

28. JAHRESBERICHT DER
IMMO VISION BASEL AG
2022/23

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Weggis (LU)
Präsident

Stefan Schmid, Basel

Prof. Dr. Ulrike Schröer, Liestal

Boris Voirol, Horn (TG)

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG
Holbeinstrasse 48 | 4051 Basel

Investors Relations und Aktienhandel

Hans-Rudolf Roth
Roth Vermögensverwaltung
Bruderholzallee 169 | 4059 Basel
Telefon: 061 363 22 11 vormittags

Immo Vision Basel AG

Bruderholzallee 169 | 4059 Basel
T 061 361 43 01
info@immo-vision.ch | www.immo-vision.ch

Mitarbeiterinnen

Lisa Kerst, Liegenschaftsverwalterin
Nicole Manco, Liegenschaftsverwalterin
Alessia Schaffner, Buchhaltung
Ramona Urben, Sekretariat

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	4
Bericht des Verwaltungsrates	5
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	15
Grundsätze der Unternehmensführung	16
Bewertungsgrundsätze	17
Risikobeurteilung	18
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	23
Bericht über das Geschäftsjahr 2022/23	24
Mitglieder des Verwaltungsrates	29
Erfolgsrechnung	30
Bilanz per 30. Juni 2023	31
Geldflussrechnung 2022/23	32
Bilanzgewinn	33
Anhang zur Jahresrechnung	34
Bericht der Revisionsstelle	35
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	39
Entwicklung in unseren Liegenschaften	40
Liegenschaftsverzeichnis	44
Objektangaben	45
Übersicht Mietobjekte	46
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	48
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	50
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	51
Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2023	52

Das Wichtigste in Kurzform

		30.6 2023	30.6 2022	Differenz
Wachstum des inneren Werts		6.36	6.45	-0.09
Wachstum des IW Ø seit Gründung		7.58	7.64	
Mietertrag	in Mio.	6.315	6.289	0.4%
Cash-Flow	in Mio.	2.796	3.013	-7.2%
Reingewinn	in Mio.	1.949	2.142	-9.0%
Eigenkapital	in Mio.	36.262	34.323	5.7%
Aktienkapital, nominell	in Mio.	8.793	8.793	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften	in Mio.	113.318	110.711	2.4%
davon im Kanton BS		80.3%	80.3%	0.0%
davon im Kanton BL		12.7%	12.7%	0.0%
davon im Kanton AG		7.0%	7.0%	0.0%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert		32.0	32.4	-0.4
Wohnungen		305	305	–
übrige Mietobjekte		472	472	–
Gebäude		42	42	–
Mietflächen	m ²	33'018	33'018	–
Wohnflächen	m ²	22'091	22'091	–
Geschäftsflächen	m ²	10'927	10'927	–
Parking		404	404	–
Nutzung nach Sollmieten				
Wohnflächen		74.6%	74.6%	–
Geschäftsflächen		21.3%	21.3%	–
Parking		4.1%	4.1%	–
Parzellenflächen	m ²	21'851	21'851	–
Mietzinsausfallrate (Leerstände)		3.8%	3.6%	0.19%
Betriebsgewinnmarge	EBIT	40.99%	46.74%	-5.75%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr.	EBITDA	59.44%	65.64%	-6.20%
Betriebsaufwandmarge	TER	0.59%	0.59%	0.00%
Eigenkapital-Rendite	ROE	5.52%	6.41%	-0.89%

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Blickt man auf die letzten vier Geschäftsjahre der Immo Vision Basel AG (Immo Vision) zurück, so wurden das erste und das zweite von der Corona-Pandemie und ihren Folgen geprägt, während das dritte von Corona nur noch schwach, umso mehr aber von der rasch ansteigenden Inflation und dem Beginn des Krieges in der Ukraine und dessen wirtschaftliche Auswirkungen beeinflusst wurde. Das vierte, per 30. Juni 2023 zu Ende gegangene Geschäftsjahr war gekennzeichnet durch die im ersten Halbjahr rekordhoch angestiegene Inflation, die sich im zweiten Halbjahr trotz massiven Interventionen der Zentralbanken nur langsam und in vielen europäischen Ländern nur ungenügend zurückgebildet hat, durch Fortdauer des Ukrainekrieges ohne Aussicht auf ein rasches Kriegsende und durch eine Stagnation und Rezession der Wirtschaft in vielen Ländern.

Die Einschätzung der grossen Zentralbanken, dass die Inflation zwar stark, aber nur von kurzer Dauer sei und schon Ende 2022 oder spätestens im ersten Semester 2023 wieder in die von den Zentralbanken angestrebte Bandbreite von 2% zurückfallen wird, erwies sich als falsch. Tatsächlich stieg die Inflation in der zweiten Jahreshälfte 2022 unaufhaltsam an und erreichte zum Jahresende 2022 und anfangs 2023 neue Höchststände, obwohl die Zentralbanken durch zahlreiche Leitzinsanhebungen innerhalb kürzester Zeit stark gegensteuerten. Diese Inflationsbekämpfung der Zentralbanken durch Anhebung der Leitzinsen führte zu einem starken Anstieg der Kredit- und Hypothekarzinsen mit negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft im Allgemeinen und auf den Bau- und Immobilienmarkt im Besonderen.

In der ersten Jahreshälfte 2023 zeigten die zahlreichen, innert kürzester Zeit durchgeführten Leitzinserhöhungen der Notenbanken insofern Wirkung, als die Inflation nicht weiter angestiegen ist, sondern sich bis Mitte Jahr 2023 in kleinen Schritten zurückgebildet hat, sich aber in den meisten europäischen Ländern noch immer auf deutlich zu hohem Niveau bewegt.

Im Euro-Raum verharrt die Gesamtinflationsrate seit Juli 2023 durchschnittlich bei 5,3%. Auf die einzelnen Länder bezogen ist die Inflationsrate jedoch recht unterschiedlich. So betrug im August 2023 die allgemeine Inflationsrate in Deutschland 6,4%, in Frankreich 5,7%, in Spanien 2,4% und in der Slowakei 9,6%. Damit liegt die Inflation in den meisten europäischen Ländern derzeit deutlich über der angestrebten Bandbreite von 2%. Die Europäische Zentralbank EZB hat deshalb im September 2023 den Leitzins erneut um 0.25% auf 4.5% angehoben und gleichzeitig weitere Leitzinserhöhungen nicht ausgeschlossen.



© Fotografie Andi Cortellini

In der Schweiz, wo der Leitzins durch die Schweizerische Nationalbank SNB kurzfristig in 5 Zinsschritten von 0.75 % auf 1.75 % angehoben worden waren, sank die Teuerung der Konsumentenpreise von 3,2 % im Februar 2023 auf 1.6 % im August 2023 und liegt zur Zeit klar innerhalb der angestrebten Bandbreite von 2 %. Gleichwohl stellt sich auch für die SNB im September 2023 die Frage einer weiteren Anhebung des Leitzinses, zumal die im Herbst fällige Erhöhung des Referenzzinssatzes für Immobilienmietverhältnisse erneut zu höheren Mietzinsen führen wird und zum Jahresende auch höhere Krankenkassenprämien, höhere Strompreise sowie Preiserhöhungen im öffentlichen Verkehr fällig werden und zudem weitere Lohnerhöhungen zum Ausgleich der Teuerung anstehen. Dadurch kann die Teuerung – zumindest vorübergehend – wieder über 2 % steigen. Es ist deshalb nicht auszuschliessen, dass auch die SNB im September 2023 den Leitzins in einem weiteren moderaten Zinsschritt um 0.25 % auf 2 % erhöht.

Die Inflation und die zu ihrer Bekämpfung in mehreren Zinsschritten in sehr kurzer Zeit erfolgte Erhöhung des Leitzinses und damit auch der Hypothekarzinsen führten im Geschäftsjahr 2022/23 nicht zu einem gesteigerten Angebot oder einer nachlassenden Nachfrage und damit zu signifikant fallenden Preisen für Mehrfamilienhäuser, die für die Immo Vision Basel AG als Anlageobjekte in Frage kommen. Nach wie vor ist das Angebot guter Anlageobjekte auf dem Immobilienmarkt sehr gering, die Nachfrage weiterhin hoch und die Preise so, dass keine angemessene Rendite erzielt werden kann, weshalb die Immo Vision Basel AG im Berichtsjahr wiederum keine Zukäufe in ihr Immobilienportfolio tätigen konnte. Stattdessen hat sie auch im Berichtsjahr – wie seit vielen Jahren – erhebliche Teile ihres Betriebsertrages in den Bestand ihrer Liegenschaften, zu deren Werterhaltung und Wertvermehrung investiert. Dadurch hat das Immobilienportfolio der Immo Vision Basel AG über die Jahre eine substantielle Wertsteigerung erfahren und darf als werthaltiges Realkapital gewertet werden.

Die Kennzahlen des Geschäftsjahres 2022/23 der Immo Vision Basel AG belegen, dass die Gesellschaft auch in diesem wirtschaftlich weiterhin schwierigen Umfeld erfolgreich gearbeitet hat und das operative Ergebnis erneut zu steigern vermochte.

