

Immo Vision Basel sind sicherer Wert in unsicheren Zeiten

Anlagen in Altbauwohnungen in der Nordwestschweiz – Gewinnthesaurierung – Nebenwerte mit geringem Risiko

Die nicht kotierte Immobiliengesellschaft Immo Vision Basel – nicht zu verwechseln mit den Vision-Fonds der Zürcher Kantonalbank – ist unspektakulär spektakulär. Sie investiert ausschliesslich in Altbauwohnungen mit hohem Wohnanteil im Grossraum Basel. Im Geschäftsjahr 2008 (per 30. Juni) verbesserte sich der Mietertrag durch den Kauf einer Gewerbeliegenschaft 8,8% auf 4,52 Mio. Fr. Der Buchwert des Immobilienportfolios erhöhte sich von 63,3 auf 67,4 Mio. Fr. Ausgewiesen wird ein auf dem Ertragswert basierender Ver-

kehrswert der Liegenschaften von 71,4 Mio. Fr. Die Leerstandsquote sank leicht von 3,8 auf 3,57%.

Der Zinsaufwand stieg wegen des fremdkapitalfinanzierten Kaufs und der höheren Zinsen von 32,4 auf 43,6% der Mieteinnahmen. Der durchschnittliche Zins aller Hypotheken beträgt 4,7% (Vorjahr 3,3). Der Verschuldungsgrad bezogen auf den Verkehrswert der Liegenschaften konnte marginal einen Prozentpunkt auf 66% gesenkt werden. Die Halbierung des Gewinns auf 0,5 Mio. Fr. ist durch eine

Änderung in der Immobilienbesteuerung im Kanton Basel Stadt zurückzuführen. Die Gesellschaft konnte erstmals massiv Abschreibungen auf den Basler Liegenschaften vornehmen, was die Erfolgsrechnung zwangsläufig belastete.

Immo Vision Basel thesauriert den Gewinn. Der innere Wert der Namenaktien ist 6,5% gestiegen und beträgt 3071.60 Fr. Die Titel werden zum monatlich berechneten inneren Wert durch die Gesellschaft gehandelt. Obwohl lokale Nebenwerte sind sie eine attraktive Langzeitanlage. **KK**

in Mio. Fr.	2007	2008
Liegenschaftenertrag	4,15	4,51
Betriebsaufwand	1,55	1,83
Finanzaufwand	1,35	1,97
Betriebserfolg	1,25	0,72
Operativer Cashflow	1,19	1,47
Gewinn	0,94	0,50
Bilanz	30.6.07	30.6.08
Bilanzsumme	61,4	64,6
Immobilienverkehrswert	67,1	71,4
Hypotheken	45,0	47,2
Eigenkapital	15,2	15,7
– in % Bilanzsumme	24,8	24,3
– Rendite in %	4,8	3,3

KENNZAHLEN