

ImmoVision2 AG

Haselstrasse 16  
5400 Baden

[advisory@markstein.ch](mailto:advisory@markstein.ch)  
[immovision2.ch](http://immovision2.ch)





# INHALTS- VERZEICHNIS

Kennzahlen	04
Lagebericht	07
Corporate Governance	17
Bilanz (nach OR)	24
Erfolgsrechnung (nach OR)	25
Geldflussrechnung	26
Anhang	27
Antrag Gewinnverwendung	28
Bericht der Revisionsstelle	29
Bericht der Revisionsstelle (SIC)	30
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten	31
Bilanz (nach Marktwert)	34
Erfolgsrechnung (nach Marktwert)	35
Konzernrechnung	36
Angaben zum Immobilienportfolio	40

Die Illustration des vorliegenden  
Geschäftsberichts gibt Ihnen einen  
Einblick in unser Immobilienportfolio.

Fotograf: rrphoto.ch

# KENNZAHLEN 2024

Abschluss per 31.12.2024 | Periode vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

	ImmoVision2 AG inkl. Tochtergesellschaft	ImmoVision2 AG
Immobilienbestand nach OR	CHF 200 626 500	CHF 183 558 500
Immobilienbestand nach Marktwerten	CHF 218 400 000	CHF 192 000 000
Ertrag aus Vermietung	CHF 9 157 828	CHF 8 186 323

## Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanzsumme	CHF 199 660 817
Aktienkapital	CHF 70 000 000
Eigenkapital	CHF 78 593 565
Unternehmenserfolg	CHF 2 823 370
Eigenkapitalquote	39.4%

## Jahresrechnung nach Marktwerten

Bilanzsumme	CHF 223 484 160	CHF 206 792 506
Eigenkapital	CHF 84 036 954	CHF 84 036 954
Unternehmenserfolg	CHF 5 229 128	CHF 5 255 448
Eigenkapitalquote	37.6%	40.6%
Durchschnittliche Eigenkapitalrendite	6.4%	6.4%

## Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern,

Abschreibungen/Wertänderungen (EBITDA)	CHF 4 681 813	CHF 4 246 406
--	---------------	---------------

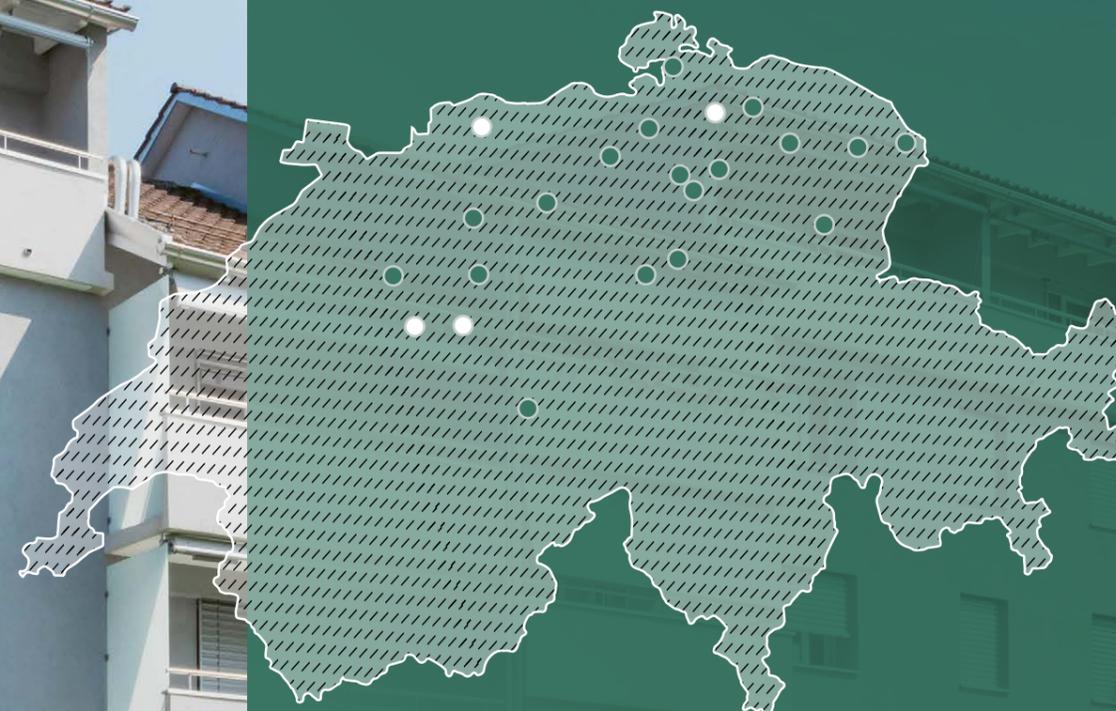
## Operativer Cashflow

Nettocashflow (Veränderung flüssige Mittel)	CHF 3 283 907	CHF 1 899 502
---	---------------	---------------

Cashflowrendite operativ zu Marktwerten <sup>1</sup>	5.7%	4.00%
TER (Total Expense Ratio) Basis NAV <sup>1</sup>	1.24%	1.23%
TER (Total Expense Ratio) Basis GAV <sup>2</sup>	0.45%	0.49%

