinnen und Anleger, welche sich gezielt auf die Nordwestschweiz konzentrieren wollen;
- Personen, welche eine Anlage in CHF suchen und kein Kursrisiko eingehen möchten.

Mitglieder des Verwaltungsrates

Hans-Rudolf Roth, Präsident

- geb. 1954** in Basel, Schulen und Banklehre
Auslandaufenthalte und Tätigkeit in der Vermögensverwaltung bei verschiedenen Banken
- 1985** Gründung einer unabhängigen Vermögensverwaltungsfirma
- Mitglied:** VSV (Verband Schweizerischer Vermögensverwalter) und SVFV (Schweizerische Vereinigung für Finanzanalyse und Vermögensverwaltung)

Hans Rudolf Hecht

- geb. 1947** in Basel, Schulen und kaufmännische Lehre
Auslandaufenthalte
- Zweiter Bildungsweg, Betriebs- und Volkswirtschaftsstudium in München und Berlin
- Eidg. dipl. Immobilien- Treuhänder und Mitglied der Schätzungs-
expertenkammer des SVIT
- Mitglied im Anlageausschuss einer ethisch orientierten Pensionskasse
Teilhaber der Hecht & Meili Treuhand AG Basel

Stefan Schmid

- geb. 1945** in Basel, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel
Advokat und Notar
- Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Mathys & Schmid, Basel
Stellvertretender Geschäftsführer der Vereinigung Schweizerischer
Unternehmen in Deutschland

Rolf Furrer

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

Geschäftstätigkeit

Auf- und Ausbau der Immo Vision Basel AG

Kauf von weiteren Liegenschaften

Seit der Gründung im Jahr 1995 verzeichneten wir eine beachtliche Ausweitung der Geschäftstätigkeit. Während wir im ersten Geschäftsjahr eine Liegenschaft in Pratteln und drei Liegenschaften in Basel erwerben konnten, gelang es uns, im laufenden Geschäftsjahr, die seit längerem andauernden Verhandlungen mit dem in Auflösung befindlichen Immobilienfonds «Wert-Invest in Liq.» erfolgreich abzuschliessen. Von diesem Fonds erwarben wir – mit Wirkung per 1. Januar 1997 – vier Liegenschaften in Tecknau/BL und eine Liegenschaft in Basel, an der Wattstrasse.

Den Erwerb der fünf neuen Liegenschaften finanzierten wir u.a. auch durch Aufnahme von 2. Hypotheken auf den bisherigen Liegenschaften. Dies geschah im Sinne einer Zwischenfinanzierung, denn bekanntlich möchten wir unsere Liegenschaften langfristig nur mit Hypotheken im 1. Rang fremdfinanzieren. Aus diesem Grunde nutzten wir das bereits vorgesehene «bedingte Kapital» in Höhe von CHF 1.2 Mio zu einer Kapitalerhöhung mit Agio. Damit flossen der Gesellschaft insgesamt CHF 1.5 Mio neue Mittel zu. Diese neuen Mittel nutzen wir vollständig zur Amortisation von Hypotheken im 2. Rang. Gleichzeitig befindet sich die Gesellschaft erneut in der komfortablen Position, weitere Objekte auch kurzfristig erwerben zu können, da die möglichen, aber nicht bezogenen Hypotheken im 2. Rang auf den bisherigen Liegenschaften eine rasche Zwischenfinanzierung ermöglichen.

Da wir die Kapitalerhöhung erst am Ende des Geschäftsjahres durchführten, weist die Gesellschaft per Bilanzstichtag 30.6.97 erhebliche liquide Mittel auf. Dieser Liquiditätsüberschuss ist jedoch nur vorübergehend. Er ist zwischenzeitlich – durch die vollständige Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang – auf das geschäftsnotwendige Minimum zurückgeführt worden.

Grundsätze der Unternehmungsführung

Kontrollierende Aktionäre

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

Transparenz gegenüber den Anlegenden

Die Generalversammlung bietet den Anlegenden die Möglichkeit, über 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.

