

**5. Jahresbericht der  
Immo Vision Basel AG  
1999/2000**

**Immo Vision Basel AG**

Delsbergerallee 74, 4053 Basel  
Telefon: 061-338-8869  
Telefax: 061-338-8859  
e-mail: [info@immo-vision.ch](mailto:info@immo-vision.ch)  
homepage: [www.immo-vision.ch](http://www.immo-vision.ch)

**Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, Basel  
Präsident

Rolf Furrer, Basel  
Architekt ETH BSA SIA

Hans Rudolf Hecht, Füllinsdorf  
Eidg. dipl. Immoilientreuhänder

Stefan Schmid, Basel  
Advokat und Notar

**Geschäftsführung**

Hecht & Meili Treuhand AG  
Delsbergerallee 74, 4053 Basel  
Telefon: 061-338-8850  
Telefax: 061-338-8859

**Revisionsstelle:**

Testor Treuhand AG,  
Gartenstrasse 93, 4002 Basel

**Investors Relations und Aktienhandel:**

Hans-Rudolf Roth  
Vermögensverwaltung und  
Anlageberatung  
Bruderholzallee 169, 4024 Basel  
Telefon: 061-363-2211 vormittags  
Telefax: 061-363-2215

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>3</b>
<b>Zielsetzung der Immo Vision Basel AG</b>	<b>5</b>
<b>Mitglieder des Verwaltungsrates</b>	<b>6</b>
<b>Grundsätze der Unternehmensführung</b>	<b>7</b>
<b>Bewertungsgrundsätze</b>	<b>9</b>
<b>Bericht über das Geschäftsjahr 1999/2000</b>	<b>9</b>
Kaufverhandlungen	10
Bewirtschaftungskosten	10
Leerstände und Mietzinsausfälle	11
Regionale Wertschöpfung	11
Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung	12
Entschädigung an den Verwaltungsrat	12
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre	12
Wiederverkaufswerte der Liegenschaften per 30-6-00	12
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	13
Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad	14
Cash Flow	14
Entwicklung des inneren Werts der Aktie	15
Mieteträge nach Wohnungsgrössen	15
<b>Entwicklung in unseren Liegenschaften</b>	<b>16</b>
<b>Neu erworbene Liegenschaften</b>	<b>17</b>
<b>Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr</b>	<b>18</b>
<b>Liegenschaftsverzeichnisse per 30-6-00 und per 31-7-00</b>	<b>20</b>
<b>Jahresrechnung</b>	
Erfolgsrechnung 1999/2000	22
Bilanz per 30. Juni 2000	23
Anhang zur Jahresrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle	25
Bilanzgewinn	26
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	26
Eigenkapital	27
Mittelflussrechnung 1999/2000	28
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2000	29
<b>Anhang: Fondsvergleich</b>	
Die indirekte Geldanlage in CH-Immobilien (Gesamtmarkt)	30
Tabellarische Uebersicht CH-Gesamtmarkt	31
Vergleich mit allen 30 Immobilienfonds	32
Uebersichtstabellen und Grafiken	36-39

## Vorwort des Präsidenten

Der Wirtschaftshimmel scheint sich in der Schweiz aufgehellt zu haben. Die nordamerikanische Wirtschaft wächst nicht mehr so rasant wie in den letzten Jahren, dafür hat sich das Wachstum in Europa und damit in der Schweiz auf breiter Basis beschleunigt, wenn auch nicht so stark wie in den USA.

Die Arbeitslosenzahlen sind nun auch in Europa am Sinken, in der Schweiz liegt die Rate so tief wie schon lange nicht mehr. Allerdings ist ein Teil der Arbeitslosigkeit lediglich statistisch verschwunden. Vor allem unangepasste und ungenügend qualifizierte Arbeitskräfte sowie Personen mit psychischen Schwierigkeiten können von der modernen Wirtschaft kaum beschäftigt werden. Diese Personen werden durch Sozialprogramme (befristete Beschäftigung, Wiedereingliederung, IV) unterstützt, sind aber in den Arbeitslosenzahlen kaum erfasst. Im Rahmen unserer Möglichkeiten versuchen wir einzelne Aufträge auch an Wiedereingliederungsfirmen zu vergeben, da wir die Arbeit dieser Institutionen für überaus wichtig halten.

Mit dem Wirtschaftsaufschwung hat sich die deflationäre Gefahr verringert, genannt ist sie nicht. Die verstärkte Konkurrenz (Stichworte: Globalisierung, offene Märkte, grössere Transparenz, vereinfachte Preisvergleiche mittels Internet) führt dazu, dass - vor allem in traditionellen Wirtschaftssektoren - die Handelsmargen unter Druck geraten sind, was auch zu deflationären Auswirkungen - zumindest in gewissen Wirtschaftssektoren - führen kann.

Die nun auf etwa 2 % gestiegene Jahresteuern wurde vor allem durch höhere Energiekosten verursacht. Obwohl eigentlich alle die Ursache der heutigen Inflation kennen, besteht nun auch in der Schweiz die Gefahr einer Zins-Miete-Preis-Lohn etc. Spirale. Im Herbst 1999 wurde der Zinstiefpunkt erreicht. Seither haben sich die am schnellsten reagierenden kurzfristigen Zinsen am Euromarkt (zB Liborsatz für dreimonatige CHF-Kredite) um mehr als 2.75 % erhöht. Die variablen Hypothekensätze hingegen haben sich um lediglich 0.75 % erhöht.

Die Berechnung der Auswirkungen aller Faktoren (zB Wirtschaftslage, Arbeitslosigkeit, Zinsen, Löhne, Inflation etc.) auf unsere Gesellschaft entspricht einer Gleichung mit mehreren Variablen, deren Ausgang damit unbestimmt ist. Steigende Zinsen verursachen höhere Kosten, hingegen führen höhere Löhne, tiefere Arbeitslosigkeit und eine bessere Wirtschaftslage zu steigender Nachfrage nach Wohnungen bzw. Wohnfläche, was eine raschere Wiedervermietung zu höheren Mieten erlaubt. Insgesamt betrachtet dürfte die Wirkung aller Faktoren für unsere Gesellschaft als neutral bis schwach positiv bezeichnet werden. Der bislang geringe Zinsanstieg verbunden mit der besseren Wirtschaftslage dürfte sich eher positiv auf unsere Gesellschaft auswirken.

Die verbesserte Wirtschaftslage hat mehrere neugebildete Immobiliengesellschaften an den Aktienmarkt gebracht. Doch keine Einzige der Neuzugänge investiert schwerpunktmässig im Bereich Wohnimmobilien, genausowenig wie die Mehrheit der bereits etablierten Gesellschaften. Lediglich Allreal mit 30 % und Warteck-Invest mit 33 % weisen einen gewichtigen Wohnanteil auf, bei den übrigen (Intershop, PSP, SPS und Züblin) liegt dieser Anteil bei unter 10 %.

Damit sind diese Immobiliengesellschaften mit uns nur bedingt vergleichbar. Sie setzen sich mit ihrem Schwerpunkt auf Geschäftsimmobilien ganz bewusst dem - derzeit für diese Art Immobilieninvestitionen positiven - Wirtschaftszyklus aus. Wir sind aber gespannt auf die Resultate über den nächsten Wirtschaftszyklus hinaus.

Mit unserem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien gehen wir weniger Risiken ein und möchten so auch die nächsten Konjunkturzyklen nachhaltig überdauern. Somit bleibt es dabei, dass wir uns weiterhin mit der Agruna, der Warteck-Invest, allenfalls der Allreal und vor allem den derzeit ebenfalls expandierenden Immobilienfonds vergleichen müssen und vergleichen wollen.

Das vergangene Geschäftsjahr war von starkem Wachstum geprägt. Drei Liegenschaften wurden erworben und die Verhandlungen über den Erwerb eines grösseren Pakets haben wir erfolgreich abgeschlossen. Damit erreicht unsere Gesellschaft nun eine respektable Grösse, auch wenn wir uns nicht mit den Riesen am Markt vergleichen können. Nachhaltigkeit, Rentabilität und Sicherheit sind nicht direkt von der Grösse abhängig.

Der Cash Flow hat mit fast 600'000 CHF zum ersten Mal die Grösse von einer halben Mio überschritten. Diese Selbstfinanzierung ist ein wichtiges Mittel, um die Expansion wagen zu können. Das kommende Jahr wird zu einem Jahr der Konsolidierung: Die Integration der Neukäufe und die Sicherstellung einer guten Bewirtschaftung wird uns die nächste Zeit voll beanspruchen.

Basel, im August 2000

Hans-Rudolf Roth

# Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, ihrer Kundschaft Anlagen anzubieten, welche folgende Grundsätze beachten:

- die Geldanlage genügt strengen ethischen und ökologischen Kriterien;
- eine stabile Wertsteigerung im Raum Nordwestschweiz;
- Sicherheit durch Professionalität;
- Aktiensparen anstatt Doppelbesteuerung.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil.

Mit dem Kauf von Altliegenschaften kann bestehender Wohnraum - im Vergleich zu den Erstellungskosten für neuen Wohnraum - zu günstigen Preisen erworben und erhalten werden, selbst wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (sanfte Renovationen alle 25 - 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 - 60 Jahre) miteingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an folgenden Interessenten- und Interessentinnenkreis:

- Personen, die sowohl eine sichere als auch eine ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage suchen;
- Personen, welche – ausser für den Eigenbedarf - selber keine eigenen Liegenschaften kaufen und dennoch einen Teil ihres Vermögens in sicheren Immobilien anlegen wollen;
- Privatpersonen, welche die steuerlichen Vorteile des Aktiensparens bevorzugen (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Anlegende, welche sich gezielt auf die Nordwestschweiz konzentrieren wollen;
- Personen, welche eine Anlage in Schweizer Franken suchen und kein Kursrisiko eingehen möchten.

# Mitglieder des Verwaltungsrates

## **Hans-Rudolf Roth, Präsident**

Geboren 1954, Schulen und Banklehre in Basel. Auslandsaufenthalte und Tätigkeit in der Vermögensverwaltung bei verschiedenen Banken.  
1985 Gründung einer unabhängigen Vermögensverwaltungsfirma.  
Mitglied VSV (Verband Schweizerischer Vermögensverwalter) und SVFV (Schweizerische Vereinigung für Finanzanalyse und Vermögensverwaltung).

## **Rolf Furrer**

Geboren 1955, Schulen in Basel.  
Architekturstudium an der ETH Lausanne und der ETH Zürich. Auslandsaufenthalte, Assistenz an der ETH Zürich.  
Seit 1984 eigenes Architekturbüro in Basel.  
Mitglied SIA (Schweizerischer Ingenieur und Architekten Verein) und BSA (Bund Schweizer Architekten).

## **Hans Rudolf Hecht**

Geboren 1947, Schulen und kaufmännische Lehre in Basel. Auslandsaufenthalte. Zweiter Bildungsweg. Studium der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre in München und Berlin. Diplom-Volkswirt und eidg. dipl. Immobilien-Treu-händer.  
Mitglied Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK-SVIT.  
Mitglied im Anlageausschuss einer ethisch orientierten Pensionskasse.  
Eigentümer der Hecht & Meili Treuhand AG Basel.

## **Stefan Schmid**

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel.  
Advokat und Notar.  
Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Mathys Schmid Partner Basel.  
Stellvertretender Geschäftsführer der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland.

