

**15. Jahresbericht der  
Immo Vision Basel AG  
2009/2010**





//Liegenschaften/Liegenschaft Basel

## Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt



**Aktueller Kurs** per 30.6.2010

CHF 3'519.—

**Steuerkurs** per 31.12.2009

CHF 1'540.—

### Medienmitteilungen

21.09.09 - [Medien-Folien 2009...](#)

21.09.09 - [Medienmitteilung 2...](#)

[zum Archiv >>](#)

### Aktueller Jahresbericht

2008-09 [PDF-Download](#)

### Aktien Handel

Roth Vermögensverwaltung

Tel. 061 363 22 11

Fax: 061 363 22 15

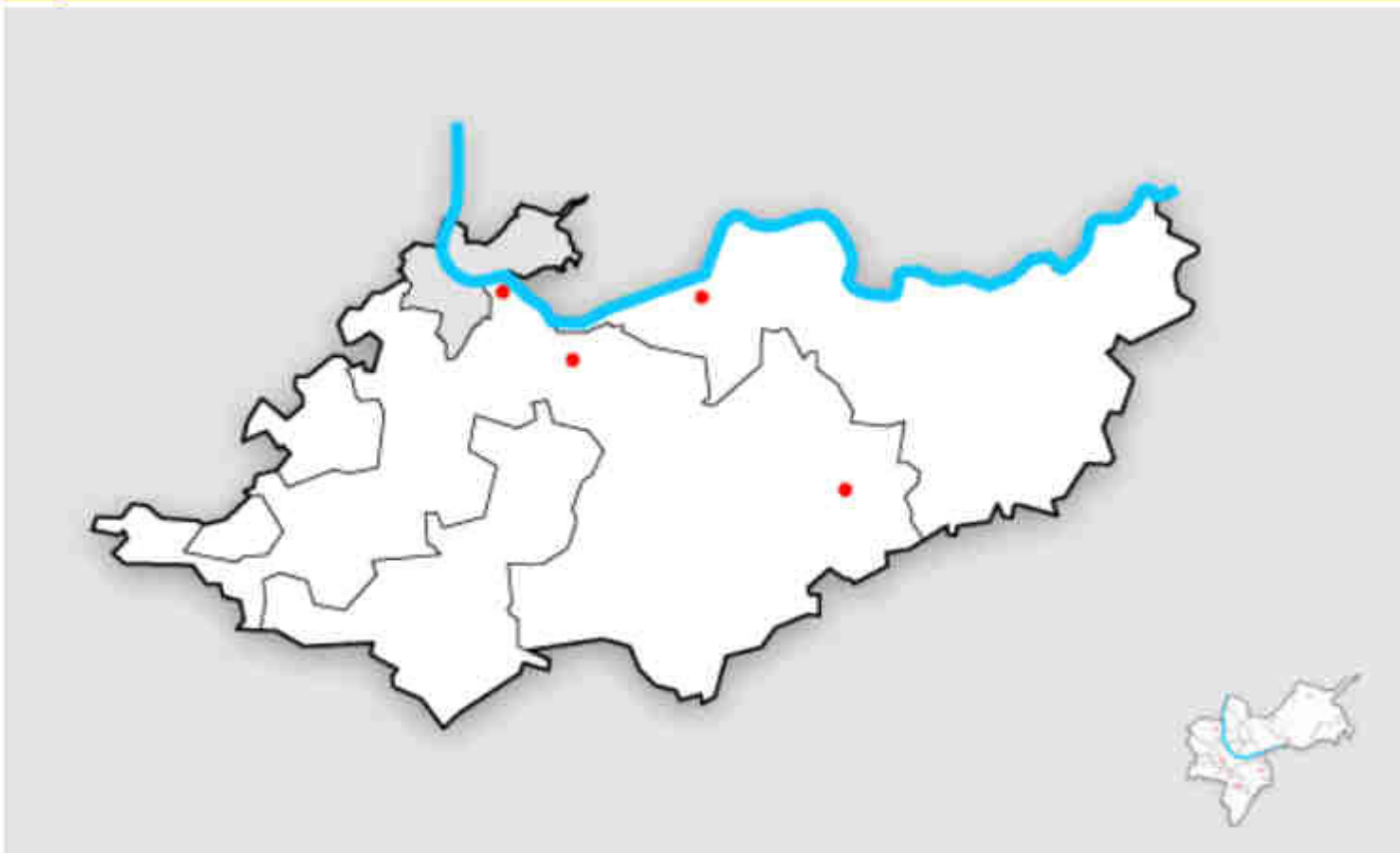
Email: [info@rothvermoegen.ch](mailto:info@rothvermoegen.ch)

[www.rothvermoegen.ch](http://www.rothvermoegen.ch)

[Delsbergerallee](#) || [Güterstrasse](#) || [Hammerstrasse](#) || [Holbeinstrasse](#) || [Hörnliallee](#) ||  
[Rennweg/St.Alban-Ring](#) || [St.Alban-Rheinweg](#) || [Stellimattweg](#) || [Wattstrasse](#) || [Laufenstrasse](#) ||  
[Bleichestrasse](#) || [Steinenschanze](#)

//Liegenschaften/Liegenschaft Nordwestschweiz

## Liegenschaften in der Nordwestschweiz



[Rheinfelden Alte Saline](#) || [Prätteln Mattenweg](#) || [Birsfelden Rheinstrasse](#) || [Tecknau Dorf-, Hauptstrasse](#) || [Birsfelden Sternenfeldstrasse](#)

**Aktueller Kurs** per 30.6.2010

CHF 3'519.—

**Steuerkurs** per 31.12.2009

CHF 1'540.—

### Medienmitteilungen

21.09.09 - [Medien-Folien 2009...](#)

21.09.09 - [Medienmitteilung 2...](#)

[zum Archiv >>](#)

### Aktueller Jahresbericht

2008-09 [PDF-Download](#)

### Aktien Handel

Roth Vermögensverwaltung

Tel. 061 363 22 11

Fax 061 363 22 15

Email: [info@rothvermoegen.ch](mailto:info@rothvermoegen.ch)

[www.rothvermoegen.ch](http://www.rothvermoegen.ch)

## **Immo Vision Basel AG**

Bruderholzallee 169, 4059 Basel  
Telefon: 061-361-4301  
Telefax: 061-361-4302  
e-mail: [info@immo-vision.ch](mailto:info@immo-vision.ch)  
homepage: [www.immo-vision.ch](http://www.immo-vision.ch)

## **Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, Binningen, Präsident

Hans Rudolf Hecht, Basel  
Eidg. dipl. Immobilienreuhänder

Stefan Schmid, Basel  
Advokat und Notar

Dr. Ulrike Schröer, Liestal  
Dipl.-Ing. Architektin SIA

## **Liegenschaftsverwaltung**

Michael Glessler, technische Verwaltung  
Lisa Kerst, administrative Verwaltung/Buchhaltung

## **Revisionsstelle**

Testor Treuhand AG,  
Holbeinstrasse 48, 4051 Basel

## **Investors Relations und Aktienhandel**

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Das Wichtigste in Kurzform</b>	<b>3</b>
<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>4</b>
<b>Mitglieder des Verwaltungsrates</b>	<b>9</b>
<b>Zielsetzung der Immo Vision Basel AG</b>	<b>10</b>
<b>Grundsätze der Unternehmensführung</b>	<b>11</b>
<b>Bewertungsgrundsätze</b>	<b>13</b>
<b>Risikobeurteilung</b>	<b>14</b>
<b>Bericht über das Geschäftsjahr 2009/2010</b>	<b>18</b>
Kaufverhandlungen	18
Bewirtschaftungskosten	18
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle	19
Regionale Wertschöpfung	20
Wertvermehrende Investitionen	20
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	21
<b>Jahresrechnung</b>	
Erfolgsrechnung 2009/2010	22
Bilanz per 30. Juni 2010	23
Geldflussrechnung 2009/10	24
Bilanzgewinn	25
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Entschädigung an den Verwaltungsrat	27
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	28
Verkehrswerte der Liegenschaften	28
Bewertungsproblematik	29
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	29
Aufteilung nach Nutzungsarten	29
Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins	29
Grösste Einzelmietverträge	31
<b>Entwicklung in unseren Liegenschaften</b>	<b>32</b>
<b>Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr</b>	<b>36</b>
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	37
Liegenschaftsverzeichnis	38
Objektangaben	39
Übersicht Mietobjekte	40
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	41
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	41
Bericht der Revisionsstelle	42
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2010	43
<b>Die Liegenschaften der G. Peter AG Basel</b>	<b>44-45</b>

<b>Das Wichtigste in Kurzform</b>	<b>30.6. 2010</b>	<b>Vor- jahr</b>	<b>Diffe- renz</b>
Wachstum des inneren Werts (%)	6.00	8.08	-2.08
Mietertrag (Mio CHF)	4.874	4.931	-1.2%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.605	1.839	-12.7%
Reingewinn (Mio CHF)	0.601	0.711	-15.5%
Eigenkapital (Mio CHF)	17.012	16.411	3.7%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	7.000	7.000	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	73.147	72.477	0.9%
davon im Kanton BS	73.3%	73.3%	0.0%
davon im Kanton BL	16.7%	16.6%	0.6%
davon im Kanton AG	10.0%	10.1%	-1.0%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	61.3	63.7	-2.5
Wohnungen (Zahl)	294	294	0
übrige Mietobjekte (Zahl)	476	476	0
Gebäude (Zahl)	39	39	0
Mietflächen (m2)	29'626	29'626	0.0%
davon Wohnflächen	20'037	20'037	0.0%
davon Geschäftsflächen	7'278	7'278	0.0%
davon Parking	2'312	2'312	0.0%
Nutzung nach Sollmieten			
Wohnflächen	72.6%	72.6%	0.0%
Geschäftsflächen	21.5%	21.5%	0.0%
Parking	5.9%	5.9%	0.0%
Parzellenflächen (m2)	22'898	22'898	0.0%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)	4.70%	3.50%	1.20%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	42.02%	47.65%	-5.63%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr. (EBITDA)	62.24%	67.71%	-5.47%
Betriebsaufwandmarge (TER)	0.84%	0.62%	0.22%
Eigenkapital-Rendite (ROE)	2.51%	4.53%	-2.02%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	2.94%	3.32%	-0.38%

# Vorwort des Präsidenten

## Finanzkrise – welche Krise?

Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Staatsverschuldung, der unsicheren Wirtschaftsentwicklung, den Verwerfungen in der Euro-Zone sowie vor allem den globalen Veränderungen zwischen den entwickelten Gesellschaften und den aufstrebenden Ländern im asiatischen und lateinamerikanischen Raum dürfte die Finanzkrise noch nicht ausgestanden sein.