Die Gründer und das Management der Immo Vision Basel AG sind an der Firma via Namenaktien finanziell engagiert. Damit partizipieren sie am Anlagerisiko und sind an der langfristigen Optimierung des Wertzuwachses unmittelbar interessiert. Interessenskonflikte können so minimiert werden.

Ausschüttungspolitik

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG, wie sie von den Gründern definiert worden ist, werden die erarbeiteten Überschüsse folgendermassen eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang
- Kauf 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 festigen und zu erhöhen, wird der Vorrang gegeben gegenüber der Ausschüttung einer Dividende. Dieses Vorgehen bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile auf dem Immobilienmarkt und vor allem auch Zinsvorteile gegenüber den kreditgebenden Banken.

Für den Aktionär und die Aktionärin wird die fehlende Ausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt es zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und erfolversprechende Geschäftspolitik zu verfolgen.

Verwaltungskosten

Es ist ein Ziel der Immo Vision Basel AG, die Verwaltungskosten möglichst tief zu halten. Dies wird mit der Rechtsform einer Aktiengesellschaft erleichtert, da im Vergleich zu einem Fonds gesetzliche und behördliche Auflagen (Depotbank, Bankenaufsicht, Belehnungswerte etc.) entfallen.

Die Verwaltung der Liegenschaften im Eigentum der Immo Vision Basel AG wird von Fall zu Fall bestimmt; das Verwaltungshonorar bemisst sich am Mietertrag und ist somit erfolgsabhängig festgelegt.

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

Finanzierung

Die Immo Vision Basel AG hat es sich zum Ziel gesetzt, 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 80 % auf den Wert der eigenen Liegenschaft gerechnet) als Überbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies kann durch eine weitere Kapitalerhöhung und/oder durch die einbehaltenen Gewinne erreicht werden.

Bewertungsgrundsätze

A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz

Die Liegenschaften werden grundsätzlich zu den Gestehungskosten aktiviert; ebenfalls aktiviert werden allfällige wertvermehrnde Investitionen. Pro Jahr werden Abschreibungen auf den Gestehungskosten vorgenommen, die aber im Rahmen der steuerlich maximal zulässigen Sätze bleiben müssen (1 % bis 1.5 %).

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.

Auf Liegenschaften im Kanton BS werden seit diesem Geschäftsjahr keine Abschreibungen mehr vorgenommen. Der Grund liegt darin, dass im Kanton BS ein Gewinn bis zur Höhe der Grundstücksteuer für juristische Personen steuerlich nicht zusätzlich erfasst wird, jedoch bei einem allfälligen späteren Verkauf die früher vorgenommenen (steuerlich jedoch nicht sinnvollen Abschreibungen) wieder eingebracht werden müssen, was dann zu jenem Zeitpunkt fatale steuerliche Folgen hätte.

B Festlegung der Wiederverkaufswerte der Liegenschaften

Zur Überprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Wert der Liegenschaften gemäss Wiederverkaufswert festgelegt. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert, was bedeutet, dass jährlich die Nettomieten pro Liegenschaft kapitalisiert werden. Der jeweilige Kapitalisierungssatz ist abhängig vom aktuellen Zinsniveau für 1. Hypotheken, von den zu erwartenden Unterhalts- und Betriebskosten sowie vom Mietzinsrisiko.

Auftragsvergabe an Handwerksfirmen sowie Lieferantinnen und Lieferanten

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

Bericht über das Geschäftsjahr 1996/97

Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

Die Geschäftsführung der Immo Vision Basel AG wurde der «Hecht & Meili Treuhand AG» in Basel übertragen. Die Liegenschaften der Immo Vision Basel AG werden vorwiegend von der «Hecht & Meili Treuhand AG» verwaltet. Für die neu erworbenen Liegenschaften in Tecknau wurde die bisherige Verwaltung «IT Immobilien Treuhand AG, Basel und Gelterkinden» mit der technischen Verwaltung beauftragt. Die Verwaltungshonorare sind gemäss unseren Geschäftsgrundsätzen erfolgsabhängig festgelegt worden.

