

27. JAHRESBERICHT DER  
**IMMO VISION BASEL AG**  
2021/22

### **Verwaltungsrat**

Hans-Rudolf Roth, Binningen  
Präsident

Stefan Schmid, Basel

Prof. Dr. Ulrike Schröer, Liestal

Boris Voirol, Horn (TG)

### **Revisionsstelle**

Testor Treuhand AG  
Holbeinstrasse 48 | 4051 Basel

### **Investors Relations und Aktienhandel**

Hans-Rudolf Roth  
Roth Vermögensverwaltung und Anlageberatung  
Bruderholzallee 169 | 4059 Basel  
Telefon: 061 363 22 11 vormittags

### **Immo Vision Basel AG**

Bruderholzallee 169 | 4059 Basel  
T 061 361 43 01  
info@immo-vision.ch | www.immo-vision.ch

### **Mitarbeiterinnen**

Lisa Kerst, Liegenschaftsverwalterin  
Nicole Manco, Liegenschaftsverwalterin  
Alessia Schaffner, Buchhaltung  
Ramona Urben, Sekretariat

## **Inhaltsverzeichnis**

---

Das Wichtigste in Kurzform	4
Bericht des Verwaltungsrates	5
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	11
Grundsätze der Unternehmensführung	12
Bewertungsgrundsätze	13
Risikobeurteilung	14
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	19
Bericht über das Geschäftsjahr 2021/22	20
Mitglieder des Verwaltungsrates	25
Erfolgsrechnung	26
Bilanz per 30. Juni 2022	27
Geldflussrechnung 2021/22	28
Bilanzgewinn	29
Anhang zur Jahresrechnung	30
Bericht der Revisionsstelle	33
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	34
Entwicklung in unseren Liegenschaften	38
Liegenschaftsverzeichnis	40
Objektangaben	41
Übersicht Mietobjekte	42
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	44
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	46
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	47
Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2022	48

## Das Wichtigste in Kurzform

		30.6 2022	30.6 2021	Differenz
<b>Wachstum des inneren Werts</b>		<b>6.45</b>	<b>5.75</b>	<b>0.70</b>
Wachstum des IW Ø seit Gründung		7.64	7.74	
Mietertrag	in Mio.	6.289	6.098	3.1%
Cash-Flow	in Mio.	3.013	2.723	10.7%
Reingewinn	in Mio.	2.142	2.078	3.1%
Eigenkapital	in Mio.	34.323	32.521	5.5%
Aktienkapital, nominell	in Mio.	8.793	8.793	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften	in Mio.	110.711	109.326	1.3%
davon im Kanton BS		80.3%	80.6%	-0.4%
davon im Kanton BL		12.7%	12.2%	4.1%
davon im Kanton AG		7.0%	7.2%	-2.8%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert		32.4	35.3	-2.9
Wohnungen		305	305	–
übrige Mietobjekte		472	472	–
Gebäude		42	42	–
Mietflächen	m <sup>2</sup>	33'018	33'018	–
Wohnflächen	m <sup>2</sup>	22'091	22'091	–
Geschäftsflächen	m <sup>2</sup>	10'927	10'927	–
Parking		404	404	–
Nutzung nach Sollmieten				
Wohnflächen		74.6%	74.6%	–
Geschäftsflächen		21.3%	21.3%	–
Parking		4.1%	4.1%	–
Parzellenflächen	m <sup>2</sup>	21'851	21'851	–
Mietzinsausfallrate (Leerstände)		3.6%	6.6%	-3.01%
Betriebsgewinnmarge	EBIT	68.66%	53.31%	15.35%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr.	EBITDA	64.09%	64.09%	0.00%
Betriebsaufwandmarge	TER	0.59%	0.59%	0.00%
Eigenkapital-Rendite	ROE	8.64%	6.41%	2.23%
Gesamtkapital-Rendite	ROIC	5.80%	3.99%	1.81%

## Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Während das vorletzte Geschäftsjahr 2020/21 der Immo Vision Basel AG (Immo Vision) vornehmlich durch die Corona-Pandemie geprägt wurde, waren im Geschäftsjahr 2021/22 die vielfältigen Nachwirkungen der Corona-Pandemie auf die Weltwirtschaft stark spürbar. Und ab Frühjahr 2022 machten sich auch die fatalen wirtschaftlichen Folgen des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine vermehrt bemerkbar.

Die Abschwächung der Pandemie zur Jahreswende 2021/22 sowie die stete Lockerung und schliesslich Beendigung der Corona-Massnahmen im ersten Quartal 2022 führten weltweit zu einer erstaunlich raschen wirtschaftlichen Erholung.

Da die Industrieproduktion während der Pandemie heruntergefahren worden war, hatte die rasche Steigerung der Nachfrage nach industriellen Produkten ab Beginn der schrittweisen Beendigung der Corona-Restriktionen und der damit verbundenen Rückkehr zur Normalität zur Folge, dass die wieder vermehrt nachgefragten Produkte infolge Knappheit von Rohstoffen und Vorprodukten sowie wegen Personal-mangels und Logistikproblemen bei Weitem nicht im notwendigen Umfang und zur gewünschten Zeit verfügbar waren. Dieses ausgeprägte Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führte zu starken Preissteigerungen und zu hoher Inflation.

Im letzten Quartal 2021 und insbesondere im ersten Halbjahr 2022 erreichte die Inflation seit Langem nicht mehr gekannte Höhen, ohne dass die Zentralbanken, zu deren Hauptaufgabe die Wahrung beziehungsweise Wiederherstellung der Preisstabilität gehört, das Problem erkannten und hierauf zeitnah durch Anhebung der Leitzinsen reagierten. Einhellig vertraten die US-Notenbank Fed, die Europäische Zentralbank EZB und die Schweizerische Nationalbank SNB die Auffassung, diese hohe Inflation sei nur ein Problem von kurzer Dauer, und bereits im zweiten Halbjahr 2022 werde sich die Inflation wieder auf die von den Zentralbanken angestrebte Bandbreite von 2 Prozent zurückbilden. Diese Erwartung erwies sich als falsch.

Bis Ende Juli 2022 stieg die Inflation sowohl in den USA als auch im EU-Durchschnitt kontinuierlich auf deutlich über 8 Prozent. Ende August 2022 hat die Inflation im EU-Durchschnitt 9.1 Prozent erreicht, wobei die einzelnen EU-Länder recht unterschiedliche Inflationsraten aufweisen. So ist die Inflation Stand Ende August 2022 in Frankreich mit 6.5 Prozent am tiefsten und in den Baltischen Staaten mit 25.2 Prozent in Estland am höchsten. Deutschland weist nach nationaler Berechnung eine Inflationsrate von 7.9 und nach europäischer Berechnungsweise eine solche von 8.8 Prozent aus. Im Herbst/Winter 2022/23 werden weiter steigende Inflationsraten von über 10

---

Prozent prognostiziert. In der Schweiz stieg die Inflation bis Ende August 2022 auf 3.5 Prozent. Diese deutlich geringere Inflation in der Schweiz hängt vorallem mit der in der gleichen Zeit erfolgten Aufwertung des Schweizer Frankens zusammen, die dazu führt, dass der Import von Rohstoffen, Vor- und Fertigprodukten in die Schweiz deutlich kostengünstiger wurde.

Aufgrund der besorgniserregenden Inflationsraten begannen die Zentralbanken reichlich spät mit der Anhebung der Leitzinsen. Allen voran die Fed mit zwei substantziellen und später die EZB und die SNB mit je einer leicht über den Erwartungen liegenden Leitzinserhöhung. Auf den Herbst 2022 und auch für das Jahr 2023 sind weitere robuste Leitzinserhöhungen angesagt. Damit bekunden die Zentralbanken nunmehr endlich ihren ernsthaften Willen, alles Notwendige zu tun, um die Geldwertstabilität wiederherzustellen und die Inflationszielrate von 2 Prozent zu erreichen, auch wenn sich dadurch die Wirtschaftsleistung abschwächen, die Rezessionsgefahr steigen und die Arbeitslosigkeit zunehmen sollte. Als Folge der Leitzinserhöhung dürfte in der Schweiz das Ende der Negativzinsphase noch in diesem Jahr erreicht werden.

Die seitens der EU gegenüber Russland verfügten Wirtschaftssanktionen, die von der Schweiz mitgetragen werden, und die Gegenmassnahmen Russlands, die vor allem in der massiven Drosselung der Gaslieferungen über die Pipeline Nordstream 1 anfangs auf 40 Prozent und vor Kurzem auf nur noch 20 Prozent der vollen Liefermenge bestehen, verbunden mit wiederkehrenden vollständigen Lieferunterbrüchen von unbestimmter Dauer wegen angeblich unaufschiebbaren Wartungsarbeiten, führen europaweit zur Energieknappheit und zu einer unaufhaltsamen und exorbitanten Steigerung des Gaspreises – und weil Gas ebenfalls für die Stromerzeugung eingesetzt wird – auch des Strompreises.

Diese inzwischen extrem gestiegenen Energiepreise dürften mit Beginn der Heizperiode im Herbst 2022 auf die Lebenshaltungskosten durchschlagen und nicht nur die Inflation weiter antreiben, sondern auch – was wohl noch schwerwiegendere Folgen haben dürfte – energieintensive Produktionsbetriebe dazu zwingen, die Produktion zu reduzieren oder gar lahmzulegen mit unübersehbaren Folgen für die Wirtschaft der an den Sanktionen gegen Russland beteiligten Staaten einschliesslich der Schweiz. Die Schweizer Behörden rufen deshalb Bevölkerung und Wirtschaft zu freiwilligem Energiesparen auf, empfehlen – wo es geht – von Gas auf Oel umzustellen und bereiten Energiesparmassnahmen vor, die nötigenfalls behördlich verfügt werden können.

---

Inflation, Leit- und Schuldzinsanhebungen, explodierende Energiekosten und Rezessionstendenzen werden sich in Zukunft auf den Schweizer Immobilienmarkt auswirken, auch wenn die Immo Vision Basel AG im Geschäftsjahr 2021/22 noch keine Abschwächung der Nachfrage nach Immobilienanlagen und keine rückläufigen Immobilienpreise feststellen konnte. So war das Angebot an Liegenschaften, die für die Immo Vision Basel AG als Anlageobjekte in Frage kamen, weiterhin äusserst gering und die Nachfrage nach solchen Liegenschaften ungebrochen hoch, weshalb wiederum keine Zukäufe zu vertretbaren Preisen möglich waren. Längerfristig kann jedoch aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage nicht mehr von regelmässigen jährlichen Preissteigerungen für Immobilienanlageobjekte ausgegangen werden; und auch rückläufige Preise sind für solche Immobilien in Zukunft nicht mehr auszuschliessen.