Wir dürfen es offen sagen, uns (und nicht nur uns) ist noch nicht wirklich klar, wie die Wirtschaft nach dem grossen Einbruch aussehen wird. Wirtschaftsauguren führen eine regelrechte Buchstabendiskussion, ob die Erholung einen V-, W- oder L-artigen Verlauf nimmt oder gar einem Wurzelzeichen ähnelt. Viele dieser Szenarien sind hochinteressant, trotzdem darf nicht vergessen werden, dass einige dieser Szenarien mehr mit schematischen Modellvorstellungen zu vergleichen sind als mit fundierten Prognosen.

Im 1. Semester 2010 kam es zwar zu einer bemerkenswerten Erholung der Weltwirtschaft mit durchwegs positiven Auswirkungen auch auf unsere Exportwirtschaft. Die hochinteressante Diskussion unter Fachleuten, ob die Ankurbelungsmassnahmen nun zurückgenommen werden sollen oder ob ein zweiter Abschwung bzw. eine Stagnation vermieden werden muss, wird auf beiden Seiten des Atlantiks intensiv – und nicht immer ohne Hintergedanken – geführt. Man fühlt sich manchmal auch in eine verkehrte Welt versetzt. Im angeblich so freien Amerika wird fröhlich und in einem unvorstellbaren Massstab Staatsinterventionismus praktiziert und von anderen Regierungen eingefordert. Im historisch staatsgläubigen Europa wird hingegen zur Vernunft und Mässigung bzw. zum Abbau der durch die Krise aufgeblähten Staatsschulden und zur Rücknahme der expansiven Geldpolitik aufgerufen.

## Die Nordwestschweiz hat es besser

Die vor einem Jahr zitierten Prognosen von BAK Basel Economics waren im Wesentlichen zutreffend. Auf Grund ihrer defensiven Wirtschaftsstruktur wird die Nordwestschweiz weniger stark unter der Krise zu leiden haben als die übrige Schweiz, und die Schweiz weniger als das übrige Europa.

Aus Schweizer und insbesondere aus Nordwestschweizer Sicht sieht es zudem weiterhin recht gut aus. Gesamtwirtschaft und Exporte wachsen wieder, die Arbeitslosenzahlen sinken, die Einwanderung gut Ausgebildeter hält an (auch wenn gewisse Kreise auf sehr hohem Niveau klagen und meinen es gebe zu viele Deutsche im Lande). Alles bestens könnte man meinen. So einfach ist es natürlich nicht, aber nach dem Wirtschaftseinbruch 2008-09 sind dies wirklich angenehme Aussichten.

## **Inflation und Deflation mit neuer Schärfe**

Die Diskussion, wie die Zeit nach dem grossen Einbruch aussehen könnte, ist für unsere Gesellschaft von grosser Bedeutung. Seit vielen Jahren spielen wir - im Rahmen unserer Risikobeurteilung - verschiedene Szenarien durch.

Die hohen und weiter wachsenden Staatsschulden sprechen eigentlich für **eine inflationäre Zukunft**. Dagegen spricht, dass die nationale wie internationale Kapazitätsauslastung bei weitem nicht erreicht ist. Weder in der Industrie, dem Gewerbe, noch bei den Dienstleistungen und schon gar nicht in der Landwirtschaft. Und solange die Produktionskapazitäten auch nicht annähernd erreicht sind, dürfte die Inflation keinen Nährboden finden.

Die stagnierende Wirtschaftsentwicklung – vor allem in den entwickelten Ländern von Europa und in den USA – spricht hingegen für **eine deflationäre Zukunft**. Die - vor allem in den angelsächsischen Ländern - überschuldeten Haushalte sind kaum in der Lage, die notwendige Nachfrage zu generieren. Die vorsichtig agierenden Haushalte in den übrigen Ländern tun es auch nicht, um sich eben nicht so hoch zu verschulden.

Hier setzt der Wunsch nach Staatsintervention an. Diese soll die fehlende Zusatznachfrage generieren. Wegen der globalisierten Wirtschaft ist dies jedoch nicht so einfach. Eine Ankurbelung in einem Land mit ausgelagerten Produktionskapazitäten (zB USA) führt nicht dort zu einer Zusatznachfrage, sondern vielmehr in andern Ländern, in die die Produktionskapazitäten ausgelagert worden sind (zB China). Es darf auch nicht vergessen werden, dass mit den Ankurbelungsmassnahmen die Staatsverschuldung zusätzlich erhöht wird. Weiter darf man auch aus ökologischen Gründen fragen, ob eine Zusatznachfrage per se überhaupt sinnvoll ist. Wir könnten diese Diskussion noch lange weiter führen.

## **Wirtschafts- und Zinsentwicklung sowie Absicherungsstrategie**

Als wahrscheinliches Zins-Szenario gehen wir davon aus, dass die Zinsen in der Schweiz einerseits von den Zinsen in Europa und auf der Welt, andererseits von der Entwicklung des Aussenwerts unserer Währung primär gegenüber dem Euro und sekundär gegenüber dem Dollar abhängig sind. Die europäischen Zinsen hängen wiederum ab von der Wirtschaftsentwicklung. Stagniert die europäische Wirtschaft so wären höhere Zinsen Gift für den Aufschwung. Dies alles bedeutet, dass die Zinsen eigentlich nur wenig Grund zum Steigen haben.

Wir können noch so viele Szenarien durchspielen, am Schluss müssen wir selber entscheiden, welches Szenario wir für das Wahrscheinlichere halten. Die anderen Szenarien weisen aber eine gewisse, wenn auch geringere Eintretenswahrscheinlichkeit auf. Somit müssen wir uns für mehrere Szenarien wappnen und uns auf das



Wahrscheinlichere ausrichten. Gegen die anderen Szenarien verfolgen wir die im Jahresbericht ausführlich beschriebenen Absicherungsstrategien.

### **Immobilienpreise quo vadis? Zusammenhang mit Deflation/Inflation**

Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren auch in der Schweiz angestiegen. Dies aber nicht so, dass von einem Missverhältnis zwischen Einkommen und Immobilienpreisen (für Wohnungen und Einfamilienhäuser) gesprochen werden muss. Bei den Mehrfamilienhäusern jedoch wurden die Preise in den letzten Jahren stark in die Höhe getrieben, umgekehrt sind damit die Renditen – ähnlich den Zinssätzen – stark gefallen.

Ein Teil der in Immobilien investierten Gelder dürfte von Firmen und Personen stammen, die lieber eine langweilige Anlage mit wenig Rendite suchen, als eine interessante Anlage mit ihren Höhen und Tiefen. Auf der anderen Seite dürfte die Schweiz – trotz allen Unkenrufen vom Ende der Schweizer Vermögensverwaltung und trotz den Versuchen gewisser ausländischer Staaten der Schweiz das Vermögensverwaltungs-Wasser abzugraben - weiterhin vom Stabilitätsbonus und von der im Vergleich zum Ausland immer noch viel höheren Rechtssicherheit profitieren, was potentiell die Anlagen in der Schweiz erhöht und damit auch die Anlagen in Immobilien.

Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass wir alle Käufe von angebotenen bzw. evaluierten Liegenschaften abgelehnt haben, obwohl wir über genügend Kapital und entsprechende Finanzierungszusagen verfügen.

### **Peak Oil aber nicht Peak Gas**

Im Vorwort zum letzten Geschäftsbericht beschäftigten wir uns mit Peak Oil. Die Entwicklung der Gasvorkommen muss in einem etwas anderen Lichte gesehen werden, auch wenn die Entdeckung neuer Gasvorkommen (insbesondere vom Schiefergas) die Problematik von Peak Oil kaum völlig verändern dürfte. Es zeichnet sich aber ab, dass die einfach zu fördernden Gasvorkommen mindestens eine Generation länger anhalten als die einfach zu fördernden Oelvorkommen. Beim hochgelobten Schiefergas muss sich noch erweisen, ob die hohen Produktionsziele mit den derzeitigen tiefen Preisen erreicht werden können.

Für uns wichtig wäre es, dass die Gaspreise in Europa endlich vom Oelpreis entkoppelt werden. Es handelt sich zwar um zwei verwandte, aber trotzdem völlig verschiedenartige Produktions- und Verteilungsverfahren. Damit kann die Gebäudeheizung in einer längeren Umstellungsphase hin auf eine ökologischere Versorgung von Oel auf Gas umgestellt werden, was vor allem in Ballungszentren eine Entlastung bei der Luftverschmutzung ermöglicht.

Das Fazit im letzten Vorwort (Die Alternative zum billigen Oel ist teures Oel, und dort müssen die Produktionsbedingungen noch wesentlich umweltfreundlicher werden, als sie es heute sind) hat weiterhin Geltung und gilt auch für die vielversprechenden Gasvorkommen.

### **Eigene Liegenschaftsverwaltung**

Unsere Gesellschaft hat eine Grösse erreicht, bei der die Frage der eigenen Liegenschaftsverwaltung versus die bestehende Drittverwaltung aufgeworfen werden musste. Mit einer eigenen Liegenschaftsverwaltung stehen wir mit unseren Mietparteien näher und wohl auch besser in Kontakt. Auf dem Honorar der Drittverwaltung wird Mehrwertsteuer erhoben, auf den Personalkosten der eigenen Verwaltung jedoch nicht.

Nach gründlichem Abwägen der Vor- und Nachteile haben wir uns entschieden, ab 1. Juli 2010 die Liegenschaftsverwaltung selber zu übernehmen. Um einen reibungslosen Uebergang zu ermöglichen, mussten wir das eigene Personal vor diesem Zeitpunkt einstellen, was höhere Verwaltungsaufwendungen im vergangenen Geschäftsjahr zur Folge hatte. Wir gehen aber davon aus, dass wir die Verwaltungskosten wieder auf ein Normalmass zurückfahren können.

### **Entwicklung in unserer Gesellschaft**

Das Nachrüsten unserer Liegenschaften im Hinblick auf die laufend steigenden Energiekosten geht weiter. In zwei Liegenschaften wurden neue Fenster eingebaut, ein Gebäude erhielt eine neue Aussenisolation. Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen konnten wir aus dem Cashflow finanzieren. Wegen der hohen Liquidität konnten wir zudem mit CHF 1.36 Mio wesentlich mehr Hypothekenamortisationen leisten, als im Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Dank den tiefen kurzfristigen Zinsen fiel der Zinsaufwand erneut. Vor einem Jahr lag er bei 28 % der Einnahmen, dieses Jahr fiel er auf 25 %. Wir hoffen, diesen tiefen Satz halten zu können; wir wissen jedoch nicht, wie lange diese günstige Situation anhält. Im Gegenzug konnten wir vermehrt Unterhalt und Reparaturen ausführen. Die Steigerung des inneren Werts erreichte 6 %. Da die Mieteinnahmen – zum ersten Mal überhaupt - um 1 % sanken, was auf die gestiegenen Leerstände zurückzuführen ist, reduzierte sich der Cash Flow von 37 % auf 33 % der Mieteinnahmen. Die Fremdmittel konnten dank Amortisationen erneut gesenkt werden, der Verschuldungsgrad fiel auf 61.3 % gegenüber 63.7 % im Vorjahr.