# Grundsätze der Unternehmensführung

## Prüfsteine für den Liegenschaftenerwerb

Um unsere Zielsetzung möglichst gut zu verwirklichen, erwerben wir ausschliesslich Liegenschaften, die den folgenden vier „Immo-Visions“ Kriterien entsprechen:

- Wohnimmobilien ohne oder mit nur geringem Gewerbeanteil;
- Preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- Hoher Cash Flow oder das Potential dazu;
- Lage in der Nordwestschweiz.

Die Beachtung branchenüblicher Kriterien (wie zB Architektur, Bausubstanz, Potential der Umgebung, Wohnungsgrundrisse und -grössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten der Makro- und Mikrolage etc) versteht sich von selbst.

## Kontrollierende Aktionäre

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf. Die Stimmrechtsaktien im Nennwert von CHF 100.- werden von vier Aktionären (H.-R. Roth, H. R. Hecht, S. Schmid und R. Furrer) gehalten, die gleichzeitig auch den Verwaltungsrat stellen. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen. Die Namenaktien im Nennwert von CHF 1000.- sind breit gestreut.

## Transparenz gegenüber den Anlegenden

Die Generalversammlung bietet den Anlegenden die Möglichkeit, die Ziele der Gesellschaft mitzubestimmen. Das Aktienregister ermöglicht die laufende und direkte Information der Anlegenden über die Aktivitäten der Immo Vision Basel AG, da nur Namenaktien ausgegeben werden.

## Ausschüttungspolitik

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG, wie sie von den Gründern definiert worden ist, werden die erarbeiteten Ueberschüsse folgendermassen eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Kauf weiterer Liegenschaften;
- Investitionen in Häuser, welche sich bereits im Eigentum der Gesellschaft befinden.



Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu festigen und zu erhöhen, wird Vorrang gegeben gegenüber der Ausschüttung einer Dividende. Dieses Vorgehen bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile auf dem Immobilienmarkt und vor allem auch Zinsvorteile gegenüber den kreditgebenden Banken. Für den Aktionär und die Aktionärin wird die fehlende Ausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und Erfolg versprechende Geschäftspolitik zu verfolgen.

## **Verwaltungskosten**

Es ist ein Ziel der Immo Vision Basel AG, die Verwaltungskosten möglichst tief zu halten. Dies wird mit der Rechtsform einer Aktiengesellschaft erleichtert, da im Vergleich zu einem Immobilienfonds gesetzliche und behördliche Auflagen (wie Depotbank, Bankenaufsicht, Belehnungswerte etc.) entfallen.

Die Verwaltung der Liegenschaften im Eigentum der Immo Vision Basel AG wird von Fall zu Fall bestimmt; das Verwaltungshonorar bemisst sich am Mietertrag und ist somit erfolgsabhängig festgelegt.

Das gilt auch für die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates, welche grundsätzlich abhängig ist vom Geschäftserfolg.

## **Finanzierung**

Die Immo Vision Basel AG hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Häuser zu maximal 70 % - auf ihren Verkehrswert gerechnet - belehnt werden. Kurzfristig - zum Erwerb weiterer Liegenschaften - dienen die möglichen 2. Hypotheken (bis 80 % auf den Wert der eigenen Liegenschaften gerechnet) als Ueberbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies kann durch eine weitere Kapitalerhöhung und/oder durch die einbehaltenen Gewinne erreicht werden.

## **Auftragsvergabe an Handwerks- und Lieferfirmen**

Reparaturaufträge und Aufträge für wertvermehrende Aufwendungen werden nach Konkurrenzkriterien vergeben, wobei Firmen aus dem Kreis der Aktionärinnen und Aktionäre bevorzugt werden, sofern das Preis Leistungsverhältnis stimmt.

# Bewertungsgrundsätze

## A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz

Die Liegenschaften werden grundsätzlich zu den Gestehungskosten aktiviert; ebenfalls aktiviert werden allfällige wertvermehrende Investitionen, sofern diese durch entsprechende Mieterhöhungen honoriert werden. Pro Jahr werden Abschreibungen auf den Gestehungskosten vorgenommen, die aber im Rahmen der steuerlich maximal zulässigen Sätze bleiben (1 bis 1.5 %).

Sollten die Liegenschaften jedoch gemäss diesen Grundsätzen höher bilanziert sein als die zu erwartenden Wiederverkaufswerte, so behält sich die Immo Vision Basel AG eine Sonderabschreibung vor.

## B Wiederverkaufswerte der Liegenschaften

Zur Überprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Wert der Liegenschaften gemäss Wiederverkaufswert festgelegt. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert, was bedeutet, dass die - auf ein Jahr hochgerechneten - aktuellen Nettomieten pro Liegenschaft kapitalisiert werden. Der dazu benötigte Kapitalisierungssatz wird - für jede Liegenschaft separat - in Einklang mit den einschlägigen Schätzungsregeln wie folgt festgelegt:

Ausgangspunkt ist der Satz für Althypotheken im 1. Rang. Dazu kommt ein Zuschlag abhängig von verschiedenen Kriterien wie zB Lage, Alter, Ausbaustandard, Gebäudezustand, Miethöhe, Verkäuflichkeit etc. Die aktuelle Inflation berücksichtigen wir ebenfalls, allerdings liegt der betreffende Zuschlagsteil in einem umgekehrten Verhältnis zur jeweiligen Inflationsrate.

# Bericht über das Geschäftsjahr 1999/00

Es freut uns ausserordentlich, Ihnen über ein hochinteressantes und spannendes Geschäftsjahr berichten zu können. Durch drei Neuerwerbungen und eine gute Bewirtschaftung der bisherigen Liegenschaften wurde unsere Geschäftsbasis im vergangenen Jahr sehr stark ausgeweitet. Gleichzeitig legten wir die Grundlage für eine nochmalige massive Ausweitung im kommenden 6. Geschäftsjahr 2000/01.

Bedingt durch die Zukäufe wuchs unser Immobilienanlagevermögen von CHF 19.51 Mio auf CHF 27.81 Mio (+ 42 %). Die Mieteinnahmen stiegen von CHF 1.38 auf CHF 1.75 Mio (+ 27 %). Und der für uns so wichtige Cash Flow erreichte den Wert von CHF 599'176.-, was, verglichen mit dem im Vorjahr erzielten Wert von CHF 377'823.-, eine Steigerung von nicht weniger als 58 % bedeutet. Dieser hohe Cash Flow zeigt auch, dass unser starkes Wachstum nicht auf Kosten der Substanz der Firma erfolgt.

Die Prognosen vom vergangenen Geschäftsbericht konnten wir erreichen oder sogar übertreffen. Unsere Budgetzahlen lagen diesmal nicht zu hoch.

Dank dem hohen Cash Flow konnten wir wiederum einen grossen Teil der 2. Hypotheken zurückzahlen. Zwecks Finanzierung der drei Neuerwerbungen mussten wir dann aber diese Hypotheken umgehend wieder aufstocken.

## **Kaufverhandlungen**

Wie immer haben wir eine Vielzahl von Objekten geprüft. Und wieder erfüllten die wenigsten dieser Angebote unsere Kriterien. Die immer gleichen Mängel bei den angebotenen Liegenschaften haben wir schon im letzten Geschäftsbericht aufgeführt: hoher Kleinwohnungsanteil, schlechte Lage, unbefriedigende Bausubstanz, ungenügende und/oder zuwenig nachhaltige Rendite.

Es ist erfreulich, dass wir in diesem Meer von suboptimalen Angeboten immerhin drei Liegenschaften gefunden haben, die nicht nur unsere Anforderungen erfüllten, sondern bei denen wir auch den Zuschlag erhielten.

Auf 1. Oktober 1999 übernahmen wir die Delsbergerallee 74, 4053 Basel, auf 1. Januar 2000 kam die Hörnliallee 69, 4125 Riehen dazu und auf 1. Mai 2000 die Rheinstrasse 24/26 in 4127 Birsfelden. Nähere Angaben zu diesen Liegenschaften finden Sie im Teil „Entwicklung in unseren Liegenschaften“.

Seit Ende 1999 führten wir Verhandlungen mit einer Stiftung der F. Hoffmann-La Roche AG, die ein Paket von fünf in Basel und Riehen gelegenen Objekten anbot. Das Paket war für unsere Verhältnisse sehr gross. Da nur eines der fünf Objekte unsere Kriterien nicht erfüllte (Kleinwohnungen) und vier davon sich an guten bis hervorragenden Lagen befanden, haben wir uns, nachdem wir die Finanzierung sicherstellen konnten, zum Erwerb des Pakets durchgerungen.

Die Kaufverträge sind noch im Berichtsjahr unterzeichnet worden. Das Eigentum an den Liegenschaften treten wir aber erst nach Abschluss des 5. Geschäftsjahrs an. In der Bilanz niedergeschlagen haben sich die noch im Berichtsjahr erfolgten Zahlungen für Anzahlung und Handänderungssteuer sowie eine Zwischenfinanzierung bis zur Kapitalerhöhung.

## **Bewirtschaftungskosten**

Im Vorjahr sind die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Bewirtschaftung stark gestiegen und zwar absolut und relativ betrachtet. Es ist sehr erfreulich, dass in diesem Jahr diese Kosten wesentlich geringer gewachsen sind als die Mieteinnahmen. Dies hängt damit zusammen, dass die Mietfluktuation etwas geringer ausfiel als im Vorjahr und wir die anziehende Konjunktur bei der wieder etwas einfacher gewordenen Wiedervermietung spürten.

Auch wenn wir besonderes Augenmerk auf eine gute Bewirtschaftung legen, führt dies nicht direkt zu höheren Kosten. Vielmehr soll eine gute Bewirtschaftung durch nachhaltige Massnahmen unnötige Kosten vermeiden.

## **Leerstände und Mietzinsausfälle**

**Leerstände:** Abgesehen von einigen Autoeinstellplätzen in der neuerworbenen Liegenschaft in Birsfelden sowie von einzelnen Bastelräumen können wir von einer faktischen Vollvermietung in allen unseren Liegenschaften berichten. Die noch auftretenden Leerstände betreffen vor allem Mietwechsel, bei denen wir nicht sofort eine passende Mietpartei auf den Auszugstermin finden konnten. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 15'558.- oder 0.9 % der Mieteinnahmen.

**Mietzinsausfälle:** Auch wir leiden darunter, dass nicht alle Mietparteien die vereinbarten Mieten oder die Schäden nach einem Auszug bezahlen. Diese Ausfälle bezifferten sich im vergangenen Jahr auf CHF 23'377.- oder auf 1.3 % der Mieteinnahmen.

## Regionale Wertschöpfung

Die durch die Tätigkeit der Immo Vision verursachten Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft bestehen einerseits aus werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen in die Liegenschaften und andererseits aus den Ausgaben für Hauswartung, Revision und die Gesellschafts- und Liegenschaftsverwaltung. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als „regionale Wertschöpfung“. Diese Wertschöpfung setzte sich im Geschäftsjahr 1999/2000 wie folgt zusammen (in Klammern die Zahlen des Vorjahres):

			(Vorjahr)
Wertvermehrnde Investitionen	CHF	144'851	(1'375'894)
Werterhaltende Investitionen	CHF	248'199	(212'283)
Betriebskosten und Hauswartung	CHF	7'969	(23'990)
Versicherungen und Gebühren	CHF	18'893	(14'626)
Verwaltung	CHF	113'029	(98'949)
<b>Regionale Wertschöpfung</b>	<b>CHF</b>	<b>532'941</b>	<b>(1'725'742)</b>

Nachdem wir in diesem Jahr keine grösseren Umbauten ausführten, sind die wertvermehrenden Investitionen deutlich geringer ausgefallen als im Vorjahr. Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung macht aber immerhin rund 30 % der gesamten Mieteinnahmen im Berichtsjahr aus.

