

29. JAHRESBERICHT DER
IMMO VISION BASEL AG
2023/24

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Weggis (LU)
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
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
Marina Heiler, Liegenschaftsverwalterin
Alessia Schaffner, Buchhaltung
Ramona Urben, Junior-Liegenschaftsverwalterin

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	4
Bericht des Verwaltungsrates	5
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	15
Grundsätze der Unternehmensführung	16
Bewertungsgrundsätze	19
Risikobeurteilung	20
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	23
Bericht über das Geschäftsjahr 2023/24	24
Mitglieder des Verwaltungsrates	29
Erfolgsrechnung	30
Bilanz per 30. Juni 2024	31
Geldflussrechnung 2023/24	32
Bilanzgewinn	33
Anhang zur Jahresrechnung	34
Bericht der Revisionsstelle	37
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	38
Entwicklung in unseren Liegenschaften	42
Liegenschaftsverzeichnis	44
Objektangaben	45
Übersicht Mietobjekte	46
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	48
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	50
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	51
Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2024	52

Das Wichtigste in Kurzform

		30.6 2024	30.6 2023	Differenz
Wachstum des inneren Werts		6.20	6.36	-0.16
Wachstum des IW Ø seit Gründung		7.54	7.58	
Mietertrag	in Mio.	6.488	6.315	2.7%
Cash-Flow	in Mio.	3.237	2.796	15.8%
Reingewinn	in Mio.	2.115	1.949	8.5%
Eigenkapital	in Mio.	37.054	36.262	2.2%
Aktienkapital, nominell	in Mio.	8.793	8.793	0.0%
Verkehrswert Liegenschaften	in Mio.	116.296	113.318	2.6%
davon im Kanton BS		80.7%	80.3%	0.5%
davon im Kanton BL		12.5%	12.7%	-1.6%
davon im Kanton AG		6.8%	7.0%	-2.9%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert		30.3	32.0	-1.7
Wohnungen		305	305	–
übrige Mietobjekte		472	472	–
Gebäude		42	42	–
Mietflächen	m ²	33'018	33'018	–
Wohnflächen	m ²	22'091	22'091	–
Geschäftsflächen	m ²	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 ²	21'851	21'851	–
Mietzinsausfallrate (Leerstände)		4.4%	3.8%	0.69%
Betriebsgewinnmarge	EBIT	49.98%	40.99%	8.99%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr.	EBITDA	64.51%	59.44%	5.07%
Betriebsaufwandmarge	TER	0.59%	0.59%	0.00%
Eigenkapital-Rendite	ROE	5.77%	5.52%	0.25%

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Das Geschäftsjahr 2023/2024 der Immo Vision Basel AG (Immo Vision), das per 30. Juni 2024 endete, wurde weiterhin durch eine tendenziell zwar rückläufige, jedoch insbesondere in der EU und in den USA hartnäckige Inflation beeinflusst, die sich trotz der seitens der Zentralbanken innerhalb kürzester Zeit durchgeführten mehrfachen Leitzinserhöhungen nur langsam zurückgebildet hat und derzeit – abgesehen von der Schweiz – besonders in der EU und in den USA noch immer deutlich über der von den Zentralbanken angestrebten Bandbreite von zwei Prozent liegt.

Prognostiziert wird zudem, dass die Inflation in der EU, insbesondere im Bereich Dienstleistungen und Löhne zum Jahresende 2024 erneut ansteigen wird und erst zum Jahresende 2025 nachhaltig im Bereich der angestrebten zwei Prozent liegen dürfte, womit nach allgemeiner Erwartung die ausserordentlich heftige Inflationswelle der letzten Jahre auslaufen wird, sofern keine neuen Schockereignisse wie etwa ein Krieg zwischen Israel und der Hizbollah im Libanon unter Mitwirkung des Iran eintreten.

Die Europäische Zentralbank EZB hat trotz Verharren der Inflation über der angestrebten Bandbreite im Euroraum im ersten Halbjahr 2024 eine erste Leitzinssenkung und im September 2024 eine zweite Leitzinssenkung um je 0,25 % vorgenommen, um insbesondere das Wirtschaftswachstum zu fördern und einer Rezession gegenzusteuern. Aus den gleichen Gründen hat nun im September 2024 erstmals auch die US-Notenbank Fed ihren Leitzins um 0.5 % gesenkt.

Rascher und stärker hat sich die im Vergleich zur Inflation in der EU und in den USA wesentlich moderatere Inflation in der Schweiz zurückgebildet: von 3,2 % Anfang 2023 auf 1,6 % im August 2023 und schliesslich auf 1,1 % im August 2024. Dieses frühe Abebben der Inflationswelle in der Schweiz veranlasste die Schweizerische Nationalbank SNB bereits im ersten Halbjahr 2024 den während der Inflationswelle von minus 0,75 % auf plus 1,75 % angehobenen Leitzins in zwei Zinsschritten auf 1,25 % zu senken und nach erneuter Lagebeurteilung im September 2024 eine weitere Leitzinssenkungen von 0,25 % auf 1,00 % vorzunehmen, verbunden mit dem Hinweis, dass den nächsten Quartalen weitere Leitzinssenkungen notwendig werden können.

Die von der Schweizerischen Nationalbank SNB zur Bekämpfung der Inflation innerhalb kürzester Zeit vorgenommenen fünf Leitzinserhöhungen hatten zur Folge, dass auch die Banken ihre Kredit- und Hypothekarzinsen in mehreren Schritten angehoben haben. Dadurch ist der hypothekarische Referenzzinssatz in zwei Schritten von



© Fotografie Andi Contellini

1,25% auf 1,75% gestiegen, was nach Mietrecht die Vermieterschaft berechnete, die Mietzinsen zweimal um 3% zuzüglich eines Teiles der Inflation sowie einer Kostenpauschale zu erhöhen. Auch die Immo Vision hat solche Mietzinserhöhungen in jenen Fällen vorgenommen, in denen sie vorgängig infolge Rückbildung des Referenzzinssatzes den Mietzins reduziert hatte. Dies betrifft 285 Mietverhältnisse. Die im ersten Halbjahr 2024 erfolgten zwei Leitzinssenkungen von je 0,25% durch die Schweizerische Nationalbank SNB sowie die inzwischen erfolgte weitere Leitzinssenkung im September 2024 dürften für eine Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes anlässlich seiner nächsten Festsetzung im Dezember 2024 noch nicht ausreichen. Hierfür wären voraussichtlich zusätzliche Leitzinssenkungen erforderlich.

Weiter haben die von der Schweizerischen Nationalbank SNB bereits durchgeführten und noch bevorstehenden Leitzinssenkungen als Folge der auslaufenden Inflationswelle sowie der Erstarkung des Schweizer Frankens aufgrund seiner Funktion als Fluchtwährung und der weltweit verhaltenen Wirtschaftsentwicklung dazu geführt, dass sich die Kreditzinsen und damit auch die Hypothekarzinsen für 10-jährige Festhypotheken und für Geldmarkthypotheken innerhalb des Geschäftsjahres 2023/2024 durchschnittlich bereits um gegen ein Prozent zurückgebildet haben und sich noch weiter zurückbilden werden.

Diese anfangs steigenden und nunmehr wieder fallenden Hypothekarzinsen hatten auch Auswirkungen auf den Transaktionsmarkt der Immobilien, insbesondere der von der Immo Vision als Anlageobjekte bevorzugten Mehrfamilienhäuser, indem steigende Zinsen dazu führten, dass die über viele Jahre rein konjunkturbedingten generellen Wertsteigerungen dieser Liegenschaften wegfielen und bei Transaktionen tiefere Preise erzielt und im Rahmen buchmässiger Bewertungen der Liegenschaften Wertminderungen vorgenommen wurden. Die nunmehr wieder fallenden Hypothekarzinsen wirken sich zweifellos stabilisierend auf den gesamten Immobilienmarkt aus. Ob damit auch eine allgemeine Trendwende hinsichtlich der Preisentwicklung bei den Liegenschaften verbunden ist, lässt sich derzeit noch nicht mit Sicherheit voraussagen.