Der bereits rekordhohe Mietertrag des Vorjahres (CHF 6'289'057) wurde im Geschäftsjahr 2022/23 mit CHF 6'315'566 nochmals leicht übertroffen, was auch zu einem etwas höheren Betriebsertrag von CHF 6'385'933 (Vorjahr: CHF 6'361'732) führte.

Dass der Betriebsgewinn im Berichtsjahr mit CHF 2'617'899 gegenüber dem Vorjahr (CHF 2'973'455) rückläufig war, ist darauf zurückzuführen, dass gegenüber dem

Vorjahr deutlich höhere Investitionen in die Werterhaltung (rund CHF 1.8 Millionen) und Wertsteigerung (rund CHF 1.2 Millionen) der Bestandsliegenschaften der Immo Vision Basel AG getätigt worden sind.

So konnten im Geschäftsjahr 2022/23 mehrere grössere Investitionsvorhaben, die bereits im Vorjahr geplant und vorbereitet worden waren, realisiert werden. Zu erwähnen sind an dieser Stelle:

- das in der Schonzone liegende Mehrfamilienhaus **Delsbergerallee 74, Basel**, wo eine umfangreiche und denkmalgerechte Sanierung der Fassade, des Dachoberlichts, der Spenglerarbeiten an der Fassade, der Balkone und der Ersatz von über 80 Fenstern in 3-fach Verglasung für insgesamt rund CHF 800'000 durchgeführt wurden, wobei mit einem derzeit noch nicht feststehenden grösseren Beitrag der Denkmalpflege an die Sanierungskosten gerechnet werden kann,
- die beiden Mehrfamilienhäuser **Neuweilerstrasse 39/41, Basel**, wo ein Heizungersatz von Gas- zu Pelletsheizung mit neuem Pelletslager, die Dämmung der Decke, sowie eine neue Warmwasseraufbereitung (Brenner und Warmwasserspeicher) für rund CHF 480'000 ausgeführt wurden, wobei mit staatlichen Subventionen von rund CHF 25'000 zu rechnen ist,
- die Mehrfamilienhäuser **Alte Saline 12/14/16, Rheinfelden**, wo die Sanierung der Steigzonen (Kalt- und Warmwasserleitungen) für rund CHF 250'000 durchgeführt wurde,
- das Mehrfamilienhaus **Laufenstrasse 94, Basel**, wo im Sommer 2023 mit einer umfassenden Sanierung der Steigzonen (Kalt- und Warmwasser), der Küchen und Bäder und der gartenseitigen Balkone begonnen wurde, wofür im Berichtsjahr 2022/23 die vollständige Planung, die Eingabe des Baugesuches sowie die Ausschreibung und die Vergabe der Arbeiten durchgeführt wurden, wofür Kosten von rund CHF 300'000 angefallen sind,
- die Mehrfamilienhäuser **Rennweg 75,77,79 / St. Alban-Ring 162,164,166, Basel**, wo derzeit der Ersatz der Ölheizung durch Anschluss an die Fernwärme für rund CHF 250'000 ausgeführt wird.



© Fotografie Andri Corbellini



Laufenstrasse 94 | 4053 Basel

Weitere grössere Projekte, deren Planung im Geschäftsjahr 2022/23 vorangetrieben wurde und im neuen Geschäftsjahr 2023/24 zu Ende geführt wird und über deren Realisierung zu entscheiden ist, betreffen die nachfolgenden Liegenschaften:

- **Laufenstrasse 94, Basel**, wo ein generelles Baubegehren der Immo Vision Basel AG, das eine partielle Überbauung der Freifläche der Parzelle durch einen Zwischenbau, anschliessend an die Brandmauer der Nachbarparzelle Gundeldingerstrasse 369, Basel, und an die Hinterfassade des Mehrfamilienhauses Laufenstrasse 94, vorsah, vom Bauinspektorat Basel-Stadt (Stadtbildkommission) sowie von der Baurekurskommission und vom Verwaltungsgericht abgewiesen worden war, verbunden mit dem Hinweis der Stadtbildkommission, dass eine nur an die Brandmauer der Nachbarliegenschaft Gundeldingerstrasse 369 angebaute, im Übrigen aber freistehende Zwischenbaute bewilligt werden könnte.

Aufgrund dieses Hinweises wurde inzwischen die Planung eines solchen nur an die Brandmauer der Liegenschaft Gundeldingerstrasse 369, Basel, angebauten Neubaus auf einer Teilfläche der Liegenschaft Laufenstrasse 94, Basel, wieder aufgenommen und in Rücksprache mit der Stadtbildkommission vorangetrieben.

Dieses kleiner dimensionierte Mehrfamilienhaus umfasst eine Atelierwohnung im Erdgeschoss, drei 2-½-Zimmerwohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss sowie eine Maisonettewohnung im 4. Ober- und Dachgeschoss. Noch nicht definitiv ausgearbeitet sind derzeit die Fassaden- und Dachgestaltung. Sorgfältiger Klärung bedarf auch die Rentabilität der in diesem reduzierten Gebäudevolumen neu zu erstellenden Wohnungen.

- **Rennweg 75,77,79 / St. Alban-Ring 162,164,166, Basel**, wo inzwischen ein Vorprojekt samt Gutachten von zwei unabhängigen Kostenplaner für eine umfassende Sanierung der beiden Gebäudeblöcke mit Einbau von Liften und Vergrösserung der gartenseitigen Balkone sowie die Aufstockung der beiden Blöcke zwecks Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ausgearbeitet worden ist. Durch die Aufstockung würden insgesamt 12 weitere Wohnungen geschaffen: acht 3-Zimmer-Wohnungen, eine 3-½-Zimmer-Wohnung und drei 4-½-Zimmer-Wohnungen.

Weiter wurden die notwendigen Unterlagen für einen Kosten- und Rentabilitätsvergleich zwischen der geplanten Vollsanierung der beiden Blöcke samt Aufstockung einerseits und dem Abbruch der Bestandsbauten und einer Neuüberbauung des Areales andererseits erarbeitet.

Die erarbeiteten Entscheidungsgrundlagen sprechen deutlich für eine Sanierung der Bestandsbauten und gegen ihren Abbruch und Ersatz durch eine Neuüberbau-

ung. Im Zusammenhang mit der Sanierung der beiden Blöcke ist noch definitiv zu klären, ob gleichzeitig mit der Sanierung der bestehenden Wohnungen auch die Aufstockung der beiden Gebäudeblöcke vorzunehmen ist, wodurch insgesamt 12 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können. Auch hier bedarf die Frage der Rentabilität der neu zu erstellenden Wohnungen sorgfältiger Prüfung.

Wie bereits im letztjährigen Bericht des Verwaltungsrates ausgeführt, ist am 28. Mai 2022 im Kanton Basel-Stadt das neue Wohnraumfördergesetz samt zugehöriger Wohnraumschutzverordnung in Kraft getreten.

Die vom Verwaltungsrat im Zusammenhang mit diesem neuen Gesetz geäußerten Befürchtungen, dass die im Gesetz und in der Verordnung enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe, die der für den Gesetzesvollzug eingesetzten Wohnschutzkommission ein weites Ermessen einräumen, das erst im Rahmen der Rechtsanwendung auf den Einzelfall zu konkreten Ergebnissen führt, weshalb künftige Entscheide im Zusammenhang mit Sanierungen, Umbauten und Ersatzneubauten sowie der Festsetzung zulässiger Mietzinsen und Mietzinserhöhungen für Wohnungen zu langwierigen Bewilligungsverfahren mit häufig unvorhersehbarem Ausgang führen, werden durch mehrere inzwischen publik gewordene Fälle und ein von der Immo Vision Basel AG selber durchlaufenen Verfahren bestätigt.

So führte das Bewilligungsverfahren für die vorstehend erwähnte Sanierung Laufenstrasse 94, Basel, zu einer mehrmonatigen Verzögerung der Sanierungsarbeiten und zu entsprechenden Mietzinsausfällen. Die lange Dauer der Bewilligungsverfahren sowie die Ungewissheit über ihren Ausgang und die Höhe des schliesslich bewilligten Mietzinses führen dazu, dass Bauherren und ihre Architekten auf grössere Sanierungs- und Umbauvorhaben verzichten und stattdessen an den Mietobjekten nur noch die allernötigsten Instandstellungsarbeiten ausführen, was längerfristig nicht nur zu einer schleichenden Verschlechterung der Bausubstanz und des Erscheinungsbildes einzelner Bauten, sondern auch des Stadtbildes insgesamt führt. Absehbar ist auch, dass unter der Herrschaft des derzeit geltenden Wohnraumfördergesetzes die energetische Sanierung und Nachrüstung der Wohnungen, die notwendig sind, um in Basel bis 2037 die CO₂ – Emissionen auf Null zurückzuführen, unmöglich ist.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat deshalb aufgrund von politischen Verstössen angekündigt, die Auswirkungen des Wohnraumfördergesetzes und der zugehörigen Verordnung auf den Wohnungsmarkt, insbesondere auch auf Neuinvestitionen in zusätzlichen Wohnraum, umfassend überprüfen zu lassen und – wenn nötig – Korrekturen zum Gesetz vorzuschlagen.