## **Geschäftsleitung und Liegenschaftsverwaltung**

Die Geschäftsführung der Immo Vision Basel AG oblag auch im vergangenen Jahr der „Hecht & Meili Treuhand AG“ in Basel. Die Liegenschaften werden ebenfalls von der „Hecht & Meili Treuhand AG“ verwaltet. Eine Ausnahme bilden die Häuser in Tecknau BL, wo die technische Verwaltung durch die „IT Immobilien Treuhand AG, Basel und Liestal“ erfolgt. Die Verwaltungshonorare sind erfolgsabhängig festgelegt worden.

## **Entschädigung an den Verwaltungsrat**

Auch im Geschäftsjahr 1999/2000 wurden weder Sitzungsgelder oder Tantiemen an die Verwaltungsräte ausgeschüttet.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG zu erwerben. Damit wird eine Entschädigung für die Verwaltungsratsstätigkeit ausschliesslich an den Erfolg der Firma gebunden.

Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden - wo möglich - erfolgsabhängig bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

## **Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre**

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu. Am Bilanzstichtag 30-6-00 waren 82 Personen im Aktienregister eingetragen (im Vorjahr 73).

## **Wiederverkaufswerte der Liegenschaften per 30-6-00**

Grundsätzlich bewerten wir unsere Liegenschaften nach dem Ertragswert, gemäss den auf Seite 9 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung so entscheidende Höhe des Kapitalisierungssatzes.

Im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr haben sich die Hypothekarzinssätze im 1. Rang für erstklassige Schuldnerinnen und Schuldner von 3.75 % auf 4.5 % erhöht. Gleichzeitig stellen wir fest, dass die Realzinsen (das sind die von den Banken angebotenen Zinssätze, vermindert um die jeweilige Inflationsrate) heute wieder etwas gefallen sind, was sich für Immobiliengesellschaften tendenziell positiv auswirken dürfte.

In den vergangenen beiden Jahren haben wir - trotz fallender Zinsen - die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften - ausser bei Rheinfelden - nicht gesenkt. Es wäre deshalb marktkonform, die Kapitalisierungszinssätze im heutigen Zeitpunkt noch nicht zu erhöhen, da die Steigerung der Hypothekarzinssätze - jedenfalls bis Abschluss dieses Geschäftsberichts - geringer ausgefallen ist, als die Erhöhung der Inflationsrate in der Schweiz und in Europa.

Wegen der andauernden Vollvermietung in Rheinfeldern hielten wir es für richtig, den dortigen Kapitalisierungssatz auf ein vertretbares Marktniveau zu senken, dh von 7.75 % auf 7.25 %, was immer noch einen hohen Satz für diese nur wenige Jahre alte Ueberbauung darstellt. Gleichzeitig mit dieser Senkung haben wir den Kapitalisierungssatz bei drei Altliegenschaften (Pratteln, Tecknau und Basel-Güterstrasse/Pfeffingerstrasse) von 7 % auf 7.25 % angehoben. Damit berücksichtigen wir die Auswirkungen der Zinssteigerungen frühzeitig.

Bei den drei neu erworbenen Liegenschaften verwenden wir die gleichen Kapitalisierungssätze, wie wir die Liegenschaften erworben haben. In der Delsbergerallee 74 übernahmen wir sehr tiefe Wohnungsmieten, in Birsfelden dürfen die Wohnungsmieten als sehr preiswert bezeichnet werden. Die Hörnliallee in Riehen ist ein Spezialfall, da die Liegenschaft im Baurecht erstellt ist und der Baurechtszins noch für eine Dauer von acht Jahren sehr tief liegt.

## Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

<u>Liegenschaft</u>	Nettomieten pa	Kapitalisierungssatz	Ertragswerte	Buchwerte	Gebäudeversicherungswerte
	CHF	%	CHF	CHF	CHF
4053 Basel, Delsbergerallee 74	211'920	6.25 %	3'390'720	3'400'000	4'285'000
4053 Basel, Güter-/Pfeffingerstr.	572'732	7.25 %	7'899'752	6'910'000	7'814'000
4056 Basel, Wattstrasse 6	149'400	7.25 %	2'060'690	2'070'000	2'143'000
4125 Riehen, Hörnliallee 69	88'860	8.50 %	1'045'412	990'000	1'540'000
4127 Birsfelden, Rheinstrasse	250'776	6.25 %	4'012'416	4'000'000	3'638'000
4133 Pratteln, Mattenweg 8	126'924	7.25 %	1'750'676	1'590'000	1'804'000
4310 Rheinfeldern, Alte Saline	476'700	7.25 %	6'575'172	5'450'000	6'823'000
4492 Tecknau	265'344	7.25 %	3'659'917	3'400'000	5'038'000
<b>Summen</b>	<b>2'142'656</b>		<b>30'394'755</b>	<b>27'810'000</b>	<b>33'085'000</b>

## Fremdmittel, Durchschnittszins, Verschuldungsgrad

**Fremdmittel:** Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir verschiedene Hypothekenformen. Die Fremdmittel nehmen wir bei unterschiedlichen Instituten auf. Die Finanzierung der erworbenen Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken, über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten, als auch über Rollover-Hypotheken. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30-6-00 bei CHF 20'015'000 (im Vorjahr CHF 13'107'500).

**Durchschnittszins:** Die gewogene durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken am Ende des Geschäftsjahres stieg auf 4.19 % (iV 4.03 %). Die Steigerung hängt zusammen mit einem grösseren Anteil an 2. Hypotheken und den höheren Sätzen, die wir bei Erneuerungen von Rollover- und Festhypotheken bezahlen müssen.

**Verschuldungsgrad:** Der auf den Ertragswert bezogene Verschuldungsgrad der Gesellschaft erhöhte sich per Ende des Berichtsjahres auf 65.9 % verglichen mit 60.2 % am Ende des Vorjahrs.

## Cash Flow

Wie schon im letzten Bericht ausgeführt, kommt dem Cash Flow in einer Immobilienanlagegesellschaft wie der unseren eine überaus wichtige Aussagekraft zu. Noch wichtiger als der Gewinn, zeigt der Cash Flow die Fähigkeit der Firma zur Eigenfinanzierung auf. Gemessen in absoluten Zahlen und als Prozentsatz der gesamten Einnahmen hat sich der Cash Flow seit Gründung wie folgt entwickelt:

	In absoluten Zahlen	in % der Einnahmen
1. Geschäftsjahr 1995/96	CHF 57'994	16.1 %
2. Geschäftsjahr 1996/97	CHF 174'697	22.9 %
3. Geschäftsjahr 1997/98	CHF 354'354	34.8 %
4. Geschäftsjahr 1998/99	CHF 377'823	27.3 %
5. Geschäftsjahr 1999/00	CHF 599'176	34.2 %

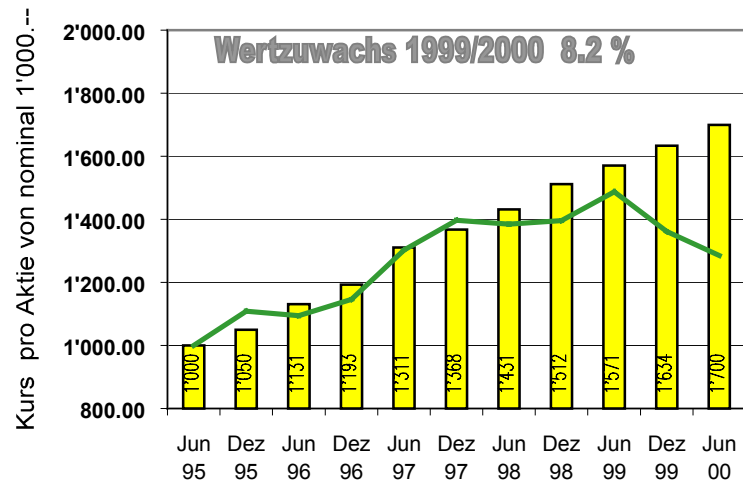
## Entwicklung des inneren Werts der Aktie

		Innerer Wert	Steigerung
Gründung der Gesellschaft	per Juli 1995	100.0 %	
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1996	113.1 %	+ 13.1 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1997	131.1 %	+ 15.9 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1998	143.1 %	+ 9.1 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 1999	157.1 %	+ 9.8 %
Geschäftsabschluss	per 30. Juni 2000	170.0 %	+ 8.2 %

Die detaillierte Berechnung per 30. Juni 2000 finden Sie auf Seite 29

### Immo Vision Basel AG

Entwicklung des inneren Wertes seit der Gründung am 30.6.1998  
verglichen mit dem LIPPER (BOPP ISB) Swiss Real Estate Fund Index





# Entwicklung in unseren Liegenschaften

## **4133 Pratteln: Mattenweg**

Erstmals kam es in dieser Liegenschaft zu keinem einzigen Wohnungswechsel. Die Mieten blieben unverändert. Der Anschluss an die Quartierwärmeversorgung bleibt in Planung. Die Flachdacherneuerung konnte hinausgeschoben werden.

## **4053 Basel-Gundelingen: Güterstrasse/Pfeffingerstrasse**

Die noch aus früheren Zeiten bestehende externe Hauswartung konnten wir endlich durch eine in die Ueberbauung neu eingezogene Hauswartin ersetzen, was für die Mietparteien eine Verbesserung darstellt. Im 1. OG der Pfeffingerstrasse 53 wurde der Umbau auf August 99 abgeschlossen. Damit konnten wir eine weitere 1-Zimmer Wohnung aufheben. Die Etage weist nun eine 4- und eine 3-Zimmer Wohnung auf, anstatt der bisherigen 3-, 2- und 1-Zimmer Kombination. In den oberen Etagen planen wir das Gleiche.

Im Aussenbereich haben wir an der gut frequentierten Passantenlage neu eine beleuchtete Reklamefläche vermietet.

Die Mietverhältnisse sind relativ stabil, es kam lediglich zu vier Wohnungswechseln bei insgesamt 49 Mieteinheiten.

Die Altmieten blieben erneut unverändert.

Der Dachstockausbau zu Wohnungen bleibt weiter in Planung.

## **4056 Basel-St. Johann: Wattstrasse**

Es kam zu drei Wohnungswechseln (bei 15 Einheiten). Im Bereich des gewerblichen Anbaues im Hof planen wir eine Sanierung des Flachdaches.

## **4494 Tecknau: Dorfstrasse/Hauptstrasse**

Die Mietverhältnisse sind nicht mehr so stabil wie früher, es kam bei 24 Wohnungen zu sieben Wohnungswechseln. Die Neuvermietungen erfolgten mit leicht erhöhten Mieten.

## **4310 Rheinfelden: Alte Saline**

Die Vollvermietung hält an und es kam zu keinem einzigen Wohnungswechsel (bei immerhin 25 Mietparteien). Die Mieten blieben unverändert.

# Neu erworbene Liegenschaften

## **4056 Basel-Gundeldingen: Delsbergerallee**

Der Erwerb erfolgte per 1. Oktober 1999.