Die kurzzeitige deutliche Erhöhung der Hypothekarzinsen führte im Berichtsjahr auf dem Immobilienmarkt zwar zu einer gewissen Rückbildung der Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser, jedoch nicht zu einem deutlich grösseren und attraktiveren Angebot solcher Liegenschaften. Der Immo Vision wurden einzelne Liegenschaften zum Kauf angeboten, jedoch noch immer zu Preisen, die unter Berücksichtigung des aufgestauten Renovationsbedarfes und der aus diesem Grund in absehbarer Zeit notwendigen Investitionen keine angemessene Rendite ermöglichten. Die Immo Vision tätigte deshalb auch im Geschäftsjahr 2023/2024 keine Zukäufe in ihr Im-

mobilenportfolio, sondern investierte stattdessen wiederum erhebliche Teile ihres Betriebsertrages werterhaltend und wertvermehrend in ihren Liegenschaftsbestand, womit die Feststellung des Verwaltungsrates in seinem letztjährigen Bericht weiterhin gültig ist, dass das Immobilienportfolio der Immo Vision durch diese über viele Jahre getätigten Investitionen in den Liegenschaftsbestand nicht nur im Wert erhalten geblieben ist, sondern auch eine substantielle Wertsteigerung erfahren hat und somit einen echten Realwert darstellt.

Sowohl die Inflation und ihre Bekämpfung durch die Zentralbanken als auch der Krieg Russlands gegen die Ukraine und der kriegerische Konflikt zwischen Israel und den Hamas in Gaza, aber auch die derzeitige wirtschaftliche Schwäche Chinas und die weiter zunehmenden geopolitischen Spannungen zwischen den USA und der EU einerseits und China, Russland und dem Iran andererseits sowie die in diesem Zusammenhang von den Beteiligten gegeneinander verhängten wirtschaftlichen Sanktionen beeinträchtigen weltweit und in zunehmendem Masse Handel und Wirtschaftswachstum.

Negativ auf die Wirtschaft wirken sich zudem die rigorosen Klimaschutzmassnahmen aus, welche die EU für ihre Mitgliedsländer angeordnet hat, wie etwa das Aus für Verbrennungsmotoren bis längstens 2035. Diese Massnahme tangiert immer stärker die Auto- und Zulieferindustrie in Deutschland, zumal China gleichzeitig den europäischen Markt mit billigen staatlich subventionierten Elektroautos flutet. Die dadurch, aber auch durch die stark gestiegenen Energiekosten geschaffenen wirtschaftlichen Probleme Deutschlands treffen auch die Schweiz und ihre Zulieferindustrie als wichtigen Handelspartner Deutschlands und schwächen insbesondere die Schweizer Exportwirtschaft.

Wie im letztjährigen Bericht des Verwaltungsrates prognostiziert, haben sich diese die Wirtschaft negativ beeinflussenden Faktoren im Geschäftsjahr 2023/2024 weiter akzentuiert, doch haben sie sich wiederum nicht negativ auf den Geschäftsgang der Immo Vision ausgewirkt. Im Gegenteil. Der Mietertrag erreichte im Berichtsjahr einen neuen Höchststand von CHF 6'488'258 (Vorjahr: CHF 6'315'566), was auch zu einem höheren Betriebsertrag von CHF 6'559'698 (Vorjahr: CHF 6'385'933) führte. Der nach Abzug des Betriebsaufwandes und der Steuern verbleibende Jahresgewinn nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2023/2024 CHF 2'115'414 (Vorjahr: CHF 1'949'246).

Weiter konnten im Berichtsjahr die Hypothekarverbindlichkeiten der Gesellschaft durch Rückzahlung von CHF 1,25 Millionen (Vorjahr: CHF 1,3 Millionen) auf CHF 33'447'500 reduziert werden, wodurch sich der Verschuldungsgrad der Gesellschaft erneut verbessert hat.

Im Berichtsjahr wurden für Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften der Immo Vision rund CHF 1,4 Millionen (Vorjahr: rund CHF 1,8 Millionen) aufgewendet und wertvermehrende Investitionen in zwei Liegenschaften von insgesamt CHF 1,35 Millionen (Vorjahr: CHF 1,2 Millionen) getätigt. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang:

- das Mehrfamilienhaus **Laufenstrasse 94, Basel**, wo im Vorjahr die Planung, die Eingabe des Baugesuches sowie die Ausschreibung und die Vergabe der Arbeiten erfolgte, während im Geschäftsjahr 2023/2024 die Sanierung der Steigzonen (Kalt- und Warmwasser), der Küchen und Bäder sowie der gartenseitigen Balkone durchgeführt und abgeschlossen werden konnten, wofür Kosten von insgesamt rund CHF 1'367'000, wovon CHF 1'200'000 wertvermehrend, angefallen sind und seitens der Gebäudeversicherung eine Subvention von rund CHF 9'000 an den Ersatz der Wohnungstüren mit besserem Brandschutz geleistet wurde;
- das Projekt zur teilweisen Überbauung der Freifläche der Liegenschaft **Laufenstrasse 94, Basel**, wo die Immo Vision im Vorjahr ein generelles Baubeglehen für eine partielle Überbauung der Freifläche mit einem Zwischenbau zu Wohn- und Gewerbebezwecken, anschliessend an die Brandmauer der Nachbarliegenschaft Gundeldingerstrasse 369, Basel, und teilweise anschliessend an die Hinterfassade des Mehrfamilienhauses Laufenstrasse 94, Basel, vom Bauinspektorat Basel-Stadt (Stadtbildkommission) sowie von der Baurekurskommission und vom Verwaltungsgericht abgewiesen worden war, verbunden mit dem Hinweis der Stadtbildkommission, dass eine nur an die Brandmauer der Nachbarliegenschaft Gundeldingerstrasse 369 angebaute, im Übrigen aber freistehende Zwischenbaute bewilligt werden könnte, und wo die Immo Vision inzwischen ein Vorprojekt für einen nur einseitig angebauten Zwischenbau mit der Stadtbildkommission abgestimmt und bereinigt hat, jedoch noch keine definitive Entscheidung darüber getroffen worden ist, ob dieses bewilligungsfähige Projekt angesichts der hohen Kosten in Relation zum Mietertrag realisiert werden soll;
- die Mehrfamilienhäuser **Neuweilerstrasse 39/41, Basel**, wo im Vorjahr die Gasheizung durch eine Pelletsheizung ersetzt und eine neue Warmwasseraufbereitung installiert wurden und im Berichtsjahr 2023/2024 die Sanierung der Küchen, Bäder und des Treppenhauses sowie die Schadstoffsanierung geplant und das Baugesuch sowie das Gesuch an die Wohnungsschutzkommission eingereicht wurden, woraus Sanierungskosten von rund CHF 1,4 Millionen pro Haus erwachsen;
- die Mehrfamilienhäuser **Rennweg 75/77/79 und St. Alban Ring 162/164/166, Basel**, wo im Vorjahr ein Vorprojekt für eine umfassende Sanierung der beiden



© Fotografie Schröder Sell Eichenberger

vorher



© Fotografie Andi Cortellini

nachher



© Fotografie Schröder Sell Eichenberger

10



© Fotografie Andi Cortellini

11

Gebäudeblöcke mit Einbau von Liften, Vergrößerung der gartenseitigen Balkone sowie Aufstockung der beiden Blöcke zwecks Schaffung von zusätzlichen Wohnungen ausgearbeitet worden ist und im Geschäftsjahr 2023/2024 der Ersatz der Ölheizung durch Fernwärme erfolgt ist und die Ausarbeitung der Baugesuche in Absprache mit der Stadtbildkommission und der Nachbarschaft vorangetrieben wurde, damit die Baueingabe für die Sanierung und Aufstockung der beiden Gebäudeblöcke im Herbst 2024 erfolgen kann;

- die Wohn- und Geschäftsliegenschaft **Güterstrasse 170, 172/Pfeffingerstrasse 53, Basel**, wo Leitungsstränge stark schadhaft sind und eine umfassende Sanierung der Liegenschaft und die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes erforderlich machen;
- die Mehrfamilienhäusern **Alte Saline 12/14/16, Rheinfeldern**, wo eine energetische Sanierung bevorsteht, umfassend Fassaden- und Dachdämmung sowie neue Fenster, wofür mehrere Varianten geprüft und die entsprechenden Kosten ermittelt wurden; bei der teuersten Variante ist mit Kosten von insgesamt rund CHF 2 Millionen für alle drei Häuser zu rechnen; ein Entscheid über das weitere Vorgehen steht noch aus.