Entschädigungen an den Verwaltungsrat

Auch für das Geschäftsjahr 1996/97 wurden weder Sitzungsgelder noch Tantiemen an die Verwaltungsräte ausbezahlt. Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden – wo möglich – erfolgsabhängig bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

Zur Entwicklung in unseren Liegenschaften

Mattenweg, Pratteln

In dieser Liegenschaft kam es zu keinen besonderen Aufwendungen oder Ereignissen. Die Mietverhältnisse sind äusserst stabil. Perspektivisch überlegen wir uns den Anschluss an die in Planung befindliche Quartierwärmeversorgung. Dies an Stelle der in den nächsten fünf bis acht Jahren ohnehin fälligen Erneuerung der Ölzentralheizung.

Güterstrasse/Pfeffingerstrasse, Basel-Gundeldingen

Eine wenig attraktive Ein-Zimmer-Wohnung im EG haben wir aufgehoben und in einen der bestehenden Läden integriert. Mit dieser Massnahme konnten wir die Ladenfläche – in Absprache mit der Mieterin – auf eine attraktivere Grösse ausdehnen. Beide Ladenmietverträge wurden zu vorteilhaften Bedingungen um weitere fünf bzw. zehn Jahre verlängert. Die Wohnungsmietverhältnisse sind sehr stabil.

In diesem Liegenschaftskomplex verfolgen wir eine langfristige Planung, die aber erst dann umgesetzt wird, wenn sich die notwendigen Investitionen auch angemessen verzinsen lassen. So untersuchen wir u.a. eine nochmalige Ladenerweiterung im EG sowie einen Dachstockausbau zu Wohnzwecken.

Wattstrasse, Basel-St. Johann

Während und nach der Übernahme kam es zu mehreren Wechseln von Mietparteien. Die Mieten haben wir nach unten angepasst. Mit dieser Massnahme hoffen wir, auch in dieser Liegenschaft zu langfristig stabilen Verhältnissen zu kommen.

Überbauung Tecknau/BL

Die Mietverhältnisse sind sehr stabil. Der Übergang an uns konnte ohne Probleme abgewickelt werden. Das ausgesprochen tiefe Mietzinsniveau dürfte auch hier zu ganz wenig Wohnungswechseln führen.

Liegenschaftsverzeichnis

	1-Zi. Wohnung	2-Zi. Wohnung	3-Zi. Wohnung	4-Zi. Wohnung	Einzelzimmer	Läden/Büros/ Werkstätten	Garagen/ Abstellplätze	Diverse	Summe Mietobjekte
4053 Basel Güterstrasse 170	4	8			4	2		3	21
4053 Basel Güterstrasse 172	4	8	2		4				18
4053 Basel Pfeffingerstrasse 53	4	4	4		3			5	20
4056 Basel Wattstrasse 6		10	1			2		2	15
4133 Pratteln Mattenweg 8		4	9						13
4492 Tecknau Hauptstrasse 22			3	3			2		8
4492 Tecknau Hauptstrasse 24			3	3			2	2	10
4492 Tecknau Dorfstrasse 2			3	3			5	1	12
4492 Tecknau Dorfstrasse 4			3	3			5		11
	12	34	28	12	11	4	14	13	128

Wiederverkaufswerte der Liegenschaften im Eigentum der Immo Vision Basel AG per 30. Juni 1997

Verschiedene Faktoren beeinflussen den Kapitalisierungssatz für unsere Liegenschaften. Im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr haben sich die Hypothekarzinsätze weiter zurückgebildet und zwar von 5 % auf 4.5 %. Diese Rückbildung ist auch in Zusammenhang mit dem inflationsarmen bzw. inflationsfreien wirtschaftlichen Umfeld zu sehen, was bedeutet, dass die Hypothekarzinsen derzeit nominal wie real in etwa gleich hoch liegen. Weiter berücksichtigen wir die recht günstigen Mieten in unseren Liegenschaften.