Die Feststellung des Verwaltungsrates in seinem letztjährigen Bericht, dass erhebliche Risiken von der durch die Inflation und ihre Bekämpfung sowie durch den Krieg in der Ukraine und seine Folgen geschaffenen gesamtwirtschaftlichen Lage ausgehen, ist noch immer aktuell. Hinzu kommen die wachsenden Spannungen zwischen den USA und China, die aktuellen wirtschaftlichen Probleme Chinas und die Schwäche von Teilen der deutschen Wirtschaft, insbesondere hervorgerufen durch nicht konkurrenzfähige Energiepreise und durch die von der Politik diktierte kostspielige Dekarbonisierung der deutschen Wirtschaft innerhalb einer unrealistisch kurzen Zeitspanne. Diese wirtschaftlichen Probleme in Deutschland und China als wichtige Handelspartner der Schweiz führen zwangsläufig auch zur Stagnation der Wirtschaft in der Schweiz.

Trotz dieser Vielzahl negativer Faktoren beurteilt der Verwaltungsrat die Zukunftsaussichten der Immo Vision Basel AG verhalten optimistisch, ist er doch nach wie vor davon überzeugt, dass die bisher konsequent verfolgte Unternehmensstrategie der Gesellschaft, schwergewichtig Wohnliegenschaften mit angemessener Rendite an guter Lage mit Wohnungen im mittleren Preissegment zu erwerben, nachhaltig in den Bestand dieser Liegenschaften zu investieren und die Liegenschaften in Eigenregie zu bewirtschaften, sich nicht nur in der Vergangenheit über viele Jahre bewährt hat, sondern im Hinblick auf eine weiter wachsende Wohnbevölkerung und die hieraus resultierende weiterhin grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum an guter Lage durchaus zukunftstauglich ist.

Der Verwaltungsrat dankt allen Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle für ihren grossen Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr. Sie haben engagiert und professionell die Liegenschaften der Immo Vision Basel AG verwaltet und für ein gutes Verhältnis zwischen der Gesellschaft und der Mieterschaft gesorgt. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Erfolg der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat dankt auch allen Aktionärinnen und Aktionären der Immo Vision Basel AG für das der Gesellschaft und dem Verwaltungsrat wiederum entgegengebrachte Vertrauen. Ohne dieses Vertrauen wäre ein erfolgreiches Wirtschaften der Immo Vision Basel AG nicht möglich.

Basel, im September 2023
Hans-Rudolf Roth
Präsident des Verwaltungsrates

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 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. Es können auch neue Wohnbauten erstellt werden. 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, ökonomisch und ökologisch vertretbare Geldanlage;
- Teilanlage 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 folgenden Aktionären gehalten: (Familie H.-R. Roth, S. Schmid und U. Schröder). Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50% der Stimmen.

Die **Namenaktien (Nennwert CHF 1'000.–)** diese sind bei über 234 (VJ 228) Aktionären 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 Überschüsse nicht ausgeschüttet, sondern wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken
- Investitionen in den eigenen Liegenschaftsbestand
- Erwerb weiterer Liegenschaften

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

Seit Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. 4 Mitarbeiterinnen decken ein Pensum von 240% ab, dies seit der Corona-Pandemie teilweise im Home-Office.

■ FINANZIERUNG

Die Immo Vision Basel AG beabsichtigt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Liegenschaften 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 Überbrückungsfinanzierung 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. 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 Überprüfung 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 Althypotheken 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.

Derzeit werden am Markt teilweise deutlich höhere Preise bezahlt, als man als nachhaltige Verkehrswerte bezeichnen könnte. **Wir halten jedoch an unserer konservativen, langfristigen Berechnung des inneren Wertes fest.**

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 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)
- Energieversorgung
Konsequente Umsetzung auf erneuerbare Energien und Fernwärme.
Einsatz von Photovoltaik wo immer sinnvoll.

■ MASSNAHMEN

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

Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung: Unser Wohnungsangebot richtet sich mehrheitlich 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. Bei einer sich verschlechternden Wirtschaftslage können oder müssen sich Wohnungssuchende nach abwärts orientieren – wo unser Wohnungsangebot grossmehheitlich 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.

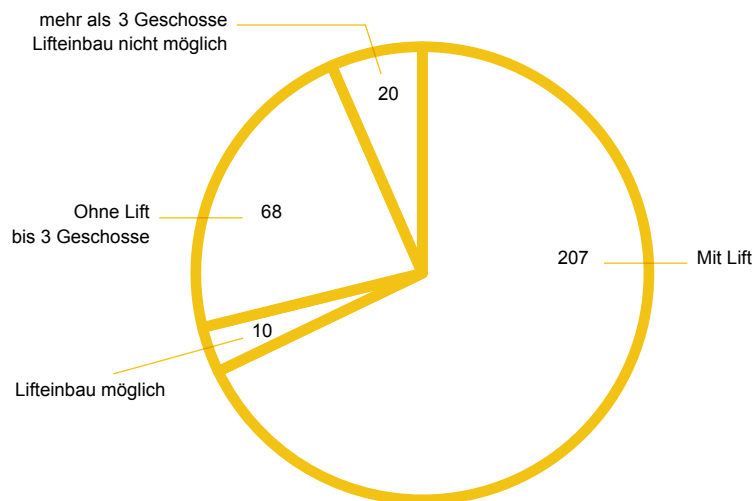
Zins-Absicherungsgeschäfte: Diese – im Vergleich zu Festhypotheken – längerfristigen und komplexeren Absicherungsgeschäfte müssen von uns als Schuldnerin vor allem in Phasen tiefer Zinssätze abgeschlossen werden, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmenden eine Deflationsphase erwartet.

Fremdkapitalverknappung und -verschuldung: Seit Beginn der Geschäftstätigkeit haben wir Hypotheken bei mehreren Banken und Lebensversicherungen (derzeit bei drei) aufgenommen. Die Verschuldungsobergrenze (70%) 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.

Angebotsmix: Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 207 der 305 Wohnungen Lifterschliessung auf und 68 der 98 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.

AUFTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN



Alterungsprozess der Liegenschaften: Mit gezielten Investitionen sind wir bestrebt, unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

Erdbebenrisiko: Im Jahre 2011 haben wir eine Erdbebenversicherung abgeschlossen.

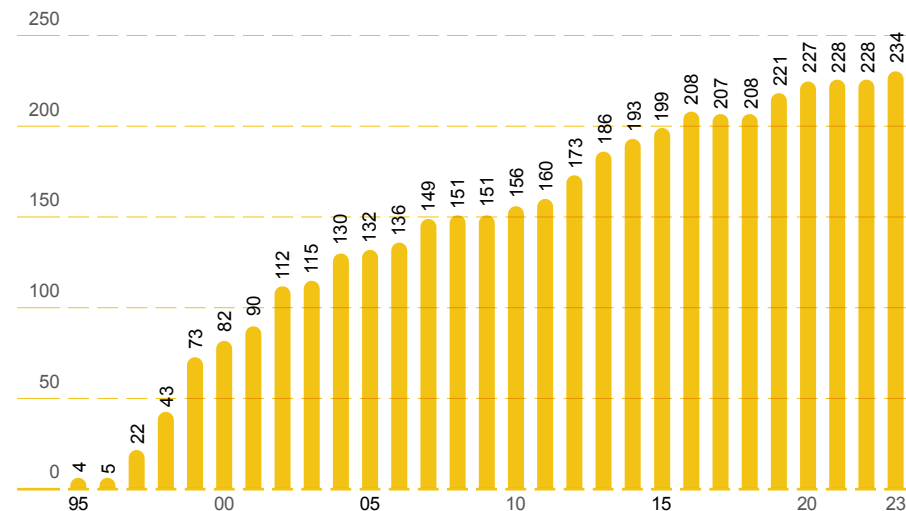
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu. Als nicht-kotierte 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 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. Aufgrund der aktuellen Marktsituation finden nur wenige Transaktionen statt, und die Abwicklung kann nicht immer kurzfristig erfolgen.

In der Zeit des Jahresabschlusses werden keine Aktienwerte publiziert. Dies betrifft die jeweiligen Zahlen von Ende Mai bis Ende September.

ANZAHL AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE



Bericht über das Geschäftsjahr 2022/23

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

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens erhöhte sich auf CHF 72.05 Mio. (im Vorjahr 72.08 Mio.). Die Mieteinnahmen betragen CHF 6.315 Mio. (im Vorjahr CHF 6.289 Mio.), der Cash Flow betrug CHF 2.8 Mio. (im Vorjahr CHF 3.0 Mio.) Der Finanzaufwand konnte trotz Absicherungskosten reduziert werden.

Die Fremdfinanzierung reduzierte sich von CHF 37.8 Mio. auf CHF 36.3 Mio. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 32.0% (im Vorjahr 32.4%) sehr tief.

Mehrwertsteuer: Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldosteuer entschieden.