## **Derivative Absicherung**

Im vergangenen Geschäftsjahr nutzten wir die zeitweise überaus tiefen Zinssaussichten zum Abschluss einer langfristigen Zinsabsicherung, diesmal für einen Zeitraum von 30 Jahren auf einem Betrag von CHF 5 Mio zu 2.52%.

## **Abwertung St. Alban-Rheinweg**

Beim Kostenvoranschlag für den Umbau unserer beiden Liegenschaften am St. Alban-Rheinweg in Basel wurde klar, dass der heutige Buchwert gegenüber den mutmasslichen Anlagekosten nach Umbau zu hoch liegt. Wir haben uns deshalb entschlossen diese Differenz bei der Berechnung des Inneren Wertes zu berücksichtigen.

## **Uebernahme einer Immobiliengesellschaft im kommenden Geschäftsjahr**

Nach längeren Verhandlungen mit einer alteingesessenen Immobiliengesellschaft wurden wir nach Ende des Geschäftsjahres mit den Aktionärinnen der G. Peter AG Basel handelseinig. Bei der G. Peter AG handelt es sich um eine ehemalige Schirmstofffabrik, die sich vor längerer Zeit (nach Aufgabe der Fabrikation) zur Immobiliengesellschaft gewandelt hatte. Ihre beiden Wohnliegenschaften in Basel und Riehen mit insgesamt 30 Wohnungen, einem Büro, zwölf Garagen und zwei Autoeinstellplätzen passen gut in unseren Bestand.

Wir beantragen der kommenden Generalversammlung der Immo Vision Basel AG die G. Peter AG mittels einer Fusion zu übernehmen und so in unsere Gesellschaft zu integrieren.

Basel, im August 2010

Hans-Rudolf Roth

# 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 (Swiss Financial Analysts Association)

## 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 Immobilien einer ethisch orientierten Pensionskasse  
Eigentümer der Hecht IMMO Consult 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

## Dr. Ulrike Schröer

Geboren 1965, Schulen in Königswinter/DE, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Nachdiplomstudium am gta ETH Zürich  
Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin  
Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA  
Partnerin im Architekturbüro Schröer Sell Architekten SIA in Liestal

# 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:

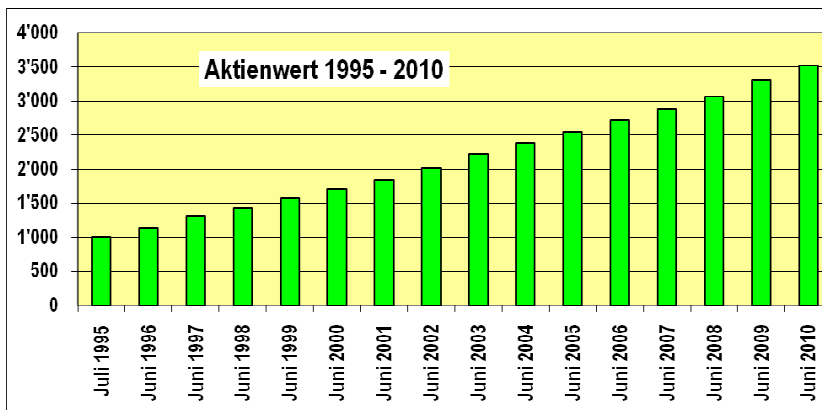
- die Investitionen genügen strengsten ethischen und ökologischen Kriterien;
- die Investitionen erfolgen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz;
- die Sicherheit für die Anlegenden ist gewährleistet durch Professionalität in der Evaluation und Bewirtschaftung der Anlageobjekte;
- durch Aktiensparen wird Doppelbesteuerung vermieden.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil, sowie - bei entsprechendem Potential - auch Büro- und Gewerbeobjekte.

Mit dem Kauf von Altliegenschaften, die den qualitativen Anforderungen der Immo Vision Basel AG genügen, kann Nutzfläche - im Vergleich zu den Erstellungskosten neuer Gebäude - zu günstigeren Preisen erworben und erhalten werden, auch wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (Erneuerung alle 25 - 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 - 60 Jahre) mit eingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegende, die Folgendes wünschen:

- eine sichere, ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage;
- Anlage eines Teils ihres Vermögens - ohne Direktbesitz - in risikoarmen Immobilien;
- steuerliche Vorteile des Aktiensparens (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Konzentration auf ein Investment in der Region Nordwestschweiz;
- Anlage in CHF ohne ein börsenbestimmtes Kursrisiko.



# 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, auch mit Gewerbeanteil, sowie Büro- und Gewerbeimmobilien mit einem guten Angebotsmix;
- preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- hoher Cash Flow oder das Potenzial dazu;
- in der Nordwestschweiz gelegen.

Die Beachtung weiterer branchenüblicher Kriterien (wie Architektur, Bausubstanz, Potenzial, Umgebung, Grundrisse, Wohnungsgrössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten, vielseitige Nutzbarkeit, 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 drei Aktionären (H.-R. Roth, H. R. Hecht und S. Schmid) gehalten, die gleichzeitig im Verwaltungsrat sind. 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 Ueberträge nicht ausgeschüttet, sondern wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Investitionen in die eigenen Häuser;
- Erwerb weiterer Liegenschaften.

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am Immobilienmarkt und

gegenüber den kreditgebenden Banken. Für das Aktionariat wird die fehlende Dividendenausschüttung 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 verwirklichen und das Portefeuille mit interessanten Liegenschaften zu erweitern.

## **Verwaltungskosten**

Die Immo Vision Basel AG ist bestrebt, 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 lag bis zum Ende des Berichtsjahres bei der Hecht & Meili Treuhand AG. Ab 1. Juli 2010 übernehmen wir die Verwaltung in eigene Regie. Zu diesem Zweck haben wir zwei Personen eingestellt. Weil wir die eigene Liegenschaftsverwaltung schon vor der Uebernahme aufbauen mussten, kam es im Berichtsjahr zu erhöhten Aufwendungen für die Verwaltung. Wir gehen aber davon aus, dass wir die Verwaltungskosten im nächsten Geschäftsjahr wieder zurückfahren können.

## **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 das Einbehalten der Gewinne und durch Kapitalerhöhungen 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 bilanziert; allfällige wertvermehrnde Investitionen werden aktiviert, sofern entsprechende und nachhaltige Mieterhöhungen möglich sind. Jährliche Abschreibungen auf den Gestehungskosten werden soweit getätigt, als sie steuerlich sinnvoll sind.

Sollten die Liegenschaften jedoch in Anwendung dieser Grundsätze höher bilanziert sein als zu den zu erwartenden Wiederverkaufswerten, 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 Verkehrswert der Liegenschaften 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 Althypothenen im 1. Rang. Dazu kommt ein Zuschlag abhängig von verschiedenen Kriterien wie insbesondere Lage, Alter, Ausbaustandard, Gebäudezustand, Miethöhe, Verkäuflichkeit etc. Die aktuelle Inflation wird ebenfalls berücksichtigt, allerdings liegt der betreffende Zuschlagsteil in einem umgekehrten Verhältnis zur jeweiligen Inflationsrate.

**Seit dem Geschäftsjahr 2005-06 plausibilisieren wir die so ermittelten Verkehrswerte mit Hilfe der DCF-Bewertungsmethode.** Bei diesem Verfahren fliessen die in den kommenden zehn Jahren fälligen Renovations- und Erneuerungskosten und die im gleichen Zeitraum absehbaren Mietveränderungen in die Berechnung mit ein. Die Bewertung unserer Liegenschaften nach der DCF-Methode hat die Ergebnisse der Bewertung nach der – einfacheren dafür aber transparenteren – Ertragswertmethode bestätigt.



# Risikobeurteilung

Im Geschäftsjahr 2007/08 führte der Verwaltungsrat eine erste Risikobeurteilung der Gesellschaft durch. Im Geschäftsjahr 2008/09 erweiterten wir diese Beurteilung. Wegen den weiter anhaltenden Turbulenzen an den Finanz- und Zinsmärkten, den unklaren Wirtschaftsaussichten (Deflationsgefahr) sowie aufgrund von regulatorischen Vorgaben haben wir die Risikobeurteilung institutionalisiert und führen diese nun regelmässig durch.

Nach Ansicht des Verwaltungsrats ist unsere Gesellschaft mehreren Gefahren ausgesetzt, die sich in unterschiedlicher Weise auf das Unternehmen auswirken können.

## Die hauptsächlichsten Risiken

- Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung
- Fremdkapitalzinsen
- Fremdkapitalverschuldung und -verknappung
- Grosse Mietverträge (Ausfall- bzw. Klumpenrisiken)
- Angebotsmix (Wohnungstypen, Geschäftsflächen)
- Alterungsprozess der Liegenschaften
- Erdbeben
- Veränderung der Wohnungsnachfrage (Demographie, Standard, Grösse, Komfort und Nutzungsgruppen)

## Massnahmen

Auf Grund der Risikoanalyse hat der Verwaltungsrat die nachfolgend erwähnten Massnahmen beschlossen.

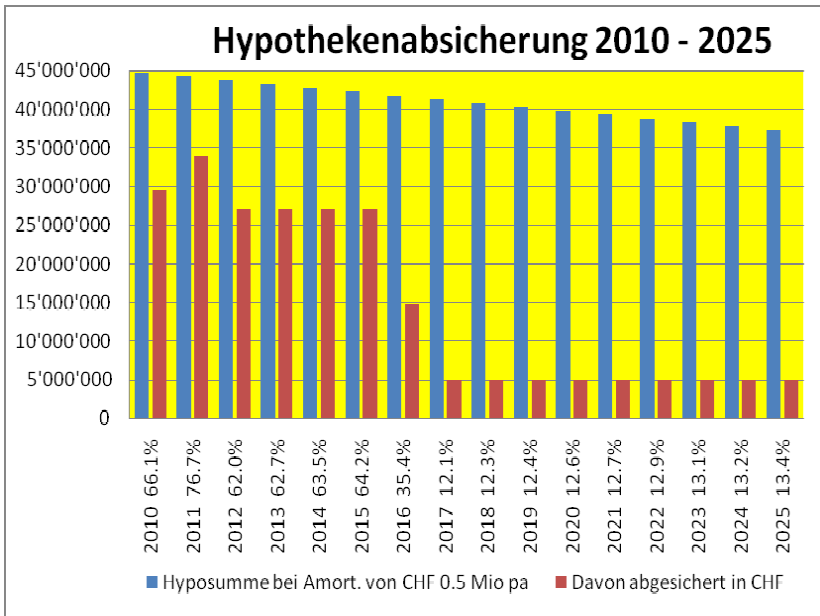
**Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung:** Unser Wohnungsangebot richtet sich an die Zielgruppe „Vom Mittelstand an abwärts“. Wir haben unsere Angebotsstrategie von allem Anfang an auf preiswerte und nicht zu grosse Wohnungen ausgerichtet. Im Gegensatz zum gehobenen Angebot und zum Luxussegment besteht in unserem Bereich weniger Konkurrenz, und zwar sowohl von anderen Anbietenden wie vom Trend zu Eigentumswohnungen her betrachtet. In einer sich verschlechternden Wirtschaftslage können oder müssen sich Wohnungssuchende nach abwärts orientieren – wo unser Wohnungsangebot grossmehrheitlich positioniert ist.