Aus diesen Gründen erachten wir die folgenden Kapitalisierungssätze als angemessen:

		Ertrags- werte	Buch- werte	Gebäude Vers.werte
		CHF	CHF	CHF
Mattenweg 8, 4133 Pratteln	7.00%	1'806'343.–	1'673'000.–	1'804'000.–
Güter-/Pfeffingerstr., 4053 Basel	7.00%	6'371'200.–	5'699'000.–	7'842'000.–
Wattstrasse 6, 4056 Basel	7.25%	2'221'241.–	2'102'000.–	2'083'000.–
4492 Tecknau	7.00%	3'742'114.–	3'568'000.–	5'038'000.–
Summen		14'140'899.–	13'042'000.–	16'767'000.–

Trotz Hypothekarzinsensenkung haben wir den Kapitalisierungssatz bei Pratteln unverändert belassen. Hingegen haben wir ihn bei unserem Komplex Güter-/Pfeffingerstrasse, 4053 Basel um 0.25 % reduziert. Dieser Entscheid hängt mit der äusserst stabilen Mietsituation, sowie bedeutenden Mietzinsreserven in den betreffenden Liegenschaften zusammen.

Die beiden neuen Liegenschaften wurden mit 7 % für Tecknau (sehr günstige Mieten und stabile Mietsituation) bzw. 7.25 % für die Wattstrasse in Basel (wegen anfänglicher Fluktuation) kapitalisiert.

Die Wiederverkaufswerte liegen über den Buchwerten.

Ausblick

Die vollständige Rückzahlung aller Hypotheken im 2. Rang wurde in den ersten Monaten des neuen Geschäftsjahres vorgenommen. Die Immo Vision Basel AG strebt einen weiteren Ausbau, d.h. den Erwerb zusätzlicher Liegenschaften, an. Deshalb werden laufend verschiedenste Immobilienangebote sorgfältig auf ihre Eignung gemäss den Firmengrundsätzen evaluiert.

Zudem prüft die Immo Vision Basel AG auch die Möglichkeit, von Banken Liegenschaften aus deren unfreiwilligem Eigenbestand zu übernehmen. Einerseits soll den Banken die – sehr teure – Unterlegung mit Eigenkapital erspart werden, und andererseits suchen wir mit diesem Vorgehen – in unserem eigenen Interesse – weitere gute Liegenschaften für den Aufbau eines ausgewogenen und ertragsstarken Portefeuilles.

Jahresrechnung 1996 / 97

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

IMMO VISION BASEL AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung der IMMO VISION BASEL AG für das am 30. Juni 1997 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 Berufsverbandes, wonech eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlerungen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Ausgaben 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 zureichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendgung des Bilanzgewinnes Gesetz und Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 24. September 1997
MM/UF/

TESTOR TREUHAND

Felix Zimmermann

Felix Zimmermann
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Max Bähler

Max Bähler
Dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen

- Jahresrechnung
 - Bilanz
 - Erfolgsrechnung
 - Eigenkapital
 - Mittelfluss
 - Anlagevermögen Sachanlagen
 - Anhang
- Bilanzgewinn

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung

	1996/97	Vorjahr
Ertrag	CHF	CHF
Mietertrag	762'277.-	359'017.-
Finanzertrag	464.-	932.-
	762'741.-	359'949.-
Betriebsaufwand		
Finanzaufwand	386'185.-	237'500.-
Verwaltung	60'682.-	20'317.-
Unterhalt und Reparaturen	74'185.-	18'393.-
Betrieb allgemein	27'889.-	19'619.-
Versicherungen und Gebühren	18'364.-	5'331.-
Abschreibungen Immobilien	53'731.-	23'540.-
Abschreibungen Gründungskosten	17'469.-	12'400.-
	638'505.-	337'100.-
Jahresgewinn vor Steuern	124'236.-	22'849.-
Direkte Steuern	- 45'739.-	- 10'795.-
Jahresgewinn	78'497.-	12'054.-