<sup>1</sup> Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Eigenkapital  
<sup>2</sup> Basierend auf dem durchschnittlichen, gewichteten Gesamtkapital

## PORTFOLIOÜBERSICHT



### IMMOVISION2 AG

Bonstetten  
 Dierikon  
 Dottikon  
 Flawil  
 Hasle bei Burgdorf  
 Hedingen  
 Kriens  
 Münchenbuchsee  
 Neuhausen  
 Olten  
 Rorschach  
 St. Gallen  
 Unterseen  
 Uznach  
 Wangen an der Aare  
 Wettingen  
 Winterthur  
 Zürich-Höngg

### SWISS IMMOCONSULT AG

Allschwil  
 Bern  
 Bülach  
 Rüfenacht



# LAGEBERICHT 2024

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt durch die von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) eingeführte Zinswende. Nach einer Phase steigender Zinsen im Jahr 2023, in welcher der Leitzins auf 1.75 % angehoben wurde, leitete die SNB im März 2024 mit der ersten Zinssenkung eine geldpolitische Lockerung ein. Im Laufe des Jahres folgten weitere drei Zinssenkungen, wodurch der Leitzins im Dezember 2024 auf 0.50 % gefallen ist.

Die Zinssenkungen der SNB führten zu einer Entspannung auf dem Hypothekemarkt. Die Finanzierungskosten für Investitionen in Immobilien sanken, was die Nachfrage belebte. Kurzfristige

Hypotheken, insbesondere solche mit SARON-Bindung, wurden unmittelbar günstiger, da der SARON-Satz direkt auf den Leitzins der SNB reagiert. Dies erleichterte die Refinanzierung bestehender Hypotheken und führte zu niedrigeren Belastungen für Kreditnehmer.

Langfristige Festhypotheken profitierten ebenfalls von der gelockerten Geldpolitik, allerdings mit einer zeitlichen Verzögerung. Die Erwartung weiterer sinkender Zinsen beeinflusste die Renditen von Staatsanleihen, was zu einem allgemeinen Rückgang der langfristigen Hypothekarzinsen führte.

LEITZINS



Quelle: [https://www.snb.ch/de/the-snb/mandates-goals/statistics/statistics-pub/current\\_interest\\_exchange\\_rates#t00](https://www.snb.ch/de/the-snb/mandates-goals/statistics/statistics-pub/current_interest_exchange_rates#t00)

Parallel zur Zinsentwicklung stiegen die Mietpreise in der Schweiz weiter an. Im Jahr 2024 betrug der Anstieg des Mietpreisindex 4.6% im Vergleich zum Vorjahr. Besonders in städtischen Gebieten waren deutliche Preisanstiege zu verzeichnen.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war das anhaltende Bevölkerungswachstum. Die steigende Einwohnerzahl führte zu einer höheren Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in wirtschaftlich attraktiven Regionen, die einen verstärkten Zuzug verzeichneten. Diese Entwicklung erhöhte den Druck auf die Mieten erheblich. Gleichzeitig blieb die Neubautätigkeit trotz hoher

Nachfrage auf einem niedrigen Niveau. Restriktive Bauvorschriften, begrenzte Flächenverfügbarkeit und steigende Baukosten erschwerten die Erstellung neuer Wohnungen und führten zu einem reduzierten Angebot, was die Mietpreise weiter ansteigen liess. Ein weiterer Faktor war der anhaltende Rückgang der Leerwohnungsziffer. Im Jahr 2024 sank die Leerstandsquote, wie bereits in den Vorjahren, wodurch sich der Wettbewerb um verfügbare Mietwohnungen verschärfte. Mit weniger leerstehenden Wohnungen nahm der Druck auf die Mieten zu, was in vielen Regionen zu weiter steigenden Mietpreisen führte.

## ERGEBNIS 2024

Die Zinssenkungen der SNB sowie die gestiegenen Mietpreise im Jahr 2024 hatten erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und beeinflussten die Geschäftstätigkeit der ImmoVision2 AG im Geschäftsjahr massgeblich.

Im Rahmen einer Portfoliobereinigung wurde zu Beginn der zweiten Jahreshälfte eine Liegenschaft in Oetwil am See ZH gewinnbringend veräussert. Trotz dieser Veräusserung konnten die Mieterträge im Vergleich zum Vorjahr weiter gesteigert werden. Der Anstieg der Mietpreise führte zu einer verbesserten Ertragslage, da Neuvermietungen zu höheren Mieten abgeschlossen werden konnten. Die Erhöhung des Referenz-

zinssatzes im Dezember 2023 auf 1.75% führte ab dem zweiten Quartal 2024 auch bei den bestehenden Mietverhältnissen zu höheren Mieteinnahmen.

Zudem wurden die höheren Neuabschlüsse in der Vermietung in den Jahresendbewertungen berücksichtigt, was trotz vereinzelt gesteigener Diskontierungszinssätze zu einer leichten Aufwertung führte.