**Fremdkapitalzinsen:** Dieses Risiko kann – auf Zeit - mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. **Festhypotheken** waren schon immer ein Teil unserer Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, so sind die höheren Zinssätze bei längeren Laufzeiten nachteilig.

**Zins-Absicherungsgeschäfte:** Diese – im Vergleich zu Festhypotheken - längerfristigen und komplexeren Absicherungsgeschäfte müssen von uns als Schuldnerin vor allem in Phasen tiefer Zinssätze abgeschlossen werden dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmenden eine Deflationsphase erwartet. Dies war in den vergangenen Jahren immer wieder der Fall.

Das erste Absicherungsgeschäft (ein Zinscap) wurde im Geschäftsjahr 2005/06 eingegangen, weitere folgten in den Geschäftsjahren: 2007/08 (ein Collar, wörtlich Krage), dies ist ein Zinscap verbunden mit einem Zinsfloor und 2009/10 ein Zinsswap.

**Zinsscaps und –floors:** Bei diesen Absicherungsverträgen werden (mit einer Grossbank als Gegenpartei) für eine bestimmte Laufzeit (zB bis zum Jahr 2016) maximale Zinsober- und -untergrenzen auf eine Darlehenssumme (üblicherweise in Tranchen von CHF 5 Mio) vereinbart.

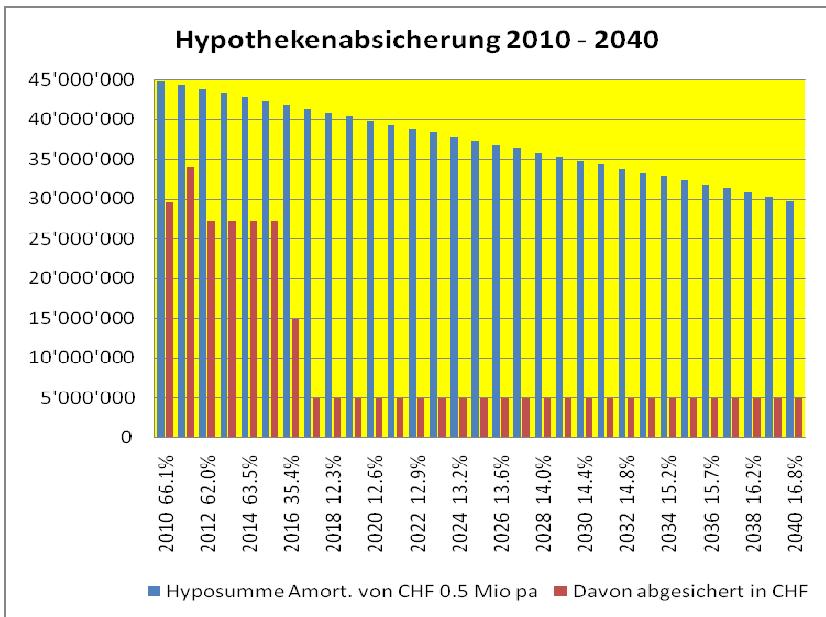


Die **Vorteile** für uns liegen darin, dass wir die maximalen Zinskosten für die Laufzeit und die vereinbarte Höhe im Voraus kennen und keine Sicherheitsleistungen hinterlegen müssen. Der **Nachteil** für uns liegt darin, dass wir die – je nach Lage und Erwartungen am Zinsmarkt - recht hohen Absicherungskosten über die ganze Laufzeit bei Vertragsabschluss (also im Voraus) entrichten müssen.

**Zinsswaps:** Bei diesen Absicherungsverträgen vereinbaren wir - wieder mit einer Grossbank als Gegenpartei - für eine bestimmte Laufzeit (zB bis zum Jahr 2040) und

auf eine Darlehenssumme (üblicherweise in Tranchen von CHF 5 Mio) einen fixen Zinssatz (zB 3.5 %). Im Gegenzug erhalten wir einen variablen Zinssatz (zB den Dreimonatslibor) gutgeschrieben. Ein Zinsswap ist mit einer Festhypothek verwandt, mit dem Unterschied, dass wir den variablen Zinssatz zusätzlich gutgeschrieben erhalten.

Die **Vorteile** für uns liegen darin, dass wir einerseits die maximalen Zinskosten für die Laufzeit und die vereinbarte Höhe im Voraus kennen und andererseits deutlich geringere Kosten als für Festhypotheken aufwenden müssen. Die **Nachteile** für uns liegen darin, dass wir einerseits eine hohe Sicherstellung leisten müssen und andererseits der jeweilige Barwert der Zinsswaps (die Bewertungen erfolgen je auf Ende eines Quartals) grossen Schwankungen unterworfen ist. Die von uns erwünschten langen Laufzeiten von bis zu 30 Jahren wirken sich auf die (Barwert-) Bewertung des Zinsswaps negativ aus, da sämtliche Möglichkeiten und vor allem die Ausschläge auf dieser langen Zeitachse auf heute abdiskontiert werden müssen. Die derzeitigen negativen Bewertungen per 30-6-2010 haben wir als Zinskosten in unserer Jahresrechnung aufgenommen, dh wir haben die Risiken zum Niederstwert bilanziert.



**Fremdkapitalverknappung und -verschuldung:** Seit Beginn der Geschäftstätigkeit haben wir Hypotheken bei mehreren Finanzinstituten (derzeit bei fünf) aufgenommen,

wobei wir auf einen Mix von Gross- und Kleinbanken und von Lebensversicherungsgesellschaften achten. Die Verschuldungsobergrenze beobachten wir sehr genau.

**Veränderung der Wohnungsnachfrage:** Unsere Liegenschaften befinden sich – von wenigen Ausnahmen abgesehen – an zentralen und vom öffentlichen Verkehr (OeV) her gut bis sehr gut erschlossenen Lagen. Wir erwarten eine verstärkte Wohnungsnachfrage an Lagen mit guten OeV-Anbindungen zu Lasten von Lagen ohne oder mit sehr schlechten OeV-Anbindungen.

**Grosse Mietverträge:** Die beiden grössten - von 321 - Mietverträge bringen 4.3 % bzw. 3.3 % unseres Umsatzes. Das Gros der Mietverträge (306 von 321) bringt 81.4 % des Umsatzes. Damit dürfte das Klumpenrisiko zwar vorhanden sein, kann aber vom Gesamtertrag her als tragbar bezeichnet werden (vgl. auch den separaten Abschnitt über die grössten Einzelmietverträge im letzten Geschäftsbericht).

**Angebotsmix:** Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 166 der 294 Wohnungen Lifterschlüssung auf und 93 der 123 Wohnungen ohne Lift befinden sich in Gebäuden mit maximal drei Geschossen. Dies ermöglicht es auch älteren oder gebrechlichen Personen, lange in unseren Liegenschaften zu bleiben.

**Alterungsprozess der Liegenschaften:** Mit wesentlichen Investitionen versuchen wir unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Isolation, der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

**Erdbebenrisiko:** Diesem Risiko sind wir ausgesetzt, es kann derzeit nicht wirklich versichert werden. Die privaten Versicherungsangebote kranken an wesentlichen Einschränkungen (zB an einer maximalen Deckungssumme pro Region), die öffentlich-rechtlichen Gesellschaften auf der anderen Seite haben ein sinnvolles Konzept für eine obligatorische Versicherung entwickelt. Doch weil einige einflussreiche Kantone denken, sie würden von Erdbeben verschont, kommt diese sinnvolle Vorlage nicht voran.

# Bericht über das Geschäftsjahr 2009/10

Es freut uns sehr, Ihnen wieder einen sehr erfreulichen Geschäftsabschluss präsentieren zu können.

Da wir im Berichtsjahr keine Liegenschaft erwarben, fiel der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens auf CHF 62.863 Mio (im Vorjahr CHF 63.225 Mio). Wegen hohen Renovationsaufwendungen und erhöhten Leerständen fielen die Mieteinnahmen – zum ersten Mal - um 1 % auf CHF 4.87 Mio (im Vorjahr CHF 4.93 Mio), der Cash Flow sank auf CHF 1.605 Mio (im Vorjahr CHF 1.839 Mio). Die Schuldzinsen auf der anderen Seite fielen - ein weiteres Mal - auf CHF 1.226 Mio (Vorjahr CHF 1.379, im Vorvorjahr 1.969 Mio). Ausserordentlich tiefe Liborsätze haben die Zinskosten nach unten getrieben.

Werterhaltende und -vermehrnde Investitionen finanzierten wir bis auf weniger als CHF 100'000 aus dem Cashflow.

Die Fremdfinanzierung hat in absoluten wie relativen Zahlen abgenommen. Dank dem hohen Cash Flow konnten im Berichtsjahr Hypothekenamortisationen von CHF 1.36 Mio (Vorjahr 1.06 Mio, Vorvorjahr 0.784 Mio) und wertvermehrnde Investitionen in Höhe von CHF 0.624 Mio (im Vorjahr 0.213 Mio, im Vorvorjahr 1.406 Mio) geleistet werden. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 61.25 % (im Vorjahr 63.7 %) deutlich tiefer als vor einem Jahr.

**Mehrwertsteuer:** Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldosteuer entschieden. Für einzelne reine Büro- und Gewerbeliegenschaften ohne Wohnraum prüfen wir die Optimierung für Einzelobjekte.

## Kaufverhandlungen

Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft und mehrere Angebote abgegeben. Käufe kamen jedoch nicht zu Stande.

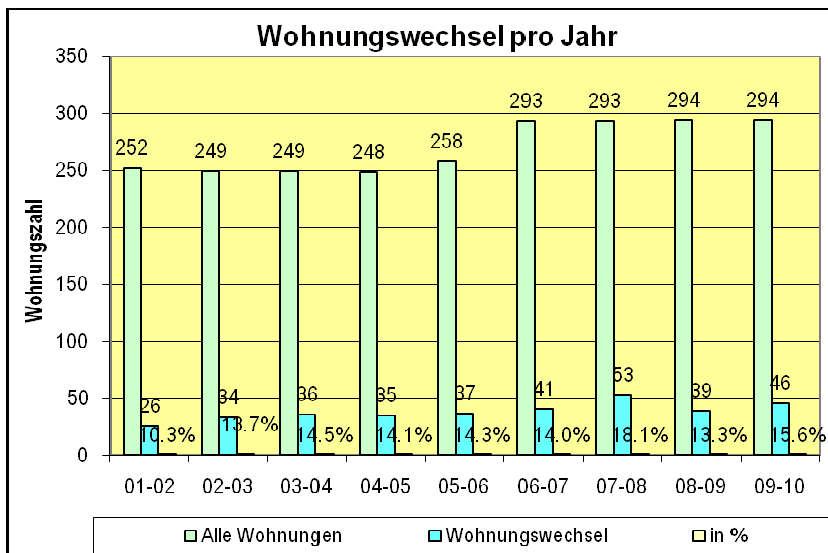
## Bewirtschaftungskosten

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 zwei Fällen bejaht. Die anderen frei werdenden Wohnungen wurden vor der Neuvermietung,

je nach Zustand minimal, sanft oder angemessen instand gestellt.

## Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

**Wohnungswechsel:** Insgesamt kam es zu 46 Wechseln bei 294 Wohnungen (8x1-Zi, 9x2-Zi, 19x3-Zi, 8x4-Zi, 1x5-Zi und 1x7-Zi). Die Mietfluktuation betrug 15.6 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 13.3 %, im Vorvorjahr 18.1 %), was eine mittlere Verweildauer von 6.4 Jahren ergibt (im Vorjahr 7.5 Jahren, im Vorvorjahr 5.5). In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, dh vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



**Leerstände:** Die Wiedervermietungssituation kann an sich als gut bezeichnet werden. Trotzdem bekundete die Verwaltung – vor allem bei den Autoeinstellplätzen an der Hammerstrasse und bei einzelnen Wohnungen - Mühe mit der Wiedervermietung. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 229'247 oder 4.7 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 180'958 oder 3.5 %, im Vorvorjahr CHF 172'790 oder 3.6 %).

**Mietzinsausfälle/Debitorenverluste:** Auch wir leiden darunter, dass nicht alle Mietparteien die vereinbarten Mieten oder die Schäden nach einem Auszug bezahlen. Diese Ausfälle stiegen im vergangenen Jahr auf CHF 9'193 oder 0.2 % der Mieteinnahmen.

nahmen (Vorjahr CHF 511 oder 0.01 %, Vorvorjahr CHF 1'909 oder 0.04 % der Mieteinnahmen).

## Regionale Wertschöpfung

Die Tätigkeit der Immo Vision bewirkt Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft: werterhaltende und wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften sowie Aufwendungen für Hauswartungen, die Liegenschaftsverwaltung und die Verwaltung der Gesellschaft. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als „regionale Wertschöpfung“. Unsere Wertschöpfung setzte sich wie folgt zusammen:

	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06
Wertvermehrung WV	<b>623'728</b>	212'538	1'405'687	947'603	155'000
Wererhaltung WE	<b>1'076'662</b>	873'692	317'917	842'879	894'777
Subtotal WV+WE	<b>1'700'390</b>	1'086'230	1'723'604	1'790'482	1'049'777
Betriebskosten	<b>75'077</b>	84'420	63'662	53'660	32'143
Versicherungen	<b>61'501</b>	63'198	46'325	45'686	38'334
Verwaltung	<b>617'768</b>	450'340	450'856	376'440	357'755
Summe	<b>2'454'736</b>	1'684'188	2'284'447	2'266'268	1'478'009
in % der Mieten	<b>50.37%</b>	34.2%	50.6%	54.6%	39.1%

Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit wieder mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen aus.

## Wertvermehrende Investitionen

Die einfachen Isolationsmassnahmen (Kellerdecken, Estrichböden, Flachdächer) sind nunmehr fast alle ausgeführt. Mit den aufwändigeren Massnahmen (Fassaden, Solaranlagen) haben wir begonnen, sie werden uns noch über mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Vorbereitungs- und Planungszeit darf dabei nicht unterschätzt werden. Wir legen einerseits grossen Wert auf optimale Verbesserung unserer Liegenschaften, andererseits bestehen im Bereich Energiesparinvestitionen auch Lieferfristen. Manchmal sind auch Absprachen mit Nachbarn notwendig oder Einsprachen zu behandeln. So kommt es immer wieder zu Verzögerungen bei der Realisierung von Investitionen. Wegen Lieferfristen konnten wir im Berichtsjahr beispielsweise nur eine weitere Solaranlage (von insgesamt sechs weiter geplanten) in Auftrag geben.

## **Wertvermehrende Investitionen im Einzelnen**

Die Aussenisolation mit neuen Fenstern und in die Isolation integrierten Rollläden an der Steinenschanze 4 konnte im Berichtsjahr ausgeführt und abgeschlossen werden.

Die Baubewilligung zur Sanierung und Zusammenlegung der beiden Liegenschaften St. Alban-Rheinweg 178 und 180 wurde beantragt. Die Abbruchkommission sprach sich unerwarteterweise gegen die Zusammenlegung aus; wir suchen eine Lösung.

Die Wärmerückgewinnung in der Sternenfeldstrasse 16 in Birsfelden hat sich erübrigt, die wärmeliefernde Mieterin zieht im nächsten Jahr aus der Liegenschaft aus.

Die Bewilligung für den Einbau von fünf Dachwohnungen an der Güter-/Pfeffingerstrasse im Gundeli traf ein. Die Ausführung erfolgt im kommenden Geschäftsjahr.

Die Baubewilligung für die Aussenisolation mit Terrassenvergrösserung an der Hörnallee in Riehen wurde eingegeben. Ein Entscheid steht zwar noch aus, wir sind aber zuversichtlich, einen positiven Entscheid zu erhalten.

## **Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung**

Bis Ende 2009 lag die Geschäftsführung der Immo Vision Basel AG bei der „Hecht & Meili Treuhand AG“. Seit 1. Januar 2010 führt der Verwaltungsrat die Geschäfte in eigener Regie.

Die Liegenschaftsverwaltung lag bis zum 30. Juni 2010 (also bis zum Ablauf des Geschäftsjahres) ebenfalls bei der „Hecht & Meili Treuhand AG“. Ab 1. Juli 2010 übernehmen wir auch die Liegenschaftsverwaltung in eigene Regie. Zu diesem Zweck haben wir zwei Personen eingestellt, die von den Herren H.-R. Roth und H. R. Hecht angeleitet und beaufsichtigt werden.

Weil wir die eigene Liegenschaftsverwaltung für einen reibungslosen Uebergang schon vor der eigentlichen Uebernahme aufbauen mussten, kam es im Berichtsjahr zu erhöhten Aufwendungen für die Verwaltung. Wir gehen aber davon aus, dass wir die Verwaltungskosten im nächsten Geschäftsjahr wieder zurückfahren können.

Die Verwaltungshonorare sind mit dieser Lösung nicht mehr mietzinsabhängig. Mit der eigenen Lösung entstehen uns dafür Personal- und Bürokosten, sowie die Aufwendungen der Herren Roth und Hecht für die Anleitung und Ueberwachung.

Fortsetzung auf Seite 27



## Erfolgsrechnung 1.7.2009 bis 30.6.2010

Ertrag	2009/10 CHF	Vorjahr CHF	Verän- derung
Mietertrag	4'872'509	4'924'548	-1.1%
Uebrigter Ertrag	1'101	6'855	-83.9%
<b>Umsatz</b>	<b>4'873'610</b>	4'931'403	-1.2%
<b>Betriebsaufwand</b>			
Finanzaufwand (1)	1'226'259	1'378'615	-11.1%
Verwaltung (2)	617'768	450'340	37.2%
Unterhalt und Reparaturen (3)	1'076'662	873'692	23.2%
Betrieb allgemein (4)	75'077	84'420	-11.1%
Versicherungen und Gebühren (5)	61'501	63'198	-2.7%
Abschreibungen Immobilien (6)	985'728	989'538	-0.4%
<b>Subtotal Betriebsaufwand</b>	<b>4'042'995</b>	3'839'803	5.3%
<b>Betriebserfolg</b>	<b>830'615</b>	1'091'600	-23.9%
Abschreibung Kapitalerhöhungskosten (7)	-	-	
Bildung von Rückstellungen (8)	-	-120'000	
Abschreibung von Forderungen (9)	-9'193	-511	1699%
<b>Nicht betrieblicher Erfolg</b>	<b>-9'193</b>	-120'511	-92%
<b>Erfolg vor Steuern</b>	<b>821'422</b>	971'089	-15.4%
Direkte Steuern (10)	-220'704	-260'314	-15.2%
<b>Jahresgewinn</b>	<b>600'718</b>	710'775	-15.5%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 26

## Bilanz per 30. Juni 2010

AKTIVEN ANLAGEVERMÖGEN	Per 30.06.2010		Per 30.06.2009	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Materielles Anlagevermögen</b>		<b>62'863'000</b>		<b>63'225'000</b>
Immobilien	68'189'969		67'566'241	
Getätigte Abschreibungen	-5'326'969		-4'341'241	
<b>Finanzielles Anlagevermögen</b>		<b>92'000</b>		<b>111'000</b>
Aktivierete Zinsabsicherung	92'000		111'000	
Kapitalerhöhungskosten	-		-	
Summe Anlagevermögen		<b>62'955'000</b>		<b>63'336'000</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
Aktive Rechnungsabgrenzung	20'399		8'601	
Forderungen	79'610		148'563	
Flüssige Mittel	794'361		495'312	
Summe Umlaufvermögen		<b>894'370</b>		<b>652'476</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>63'849'370</b>		<b>63'988'476</b>
<b>PASSIVEN EIGENKAPITAL</b>				
Aktienkapital	7'000'000		7'000'000	
Kapitalreserve	2'442'767		2'442'767	
Gesetzliche Reserve	331'000		295'000	
Freie Reserve	6'630'000		5'960'000	
Bilanzgewinn	607'826		713'108	
Summe Eigenkapital		<b>17'011'593</b>		<b>16'410'875</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>				
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>44'925'000</b>		<b>46'285'000</b>
Hypotheken	44'805'000		46'165'000	
Rückstellungen	120'000		120'000	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'912'777</b>		<b>1'292'601</b>
Steuerrückstellung	415'000		218'555	
Derivative Finanzinstrumente	900'274		511'512	
Passive Rechnungsabgrenzung	141'167		142'191	
Uebrigee Verbindlichkeiten	294'604		131'112	
Vorausbezahlte Mieten	161'732		189'609	
Bankschulden	-		99'622	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>63'849'370</b>		<b>63'988'476</b>

## Geldflussrechnung 2009/10

	2009/10 CHF	Vorjahr CHF
<b>BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresgewinn	600'718	710'775
Abschreibungen Liegenschaften	985'728	989'538
Bildung Rückstellungen	-	120'000
Abschreibungen Kapitalerhöhungskosten	-	-
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	19'000	19'000
<b>CASH FLOW</b>	<b>1'605'446</b>	<b>1'839'313</b>
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzung	-11'798	8'897
Forderungen	68'953	-112'750
Steuerabgrenzung	196'445	-160'134
Derivative Finanzinstrumente	388'762	123'180
Passive Rechnungsabgrenzung	-1'024	-70'256
Übrige Verbindlichkeiten	163'492	-167'081
Vorausbezahlte Mieten	-27'877	-65'235
<b>GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>2'382'399</b>	<b>1'395'934</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen Sachanlagen	-623'728	-212'538
Aktivierung Kapitalerhöhungskosten	-	-
<b>INVESTIERUNG</b>	<b>-623'728</b>	<b>-212'538</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Rückzahlung Hypotheken	-1'360'000	-1'060'000
Aufnahme Hypotheken	-	-
Erhöhung Aktienkapital	-	-
Kapitalreserve aus Erhöhung Aktienkapital	-	-
<b>GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-1'360'000</b>	<b>-1'060'000</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Anfangs Jahr	95'690	272'294
Flüssige Mittel-kurzf. Bankschulden Ende Jahr	94'361	395'690
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>98'671</b>	<b>123'396</b>