Bilanz

	per 30.6.97 CHF	Vorjahr 30.6.96 CHF
Aktiven		
Anlagevermögen		
Immobilien	13'042'000.-	7'365'000.-
Gründungskosten	10'000.-	13'000.-
Kapitalerhöhungskosten	84'000.-	42'000.-
	13'136'000.-	7'420'000.-
Umlaufvermögen		
Forderungen	5'723.-	4'389.-
Aktive Abgrenzung	13'260.-	15'488.-
Flüssige Mittel	1'193'242.-	308'473.-
	1'212'225.-	328'350.-
	14'348'255.-	7'748'350.-
Passiven		
Eigenkapital		
Aktienkapital	3'600'000.-	2'400'000.-
Kapitalreserve	300'000.-	00.-
Allgemeine Reserve	5'000.-	00.-
Bilanzgewinn	85'551.-	12'054.-
	3'990'551.-	2'412'054.-
Fremdkapital		
Steuerrückstellung	35'000.-	10'000.-
Hypotheken	10'185'000.-	5'106'000.-
Kreditoren	13'708.-	146'701.-
Übrige Verbindlichkeiten	750.-	20'870.-
Passive Abgrenzung	123'216.-	52'725.-
	10'357'674.-	5'336'296.-
	14'348'255.-	7'748'350.-

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemein	Zweck der Gesellschaft ist Übernahme, Verkauf und Verwaltung von Sachwerten inkl. Grundeigentum		
Rechnungslegung	Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt.		
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen	Keine		
Verpfändete Aktiven Eigentumsvorbehalte	Im Rahmen der banküblichen Hypothekarfinanzierung bestehen auf den Immobilien Grundpfandbelastungen:		
	1996/97	Vorjahr	
	CHF	CHF	
	Buchwert grundpfandbelastete Immobilien	13'042'000.–	7'365'000.–
	Stand Hypotheken	10'185'000.–	5'106'000.–
Leasingverbindlichkeiten	Keine		
Brandversicherungswert	Die Gebäudeversicherungswerte für die Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 16'767'000.– (Vorjahr CHF 9'715'000.–)		
Personalvorsorge	Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.		
Anleiensobligationen	Keine		
Beteiligungen	Keine		
Auflösung Reserven	Keine		
Aufwertungen	Keine		
Eigene Aktien	Keine		
Aktienkapital	Das Aktienkapital wurde gemäss Verurkundung vom 30. Juni 1997 von CHF 2'400'000.– auf CHF 3'600'000.– erhöht und ist voll liberiert. Die Aktien sind aufgeteilt in 3'240 (Vorjahr 2'160) Namenaktien zu CHF 100.– und 3'276 (Vorjahr 2'184) Namenaktien zu CHF 1'000.–		
Andere Angaben	Keine		

Bilanzgewinn	1996/97	Vorjahr
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	CHF	CHF
Gewinnvortrag	7'054.-	0.-
Jahresgewinn	78'497.-	12'054.-
Bilanzgewinn	85'551.-	12'054.-
Der Verwaltungsrat beantragt folgende Verwendung des Bilanzgewinnes		
Zuweisung an allgemeine Reserve	5'000.-	5'000.-
Vortrag auf neue Rechnung	80'551.-	7'054.-
	85'551.-	12'054.-

Anlagespiegel Sachanlagen

	Immobilien Wattstr.	Immobilien Pfeffingerstr. / Güterstr.	Immobilien Pratteln	Immobilien Tecknau
Anschaffungswerte	CHF	CHF	CHF	CHF
Vortrag	0.-	5'682'341.-	1'706'199.-	0.-
Berichtsjahr	2'102'585.-	33'400.-	0.-	3'594'746.-
Total 30.6.97	2'102'585.-	5'715'741.-	1'706'199.-	3'594'746.-

Abschreibungen

Vortrag	0.-	- 16'341.-	- 7'199.-	0.-
Berichtsjahr	- 585.-	- 400.-	- 26'000.-	- 26'746.-
Total 30.6.97	- 585.-	- 16'741.-	- 33'199.-	- 26'746.-
Nettowert 30.6.97	2'102'000.-	5'699'000.-	1'673'000.-	3'568'000.-
Versicherungswerte	2'083'000.-	7'842'000.-	1'804'000.-	5'038'000.-