Der Verwaltungsrat hat sich auch vorgenommen, in nächster Zeit über alle weiteren Liegenschaften der Immo Vision, die bisher nicht Gegenstand umfassender Sanierungsarbeiten waren, Zustandsberichte zu erstellen sowie gestützt darauf und unter Berücksichtigung der zeitlichen Dringlichkeit kurz-, mittel- und langfristige Sanierungen zu planen und zu realisieren.

Nach Einschätzung des Verwaltungsrates ist im laufenden Geschäftsjahr eine weitere Abflachung der Konjunktur durch die vorgenannten Faktoren nicht auszuschliessen. Gleichwohl ist der Verwaltungsrat zuversichtlich, dass die Immo Vision auch im laufenden Jahr ein gutes operatives Ergebnis erzielen wird, und zwar gestützt einerseits auf die äusserst solide Bilanz der Gesellschaft und andererseits auf ihre seit ihrem Bestehen konsequent verfolgte Geschäftsstrategie, schwergewichtig Wohnliegenschaft mit angemessener Rendite an guter Lage und mit Wohnungen im mittleren Preissegment zu erwerben, in Eigenregie zu bewirtschaften und nachhaltig in den Bestand dieser Liegenschaften sowohl werterhaltend als auch wertvermehrend zu investieren, was sich nicht nur in der Vergangenheit bewährt hat, sondern auch in Zukunft Erfolg verspricht, vor allem wegen der weiter stark wachsenden Wohnbevölkerung, bedingt auch durch die jährliche Nettozuwanderung von derzeit mehr als 100'000 Personen, und die damit verbundene grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum an guter Lage.

Während sich die langjährige Geschäftsstrategie der Immo Vision gegenüber konjunkturellen Schwankungen und der Abschwächung der Wirtschaft auch aus anderen Faktoren als recht widerstandsfähig erwiesen hat, wirken sich in jüngster Zeit vermehrt politische Faktoren und damit zusammenhängende Massnahmen auf den Geschäftsgang und den Geschäftserfolg der Immo Vision aus. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang im Kanton Basel-Stadt, wo derzeit die Mehrzahl der Immobilien der Immo Vision verortet ist, an erster Stelle das am 28. Mai 2022 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz mit zugehöriger Wohnraumschutzverordnung.

Die vom Verwaltungsrat in seinen letzten beiden Geschäftsberichten geäusserten Befürchtungen, dass die künftig notwendigen behördlichen Bewilligungen im Zusammenhang mit Sanierungen, Umbauten und Ersatzneubauten sowie die behördliche Festsetzung zulässiger Mietzinsen und Mietzinserhöhungen für Wohnungen, zu langwierigen Bewilligungsverfahren mit häufig unvorhersehbarem Ausgang führen, wurden durch die inzwischen – auch von der Immo Vision bereits mehrfach durchlaufenen Verfahren – voll bestätigt. Bestätigt werden aber auch die weiteren Befürchtungen des Verwaltungsrates, dass die lange Dauer der Bewilligungsverfahren sowie die Ungewissheit über ihren Ausgang und die Höhe des schliesslich bewilligten Mietzinses dazu führen, dass auf grössere Sanierungs- und Umbauvorhaben verzichtet wird und stattdessen an den Mietobjekten nur noch die allernötigsten Instandstellungsarbeiten ausgeführt werden, was längerfristig zwangsläufig zu einer schleichenden Verschlechterung der Bausubstanz und des Erscheinungsbildes einzelner Bauten sowie schliesslich auch des Stadtbildes insgesamt führt. Dies deckt sich auch mit der Feststellung der Basler Kantonalbank und weiterer Banken, wonach seit Inkrafttreten des neuen Wohnbauförderungsgesetzes die Vergabe von Krediten zur Finanzierung von Sanierungen und Umbauten von Wohnliegenschaften massiv eingebrochen ist. Auch ist unter der Herrschaft des derzeit geltenden Wohnraumförderungsgesetzes die energetische Sanierung und Nachrüstung der Wohnbauten nicht möglich, die nötig wären, um in Basel bis 2037 die CO² Emissionen auf Null zurückzuführen.

Dies hat inzwischen auch eine Mehrheit des Grossen Rates eingesehen und dem Regierungsrat den verbindlichen Auftrag erteilt, diese negativen Auswirkungen des Wohnraumförderungsgesetzes samt zugehöriger Wohnraumschutzverordnung umfassend zu untersuchen und hiergegen geeignete Massnahmen vorzuschlagen. Es ist zu hoffen, dass hier von der Politik die notwendigen Korrekturen vorgenommen werden.

Der Verwaltungsrat spricht allen Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle der Immo Vision Dank und Anerkennung aus für ihren wiederum engagierten und professio-

nellen Einsatz im Zusammenhang mit der Verwaltung des Liegenschaftsportfolios und der Pflege des guten Einvernehmens zwischen der Gesellschaft und den Mieterinnen und Mietern als ihre Kunden. Die Mitarbeitenden tragen damit wesentlich zum Geschäftserfolg der Immo Vision bei.

Schliesslich dankt der Verwaltungsrat einmal mehr auch allen Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen, das sie der Gesellschaft und dem Verwaltungsrat entgegenbringen. Vertrauen ist die wesentliche Grundlage für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

Basel, im Oktober 2024
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 über 242 (VJ 234) 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 250% 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. 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.

Derzeit werden am Markt 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 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.

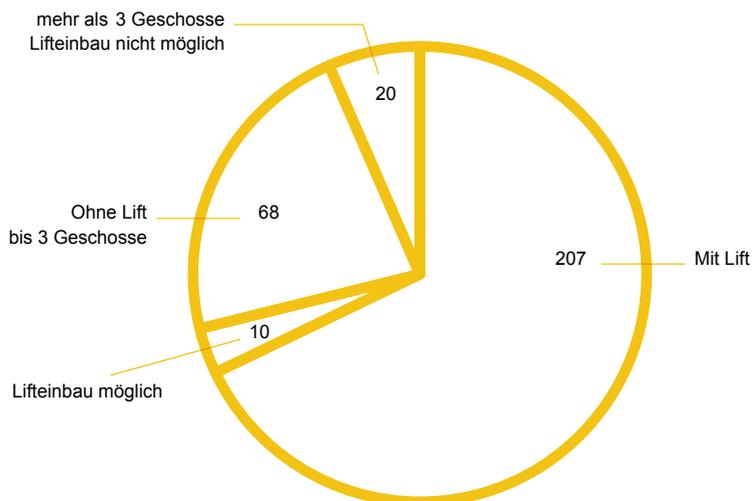
Zins-Absicherungsgeschäfte: Diese – im Vergleich zu Festhypotheken – längerfristigen und komplexeren Absicherungsgeschäfte müssen von uns als Schuldnerin vor allem in Phasen tiefer Zinssätze abgeschlossen werden, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmenden eine Deflationsphase erwartet.