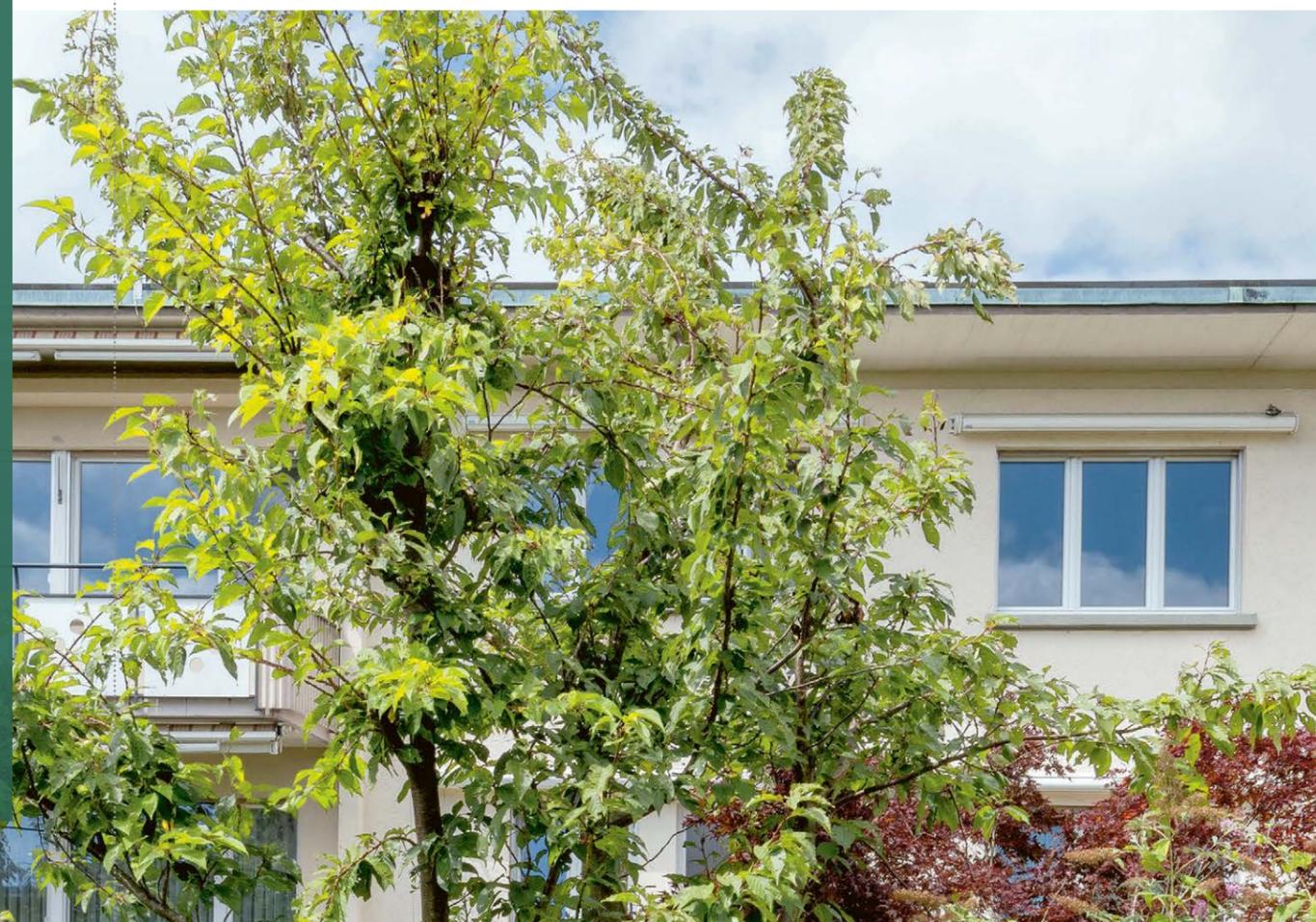
Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 eine gewichtete Eigenkapitalrendite von 6.4%. Der innere Wert pro Aktie beträgt per Bilanzstichtag CHF 120.10.

### ANGEBOTSPREISINDEX MIETWOHNUNGEN REGION SCHWEIZ



Preisveränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner AG



## KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital von CHF 70 Mio. – eingeteilt in 700 000 Namenaktien à nominal CHF 100 – blieb im Geschäftsjahr 2024 unverändert. Neben den unveränderten Kapitaleinlagereserven wurde im Berichtsjahr eine Summe von CHF 0.8 Mio. den gesetzlichen Reserven zugewiesen. Der Auszahlungsbetrag an ordentlicher Dividende bezifferte CHF 1.4 Mio. respektive 2.00 % auf Basis des Aktiennennwertes.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz der Hypothekarkredite betrug im Berichtsjahr 1.10 % p.a. Die Fremdkapitalstruktur zeigt per Bilanzstichtag eine durchschnittliche restliche Laufzeit (Duration) von rund 3.1 Jahren. Bei den bevorstehenden Anschlussfinanzierungen von

