

Immo Vision

Weiteres Wachstum

Hans-Rudolf Roth, Verwaltungsratspräsident der Immo Vision, betrachtet die oftmals als Energieträger der Zukunft angesehenen Erdwärmepumpen als «ökologischen Unsinn».

Hans-Rudolf Roth



SWISS EQUITY MAGAZIN: Herr Roth, können Sie an der Aussage, die Zinsen würden weiter steigen, angesichts der aktuellen Finanzmarktkrise festhalten?

HANS-RUDOLF ROTH: Nein. Die Finanzkrise in diesem Ausmass hat uns überrascht, und die Erwartung steigender Zinsen kann nicht mehr beibehalten werden. Noch im Sommer war keine derart massive Änderung der Zinserwartungen abzusehen.

Spüren Sie Auswirkungen der Finanzkrise auf Ihr Unternehmen, und rechnen Sie zukünftig mit Beeinträchtigungen?

Nein, die Finanzkrise hat auf die Immo Vision keinen Einfluss. Ich rechne auch nicht damit, dass sich dies ändert. Ein Risiko sehe ich hingegen bei Immobilienfirmen, die auf teure Wohnungen ausgerichtet sind. Preisgünstige Wohnungen, wie wir sie anbieten, werden von der Krise nicht betroffen sein. Allenfalls könnten einzelne Mieter arbeitslos werden, was zu Mietzinsausfällen führen würde.

Nicht nur Mieter können arbeitslos werden, auch die Gewerbebetriebe könnten Schwierigkeiten bekommen. Stellt der Einstieg in das Geschäftsfeld Gewerbeliegenschaften nicht ein hohes Risiko dar?

Dank unserer Ausrichtung auf kleine Handwerksbetriebe, deren Dienstleistungen auch

bei einer sich weiter ausweitenden Krise gefragt bleiben werden, ist das Risiko von Ausfällen gering. Ähnlich sehen dies auch unsere Banken, welche die von uns aktuell evaluierten gewerblichen Objekte zu 75% des Kaufpreises beleihen würden.

Ihre Aussage vom Sommer, mit einer Eigenmittelquote von 70% bestehe noch genug Raum für weitere Kreditaufnahmen, erscheint angesichts der angespannten Lage als gefährlich für das Überleben einer Immobiliengesellschaft.

In den letzten Wochen hat sich die Lage auf den Finanzmärkten komplett geändert. Für uns steht an erster Stelle, den Fortbestand unserer Unternehmung zu sichern. Aus diesem Grund haben wir neu einen Zielbereich beim Fremdkapital von 60% bis 65% definiert. Mit dieser Eigenmittelausstattung können wir auch eine Durststrecke problemlos überstehen. Die Erhöhung der Fremdmittelquote auf über 70% stellt wegen des aktuellen Marktumfeldes derzeit keine Option dar.

Erst kürzlich wurde in Genf die erste Liegenschaft mit dem Minergiestandard-Label ausgezeichnet. Wäre dies für Sie nicht auch eine Option bei Ihren Liegenschaften – dies besonders im Hinblick auf die von Ihnen als Pfeiler Ihrer Geschäftsstrategie betrachtete Nachhaltigkeit?

Der Minergiestandard ist bei alten Liegenschaften mit sehr hohen finanziellen und baulichen Aufwendungen verbunden. Zudem muss die Fassade geändert werden, was mit unserem Verständnis von Substanzer-

haltung der Liegenschaften nicht vereinbar ist.

Setzen Sie alternative ökologische Energieträger wie Wärmepumpen, die mit Strom aus Solarzellen auf dem Dach betrieben werden könnten, zur Nachhaltigkeitssicherung ein?

Erdwärmepumpen betrachte ich als ökologischen Unsinn. Bereits bei der Stromherstellung fällt Abwärme an, die nicht sinnvoll genutzt werden kann. Bei der Wärmepumpentechnologie wird weiterer Strom verschwendet, wodurch die Energiebilanz negativ ausfällt. Strom aus Solarzellen ist aufgrund des geringen Wirkungsgrades keine Alternative. Allerdings können Solarkollektoren zur Erwärmung von Warmwasser und zur Heizungsunterstützung eingesetzt werden. Im nächsten Jahr wird eine Liegenschaft mit einer Wärmegewinnung aus Solarkollektoren ausgestattet werden.

Welche Massnahmen betrachten Sie als prioritär zur Werterhaltung Ihrer Immobilien über einen langfristigen Horizont?

Neben dem laufenden ordentlichen Unterhalt gehört hierzu vor allem die energetische Sanierung der Gebäude. Die Energiepreise werden in den nächsten Jahren erheblich ansteigen. Ich erwarte bei allen primären Energieträgern ebenso wie beim Strom mindestens eine Verdoppelung gegenüber dem aktuellen Preisniveau.

Bei Immobilienaktien ist die Dividendenrendite ein wichtiges Anlagekriterium. Weshalb sollten Investoren ausgerechnet die dividendenlosen Immo-Vision-Aktien erwerben?

Bild: Immo Vision





Ein wichtiger Aspekt der Geldanlage ist die Rendite nach Steuern. Durch die Einbehaltung der Gewinne in der Firma ergeben sich markante steuerliche Vorteile für die Investoren. Auch die Unternehmungssteuern fallen geringer aus. Die Anleger profitieren in der Form des Zuwachses des inneren Werts der Aktien. Falls die Anleger eine Realisierung ihrer Gewinne wünschen, kann diese über den Verkauf der Papiere als steuerfreier Kapitalgewinn erfolgen.

Das Interview führte Holger Geissler.