Fremdkapitalverknappung und -verschuldung: Seit Beginn der Geschäftstätigkeit haben wir Hypotheken bei mehreren Banken und Lebensversicherungen (derzeit bei drei) aufgenommen. Die Verschuldungsobergrenze (70%) 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.

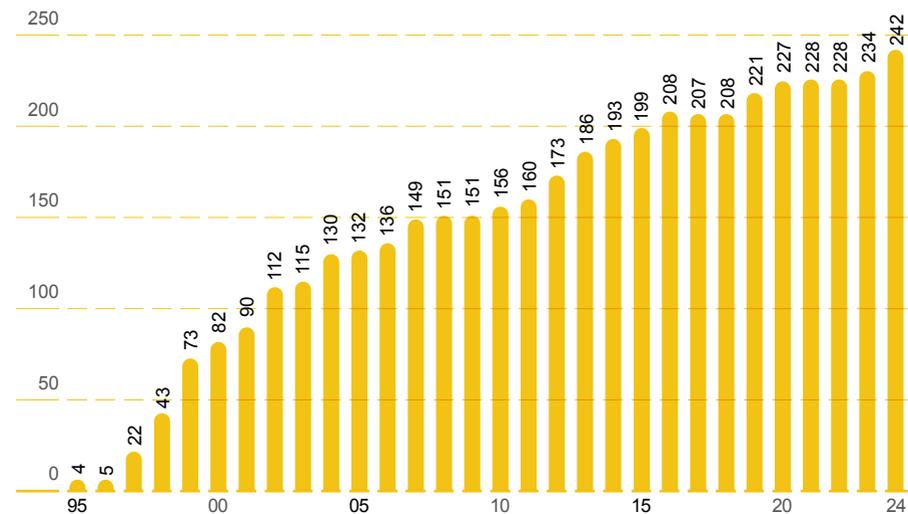
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

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 2023/24

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

Der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens erhöhte sich auf CHF 72.48 Mio. (im Vorjahr 72.05 Mio.). Die Mieteinnahmen betragen CHF 6.488 Mio. (im Vorjahr CHF 6.315 Mio.), der Cash Flow betrug CHF 3.2 Mio. (im Vorjahr CHF 2.8 Mio.) Der Finanzaufwand konnte trotz Absicherungskosten reduziert werden.

Die Fremdfinanzierung reduzierte sich von CHF 36.37 Mio. auf CHF 35.3 Mio. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 30.3 % (im Vorjahr 32.0 %) sehr tief.

Mehrwertsteuer: Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldosteuer entschieden.

KAUFVERHANDLUNGEN

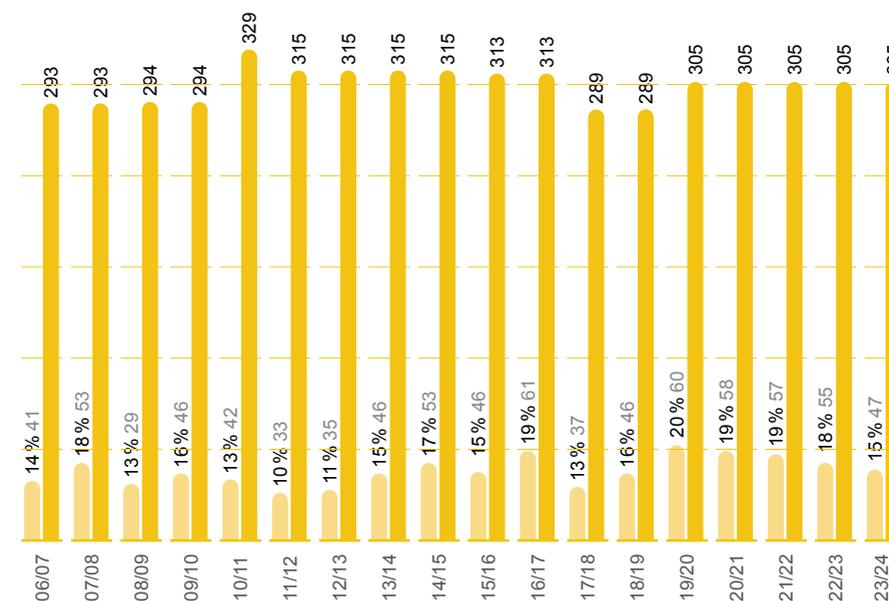
Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft.

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 47 Wechseln bei 305 Wohnungen. Die Mietfluktuation betrug 15% des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 18%), was eine mittlere Verweildauer von 7 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:

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Wertvermehrung WV	1'350'000	1'200'000	–	–
Werterhaltung WE	1'414'035	1'815'708	1'348'113	1'457'358
Subtotal WV+WE	2'764'035	3'015'708	1'348'113	1'457'358
Betriebskosten	92'062	66'841	81'472	70'566
Versicherungen	78'882	77'604	68'705	78'019
Verwaltung	743'264	630'181	687'287	611'282
Summe	3'678'243	3'790'334	2'185'578	2'217'225
in % der Mieten	56.69%	60.02%	34.75%	36.36%

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.

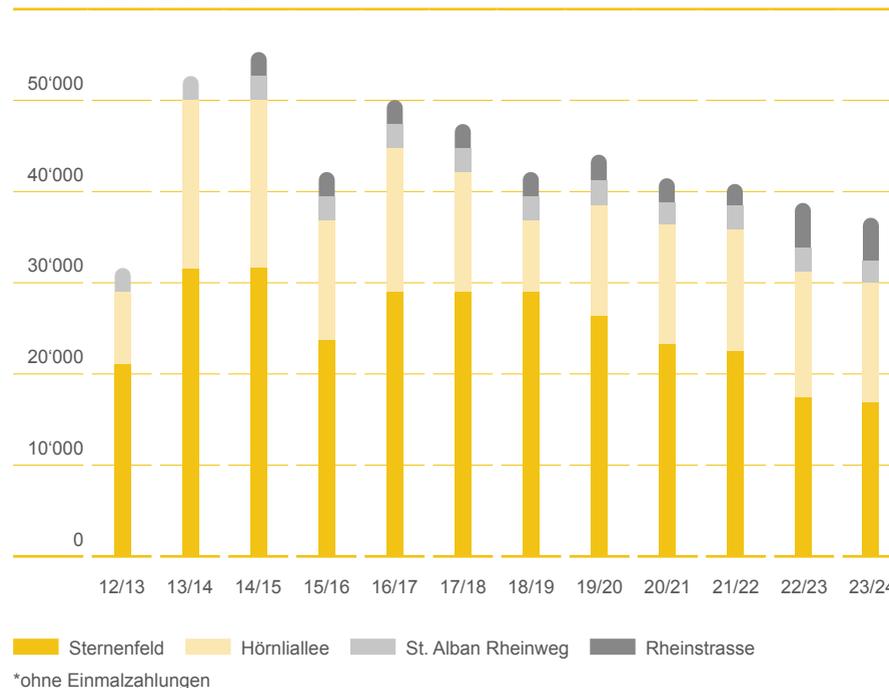
GESCHÄFTSFÜHRUNG UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Seit dem 1. Juli 2010 erfolgt die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir beschäftigen zur Zeit vier Mitarbeiterinnen unter der Leitung von Herrn H. R. Roth. Der Vorteil ist der direkte Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht.

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 2023/24 auf insgesamt CHF 120'000 (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 2024

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf Seite 19 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 52 und 53.