Da die Immo Vision Basel AG den Grossteil der Liegenschaften ihres Immobilienportfolios in den ersten 15 Jahren ihres Bestehens erworben und in den letzten 8 Jahren nur gerade drei weitere Liegenschaften zugekauft hat, alle diese Käufe nicht zu übersetzten Preisen erfolgt sind und überdies der thesaurierte Gewinn in den letzten 11 Jahren im Umfang von rund CHF 21,4 Millionen zur Rückzahlung von Hypotheken sowie im Umgang von rund CHF 26 Millionen in den Bestand der Liegenschaften zu ihrer Werterhaltung und Wertvermehrung investiert worden ist, haben viele Liegenschaften im Portfolio der Immo Vision Basel AG eine substantielle Wertsteigerung erfahren, die deutlich über den bilanziell abgebildeten Zahlen liegt, weshalb das Liegenschaftsportfolio der Immo Vision Basel AG und ihre Aktien trotz der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Lage und der damit verbundenen Risiken als werthaltiges Realkapital gewertet werden können.

Im Geschäftsjahr 2021/22 wirkte sich die Corona-Pandemie, die stark steigende Inflation und der Zins- und Energiekostenanstieg kaum nachteilig auf den Geschäftsgang der Immo Vision Basel AG aus. Während die Immo Vision Basel AG in den zwei stark durch Corona geprägten vorangegangenen Geschäftsjahren an Mieter von Geschäftsräumen, die ihre Mietobjekte im coronabedingten Lockdown schliessen mussten, einen teilweisen Mietzinserslass im Umfange eines Drittels des Mietzinses gewähren musste, war dies im Berichtsjahr 2021/22 nicht mehr nötig.

Auch den Kennzahlen des nachstehenden Jahresberichtes über das Geschäftsjahr 2021/22 ist zu entnehmen, dass die Immo Vision Basel AG in diesem wirtschaftlich schwierigen Jahr sehr erfolgreich gearbeitet hat und das operative Ergebnis gegenüber dem Vorjahr erfreulich steigern konnte. Dies belegen wichtige Kennzahlen der Jahresrechnung 2021/22. So stieg der Mietertrag um CHF 190'700 auf einen neu-

---

en Höchststand von CHF 6'289'057. Ebenso konnten der Jahresgewinn auf CHF 2'141'514 und der Cash Flow auf CHF 2'928'320 gesteigert werden. Hauptgründe für das bessere Ergebnis sind die erneute Abnahme der Leerstände und geringere Liegenschaftsunterhaltskosten.

Im Berichtsjahr 2021/22 sind im Vergleich zu den Vorjahren nur geringe Investitionen in den Bestand der Liegenschaften getätigt worden. Neben laufenden kleineren Unterhaltsarbeiten, insbesondere anlässlich von Mieterwechseln, wurde als grössere Unterhaltsarbeit eine umfassende Dachsanierung am Hinterhaus der Liegenschaft Wattstasse 6, Basel, ausgeführt.

Grössere Investitionen, deren Planung und Vorbereitung bereits im Berichtsjahr vorangetrieben wurden, sollen im Geschäftsjahr 2022/23 realisiert werden. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang

- der Fenstersersatz und die Fassadensanierung an dem in der Schonzone liegenden Mehrfamilienhaus Delsbergerallee 74, Basel, für rund CHF 700'000,
- der Heizungsersatz in den Mehrfamilienhäusern Neuweilerstrasse 39/41, Basel, wo die Gasheizung durch eine Pelletheizung in Verbindung mit Solarunterstützung ersetzt werden soll und mit Kosten von rund CHF 500'000 zu rechnen ist,
- der Ersatz der Ölheizung durch Fernwärme in den Mehrfamilienhäusern Rennweg 75, 77, 79 / St. Alban-Ring 162, 164, 166, Basel.

Weitere grössere Projekte, deren Planung im Berichtsjahr begonnen wurde und im neuen Geschäftsjahr 2022/23 weitergeführt werden, betreffen

- das Mehrfamilienhaus Laufenstrasse 94, Basel, wo eine Leitungsstrangsanierung mit neuen Küchen und Bädern geplant wird und
- die Mehrfamilienhäuser Rennweg 75, 77, 79 / St. Alban-Ring 162, 164, 166 Basel, wo umfassende Planungsarbeiten für eine mögliche Aufstockung der Gebäude, den Einbau von Liften und die Vergrösserung der gartenseitigen Balkone weitergeführt werden und gleichzeitig auch ein Kosten- und Rentabilitätsvergleich zwischen der geplanten Vollsanierung und einer allfälligen Neuüberbauung des Areales erstellt wird.

Wie bereits im letztjährigen Bericht des Verwaltungsrates dargelegt, hatte die Immo Vision Basel AG mittels eines generellen Baubegehrens dafür plädiert, die Freifläche auf der Parzelle der Liegenschaft Laufenstrasse 94, Basel, durch einen Zwischenbau, anschliessend an die Brandmauer der Nachbarparzelle Gundeldingerstrasse 369, Basel, und an die Hinterfassade des Mehrfamilienhauses Laufenstrasse 94, zu schliessen.

Die Stadtbildkommission und ihr folgend die Baurekurskommission haben sich gegen eine vollständige Schliessung dieser Lücke durch einen Zwischenbau ausge-

---

sprochen, obwohl dieser Zwischenbau nicht nur eine deutliche Verbesserung der Wohnungsgrundrisse der von fünf bestehenden Wohnungen im Altbau Laufenstrasse 94, sondern zusätzlich auch fünf attraktive neue Wohnungen im Zwischenbau gebracht hätte und damit ein Beispiel sinnvoller Verdichtung im Bestand gewesen wäre. Der Betrachtungsweise der Vorinstanzen schloss sich inzwischen auch das Verwaltungsgericht mit der Begründung an, man übe Zurückhaltung bei der Korrektur von Entscheiden der Fachinstanzen. Da die Stadtbildkommission immerhin einer teilweisen Überbauung der Freifläche der Liegenschaft Laufenstrasse 94 durch einen nur einseitig an die Brandmauer der Nachbarliegenschaft Gundeldingerstrasse 369 angebauten Neubau für möglich erklärte, prüft die Immo Vision Basel AG derzeit detailliert und in engem Austausch mit der Stadtkommission diese Überbaumöglichkeit sowie deren Kosten und Rentabilität. Ein Entscheid zu diesem Projekt ist derzeit noch nicht getroffen.

Nicht nur welt- und europaweit wachsen die Herausforderungen für die Immo Vision Basel AG. Auch regional erschweren neue Regulierungen ihre Geschäftstätigkeit. Am 28. Mai 2022 sind im Kanton Basel-Stadt, wo die Immo Vision Basel AG ihren grössten Bestand an Wohnliegenschaften besitzt, das neue Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) samt der vom Regierungsrat erlassenen Wohnraumschutzverordnung in Kraft getreten. Diese neuen Bestimmungen bezwecken den Erhalt und den Schutz von bestehendem, bezahlbarem und preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot durch ein weitgehendes Abbruchverbot, sowie eine Bewilligungspflicht für Sanierung, Renovation und Umbau von Mietwohnraum, verbunden mit behördlich festgelegtem Mietzinsaufschlag und 5-jähriger Mietzinskontrolle. Als Wohnungsnot definiert das Gesetz einen Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder weniger. Gesetz und zugehörige Verordnung enthalten eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe, die der für den Gesetzesvollzug neu geschaffenen Wohnschutzkommission ein weites Ermessen einräumen, das von dieser neuen Behörde erst im Rahmen der praktischen Anwendung auf den Einzelfall näher geklärt werden wird. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass künftig Sanierungen, Umbauten und Ersatzneubauten zu langwierigen Verfahren mit unvorhersehbarem Ausgang führen können. Aufgrund dieser Unsicherheiten werden Liegenschaftseigentümer vorerst abwarten, wie sich die neuen Gesetzesbestimmungen einspielen, und sich auf minimale Instandhaltungsinvestitionen beschränken, was über kurz oder lang zu einer Abwertung der Bausubstanz mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Stadt führen dürfte.

Während in den beiden vorangegangenen Geschäftsjahren die Corona-Pandemie und ihr weiterer Verlauf ein wesentlicher Unsicherheitsfaktor für die zukünftige Entwicklung der Immo Vision Basel AG waren, konnte inzwischen durch wirksame Impfstoffe und Medikamente die Pandemie und schwere Verläufe von Coronaerkrank-

---

kungen stark eingedämmt werden. Durch zusätzliche Impfungen mit angepasstem Impfstoff kann der Impfschutz nicht nur aufrechterhalten, sondern gegenüber neuen Virusvarianten verstärkt werden. Dadurch ist das von Corona ausgehende Risiko deutlich überschaubarer geworden. Mehr Unsicherheiten und Risiken gehen heute von der gesamtwirtschaftlichen Lage und dem Krieg in der Ukraine aus. Beide sind derzeit weder beherrschbar noch ihr weiterer Verlauf prognostizierbar. Gleichwohl beurteilt der Verwaltungsrat die Zukunft der Gesellschaft vorsichtig optimistisch. Die langfristige Anlagestrategie der Immo Vision Basel AG, die darauf angelegt ist, schwergewichtig Wohnliegenschaften mit Wohnungen im mittleren Preissegment in der Region Basel mit einer angemessenen Rendite zu erwerben, nachhaltig in den Bestand ihrer Liegenschaften zu investieren und diese Liegenschaften in Eigenregie zu bewirtschaften, hat sich über viele Jahre bewährt und wird nach Einschätzung des Verwaltungsrates unter Berücksichtigung einer weiterhin wachsenden Wohnbevölkerung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig unter schwierigeren wirtschaftlichen Verhältnissen zu einer erfolgreichen Weiterentwicklung der Gesellschaft und zur Erreichung ihrer Geschäftsziele beitragen.

Abschliessend bedankt sich der Verwaltungsrat bei allen Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle der Gesellschaft, die auch im Berichtsjahr 2021/22 wieder sehr gute Arbeit geleistet haben, indem sie die Liegenschaften der Immo Vision Basel AG zuverlässig und professionell verwalten und damit auch für ein gutes Verhältnis zwischen der Gesellschaft und ihren Mieterinnen und Mietern sorgen. Gleichzeitig dankt der Verwaltungsrat allen Aktionärinnen und Aktionären der Immo Vision Basel AG für das der Gesellschaft und dem Verwaltungsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum entgegengebrachte Vertrauen.