Im Vorderhaus weist diese wunderschöne Liegenschaft zehn grosse 3-Zimmerwohnungen mit je zwei Terrassen und einer Wohnfläche von durchschnittlich rund 100 m<sup>2</sup> pro Wohnung auf. Der gewerblich nutzbare Bereich im Hinterhaus umfasst mehr als 600 m<sup>2</sup> und stand bei Kaufantritt überwiegend leer. Dazu kommen drei Garagen und zehn Autoabstellplätze.

Die übernommene externe Hauswartung konnten wir durch eine im Haus wohnhafte Hauswartin ersetzen.

Im Wohnteil (Vorderhaus) kam es zu einem Wechsel mit angehobener Miete.

Das Hinterhaus (Gewerbeteil) ist seit 1. Januar 2000 voll vermietet.

Baulich geplant sind der Ersatz der veralteten Ölzentralheizung, die Sanierung des nicht isolierten Flachdaches (Hinterhaus) sowie verschiedene Reparaturen und Verbesserungen im Vorderhaus.

## **4125 Riehen: Hörnliallee**

Der Erwerb erfolgte per 1. Januar 2000.

Dieser Kauf stellt die erste Liegenschaft unserer Gesellschaft in dieser äusserst beliebten Basler Landgemeinde dar. Die schöne und grüne Lage mit Aussicht auf die nach Westen gelegenen Schrebergärten lassen die Wohnlage als sehr attraktiv erscheinen.

Das Haus ist im Baurecht erstellt, dessen erste Laufzeit in acht Jahren abläuft.

Das Baurecht kann von unserer Seite her noch zwei Mal um je 25 Jahre verlängert werden. Baurechtgeberin ist die Einwohnergemeinde Basel.

Die Liegenschaft umfasst zwei 2-Zimmer, vier 3-Zimmer und zwei 4-Zimmerwohnungen, sowie zwei Garagenboxen.

Baulich wurde der Dachboden isoliert und das Treppenhaus aufgefrischt. Die veralteten Garagenflügeltore wurden umgebaut zu Kipptoren mit Fernbedienung. Einen grösseren Kellerraum möchten wir in einen Bastelraum umwandeln.

## **4127 Birsfelden: Rheinstrasse**

Der Erwerb erfolgte auf den 1. Mai 2000.

Diese äusserst solide erstellte Doppelliegenschaft weist 16 Dreizimmerwohnungen und 25 Autoeinstellplätze auf. Zwei Lifte erschliessen alle Geschosse. Ein besonderes Merkmal sind die zugänglichen Sanitärschächte, die den Unterhalt dieser Liegenschaft wesentlich erleichtern. Die Mieten sind preiswert und wegen der idealen und ruhigen Lage in Fussdistanz zum Birskopf sind nur wenig Wohnungswechsel zu erwarten. Wir planen hier keine bedeutenden Investitionen; bei Wechseln werden die Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht.

## **Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr**

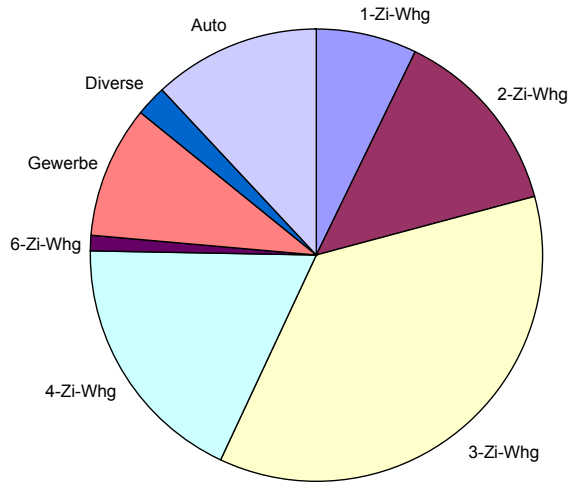
Wir gehen davon aus, dass wir die faktisch bestehende Vollvermietung beibehalten können. Die volle Erfassung der drei im Geschäftsjahr 1999/2000 erworbenen Liegenschaften und die auf Anfang des neuen Geschäftsjahres wirksamen fünf Käufe bringen es mit sich, dass sich die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2000/2001 auf etwa 3.5 Mio CHF hin bewegen dürften. Der Cash Flow wird sich in absoluten Zahlen ebenfalls weiter erhöhen.

Auch wenn wir weiter Ausschau nach geeigneten Liegenschaften halten, wird das kommende Jahr vor allem der Konsolidierung unserer Neuerwerbungen dienen.

### Statistik der Mieterträge nach Wohnungsgrößen / Gewerbeanteil und Flächen

Anzahl	Objekt	Art	Fläche	Nettomiete Jahr theor	Nettomiete / m2 und Jahr	Anteil in %	
						Mietertrag	Fläche
40		1-Zi-Whg	1'240.0	264'216	213.08	7.2%	6.2%
52		2-Zi-Whg	3'079.3	491'796	159.71	13.5%	15.4%
112		3-Zi-Whg	8'742.8	1'321'644	151.17	36.2%	43.8%
47		4-Zi-Whg	4'139.8	671'616	162.23	18.4%	20.7%
2		6-Zi-Whg	230.0	38'160	165.91	1.0%	1.2%
15		Gewerbe	1'458.5	342'836	235.06	9.4%	7.3%
53		Diverse	1'079.3	81'156	75.19	2.2%	5.4%
<b>318</b>		<b>Auto</b>		<b>435'144</b>		<b>11.9%</b>	<b>0.0%</b>
639		TOTAL	19969.7	3'646'568			

### Mieterträge nach Wohnungsgrößen Stand 3.7.2000



# Liegenschaftsverzeichnis

## Stand 30-6-2000

	1-Zi Whg	2-Zi Whg	3-Zi Whg	4-Zi Whg	5-Zi Whg	6-Zi Whg	Läden Büros Gewerbe	Garagen Abstell- plätze	Di- ver- se	Sum- men
<b>4053 BASEL</b>										
Delsbergerallee 74			10				3	13		26
Güterstrasse 170	4	8					2		7	21
Güterstrasse 172	4	8					3		4	19
Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1					8	19
<b>4056 BASEL</b>										
Wattstrasse 6		10	1				2		2	15
<b>4125 RIEHEN</b>										
Hörnliallee 69		2	4	2				2		10
<b>4127 BIRSFELDEN</b>										
Rheinstrasse 24/26			16					25		41
<b>4133 PRATTELN</b>										
Mattenweg 8		4	9							13
<b>4310 RHEINFELDEN</b>										
Alte Saline 12		1	3	3				24	2	33
Alte Saline 14		1	4	4				3	3	15
Alte Saline 16			5	4					2	11
<b>4492 TECKNAU</b>										
Hauptstrasse 22			3	3				2		8
Hauptstrasse 24			3	3				2	2	10
Dorfstrasse 2			3	3				5	1	12
Dorfstrasse 4			3	3				5		11
<b>Summen</b>	<b>11</b>	<b>37</b>	<b>68</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>81</b>	<b>31</b>	<b>264</b>

## Proforma-Liegenschaftsverzeichnis

Stand: 31-7-2000 nach Erwerb von weiteren fünf Liegenschaften

	1-Zi Whg	2-Zi Whg	3-Zi Whg	4-Zi Whg	5-Zi Whg	6-Zi Whg	Läden Büros Gewerbe	Garagen Abstell- plätze	Di- ver- se	Sum- men
<b>4051 BASEL</b>										
Holbeinstrasse 19	8			6			2	15		31
<b>4052 BASEL</b>										
St. Alban-Ring/Rennweg		12	12	12				6	16	58
St. Alban-Rheinweg	20	1	4	1						26
<b>4053 BASEL</b>										
Delsbergerallee 74			10				3	13		26
Güterstrasse 170	4	8					2		7	21
Güterstrasse 172	4	8					3		4	19
Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1					8	19
<b>4056 BASEL</b>										
Wattstrasse 6		10	1				2		2	15
<b>4058 BASEL</b>										
Hammerstrasse 102	1		8				3	201		213
<b>4125 RIEHEN</b>										
Hörnliallee 69		2	4	2				2		10
Stellimattweg 40/44		2	20	2		2		7		33
<b>4127 BIRSFELDEN</b>										
Rheinstrasse 24/26			16					25		41
<b>4133 PRATTELN</b>										
Mattenweg 8		4	9							13
<b>4310 RHEINFELDEN</b>										
Alte Saline 12		1	3	3				24	2	33
Alte Saline 14		1	4	4				3	3	15
Alte Saline 16			5	4					2	11
<b>4492 TECKNAU</b>										
Hauptstrasse 22			3	3				2		8
Hauptstrasse 24			3	3				2	2	10
Dorfstrasse 2			3	3				5	1	12
Dorfstrasse 4			3	3				5		11
<b>Summen</b>	<b>40</b>	<b>52</b>	<b>112</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>310</b>	<b>47</b>	<b>625</b>

## Erfolgsrechnung 1999/2000

<b>Ertrag</b>	<b>1999/00</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Verän-</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>derung</b>
Mietertrag	1'750'586	1'380'717	+ 27 %
Uebrigter Ertrag	580	793	- 27 %
<b>Umsatz</b>	<b>1'751'156</b>	<b>1'381'510</b>	<b>+ 27 %</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Finanzaufwand (1)	666'389	575'881	+ 16 %
Verwaltung (2)	113'029	98'949	+ 14 %
Unterhalt und Reparaturen (3)	248'199	212'283	+ 17 %
Betrieb allgemein (4)	7'969	23'990	- 67 %
Versicherungen und Gebühren (5)	18'893	14'626	+ 29 %
Abschreibung Immobilien (6)	254'395	256'894	- 1 %
<b>Subtotal Betriebsaufwand</b>	<b>1'308'874</b>	<b>1'182'623</b>	<b>+ 11 %</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b>442'292</b>	<b>198'887</b>	<b>+ 122 %</b>
Abschreibung Gründungskosten (7)	- 35'000	- 36'800	- 5 %
Abschreibung von Forderungen (8)	- 23'377	- 16'408	+ 42 %
<b>Jahreserfolg vor Steuern</b>	<b>383'915</b>	<b>145'679</b>	<b>+ 164 %</b>
Direkte Steuern (9)	- 146'634	- 45'050	+ 225 %
<b>Jahreserfolg nach Steuern</b>	<b>237'281</b>	<b>100'629</b>	<b>+ 136 %</b>

Fussnoten (1) bis (9) siehe Seite 26

## Bilanz per 30. Juni 2000

<b>AKTIVEN</b>	<b>Per 30.06.2000</b>	<b>Vorjahr 30.06.</b>
<b>Anlagevermögen</b>	CHF	CHF
Immobilien	27'810'000	19'510'000
Anzahlungen Immobilien	974'000	0
Kapitalerhöhungskosten	35'000	70'000
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>28'819'000</b>	<b>19'580'000</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen	224'601	146'707
Aktive Abgrenzung	0	0
Flüssige Mittel	175'496	428'078
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>400'097</b>	<b>573'785</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>29'219'097</b>	<b>20'153'785</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	5'000'000	5'000'000
Kapitalreserve	910'425	910'425
Gesetzliche Reserve	30'000	20'000
Freie Reserve	300'000	0
Bilanzgewinn	246'814	319'533
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>6'487'239</b>	<b>6'249'958</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Steuerrückstellung	110'000	37'500
Hypotheken	20'015'000	13'107'500
Wandeldarlehen	2'091'960	416'000
Kreditoren, übrige Verbindlichkeiten	288'013	83'001
Bankschulden	103'387	39'721
Passive Abgrenzung	123'498	220'1'5
<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>22'731'858</b>	<b>13'903'785</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>29'219'097</b>	<b>20'153'785</b>



