

Mehr als nur eine Filiale von Zürich

BASLER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN Die Region Basel verspricht anhaltendes Wirtschaftswachstum. Davon profitieren auch die Immobilienmärkte. Verlockend für Investoren sind die drei Basler «Immobilien-Läckerli» Warteck Invest, Immo Vision und Welinvest Immobilien. Sie sind ebenso attraktiv wie Zürcher Gesellschaften.

Warteck-VR-Präsident Christoph M. Müller: «Basel ist nicht so banken- und versicherungslastig wie Zürich.»



picking statt rasches Wachstum, Substanzpflege statt rege Handelstätigkeit und Beschränkung auf die Heimregion.

■ Kein Wachstum um jeden Preis: «Wer Pakete kauft, muss immer auch weniger gute Liegenschaften mit übernehmen», sagt Müller. Da zudem die bisherigen Eigentümer oft Mieter bleiben, drohe die Gefahr von Klumpenrisiken. «Bei Warteck Invest steuert kein Mieter mehr als 10% der Einnahmen bei.»

■ Bescheidenheit als Vorteil: «Muss denn jeder Grossinvestor Aktionär sein?», fragt Warteck-Geschäftsführer Guido Bättig provokativ. Statt den Anforderungen des Kapitalmarktes nach hoher Marktliquidität nachzukommen, sei langfristige Rentabilität entscheidender. Bättigs Ziel: «Gute, kontinuierliche Werterhaltung und höhere Rendite als eine Obligation.»

■ Regionale Ausrichtung: «Wir kennen die Verhältnisse in den beiden Basel und haben direkten Kontakt mit allen unseren Mietern und Handwerkern. Darauf legen wir grossen Wert und würden nie die Liegenschaftsbetreuung an Dritte abgeben», betont Cyrill Bürgel. Das kann entscheidend sein, denn «oft trennen nur ein paar Dutzend Meter die gute Lage von derjenigen abseits der Passantenströme», wie Hans-Rudolf Roth anmerkt. Einzig Warteck Invest mischt allerdings auch Aargauer, Zürcher und Zuger Ingredienzen dem traditionellen Basler Immo-Portfolio bei.

■ Substanzpflege: Immobilienperlen kaufen und dann diese Substanz pflegen, das ist vielleicht der Honig der Lächerli. Das spart nicht nur Handänderungs- und Verwaltungskosten, sondern lässt auch die Mieterschaft «kleben». «Bei Veränderungen nicht zu viel machen, sondern die Bedürfnisse bei preisgünstigen Wohnungen berücksichtigen», betont Hans-Rudolf Roth. Das Resultat bei Immo Vision sei Vollvermietung.

Diese Strategien, so unterschiedlich sie auch erscheinen mögen, zahlen sich aus. Warteck Invest hat 2001 mit 11,2% Performance für die Namenaktie respektive 8,9% für den Partizipationsschein die andern Schweizer Immobilienaktientitel weit übertroffen. Bei Immo Vision kletterte der innere Wert im Geschäftsjahr per Ende Juni 2001 um 8% noch ausgeprägter, stagnierte danach allerdings bis Ende Jahr. Einzig die selten gehandelte Welinvest pendelt seit Herbst 1999 ständig um die Marke von 5000 Fr.

WARTECK INVEST

Fühler etwas weiter ausstrecken

1856 als Brauerei gegründet, ist Warteck Invest heute eine reine Immobiliengesellschaft mit einem Portfolio von gut 310 Mio Fr. Die in der Unternehmensstrategie festgelegte Trennung vom Freizeitbereich wurde 2001 mit dem Verkauf der Tennisanlagen (Heimberg, Sitten und Solothurn) weiterverfolgt. Jetzt sind nur noch zwei Einheiten verblieben. Auch hier werde der Verkauf verhandelt, wie Geschäftsleiter Guido Bättig ausführt. Ende Jahr werde in Schlieren eine Büroliegenschaft erworben.