KAUFVERHANDLUNGEN

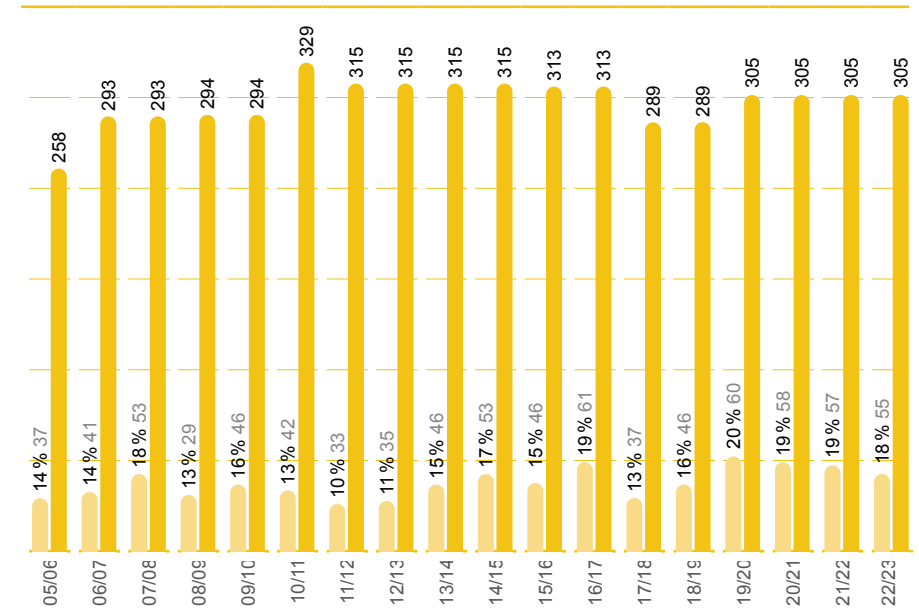
Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft.

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.

WOHNUNGSWECHSEL, LEERSTÄNDE, MIETZINSAUSFÄLLE

Wohnungswechsel: Insgesamt kam es zu 55 Wechseln bei 305 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 15% des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 15%), was eine mittlere Verweildauer von 6 Jahren ergibt. In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



LEERSTAND

Wir haben keine nennenswerte Leerstände.

REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

Die Tätigkeit der Immo Vision Basel AG 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:

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Wertvermehrung WV	1'200'000	–	–	–
Werterhaltung WE	1'815'708	1'348'113	1'457'358	1'327'078
Subtotal WV+WE	3'015'708	1'348'113	1'457'358	1'327'078
Betriebskosten	66'841	81'472	70'566	89'929
Versicherungen	77'604	68'705	78'019	63'474
Verwaltung	630'181	687'287	611'282	655'947
Summe	3'790'334	2'185'578	2'217'225	2'136'429
in % der Mieten	60.02%	34.75%	36.36%	35.44%

Alle Angaben in CHF

WERTVERMEHRENDE INVESTITIONEN

Die einfachen Dämmmassnahmen (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.

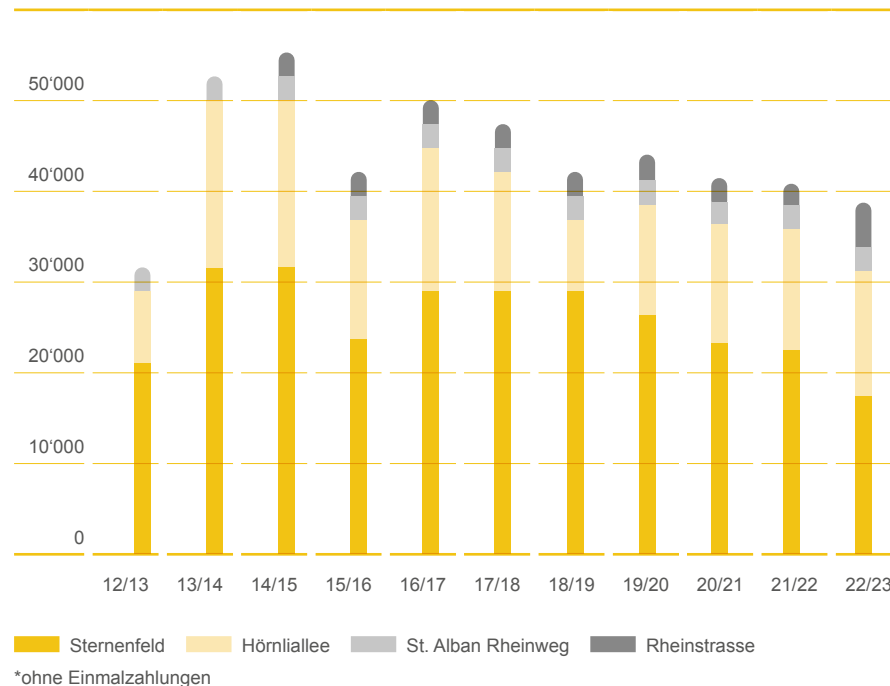
GESCHÄFTSFÜHRUNG UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Seit dem 1. Juli 2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir beschäftigen zur Zeit vier Mitarbeiterinnen unter der Leitung von Herrn H. R. Roth. Der Vorteil ist der direkte Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht.

PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

Wir haben vier Anlagen in Betrieb. Riehen, Hörnliallee; Basel, St. Alban-Rheinweg; Birsfelden, Rheinstrasse und Sternenfeld. Die getätigten Investitionen wurden durch Subventionen und Stromverkauf bereits erwirtschaftet.

PHOTOVOLTAIK-ERTRÄGE*



■ ENTSCHÄDIGUNG AN DEN VERWALTUNGSRAT

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

Für den gesamten Verwaltungsrat belief sich die pauschale Entschädigung für das Geschäftsjahr 2022/23 auf insgesamt CHF 100'000 (im Vorjahr CHF 100'000). 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.

■ VERKEHRSWERTE DER LIEGENSCHAFTEN PER 30. JUNI 2023

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 15 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 den Seiten 52 und 53.

■ BEWERTUNG

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 Mietzinsanpassungen wegen Referenzzinssatzveränderungen auszugleichen. Daraus ergibt sich der gewogene durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5.77% (im Vorjahr 5.9%) (Siehe Berechnung Seite 52).

■ ERTRAGS-, BUCH- UND GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie in der Tabelle «Berechnung des inneren Werts der Aktie» auf den Seiten 48 und 49.

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) von 1986-2021 und SFAA (Swiss Financial Analysts Association).

Stefan Schmid

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel. Advokat und Notar em.; Partner in der Kanzlei Mathys.Schmid.Partner, Basel. Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland.

Prof. 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, Professorin für Projektunterricht an der Fachhochschule AHB Burgdorf, Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA, Partnerin im Architekturbüro Schröer Sell Eichenberger GmbH Basel, Vorstandsmitglied im Baselbieter Heimatschutz.

Boris Voirol

Geboren 1967, Schulen und Banklehre in Basel. Eidg. Dipl. Bankfachmann. Über 30 Jahren im Immobiliengeschäft bei der Credit Suisse und Thurgauer Kantonalbank tätig. Stiftungsratspräsident Stiftung Habitat, Basel.

Erfolgsrechnung 01.07.2022 – 30.06.2023

	2022/23	2021/22	Veränderung
ERTRAG			
Mietertrag	6'315'566	6'289'057	0.4%
Ertrag Photovoltaik	39'427	41'005	-3.8%
Übriger Ertrag	30'940	31'670	
Umsatz	6'385'934	6'361'733	0.4%
BETRIEBSAUFWAND			
Personalaufwand (1)	-327'052	-341'151	-4.1%
Verwaltung (2)	-303'129	-346'136	-12.4%
Unterhalt und Reparaturen (3)	-1'815'709	-1'348'113	34.7%
Betrieb allgemein (4)	-66'841	-81'472	-18.0%
Versicherungen / Gebühren (5)	-77'604	-68'705	13.0%
Abschreibungen Immobilien (6)	-1'177'700	-1'202'700	-2.1%
Subtotal Betriebsaufwand	-3'768'034	-3'388'278	11.2%
Betriebserfolg	2'617'900	2'973'455	-12.0%
Finanzertrag	234	8	
Finanzaufwand (7)	-864'200	-968'748	-10.8%
A.O. Ertrag (8)	543'063	517'159	
Nicht betrieblicher Erfolg	-320'904	-451'581	-29%
Gewinn vor Steuern	2'296'996	2'521'874	-8.9%
Direkte Steuern (9)	-347'750	-380'360	-8.6%
Jahresgewinn	1'949'246	2'141'514	-9.0%

Alle Angaben in CHF

(1) Die Personalkosten umfassen Löhne und Sozialabgaben

(2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.

(3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (z.B. 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) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten.

(8) Auflösung von Rückstellungen von CHF 500'000.– für SWAP Forderungsverluste und Rückstellungen Mietertrag.

