



Auf Altbauten in guter Lage fokussiert sich die Beteiligungsgesellschaft Immo Vision.

Innerer Wert soll acht bis neuen Prozent zulegen

Immo Vision bleibt auf gutem Kurs und profitiert von niedrigen Zinsen

Auch im 6. Geschäftsjahr bleibt die Vision der Basler Immo Vision AG erfolgreich. Der innere Wert ist weiter gewachsen. Dank der gezielten Ausrichtung auf Altbauten in guter Lage in der Region Nordwestschweiz bleiben die Aussichten positiv. Die völlig eigenständige Basler Immo Vision weist im Abschluss per Ende Juni 2001 ein «sehr erfreuliches» Resultat aus. Dabei verdoppelte der Kauf von fünf Immobilien einer Stiftung der F. Hoffmann-La Roche, für gut 21 Mio.Franken, den Immobilienbestand beinahe.

Der deutlich höhere Cash-flow erlaube, den mit 74.2% über die gewünschte Grenze von 70% gestiegenen Fremdkapitalanteil in den nächsten Jahren wieder zu senken, wie Präsident Hans-Rudolf Roth auf der Generalversammlung des Unternehmens berichtete. Da Roth mit sinkenden Zinsen rechnet, dürfte die Zinslast in nächster Zeit abnehmen und das Resultat günstig beeinflussen. Der innere Wert sollte in den nächsten Jahren um acht bis neun Prozent jährlich zunehmen, gibt Roth vor. Damit würde der leicht rückläufige Trend der Vorjahre gebremst. Ein Motor dahinter ist auch die beinahe nur halb so hohe Steuerbelastung wie bei einer kotierten Immobiliengesellschaft. Deshalb bleibe Immo Vision beim Handel durch die Gesellschaft.

Kapitalerhöhung über 1 Mio.Franken

Trotz der hohen Verschuldung wurde die Kapitalerhöhung im September 2000 - wie sie bei Immo Vision regelmässig nach Zukäufen erfolgt - auf nur eine Mio.(auf 6 Mio.Franken) festgesetzt. «Das vermeidet den Übermut der reichlichen Mittel», betonen Roth und Mitinitiant Hans Rudolf Hecht die vorsichtige Praxis. Zurzeit genüge Immo Vision keines der angebotenen Objekte.

Angelegt wird nur in ältere Wohnimmobilien ohne - oder mit nur geringem Gewerbeanteil und preisgünstigen Mieten im Vergleich zur Umgebung. Das vermeide die Risiken der viel konjunkturanfälligeren Gewerbebauten und erlaube dank einem sorgfältigen Umgang mit der Mieterschaft stabile Wertsteigerungen.

Die Arbeit erfolgt in den Büros der Mehrheitsaktionäre - zu Marktansätzen. Deshalb weise Immo Vision in ihrem bereits traditionellen Branchenvergleich weit tiefere Kosten aus, freut sich Roth. 1.8% (Vorjahr 1,5%) aller Ausgaben betrage der Liegenschaftenaufwand, unverändert 4.9% der Verwaltungsaufwand, gegenüber 7.2% resp. 5.2% für die Schweizer Immobilienfonds.

Kommentar

Wer eine sauber, langfristig und nach ethischen Ansätzen geführte Anlage in Immobilien in der wirtschaftlich relativ stabilen Region Nordwestschweiz sucht, ist mit Immo Vision weiterhin gut bedient. Das gilt besonders, solange die Zinsen tief bleiben. Die Aktie wird derzeit zu Preisen um Fr. 1 850 bei der Gesellschaft und bei der HelveticStar Effekten AG gehandelt.

(uw)

Kennzahlen

	2000/1	Abw.
Liegenschaften	20	+ 33%
Wohnungen	253	+ 78%
Ladenlokale	15	+ 33%
Sollmietertrag Mio.Fr.	3,73	+108%
Nettomiertertrag Mio.Fr.	3,65	+109%
Cashflow Fr.	884 753	+ 48%
- in% der Einnahmen	24	- 30%
Gewinn Fr.	477 446	+101%
Anlagevermögen Mio.Fr.	49,9	+ 76%
Fremdkapital Mio.Fr.	41,8	+ 84%
Versicherungswert Mio.Fr.	58,7	+ 77%

Immo Vision AG

Delsberger Allee 74, 4053 Basel

Internet: www.immo-vision.ch

e-mail: info@immo-vision.ch

Kennzahlen pro NA (Valoren-Nr. 934 290)

Nennwert in Fr.	1 000		
Anzahl Titel	5 400		
(zusätzl. 5 480 Aktien à 100 Fr. nominal)			
Kurs in Fr. (08.11.2001)	1 830G/1850B		
	2001	2000	Abw.
Cash-flow	148.75	119.85	(+24)
Gewinn	80.25	47.45	(+69%)
Dividende	keine (thesaurierend)		
Handel bei:	HelveticStar Effekten AG oder bei der Gesellschaft zum inneren Wert (+/- 1% Kommission)		