■ 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 Mietzinsanpassungen wegen Referenzzinssatzveränderungen auszugleichen. Daraus ergibt sich der gewogene durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5.76% (im Vorjahr 5.77%) (Siehe Berechnung Seite 52).

■ 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 52 und 53.

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) von 1986-2021 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 Eichenberger 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 01.07.2023 – 30.06.2024

	2023/24	2022/23	Veränderung
ERTRAG			
Mietertrag	6'488'259	6'315'566	2.7%
Ertrag Photovoltaik	36'115	39'427	-8.4%
Übriger Ertrag	35'325	30'940	
Umsatz	6'559'699	6'385'934	2.7%
BETRIEBSAUFWAND			
Personalaufwand (1)	-384'188	-327'052	17.5%
Verwaltung (2)	-359'076	-303'129	18.5%
Unterhalt und Reparaturen (3)	-1'414'035	-1'815'709	-22.1%
Betrieb allgemein (4)	-92'062	-66'841	37.7%
Versicherungen / Gebühren (5)	-78'882	-77'604	1.6%
Abschreibungen Immobilien (6)	-952'700	-1'177'700	-19.1%
Subtotal Betriebsaufwand	-3'280'943	-3'768'034	-12.9%
Betriebserfolg	3'278'756	2'617'900	25.2%
Finanzertrag	240	234	
Finanzaufwand (7)	-853'813	-864'200	-1.2%
A.O. Ertrag (8)	52'332	543'063	
Nicht betrieblicher Erfolg	-801'242	-320'904	150%
Gewinn vor Steuern	2'477'514	2'296'996	7.9%
Direkte Steuern (9)	-362'100	-347'750	4.1%
Jahresgewinn	2'115'414	1'949'246	8.5%

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.

(8) Auflösung Wertberichtigungen

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

Bilanz PER 30. JUNI 2024

	per 30.06.2024	per 30.06.2023
AKTIVEN		
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	1'089'660	1'929'713
Forderungen Mieter	26'521	17'739
Übrige kurzfristige Forderungen	-	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'129	2'300
Total Umlaufvermögen	1'949'752	1'949'752
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen	-	-
Mobile Sachanlagen	200'100	223'800
Immobilien Sachanlagen	72'475'000	72'054'000
Total Anlagevermögen	72'675'100	72'277'800
Bilanzsumme	73'796'410	74'227'552
PASSIVEN		
FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten	321'641	185'754
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	50'000	50'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	565'527	735'320
Passive Rechnungsabgrenzung	519'353	627'535
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'456'521	1'598'608
Hypotheken	33'447'500	34'697'500
Rückstellungen	1'838'000	1'669'000
Total langfristiges Fremdkapital	35'285'500	36'366'500
EIGENKAPITAL		
Aktienkapital	8'793'000	8'793'000
Kapitalreserve	2'387'476	2'387'476
Gesetzliche Reserve	1'284'820	1'174'000
Freie Reserve	25'024'338	23'013'804
Bilanzgewinn	2'115'611	1'950'197
Eigene Aktien	-2'550'856	-1'056'034
Total Eigenkapital	37'054'389	36'262'443
	73'796'410	74'227'552

Alle Angaben in CHF

Geldflussrechnung 01.07.2023 – 30.06.2024

	2023/24	2022/23
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresgewinn	2'115'414	1'949'246
Abschreibungen Liegenschaften + PVA	952'700	1'177'700
Bildung von Rückstellungen	169'000	-331'000
CASH FLOW	3'237'114	2'795'946
VERÄNDERUNG NETTOUMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen Mieter	-8'782	2'932
Übrige kurzfristige Forderungen	–	669
Aktive Rechnungsabgrenzung	-2'829	25'275
Passive Rechnungsabgrenzung	-108'182	118'524
Übrige Verbindlichkeiten	-33'906	23'049
GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT	3'083'415	2'966'394
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen Liegenschaften + PVA	-1'350'000	-1'200'000
GELDFLUSS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-1'350'000	-1'200'000
Free Cash Flow	1'733'415	1'766'394
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Aufnahme / Rückzahlung Hypotheken	-1'250'000	-1'300'000
Kauf / Verkauf eigene Aktien	-1'323'468	-9'564
GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-2'573'468	-1'309'564
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-840'053	456'830

Alle Angaben in CHF

Bilanzgewinn

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:

	2023/24	2022/23
Gewinnvortrag	197	951
Jahresgewinn	2'115'414	1'949'246
Bilanzgewinn	2'115'611	1'950'197

Alle Angaben in CHF

ANTRAG DES VR ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS:

	2023/24	2022/23
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	106'000	98'000
Zuweisung an die freie Reserve	2'009'000	1'852'000
Vortrag auf neue Rechnung	611	197
Bilanzgewinn	2'115'611	1'950'197

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 2023/24 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.

Derivate Finanzinstrumente

Laufende derivate Finanzinstrumente per Bilanzstichtag

Liquidationswert per Bilanzstichtag gem. Berechnung Finanzinstitut
(+ negativer Wiederbeschaffungswert – positiver Wiederbeschaffungswert)

		Liquidationswert 30.06.2024	Liquidationswert 30.06.2023
Zinsaustauschgeschäft (SWAP)			
Extendable Swap CHF 5 Mio zu 2.365% bis	15.11.2021	824'706	374'835
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	619'375	-235'815
erstmals ordentlich kündbar per	28.06.2022		
SWAP CHF 5 Mio zu 2.52% bis	08.03.2040	1'127'295	577'732
erstmals ordentlich kündbar per	12.02.2020		
Negativer Wiederbeschaffungswert per Bilanzstichtag		2'571'376	716'752

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

Liegenschaften	2024	2023
Bilanzwert	71'733'000	71'306'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	68'043'117	68'043'117
Stand Hypotheken	33'497'500	34'747'500
Verpfändete Bankkonti	–	–

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

Brandversicherungswerte

	2024	2023
Immobilien	125'510'000	118'675'000

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 Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis längstens zum 30. September 2024 das voll liberierte Aktienkapital von CHF 8'793'000 um CHF 4'000'000 durch Ausgabe von 3000 voll liberierten Namenaktien zu CHF 100.– und 3'700 voll liberierten Namenaktien zu CHF 1'000.– auf CHF 12'793'000 zu erhöhen. Eine Erhöhung in Teilbeträgen ist möglich. Die neuen Namenaktien unterliegen den Uebertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 6 der Statuten.

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

		2024
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	7'994'000
		8'793'000

Eigene Aktien

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

Bestand am 01.07.2023	161
Käufe / Verkäufe	166
Bestand am 30.06.2024	327

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, Goldflussrechnung und Anhang) der Immo Vision Basel AG für das am 30. Juni 2024 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Testor Treuhand AG

Basel, 12. September 2024
MH

Matthias Heuberger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Nicolas Spaar
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

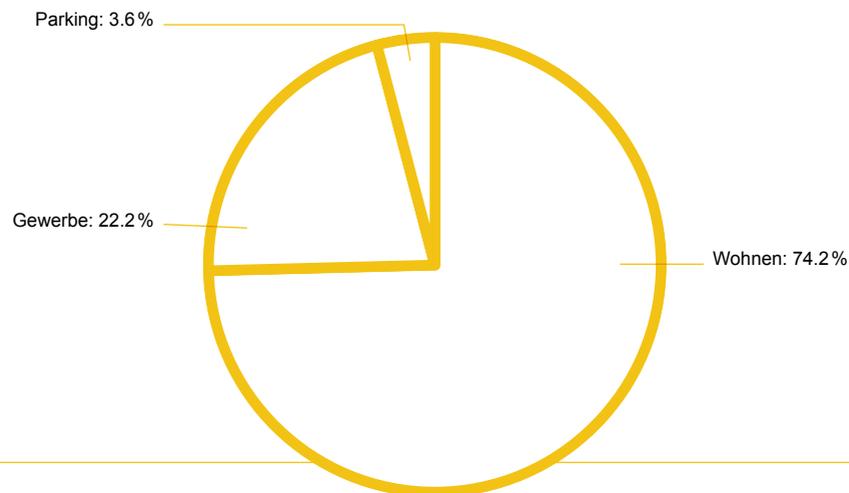
24 – 1200 – E

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft. Die Mieteinnahmen werden sich im Geschäftsjahr 2024/25 trotz der Investitionen und der natürlichen Fluktuation per Saldo nur leicht 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.