Basel, im September 2022  
Hans-Rudolf Roth  
Präsident des Verwaltungsrates

## Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

---

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre Anlagen in Immobilien zu tätigen und dabei folgende Grundsätze zu beachten:

- die Investitionen genügen ökologischen Kriterien
- die Investitionen erfolgen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz
- die Sicherheit für die Anlegenden ist gewährleistet durch Professionalität in der Evaluation und Bewirtschaftung der Anlageobjekte
- durch Aktiensparen wird Doppelbesteuerung vermieden.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil, sowie – bei entsprechendem Potential – auch Büro- und Gewerbeobjekte. Es können auch neue Wohnbauten erstellt werden. Mit dem Kauf von Altliegenschaften, die den qualitativen Anforderungen der Immo Vision Basel AG genügen, kann Nutzfläche – im Vergleich zu den Erstellungskosten neuer Gebäude – zu günstigeren Preisen erworben und erhalten werden, auch wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (Erneuerung alle 25 – 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 – 60 Jahre) mit eingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegende, die Folgendes wünschen:

- eine sichere, ökonomisch und ökologisch vertretbare Geldanlage;
- Teilanlage ihres Vermögens – ohne Direktbesitz – in risikoarmen Immobilien;
- steuerliche Vorteile des Aktiensparens (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Konzentration auf ein Investment in der Region Nordwestschweiz;
- Anlage in CHF ohne ein börsenbestimmtes Kursrisiko.

# Grundsätze der Unternehmensführung

---

## ■ PRÜFSTEINE FÜR DEN LIEGENSCHAFTENERWERB

Um uns unserer Zielsetzung möglichst gut anzunähern, erwerben wir ausschliesslich Liegenschaften, die den vier «Immo-Vision» Kriterien entsprechen:

- Wohnimmobilien, auch mit Gewerbeanteil, sowie Büro- und Gewerbeimmobilien mit einem guten Angebotsmix;
- preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- hoher Cash Flow oder das Potenzial dazu;
- in der Nordwestschweiz gelegen.

Die Beachtung weiterer branchenüblicher Kriterien (wie Architektur, Bausubstanz, Potenzial, Umgebung, Grundrisse, Wohnungsgrössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten, vielseitige Nutzbarkeit, Makro- und Mikrolage etc.) versteht sich von selbst.

## ■ KONTROLLIERENDE AKTIONÄRE

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf:

Die **Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.–)** werden von folgenden Aktionären gehalten: (Familie H.-R. Roth, S. Schmid und U. Schröder). Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50% der Stimmen.

Die **Namenaktien (Nennwert CHF 1'000.–)** diese sind bei 228 (VJ 228) Aktionären 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 werden die erarbeiteten Überschüsse nicht ausgeschüttet, sondern wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken
- Investitionen in den eigenen Liegenschaftsbestand
- Erwerb weiterer Liegenschaften

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausschüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am Immobilienmarkt und gegenüber unseren Kreditgebern. Für das Aktionariat wird die fehlende Dividendenausschüttung 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 verwirklichen und das Portefeuille mit interessanten Liegenschaften zu erweitern.

## ■ VERWALTUNGSKOSTEN

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

Seit Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. 4 Mitarbeiterinnen decken ein Pensum von 260% ab, dies seit der Corona-Pandemie teilweise im Home-Office.

## ■ FINANZIERUNG

Die Immo Vision Basel AG beabsichtigt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Liegenschaften zu maximal 70 % – auf ihren Verkehrswert gerechnet – belehnt werden. Kurzfristig – zum Erwerb weiterer Liegenschaften – dienen die möglichen 2. Hypotheken (bis zu 80 % auf den Wert der Liegenschaften gerechnet) als Überbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies wird durch das Einbehalten der Gewinne und durch Kapitalerhöhungen erreicht.

## ■ AUFTRAGSVERGABE AN HANDWERKS- UND LIEFERFIRMEN

Aufträge 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 bilanziert; allfällige wertvermehrnde Investitionen werden aktiviert, sofern entsprechende und nachhaltige Mieterhöhungen möglich sind. Jährliche Abschreibungen auf den Gestehungskosten werden soweit getätigt, als sie steuerlich sinnvoll sind.

Sollten die Liegenschaften jedoch in Anwendung dieser Grundsätze höher bilanziert sein als zu den zu erwartenden Wiederverkaufswerten, so behält sich die Immo Vision Basel AG eine Sonderabschreibung vor.

## ■ B VERKEHRSWERTE DER LIEGENSCHAFTEN

Zur Überprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Verkehrswert der Liegenschaften festgelegt. **Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert**, was bedeutet, dass die – auf ein Jahr hochgerechneten – Sollnettomieten 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 insbesondere Lage, Alter, Ausbaustandard, Gebäudezustand, Miethöhe, Verkäuflichkeit etc. Die aktuelle Inflation wird ebenfalls berücksichtigt, allerdings liegt der betreffende Zuschlagsteil in einem umgekehrten Verhältnis zur jeweiligen Inflationsrate.

**Seit dem Geschäftsjahr 2005/06 plausibilisieren wir die periodisch ermittelten Verkehrswerte mit Hilfe der DCF-Bewertungsmethode.** Bei diesem Verfahren fließen die in den kommenden zehn Jahren fälligen Renovations- und Erneuerungskosten und die im gleichen Zeitraum absehbaren Mietveränderungen in die Berechnung mit ein. Die Bewertung unserer Liegenschaften nach der DCF-Methode hat die Ergebnisse der Bewertung nach der – einfacheren dafür aber transparenteren – Ertragswertmethode bestätigt.

Derzeit werden am Markt aufgrund der Negativzinsen teilweise deutlich höhere Preise bezahlt, als man als nachhaltige Verkehrswerte bezeichnen könnte. **Wir halten jedoch an unserer konservativen, langfristigen Berechnung des inneren Wertes fest.**



# Risikobeurteilung

---

Im Geschäftsjahr 2007/08 führte der Verwaltungsrat eine erste Risikobeurteilung der Gesellschaft durch. Im Geschäftsjahr 2008/09 erweiterten wir diese Beurteilung. Wegen den weiter anhaltenden Turbulenzen an den Finanz- und Zinsmärkten, den unklaren Wirtschaftsaussichten (Deflationsgefahr) sowie aufgrund von regulatorischen Vorgaben haben wir die Risikobeurteilung institutionalisiert und führen diese nun regelmässig durch.

Nach Ansicht des Verwaltungsrats ist unsere Gesellschaft mehreren Gefahren ausgesetzt, die sich in unterschiedlicher Weise auf das Unternehmen auswirken können.

## ■ DIE HAUPTSÄCHLICHSTEN RISIKEN

- Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung
- Fremdkapitalzinsen
- Fremdkapitalverschuldung und -verknappung
- Grosse Mietverträge (Ausfall- bzw. Klumpenrisiken)
- Angebotsmix (Wohnungstypen, Geschäftsflächen)
- Alterungsprozess der Liegenschaften
- Erdbeben
- Veränderung der Wohnungsnachfrage (Demographie, Standard, Grösse, Komfort und Nutzungsgruppen)
- Energieversorgung  
Konsequente Umsetzung auf erneuerbare Energien und Fernwärme.  
Einsatz von Photovoltaik wo immer sinnvoll.

## ■ MASSNAHMEN

Auf Grund der Risikoanalyse hat der Verwaltungsrat die nachfolgend erwähnten Massnahmen beschlossen.

**Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung:** Unser Wohnungsangebot richtet sich mehrheitlich an die Zielgruppe «Vom Mittelstand an abwärts». Wir haben unsere Angebotsstrategie von allem Anfang an auf preiswerte und nicht zu grosse Wohnungen ausgerichtet. Im Gegensatz zum gehobenen Angebot und zum Luxussegment besteht in unserem Bereich weniger Konkurrenz, und zwar sowohl von anderen Anbietenden wie vom Trend zu Eigentumswohnungen her betrachtet. Bei einer sich verschlechternden Wirtschaftslage können oder müssen sich Wohnungssuchende nach abwärts orientieren – wo unser Wohnungsangebot grossmehheitlich positioniert ist.

**Fremdkapitalzinsen:** Dieses Risiko kann – auf Zeit – mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. **Festhypotheken** waren schon immer ein Teil unserer Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, so sind die höheren Zinssätze bei längeren Laufzeiten nachteilig.

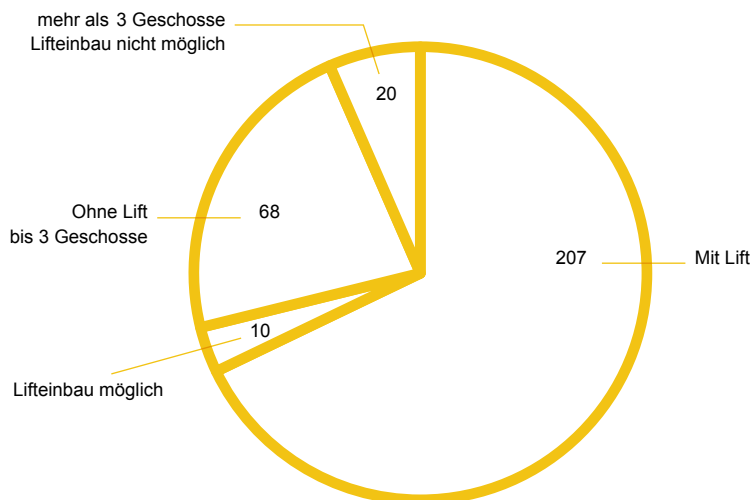
**Zins-Absicherungsgeschäfte:** Diese – im Vergleich zu Festhypotheken – längerfristigen und komplexeren Absicherungsgeschäfte müssen von uns als Schuldnerin vor allem in Phasen tiefer Zinssätze abgeschlossen werden, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmenden eine Deflationsphase erwartet.

**Fremdkapitalverknappung und -verschuldung:** Seit Beginn der Geschäftstätigkeit haben wir Hypotheken bei mehreren Finanzinstituten (derzeit bei fünf) aufgenommen, wobei wir auf einen Mix von Gross- und Kleinbanken und von Lebensversicherungsgesellschaften achten. Die Verschuldungsobergrenze beobachten wir sehr genau.

**Veränderung der Wohnungsnachfrage:** Unsere Liegenschaften befinden sich – von wenigen Ausnahmen abgesehen – an zentralen und vom öffentlichen Verkehr (OeV) her gut bis sehr gut erschlossenen Lagen. Wir erwarten eine verstärkte Wohnungsnachfrage an Lagen mit guten OeV-Anbindungen zu Lasten von Lagen ohne oder mit sehr schlechten OeV-Anbindungen.

**Angebotsmix:** Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 207 der 305 Wohnungen Lifterschliessung auf und 68 der 98 Wohnungen ohne Lift befinden sich in Gebäuden mit maximal drei Geschossen. Dies ermöglicht es auch älteren oder gebrechlichen Personen, lange in unseren Liegenschaften zu bleiben.

#### AUFTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN



**Alterungsprozess der Liegenschaften:** Mit gezielten Investitionen sind wir bestrebt, unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

**Erdbebenrisiko:** Im Jahre 2011 haben wir eine Erdbebenversicherung abgeschlossen.

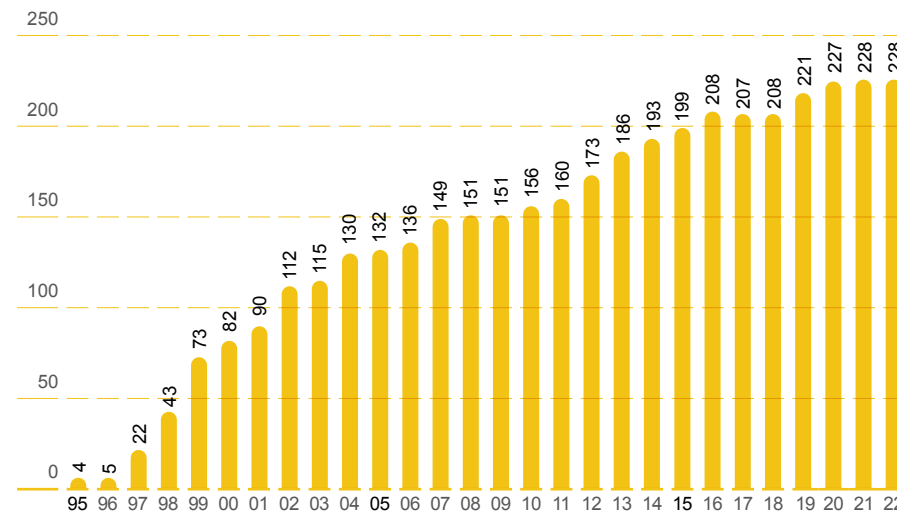
## Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu. Als nicht-kotierte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien nicht handelbar. Doch eine Börsenkotierung allein garantiert weder gute Kurse noch einen regen Handel. Was es braucht, ist ein gehöriges Handelsvolumen, d. h. genügend kauf- und verkaufswillige Personen, die vielgepriesene Liquidität im Börsenjargon.

Wir freuen uns, sagen zu können, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr verkaufswillige Aktionäre und Aktionärinnen ihre Aktien durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre und Aktionärinnen verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns monatlich publizierten inneren Werten statt. Aufgrund der aktuellen Marktsituation finden nur wenige Transaktionen statt, und die Abwicklung kann nicht immer kurzfristig erfolgen.

In der Zeit des Jahresabschlusses werden keine Aktienwerte publiziert. Dies betrifft die jeweiligen Zahlen von Ende Mai bis Ende September.

#### ANZAHL AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE



# Bericht über das Geschäftsjahr 2021/22

Es freut uns, Ihnen wieder einen sehr erfreulichen Geschäftsabschluss präsentieren zu können.

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens reduzierte sich auf CHF 72.0 Mio. (im Vorjahr 73.1 Mio.). Die Mieteinnahmen betragen CHF 6.3 Mio. (im Vorjahr CHF 6.1 Mio.), der Cash Flow betrug CHF 3.0 Mio. (im Vorjahr CHF 2.7 Mio.) Der Finanzaufwand konnte trotz Absicherungskosten reduziert werden.

Die Fremdfinanzierung reduzierte sich von CHF 38.7 Mio. auf CHF 35.8 Mio. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 32.4 % (im Vorjahr 35.3 %) sehr tief.

**Mehrwertsteuer:** Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldesteuer entschieden. Für einzelne reine Büro- und Gewerbeliegenschaften ohne Wohnraum prüfen wir die Optimierung für Einzelobjekte.

## KAUFVERHANDLUNGEN

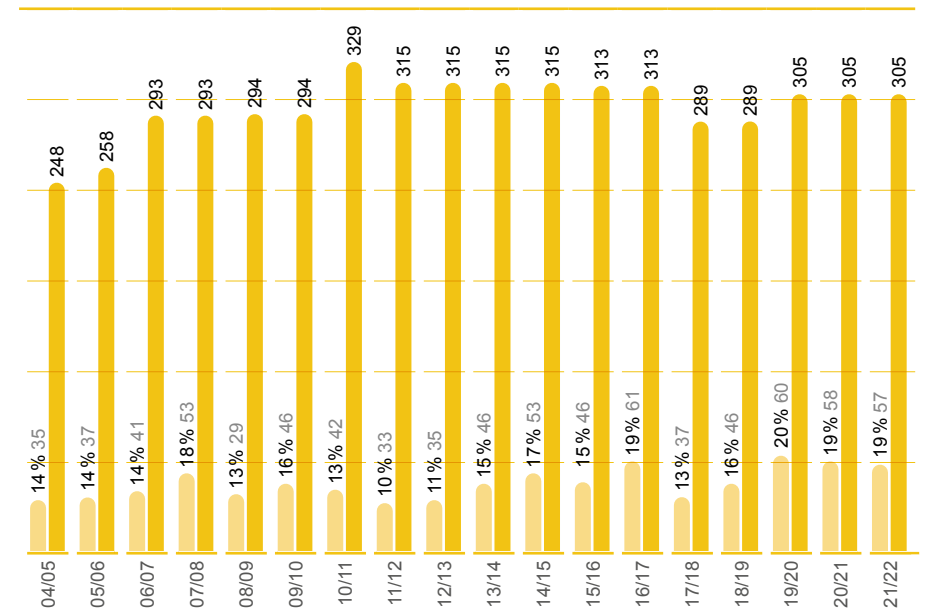
Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft.

## BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Wir legen grossen Wert auf gut vermietbare Objekte. Aus diesem Grund beurteilen wir frei werdende Wohnungen in unseren älteren Liegenschaften danach, ob eine grundlegende Sanierung notwendig ist.

## WOHNUNGSWECHSEL, LEERSTÄNDE, MIETZINSAUSFÄLLE

**Wohnungswechsel:** Insgesamt kam es zu 57 Wechseln bei 305 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 19% des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 19%), was eine mittlere Verweildauer von 6 Jahren ergibt. In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



## LEERSTAND

Die Wiedervermietungssituation kann bei den Wohnungen als gut bezeichnet werden.

## REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

Die Tätigkeit der Immo Vision Basel AG bewirkt Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft: werterhaltende und wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften sowie Aufwendungen für Hauswartungen, die Liegenschaftsverwaltung und die Verwaltung der Gesellschaft. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe dieser Impulse als «regionale Wertschöpfung». Unsere Wertschöpfung setzte sich wie folgt zusammen:

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Wertvermehrung WV	–	–	–	–
Werterhaltung WE	1'348'113	1'457'358	1'327'078	1'576'238
Subtotal WV+WE	1'348'113	1'457'358	1'327'078	1'576'238
Betriebskosten	81'472	70'566	89'929	94'877
Versicherungen	68'705	78'019	63'474	77'188
Verwaltung	687'287	611'282	655'947	591'935
Summe	2'185'578	2'217'225	2'136'429	2'340'238
in % der Mieten	34.75%	36.36%	35.44%	38.68%

Alle Angaben in CHF

## WERTVERMEHRENDE INVESTITIONEN

Die einfachen Dämmmassnahmen (Kellerdecken, Estrichböden, Flachdächer) sind nunmehr fast alle ausgeführt. Mit den aufwändigeren Massnahmen (Fassaden, Solaranlagen) haben wir begonnen, sie werden uns noch über mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Vorbereitungs- und Planungszeit darf dabei nicht unterschätzt werden. Wir legen einerseits grossen Wert auf optimale Verbesserung unserer Liegenschaften, andererseits bestehen im Bereich Energiesparinvestitionen auch Lieferfristen. Manchmal sind auch Absprachen mit Nachbarn notwendig oder Einsprachen zu behandeln. So kommt es immer wieder zu Verzögerungen bei der Realisierung von Investitionen.

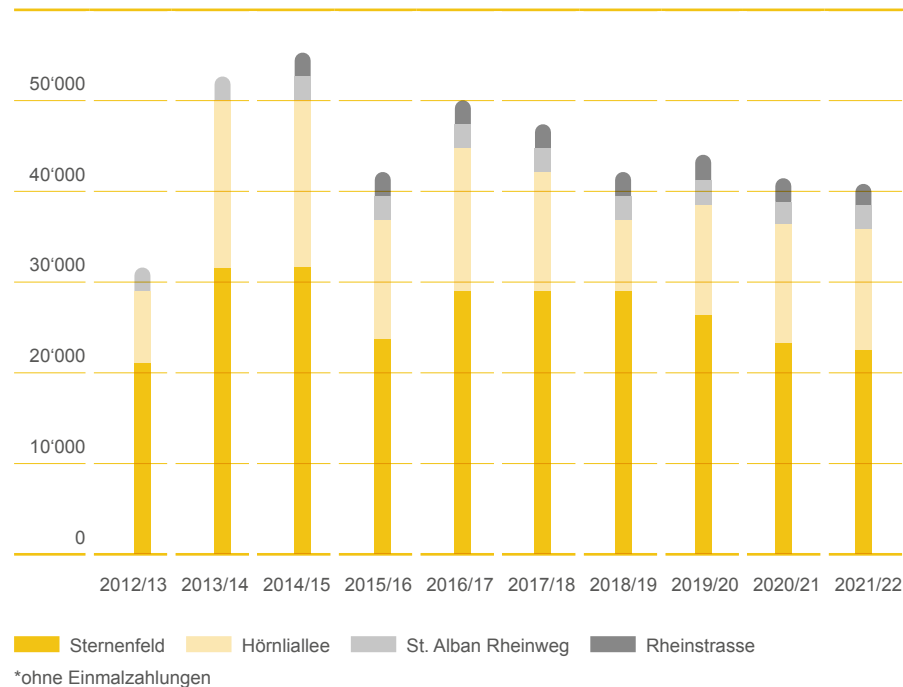
## GESCHÄFTSFÜHRUNG UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Seit dem 1. Juli 2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu vier Mitarbeiterinnen, unter der Leitung von Herrn H. R. Roth, eingestellt. Als Vorteil sehen wir den direkten Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht und zu einer Verbesserung der Qualität führt.

## PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

Wir haben vier Anlagen in Betrieb. Riehen, Hörnliallee; Basel, St. Alban-Rheinweg; Birsfelden, Rheinstrasse und Sternenfeld. Die getätigten Investitionen wurden durch Subventionen und Stromverkauf bereits erwirtschaftet.

PHOTOVOLTAIK-ERTRÄGE\*



## ■ ENTSCHÄDIGUNG AN DEN VERWALTUNGSRAT

Die Verwaltungsräte erhalten drei Arten von Entschädigungen: Das pauschale, jährliche Verwaltungsratshonorar, variable Entschädigungen für zusätzliche Arbeiten und Sitzungen sowie eine fallweise Prämie für die Bemühungen beim Erwerb von Liegenschaften.