## Anhang zur Jahresrechnung

<b>Allgemein:</b>	Zweck der Gesellschaft ist Uebernahme, Verkauf und Verwaltung von Sachwerten inkl. Grundeigentum.												
<b>Rechnungslegung:</b>	Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt.												
<b>Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen:</b>	Keine												
<b>Verpfändete Aktiven, Eigentumsvorbehalte:</b>	Im Rahmen der banküblichen Hypothekarfinanzierung bestehen auf den Immobilien Grundpfandbelastungen: <table><thead><tr><th></th><th>30-6-2000</th><th>Vorjahr</th></tr><tr><th>Buchwert grundpfand-belasteter Immobilien:</th><th>CHF</th><th>CHF</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>27'810'000.-</td><td>19'510'000.-</td></tr><tr><td>Stand Hypotheken:</td><td>20'015'000.-</td><td>13'107'000.-</td></tr></tbody></table>		30-6-2000	Vorjahr	Buchwert grundpfand-belasteter Immobilien:	CHF	CHF		27'810'000.-	19'510'000.-	Stand Hypotheken:	20'015'000.-	13'107'000.-
	30-6-2000	Vorjahr											
Buchwert grundpfand-belasteter Immobilien:	CHF	CHF											
	27'810'000.-	19'510'000.-											
Stand Hypotheken:	20'015'000.-	13'107'000.-											
<b>Leasingverbindlichkeiten:</b>	Keine												
<b>Brandversicherungswert:</b>	Die Gebäudeversicherungswerte für die Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 33'085'000.- (Vorjahr CHF 23'488'000.-)												
<b>Personalvorsorge:</b>	Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal												
<b>Anleiensobligationen:</b>	Keine												
<b>Beteiligungen:</b>	Keine												
<b>Auflösung Reserven:</b>	Keine												
<b>Aufwertungen:</b>	Keine												
<b>Eigene Aktien:</b>	Keine												
<b>Aktienkapital:</b>	Das voll liberierte Aktienkapital von CHF 5'000'000.- ist aufgeteilt in 4'500 Namenaktien zu CHF 100.- und 4'550 Namenaktien zu CHF 1'000.-. Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 23. Oktober 1998 besteht eine bis zum 30. September 2000 befristete genehmigte Kapitalerhöhung um CHF 2'500'000.- auf CHF 7'500'000.- durch Ausgabe von 2'250 Namenaktien zu CHF 100.- und 2'275 Namenaktien zu CHF 1'000.-.												
<b>Andere Angaben:</b>	Keine												

## Jahresrechnung 1999 / 2000

### Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

## IMMO VISION BASEL AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2000 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes, wonach die Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes Gesetz und Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

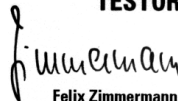
Basel, 14. Juli 2000  
UF

### Beilagen

- Jahresrechnung
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Eigenkapital
- Mittelfluss
- Sachanlagen
- Anhang
- Bilanzgewinn

00 - 1184 - 10

TESTOR TREUHAND



**Felix Zimmermann**  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Mandatsleiter



**Ulrich Forster**  
Treuhandler mit eidg. Fachausweis  
Leitender Revisor

## Bilanzgewinn CHF CHF

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:	<b>1999/2000</b>	Vorjahr
Gewinnvortrag	<b>9'533</b>	218'904
Jahresgewinn	<b><u>237'281</u></b>	<u>100'629</u>
Bilanzgewinn	<b><u>246'814</u></b>	<u>319'533</u>

## Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	<b>1999/2000</b>	Vorjahr
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	<b>10'000</b>	10'000
Zuweisung an die freie Reserve	<b>200'000</b>	300'000
Vortrag auf neue Rechnung	<b><u>36'814</u></b>	<u>9'533</u>
Bilanzgewinn	<b><u>246'814</u></b>	<u>319'533</u>

## Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar-, Darlehens- und Baurechtszinsen, sowie die Ueberzugszinsen/-kommissionen des Mietzinskontos.
- (2) Unter die Verwaltungskosten fallen Verwaltung der Liegenschaften und der AG, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften werden hier zusammengefasst.
- (4) Die Betriebskosten umfassen den Teil der Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.
- (6) Die steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen wurden nicht ausgeschöpft.
- (7) Kapitalerhöhungskosten (Stempel!) werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Den aktivierten Restwert per 30-6-00 finden Sie in der Bilanz unter dem Anlagevermögen.
- (8) Die Abschreibungen von Forderungen umfassen mögliche Mietzinsverluste zB bei Mietparteien mit Zahlungsrückständen.
- (9) Höhere Erträge der Gesellschaft haben höhere Steuern zur Folge.

# Eigenkapital

	Aktien- kapital CHF	Kapital- reserve CHF	Reser- ven CHF	Bilanz- gewinn CHF	Total CHF
Gründungsbilanz	300'000	--	--	--	
Kapitalerhöhung 21-6-96	2'100'000	--	--	--	
Jahresgewinn 1995/96	--	--	--	12'054	
<b>Bilanz 30. Juni 1996</b>	<b>2'400'000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>12'054</b>	<b>2'412'054</b>
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	5'000	- 5'000	
Bilanz 1. Juli 1996	2'400'000	--	5'000	7'054	
Kapitalerhöhung 30-6-97	1'200'000	300'000	--	--	
Jahresgewinn 1996/97	--	--	--	78'497	
<b>Bilanz 30. Juni 1997</b>	<b>3'600'000</b>	<b>300'000</b>	<b>5'000</b>	<b>85'551</b>	<b>3'990'551</b>
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	5'000	- 5'000	
Bilanz 1. Juli 1997	3'600'000	300'000	10'000	80'551	
Jahresgewinn 1997/98	--	--	--	148'353	
<b>Bilanz 30. Juni 1998</b>	<b>3'600'000</b>	<b>300'000</b>	<b>10'000</b>	<b>228'904</b>	<b>4'138'904</b>
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	10'000	- 10'000	
Bilanz 1. Juli 1998	3'600'000	300'000	20'000	218'904	
Kapitalerhöhung 23-10-98	1'400'000	610'425	--	--	
Jahresgewinn 1998/99	--	--	--	100'629	
<b>Bilanz 30. Juni 1999</b>	<b>5'000'000</b>	<b>910'425</b>	<b>20'000</b>	<b>319'533</b>	<b>6'249'958</b>
Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	10'000	- 10'000	
Zuweisung freie Reserve	--	--	300'000	- 300'000	
Bilanz 1. Juli 1999	5'000'000	910'425	310'000	9'533	
Jahresgewinn 1999/2000	--	--	--	237'281	
<b>Bilanz 30. Juni 2000</b>	<b>5'000'000</b>	<b>910'425</b>	<b>310'000</b>	<b>246'814</b>	<b>6'487'239</b>
Vorgesehene Gewinnverwendung:					
Zuweisung allg. Reserve	--	--	10'000	- 10'000	
Zuweisung freie Reserve	--	--	200'000	- 200'000	
Bilanz 1. Juli 2000	5'000'000	910'425	540'000	36'814	6'487'239

# Mittelflussrechnung 1999/2000

	1999/2000 CHF	Vorjahr CHF
<b>Geldfluss aus Betrieb</b>		
Jahreserfolg	237'281	100'629
Abschreibungen	289'395	293'694
Rückstellungen	72'500	- 16'500
<b>Cash Flow</b>	<b>599'176</b>	<b>377'823</b>
<b>Veränderung Netto-Umlaufvermögen</b>		
Zunahme Netto-Umlaufvermögen	0	- 35'105
Abnahme Netto-Umlaufvermögen	29'511	0
<b>Investitionen/Devestitionen</b>		
Investitionen Sachanlagen	- 9'528'395	- 1'375'894
Aktivierung Kapitalerhöhungskosten	0	- 39'800
	<b>- 9'528'395</b>	<b>- 1'415'694</b>
<b>Finanzierung</b>		
Abnahme langfristiger Passiven	0	- 594'000
Zunahme langfristige Passiven	8'583'460	0
Erhöhung Aktienkapital	0	1'400'000
Agio aus Erhöhung Aktienkapital	0	610'425
	<b>8'563'460</b>	<b>1'416'425</b>
<b>Veränderung finanzielle Mittel</b>	<b>- 316'248</b>	<b>343'449</b>

## Berechnung des inneren Werts der Aktie per 30. Juni 2000

Liegenschaften	Buch- wert	Geb. Vers.	Netto- mieten	Brutto- rendite	<b>Summen</b>
BL Pratteln	1'590'000	1'804'000	126'924	7.25%	1'750'676
BS Güterstrasse	6'910'000	7'814'000	572'732	7.25%	7'899'752
BS Wattstrasse	2'070'000	2'143'000	149'400	7.25%	2'060'690
BL Tecknau	3'400'000	5'038'000	265'344	7.25%	3'659'917
AG Rheinfelden	5'450'000	6'823'000	476'700	7.25%	6'575'172
BS Delsbergerallee	3'400'000	4'285'000	211'920	6.25%	3'390'720
BS Riehen	990'000	1'540'000	88'860	8.50%	1'045'412
BL Birsfelden	4'000'000	3'638'000	250'776	6.25%	4'012'416
<b>Summen</b>	<b>27'810'000</b>	<b>33'085'000</b>	<b>2'142'656</b>	<b>7.05%</b>	<b>30'394'755</b>
<b>Abzüge</b>					
FK Hypotheken					-20'015'000
FK Kreditoren					-391'400
FK Wandeldarlehen					-2'091'960
Passive Abgrenzung					-123'498
Latente Steuern					-646'189
<b>Zuschläge</b>					
Flüssige Mittel					175'496
Forderungen					224'601
Anzahlungen Käufe					974'000
Aktive Abgrenzung					-
Subtotal = Innerer Wert der AG					8'500'805
<b>Aktienkapital</b>					<b>5'000'000</b>
Differenz					3'500'805
<b>Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts</b>					<b>170.0%</b>
Differenz Ertragswert zu Versicherungswert absolut					-2'690'245
Differenz Ertragswert zu Versicherungswert in %					-8.1%
Innerer Wert per 30-6-00					157.1%
<b>Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr</b>					<b>8.2%</b>

# Anhang: Fondsvergleich

## Der Gesamtmarkt für die indirekte Geldanlage in CH-Immobilien

Immobilienfonds und Immobilien-Aktiengesellschaften bilden zusammen den Gesamtmarkt für die indirekte Geldanlage in Schweizer Immobilien. In jüngster Zeit ist viel Bewegung in diesen Markt gekommen. Der Gesamtmarkt wächst. Einerseits kam mit dem „Swiss Re ImmoPLUS“ ein gewichtiger Fonds dazu, andererseits wurden nicht weniger als sechs börsenkotierte Aktiengesellschaften für Immobilienanlagen geschaffen bzw. angekündigt.

Die meisten Immobilienfonds sind schwergewichtig im Wohnbereich tätig, ganze zwei Fonds weisen weniger als 50 % Anlagen im Wohnbereich auf. Ganz anders die neugebildeten Immobilienanlagesellschaften. Diese investieren fast exklusiv in den Büro- und gewerblichen Bereich. Den höchsten Anteil verzeichnet Allreal mit 30 % Anlagen im Wohnbereich, alle anderen Neulinge weisen Wohnanteile von weniger als 10 % auf.