«Wählerisch bauen wir im Einzelsprung ein Portfeuille mit Renditeobjekten in wichtigen Wirtschaftszentren der Schweiz auf», skizziert VR-Präsident

Christoph M. Müller das Vorgehen. Sein Portfolioziel: «Es liegt bei Immobilien im Wert von 450 Mio Fr.» Stossrichtung sind Käufe in der Wirtschaftsregion Aargau-Zürich-Zug. Dabei soll das Wachstum bis zur Hälfte fremdfinanziert werden. Trotz Ausbauplänen ist der Warteck-Personalbestand 2001 von 13 auf 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gesunken.

Warteck vermochte die Leerstände im letzten Jahr weiter zu reduzieren. Zusammen mit einer geringen Erhöhung des Mietniveaus dürfte sich ein erfreuliches Resultat ergeben. Im Herbst war von einer zweistelligen Zunahme des Betriebsgewinns nach Zinsen

und Steuern geschrieben worden. Entsprechend werde für 2001 eine Dividendenerhöhung «überlegt», sagt Bättig. Seit 1945 zahlt Warteck ständig Dividende, letztmals 50 Fr. je Titel, 5 Fr. mehr als im Vorjahr.

Genauere Informationen über den Abschluss gibt es an der Jahresmedienkonferenz vom 20. März 2002. Die Ausschüttungsquote von 80 bis 90% des Gewinns gelte jedoch weiterhin. Ziel von Warteck Invest ist, den Anlegern mehr Potenzial als bei erstklassigen Obligationen zu bringen. Den Wert der Immobilien berechnet Warteck Invest zum Jahresende 2002 erstmals nach der Discounted-Cashflow-Methode. (uw)

IMMO VISION

Stärke liegt im Wohnungsmarkt

Nach dem kräftigen Wachstum um 79% auf 50 Mio Fr. Immobilienvermögen im Geschäftsjahr 2000/2001 ist bei Immo Vision Konsolidieren angesagt. Dazu gehören laut Präsident Hans-Rudolf Roth verschiedene Umbauprojekte, wie zum Beispiel Balkone vergrössern und verglasen. «Die bestehenden Objekte durchleuchten und qualitativ verbessern», ist das Ziel. Die Projekte dürften erst im nächsten Geschäftsjahr realisiert werden.

Das koste zwar, bringe jedoch rasch auch bessere Erträge. Am Ziel, preisgünstige Wohnungen in der Region Nordwestschweiz anzubieten, ändere das nichts. «Es

geht um die Bedürfnisse der entsprechenden Interessenten und nicht um unsere eigenen», betont Roth. So ist Immo Vision für die rund 100 Aktionärinnen und Aktionäre nicht nur eine rentable, sondern auch eine ethisch und ökologisch ausgerichtete Investition. Der Lohn ist eine Vollvermietung der 13 Liegenschaften mit einem Ertragswert von 53 Mio Fr.

Werden die Umbauten realisiert, plant die Gesellschaft, das bedingte Kapital auszugeben. 3 Mio Fr. stehen bereit, wie immer die Hälfte des ausgegebenen Kapitals, erläutert Roth. Als Termin ist der 3. Juli 2002 gesetzt, der

dritte Arbeitstag im neuen Geschäftsjahr. «Dann können wir das ganze Jahr mit dem Geld arbeiten, ohne dass es bereits den innern Wert erhöht. Das freut die Aktionäre: So beträgt der aktuelle Steuerwert 1000 Fr., obwohl der innere Wert per Ende Januar 2002 bereits auf 1924 Fr. gestiegen ist. Dividenden schüttet die Immo Vision keine aus.

Die vom VR geführte Immo Vision glänzt zudem durch einen tiefen Verwaltungsaufwand. «Deshalb werden wir an der ordentlichen GV wieder ein bedingtes Kapital schaffen», sagt Roth. Für Interessierte seien jedoch schon heute immer Titel erhältlich. (uw)

URS WALTER

An der Basis für Erfolg fehlt es der Nordwestschweiz nicht: «Basel ist auf Wachstumskurs». Den Optimismus von Hans-Rudolf Roth, VR-Präsident der Immo Vision AG, teilt auch der Präsident des VR der Warteck Invest, Christoph M. Müller. Basel sei nicht so banken- und versicherungslastig wie etwa Zürich. Das vermeide im Kerngebiet der Gesellschaft die starken konjunkturellen Schwankungen Zürichs.