Hypothekendarlehen wird neben den Konditionen auf die Strukturierung der Laufzeiten sowie den Fälligkeitszeitpunkt geachtet. Mittelfristig sollen aus Diversifikationsüberlegungen jeweils ein Drittel dieser Darlehen in kurz-, mittel- und langfristige Restlaufzeiten unterteilt sein, damit sich bei veränderndem Zinsumfeld die höheren Zinskosten nicht unmittelbar auf das Gesellschaftsergebnis und somit auf die Aktienperformance niederschlagen.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

### Veränderungen

Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft in Oetwil am See ZH veräussert, da das geringe Mietzins-

potenzial eine langfristige Rentabilität der Liegenschaft nicht gewährleistete. Durch einen professionell und strukturiert geführten Vermarktungsprozess konnte letztendlich ein Verkaufsgewinn vor Steuern von CHF 0.7 Mio. (basierend auf Marktwerten) erzielt werden.

### Mietzinsentwicklung/Leerstandsverluste

Die Mieterträge des ImmoVision2 AG Portfolios (inklusive der vier Liegenschaften der Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG) sind im Vergleich zum Vorjahr um etwa 2.6 % gestiegen. Dieser Zuwachs ist auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum und die damit verbundenen höheren Mietpreise zurückzuführen. Zudem wirkte sich die Erhöhung des Referenzzinssatzes auf

1.75 % im Dezember 2023 ab dem zweiten Quartal 2024 positiv auf die Ertragslage des Portfolios aus. Mehrheitlich konnten die Mietzinse um rund 3 % angehoben werden.

Die anhaltende Verknappung des Wohnungsangebots führte weiterhin zu einer niedrigen Leerstands- und Mietzinsausfallquote auf dem Niveau des Vorjahres. Auch künftig wird ein operativer Fokus auf diese Kennzahlen gelegt, um die Ertragskraft des Portfolios nachhaltig zu sichern.

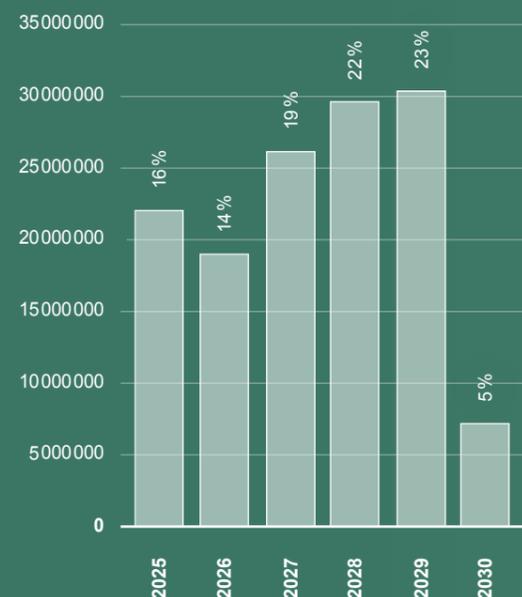
### Liegenschaftsunterhalt

Der Liegenschaftsaufwand enthält die ordentlichen und wiederkehrenden Reparatur- und Unterhaltsaufwendungen sowie umfassende Wohnungsinstandhaltungsarbeiten bei Mieterwechsel sowie der Geräteersatz. Im Geschäftsjahr 2024 schlugen derartige Ausgaben mit rund TCHF 996 respektive 10.6 % der Mieterträge des ImmoVision2 AG Portfolios (inklusive der vier Liegenschaften der Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG) zu Buche. Angesichts des technischen Alters der Liegenschaften ist diese Aufwandquote nachvollziehbar und in der aktuellen Portfoliozusammensetzung kaum weiter zu reduzieren.

### Bewertung

Die Renditeliegenschaften werden jeweils halbjährlich durch den unabhängigen Immobilienbewertungsexperten Wüest Partner AG bewertet. Diese Bewertungen werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Der Marktwert des ImmoVision2 AG Portfolios (inklusive der vier Liegenschaften der Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG) beträgt per Bilanzstichtag CHF 218.4 Mio. Die Bruttoaufwertung (vor Steuern) beträgt CHF 1.4 Mio. bzw. 0.6 % und ist auf die prognostizierten höheren Zahlungsströme infolge gestiegener Marktmieten sowie Mietzinsanpassung infolge Referenzzinssatzerhöhung zurückzuführen.

## FÄLLIGKEITEN HYPOTHEKEN

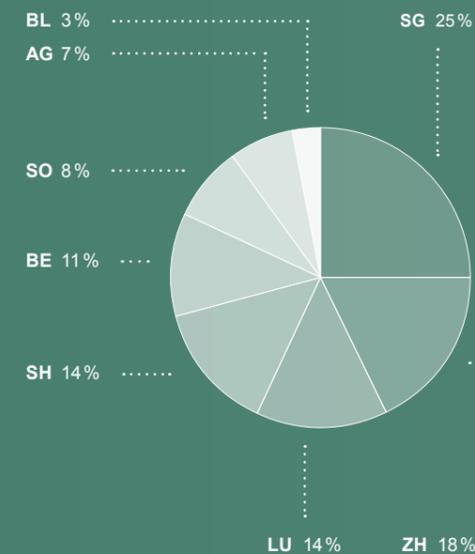


Hypothekarverpflichtung 01.01.2025	CHF
Festhypotheken	134 112 750
SARON-Hypotheken	119 768 625
	14 344 125