Wir wissen es: Vor allem ausländisches Geld soll in diese Börsenneulinge fließen, und das ist mit Anlagen in Wohnimmobilien (noch) nicht möglich. Kommt dazu, dass der Büro- und Gewerbebereich derzeit viel dynamischer und profitabler erscheint als der Wohnbereich - dafür ist dann der Absturz in schlechten Zeiten auch um so grösser.

Der Markt für die indirekte Geldanlage wächst nicht nur durch Neugründungen von Immobilienanlagegesellschaften. Bestehende AGs expandieren und mehrere Immobilienfonds haben grössere Liegenschaftspakete erworben (zB SIMA CHF 210 Mio, SIAT CHF 118 Mio und Solvalor 61 CHF 106 Mio).

Die Uebersicht zeigt klar, wie stark die Fonds immer noch den Gesamtmarkt dominieren. Sie kontrollieren nicht weniger als 70 % der Liegenschaftswerte und 75 % der Mieteinnahmen. Auch wenn die Immobilienanlagegesellschaften in den nächsten Jahren stark wachsen dürften, werden dies die Fonds ebenfalls tun.

Fonds- rang	Indirekte Geldanlage in CH-Immobilien in % bzw. Mio CHF		1999	Markt- anteil	Mieten pa	Buch- wert	Verkehrs- wert	Wohn- anteil
				MA	ME/pa	BW	VW	WAT
	Immo Vision Basel	AG		0.16%	1.8	28.8	30.4	90%
	Welinvest Basel	AG		0.41%	4.4	47.1	75.3	90%
30	Swissfonds 2	Fonds		0.47%	5.1	49.6	74.3	100%
29	Swissinvest	Fonds		0.50%	5.4	76.1	95.9	100%
28	REVIT	Fonds		0.50%	5.4	54.0	75.8	100%
27	UNIM Genève	Fonds		0.51%	5.5	47.7	71.9	90%
26	Clair-Logis	Fonds		0.51%	5.5	67.3	68.2	100%
25	FIR 1970	Fonds		0.61%	6.5	58.3	77.7	100%
	A&A	AG		0.65%	7.0	100.0	100.0	KA
24	Centralfonds	Fonds		0.67%	7.3	76.2	92.0	88%
23	Swissfonds 1	Fonds		0.71%	7.6	84.2	114.3	100%
	SPS Swiss Prime Site	AG		0.84%	9.0	448.0	464.4	2%
22	MI-Fonds Immo	Fonds		0.86%	9.3	167.8	174.9	85%
21	Réalité	Fonds		0.91%	9.8	159.4	150.6	86%
	Agruna Zug	AG		0.95%	10.2	98.3	145.7	75%
20	UBS Swissreal	Fonds		1.14%	12.2	179.8	191.5	25%
19	Swissimmobil Serie D	Fonds		1.29%	13.8	78.0	201.4	96%
	Warteck Invest Basel	AG		1.36%	14.6	246.8	237.1	33%
18	Coop Immofonds	Fonds		1.25%	13.4	198.1	228.3	90%
17	Foncipars Série II	Fonds		1.31%	14.1	129.6	181.4	100%
16	Siat 63	Fonds		1.58%	17.0	210.7	271.7	71%
15	IMMOVIT	Fonds		1.63%	17.5	241.9	282.6	83%
14	Anfos 2	Fonds		1.62%	17.5	178.0	245.5	80%
13	Solvalor 61	Fonds		1.86%	20.0	345.8	377.0	85%
12	FIR	Fonds		2.08%	22.4	150.7	267.6	96%
11	Swissimmobil 1961	Fonds		2.08%	22.4	277.3	346.8	96%
	Züblin	AG		2.11%	22.7	330.1	330.1	0%
10	Foncipars Série Anc.	Fonds		2.22%	23.9	205.6	332.1	87%
9	Anfos 1	Fonds		2.22%	23.9	262.8	351.4	87%
	Maag Holding Zürich	AG		2.30%	24.8	229.3	229.3	0%
8	Immofonds	Fonds		2.80%	30.1	285.5	432.0	97%
7	Swissca Ifca	Fonds		2.89%	31.1	344.6	462.2	92%
6	Swiss Re ImmoPLUS	Fonds		3.08%	33.1	545.3	577.6	20%
	Allreal	AG		3.25%	35.0	504.0	504.0	30%
5	La Foncière	Fonds		4.87%	52.5	351.6	619.4	75%
4	Siat	Fonds		5.28%	56.8	649.9	898.8	67%
3	Swissimmobil nS	Fonds		5.50%	59.2	605.0	909.6	59%
2	Interswiss	Fonds		6.42%	69.1	976.3	972.5	52%
	PSP	AG		6.50%	70.0	1'081.0	1'081.0	5%
	Intershop Holding W'thur	AG		6.62%	71.3	987.1	987.1	9%
1	UBS SIMA	Fonds		17.51%	188.5	2'370.9	2'942.8	58%
Summe = Marktgrösse				100.0%	1'077	13'528	16'272	
Marktanteil 5 Grösste				42.6%	567	7'022	8'411	
Marktanteil Fonds				74.8%	806	9'428	12'088	
Marktanteil Immo-AGs				25.2%	271	4'100	4'184	



## Vergleich mit allen 30 Immobilienfonds

Im Anhang zu unserem zweiten Geschäftsbericht haben wir mit einem Vergleich der Zahlen unserer Firma mit denen von vier Immobilienfonds begonnen. In der Zwischenzeit konnten wir diesen Vergleich auf alle 30 Fonds ausweiten.

### Wie die Immobilienfonds und die Immo Vision gearbeitet haben

#### Die Vergleichsmethode

Wie in den vergangenen Jahren haben wir in den Tabellen auf den folgenden Seiten die Kosten der Fonds bzw. unserer Firma in Prozent der gesamten Einnahmen ausgedrückt. Auf diese Weise wird die Kostenstruktur an den Einnahmen gemessen, was uns immer noch die beste Vergleichsmethode scheint.

#### Die Fondszahl

Gemäss Angaben der Eidg. Bankenkommision waren im Jahr 1999 insgesamt 31 Immobilienfonds mit Anlagen in der Schweiz zugelassen.

#### Was umfasst der diesjährige Vergleich?

Die diesjährige Untersuchung umfasst nun alle in der Schweiz tätigen Immobilienfonds und kann damit Anspruch auf eine repräsentative Untersuchung erheben. Nicht in den Vergleich einbezogen haben wir den „CS 1a ImmoPK“, da sich dieser nicht an Privatpersonen, sondern an Pensionskassen richtet.

Die Fonds sind dabei nach der Grösse der jährlichen Mieteinnahmen gegliedert. Interessant sind für uns die vier kleinsten Fonds (Swissfonds 2, Swissinvest, Revit und Clair-Logis). Sie sind je etwa drei mal so gross wie unsere Firma.

#### Welchen Kriterien gilt unser Vergleich?

Erneut interessierte uns der spezifische Fondsaufwand, die steuerliche Belastung der einzelnen Fonds und die Abschreibungen bzw. Rückstellungen, welche wichtige Hinweise für die Eigenfinanzierung liefern, sowie die Summe des technisch bedingten, reinen Liegenschaftenaufwandes, der nicht nur die Unterhaltskosten umfasst, sondern der auch angeben kann, ob die Liegenschaften unterhaltsintensiv sind bzw. ob viel investiert wird.

#### Hypothekarbelastung und Verschuldungsgrenze

Immobilienfonds können sich nicht beliebig verschulden, da sonst die Rückzahlung der Anteilscheine gefährdet ist. Gesetzlich ist die maximale Verschuldung auf 50 % - vom Verkehrswert der Liegenschaften gerechnet - begrenzt.

Auch wenn die meisten Fonds wenig Fremdmittel einsetzen, weisen doch acht Fonds eine Verschuldung von mehr als 30 % auf. Solvalor 61 und Réalité liegen

an der Spitze, haben sie doch ihre Verschuldung auf 41.4 % erhöht, beim Solvalor 61 ging dies allerdings mit einer erheblichen Geschäftsausweitung einher.

#### Der fondsspezifische Aufwand

Die Zahlen für die Liegenschaftsverwaltung und den Sonderaufwand wegen der Fondskonstruktion können leider nicht mehr voll mit dem Vorjahr verglichen werden, da die von der UBS gemanagten Fonds dazu übergegangen sind, die Kosten der Liegenschaftsverwaltung nicht mehr gesondert auszuweisen, sondern dem Fondsaufwand zu belasten. Dieses Problem kann gelöst werden, indem wir eine zusätzliche Vergleichszahl angeben, nämlich die Summe von Liegenschaftsverwaltung und Sonderaufwand für die Fonds.

Der durch die besondere Fondskonstruktion verursachte Sonderaufwand macht minimal 2.5 % (iV 3.2 %) bis maximal 11.1 % (iV 8.4 %) der gesamten Einnahmen aus.

Als günstigster Fonds arbeitete der MI Fonds Immo mit nur 2.5 % Sonderaufwand, der teuerste ist der UBS SIMA mit 11.1 %, allerdings einschliesslich der Liegenschaftsverwaltung.

Verglichen damit weist die kleine Immo Vision Basel AG einen Aufwand für die AG (VR, Revision, GV und Werbung) gerade 1.6 % der Einnahmen aus.

#### Fondsspezifischer Aufwand einschliesslich Liegenschaftsverwaltung

Als günstigster Fonds schneidet wiederum der MI Fonds Immo ab, der mit 7.5 % Aufwand sogar in die Nähe der Immo Vision Basel AG rückt, die dafür insgesamt 6.5 % der Mieteinnahmen ausgegeben hat. Mit 13.6 % liegt REVIT am höchsten, gefolgt vom Swiss Re ImmoPlus Fonds mit 13.2 %.

#### Steuern

Die Fonds haben den steuerlichen Aufwand leicht vermindern können. Die 26 Fonds, welche die Steuern separat aufführen, weisen Steuern in der Grössenordnung von 1.6 % (MI Fonds Immo) bis 18.6 % (Solvalor 61) aus. Bei neun Fonds lag die Steuerbelastung zwischen 1.6 und 4.7 %, bei acht zwischen 5.2 und 7.6 % und bei neun zwischen 10.9 und 18.6 %.

Die steuerliche Belastung bei der Immo Vision Basel AG hat von 3.2 % auf 8.4 % zugenommen.

#### Abschreibungen und Rückstellungen

Abschreibungen werden nur von wenigen Fonds vorgenommen. Viel wichtiger für sie sind die Rückstellungen. Wir haben deshalb diese beiden Posten - die miteinander ja eng verwandt sind - zusammen genommen.

Immerhin elf von 29 Fonds haben Abschreibungen und Rückstellungen in bedeutendem Ausmass gebildet, nämlich in der Größenordnung von 4.5 % bis 25.1 %. Bei fünf Fonds lag die Aufzinsung zwischen 0.6 % bis 3.2 %. Bei 13 Fonds kam es netto sogar zur Auflösung von Rückstellungen und zwar im Ausmass von 0.1 % bis 14.9 %. Diese lebten schlicht von der Substanz.

Bei der Immo Vision Basel AG lagen die Abschreibungen mit 20.7 % leicht höher als im Vorjahr (19.8 %).