(9) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

Bilanz PER 30. JUNI 2023

	per 30.06.2022	per 30.06.2022
AKTIVEN		
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	1'929'713	1'472'882
Forderungen Mieter	17'739	20'671
Übrige kurzfristige Forderungen	–	669
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'300	27'575
Total Umlaufvermögen	1'949'752	1'521'797
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen	–	–
Mobile Sachanlagen	223'800	247'500
Immobilien Sachanlagen	72'054'000	72'008'000
Total Anlagevermögen	72'277'800	72'255'500
Bilanzsumme	74'227'552	73'777'297
PASSIVEN		
FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten	185'754	110'158
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	50'000	250'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	735'320	787'866
Passive Rechnungsabgrenzung	627'535	509'011
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'598'608	1'657'036
Hypotheken	34'697'500	35'797'500
Rückstellungen	1'669'000	2'000'000
Total langfristiges Fremdkapital	36'366'500	37'797'500
EIGENKAPITAL		
Aktienkapital	8'793'000	8'793'000
Kapitalreserve	2'387'476	2'387'476
Gesetzliche Reserve	1'174'000	1'078'820
Freie Reserve	23'013'804	20'951'117
Bilanzgewinn	1'950'197	2'141'951
Eigene Aktien	-1'056'034	-1'029'603
Total Eigenkapital	36'262'443	34'322'761
	74'227'552	73'777'297

Alle Angaben in CHF

Geldflussrechnung 01.07.2022 – 30.06.2023

	2022/23	2021/22
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresgewinn	1'949'246	2'141'514
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	1'177'700	1'202'700
Wertberichtigung	–	–
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	–	–
Bildung von Rückstellungen	-331'000	-331'000
Buchgewinn aus Verkauf von Sachanlagen	–	–
CASH FLOW	2'795'946	3'013'214
VERÄNDERUNG NETTOUMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen Mieter	2'932	7'035
Übrige kurzfristige Forderungen	669	-669
Aktive Rechnungsabgrenzung	25'275	-25'275
Passive Rechnungsabgrenzung	118'524	-42'541
Übrige Verbindlichkeiten	23'049	-23'444
GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT	2'966'394	2'928'320
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-1'200'000	–
Devestitionen in Finanzanlagen	–	–
GELDFLUSS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-1'200'000	–
Free Cash Flow	1'766'394	2'928'320
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Aufnahme / Rückzahlung Hypotheken	-1'300'000	-2'847'500
Kauf / Verkauf eigene Aktien	-9'564	-340'563
GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-1'309'564	-3'188'063
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	456'830	-259'743

Alle Angaben in CHF

Bilanzgewinn

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:

	2022/23	2021/22
Gewinnvortrag	951	437
Jahresgewinn	1'949'246	2'141'514
Bilanzgewinn	1'950'197	2'141'951

Alle Angaben in CHF

■ ANTRAG DES VR ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS:

	2021/22	2021/22
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	98'000	108'000
Zuweisung an die freie Reserve	1'852'000	2'033'000
Vortrag auf neue Rechnung	197	951
Bilanzgewinn	1'950'197	2'141'951

Alle Angaben in CHF

Anhang zur Jahresrechnung

■ ALLGEMEIN

Firma und Sitz des Unternehmens Die Aktiengesellschaft Immo Vision Basel AG hat ihren Sitz an der Bruderholzallee 169 in 4059 Basel.

Zweck Übernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten. Die Gesellschaft kann Grundeigentum erwerben und veräussern.

Rechnungslegung Die Jahresrechnung 2022/23 wurde nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

Eventualverbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten Die Gesellschaft ist mit einem Finanzinstitut strukturierte Zinsderivat-Geschäfte (Zinsaustausch- und Zinsabgrenzungsgeschäfte) zu einem festen Nominalbetrag eingegangen. Die Verträge laufen auf eine feste Dauer und können erst nach Ablauf einer Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Eine vorzeitige Kündigung vor der Mindestlaufzeit ist der Gegenpartei für den Fall vorbehalten, dass sich die Bonität der Gesellschaft erheblich verschlechtert oder ungenügende Deckung für die laufenden Verpflichtungen besteht.

Aus diesen Geschäften können je nach Verlauf der Zinsmärkte Gewinne oder Verluste resultieren. Das Finanzinstitut ermittelt jeweils auf den Bilanzstichtag den Liquidationswert der Transaktionen. Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet.

Derivate Finanzinstrumente

Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag

Liquidationswert per Bilanzstichtag gem. Berechnung Finanzinstitut
(+ negativer Wiederbeschaffungswert – positiver Wiederbeschaffungswert)

		Liquidationswert 30.06.2023	Liquidationswert 30.06.2022
Zinsaustauschgeschäft (SWAP)			
Extendable Swap CHF 5 Mio zu 2.365% bis	15.11.2021	374'835	333'893
Verlängerbar durch Gegenpartei bis zum	15.11.2036		
erstmals ordentlich kündbar per	04.03.2021		
SWAP CHF 5 Mio zu 1.64% bis	20.06.2035	-235'815	-360'835
erstmals ordentlich kündbar per	28.06.2022		
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis	08.03.2040	577'732	475'078
erstmals ordentlich kündbar per	12.02.2020		
Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag		716'752	448'136

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

Liegenschaften	2023	2022
Bilanzwert	71'306'000	71'249'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	68'043'117	68'043'117
Stand Hypotheken	34'747'500	36'047'500
Verpfändete Bankkonti	–	–

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

Brandversicherungswerte

	2023	2022
Immobilien	118'675'000	112'795'000

Energie-Contracting Die Gesellschaft hat bei einzelnen Liegenschaften Energie-Contracting-Verträge mit den Industriellen Werken Basel abgeschlossen. Aus diesen Verträgen bestehen langfristige Abnahme- und Finanzierungs-Verpflichtungen. Die Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

Genehmigtes Aktienkapital Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis längstens zum 30. September 2024 das voll liberierte Aktienkapital von CHF 8'793'000 um CHF 4'000'000 durch Ausgabe von 3000 voll liberierten Namenaktien zu CHF 100.– und 3'700 voll liberierten Namenaktien zu CHF 1'000.– auf CHF 12'793'000 zu erhöhen. Eine Erhöhung in Teilbeträgen ist möglich. Die neuen Namenaktien unterliegen den Uebertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 6 der Statuten.

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.

Personal Die Gesellschaft beschäftigt seit dem Jahre 2010 eigenes Personal. Die Personalvorsorge wird über eine Sammelstiftung abgewickelt. Am Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung.

Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital

		2023
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	7'994'000
		8'793'000

Eigene Aktien

Der Erwerb eigener Aktien ist auf 10% des Aktienkapitals beschränkt (OR 659).

Bestand am 01.07.2022		160
Käufe / Verkäufe		1
Bestand am 30.06.2023		161

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 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Immo Vision Basel AG für das am 30. Juni 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Basel, 6. September 2023
MH

Testor Treuhand AG

Matthias Heuberger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Nicolas Spaar
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

23 – 1192 – E

zugelassene Revisionsexpertin

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

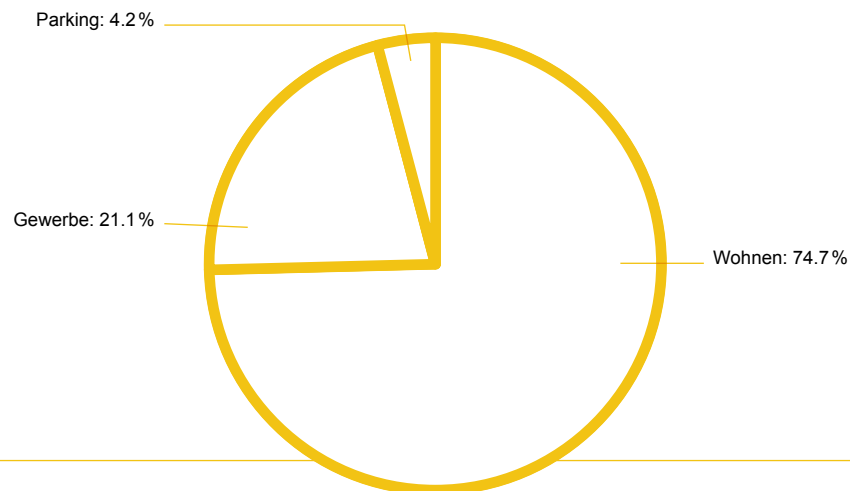
Mitglied TREUHAND | SUISSE

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2023/24 trotz der Investitionen und der natürlichen Fluktuation per Saldo nur leicht erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 40 % halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften. Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der Optimierung der Verwaltung, der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz.

MIETERTRAG NACH NUTZUNGSARTEN



■ 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 Saron – Hypotheken und Festhypotheken.

