

# Erfolgreiche Visionen mit Immobilien

Immo Vision Basel steigert inneren Wert um 10% – Cash-flow legt um 15% zu

Dass die Basler Immo Vision AG trotz der Namensgleichheit nicht zum maroden Ebner-Imperium gehört, belegen die positiven Zahlen für das Geschäftsjahr 2001/02: Der Gewinn stieg um 8.8%, der Cash-flow sogar um 15%. Und der Kurs der Aktien konnte innert Jahresfrist um 10% zulegen.

**B**ei der Immo Vision Basel AG handelt es sich um eine 1995 gegründete Beteiligungsgesellschaft, die ausschliesslich in Immobilien in der Nordwestschweiz investiert. Bevorzugt werden dabei Wohnliegenschaften mit geringem Geweranteil und günstigen Mietzinsen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2001/02 (30. Juni) hatte die Gesellschaft 20 Liegenschaften in ihrem Bestand, davon neun in Basel-Stadt, acht in Basel-Land sowie drei in Rheinfelden (AG).

## Positiver Effekt dank niedriger Zinsen

Die Mieteinnahmen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr nur gering um 0.3% auf CHF 3.66 Mio. gesteigert werden. Während die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen um rund ein Drittel auf CHF 610 000 anstiegen, konnte die Gesellschaft vom aktuell niedrigen Zinsniveau profitieren. Der Zinsaufwand ging von CHF 1.84 Mio. im Geschäftsjahr 2000/01 um 12% auf CHF 1.62 Mio. im Berichtsjahr zurück. Dies führte erstmals in der Firmengeschichte zu einem Cash-flow, der mit CHF 1.01 Mio. die Millionengrenze überschritten hat. Der Reingewinn stieg um 8.8% auf CHF 519 000.

## Keine neuen Objekte

Durch den hohen Cash-flow sei man weiterhin in der Lage, auch in neue Objekte zu investieren, so die Gesellschaft in einer Medienmitteilung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte Immo Vision allerdings keine neuen Objekte finden, die in ihr Portfolio passten. Die Vermietungssituation in den bestehenden Objekten entwickelte sich hingegen sehr gut. Die leerstandsbedingten Mietzinsausfälle lagen mit 2.3% der Mieteinnahmen fast doppelt so hoch, wie im Vorjahr. Verglichen mit anderen Immobiliengesellschaften, die teilweise Leerstandsquoten von über 5% aufweisen, steht Immo Vision gut da.

## Verschuldungsgrad bei 72.3%

Im Zuge der Expansion hat die Gesellschaft in den vergangenen Jahren den Fremdkapitalanteil kräftig erhöht. Mittler-



Mit Altbauwohnungen kostengünstigen Wohnraum schaffen: Das Konzept der Immo Vision ging in der Vergangenheit, sehr zur Freude der Anleger, auf.

weile liegt er bei 82%. Gegenüber dem Vorjahr hat das Fremdkapital zwar um 1% abgenommen. Allerdings liegt die Verschuldung mit 72.3% nach wie vor noch über der von Immo Vision langfristig angepeilten 70%-Marke. Angesichts des hohen Cash-flows empfindet dies die Gesellschaft als unproblematisch.

## Innerer Wert steigt weiter an

Die gute Geschäftsentwicklung hat dazu geführt, dass der innere Wert einer Immo Vision-Aktie per Ende Juni 2002 um 10% auf CHF 2002 anstieg. Um die eigene Aktie mit Schweizer Immobilienfonds vergleichen zu können, hat Immo Vision selber einen Index geschaffen. Dieser Index stieg in der Berichtsperiode nur um 4.41%. Auch bei den Verwaltungskosten nimmt Immo Vision mit 7.1% der Mieteinnahmen einen Spitzenplatz ein – die durchschnittlichen Kosten liegen bei 11.2%.

## Kommentar

Die Immo Vision Basel AG ist eine äusserst kostenbewusst geführte Immobiliengesellschaft. Angesichts der weiterhin niedrigen Zinsen und dem Fokus auf bezahlbarem Wohnraum sollte die positive

Entwicklung auch in Zukunft anhalten. Die Aktien eignen sich daher als solide Langfristanlage.

(bz)

## Immo Vision Basel AG

Delsbergerallee 74  
CH-4053 Basel  
Tel: +41 (0)61 338 88 69 / Fax: +41 (0)61 338 88 59  
Internet: [www.immo-vision.ch](http://www.immo-vision.ch)  
e-Mail: [info@immo-vision.ch](mailto:info@immo-vision.ch)  
Aktienkapital: CHF 6 Mio.  
Eingeteilt in: 5460 NA à CHF 1000  
5400 NA à CHF 100  
Grösste Aktionäre: H.-R. Roth,  
H.R. Hecht, S. Schmid, R. Furrer  
(zusammen >50% der Stimmen)

## Kennzahlen pro NA (Valoren-Nr. 435290)

	2001/02	2000/01
Cash-flow	169.65	147.50
Reingewinn	86.50	79.50
ausgew. Buchwert	1512.50	1426.15
Dividende	-	-
Kurs in CHF (22.11.2002)	2018G/2058B	
KGV (P/E)		24
Dividendenrendite		-
Höchst/Tiefst (52 Wochen)		n.a.
Handel bei		H.-R. Roth, HelveticStar Effekten AG