#### Technisch bedingter, reiner Liegenschaftenaufwand

Die Fonds wenden dafür zwischen 19.6 % und 50.8 % der Mieteinnahmen auf. Der Ausreisser beim FIR 1970 mit 91.8 % dürfte eine Ausnahme bilden, die auf Sonderaufwendungen zurückzuführen ist.

Die Immo Vision Basel AG hat hier 30.3 % der Einnahmen aufgewendet, was - angesichts der mehrheitlich älteren Bausubstanz - als recht gute Zahl gelten darf.

#### Wie rentabel sind Immobilienfonds?

Im untersten Bereich der Tabelle haben wir nicht die - je nach Zinslage schwankenden Börsenkurse - verglichen, sondern die Inventarwerte unter Berücksichtigung der Ausschüttungen. Die Inventarwerte sind dann mit den inneren Werten der Immo Vision Basel AG vergleichbar, die keine Ausschüttungen vornimmt. Die Inventarwerte incl. Ausschüttung der 29 Immobilienfonds sind - trotz dem erneuten Ausreisser nach unten beim Réalité - gegenüber dem Vorjahr leicht gewachsen. Drei Fonds steigerten ihren inneren Wert um 2.1 % bis 2.5 %, dreizehn Fonds zwischen 2.6 % und 4.9 %, zehn Fonds zwischen 5.1 % und 6.5 %. Spitzenwerte erreichten Swiss Re Immo Plus mit 7.4 %, MI Fonds Immo mit 7.6 % und Clair Logis mit 9.9 %. Mit dieser Steigerung hat Clair Logis als erster Fonds die Immo Vision Basel AG geschlagen, die ihren inneren Wert um „nur“ 8.2 % steigern konnte. Chapeau und herzliche Gratulation.

#### Schütten die Fonds Gewinn oder auch Substanz aus?

Nicht weniger als 13 der 30 Fonds weisen nach der Ausschüttung einen geringeren Inventarwert auf, als vor einem Jahr. Diese Fonds bezahlten somit einen Teil der Ausschüttung mit der eigenen Substanz, was sich in härteren Zeiten bitter rächen wird. Diese Politik hat viel mit Kurspflege zu tun, aber wenig mit verdienten Gewinnen, und sie geht im Wortsinn an die Substanz.

## **Kommentar:**

Der nun aus 30 Immobilienfonds bestehende Sektor hat als Ganzheit betrachtet im Geschäftsjahr 1999 bzw. 1998/99 etwas besser gearbeitet, als im Jahr vorher. Die bessere Wirtschaftslage und die nur geringfügig gewachsene Hypothekarschuldung dürfte diesen Sektor aber in den kommenden Jahre beflügeln.

Der auf alle 30 Fonds ausgeweitete Vergleich hat die Ergebnisse der ersten Jahre bestätigt. Damit ist unser Fondsvergleich umfassend und vollständig geworden. Unsere Schlussfolgerungen lauten:

- **Der fondsspezifische Sonderaufwand ist beachtlich;**

- **die steuerliche Belastung der Fonds liegt im Rahmen von ganz normalen Immobilien-Aktiengesellschaften;**
- **einzelne Immobilienfonds lösen netto Rückstellungen auf, leben also immer noch von den früheren guten Zeiten;**
- **die Immo Vision Basel AG steigerte ihren inneren Wert wesentlich stärker als 29 der 30 untersuchten Fonds.**

Die diesjährigen Ergebnisse stellen für uns einen wichtigen Ansporn dar, weiterhin besser zu arbeiten als die Immobilienfonds.

HRR/HRH

ERFOLGSRECHNUNG	Jahr:	Immo Vision Basel AG					Swiss-	Swiss-
		99-00	98-99	97-98	96-97	95-96	fonds 2 98-99	Invest 98-99
<b>Einnahmen = Umsatz</b>								
Nettomieten pa in Mio CHF (Ist)		1.8	1.4	1.0	0.8	0.4	5.1	5.4
Mieten		100.0%	98.8%	100%	99.9%	99.7%	80.6%	79.0%
Aktiviert Bauzinsen		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.4%
Kapitalgewinne, realisiert		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.5%
Auflösung von Rückstellungen		0.0%	1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	18.7%	13.7%
Sonstige Erträge		0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.3%	0.1%	0.5%
<b>Ausgaben Immobezogen</b>								
Hypo zinsen		38.1%	41.2%	39.5%	50.6%	66.0%	8.6%	11.9%
Darlehenszinsen		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.8%
Unterhalt/Reparatur		14.2%	15.2%	6.6%	9.7%	5.1%	25.7%	25.7%
Liegenschaftenaufwand		1.5%	2.8%	3.0%	6.1%	6.9%	6.1%	0.4%
Verwaltungsaufwand Immo		4.9%	6.3%	7.6%	6.1%	5.0%	3.1%	4.6%
Steuern/Abgaben		8.4%	3.2%	5.6%	6.0%	3.0%	6.2%	2.1%
Abschreibungen		16.5%	21.0%	18.4%	9.3%	10.0%	0.0%	1.4%
Rückstellungen		4.1%	0.0%	1.9%	0.0%	0.0%	3.8%	2.9%
Sonstiger Aufwand		1.3%	1.2%	2.9%	2.2%	0.6%	0.2%	1.5%
Verwaltungsaufwand AG		1.6%	0.8%					
Schätzungsaufwand							0.5%	0.9%
Vergütung Fondsleitung							5.3%	3.3%
Vergütung Depotbank							0.6%	0.7%
<b>Nettoertrag</b>		13.6%	8.4%	14.6%	10.3%	3.4%	39.7%	40.3%
A Zinsaufwand		38.1%	41.2%	39.5%	50.6%	66.0%	8.8%	12.7%
B Abschreibungen/Rückstellung		20.7%	19.8%	20.3%	9.3%	10.0%	-14.9%	-9.4%
C Technischer Immoaufwand		30.3%	28.6%	25.7%	30.1%	20.6%	41.4%	34.2%
D Aufwand AG bzw Fonds		1.6%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	4.8%
E Aufwand D+Lieg-Verwaltung		6.5%	7.1%	7.6%	6.1%	5.0%	9.5%	9.3%
F Gewinn		13.6%	8.4%	14.6%	10.3%	3.4%	39.7%	40.3%
<b>Cash Flow (Summen B+E)</b>		34.2%	28.2%	34.9%	19.6%	13.4%	24.8%	31.0%
Inventar/Innerer Wert Vorjahr		157.1	143.1	131.1	113.1	100.0	233.2	233.2
Ausschüttung lfd Jahr		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.0	12.0
Inventarwert Berichtsjahr		170.0	157.1	143.1	131.1	113.1	234.5	234.5
<b>Wertzuwachs incl. Ausschüttung</b>		8.2%	9.8%	9.2%	15.9%	13.1%	5.7%	5.7%
Hypobelastung auf Verkehrswert		65.9%	60.2%	70.5%	72.0%	65.1%	33.8%	33.8%

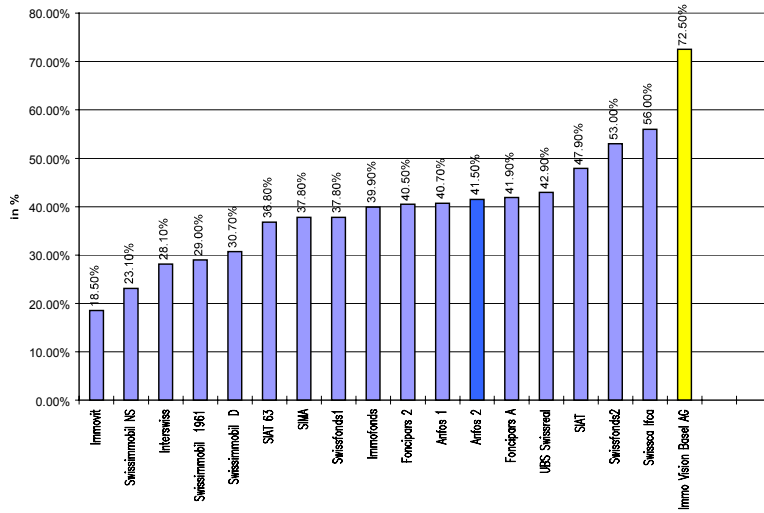
28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18
RE- VIT 1999	UNIM 1999	Clair- Logis 98-99	FIR 1970 98-99	Central fonds 1999	Swiss- fonds1 98-99	MI- Fonds 1999	Ré- alité 98-99	UBS Swiss- real 1999	Swiss- immo- bil D 1999	Coop Immo- fonds 1999
5.4	5.5	5.5	6.5	7.3	7.6	9.3	9.8	12.2	13.8	13.4
99.9%	100.0%	97.9%	89.7%	97.3%	87.9%	82.0%	88.8%	97.0%	97.3%	98.2%
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	0.0%	11.6%	3.1%	3.6%	2.8%	2.4%	1.5%
0.1%	0.0%	2.1%	1.3%	2.7%	0.1%	14.9%	5.0%	0.2%	0.4%	0.3%
<b>56.3%</b>	<b>65.6%</b>	<b>65.8%</b>	<b>108.4%</b>	<b>71.2%</b>	<b>54.0%</b>	<b>55.5%</b>	<b>61.4%</b>	<b>35.1%</b>	<b>45.2%</b>	<b>37.1%</b>
17.7%	17.2%	11.8%	5.4%	15.8%	15.3%	13.3%	23.6%	9.2%	0.0%	6.9%
1.5%	0.2%	0.5%	5.1%	1.8%	1.0%	2.3%	0.0%	3.8%	0.1%	0.1%
15.1%	13.4%	10.0%	20.9%	16.6%	18.5%	16.9%	10.9%	9.5%	11.9%	12.2%
3.0%	24.4%	10.0%	9.5%	11.0%	4.5%	1.7%	10.4%	5.7%	9.7%	11.5%
5.3%	5.1%	6.5%	6.1%	5.0%	3.5%	5.1%	4.6%	4.9%	4.9%	4.9%
<b>7.4%</b>	<b>0.0%</b>	<b>14.5%</b>	<b>11.1%</b>	<b>7.0%</b>	<b>6.4%</b>	<b>1.6%</b>	<b>10.9%</b>	<b>2.0%</b>	<b>11.5%</b>	<b>0.0%</b>
6.5%	0.0%	0.0%	0.0%	13.6%	4.6%	0.7%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%
0.0%	5.4%	12.5%	6.1%	0.0%	0.0%	13.3%	0.0%	0.0%	6.9%	0.7%
0.4%	0.2%	0.1%	44.3%	0.5%	0.1%	0.6%	0.5%	0.1%	0.1%	0.8%
0.6%	0.7%	1.5%	1.9%	0.7%	0.4%	0.3%	1.1%	0.1%	0.5%	1.2%
7.2%	3.4%	3.0%	2.8%	2.6%	5.9%	1.5%	3.0%	5.9%	3.7%	3.6%
0.6%	0.3%	0.5%	0.4%	0.8%	0.6%	0.7%	1.3%	-0.2%	0.7%	1.6%
34.9%	30.0%	29.2%	-13.5%	24.7%	39.2%	42.1%	33.1%	59.2%	49.9%	56.5%
19.2%	17.3%	12.3%	10.5%	17.6%	16.3%	15.7%	23.6%	12.9%	0.1%	7.0%
<b>6.5%</b>	<b>5.4%</b>	<b>12.5%</b>	<b>-3.0%</b>	<b>13.6%</b>	<b>-6.9%</b>	<b>10.9%</b>	<b>-3.0%</b>	<b>-2.8%</b>	<b>4.5%</b>	<b>-0.7%</b>
31.1%	43.0%	41.1%	91.8%	40.0%	33.1%	25.8%	37.2%	22.2%	38.2%	29.4%
<b>8.3%</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.9%</b>	<b>5.1%</b>	<b>4.1%</b>	<b>6.8%</b>	<b>2.5%</b>	<b>5.5%</b>	<b>5.8%</b>	<b>4.9%</b>	<b>6.4%</b>
<b>13.6%</b>	<b>9.4%</b>	<b>11.4%</b>	<b>11.2%</b>	<b>9.1%</b>	<b>10.3%</b>	<b>7.5%</b>	<b>10.0%</b>	<b>10.6%</b>	<b>9.8%</b>	<b>11.3%</b>
34.9%	30.0%	29.2%	-13.5%	24.7%	39.2%	42.1%	33.1%	59.2%	49.9%	56.5%
<b>41.4%</b>	<b>35.4%</b>	<b>41.7%</b>	<b>-16.5%</b>	<b>38.3%</b>	<b>32.3%</b>	<b>53.0%</b>	<b>30.1%</b>	<b>56.4%</b>	<b>54.4%</b>	<b>55.8%</b>
1332.0	3514.2	611.4	1737.9	2539.7	899.7	134.1	203.4	179.2	6234.4	427.7
57.0	160.0	24.0	77.0	105.0	49.0	7.0	7.3	10.5	245.0	18.0
1348.3	3583.6	648.2	1698.0	2551.8	906.1	137.3	187.4	175.3	6196.9	424.9
5.5%	6.5%	9.9%	2.1%	4.6%	6.2%	7.6%	-4.3%	3.7%	3.3%	3.5%
32.8%	38.5%	28.9%	10.8%	4.6%	33.3%	23.5%	41.4%	12.9%	0.0%	0.0%