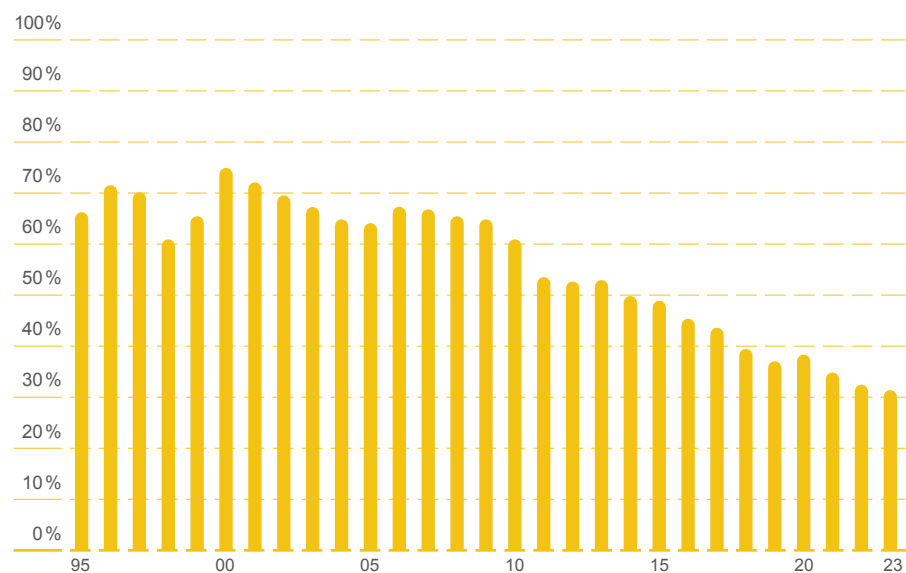
Zinsabsicherungsgeschäfte: Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005/06 begonnen, einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

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

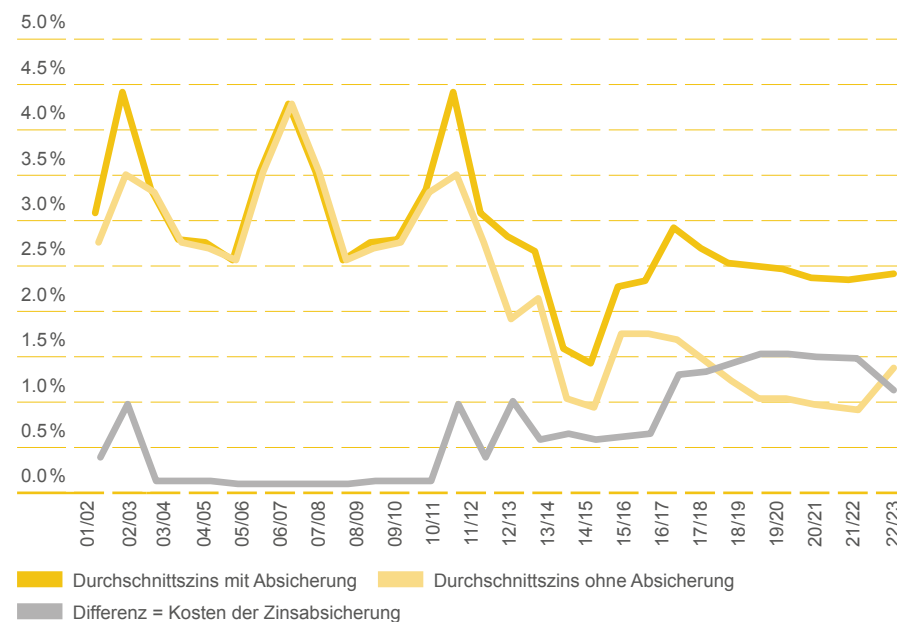
Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 32.1 % zurück (VJ 32.4 %). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.

VERSCHULDUNGSGRAD IN % DES VERKEHRSWERTS



Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (inkl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) betrug 2.37 % (im Vorjahr: 2.36 %). Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1.32 % (im Vorjahr: 0.86 %). Die Absicherung kostete rund 1.05 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 1.47 %).

DURCHSCHNITTSZINSSÄTZE UND ABSICHERUNGSKOSTEN



Entwicklung in unseren Liegenschaften

01.07.2022 – 30.06.2023

Unter «Planung» finden Sie, was – im Sinne einer Perspektivplanung – mit den einzelnen Liegenschaften denkbar ist. Realisiert werden nur die Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

Basel

4051	Holbeinstrasse 19	Vollvermietet Lift Nachrüstung autom. Evakuierung Planung: keine Massnahmen geplant
	Steinenschanze 2+4	Vollvermietet Entwicklung: Auswechslung Leuchtmittel in LED, Totalsanierung Pumpensumpf (ungeplant), neuer Steuerschrank Lüftung und Erneuerung Lüftungsanlage TeleBasel, Montage von Paketboxen Planung: keine Massnahmen geplant
	Kanonengasse 27	Vollvermietet Planung: allg. Malerarbeiten
4052	St. Alban-Ring 162-166 Rennweg 75-79	Per 01.02. Leerstand: 1x 2-ZWG Entwicklung: MTSYS Trocknungsgerät im Keller Haus 77 und Haus 164, Heizungssanierung neu Fernwärme Planung: Sanierung der Fassaden und Balkonerweiterung sowie Aufstockung für zusätzliche Wohnungen
	St. Alban-Rheinweg 178/180	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
4053	Delsbergerallee 74	Vollvermietet Sanierung Fenster, Malerarbeiten Fassade Planung: keine Massnahmen geplant
	Güterstrasse 170/172 Pfeffingerstrasse 53	Vollvermietet Entwicklung: Ersatz Briefkastenanlagen (Poststandart) Planung: keine Massnahmen geplant
	Laufenstrasse 94	Per 30.06. Leerstand: 1x 3-ZWG (infolge Sanierung) Planung: Teilschliessung Baulücke durch Neubau Strangleitungssanierung Bad/Küche
4054	Neuweilerstrasse 39+41	Per 30.06. Leerstand: 1x 3.5-ZWG Entwicklung: Sanierung Heizung neu Pellet, Ersatz Heizungsventil in allen Wohnungen, Aufrüstung Waschküche mit zusätzlichen Secomat Planung: ein Velounterstand pro Hauseingang

Basel

4056	Wattstrasse 6	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
4057	Hammerstrasse 102	Vollvermietet Entwicklung: (Behördenauflage) Erstellung Kontrollschacht Keller / Rep. Schmutzwasserleitung Planung: keine Massnahmen geplant
4058	Bleichestrasse 11	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Hammerstr. 33-37	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
Riehen		
4125	Hörnliallee 69	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Stellimattweg 40/44	Per 30.06. Leerstand: 1x 3-ZWG Planung: Lifteinbau
	Baslerstrasse 5	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
Birsfelden		
4127	Rheinstrasse 24/26	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Sternenfeldstrasse 16	Per 30.06. Leerstand: 1x Büro (EG) Entwicklung: Anbringung Leitplanke bei Einstellhallenabfahrt Planung: keine Massnahmen geplant
Pratteln		
4133	Mattenweg 8	Vollvermietet Liftsanierung, Malerarbeiten Treppenhaus Planung: Es sind keine weiteren Massnahmen geplant
Rheinfelden		
4310	Alte Saline 12-14-16	Vollvermietet Per 30.06. ungeplante, notwendige Sanierung Wasserleitungen Planung: keine Massnahmen geplant

Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigentum	Erwerb Jahr	Parzellen Fläche m2	Gebäude	Baujahr	Aufzug/Lift	Heizung	IWB Contract	PV kWh
Basel										
4051	Holbeinstrasse 19	A	2000	666	1	1975	Ja	F		
	Steinenschanze 2	A	2007	490	1	1986	Ja	F		
	Steinenschanze 4	A	2007	541	1	1972	Ja	F		
	Kanonengasse 27	A	2015	255	1	1972	Ja	F		
4052	St. Alban-Ring/Rennweg 75-79	A	2000	3'769	7	1947	Nein	Ö		
	St. Alban-Rheinweg 178	A	2000	494	1	1912	Ja	G		WW
	St. Alban-Rheinweg 180	A	2000		1	1970	Ja	G		7
4053	Delsbergerallee 74	A	1999	1'434	2	1917	Nein	G	2024	WW
	Delsbergerallee 74 Hinterhaus	A				1940				
	Güterstr. 170+172/Pfeffingerstr. 53	A	1995	914	3	1942	Ja	F		
	Laufenstrasse 94	A	2005	650	2	1930	Ja	G	2030	WW
4054	Neuweilerstr 39/41	A	19/20	673	2	1980	Ja	G		
4056	Wattstrasse 6	A	1997	306	1	1930	Nein	F		
4057	Hammerstrasse 102	A	2000	3'344	3	1928	Nein	G		
	Hammerstrasse 102 Parkhaus	A				1952				
4058	Bleichstrasse 11	A	2006	250	1	1976	Ja	G		
	Hammerstrasse 33-37	A	2010	1'043	3	1956	Ja	G		
Riehen										
4125	Hörnliallee 69	B	2000	-	1	1958	Nein	G		34
	Stellimattweg 40/44	A	2000	2'088	3	1957	Nein	G	2020	
	Baselstrasse 5	ST	2010	-	1	1914	Nein			
Birsfelden										
4127	Rheinstrasse 24/26	A	2000	1'819	2	1978	Ja	F		31
	Sternenfeldstrasse 16	B	2008	-	1	1974	Ja	G	2025	74
Pratteln										
4133	Mattenweg 8	A	1995	362	1	1966	Ja	Ö		
Rheinfelden										
4310	Alte Saline 12-14-16	A	1998	2'755	3	1992	Ja	G		
Total Summen				21'851	42					146

A = Alleineigner B = Baurecht ST = Stockwerkeigentum
 F = Fernwärme G = Gasheizung Ö = Ölheizung WW = Warmwasser Kollektoren