Für den gesamten Verwaltungsrat belief sich die pauschale Entschädigung für das Geschäftsjahr 2021/22 auf insgesamt CHF 100'000 (im Vorjahr CHF 100'000). Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränktem Masse zu erwerben. Bisher wurden keine Optionen ausgegeben. Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden erfolgsabhängig, bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

## ■ VERKEHRSWERTE DER LIEGENSCHAFTEN PER 30. JUNI 2022

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 12 dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte der Liegenschaften finden Sie in der Tabelle «Berechnung des inneren Werts der Aktie» auf den Seiten 48 und 49.

## ■ BEWERTUNG

In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur basierend auf einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat – mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen – bewerten. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzinserhöhungen ohne wesentliche Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Referenzzinssenkungen auszugleichen. Daraus ergibt sich der gewogene durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5.9% (im Vorjahr 5.9%). (Siehe Berechnung Seite 48)

## ■ ERTRAGS-, BUCH- UND GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie in der Tabelle «Berechnung des inneren Werts der Aktie» auf den Seiten 48 und 49.

## 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 SFAA (Swiss Financial Analysts Association).

### **Stefan Schmid**

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel. Advokat und Notar em.; Partner in der Kanzlei Mathys.Schmid.Partner, Basel. Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland.

### **Prof. Dr. Ulrike Schröer**

Geboren 1965, Schulen in Königswinter/DE, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Nachdiplomstudium am gta ETH Zürich, Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin, Professorin für Projektunterricht an der Fachhochschule AHB Burgdorf, Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA, Partnerin im Architekturbüro Schröer Sell Architekten SIA GmbH Basel, Vorstandsmitglied im Baselbieter Heimatschutz.

### **Boris Voirol**

Geboren 1967, Schulen und Banklehre in Basel. Eidg. Dipl Bankfachmann. Über 30 Jahren im Immobiliengeschäft bei der Credit Suisse und Thurgauer Kantonalbank tätig. Stiftungsratspräsident Stiftung Habitat, Basel.

## Erfolgsrechnung 01.07.2021 – 30.06.2022

	2021/22	2020/21	Veränderung
<b>ERTRAG</b>			
Mietertrag	6'289'057	6'098'357	3.1%
Ertrag Photovoltaik	41'005	41'055	-0.1%
Übriger Ertrag	31'670	34'629	
Umsatz	6'361'733	6'174'042	3.0%
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>			
Personalaufwand (1)	-341'151	-313'707	8.7%
Verwaltung (2)	-346'136	-297'576	16.3%
Unterhalt und Reparaturen (3)	-1'348'113	-1'457'358	-7.5%
Betrieb allgemein (4)	-81'472	-70'566	15.5%
Versicherungen / Gebühren (5)	-68'705	-78'019	-11.9%
Abschreibungen Immobilien (6)	-1'202'700	-665'700	80.7%
Subtotal Betriebsaufwand	-3'388'278	-2'882'927	17.5%
Betriebserfolg	2'973'455	3'291'115	-9.7%
Finanzertrag	8	4	
Finanzaufwand (7)	-968'748	-1'015'172	-4.6%
A.O. Ertrag (8)	517'159	168'500	
Nicht betrieblicher Erfolg	-451'581	-846'668	-47%
Gewinn vor Steuern	2'521'874	2'444'447	3.2%
Direkte Steuern (9)	-380'360	-366'150	3.9%
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2'141'514</b>	<b>2'078'297</b>	<b>3.0%</b>

Alle Angaben in CHF

(1) Die Personalkosten umfassen Löhne und Sozialabgaben

(2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.

(3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (z.B. Gartenanlagen).

(4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.

(5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.

(6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden ausgeschöpft.

(7) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie Zinsabsicherungskosten. Zudem eine Rückstellung für Derivate Produkte.

(8) Auflösung von rückstellungen Sternenfeld 200'000 Forderungsverluste und Rückstellungen Mietertrag.

(9) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

## Bilanz PER 30. JUNI 2022

	per 30.06.2022	per 30.06.2021
<b>AKTIVEN</b>		
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	1'472'882	1'732'625
Forderungen Mieter	20'671	27'706
Übrige kurzfristige Forderungen	669	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen	27'575	2'300
Total Umlaufvermögen	1'521'797	1'762'631
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen	-	-
Mobile Sachanlagen	247'500	271'200
Immobilie Sachanlagen	72'008'000	73'187'000
Total Anlagevermögen	72'255'500	73'458'200
<b>Bilanzsumme</b>	<b>73'777'297</b>	<b>75'220'831</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten	110'158	81'128
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	250'000	210'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	787'866	840'340
Passive Rechnungsabgrenzung	509'011	551'552
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'657'036	1'683'021
Hypotheken	35'797'500	38'685'000
Rückstellungen	2'000'000	2'331'000
Total langfristiges Fremdkapital	37'797'500	41'016'000
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Aktienkapital	8'793'000	8'793'000
Kapitalreserve	2'387'476	2'387'476
Gesetzliche Reserve	1'078'820	962'000
Freie Reserve	20'951'117	18'977'117
Bilanzgewinn	2'141'951	2'078'437
Eigene Aktien	-1'029'603	-676'220
Total Eigenkapital	34'322'761	32'521'810
	<b>73'777'297</b>	<b>75'220'831</b>

Alle Angaben in CHF

## Geldflussrechnung 01.07.2021 – 30.06.2022

	2021/22	2020/21
<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresgewinn	2'141'514	2'078'297
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	1'202'700	665'700
Wertberichtigung	–	-200'000
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	–	–
Bildung von Rückstellungen	-331'000	179'000
Buchgewinn aus Verkauf von Sachanlagen	–	–
<b>CASH FLOW</b>	<b>3'013'214</b>	<b>2'722'997</b>
<b>VERÄNDERUNG NETTOUMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen Mieter	7'035	7'786
Übrige kurzfristige Forderungen	-669	4
Aktive Rechnungsabgrenzung	-25'275	–
Passive Rechnungsabgrenzung	-42'541	-49'238
Übrige Verbindlichkeiten	-23'444	77'488
<b>GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>2'928'320</b>	<b>2'759'037</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen Liegenschaften + PVA	–	–
Devestitionen in Finanzanlagen	–	–
<b>GELDFLUSS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Free Cash Flow</b>	<b>2'928'320</b>	<b>2'759'037</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Aufnahme / Rückzahlung Hypotheken	-2'847'500	-2'710'000
Kauf / Verkauf eigene Aktien	-340'563	-145'148
<b>GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-3'188'063</b>	<b>-2'855'148</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>-259'743</b>	<b>-96'111</b>

Alle Angaben in CHF

## Bilanzgewinn

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:

	2021/22	2020/21
Gewinnvortrag	437	140
Jahresgewinn	2'141'514	2'078'297
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2'141'951</b>	<b>2'078'437</b>

Alle Angaben in CHF

### ■ ANTRAG DES VR ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS:

	2021/22	2020/21
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	108'000	104'000
Zuweisung an die freie Reserve	2'033'000	1'974'000
Vortrag auf neue Rechnung	951	437
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2'141'951</b>	<b>2'078'437</b>

Alle Angaben in CHF

# Anhang zur Jahresrechnung

## ■ ALLGEMEIN

**Firma und Sitz des Unternehmens** Die Aktiengesellschaft Immo Vision Basel AG hat ihren Sitz an der Bruderholzallee 169 in 4059 Basel.

**Zweck** Übernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten. Die Gesellschaft kann Grundeigentum erwerben und veräussern.

**Rechnungslegung** Die Jahresrechnung 2021/22 wurde nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

**Eventualverbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten** Die Gesellschaft ist mit einem Finanzinstitut strukturierte Zinsderivat-Geschäfte (Zinsaustausch- und Zinsabgrenzungsgeschäfte) zu einem festen Nominalbetrag eingegangen. Die Verträge laufen auf eine feste Dauer und können erst nach Ablauf einer Mindestlaufzeit ordentlich gekündigt werden. Eine vorzeitige Kündigung vor der Mindestlaufzeit ist der Gegenpartei für den Fall vorbehalten, dass sich die Bonität der Gesellschaft erheblich verschlechtert oder ungenügende Deckung für die laufenden Verpflichtungen besteht.

Aus diesen Geschäften können je nach Verlauf der Zinsmärkte Gewinne oder Verluste resultieren. Das Finanzinstitut ermittelt jeweils auf den Bilanzstichtag den Liquidationswert der Transaktionen. Für allgemeine Risiken und drohende Verluste für die eingegangenen Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten wurden in den Vorjahren Rückstellungen gebildet.

Aufgrund der Negativzinsen welche die Schweizerische Nationalbank einführte, sind die Wiederbeschaffungswerte überdurchschnittlich gestiegen und die zu zahlenden Kosten stark gestiegen.

### Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag

Liquidationswert per Bilanzstichtag gem. Berechnung Finanzinstitut

(+ negativer Wiederbeschaffungswert, – positiver Wiederbeschaffungswert)

		Liquidationswert 30.06.2022	Liquidationswert 30.06.2021
Zinsaustauschgeschäft (SWAP)			
Extendable Swap CHF 5 Mio zu 2.365% bis	15.11.2021	333'893	1'768'510
Verlängerbar durch Gegenpartei bis zum	15.11.2036		
erstmals ordentlich kündbar per	04.03.2021		
SWAP CHF 5 Mio zu 1.64% bis	20.06.2035	-360'835	2'092'938
erstmals kündbar per	28.06.2022		
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis	08.03.2040	475'078	2'228'643
erstmals ordentlich kündbar per	12.02.2020		
<b>Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag</b>		<b>448'136</b>	<b>6'090'091</b>

**Verpfändete Aktiven** Im Rahmen der banküblichen Hypothekendarfinanzierung und zur Absicherung der eingegangenen strukturierten Zinsderivat-Geschäfte hat die Gesellschaft folgende Aktiven verpfändet:

Liegenschaften	2022	2021
Bilanzwert	71'249'000	72'416'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	68'043'117	68'783'117
Stand Hypotheken	36'047'500	38'895'000
Verpfändete Bankkonti	–	–

Zudem hat die Gesellschaft bezüglich Hypothekendarfinanzierung bestehende und zukünftige Mietzinseinnahmen einzelner Liegenschaften abgetreten.



## Brandversicherungswerte

	2022	2021
Immobilien	112'795'000	111'794'000

**Energie-Contracting** Die Gesellschaft hat bei einzelnen Liegenschaften Energie-Contracting-Verträge mit den Industriellen Werken Basel abgeschlossen. Aus diesen Verträgen bestehen langfristige Abnahme- und Finanzierungs-Verpflichtungen. Die Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

**Genehmigtes Aktienkapital** Derzeit verzichtet der VR auf die erneute Bildung von genehmigtem Kapital.

**Risikobeurteilung** Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

**Personal** Die Gesellschaft beschäftigt seit dem Jahre 2010 eigenes Personal. Die Personalvorsorge wird über eine Sammelstiftung abgewickelt. Am Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung.

## Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital

		2022
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	7'994'000
		<b>8'793'000</b>

## Eigene Aktien

Der Erwerb eigener Aktien ist auf 10 % des Aktienkapitals beschränkt (OR 659).

Bestand am 01.07.2021		112
Käufe / Verkäufe		48
Bestand am 30.06.2022		160

CH-4002 Basel  
Postfach  
Telefon +41 61 205 45 45  
Fax +41 61 205 45 46  
E-Mail testor@testor.ch  
Internet www.testor.ch



## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### Immo Vision Basel AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Immo Vision Basel AG für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Basel, 29. August 2022  
MH

### Testor Treuhand AG

**Matthias Heuberger**  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

**Nicolas Spaar**  
zugelassener Revisionsexperte

#### Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

22 – 1194 – E

## Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

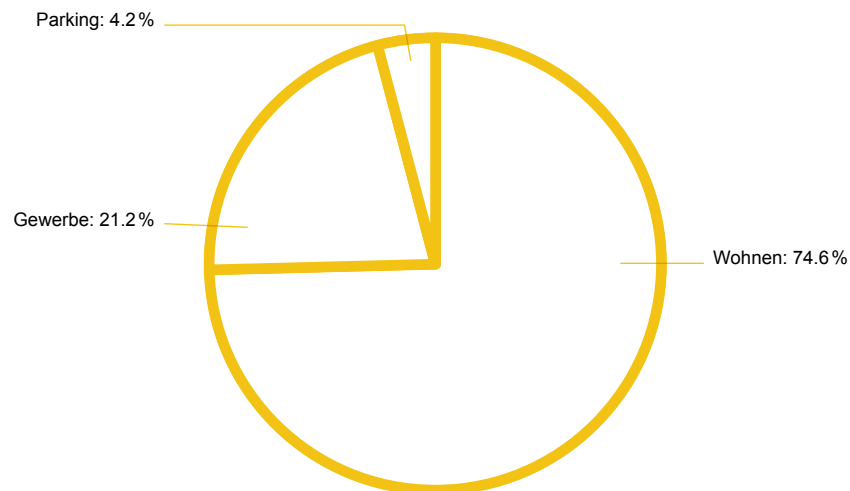
---

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft. Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes auf 1.25% rechnen wir mit weiteren Mietzinsreduktionsbegehren. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2022/23 trotz der Investitionen und der natürlichen Fluktuation per Saldo kaum erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 40% halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften. Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit der Optimierung der Verwaltung, der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz und der Vermietung der verbleibenden Leerstände.

### MIETERTRAG NACH NUTZUNGSARTEN

---



### ■ FREMDMITTEL, VERSCHULDUNGSGRAD, DURCHSCHNITTSZINS

**Fremdmittel:** Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir unterschiedliche Hypothekenformen verbunden mit Zinsabsicherungsgeschäften. Die Fremdmittel haben wir bei fünf verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über Saron – Hypotheken und Festhypotheken.

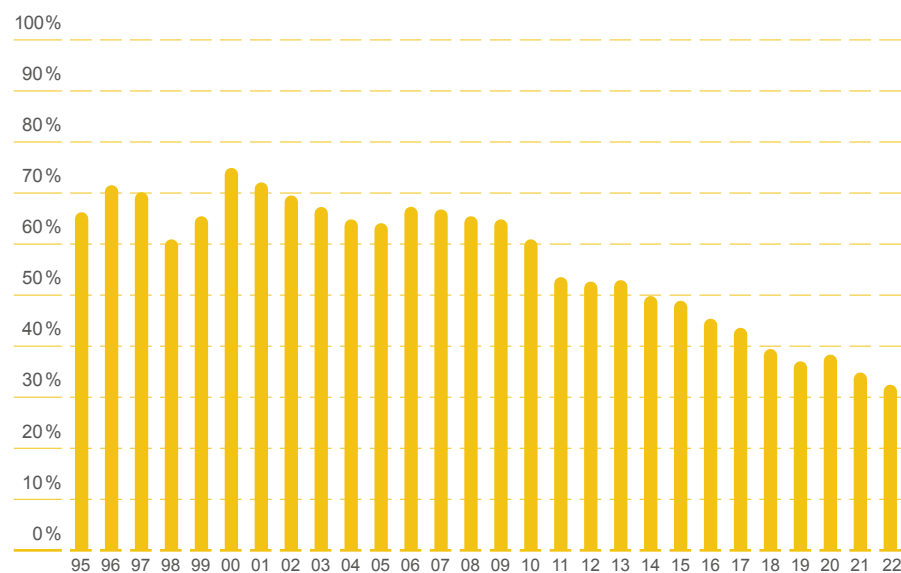
**Zinsabsicherungsgeschäfte:** Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005/06 begonnen, einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können nicht ausgeschlossen werden, was kurzfristig unsere Liquidität beeinträchtigt, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in den Passiven) mit Sachanlagen (in den Aktiven) an der anziehenden Inflation längerfristig gewinnen können. Zinsabsicherungsgeschäfte kosten – wie bei vergleichbaren Versicherungen auch – primär einmal Geld. Im Normalfall sind die Prämien im Voraus und für die ganze Laufzeit fällig.

Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

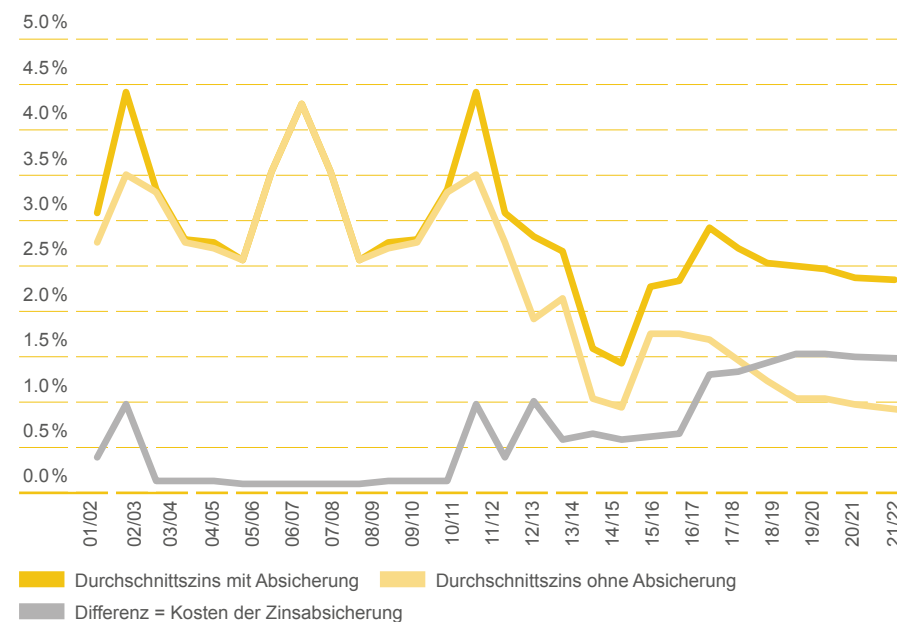
**Verschuldungsgrad:** Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 32.4% zurück (VJ 35.3%). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70%.

VERSCHULDUNGSGRAD IN % DES VERKEHRSWERTS



**Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres:** Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (inkl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) betrug 2.36% (im Vorjahr: 2.25%). Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 0.86% (im Vorjahr: 0.87%). Die Absicherung kostete rund 1.51% des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 1.38%).

DURCHSCHNITTSZINSSÄTZE UND ABSICHERUNGSKOSTEN



# Entwicklung in unseren Liegenschaften

01.07.2021 – 30.06.2022

Unter «Planung» finden Sie, was – im Sinne einer Perspektivplanung – mit den einzelnen Liegenschaften denkbar ist. Realisiert werden nur die Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

## Basel

4051	Holbeinstrasse 19	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Steinenschanze 2+4	Vollvermietet Planung: Leitungserneuerung, Ersatz Umformer sowie WC-Erneuerung bei Telebasel (Steinenschanze 2)
	Kanonengasse 27	Vollvermietet Planung: allg. Malerarbeiten
4052	St. Alban-Ring 162-166 Rennweg 75-79	Per 30.06. Leerstand: 2x 3-ZWG + 2x 4-ZWG Planung: Sanierung der Fassaden sowie Balkonerweiterung
	St. Alban-Rheinweg 178/180	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
4053	Delsbergerallee 74	Vollvermietet Entwicklung: eine Küchensanierung während Mietdauer aufgrund Mieterwunsch Planung: keine Massnahmen geplant
	Güterstrasse 170/172 Pfeffingerstrasse 53	Vollvermietet Entwicklung: Ersatz Lüftungsanlage Restaurant & TakeAway Planung: keine Massnahmen geplant
	Laufenstrasse 94	Vollvermietet Planung: Strangsanierung (Altbau) Brandwandbebauung (Neubau)
4054	Neuweilerstrasse 39+41	Per 30.06. Leerstand: 1x 3.5-ZWG Entwicklung: Nr. 39 im Abrechnungsjahr übernommen 2x 3.5-ZWG modernisiert Neue Wärmeerzeugung Pellets, solare Wassererwärmung

## Basel

4056	Wattstrasse 6	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
4057	Hammerstrasse 102	Vollvermietet Entwicklung: Sanierung Dacheindeckung Einstellhalle 1 Planung: Anbringung Taubenschutz an Strassenfassade sowie teilw. an den Balkonen
4058	Bleichestrasse 11	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Hammerstr. 33-37	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
Riehen		
4125	Hörnliallee 69	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Stellimattweg 40/44	Per 30.06. Leerstand: 1x 3-ZWG Entwicklung: 2x Komplettsanierung 3-ZWG Decken Eingangsbereich mit Dämmplatten verkleidet Planung: Lifteinbau
	Baslerstrasse 5	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
Birsfelden		
4127	Rheinstrasse 24/26	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Sternenfeldstrasse 16	Per 30.06. Leerstand: 1x Büro (1.OG) und Gewerbefläche (3.OG) Entwicklung: Anbringung Leitplanke bei Einstellhallenabfahrt Planung: keine Massnahmen geplant
Pratteln		
4133	Mattenweg 8	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
Rheinfelden		
4310	Alte Saline 12-14-16	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant

# Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigentum	Erwerb Jahr	Parzellen Fläche m2	Gebäude	Baujahr	Aufzug/Lift	Heizung	IWB Contract	PV kWh
Basel										
4051	Holbeinstrasse 19	A	2000	666	1	1975	Ja	F		
	Steinenschanze 2	A	2007	490	1	1986	Ja	F		
	Steinenschanze 4	A	2007	541	1	1972	Ja	F		
	Kanonengasse 27	A	2015	255	1	1972	Ja	F		
4052	St. Alban-Ring/Rennweg 75-79	A	2000	3'769	7	1947	Nein	O		
	St. Alban-Rheinweg 178	A	2000	494	1	1912	Ja	G		WW
	St. Alban-Rheinweg 180	A	2000		1	1970	Ja	G		7
4053	Delsbergerallee 74	A	1999	1'434	2	1917	Nein	G	2024	WW
	Delsbergerallee 74   Hinterhaus	A				1940				
	Güterstr. 170+172/Pfeffingerstr. 53	A	1995	914	3	1942	Ja	F		
	Laufenstrasse 94	A	2005	650	2	1930	Ja	G	2030	WW
4054	Neuweilerstr 39/41	A	19/20	673	2	1980	Ja	G		
4056	Wattstrasse 6	A	1997	306	1	1930	Nein	F		
4057	Hammerstrasse 102	A	2000	3'344	3	1928	Nein	G		
	Hammerstrasse 102   Parkhaus	A				1952				
4058	Bleichstrasse 11	A	2006	250	1	1976	Ja	G		
	Hammerstrasse 33-37	A	2010	1'043	3	1956	Ja	G		
Riehen										
4125	Hörnliallee 69	B	2000	-	1	1958	Nein	G		34
	Stellimattweg 40/44	A	2000	2'088	3	1957	Nein	G		
	Baselstrasse 5	ST	2010	-	1	1914	Nein			
Birsfelden										
4127	Rheinstrasse 24/26	A	2000	1'819	2	1978	Ja	F		31
	Sternenfeldstrasse 16	B	2008	-	1	1974	Ja	G	2025	74
Pratteln										
4133	Mattenweg 8	A	1995	362	1	1966	Ja	O		
Rheinfelden										
4310	Alte Saline 12-14-16	A	1998	2'755	3	1992	Ja	G		
<b>Total Summen</b>				<b>21'851</b>	<b>42</b>					<b>146</b>

A = Alleineigner      B = Baurecht      ST = Stockwerkeigentum  
 F = Fernwärme      G = Gasheizung      O = Oelheizung      WW = Warmwasser Kollektoren

# Objektangaben

Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF je m2/pa	
Summe	Wohnen	Gewerbe	Summe	Wohnen	Gewerbe	Parkplätze	Wohnen	Gewerbe
1'094	873	221	300'084	212'940	56'160	30'984	244	254
1'429	66	1'363	237'600	-	203'255	34'345	-	149
1'319	1'142	177	314'144	286'784	27'360	-	251	155
414	-	414	96'624	-	96'624	-	-	233
2'857	2'857	-	596'109	584'869	-	11'240	205	-
387	387	-	144'120	144'120	-	-	372	-
639	639	-	274'376	254'990	19'386	-	399	-
1'591	975	-	367'987	189'562	-	10'440	194	-
-	-	617	-	-	167'985	-	-	272
3'605	2'515	1'090	755'599	510'715	244'884	-	203	225
1'023	773	250	136'362	125'787	8'820	1'755	163	35
1'387	1'387	-	302'183	274'461	-	27'722	-	-
861	682	179	150'900	134'760	16'140	-	198	90
701	586	115	98'148	80'820	17'328	-	138	151
2'312	-	2'312	335'452	-	60'750	274'702	-	-
674	643	31	146'268	140'508	5'760	-	219	186
1'718	1'718	-	293'653	260'809	12'684	20'160	152	-
Riehen								
667	667	-	155'844	151'524	-	4'320	227	-
1'846	1'846	-	384'960	374'460	-	10'500	203	-
245	183	62	54'868	37'200	13'680	3'988	203	221
Birsfelden								
1'274	1'274	-	288'369	254'349	-	34'020	200	-
3'977	-	3'977	473'041	-	429'601	43'440	-	108
Pratteln								
760	760	-	149'175	149'175	-	-	196	-
Rheinfelden								
2'238	2'118	120	464'708	423'308	-	41'400	200	-
<b>33'018</b>	<b>22'091</b>	<b>10'927</b>	<b>6'520'572</b>	<b>4'591'141</b>	<b>1'380'417</b>	<b>549'017</b>	<b>208</b>	<b>126</b>

# Übersicht Mietobjekte

Gemeinde   Adresse	Wohnungen nach Zimmerzahl									
	1	2	3	4	5	6/7	PP	G	D	Summe
<b>Basel</b>										
4051	Holbeinstrasse 19	8		3	3		15	2		31
	Steinenschanze 2+4	10	6	7			33	3	2	61
	Kanonengasse 27							1		1
4052	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16
	St. Alban-Rheinweg 178/180		5		6		1			12
4053	Delsbergerallee 74			10			13	4	2	29
	Güterstrasse 170/172	6	16	4				5	3	34
	Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1	1			6	18
	Laufenstrasse 94			10			5	2		17
4054	Neuweilerstrasse 39/41	1	1	14			15			31
4056	Wattstrasse 6		10	1				2	2	15
4057	Hammerstrasse 102	1		8			201	4		214
4058	Bleichestrasse 11	1	11					1		13
	Hammerstr. 33-37	4	7	17	1		12			41
<b>Riehen</b>										
4125	Hörnliallee 69				6		2			8
	Stellimattweg 40/44		2	20	2	2	7			33
	Baslerstrasse 5						1	2	1	4
<b>Birsfelden</b>										
4127	Rheinstrasse 24/26			16			25			41
	Sternenfeldstrasse 16						35	4		39
<b>Pratteln</b>										
4133	Mattenweg 8		3	9						12
<b>Rheinfelden</b>										
4310	Alte Saline 12-14-16		2	12	11		33		8	66
<b>Total Wohnungen</b>										
		34	77	147	41	3	3			305
<b>Total übrige Nutzungen</b>										
							404	29	39	472
<b>Summe Mietobjekte</b>										<b>777</b>

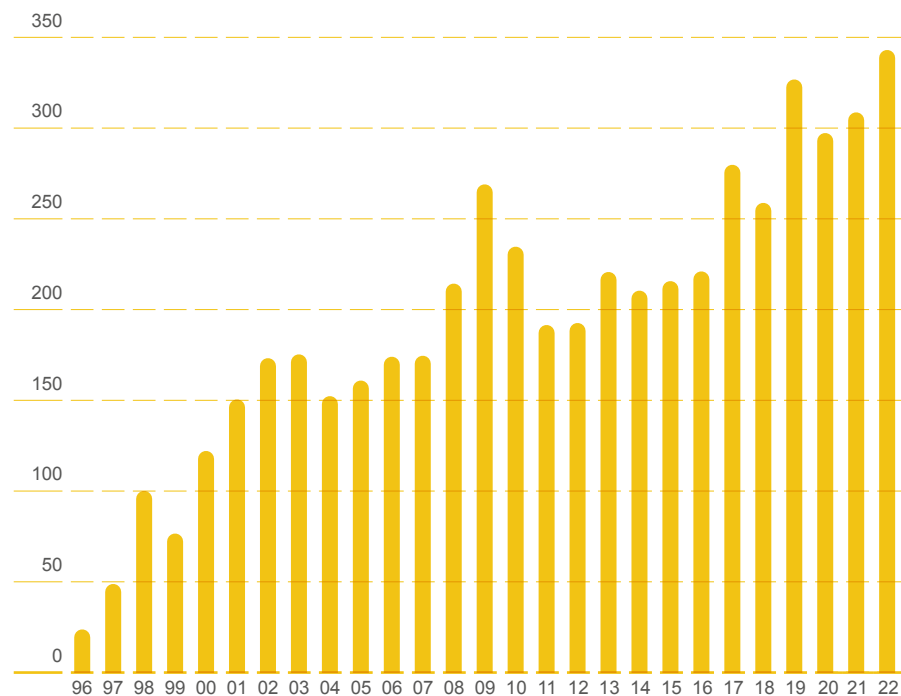
PP = Parkplätze  
G = Gewerbe  
D = Diverses



## Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

Wie schon in früheren Berichten ausgeführt, kommt dem Cash Flow in einer Immobilienanlagegesellschaft wie der unseren eine überaus wichtige Aussagekraft zu. Er ist wichtiger als der Gewinn, zeigt der Cash Flow doch die Fähigkeit der Gesellschaft zur Eigenfinanzierung auf. Gemessen in absoluten Zahlen und als Prozentsatz der gesamten Einnahmen hat sich der Cash Flow seit Gründung wie folgt entwickelt:

### CASHFLOW PRO AKTIE



Geschäftsjahr		in CHF	in % der Einnahmen	Cash Flow pro Aktie*
1995/96		57'994	16.1	24.16
1996/97	K	174'697	22.9	48.53
1997/98	K	354'354	34.8	98.43
1998/99	K	377'823	27.3	75.56
1999/00		599'176	34.2	119.84
2000/01	K	884'753	24.2	147.46
2001/02		1'017'508	27.8	169.58
2002/03		1'029'723	27.6	171.62
2003/04	K	1'044'638	27.9	149.23
2004/05		1'103'052	29.6	157.58
2005/06		1'192'478	31.6	170.35
2006/07		1'196'146	28.8	170.88
2007/08		1'466'862	32.5	209.55
2008/09		1'839'313	37.3	262.76
2009/10		1'605'446	32.9	229.35
2010/11	K	1'647'452	30.8	187.36
2011/12		1'656'915	33.2	188.43
2012/13		1'897'444	36.1	215.79
2013/14		1'809'396	32.4	205.78
2014/15		1'854'374	32.5	210.89
2015/16		1'900'121	33.0	216.09
2016/17		2'402'690	39.0	273.25
2017/18		2'223'189	37.1	252.84
2018/19		2'837'960	48.6	322.75
2019/20		2'610'199	43.3	296.85
2020/21		2'722'997	44.7	309.68
2021/22		3'013'214	47.9	342.68

Alle Angaben in CHF

\* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

K = Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

## Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanzstichtag	in %	in CHF* pro Aktie	Steigerung in %
Gründung der Gesellschaft	1995	100.0	1'000	–
Geschäftsabschluss	30.06.1996	113.1	1'131	13.1
Geschäftsabschluss	30.06.1997	131.1	1'311	15.9
Geschäftsabschluss	30.06.1998	143.1	1'431	9.1
Geschäftsabschluss	30.06.1999	157.1	1'571	9.8
Geschäftsabschluss	30.06.2000	170.0	1'700	8.2
Geschäftsabschluss	30.06.2001	183.6	1'836	8.0
Geschäftsabschluss	30.06.2002	202.0	2'020	10.0
Geschäftsabschluss	30.06.2003	222.6	2'226	10.2
Geschäftsabschluss	30.06.2004	238.0	2'380	6.9
Geschäftsabschluss	30.06.2005	255.0	2'550	7.1
Geschäftsabschluss	30.06.2006	271.9	2'719	6.6
Geschäftsabschluss	30.06.2007	288.5	2'885	6.1
Geschäftsabschluss	30.06.2008	307.1	3'071	6.5
Geschäftsabschluss	30.06.2009	332.0	3'320	8.1
Geschäftsabschluss	30.06.2010	351.9	3'519	6.0
Geschäftsabschluss	30.06.2011	338.0	3'780	7.4
Geschäftsabschluss	30.06.2012	408.4	4'084	8.1
Geschäftsabschluss	30.06.2013	435.2	4'351	6.5
Geschäftsabschluss	30.06.2014	461.5	4'615	6.0
Geschäftsabschluss	30.06.2015	481.5	4'851	5.1
Geschäftsabschluss	30.06.2016	511.7	5'117	5.5
Geschäftsabschluss	30.06.2017	542.2	5'422	5.9
Geschäftsabschluss	30.06.2018	574.7	5'747	5.9
Geschäftsabschluss	30.06.2019	610.5	6'105	6.2
Geschäftsabschluss	30.06.2020	648.6	6'486	6.2
Geschäftsabschluss	30.06.2021	690.9	6'858	5.7
Geschäftsabschluss	30.06.2022	730.0	7'301	6.4

**Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2022**

**7.7%**

\* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

## Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

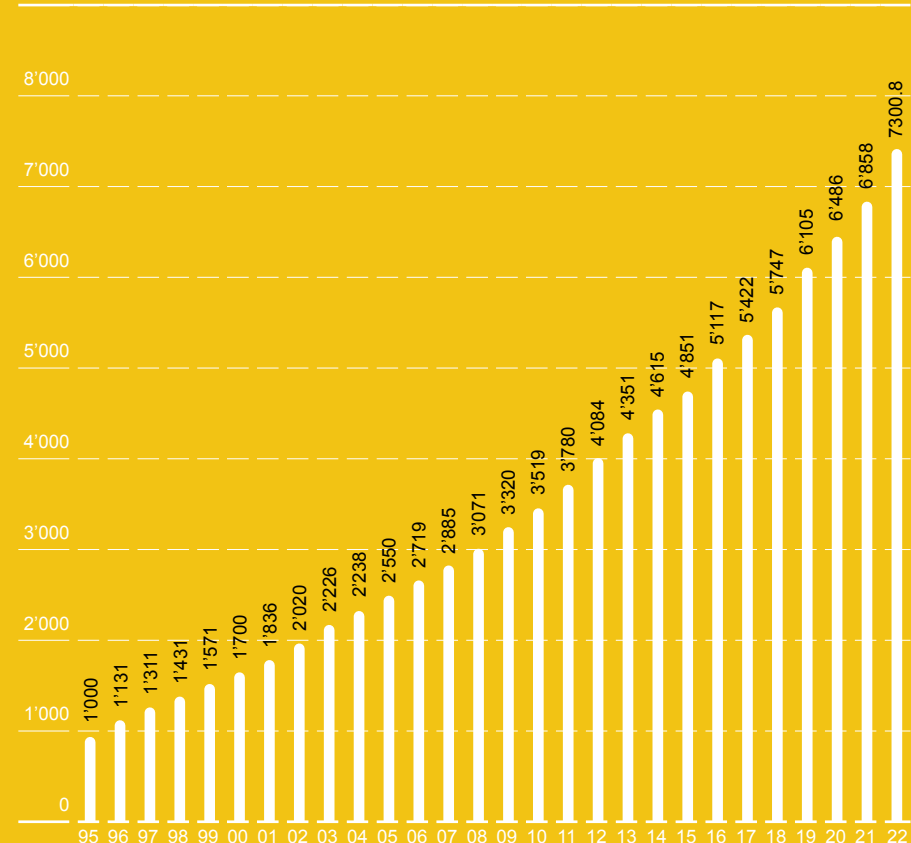
Gründung	Juli 1995	CHF	300'000
Kapitalerhöhung	Juni 1996	auf CHF	2'400'000
Kapitalerhöhung	Juni 1997	auf CHF	3'600'000
Kapitalerhöhung	Oktober 1998	auf CHF	5'000'000
Kapitalerhöhung	September 2000	auf CHF	6'000'000
Kapitalerhöhung	September 2003	auf CHF	7'000'000
Kapitalerhöhung	September 2010	auf CHF	8'793'000



# Innerer Wert der Aktie PER 30. JUNI 2022

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Netto-Soll mieten	Bruttorendite	Summen
<b>IM ALLEINEIGENTUM</b>					
4051 Basel, Holbeinstrasse	3'100'000	4'455'000	300'084	6.00%	5'001'398
4051 Basel, Steinenschanze	7'227'000	10'930'000	551'744	6.00%	9'195'733
4051 Basel, Kanonengasse	1'559'000	1'484'000	96'624	5.75%	1'680'417
4052 Basel, St. Alban Ring	6'312'000	10'358'000	596'109	6.25%	9'537'750
4052 Basel, St. Alban Rheinweg	4'874'000	4'717'000	418'496	5.75%	7'278'191
4053 Basel, Delsbergerallee	3'854'000	5'926'000	367'987	5.50%	6'690'676
4053 Basel, Güterstrasse	8'665'000	11'750'000	755'599	5.75%	13'140'843
4053 Basel, Laufenstrasse	1'626'000	3'193'000	136'362	6.00%	2'272'700
4054 Basel, Neuweilerstrasse	7'165'000	4'831'000	302'183	4.10%	7'370'323
4056 Basel, Wattstrasse	1'742'000	2'812'000	150'900	6.00%	2'515'000
4057 Basel, Hammerstr. 102	3'817'000	7'514'000	433'600	6.70%	6'471'648
4058 Basel, Bleichestrasse	1'558'000	2'205'000	146'268	6.50%	2'250'269
4058 Basel, Hammerstr. 33-37	1'113'000	6'382'000	293'653	6.00%	4'894'216
4125 Riehen, Stellimatt	4'002'000	6'273'000	384'960	6.00%	6'415'992
4125 Riehen, Baselstrasse	759'000	2'126'000	54'868	6.00%	914'460
4127 Birsfelden, Rheinstrasse	3'270'000	4'083'000	288'369	6.00%	4'806'143
4133 Pratteln, Mattenweg	1'545'000	2'026'000	149'175	6.50%	2'294'992
4310 Rheinfelden, Alte Saline	3'992'000	8'249'000	464'708	6.00%	7'745'133
<b>Subtotal</b>	<b>66'180'000</b>	<b>99'314'000</b>	<b>5'891'687</b>	<b>5.86%</b>	<b>100'475'887</b>
<b>IM BAURECHT</b>					
4125 Riehen, Hörnliallee	1'872'000	2'484'000	155'844	5.16%	3'020'233
4127 Birsfelden, Sternensfeld	3'956'000	10'997'000	473'041	6.80%	6'956'484
<b>Zwischentotal</b>	<b>72'008'000</b>	<b>112'795'000</b>	<b>6'520'572</b>	<b>5.90%</b>	<b>110'452'604</b>
Photovoltaik-Anlagen	247'500		41'005	16.6%	258'600
<b>Summen</b>	<b>72'255'500</b>	<b>112'795'000</b>	<b>6'561'578</b>	<b>5.93%</b>	<b>110'711'204</b>
<b>Ertragswertsumme</b>					<b>110'711'204</b>
Abzüge					
	FK Hypotheken				-35'797'500
	FK Rückstellungen				-2'000'000
	FK Kreditoren				-110'158
	Übrige Verbindlichkeiten				-250'000
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				-787'866
	Passive Abgrenzung				-509'011
Latente Steuern	25% auf Differenz Buchwert/Ertragswert				-9'611'151
Zuschläge					
	Flüssige Mittel				1'472'882
	Eigene Aktien				1'029'603
	Forderungen				20'671
	Aktive Abgrenzung				27'575
<b>Subtotal = Innerer Wert der AG</b>					<b>64'196'248</b>
Aktienkapital					8'793'000
Differenz					55'403'248
<b>INNERER WERT DER AKTIE in % des Nennwerts per 30.06.2022</b>					<b>730.08%</b>
Innerer Wert 30.6.2021					685.83%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					6.45%

## INNERER WERT DER AKTIE VON 1995 – 2022 PER 30. JUNI





4051 | Holbeinstrasse 19



4051 | Steinenschanze 2/4



4051 | Kanonengasse 27



4053 | Laufenstrasse 94



4053 | Delsbergerallee 74



4054 | Neuweilerstrasse 39-41



4058 | Hammerstrasse 33-37



4127 | Rheinstrasse 24/26



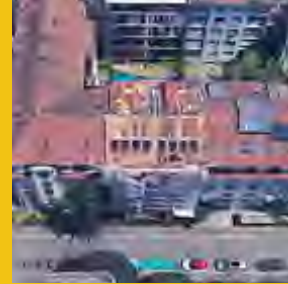
4052 | St. Alban-Ring 162-166/  
Rennweg 75-81



4052 | St. Alban-Rheinweg 178/180



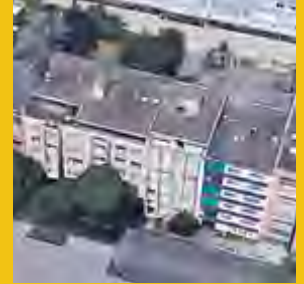
4053 | Güterstrasse 170/172



4056 | Wattstrasse 6



4057 | Hammerstrasse 102



4058 | Bleichenstrasse 11



4125 | Hörniallee 69



4125 | Stellimattweg 40-44



4125 | Baselstrasse 5



4127 | Sternfeldstrasse 16

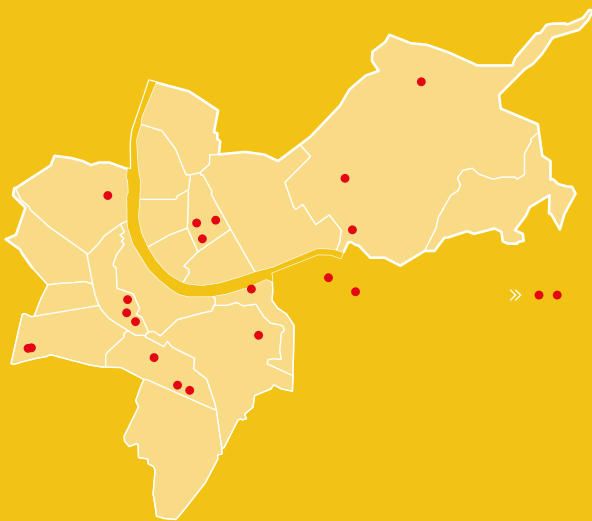


4133 | Mattenweg 8



4310 | Alte Saline 12-14-16

© 2020 Google, Kartendaten



**Immo Vision Basel AG**  
Bruderholzallee 169 | 4059 Basel  
T 061 361 43 01  
[info@immo-vision.ch](mailto:info@immo-vision.ch) | [www.immo-vision.ch](http://www.immo-vision.ch)