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.

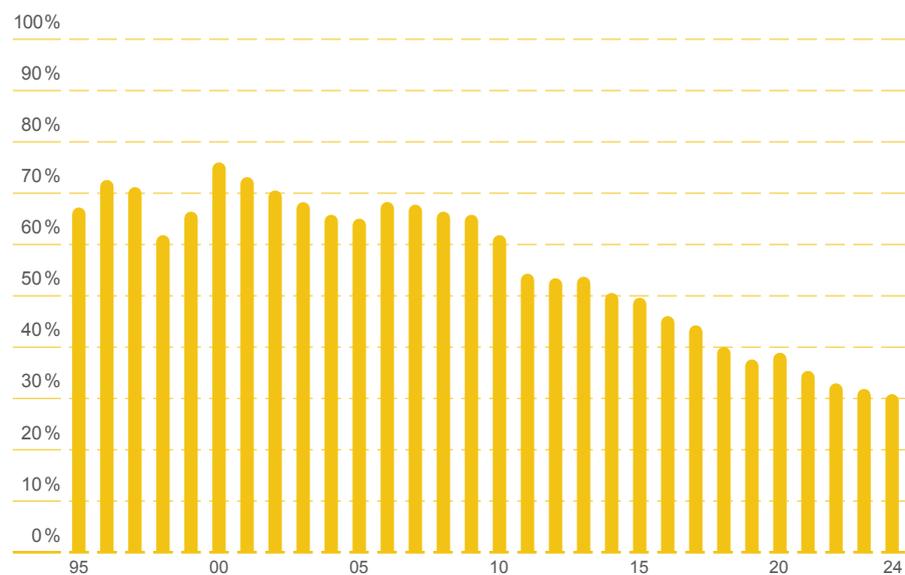
Zinsabsicherungsgeschäfte: Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005/06 begonnen, einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

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.

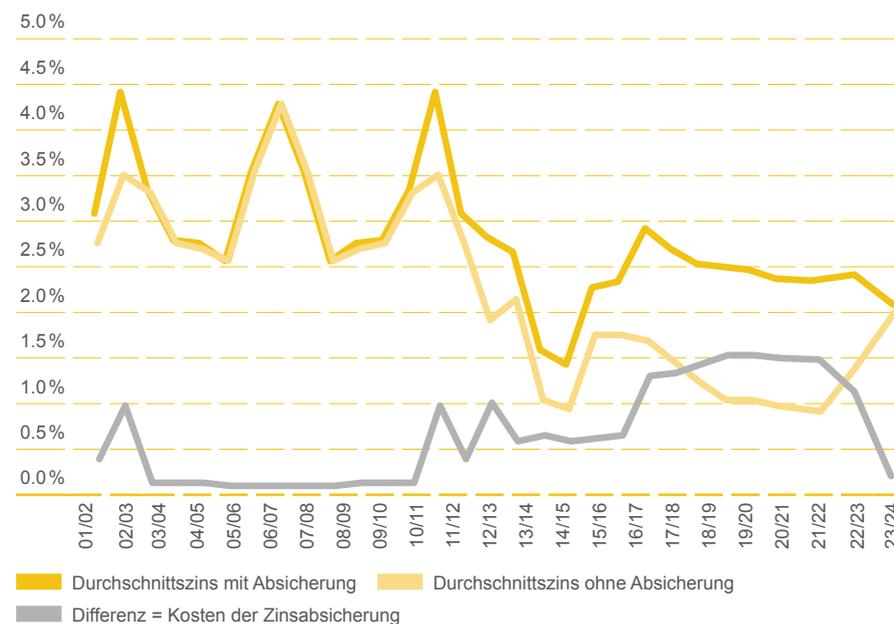
Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser ging aufgrund von Amortisationen auf 30.3% zurück (VJ 32.1%). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70%.

VERSCHULDUNGSGRAD IN % DES VERKEHRSWERTS



Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (inkl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) betrug 2.17% (im Vorjahr: 2.37%). Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1.93% (im Vorjahr: 1.32%). Die Absicherung kostete rund 0.24% des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 1.05%).

DURCHSCHNITTSZINSSÄTZE UND ABSICHERUNGSKOSTEN



Entwicklung in unseren Liegenschaften

01.07.2023 – 30.06.2024

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	Leerstand per 30.06.: 1x 4 ZWG 1.OG Planung: Fenstersanierung
	Steinenschanze 2+4	Vollvermietet (Steinenschanze 2 ist mit einem langjährigen Mietvertrag an Telebasel vermietet) Entwicklung: Montage Sonnenstoren an vorderer Fassade Steinenschanze Planung: keine Massnahmen geplant
	Kanonengasse 27	Vollvermietet (die Liegenschaft wurde komplett an die Uni Basel mit mehrjährigem Vertrag vermietet) Planung: keine Massnahmen geplant
4052	St. Alban-Ring 162-166 Rennweg 75-79	Leerstand per 30.06.: 1x 3 ZWG 1.OG Haus 164 1x 4 ZWG 2.OG Haus 166 Entwicklung: Heizungsersatz Öl zu Fernwärme Planung: Innen- und Aussensanierung mit Balkonverbreiterung und Dachstockaufbau ca. 2027
	St. Alban-Rheinweg 178/180	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
4053	Delsbergerallee 74	Vollvermietet Entwicklung: Fenstersanierung Planung: keine Massnahmen geplant
	Güterstrasse 170/172 Pfeffingerstrasse 53	Leerstand per 30.06.: 1x 2 ZWG 1.OG L 1 x 5.5 ZWG DG 5.OG Planung: Strangsanierung (Umfang noch offen)
	Laufenstrasse 94	Vollvermietet Entwicklung: umfassende Innensanierung Planung: Teilschliessung Baulücke durch Neubau
4054	Neuweilerstrasse 39+41	Per 30.06. Leerstand: 3.5 ZWG Maisonette Planung: Strangsanierung Frühjahr 2025
4056	Wattstrasse 6	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant

Basel

4057	Hammerstrasse 102	Vollvermietet Planung: Austausch Schliessanlage
4058	Bleichestrasse 11	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Hammerstr. 33-37	Leerstand per 30.06.: 1x 1 ZWG 3.OG Entwicklung: Ersatz Sonnenstoren bei allen Balkonen Planung: Sanierung Elektroverteilung, -Leitungen

Riehen

4125	Hörnliallee 69	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Stellimattweg 40/44	Per 30.06. Leerstand: 1x 3-ZWG 2.OG Planung: Lifteinbau und Ersatz Gasheizung durch Fernwärme
	Baslerstrasse 5	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant

Birsfelden

4127	Rheinstrasse 24/26	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant
	Sternenfeldstrasse 16	Vollvermietet Planung: keine Massnahmen geplant

Pratteln

4133	Mattenweg 8	Vollvermietet Leerstand per 30.06.: 1x 3.5 ZWG 4.OG R Entwicklung: Liftsanierung, Malerarbeiten Treppenhaus Planung: keine Massnahmen geplant
------	-------------	--

Rheinfelden

4310	Alte Saline 12-16	Vollvermietet Planung: Fassaden- und/oder Fenstersanierung
------	-------------------	---

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	F		
	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	2020	
	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	Ö		
Rheinfelden										
4310	Alte Saline 12-14-16	A	1998	2'755	3	1992	Ja	G		
Total Summen				21'851	42					146