<b>Bilanzgewinn</b>	<b>CHF</b>	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	<b>2009/10</b>	2008/09	2007/08
Gewinnvortrag	7108	2'333	1'658
Jahresgewinn	<u>600'718</u>	<u>710'775</u>	<u>495'675</u>
Bilanzgewinn	<u>607'826</u>	<u>713'108</u>	<u>497'333</u>

### **Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:**

	<b>2009/10</b>	2008/09	2007/08
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	30'000	36'000	25'000
Zuweisung an die freie Reserve	570'000	670'000	470'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>7'826</u>	<u>7'108</u>	<u>2'333</u>
Bilanzgewinn	<u>607826</u>	<u>713'108</u>	<u>497'333</u>

### **Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung**

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten.
- (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).
- (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 ausgeschöpft.
- (7) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben, die letzte Kapitalerhöhung erfolgte im Geschäftsjahr 2003/04.
- (8) Auf Grund der Risikobeurteilung und dem Anteil an Geschäftsmietverträgen haben wir im Vorjahr erstmals eine Rückstellung auf die uns geschuldeten Mieten vorgenommen. Eine Erhöhung dieser Rückstellung hielten wir für nicht notwendig.
- (9) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

# Anhang zur Jahresrechnung

## ALLGEMEIN

**Zweck:** Uebernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten. Die Gesellschaft kann Grundeigentum erwerben und veräussern.

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

## Eventualverbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten

### Curve Steepener Swap

Im Oktober 2007 wurde ein strukturiertes Zinsderivat-Geschäft „Curve Steepener Swap“ auf einem Nominalbetrag von CHF 10'000'000 mit einem Finanzinstitut eingegangen. Der Vertrag endet am 15. November 2022.

Bis am 15. November 2011 erhält die Gesellschaft eine Optionsprämie von CHF 40'000 pa. Diese wird jeweils unter der Position „Derivative Finanzinstrumente“ in der Bilanz passiviert. Aus diesem Geschäft können je nach Verlauf der Zinsmärkte auch Verluste resultieren. Das Geschäft wird per Bilanzstichtag vom Finanzinstitut bewertet. Unrealisierte Verluste werden jeweils zum Niedrigstwertprinzip passiviert. Die erhaltenen Optionsprämien werden separat passiviert.

### Receiver Swaption

Im Oktober 2007 (Receiver Swaption) bzw. im Februar 2010 (Swap) wurden strukturierte Zinsderivat-Geschäfte auf einem Nominalbetrag von je CHF 5'000'000 mit einem Finanzinstitut eingegangen. Der Vertrag endet am 11. November 2011 bzw. 8. März 2040.

Aus diesen Geschäften können je nach Verlauf der Zinsmärkte auch Verluste resultieren. Die Geschäfte werden jeweils per Bilanzstichtag vom Finanzinstitut bewertet. Unrealisierte Verluste werden jeweils zum Niedrigstwertprinzip passiviert.

Nachweis Position Derivative Finanzinstrumente	2010 CHF	Vorjahr CHF
Curve Steepener Swap		
erhaltene Optionsprämien	100'000	60'000
Abgrenzung unrealisierter Verlust per Bilanzstichtag	<u>481'350</u>	<u>368'332</u>
Subtotal	581'350	428'332
Receiver Swaption sowie Swap		
Abgrenzung unrealisierter Verlust per Bilanzstichtag	<u>318'924</u>	<u>83'190</u>
Marktwert per Bilanzstichtag (alle Positionen)	900'274	511'512

**Verpfändete Aktiven:** Im Rahmen der banküblichen Hypothekarfinanzierung und zur Absicherung der eingegangenen strukturierten Zinsderivat-Geschäfte hat die Gesellschaft folgende Aktiven verpfändet:

<b>Liegenschaften</b>	<b>2010</b>	<b>Vorjahr</b>
Bilanzwert	CHF 62'863'000	63'225'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	CHF 61'261'880	61'261'000
Stand Hypotheken:	CHF 44'805'000	46'165'000
<b>Flüssige Mittel</b>	CHF 350'315	0

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

<b>Brandversicherungswerte</b>	<b>2010</b>	<b>Vorjahr</b>
Immobilien	CHF 94'502'000	93'363'000

<b>Genehmigtes Aktienkapital</b>	<b>2010</b>
Genehmigtes Aktienkapital gültig bis 30-9-2010	CHF 3'500'000

### **Risikobeurteilung**

Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

### **Hängige Rechtsfälle**

Die Hecht+Meili Treuhand AG hat gegen die Kündigung der Geschäftsräumlichkeiten an der Delsbergerallee 74 in Basel den Rechtsweg beschritten. Zurzeit ist das Verfahren nach Verhandlungen vor der Schlichtungsstelle und vor dem Zivilgericht immer noch hängig.

Aus der Aktenübergabe und der Ueberprüfung der Tätigkeit der früheren Verwaltung könnten sich weitere Rechtsfälle ergeben.

### **Andere Angaben**

<b>Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital</b>		<b>2010</b>
6'300 Namenaktien	nominal zu CHF 100	CHF 630'000
6'370 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	CHF 6'370'000
<b>Total</b>		<b>CHF 7'000'000</b>

Fortsetzung von Seite 21

## **Entschädigung an den Verwaltungsrat**

Die Verwaltungsräte erhalten drei Arten von Entschädigungen: Das pauschale, jährliche Verwaltungsratshonorar, variable Entschädigungen für zusätzliche Sitzungen sowie eine fallweise Prämie für die Bemühungen beim Erwerb von Liegenschaften.

Für den gesamten Verwaltungsrat beliefen sich die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2009-10 auf insgesamt CHF 74'300.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränktem Masse zu erwerben. Bisher wurden keine Optionen ausgegeben.

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 30-6-2006	136 Personen
Per 30-6-2001	90 Personen	Per 30-6-2007	149 Personen
Per 30-6-2002	112 Personen	Per 30-6-2008	151 Personen
Per 30-6-2003	115 Personen	Per 30-6-2009	151 Personen
Per 30-6-2004	130 Personen	Per 20-6-2010	156 Personen
Per 30-6-2005	132 Personen		

Als nichtkотиerte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien nicht handelbar. Doch eine Börsenkotierung allein garantiert weder gute Kurse noch einen regen Handel. Was es braucht, ist ein gehöriges Handelsvolumen, d. h. genügend kauf- und verkaufswillige Personen, die vielgepriesene Liquidität im Börsenjargon.

Wir freuen uns, sagen zu können, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr verkaufswillige Aktionäre und Aktionärinnen ihre Aktien innert kurzer Zeit durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre und Aktionärinnen 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 von Ende Juni bis Ende August.**

## **Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2010**

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf **Seite 13** 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 43**.

## Bewertungsproblematik

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur basierend auf 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 wesentliche Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Referenzzinssenkungen auszugleichen.

Ueber alle Liegenschaften betrachtet führten die Einzelbewertungen zu einer Erhöhung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 7.23 % (Vorjahr 7.14 %, per 30-6-08: 7.12 %, per 30-6-07: 6.84 %, per 30-6-06: 6.85 %, per 30-6-05: 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 %).

## 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 43**.

## Aufteilung nach Nutzungsarten

Die Verhältnisse haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich geändert, aus diesem Grund erlauben wir uns, Sie auf Seite 19 im Geschäftsbericht 2008-09 zu verweisen.

## Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins

**Fremdmittel:** Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir unterschiedliche Hypothekenformen verbunden mit Zinsabsicherungsgeschäften. Die Fremdmittel haben wir bei fünf 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 30-6-10 bei CHF 44.805 Mio (im Vorjahr CHF 46.165 Mio, Vorvorjahr CHF 47.225 Mio).

**Zinsabsicherungsgeschäfte:** Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005-06 begonnen einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können nicht ausgeschlossen werden, was kurzfristig un-



sere Liquidität beeinträchtigt, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in den Passiven) mit Sachanlagen (in den Aktiven) an der anziehenden Inflation längerfristig gewinnen können.

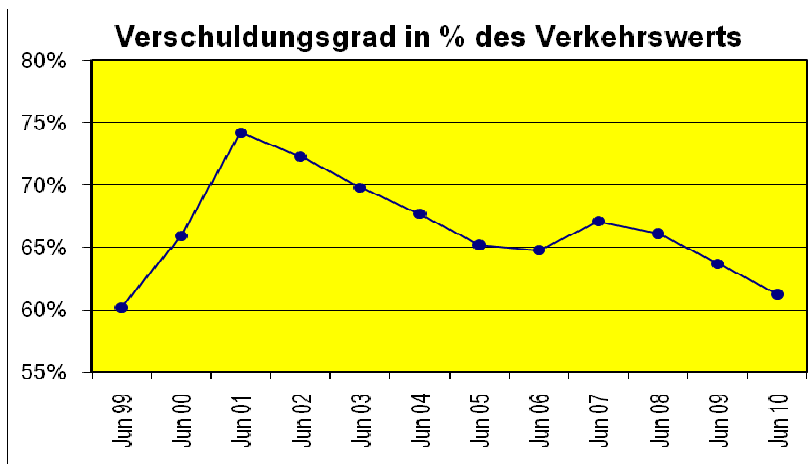
Zinsabsicherungsgeschäfte kosten – wie bei vergleichbaren Versicherungen auch – primär einmal Geld. Im Normalfall sind die Prämien im Voraus und für die ganze Laufzeit fällig.

Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

32.6 % unseres Fremdkapitals haben wir in Form von Festhypotheken mit Laufzeiten bis zum Jahr 2016 und Zinssätzen von 3.25 bis 4.8 % aufgenommen. Weitere 33.5 % unseres Fremdkapitals haben wir mit einer Cap- bzw. einer Collar-Vereinbarung mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2016 auf einen Maximalzinssatz von 5 % bzw. 3.6 % abgesichert. Ein Zinsswap über 11.2 % unseres Fremdkapitals sichert uns einen Maximalzinssatz von 3.12 % (abzüglich dem jeweiligen Dreimonats-Liborzinssatz) bis zum Jahr 2040 ab.