Fondsvergleich 1999	17	16	15	14	13	12	11
	Fonci-	Siat	IMMO-	Anfos	Sol-	FIR	Swiss-
	pars	63	IMMO-	2	valor		immo-
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	II	VIT	VIT	2	61	1999	bil 61
	Jahr: 1999	98-99	98-99	98-99	98-99	1999	1999
<b>Einnahmen = Umsatz</b>							
Nettomieten pa in Mio CHF (Ist)	14.1	17.0	17.5	17.5	20.0	22.4	22.4
Mieten	97.4%	96.5%	98.3%	85.2%	97.5%	92.3%	98.9%
Aktivierete Bauzinsen	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.1%	0.0%	0.0%
Kapitalgewinne, realisiert	0.0%	0.0%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
Auflösung von Rückstellungen	2.5%	3.4%	0.0%	14.3%	1.9%	6.3%	0.1%
Sonstige Erträge	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.5%	1.5%	0.2%
<b>Ausgaben Immobezogen</b>							
Hypozinsen	3.6%	3.0%	19.7%	3.0%	8.3%	3.0%	0.0%
Darlehenszinsen	0.1%	2.8%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	2.1%
Unterhalt/Reparatur	11.0%	15.4%	7.3%	20.6%	11.1%	20.2%	9.9%
Liegenschaftenaufwand	8.3%	6.6%	9.1%	7.0%	14.4%	9.2%	5.9%
Verwaltungsaufwand Immo	0.9%	4.8%	4.3%	2.0%	6.2%	6.2%	4.1%
Steuern/Abgaben	<b>12.6%</b>	<b>5.2%</b>	<b>5.2%</b>	<b>3.8%</b>	<b>18.6%</b>	<b>12.3%</b>	<b>4.7%</b>
Abschreibungen	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	4.1%	0.0%
Rückstellungen	0.7%	4.1%	0.0%	2.1%	5.2%	8.4%	1.6%
Sonstiger Aufwand	0.1%	0.1%	0.3%	0.1%	0.5%	0.0%	1.8%
Verwaltungsaufwand AG							
Schätzungsaufwand	0.1%	0.4%	0.6%	0.1%	0.6%	0.6%	0.4%
Vergütung Fondsleitung	9.8%	2.7%	3.8%	7.4%	3.3%	2.8%	4.6%
Vergütung Depotbank	0.1%	0.3%	0.4%	0.4%	1.2%	0.5%	0.1%
<b>Nettoertrag</b>	<b>52.8%</b>	<b>54.3%</b>	<b>49.3%</b>	<b>53.4%</b>	<b>30.7%</b>	<b>32.7%</b>	<b>64.0%</b>
ST A Zinsaufwand	3.7%	5.8%	19.8%	3.1%	8.3%	3.0%	2.1%
ST B Abschreibungen/Rückstell	<b>-1.8%</b>	<b>0.8%</b>	<b>0.0%</b>	<b>-12.2%</b>	<b>3.2%</b>	<b>6.3%</b>	<b>1.4%</b>
ST C Technischer Immoaufwand	32.9%	32.2%	26.1%	33.4%	50.8%	47.9%	26.3%
ST D Aufwand AG bzw Fonds	<b>9.9%</b>	<b>3.4%</b>	<b>4.7%</b>	<b>7.9%</b>	<b>5.1%</b>	<b>3.8%</b>	<b>5.1%</b>
E Aufwand D plus Lieg-Verwaltung	<b>10.8%</b>	<b>8.3%</b>	<b>9.0%</b>	<b>9.9%</b>	<b>11.3%</b>	<b>10.1%</b>	<b>9.2%</b>
F Gewinn	52.8%	54.3%	49.3%	53.4%	30.7%	32.7%	64.0%
<b>ST Cash Flow (Summen B+E)</b>	<b>51.0%</b>	<b>55.1%</b>	<b>49.3%</b>	<b>41.2%</b>	<b>33.9%</b>	<b>39.0%</b>	<b>65.4%</b>
Inventar/Innerer Wert Vorjahr	1991.2	1768.4	1738.3	171.2	155.2	4399.2	1519.5
Ausschüttung lfd Jahr	96.0	88.0	84.0	8.8	4.8	167.5	73.0
Inventarwert Berichtsjahr	1996.3	1756.4	1700.0	166.4	155.2	4516.1	1520.7
Wertzuwachs incl. Ausschüttung	5.1%	4.3%	2.6%	2.3%	3.1%	6.5%	4.9%
Hypobelastung auf Verkehrswert	8.2%	19.9%	30.7%	7.7%	41.4%	7.6%	6.8%

10 Fonci- pars Sér. A 1999	9 Anfos 1 98-99	8 Immo- fonds 98-99	7 Swiss- Ca Ifca 98-99	6 SwissRe Immo PLUS 98-99	5 La Fon- cière 98-99	4 SIAT 98-99	3 Swiss- immo bil nS 1999	2 Inter- swiss 1999	1 UBS SIMA 1999
23.9	23.9	30.1	31.1	33.1	52.5	56.8	59.2	69.1	188.5
95.3%	89.3%	85.9%	90.7%	99.2%	93.2%	96.2%	96.3%	96.5%	94.5%
0.0%	0.3%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.5%
0.0%	0.0%	8.2%	6.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.9%	3.5%
4.5%	9.7%	4.4%	1.5%	0.8%	6.6%	3.8%	3.7%	1.5%	1.0%
0.2%	0.8%	1.6%	1.0%	0.1%	0.2%	0.0%	0.1%	0.1%	0.6%
<b>44.3%</b>	<b>40.3%</b>	<b>46.2%</b>	<b>47.3%</b>	<b>37.8%</b>	<b>61.7%</b>	<b>37.6%</b>	<b>39.4%</b>	<b>29.0%</b>	<b>50.6%</b>
5.4%	2.8%	7.2%	10.1%	9.4%	7.0%	2.8%	0.0%	0.1%	3.1%
0.0%	2.2%	0.4%	0.3%	0.0%	0.0%	0.7%	0.3%	2.5%	1.7%
13.2%	16.7%	13.5%	22.7%	7.1%	15.6%	13.1%	10.6%	10.6%	6.9%
8.1%	3.9%	9.1%	7.8%	5.6%	5.9%	5.2%	7.0%	6.7%	8.2%
0.9%	2.1%	5.2%	5.8%	5.0%	6.0%	4.8%	4.0%	4.9%	0.9%
<b>13.5%</b>	<b>4.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>1.9%</b>	<b>14.2%</b>	<b>6.5%</b>	<b>7.6%</b>	<b>2.8%</b>	<b>3.6%</b>
0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	3.6%	0.1%	0.0%	1.4%	0.2%
3.0%	8.4%	10.6%	0.0%	8.7%	8.4%	4.3%	5.5%	0.0%	25.9%
0.1%	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	1.1%	0.1%	4.4%	0.1%	0.1%
0.1%	0.1%	0.6%	0.0%	0.4%	0.5%	0.3%	0.3%	0.2%	0.0%
9.8%	8.0%	2.6%	2.1%	6.9%	2.3%	2.7%	4.5%	3.7%	10.9%
0.1%	0.4%	0.4%	0.9%	0.9%	0.6%	0.3%	1.0%	0.7%	0.2%
45.8%	51.3%	50.1%	49.8%	54.1%	34.9%	59.1%	54.8%	66.3%	38.3%
5.4%	5.0%	7.5%	10.4%	9.4%	7.0%	3.5%	0.3%	2.6%	4.8%
<b>-1.5%</b>	<b>-1.3%</b>	<b>6.3%</b>	<b>-0.9%</b>	<b>7.9%</b>	<b>5.3%</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.9%</b>	<b>-0.1%</b>	<b>25.1%</b>
35.8%	26.9%	28.0%	36.4%	19.6%	42.9%	29.7%	33.6%	25.1%	19.6%
<b>10.0%</b>	<b>8.5%</b>	<b>3.6%</b>	<b>3.0%</b>	<b>8.2%</b>	<b>3.3%</b>	<b>3.3%</b>	<b>5.8%</b>	<b>4.7%</b>	<b>11.1%</b>
<b>10.8%</b>	<b>10.6%</b>	<b>8.8%</b>	<b>6.9%</b>	<b>13.2%</b>	<b>9.4%</b>	<b>8.1%</b>	<b>9.9%</b>	<b>9.5%</b>	<b>12.0%</b>
45.8%	51.3%	50.1%	49.8%	54.1%	34.9%	59.1%	54.8%	66.3%	38.3%
<b>44.3%</b>	<b>49.9%</b>	<b>56.4%</b>	<b>48.8%</b>	<b>62.0%</b>	<b>40.3%</b>	<b>59.8%</b>	<b>56.7%</b>	<b>66.1%</b>	<b>63.5%</b>
482.2	212.2	285.2	230.7	525.5	420.0	2151.0	305.4	174.5	224.6
23.0	10.8	13.4	10.5	8.0	17.5	108.0	13.5	8.6	11.5
482.2	208.9	283.2	229.2	556.2	426.1	2153.7	301.2	170.3	224.7
4.8%	3.5%	4.0%	3.9%	7.4%	5.6%	5.1%	3.1%	2.5%	5.2%
17.8%	6.5%	13.6%	17.0%	29.1%	15.1%	5.9%	0.4%	4.9%	10.2%



### Börsenkurs: Zuwachs seit Ende 1994 bis 27.09.2000



### Zuwachs des Inneren Werts incl. Ausschüttung 1999