Durchschnittliche Restlaufzeit	Jahre
Festhypotheken (gewichtet)	3.1 Jahre
SARON-Hypotheken (gewichtet)	2.9 Jahre
	0.2 Jahre

Fremdkapitalkostensatz	%
kurzfristig (0–2 Jahre)	1.14 %
mittelfristig (3–5 Jahre)	1.10 %
langfristig (6 Jahre +)	1.08 %
	2.05 %

## MARKTWERT LIEGENSCHAFT NACH KANTON



# DIE ERTRAGSSTEIGERUNG IST AUF EINE ERFOLGREICHE UND MARKTGERECHTE WIEDERVERMIETUNG ZURÜCKZUFÜHREN.

## FINANZKOMMENTAR

### Rechnungslegung und Buchführung

Die Gesellschaftsabschlüsse werden nach den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (Handelsrecht) erstellt und durch die Revisionsstelle geprüft (eingeschränkte Revision). Diese Jahresrechnungen sind für die Generalversammlung von Relevanz und dienen als steuerliche Bemessungsgrundlage. Zusätzlich nehmen wir jeweils Überleitungen zu den Marktwerten vor, um das den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bild der Vermögens- und Finanzlage aufzuzeigen, auf deren Zahlen der Aktienwert basiert. Auf diesem Ergebnis respektive Eigenkapital basiert jeweils der innere Wert der Namenaktie «Net Asset Value».

## JAHRESRECHNUNG 2024 NACH HANDELSRECHT (OR)

### Bilanz

Auf der Aktivseite setzt sich das Umlaufvermögen aus dem Bestand an flüssigen Mitteln und diversen Forderungen aus dem operativen Liegenschaftsgeschäft – insbesondere Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten – zusammen. Im Anlagevermögen ist der Gesamtwert des direkt von der ImmoVision2 AG gehaltenen Immobilienportfolios mit CHF 192.6 Mio. ausgewiesen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Verkauf der Liegenschaft in

Oetwil am See ZH. Der Beteiligungsbuchwert an der Swiss Immoconsult AG bleibt unverändert bei CHF 11.6 Mio. Das konsolidierte Portfolio umfasste per Stichtag 31. Dezember 2024 über 501 Mietwohnungen und 11 Gewerbeflächen.

In den Passiven stellt jeweils das hypothekarisch gesicherte Fremdkapital die Hauptposition dar. Die ordentlichen Kreditamortisationen innerhalb der dem Bilanzstichtag folgenden 12 Monate werden jeweils im kurzfristigen Fremdkapital separat ausgewiesen.

Das nominelle Aktienkapital mit CHF 70 Mio. blieb unverändert. Die Eigenkapitalquote beträgt per Stichtag 39.4 % und weist in dieser Grössenordnung auf eine Vollinvestition hin.

### Erfolgsrechnung

Der Nettomietzinsenertrag (vor Leerstandsverlusten) beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf CHF 8.4 Mio. Diese Ertragssteigerung ist auf eine erfolgreiche und marktgerechte Wiedervermietung zurückzuführen. Zudem konnten die Erträge durch die Anpassung des Referenzzinssatzes per Dezember 2023 für das zweite Quartal 2024 erhöht werden.

Die Leerstandsquote blieb im Berichtsjahr mit rund 2 % der Nettomietträge auf einem äusserst niedrigen Niveau. Die meist nahtlosen Wieder-

vermietungen, begünstigt durch die schweizweit gestiegene Nachfrage nach Wohnraum, trugen massgeblich zur Minimierung der Leerstandsverluste bei. Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr 2024 bei moderaten 8.2 %.

Da ein Grossteil der Renditeliegenschaften ein fortgeschrittenes technisches Alter aufweist, betragen die Aufwendungen für Unterhalt, Reparaturen und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2024 rund 10 % der Mieterträge – ein Wert, der dem Durchschnitt für ein Portfolio dieses Alters entspricht. Diese Arbeiten beinhalteten unter anderem umfassende Wohnungsinstandstellungen bei Mieterwechsel, den Austausch von Geräten sowie kleinere ausserordentliche Instandsetzungsarbeiten.

Die Fremdfinanzierungskosten betragen im Berichtsjahr durchschnittlich 1.10 %. Diese Kosten werden zukünftig infolge Hypothekenfälligkeit im Zuge der Neufinanzierungen in der Tendenz anstei-

gen. Da ein Grossteil der Hypothekarpositionen mittel- bis langfristig fixiert sind, würde eine nochmalige Verteuerung der grundpfandgesicherten Darlehen die Ertragsrechnung der ImmoVision2 AG nicht abrupt negativ beeinträchtigen.

Die ordentlichen Abschreibungen wurden mit 1 % auf den Buchwerten angesetzt. Die Gesellschafts- und Verwaltungsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Geschäftsführungs- und Assetmanagementkosten, die Auslagen für den Schätzungsexperten sowie für die Gesellschaftsorgane.