Das Wachstum der beiden Basel liegt über dem Schweizer Durchschnitt.

sinkender Verkaufspreise – beim Ertrag mit stärkeren Zunahmen als Unternehmen in der übrigen Schweiz. Die Konsequenz sind mehr Investitionen und zusätzliches Personal.

Optimistische Töne hört man auch bei der BAK Konjunkturforschung Basel: Mit 2,3% Zunahme beim Bruttoinlandspro-

dukt (BIP) liegt die schon heute beim BIP pro Kopf führende Region 2002 mit rund 1 Prozentpunkt und im nächsten Jahr mit gut 3% Wachstum einen halben Prozentpunkt über dem Schweizer Schnitt. Bei der Zahl der Erwerbstätigen bleiben plus 1,2% Vorsprung in diesem und plus 1% im nächsten Jahr. Das weist auf eine steigende Produktivität hin, was für die stark exportorientierte Region besonders wichtig ist. In Zeiten der Globalisierung zählt ferner, dass die Zusammenarbeit über die Grenzen in Basel seit Jahren Alltag ist.

Einzig Cyrill Bürgel, Geschäftsführer und Delegierter der Welinvest Immobilien, äussert sich im Gegensatz zu Hans-Rudolf Roth und Christoph M. Müller kritischer. «Für Basel-Stadt sind wir eher pessimistisch.» Der Kanton lebe auf zu grossem Fuss und dürfe weiter überaltern und schrumpfen. Bürgel: «Besserer sieht es für Basel aus.»

DREI UNTERSCHIEDLICHE STRATEGIEN

Das Geheimnis traditioneller Basler Lächerli liegt in den Gewürzen. Bei den drei Basler Immobilienfirmen heissen die Erfolgsstrategien: Immobilien-

WELINVEST

In Zukunft mit der Freilager AG

Die einstige Brauerei Anker ist seit dem Kauf der Basler Handelsgesellschaft im «Basler Daig» etabliert. Jetzt hat Welinvest die Basler Freilager AG (BFAG) gekauft. Am 20. März 2002 entscheiden die Aktionäre der BFAG, ob die Eintragsbeschränkung von 10% fallen und Welinvest das Szepter übernehmen kann. «Wir halten 90% der Titel», ist ihr Delegierter Cyrill Bürgel zuversichtlich. Die Gesamtkosten der Übernahme dürften 13 Mio Fr. erreichen.

Damit würde Welinvest Baurechtnehmerin für rund 8000 m² auf dem Dreispitzareal in Munchenstein. Die entsprechenden Gebäude sind für 55 Mio Fr.

brandversichert. Die Merian-Stiftung habe bereits mehrere angrenzende Flächen verkauft, ergänzt Bürgel die Entwicklungsmöglichkeiten. Das von der BFAG genutzte Land dürfte 20 bis 25 Mio Fr. kosten.

Per Ende September 2001 weist Welinvest 44 Liegenschaften mit 333 Wohnungen aus. Der Versicherungswert beträgt 146 Mio Fr. Der Verkehrswert 127 Mio Fr. Der Nettoinventarwert je Aktie betrug 4812 Fr., leicht mehr als der Steuerkurs. Ausserbörslich notieren die Titel bei 5000 Fr. (Kauf) und 5200 Fr. (Verkauf). Die Dividende wurde 2001 um 3 Fr. auf 45 Fr. erhöht.

Neu endet das Geschäftsjahr Mitte Jahr. «Das Kurzjahr 2001/02 dürfte kaum veränderte Zahlen bringen», erwartet Bürgel. Die Wertschriftenkurse (Bestand 88 Mio Fr.) hätten sich etwas erholt. Besonders erfreut zeigt Bürgel sich über die Performance der von ihm noch ausgebauten Anlagen in Gold (15 Mio Fr.) und Goldminenaktien. Wenig erfreulich bleiben andererseits die Nachrichten über die Projekte in Rumänien. Bürgel: «Es kostet wenigstens nicht mehr viel.»

Eigenheit bei Welinvest ist, dass bis 10% des Gewinns für gemeinnützige Zwecke eingesetzt werden. Offen ist die Nachfolge des rund 70-jährigen Cyrill Bürgel. (uw)

Mehr Nutzen von Ihren Immobilien!