	Gründung	Kapitaler- höhung	Total
Anschaffungswerte	CHF	CHF	CHF
Vortrag	25'400.-	42'000.-	7'455'940.-
Berichtsjahr	0.-	56'469.-	5'787'200.-
Total 30.6.97	25'400.-	98'469.-	13'243'140.-

Abschreibungen

Vortrag	- 12'400.-	0.-	- 35'940.-
Berichtsjahr	- 3'000.-	- 14'469.-	- 71'200.-
Total 30.6.97	- 15'400.-	- 14'469.-	- 107'140.-
Nettowert 30.6.97	10'000.-	84'000.-	13'136'000.-
Versicherungswerte	0.-	0.-	16'767'000.-

Eigenkapital

	Aktienkapital	Kapital- reserve	Allgemeine Reserve	Bilanz- gewinn
	CHF	CHF	CHF	CHF
Gründungsbilanz	300'000.–	0.–	0.–	0.–
Kapitalerhöhung 21. 6. 96	2'100'000.–	0.–	0.–	0.–
Jahresgewinn 95/96	0.–	0.–	0.–	12'054.–
Bilanz 30. 6. 96	2'400'000.–	0.–	0.–	12'054.–
Gewinnverwendung: Zuweisung allgemeine Reserve:	0.–	0.–	5'000.–	- 5'000.–
Bilanz 1. 7. 96	2'400'000.–	0.–	5'000.–	7'054.–
Kapitalerhöhung 30. 6. 97	1'200'000.–	300'000.–	0.–	0.–
Jahresgewinn 96/97	0.–	0.–	0.–	78'497.–
Bilanz 30. 6. 97	3'600'000.–	300'000.–	5'000.–	85'551.–
Vorgesehene Gewinnverwendung: Zuweisung allgemeine Reserve	0.–	0.–	5'000.–	- 5'000.–
Bilanz 1. 7. 97	3'600'000.–	300'000.–	10'000.–	80'551.–

Mittelflussrechnung 1996/97

	1996/97	Vorjahr
	CHF	CHF
Geldfluss aus Betrieb		
Jahresgewinn	78'497.–	12'054.–
Abschreibungen	71'200.–	35'940.–
Rückstellungen	25'000.–	10'000.–
Cash Flow	174'697.–	57'994.–
Veränderung Netto- Umlaufvermögen		
Zunahme Netto-Umlaufvermögen	- 81'728.–	
Abnahme Netto-Umlaufvermögen		200'419.–
Investitionen		
Investitionen Sachanlagen	- 5'730'731.–	- 7'388'540.–
Gründungs- und Kapitalerhöhungskosten	- 56'469.–	- 67'400.–
	- 5'787'200.–	- 7'455'940.–
Finanzierung		
Zunahme langfristige Passiven	5'079'000.–	5'106'000.–
Erhöhung Aktienkapital	1'200'000.–	2'400'000.–
Agio aus Erhöhung Aktienkapital	300'000.–	0.–
	6'579'000.–	7'506'000.–
Veränderung finanzielle Mittel	884'769.–	308'473.–

Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 1997

	Tecknau CHF	Pratteln CHF	Gundeli CHF	Wattstr. CHF	Summen CHF
Buchwerte in Bilanz	3'568'000.-	1'673'000.-	5'699'000.-	2'102'000.-	13'042'000.-
Geb. Vers. Summe	5'038'000.-	1'804'000.-	7'842'000.-	2'083'000.-	16'767'000.-
Nettomieten	261'948.-	126'444.-	445'984.-	161'040.-	995'416.-
Bruttorendite	7.00%	7.00%	7.00%	7.25%	7.04%
Ertragswerte	3'742'114.-	1'806'343.-	6'371'200.-	2'221'241.-	14'140'899.-
Abzüge					
FK Hypotheken					- 10'185'000.-
FK Kreditoren					- 13'708.-
Passive Abgrenzung					- 158'966.-
Latente Steuern: 25% auf Differenz Buchwert zu Ertragswert					- 274'725.-
Zuschläge					
Flüssige Mittel					1'193'242.-
Forderungen					5'723.-
Aktive Abgrenzung					13'260.-
Subtotal = Innerer Wert der AG					4'720'725.-
Aktienkapital					3'600'000.-
Differenz					1'120'725.-
Innerer Wert in % Nennwert					131.1%