Dank des Gewinnes aus der Veräusserung der Liegenschaft in Oetwil am See ZH und unter Berücksichtigung der ordentlichen Gewinn- und Kapitalsteuern resultiert ein Jahresgewinn 2024 von CHF 2 823 370, was erneut eine marktgerechte Dividendenausschüttung zulässt.



## MARKTWERTBETRACHTUNG

### Bilanz

Im Gegensatz zur Bilanz nach Handelsrecht (OR) werden bei dieser Betrachtung die Liegenschaften zu Marktwerten bewertet. Basis dieser Bilanzwerte bilden die Marktwertschätzungen der Renditeimmobilien durch die Wüest Partner AG nach verbreiteter DCF-Methode.

Die Bilanzsumme nach Marktwertbetrachtung beträgt per Bilanzstichtag CHF 207 Mio. Die Bewertungsdifferenz auf dem Immobilienbestand zwischen Markt- und Handelsrechtswerten beträgt CHF 8.4 Mio. (vor latenten Steuern von 20%). Die Eigenkapitalquote zeigt per 31. Dezember 2024 einen Wert von 40.6%.

Die Namenaktien haben auf Basis dieser Marktwertbetrachtung (true and fair view) einen Wert von CHF 120.10. Dies entspricht einer Kursperformance des Aktienwertes im Jahresvergleich von 4.8%, zuzüglich der getätigten Dividendenausschüttung von 2% ergibt dies einen totalen Return für die Aktionäre von 6.8% oder CHF 7.50 pro Aktie.

### Erfolgsrechnung

Der Nettoertrag aus dem Liegenschaftsgeschäft beträgt rund CHF 5.3 Mio. und entspricht damit rund 63% des Soll-Mietertrages. Unter Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes resultiert ein EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg) von CHF 4.2 Mio. Aus der 100%-Tochtergesellschaft Swiss Immoconsult AG wurde im Berichtsjahr eine Dividende von CHF 0.2 Mio. an die ImmoVision2 AG ausgeschüttet, dieser Betrag wird zum Gesamtergebnis 2024 addiert.

In der letzten Erfolgsrechnungsstufe sind die Wertänderungen aus den Liegenschaftsbewertungen durch Wüest Partner AG (DCF-Bewertungsmethode)

sowie die Veränderung der latenten Steuern von 20% auf der gesamten Bewertungsdifferenz des Liegenschaftsvermögens zur Steuerbilanz (Handelsrecht) abgebildet. Die Portfolioaufwertung beträgt im Geschäftsjahr 2024 rund 0.6%.

Der Verwaltungsaufwand TER beträgt in Relation zum gewichteten Portfoliovermögen (GAV) 0.49% resp. zum gewichteten Eigenkapital (NAV) 1.23%. Diese Werte sind im Vergleich zum Vorjahr marginal angestiegen.

Der Unternehmenserfolg 2024 auf Basis der Marktwerte beträgt CHF 5 255 448. Die gewichtete Eigenkapitalrendite liegt damit bei 6.4%.

## KONSOLIDIERTE BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

In der konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung werden sämtliche Jahresrechnungspositionen der ImmoVision2 AG mit jenen der Swiss Immoconsult AG addiert und die jeweiligen Konzern-Innenbeziehungen (Forderungen, Verpflichtungen, Aufwendungen und Erträge) eliminiert. Schlussendlich beinhaltet die konsolidierte Rechnung nur jene Geschäftsfälle, welche mit Dritten – ausserhalb der Unternehmensgruppe – zustande gekommen sind. Die Informationen werden somit so dargestellt, als würde es sich um ein einziges Unternehmen handeln. Der Ausweis von Minderheitsanteilen entfällt, da die ImmoVision2 AG zu 100% an der Swiss Immoconsult AG beteiligt ist. Diese Beteiligungsverhältnisse führen dazu, dass die konsequente Vollkonsolidierungssystematik angewendet wird.



**DER UNTERNEHMENSERFOLG 2024  
AUF BASIS DER MARKTWERTE BETRÄGT  
CHF 5 255 448. DIE GEWICHTETE EIGEN-  
KAPITALRENDITE LIEGT DAMIT BEI 6.4%.**



## AUSBLICK 2025

Die Veränderungen im Immobilienmarktumfeld werden die strategische und operative Leitung der ImmoVision2 AG auch in Zukunft vor Herausforderungen stellen. Es ist zu erwarten, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins auch im Jahr 2025 weiter senken wird. Infolgedessen besteht die Möglichkeit sinkender Diskontierungszinssätze, was mittelfristig zu einer vorteilhaften Entwicklung der Marktwerte führen könnte.

Die Bautätigkeit wird auch im kommenden Jahr hinter der Nachfrage zurückbleiben. In Kombination mit der anhaltend hohen Zuwanderung wird dies weiterhin zu steigenden Mietpreisen führen. Allerdings dürften die wachsenden Mietpreise durch die Senkung des Leitzinses und die daraus resultierende Reduktion des Referenzzinssatzes auf 1.5% teilweise abgedämpft werden. Es ist davon auszugehen, dass Mietzinsreduktionen aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes zur Jahresmitte umgesetzt werden.