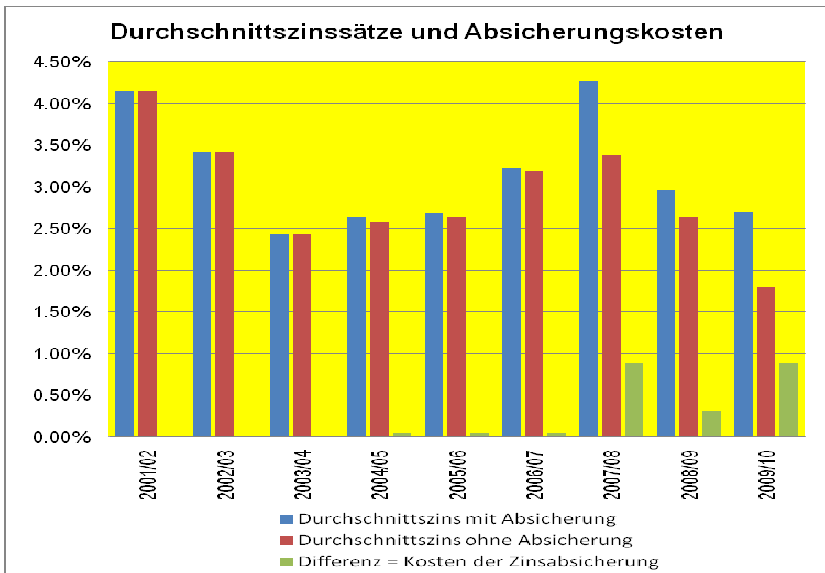
Mit diesen Vereinbarungen haben wir deutlich mehr als die Hälfte aller derzeitigen Hypotheken auf mittlere Frist, das heisst bis auf sechs Jahre, abgesichert.

**Verschuldungsgrad:** Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser sank neu auf 61.3 % (Vorjahr: 63.7 %, per 30-6-08: 66.1, per 30-6-07: 67.1 %, per 30-6-06: 64.8 %, per 30-6-05: 65.2 %, per 30-6-04: 67.7 %). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.



**Durchschnittszinssatz am Bilanzstichtag:** Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres einschliesslich den Vollkosten für die Zinsabsicherung fiel auf 2.74 % (im Vorjahr: 2.99 % per 30-6-08: 4.17%, per 30-6-07: 3.33, per 30-6-06: 2.74 %, per 30-6-05: 2.66, per 30-6-04: 2.48 %).

**Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres:** Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (incl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) fiel auf 2.70 %. (Vorjahr: 2.95 %, 2007/08: 4.27 %, 2006/07: 3.23%, 2005/06: 2.73 %, 2004/05: 2.67, 2003/04: 2.44 %).



Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1.80 % (im Vorjahr 2.65 %), 2007/08: 3.39 %). Die Absicherung kostete somit 0.90 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 0.30 %, 2007/08: 0.88 %).

## Grösste Einzelmietverträge

Da sich die Verhältnisse gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich geändert haben, verweisen wir auf die Seiten 30 und 31 im Geschäftsbericht 2008-09.

## Entwicklung in unseren Liegenschaften

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

### **4051 Basel, Holbeinstrasse 19**

Es kam zu zwei Wechseln (1 x 3-Zi, 1 x 4-Zi Wohnung). Die Neumieten konnten nur unwesentlich erhöht werden.

**Planung:** Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.



### **4051 Basel, Steinenschanze 2 (angebaut, rechts im Bild)**

Die Liegenschaft ist langfristig an TeleBasel vermietet.

**Planung:** Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

### **4051 Basel, Steinenschanze 4 (eingebaut, links im Bild)**

Es kam zu drei Wohnungswechseln (1 x 1-Zi, 1 x 3-Zi, 1 x 3-Zi Wohnungen). Die neue Aussenhülle mit Wärmedämmung, erneuerten Fenstern, neuen – in die üppige Isolation integrierten - Rollläden (bisher Beschattung zwischen der Doppelverglasung) sowie einem Windfang im Eingangsbereich konnte abgeschlossen werden.

**Planung:** Sanierung der Sanitärleitungen, der Nassräume und der Küchen.

Zusammenlegung der Zentralheizungen von Haus 2 und 4 nach Klärung der Energieeinsparung durch die neue Aussenisolation.



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

Es kam zu acht Wechseln (2 x 2-Zi, 2 x 3-Zi, 3 x 4-Zi und 1 x 7-Zi Wohnungen) mit leicht erhöhten Mieten.

Die Fenster zu den Gartenfassaden wurden erneuert, damit sind beide Blöcke mit neuen Holz-Metall-Fenstern versehen.

**Planung:** Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung.

**4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 178+180**

Es kam zu sechs Wechseln (6 x 1-Zi Wohnungen) bei leicht tieferen Mieten.

Die Baueingabe zur Sanierung und Zusammenlegung der beiden Gebäude ist erfolgt.

Die Abbruchkommission sprach sich leider gegen unsere Vorhaben aus; wir suchen eine Lösung. Die Mietparteien beider Häuser wurden mit einer von uns eingeladenen und persönlich moderierten Veranstaltung vor der Baueingabe über unsere Pläne informiert. Verschiedene Mietparteien haben bereits neue Wohnungen gefunden.

**Planung:** Sanierung und Zusammenlegen der beiden Gebäude.

**4053 Basel, Delsbergerallee 74**

Es kam zu vier Wohnungswechseln (3-Zi Wohnungen), die Mieten konnten erhöht werden.

**Planung:** Es sind keine weiteren baulichen Massnahmen geplant.

**4053 Basel, Güterstrasse 170+172/Pfeffingerstrasse 53**

Es kam zu vier Wohnungswechseln (1 x 1-Zi, 3 x 2-Zi Wohnungen), die Mieten konnten angehoben werden. Die Baubewilligung für den Einbau von fünf neuen Wohnungen im Dachgeschoss liegt vor, die Arbeiten werden im kommenden Geschäftsjahr ausgeführt.

**Planung:** Erneuerung der Vorderfassaden (Fenster, Rollläden, Isolationsmassnahmen). Diese Arbeiten werden möglicherweise mit dem DG-Ausbau zusammen vorgenommen.



Dachgeschosse an der Güter-/Pfeffingerstrasse in Basel. Heute genutzt als Waschküchen und separat vermieteten Einzelmansarden. In diesem Bereich entstehen im kommenden Geschäftsjahr fünf Dachwohnungen mit grossen, nach Süden ausgerichteten Terrassen.

#### **4053 Basel, Laufenstrasse 94**

Es kam zu keinem Wohnungswechsel.

**Planung:** Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung.

#### **4056 Basel, Wattstrasse 6**

Es kam zu zwei Wohnungswechseln (1 x 2-Zi, 1 x 3-Zi Wohnung) bei stabilen Mieten.

**Planung:** Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

#### **4058 Basel, Hammerstrasse 102**

Es kam zu zwei Wohnungswechseln bei 3-Zimmer Wohnungen mit erhöhten Mieten. Leerstände in den beiden Autoeinstellhallen liegen noch immer vor.

**Planung:** Abschliessbare Garagenboxen in den Autoeinstellhallen.

#### **4058 Basel, Bleichstrasse 11**

Es kam zu zwei Wohnungswechseln (2x2-Zi Wohnungen) mit leicht erhöhten Mieten und zu einem Wechsel im EG-Büroraum mit leicht gesenkter Miete.

**Planung:** Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

#### **4125 Riehen, Hörnliallee 69**

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel läuft bis zum Jahr 2033. Anschliessend kann der Vertrag um 25 Jahre verlängert werden.

Es kam zu einem Wechsel bei einer 3-Zi Wohnung, die Miete konnte erhöht werden. Die Baubewilligung (Aussenisolation, Terrassenvergrösserungen) wurde eingegeben.

**Planung:** Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung.

#### **4125 Riehen, Stellimattweg 40+44**

Es kam zu fünf Wohnungswechseln (3x3-Zi, 1x4-Zi, 1x5-Zi Wohnungen) bei stabilen Mieten. Die Miete der 5-Zi Wohnung musste gesenkt werden.

**Planung:** Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Isolation der Gebäudehülle mit Fensterersatz.

#### **4127 Birsfelden, Rheinstrasse 24+26**

Es kam zu einem Wohnungswechsel bei einer 3-Zi Wohnung mit erhöhter Miete.

**Planung:** Flachdachisolation und -begrünung bei Erneuerung des Daches. Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Fensterersatz.

#### **4127 Birsfelden, Sternenfeldstrasse 16**

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel läuft bis zum Jahr 2022. Anschliessend kann der Vertrag noch um insgesamt 50 Jahre verlängert werden.

Eine Lagerfläche von 600 m<sup>2</sup> im 1. OG steht noch immer leer.

**Planung:** Aussenisolation. Aufstockung.

#### **4133 Pratteln, Mattenweg 8**

Es kam zu einem Wohnungswechsel bei einer 3-Zi Wohnung. Die Miete konnte leicht erhöht werden.

**Planung:** Kellerdeckenisolation, Fassadensanierung und -isolation, Anschluss an die Quartierwärmeversorgung.

#### **4310 Rheinfeld, Alte Saline 12-14-16**

Es kam zu drei Wechseln bei den 4-Zi Wohnungen mit leicht erhöhten Mieten.

**Planung:** Ueberholung der Fassade.

#### **4494 Tecknau, Dorfstrasse 2+4/Hauptstrasse 22+24**

Es kam zu zwei Wechseln (2 x 3-Zi Wohnungen) mit leicht erhöhten Mieten.

**Planung:** Verstärkung der Dachbodenisolation. Ersatz der Oelzentralheizungen.

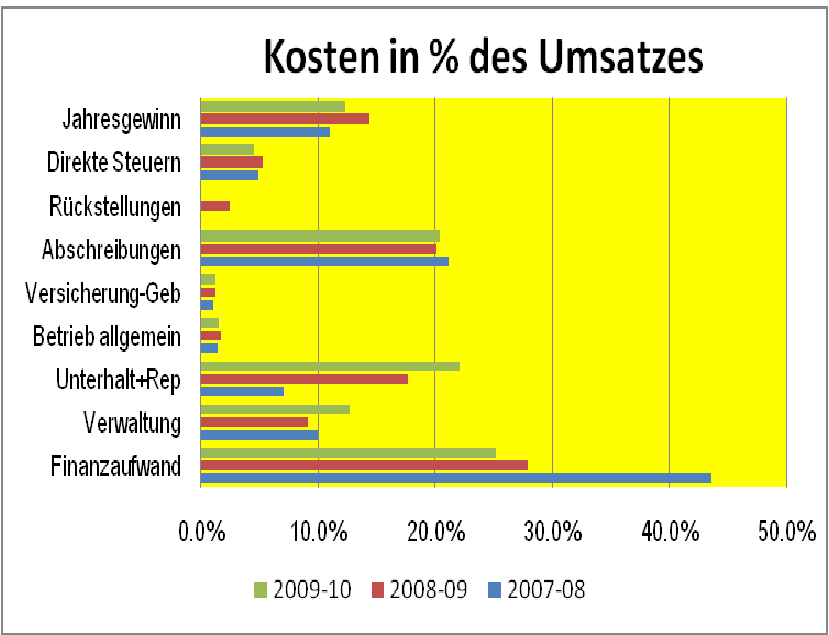
# Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten wieder verringern können. Die Mieteinnahmen dürften sich im Geschäftsjahr 2010/2011 auf Grund der beiden neuen Liegenschaften, von Investitionen und der natürlichen Fluktuation erhöhen.