Entwicklung des inneren Wertes der Immo Vision Aktien

Bei Gründung der Gesellschaft	per Juli 1995	100.0%
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1996	113.1%
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1997	131.1%

Anhang

Vergleich mit verschiedenen Immobilienfonds

Wie immer wieder von uns betont wird, haben wir die Immo Vision Basel AG bewusst als Aktiengesellschaft und nicht als Immobilienfonds strukturiert. Obwohl auch eine AG Steuern entrichtet und eine Verwaltung benötigt, weist die von uns gewählte Form besondere Vorzüge auf wie z.B.:

- fixes Eigenkapital, das nicht aus der Gesellschaft abgezogen werden kann;
- Möglichkeit zum antizyklischen Handeln;
- deutlich geringere Verwaltungskosten bei der AG durch den Wegfall der bei den Fonds gesetzlich vorgeschriebenen Depotbank, externen Schätzungen etc.;
- die Steuerbegünstigung von Fonds ist für Immobilienfonds eine Illusion, da die lokalen und kantonalen Steuern auf Immobilien entrichtet werden müssen. Zudem haben viele Fonds zum Halten der Liegenschaften Aktiengesellschaften gegründet, die wiederum Buchhaltungs-, Revisions- und Domizilkosten verursachen.

Vergleich der Kriterien	Immobilien AG	Immobilien Fonds
Antizyklisches Handeln	möglich	nicht möglich
Prozyklisches Handeln	vermeidbar	unvermeidbar
Abzug von Eigenkapital in Rezession	nicht möglich	unvermeidbar
Steuern	wie Fonds	wie AG
Liegenschaftsverwaltung	wie Fonds	wie AG
Revisionsstelle	notwendig	notwendig
Depotbank	nicht notwendig	vorgeschrieben
Regelmässige Schätzungen	nicht notwendig	vorgeschrieben
Freie Handelbarkeit der Wertpapiere	ja	ja

In einer ersten Untersuchung haben wir uns auf die folgenden vier Immobilienfonds beschränkt:

	Geschäftsjahr	Mietertrag CHF
Immovit	1995/96	17.7 Mio
Swissinvest	1994	4.6 Mio
La Foncière	1995/96	52.6 Mio
Wert - Invest	1994*	0.9 Mio

(*) dem letzten Jahr vor Bekanntgabe der Liquidation

Es handelt sich um Fonds unterschiedlicher Grössen, wobei der «Wert - Invest in Liq.» bezüglich Mieteinnahmen mit der Immo Vision vergleichbar ist. Beim nächstgrösseren Fonds handelt es sich um den Swissinvest, der etwa das sechsfache Einnahmenvolumen der Immo Vision aufweist.

In einer späteren Untersuchung werden wir mehrere oder sogar alle 27 in der Schweiz tätigen Immobilienfonds näher untersuchen. Wir sind überzeugt, dass solche Vergleiche notwendig sind und – vor allem über die Jahre betrachtet – wichtige Hinweise liefern über die eigentliche Rentabilität von indirekten Immobilieninvestitionen, sei es in Aktien, sei es in Fondsanteilen.

Die errechneten Prozentzahlen für die Ausgaben beziehen sich auf die gesamten Einnahmen von Fonds und Immo Vision. Auf diese Weise wird die Ausgabenstruktur an den Einnahmen gemessen und damit auf eine am ehesten vergleichbare Art und Weise sichtbar gemacht.

Immobilienfonds bzw. AG

Immovit	Swiss- invest	La Fon- cière	Wert Invest	Immo Vision	Immo Vision
95/96	94	95/96	94	95/96	96/97

Wie bei den meisten Vergleichen von Geschäftsberichten stiessen wir auch bei unserem kleinen Fondsvergleich auf die üblichen Schwierigkeiten. Die untersuchten Gesellschaften fassen bekanntlich oft unterschiedliche Kostenstellen zu publizierten Zahlen zusammen. So weisen beispielsweise einzelne Fonds die Vergütungen an die Depotbank und an die Fondsleitung gemeinsam aus, zum Teil werden Steuern zum Liegenschaftsaufwand gezahlt (so bei Swissinvest) und bei der Immo Vision wird der Verwaltungsaufwand durch Gründungskosten höher ausgewiesen, als er eigentlich ist.