Die im Jahr 2024 gestartete umfassende Analyse des Immobilienportfolios zur Identifizierung und Ausschöpfung von Potenzialen werden wir im Jahr 2025 abschliessen und anschliessend mit der Umsetzung beginnen. Erste Erkenntnisse deuten darauf hin, dass punktuelle Bereinigungen erforderlich sein werden. Unser Ziel bleibt es, weiterhin vollinvestiert zu sein. Das durch Veräusserungen freigesetzte Kapital soll gezielt in Liegenschaften reinvestiert werden, welche die Qualität und Stabilität der Erträge des Immobilienportfolios nachhaltig sichern.

Dr. iur. Philip Funk  
Präsident des Verwaltungsrates

Philipp Ricklin  
Geschäftsleiter

# CORPORATE GOVERNANCE

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

Die ImmoVision2 AG als Schweizer Immobilien-Investmentgesellschaft wurde Mitte 2017 mit einem Aktienkapital von CHF 10 Mio. gegründet. Nach Durchführung von mehreren Aktienkapitalerhöhungen beträgt das nominelle Aktienkapital per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 CHF 70 Mio. Die Gesellschaft ist zu 100% an der Swiss Immoconsult AG beteiligt. Das Investitionsprofil der Gesellschaft umfasst die Anlage des Kapitals in nachhaltig rentable Wohnliegenschaften in der Deutschschweiz. Die Gesellschaft verfolgt eine Dividenden-Ausschüttungspolitik.

### Organisation der Gesellschaft

Die Markstein Advisory AG als umfassende Dienstleisterin der ImmoVision2 AG ist seit Gründung der Gesellschaft für die Geschäftsführung sowie das Asset- und Portfoliomanagement verantwortlich. Die Betreuung der ImmoVision2 AG (inkl. Tochtergesellschaft) wird von drei Personen – bestehend aus dem Geschäftsleiter, dem Finanzverantwortlichen sowie einem Assetmanager – wahrgenommen. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften ist an regional verankerte Bewirtschaftungsteams delegiert.

Die ImmoVision2 AG hat ihren Hauptsitz in Baden AG (UID-Registernummer: CHE-310.169.412). Die 100%-Tochtergesellschaft hat deren Sitz in Bülach ZH: Swiss Immoconsult AG (UID-Registernummer: CHE-257.482.525).

Das Aktionariat zählt aktuell rund 210 private resp. institutionelle Aktionäre mit Schweizer Wohnsitz resp. Gesellschaftssitz, wobei kein Aktionär aufgrund seiner Beteiligungsquote einen bedeutenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann. Die grösste Beteiligungsquote eines einzelnen Aktionärs beträgt 5.82% am Eigenkapital der Gesellschaft.



**ImmoVision2 AG**  
hält 100% an **Swiss Immoconsult AG**  
und delegiert die Geschäftsführung und das Asset- und Portfoliomanagement an



**Markstein Advisory AG**



## KAPITALSTRUKTUR

Das nominelle Aktienkapital beträgt CHF 70 Mio. Dieses Aktienkapital verkörpert 700 000 vinkulierte Namenaktien à nominal CHF 100, welche voll liberiert sind. Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital. Beschränkungen der Übertragbarkeit (Vinkulierungen) sind in den Statuten geregelt. Andere Beschränkungen existieren nicht.

Valor-Nr.: 48294186  
ISIN: CH0482941868

## VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht aus drei nicht exekutiven Mitgliedern. Er trifft sich in der Regel zu vier bis fünf ordentlichen Verwaltungsratssitzungen im Jahr. Bei Bedarf werden Workshops oder kurzfristig einberufene ausserordentliche Sitzungen abgehalten. Entscheide können auch im Zirkulationsverfahren getroffen werden. Alle Entscheide des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Geschäftsleitung nimmt üblicherweise an den Verwaltungsratssitzungen teil und bereitet die Geschäfte vor. Es existieren keine Ausschüsse oder Kommissionen.

### Amtszeit

Die Wahl des Verwaltungsrates erfolgt jeweils für eine Amtsdauer von einem Jahr. Eine Beschränkung der totalen Amtsdauer ist nicht vorhanden. Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:



**Präsident Dr. iur. Philip Funk** (seit Gründung)

**Funktion** Rechtsanwalt, Notar, eidg. dipl. Steuerexperte  
Voser Rechtsanwälte, Baden

- Mandate**
- Präsident des Verwaltungsrates der Hächler Gruppe (Bau- und Umwelttechnologie)
  - Vizepräsident des Verwaltungsrates der AZ Medien Gruppe
  - Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen



**Mitglied Marco Uehlinger** (seit Gründung)

**Funktion** CEO Markstein-Gruppe, Baden  
Dipl. Techniker HF Hochbau, MBA Hartford (USA),  
AMDP in Real Estate, Harvard (USA)

- Mandate**
- Präsident des Verwaltungsrates der Markstein-Gruppe
  - Präsident des Stiftungsrates der Vertina AST
  - Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen im Immobilienbereich