A = Alleineigner B = Baurecht ST = Stockwerkeigentum
 F = Fernwärme G = Gasheizung Ö = Ölheizung 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	306'286	220'209	56'160	29'917	252	254
1'429	66	1'363	271'991	-	237'600	34'391	-	174
1'319	1'142	177	286'780	258'472	28'308	-	226	160
414	-	414	97'683	-	97'683	-	-	236
2'857	2'857	-	623'413	612'159	-	11'255	214	-
387	387	-	142'567	142'567	-	-	368	-
639	639	-	284'674	265'252	19'422	-	415	-
1'591	975	-	375'453	197'940	-	10'553	203	-
-	-	617	-	-	166'960	-	-	271
3'605	2'515	1'090	777'720	526'211	251'510	-	209	231
1'023	773	250	142'507	131'721	6'420	4'367	170	26
1'387	1'387	-	307'849	284'136	-	23'713	-	-
861	682	179	159'400	143'161	16'239	-	210	91
701	586	115	111'270	83'100	28'170	-	142	245
2'312	-	2'312	347'638	-	106'523	241'115	-	-
674	643	31	149'807	144'047	5'760	-	224	186
1'718	1'718	-	305'047	271'697	13'296	20'054	158	-
Riehen								
667	667	-	157'019	152'699	-	4'320	229	-
1'846	1'846	-	398'414	387'914	-	10'500	210	-
245	183	62	54'868	37'200	13'680	3'988	203	221
Birsfelden								
1'274	1'274	-	299'949	266'208	-	33'741	209	-
3'977	-	3'977	474'496	0	432'131	42'364	-	109
Pratteln								
760	760	-	154'548	145'376	9'172	-	191	-
Rheinfelden								
2'238	2'118	120	472'656	430'875	-	41'781	203	-
33'018	22'091	10'927	6'702'033	4'700'942	1'489'033	512'058	213	136

Übersicht Mietobjekte

Gemeinde Adresse	Wohnungen nach Zimmerzahl									
	1	2	3	4	5	6/7	PP	G	D	Summe
Basel										
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	Bleichstrasse 11	1	11					1		13
	Hammerstr. 33-37	4	7	17	1		12			41
Riehen										
4125	Hörniallee 69				6		2			8
	Stellimattweg 40/44		2	20	2	2	7			33
	Baslerstrasse 5						1	2	1	4
Birsfelden										
4127	Rheinstrasse 24/26			16			25			41
	Sternenfeldstrasse 16						35	4		39
Pratteln										
4133	Mattenweg 8		3	9						12
Rheinfelden										
4310	Alte Saline 12-14-16		2	12	11		33		8	66
Total Wohnungen		34	77	147	41	3	3			305
Total übrige Nutzungen							404	29	39	472
Summe Mietobjekte										777

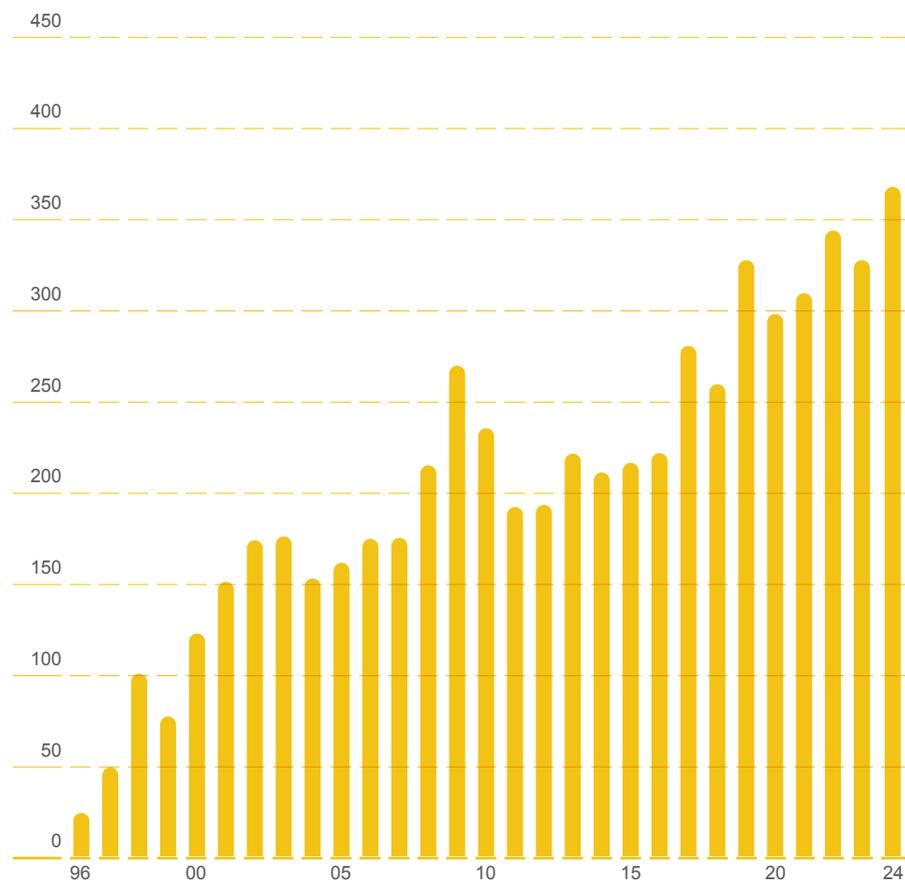
PP = Parkplätze
G = Gewerbe
D = Diverses



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
2022/23		2'795'946	44.3	317.97
2023/24		3'237'114	49.9	368.15

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
Geschäftsabschluss	30.06.2023	776.5	7'765	6.3
Geschäftsabschluss	30.06.2024	824.6	8'247	6.2
Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2023				7.5%

* Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

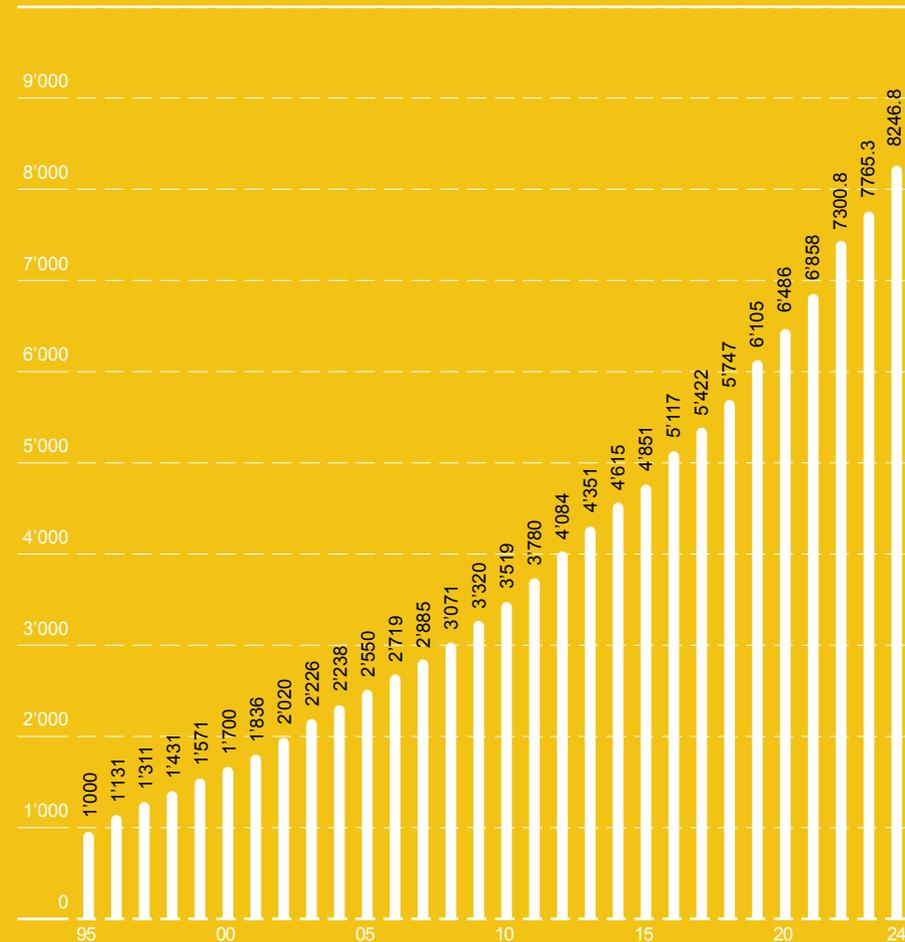
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