Schlussfolgerungen

Der fondsspezifische Aufwand liegt zwischen 2.4 % bis 7.7 % sämtlicher Einnahmen. Klammern wir den vielleicht untypischen Wert-Invest aus, so liegt die Spanne immer noch bei 2.4 % bis 3.8 %.

Steuern und Abgaben fallen auch bei den Fonds an, das zeigen die obigen Zahlen sehr deutlich. Der Swissinvest weist die Steuern nicht gesondert auf, gem. Geschäftsbericht werden Steuern zu den Liegenschaftskosten gezahlt. Bei den Fonds, welche die Steuern separat ausweisen, liegt der Aufwand dafür bei 1.88 % bis 16.12 % aller Einnahmen. Die Immo Vision ihrerseits wendet zwischen 3% und 6% der Einnahmen für Steuern auf.

Interessant sind auch die unterschiedlichen Anteile von «Unterhalt/Reparatur» (Fonds: 5.75% bis 18.7%, Immo Vision: 5.11% bis 9.73%) und «Liegenschaftsaufwand» (Fonds: 5.71% bis 8.89%, Immo Vision: 6.06% bis 6.93%). Diese beiden wichtigen Kostenstellen werden natürlich vom Alter und Zustand der Liegenschaften stark beeinflusst. Dass die Immo Vision hier (und das erst noch mit ihrer Beschränkung auf Altliegenschaften) im Vergleich gut abschneidet, freut uns natürlich ganz besonders.

Einen sehr wichtigen Indikator für die Aufwandstruktur erhalten wir beim reinen bzw. technischen Immobilienaufwand. Bei diesem Indikator werden Hypothekarzinsen, Rückstellungen und Abschreibungen vom Immobilienaufwand separiert und damit die Finanzierungsseite ausgeschlossen. Wir erhalten einen Einblick in die technischen und verwaltungsmässigen Kosten der Liegenschaften, was durch Zusammenfassen der folgenden vier Kostenstellen möglich wird:

- Unterhalt/Reparaturen
- Liegenschaftsaufwand
- Verwaltungsaufwand
- Steuern/Abgaben

Bei den Fonds liegt der rein technisch und verwaltungsmässig bedingte Immobilienaufwand zwischen 25.7 % und 44.3 %, bei der Immo Vision zwischen 20.7 % und 29.8 %. In einer inflationsarmen oder gar inflationslosen Zeit entscheiden weniger die kaum mehr möglichen Mietsteigerungen, sondern im wesentlichen die meist technisch bedingten, aber auch durch eine entsprechende Verwaltung im Griff gehaltenen Kosten der Liegenschaften über Erfolg oder Misserfolg einer Immobilieninvestition.

Der Finanzaufwand (Hypothekarzinsen) frisst bei der Immo Vision mehr als die Hälfte der Einnahmen, nämlich 50–60%. Die Fonds hingegen wenden dafür lediglich 10–20% auf. Dieser Unterschied hängt natürlich damit zusammen, dass Immobilienfonds keine zu hohe Fremdverschuldung aufweisen dürfen, da deren Anteile (das Eigenkapital!) von den Anlegenden gekündigt werden können. Eine Immobilien AG hingegen kann eine wesentlich höhere Verschuldung eingehen und mit dieser Hebelwirkung arbeiten. Damit kann die Immo Vision nicht nur die technische Seite bzw. die Mieteinnahmen bewirtschaften, sondern auch die Finanzierungsseite, solange die Fremdgelder keinen zu hohen Anteil aufweisen.

HRR/HRH

Häuser
Hauptstrasse 22, 24
Dorfstrasse 2, 4
4492 Tecknau

Total: 24 Wohnungen



