

Immo Vision Basel erhöht Gewinn – Solide Nebenwerte

Ein bodenständiges «Läckerli»

Sie hat nichts mit den Visionen von Martin Ebner zu tun und gehört auch nicht der Zürcher Kantonalbank – die Immobilienaktiengesellschaft Immo Vision Basel. Mit Liegenschaften im Buchwert von 49,9 Mio. Fr. spielen die Basler auch nicht in der Liga der Immobilienmiliardäre. 1995 gegründet, konzentriert die Gesellschaft ihre Anlagetätigkeit auf Wohnliegenschaften in der Region Nordwestschweiz. Gekauft werden Altliegenschaften mit keinem oder nur geringem Gewerbeanteil. Ziel ist der Erhalt von günstigen Mietwohnungen. Damit haben die Visionäre gleich zwei Mal gut entschieden. Der Standort Nordwestschweiz ist dank der Basler Chemie die wirtschaftsstärkste Region der Schweiz und der Mietwohnungsmarkt profitiert von einer intakten Nachfrage. Selbst in einem allfälligen Abschwung würden die günstigen Wohnungen gefragt sein.

Das Geschäftsjahr 2001/02 diente nach Jahren des Portefeuilleaufbaus der Konsolidierung. Der Mietertrag konnte auf 3,6 Mio. Fr. gehalten werden. Der Betriebserfolg verbesserte sich 10% auf 826 000 Fr., der Gewinn 9% auf 518 676 Fr. Die Hypothekarverschuldung wurde um knapp 1 Mio. Fr. auf 38,6 Mio. Fr. ge-

senkt. Bezogen auf den Verkehrswert der Liegenschaften von 53,4 Mio. Fr. beträgt der Verschuldungsgrad 72,3%, angestrebt werden nach Auskunft von Verwaltungsratspräsident Hans Rudolf Roth 70%. Die Eigenfinanzierungskraft der Gesellschaft belegt der um 15% auf 1 Mio. Fr. gestiegene Cash-flow. Überschüsse werden thesauriert und für den Schuldenabbau oder den Liegenschaftenerwerb verwendet. Der innere Wert der nicht kotierten Namenaktie beträgt per Ende Oktober 2075 Fr. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Wertzuwachs von 10,5% hat er sich in den sieben Jahren seit der Gründung verdoppelt. Die Titel werden zum inneren Wert durch die Gesellschaft (www.immo-vision.ch) gehandelt.

Roth rechnet für das kommende Jahr mit einer stabilen Ertragslage. Tiefere Zinsen dürften zu einer Gewinnverbesserung führen. Die Schulden sollen weiter abgebaut werden. Nur wenn sich Kaufgelegenheiten bieten, wird eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Immo Vision Basel sind ein lokaler Nebenwert, eignen sich aber trotzdem für Anleger, die, statt Liegenschaften zu kaufen, in risikoarme Immobilien investieren wollen. **KK**

Mittwoch, 13. November 2002

FINANZ und WIRTSCHAFT