Immo Vision Basel AG

Delsbergerallee, 4053 Basel
T +41 (0)61 338 88 69, F +41 (0)61 338 88 59
Internet: www.immo-vision.ch
e-Mail: info@immo-vision.ch

Rechnungslegung OR
Aktienkapital in Mio. CHF 7.000
eingeteilt in 6370 NA à CHF 1000
6300 NA à CHF 100
Grösste Aktionäre H.-R. Roth, H.R. Hecht,
S. Schmid und
R. Furrer >50%

Kennzahlen pro Namenaktie

Valoren-Nr. 435290	2007/08	2006/07
Reingewinn	70.81	134.16
ausgew. Buchwert	2242.87	2172.06
Dividende	0.00	0.00
Kurs in CHF (05.11.08)	3133	
KGV/(P/E)	44.24	
EV/EBITDA	19.25	
Dividendenrendite	0.00%	
Höchst/Tiefst (52 Wochen)	3133/2885*	
Handel bei	direkt bei Gesellschaft	

* Kursstellung entspricht NAV

Ansehnliche Renditen erzielen die Aktionäre der Immo Vision **auch ohne Gewinnausschüttungen**. Seit der Gründung im 1995 stieg der NAV insgesamt um 207% an.

Die Immo Vision ist auf den Erwerb und die Vermietung bestehender alter Liegenschaften fokussiert. Wegen der guten Kenntnisse des Raums Nordwestschweiz werden ausschliesslich in dieser Region Liegenschaften erworben. Hierbei richtet sich das Unternehmen auf das Niedrigpreissegment aus. Dank einer schlanken Firmenstruktur ohne eigene Angestellte sind die Kosten trotz der geringen Portfoliogrösse niedrig. Eine Besonderheit stellt der Verzicht auf Gewinnausschüttungen dar. Sämtliche Gewinne werden im Unternehmen zur weiteren Expansion eingesetzt. Dies geschieht vor allem aus steuerlichen Gründen, wie der VR-Präsident Hans-Rudolf Roth im nebenstehenden Interview darlegt.

Sanierungen der Liegenschaften erfolgen in sanfter Form und nur, sofern die Mieter dies wünschen. So können die Mieter selbst wählen, ob sie für eine neue Küche oder ein neues Bad einen höheren Mietzins bezahlen oder den bisherigen Standard beibehalten wollen. Zumeist entscheiden sich die Mieter für die niedrigere Miete. Erst bei einem Mieterwechsel werden so Umbauten vorgenommen, die oftmals aufwendiger ausfallen.

Einnahmen gesteigert

Im Geschäftsjahr 2007/08 (per 30.6.2008) stieg der Wert des Immobilienportfolios um fast 5% auf 64 Mio. CHF an. Dies trotz der im Kanton Basel erstmals möglichen Abschreibung der Liegenschaften in Höhe von 1,5% des Verkehrswerts, die vollumfänglich genutzt wurde. Wertsteigernd wirkte sich der Kauf der abgebildeten Liegenschaft in Birsfelden im Juni 2008 aus. Im Berichtsjahr um 8,8% auf 4,5 Mio. CHF gesteigert wurden die Mieterträge. Höhere Zinsen und die Erhöhung der Fremdmittel liessen die Finanzkosten um 46,2% auf fast 2 Mio. CHF anschwellen. Die Abschreibungen auf die Liegenschaften führten zu einem Plus des Betriebsaufwands von insgesamt 30,9% auf 3,8 Mio. CHF. So resultierte trotz nied-

rigerer Steuern ein Gewinnrückgang um 47,2% auf 496.000 CHF.

Energetische Sanierung

An erster Stelle bei den Liegenschaften von Immo Vision steht die Reduktion der Abhängigkeit von primären Energieträgern wie Öl. Die Vorgehensweise erfolgt in drei Schritten. An erster Stelle steht die Isolation, gefolgt von der Erneuerung bestehender Heizanlagen. Dies erfolgt allerdings erst dann, wenn die Anlagen ihren Zenit erreicht haben. Ein vorzeitiger Austausch kommt trotz möglicher Energieeinsparungen aufgrund der ökonomisch und ökologisch sinnlosen Vernichtung von einsatzfähigen Anlagen nicht in Betracht. An dritter Stelle steht der Einsatz alternativer Energieträger. Einen wichtigen Punkt stellt die sinnvolle Nutzung der bei der Kühlung entstehenden Abwärme zu Heizzwecken an der neuen Liegenschaft in Birsfelden dar. Aktuell werden die entsprechenden Möglichkeiten evaluiert. (hg)

Kommentar Die Geschäftszahlen von Immo Vision fallen zumindest auf den zweiten Blick erfreulich aus. Die auf 60% bis 65% von über 70% reduzierte Zielquote des Fremdmittelanteils stellt den Tribut an die Finanzmarkturbulenzen dar. Hierbei ist es sehr positiv zu bewerten, dass Immo Vision die von den Banken gewährten höheren Beleihungsquoten nicht nutzen will. Als sehr gut eingestuft werden darf die Kostenstruktur der Gesellschaft. Sämtliche Kosten (inkl. Steuern und Abschreibungen) betragen im Berichtsjahr lediglich 0,65% des Nettowerts der Liegenschaften. Dem Unternehmen gelang es stets, den NAV zu steigern. Auch im neuen Geschäftsjahr erhöhte sich der Wert bis 31.10.2008 auf 3133 CHF pro Aktie (plus 2%). Die positive Entwicklung dürfte weitergehen. Anleger können die Titel nur direkt bei der Gesellschaft – dies allerdings auf dem Niveau des monatlich ermittelten NAV – erwerben.