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

Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit dem Dachgeschossausbau an der Güterstrasse in Basel, dem Umbau an der Hörnliallee in Riehen, dem Erlangen der Baubewilligung am St. Alban-Rheinweg in Basel, der Verbesserung der Situation in unseren beiden Autoeinstellhallen an der Hammerstrasse sowie der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz.

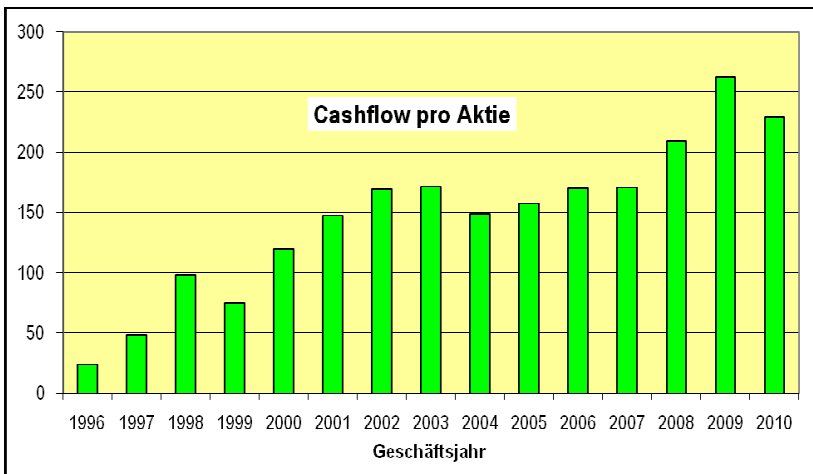


## Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

Wie schon in früheren Berichten ausgeführt, kommt dem Cash Flow in einer Immobilienanlagegesellschaft wie der unseren eine überaus wichtige Aussagekraft zu. Er ist 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
12. Geschäftsjahr 2006/07	CHF	1'196'146	28.8 %	CHF 170.88
13. Geschäftsjahr 2007/08	CHF	1'466'862	32.5 %	CHF 209.55
14. Geschäftsjahr 2008/09	CHF	1'839'313	37.3 %	CHF 262.76
15. Geschäftsjahr 2009/10	CHF	1'605'446	32.9 %	<b>CHF 229.35</b>

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





# Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigen- tums- form	Er- werbs- jahr	Par- zellen fläche m2	Ge- bäude- zahl	Bau- jahr	Auf- zug/ Lift
4051 Basel	Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja
4051 Basel	Steinenschanze 2	Alleineig.	2007	490	1	1986	Ja
4051 Basel	Steinenschanze 4	Alleineig.	2007	541	1	1972	Ja
4052 Basel	St. Alban-Ring/Rennwg	Alleineig.	2000	3'769	7	1947	Nein
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 178	Alleineig.	2000	494	1	1912	Nein
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000		1	1970	Ja
4053 Basel	Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1'434	2	1917/1940	Nein
4053 Basel	Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja
4053 Basel	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
4058 Basel	Bleichestrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja
4125 Riehen	Hörnliallee 69	<b>Baurecht</b>	2000	0	1	1958	Nein
4125 Riehen	Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2'088	3	1957	Nein
4127 Birsfelden	Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1'819	2	1978	Ja
4127 Birsfelden	Sternenfeldstrasse 16	<b>Baurecht</b>	2008	0	1	1974	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

<b>Summen</b>				<b>22'898</b>	<b>39</b>		
---------------	--	--	--	---------------	-----------	--	--

# Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF	
	Sum- me	Woh- nen	Ge- werbe	Sum- me	Woh- nen	Ge- werbe	Park- plätze	je m2/pa	
								Wohn.	Gew.
Holbeinstrasse 19	1'078	873	205	290'159	205'084	55'800	29'275	235	272
Steinenschanze 2	1'429	66	1'363	258'655	12'000	172'800	73'855	182	127
Steinenschanze 4	1'319	1'142	177	266'472	237'492	28'980	0	208	164
St. Alban- Ring/Rennweg	2'857	2'857	0	514'008	503'880	0	10'128	176	
St. Alban-Rheinweg 178	301	301	0	58'332	58'332	0	0	194	
St. Alban-Rheinweg 180	655	655	0	180'088	167'088	13'000	0	255	
Delsbergerallee 74	1'591	975	617	281'412	191'280	78'732	11'400	196	128
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	3'357	2'031	1'327	634'532	380'166	254'366	0	187	192
Laufenstrasse 94	964	773	191	120'240	108'600	10'200	1'440	140	53
Wattstrasse 6	861	682	179	142'200	126'120	16'080	0	185	90
Hammerstrasse 102	701	586	115	89'376	74'988	14'388	0	128	125
Parking	2'312	0	2'312	318'823	0	0	318'823		
Bleichstrasse 11	662	631	31	131'508	125'508	6'000	0	199	194
Hörnliallee 69	667	667	0	102'542	98'556	0	3'986	148	
Stellimattweg 40/44	1'846	1'846	0	334'428	323'928	0	10'500	175	
Rheinstrasse 24/26	1'274	1'274	0	260'957	227'208	0	33'749	178	
Sternenfeldstrasse 16	2'914	0	2'914	379'302	0	335'862	43'440		115
Mattenweg 8	760	760	0	135'288	135'288	0	0	178	
Alte Saline 12-14-16	2'238	2'118	120	477'394	426'948	9'000	41'446	202	75
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1'840	1'800	40	278'892	259'992	1'944	16'956	144	49
<b>Summen</b>	29'626	20'036	9'590	5'254'607	3'662'458	997'152	594'998	<b>183</b>	<b>104</b>

# Uebersicht Mietobjekte

Adresse			Wohnungen nach Zimmerzahl						Au tos PP	Ge wer be	Di ver ses	Su m men
			1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6/7 Zi				
4051	Basel	Holbeinstrasse 19	8		3	3			15	2		31
		Steinenschanze 2+4	10	6	7				33	3	2	61
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			10				13	4	2	29
		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	5	1		2			10	
		Stellimattweg 40/44		2	20	2	2	7			33	
4127	Birsfel- den	Rheinstrasse 24/26			16			25			41	
		Sternenfeldstrasse 16						35	4		39	
4133	Pratteln	Mattenweg 8		3	9						12	
4310	Rhein- felden	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	

<b>Summe der Mietobjekte</b>	<b>770</b>
------------------------------	------------

<b>Wohnungen</b>	49	67	133	42	2	1				294
<b>übrige Nutzungen</b>							397	27	52	476

## Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanz- stich- tag	Innerer Wert (IW) in %	IW pro Aktie (*) CHF	Steige- rung
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 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2007	288.5 %	2'885 +	6.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2008	307.1 %	3'071 +	6.5 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2009	332.0 %	3'320 +	8.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2010	351.9 %	3'519 +	6.0 %
<b>Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2010</b>			<b>+ 8.75 %</b>	

(\*) 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

CH-4002 Basel  
Postfach Holbeinstrasse 48  
Telefon +41 61 205 45 45  
Fax +41 61 205 45 46  
E-Mail testor@testor.ch  
Internet www.testor.ch



## **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Immo Vision Basel AG, Basel**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.


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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.


Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

### **TESTOR TREUHAND AG**

Basel, 26. August 2010  
GA



**Giuseppe Alba**  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



**Matthias Heuberger**  
zugelassener Revisionsexperte

#### **Beilagen**

- Jahresrechnung
  - Bilanz
  - Erfolgsrechnung
  - Geldflussrechnung
  - Anhang
- Bilanzgewinn

10 – 1225 – 10

## Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2010

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Nettomieten	Bruttorendite	Summen
BL Pratteln	1'726'000	1'922'000	135'288	7.35%	1'840'653
BS Güterstrasse	7'298'000	10'150'000	634'532	7.00%	9'064'740
BS Wattstrasse	1'978'000	2'740'000	142'200	7.25%	1'961'379
BL Tecknau	2'910'000	5'368'000	278'892	7.45%	3'743'517
AG Rheinfelden	4'743'000	8'181'000	477'394	6.50%	7'344'517
BS Delsbergerallee	3'484'000	5'400'000	281'412	6.50%	4'329'415
BL Birsfelden Rheinstr	3'535'000	3'874'000	260'957	6.50%	4'014'729
BS Holbeinstrasse	3'501'000	4'164'000	290'159	6.50%	4'463'982
BS St. Alban Rheinweg	2'126'000	3'522'000	225'420	8.75%	2'576'229
BS St. Alban Ring	7'124'000	9'687'000	514'008	6.75%	7'614'933
BS Hammerstrasse	4'835'000	6'811'000	408'199	7.00%	5'831'417
BS Riehen Stellimatt	4'304'000	5'833'000	334'428	7.00%	4'777'543
BS Laufenstrasse	1'847'000	3'111'000	120'240	6.10%	1'971'148
BS Bleichstrasse	1'769'000	2'148'000	131'508	7.00%	1'878'686
BS Steinenschanze	8'199'000	10'569'000	525'127	6.50%	8'078'871
<b>Subtotal</b>	<b>59'379'000</b>	<b>83'480'000</b>	<b>4'759'763</b>	<b>6.85%</b>	<b>69'491'758</b>
BS Riehen-Hörnli	1'010'000	2'139'000	102'542	9.50%	1'079'387
BL Birsfelden Sternenfeld	2'474'000	8'883'000	379'302	14.7%	2'580'000
<b>Summen</b>	<b>62'863'000</b>	<b>94'502'000</b>	<b>5'241'607</b>	<b>7.17%</b>	
<b>Ertragswertsumme</b>					<b>73'151'145</b>
<b>Abzüge</b>	FK Hypotheken				-44'805'000
	FK Rückstellungen				-120'000
	FK Steuerabgrenzung (neu)				-415'000
	FK Bankschulden übrige Schulden				-
	FK Kreditoren				-161'732
	übrige Verbindlichkeiten				-294'604
	Derivative Finanzinstrumente				-900'274
	Passive Abgrenzung				-141'167
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert				<b>-2'572'036</b>
<b>Zuschläge</b>	Flüssige Mittel				794'361
	Forderungen				79'619
	Aktive Abgrenzung				20'399
<b>Subtotal = Innerer Wert der AG</b>					<b>24'635'711</b>
Aktienkapital					7'000'000
Differenz					17'635'711
<b>Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-2010</b>					<b>351.94%</b>
Innerer Wert 30-6-09					331.98%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					6.01%

**Liegenschaft der G. Peter AG, 4058 Basel, Hammerstr. 33 - 37**



Strassenseite



Hofseite zum Wettstein Schulhaus

## Liegenschaft der G. Peter AG, 4125 Riehen, Baselstrasse 5



Strassenseite



Hofseite