Objektangaben

Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF je m2/pa	
Summe	Wohnen	Gewerbe	Summe	Wohnen	Gewerbe	Parkplätze	Wohnen	Gewerbe
1'094	873	221	297'937	210'793	56'160	30'984	241	254
1'429	66	1'363	237'600	-	203'255	34'345	-	149
1'319	1'142	177	314'921	287'561	27'360	-	252	155
414	-	414	96'624	-	96'624	-	-	233
2'857	2'857	-	605'078	593'838	-	11'240	208	-
387	387	-	144'120	144'120	-	-	372	-
639	639	-	273'986	254'600	19'386	-	398	-
1'591	975	-	367'987	189'562	-	10'440	194	-
-	-	617	-	-	167'985	-	-	272
3'605	2'515	1'090	762'978	518'094	244'884	-	206	225
1'023	773	250	136'539	125'964	8'820	1'755	163	35
1'387	1'387	-	298'682	274'461	-	24'222	-	-
861	682	179	152'040	135'900	16'140	-	199	90
701	586	115	98'148	80'820	17'328	-	138	151
2'312	-	2'312	336'633	-	61'932	274'702	-	-
674	643	31	145'956	140'196	5'760	-	218	186
1'718	1'718	-	294'882	262'038	12'684	20'160	153	-
Riehen								
667	667	-	156'094	151'774	-	4'320	228	-
1'846	1'846	-	389'662	379'162	-	10'500	205	-
245	183	62	54'868	37'200	13'680	3'988	203	221
Birsfelden								
1'274	1'274	-	290'294	256'274	-	34'020	201	-
3'977	-	3'977	471'045	-	427'605	43'440	-	108
Pratteln								
760	760	-	149'432	149'432	-	-	197	-
Rheinfelden								
2'238	2'118	120	465'400	424'000	-	41'400	200	-
33'018	22'091	10'927	6'540'907	4'615'788	1'379'603	545'516	209	126

Übersicht Mietobjekte

Gemeinde Adresse	Wohnungen nach Zimmerzahl										
	1	2	3	4	5	6/7	PP	G	D	Summe	
Basel											
4051	Holbeinstrasse 19	8		3	3		15	2			31
	Steinenschanze 2+4	10	6	7			33	3	2		61
	Kanonengasse 27							1			1
4052	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
	St. Alban-Rheinweg 178/180		5		6		1				12
4053	Delsbergerallee 74			10			13	4	2		29
	Güterstrasse 170/172	6	16	4				5	3		34
	Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1	1				6	18
	Laufenstrasse 94			10			5	2			17
4054	Neuweilerstrasse 39/41	1	1	14			15				31
4056	Wattstrasse 6		10	1				2	2		15
4057	Hammerstrasse 102	1		8			201	4			214
4058	Bleichestrasse 11	1	11					1			13
	Hammerstr. 33-37	4	7	17	1		12				41
Riehen											
4125	Hörnliallee 69				6		2				8
	Stellimattweg 40/44		2	20	2	2	7				33
	Baslerstrasse 5						1	2	1		4
Birsfelden											
4127	Rheinstrasse 24/26			16			25				41
	Sternenfeldstrasse 16						35	4			39
Pratteln											
4133	Mattenweg 8		3	9							12
Rheinfelden											
4310	Alte Saline 12-14-16		2	12	11		33		8		66
Total Wohnungen											
		34	77	147	41	3	3				305
Total übrige Nutzungen											
							404	29	39		472
Summe Mietobjekte											
											777

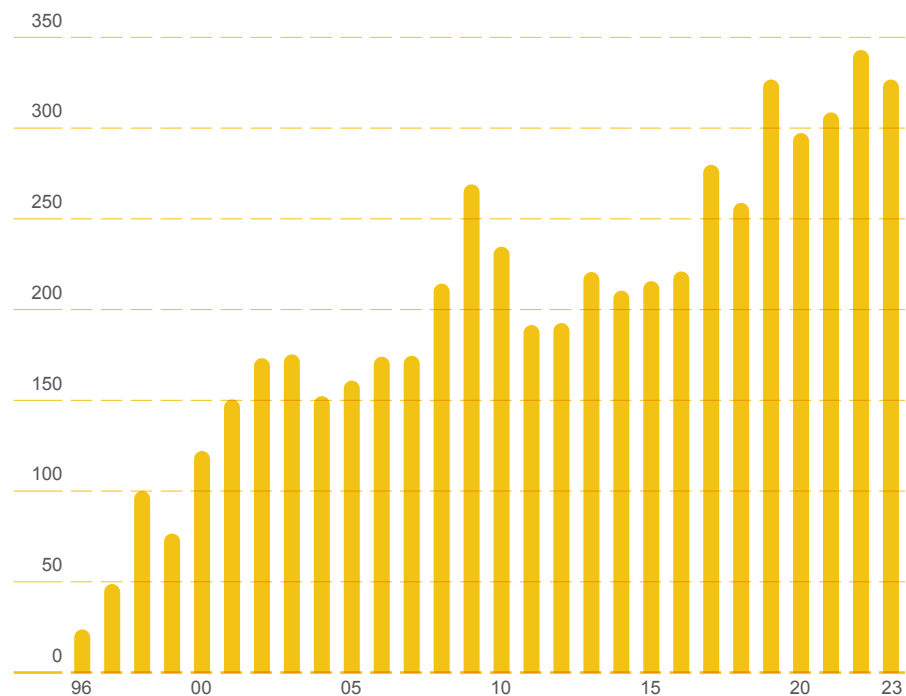
PP = Parkplätze
G = Gewerbe
D = Diverses



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:

CASHFLOW PRO AKTIE



Geschäftsjahr		in CHF	in % der Einnahmen	Cash Flow pro Aktie*
1995/96		57'994	16.1	24.16
1996/97	K	174'697	22.9	48.53
1997/98	K	354'354	34.8	98.43
1998/99	K	377'823	27.3	75.56
1999/00		599'176	34.2	119.84
2000/01	K	884'753	24.2	147.46
2001/02		1'017'508	27.8	169.58
2002/03		1'029'723	27.6	171.62
2003/04	K	1'044'638	27.9	149.23
2004/05		1'103'052	29.6	157.58
2005/06		1'192'478	31.6	170.35
2006/07		1'196'146	28.8	170.88
2007/08		1'466'862	32.5	209.55
2008/09		1'839'313	37.3	262.76
2009/10		1'605'446	32.9	229.35
2010/11	K	1'647'452	30.8	187.36
2011/12		1'656'915	33.2	188.43
2012/13		1'897'444	36.1	215.79
2013/14		1'809'396	32.4	205.78
2014/15		1'854'374	32.5	210.89
2015/16		1'900'121	33.0	216.09
2016/17		2'402'690	39.0	273.25
2017/18		2'223'189	37.1	252.84
2018/19		2'837'960	48.6	322.75
2019/20		2'610'199	43.3	296.85
2020/21		2'722'997	44.7	309.68
2021/22		3'013'214	47.9	342.68
2022/23		2'795'946	44.3	317.97

Alle Angaben in CHF

* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert
K = Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanzstichtag	in %	in CHF* pro Aktie	Steigerung in %
Gründung der Gesellschaft	1995	100.0	1'000	–
Geschäftsabschluss	30.06.1996	113.1	1'131	13.1
Geschäftsabschluss	30.06.1997	131.1	1'311	15.9
Geschäftsabschluss	30.06.1998	143.1	1'431	9.1
Geschäftsabschluss	30.06.1999	157.1	1'571	9.8
Geschäftsabschluss	30.06.2000	170.0	1'700	8.2
Geschäftsabschluss	30.06.2001	183.6	1'836	8.0
Geschäftsabschluss	30.06.2002	202.0	2'020	10.0
Geschäftsabschluss	30.06.2003	222.6	2'226	10.2
Geschäftsabschluss	30.06.2004	238.0	2'380	6.9
Geschäftsabschluss	30.06.2005	255.0	2'550	7.1
Geschäftsabschluss	30.06.2006	271.9	2'719	6.6
Geschäftsabschluss	30.06.2007	288.5	2'885	6.1
Geschäftsabschluss	30.06.2008	307.1	3'071	6.5
Geschäftsabschluss	30.06.2009	332.0	3'320	8.1
Geschäftsabschluss	30.06.2010	351.9	3'519	6.0
Geschäftsabschluss	30.06.2011	338.0	3'780	7.4
Geschäftsabschluss	30.06.2012	408.4	4'084	8.1
Geschäftsabschluss	30.06.2013	435.2	4'351	6.5
Geschäftsabschluss	30.06.2014	461.5	4'615	6.0
Geschäftsabschluss	30.06.2015	481.5	4'851	5.1
Geschäftsabschluss	30.06.2016	511.7	5'117	5.5
Geschäftsabschluss	30.06.2017	542.2	5'422	5.9
Geschäftsabschluss	30.06.2018	574.7	5'747	5.9
Geschäftsabschluss	30.06.2019	610.5	6'105	6.2
Geschäftsabschluss	30.06.2020	648.6	6'486	6.2
Geschäftsabschluss	30.06.2021	690.9	6'858	5.7
Geschäftsabschluss	30.06.2022	730.0	7'301	6.4
Geschäftsabschluss	30.06.2023	776.5	7'765	6.3

Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2023

7.6%

* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

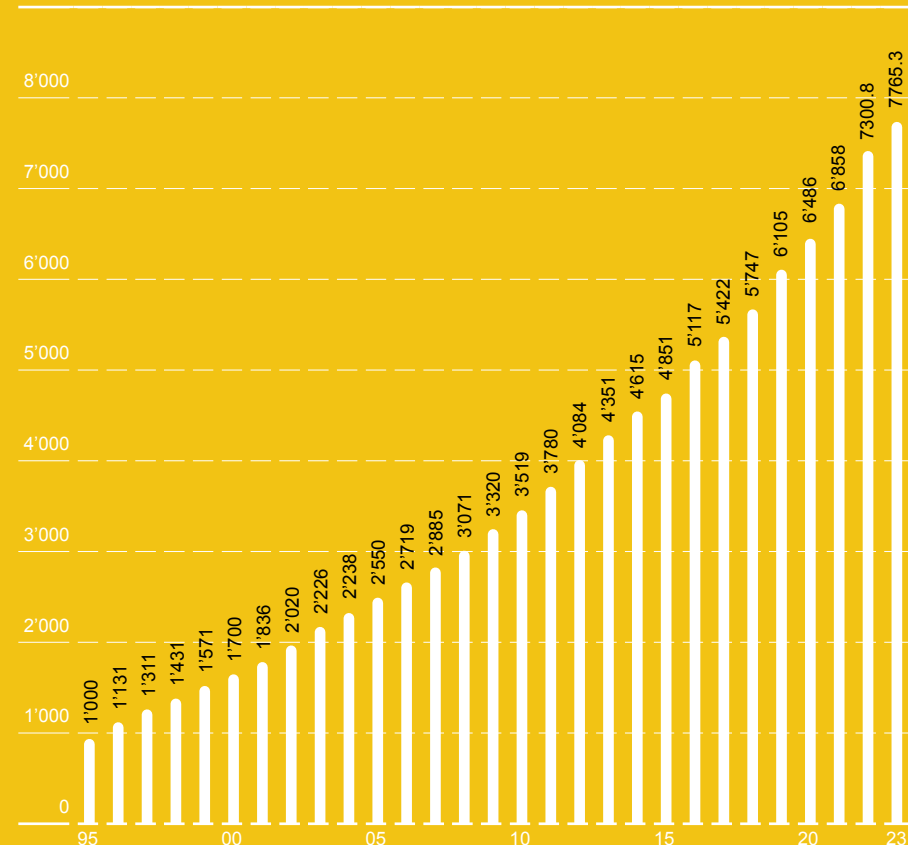
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

Gründung	Juli 1995	CHF	300'000
Kapitalerhöhung	Juni 1996	auf CHF	2'400'000
Kapitalerhöhung	Juni 1997	auf CHF	3'600'000
Kapitalerhöhung	Oktober 1998	auf CHF	5'000'000
Kapitalerhöhung	September 2000	auf CHF	6'000'000
Kapitalerhöhung	September 2003	auf CHF	7'000'000
Kapitalerhöhung	September 2010	auf CHF	8'793'000

Innerer Wert der Aktie PER 30. JUNI 2023

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Netto-Soll mieten	Bruttorendite	Summen
IM ALLEINEIGENTUM					
4051 Basel, Holbeinstrasse	3'069'000	4'755'000	297'937	5.75%	5'181'508
4051 Basel, Steinenschanze	7'119'000	11'665'000	552'521	5.75%	9'609'052
4051 Basel, Kanonengasse	1'536'000	1'584'000	96'624	5.75%	1'680'417
4052 Basel, St. Alban Ring	6'348'000	11'056'000	605'078	6.25%	9'681'254
4052 Basel, St. Alban Rheinweg	4'801'000	5'034'000	418'106	5.50%	7'601'927
4053 Basel, Delsbergerallee	4'578'000	6'324'000	367'987	5.00%	7'359'740
4053 Basel, Güterstrasse	8'578'000	12'540'000	762'978	5.60%	13'624'598
4053 Basel, Laufenstrasse	1'828'000	3'408'000	136'539	6.00%	2'275'650
4054 Basel, Neuweilerstrasse	7'058'000	5'156'000	298'682	4.25%	7'027'821
4056 Basel, Wattstrasse	1'716'000	3'001'000	152'040	5.75%	2'644'174
4057 Basel, Hammerstr. 102	3'779'000	8'019'000	434'782	6.70%	6'489'280
4058 Basel, Bleichestrasse	1'535'000	2'353'000	145'956	6.00%	2'432'600
4058 Basel, Hammerstr. 33-37	1'102'000	6'811'000	294'882	6.00%	4'914'697
4125 Riehen, Stellimatt	3'962'000	6'664'000	389'662	5.75%	6'776'730
4125 Riehen, Baselstrasse	748'000	2'126'000	54'868	5.75%	954'219
4127 Birsfelden, Rheinstrasse	3'221'000	4'351'000	290'295	5.75%	5'048'616
4133 Pratteln, Mattenweg	1'522'000	2'159'000	149'432	6.50%	2'298'954
4310 Rheinfelden, Alte Saline	4'031'000	8'996'000	465'400	6.00%	7'756'667
Subtotal	66'531'000	106'002'000	5'913'768	5.72%	103'357'905
IM BAURECHT					
4125 Riehen, Hörnliallee	1'844'000	2'651'000	156'094	5.16%	3'025'078
4127 Birsfelden, Sternensfeld	3'679'000	11'720'000	471'045	6.80%	6'927'132
Zwischentotal	72'054'000	120'373'000	6'540'907	5.77%	113'310'114
Photovoltaik-Anlagen	223'800	-	39'427	17.6%	243'600
Summen	72'277'800	120'373'000	6'580'334	5.79%	113'553'714
Ertragswertsumme					113'553'714
Abzüge					
	FK Hypotheken				-34'697'500
	FK Rückstellungen				-1'669'000
	FK Kreditoren				-185'754
	Übrige Verbindlichkeiten				-50'000
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				-735'320
	Passive Abgrenzung				-627'535
Latente Steuern	25% auf Differenz Buchwert/Ertragswert				-10'314'028
Zuschläge					
	Flüssige Mittel				1'929'713
	Eigene Aktien				1'056'034
	Forderungen				17'739
	Aktive Abgrenzung				2'300
Subtotal = Innerer Wert der AG					68'280'362
Aktienkapital					8'793'000
Differenz					59'487'362
INNERER WERT DER AKTIE in % des Nennwerts per 30.06.2022					776.53%
Innerer Wert 30.6.2022					730.08%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					6.36%

INNERER WERT DER AKTIE VON 1995 – 2023 PER 30. JUNI

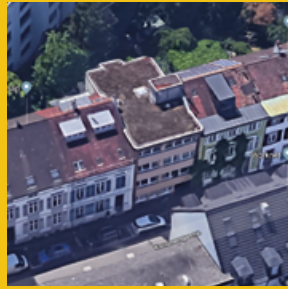




4051 | Holbeinstrasse 19



4051 | Steinenschanze 2/4



4051 | Kanonengasse 27



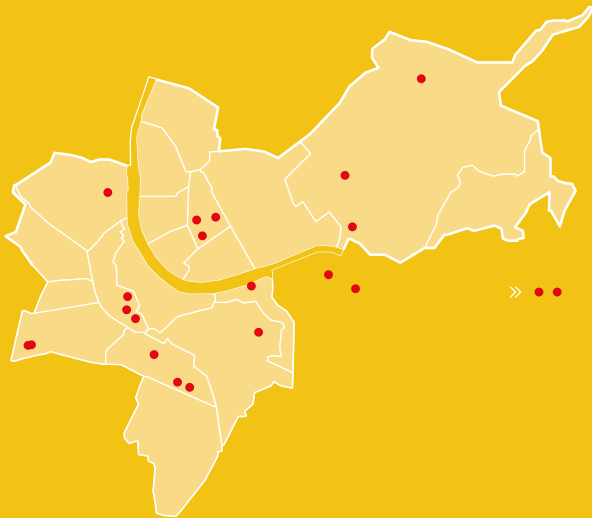
4053 | Laufenstrasse 94



4053 | Delsbergerallee 74



4054 | Neuweilerstrasse 39-41



4058 | Hammerstrasse 33-37



4127 | Rheinstrasse 24/26



4052 | St. Alban-Ring 162-166/
Rennweg 75-81



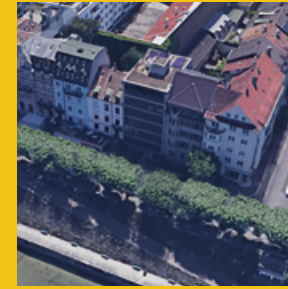
4056 | Wattstrasse 6



4125 | Hörnliallee 69



4127 | Sternfeldstrasse 16



4052 | St. Alban-Rheinweg 178/180



4057 | Hammerstrasse 102



4125 | Stellimattweg 40-44



4133 | Mattenweg 8



4053 | Güterstrasse 170/172



4058 | Bleichenstrasse 11



4125 | Baselstrasse 5



4310 | Alte Saline 12-14-16

© 2020 Google, Kartendaten

Immo Vision Basel AG
Bruderholzallee 169 | 4059 Basel
T 061 361 43 01
info@immo-vision.ch | www.immo-vision.ch