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 2024

Liegenschaften	Buchwerte	Geb. Vers.	Netto-Soll mieten	Bruttorendite	Summen
IM ALLEINEIGENTUM					
4051 Basel, Holbeinstrasse	3'046'000	5'016'000	306'286	5.75%	5'326'713
4051 Basel, Steinenschanze	7'065'000	12'306'000	558'770	5.75%	9'717'739
4051 Basel, Kanonengasse	1'524'000	1'671'000	97'683	5.75%	1'698'835
4052 Basel, St. Alban Ring	6'449'000	11'663'000	623'413	6.25%	9'974'608
4052 Basel, St. Alban Rheinweg	4'765'000	5'311'000	427'241	5.50%	7'768'017
4053 Basel, Delsbergerallee	4'543'000	6'672'000	375'453	5.00%	7'509'061
4053 Basel, Güterstrasse	8'513'000	13'229'000	777'720	5.60%	13'887'857
4053 Basel, Laufenstrasse	2'982'000	4'056'000	142'507	5.50%	2'591'039
4054 Basel, Neuweilerstrasse	6'952'000	5'439'000	307'849	4.25%	7'243'511
4056 Basel, Wattstrasse	1'703'000	3'166'000	159'400	5.75%	2'772'174
4057 Basel, Hammerstr. 102	3'750'000	8'459'000	458'908	6.70%	6'849'375
4058 Basel, Bleichestrasse	1'523'000	2'482'000	149'807	6.00%	2'496'783
4058 Basel, Hammerstr. 33-37	1'094'000	7'185'000	305'047	6.00%	5'084'118
4125 Riehen, Stellimatt	3'932'000	7'062'000	398'414	5.75%	6'928'939
4125 Riehen, Baselstrasse	742'000	2'402'000	54'868	5.75%	954'219
4127 Birsfelden, Rheinstrasse	3'172'000	4'083'000	299'949	5.75%	5'216'512
4133 Pratteln, Mattenweg	1'499'000	2'026'000	154'548	6.50%	2'377'654
4310 Rheinfelden, Alte Saline	3'970'000	9'488'000	472'656	6.00%	7'877'598
Subtotal	67'224'000	111'716'000	6'070'519	5.71%	106'274'752
IM BAURECHT					
4125 Riehen, Hörnliallee	1'830'000	2'797'000	157'019	5.16%	3'043'004
4127 Birsfelden, Sternfeld	3'421'000	10'997'000	474'496	6.80%	6'977'881
Zwischentotal	72'475'000	125'510'000	6'702'034	5.76%	116'295'637
Photovoltaik-Anlagen	200'100	-	36'115	18.0%	243'600
Summen	72'675'100	125'510'000	6'738'149	5.78%	116'539'237
Ertragswertsumme					116'539'237
Abzüge					
	FK Hypotheken				-33'447'500
	FK Rückstellungen				-1'838'000
	FK Kreditoren				-321'641
	Übrige Verbindlichkeiten				-50'000
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				-565'527
	Passive Abgrenzung				-519'353
Latente Steuern	25% auf Differenz Buchwert/Ertragswert				-10'955'159
Zuschläge					
	Flüssige Mittel				1'089'660
	Eigene Aktien				2'550'856
	Forderungen				26'521
	Aktive Abgrenzung				5'129
Subtotal = Innerer Wert der AG					72'514'223
Aktienkapital					8'793'000
Differenz					63'721'223
INNERER WERT DER AKTIE in % des Nennwerts per 30.06.2024					824.68%
Innerer Wert 30.06.2023					776.53%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr					6.20%

INNERER WERT DER AKTIE VON 1995 – 2024 PER 30. JUNI

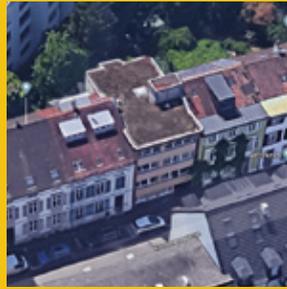




4051 | Holbeinstrasse 19



4051 | Steinenschanze 2/4



4051 | Kanonengasse 27



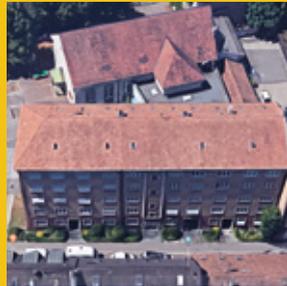
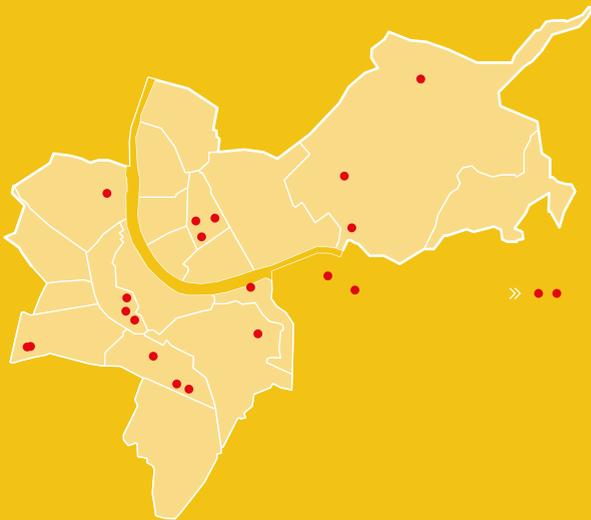
4053 | Laufenstrasse 94



4053 | Delsbergerallee 74



4054 | Neuweilerstrasse 39-41



4058 | Hammerstrasse 33-37

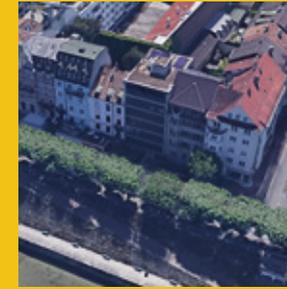


4127 | Rheinstrasse 24/26

© 2024 Google, Kartendaten



4052 | St. Alban-Ring162-166/
Rennweg 75-81



4052 | St. Alban-Rheinweg 178/180



4053 | Güterstrasse 170/172



4056 | Wattstrasse 6



4057 | Hammerstrasse 102



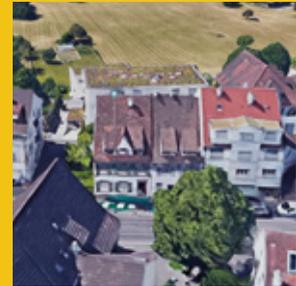
4058 | Bleichenstrasse 11



4125 | Hörnliallee 69



4125 | Stellimattweg 40-44



4125 | Baselstrasse 5



4127 | Sternfeldstrasse 16



4133 | Mattenweg 8



4310 | Alte Saline 12-14-16



Immo Vision Basel AG

Bruderholzallee 169 | 4059 Basel

T 061 361 43 01

info@immo-vision.ch | www.immo-vision.ch