**Mitglied Daniel Rüedi** (seit 7. Juni 2021)

**Funktion** Geschäftsführender unbeschränkt haftender Teilhaber  
Baumann & Cie, Banquiers

- Mandate**
- Präsident des Verwaltungsrates der AVAG Anlage und Verwaltungs AG
  - Präsident des Verwaltungsrates der Pax-Gesellschaften
  - Mitglied des Verwaltungsrates der Crystal Asset Management AG und der Crystal Holding AG
  - Mitglied des Verwaltungsrates, des Stiftungsrates und des Vorstands verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen wie auch Ausgleichskassen



## KOMPETENZREGELUNG

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert:

- Investment- und Finanzpolitik der Gesellschaft
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über einem definierten Wert
- Grundsätze der Finanzierungen
- Abnahme des Budgets
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung resp. Mandatierung von Geschäftsführungsaufgaben an Outsourcing-Partner

## ENTSCHÄDIGUNGEN

### Verwaltungsrat

Die Gesamtentschädigung an den Verwaltungsrat der ImmoVision2 AG beträgt im Geschäftsjahr 2024 CHF 91 422 (inkl. Sitzungsgelder, Spesen und Sozialversicherungsabgaben).

### Geschäftsleitung

Die ImmoVision2 AG beauftragt die Markstein Advisory AG, Baden, mit der gesamten operativen Geschäftsführung der Gesellschaft. Dazu gehören die Umsetzung der Liegenschaftskäufe/-verkäufe sowie Sanierungs- und Bauprojekte,

die Betreuung der finanziellen und steuerlichen Angelegenheiten der Gesellschaft sowie die Führung der administrativen und technischen Liegenschaftsverwaltungen. Die Entschädigung der Markstein Advisory AG setzt sich wie folgt zusammen:

#### **Jährliche Managementfee**

0.25 % des Gesamtvermögens

#### **Kommission bei Kauf und Verkauf**

0.75 % des Transaktionspreises

#### **Kommission bei Begleitung von Neubauten**

0.5 % der Investitionssumme

#### **Kommission bei Begleitung von Sanierungen**

1.0 % der Investitionssumme

### Kapitalakquisition

Die Entschädigung der Baumann & Cie für die Akquisition von Kapitalinvestoren und für das Aktionärsmanagement (Investor Relation) setzt sich wie folgt zusammen:

#### **Jährliche Managementfee**

0.1 % des Gesamtvermögens

#### **Kommission bei Kauf und Verkauf**

0.5 % des Transaktionspreises

## STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNG UND VERTRETUNG

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Vertretung an der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht möglich.

Die ImmoVision2 AG führt über die Namenaktien ein Aktienregister. Der Eintrag in das Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder die Begründung einer Nutznießung voraus. Namenaktien dürfen nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates übertragen werden. Diese Beschränkung gilt auch für die Begründung einer Nutznießung.

## REVISION

Gestützt auf das aktuell gültige Revisionsrecht unterliegt die Gesellschaft aufgrund ihrer Grösse und Struktur der eingeschränkten Revision. Eine Konsolidierung von Bilanz und Erfolgsrechnung mit der Swiss Immoconsult AG wird von Gesetzes wegen nicht verlangt, diese wird jedoch aus Transparenzüberlegungen erstellt und offengelegt; untersteht jedoch nicht der Prüfungspflicht durch die Revisionsstelle.

Als Revisionsstelle ist BDO AG, Baden, gewählt und mandatiert, welche auch die Revision der Jahresrechnung und des Lageberichts 2024 durchgeführt hat. Herr Matthias Grob, zugelassener Revisionsexperte, ist der verantwortliche leitende Revisor.

Die Revisionsstelle informiert mit einem Bericht über die Erkenntnisse aus den Prüfungshandlungen. Anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses kann sie zu der Verwaltungsratssitzung beigezogen werden.

## RISIKOMANAGEMENT

Im Rahmen seiner Pflicht zur Oberleitung der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung beauftragt, mindestens einmal jährlich eine Risikoanalyse durchzuführen. Diese gliedert sich in die Risikoidentifikation im Zusammenhang mit möglichen finanziellen Auswirkungen, eine systematische Risikoanalyse und -beurteilung sowie die Definition über den Umgang mit diesen Risiken. Es besteht eine regelmässige Berichterstattung über das Risikomanagement in der Gesellschaft.



## BEWERTUNG

Die Renditeigenschaften werden durch die Wüest Partner AG zwei Mal jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Grundsatz des « Fair Value ». Dieser Ansatz verfolgt das Ziel, den ermittelten Marktwert als den mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielenden Verkaufspreis zu definieren, der unter fairen Bedingungen am freien Markt erzielt werden kann. Die Bewertung erfolgt in der Regel nach der Discounted-Cash-flow-Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich in der DCF-Bewertung aus der Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Geldflüsse unter Berücksichtigung der Investitionen bzw. Instandhaltungs- und übrigen Liegenschaftskosten.

## NACHHALTIGKEIT

In Bezug auf die Nachhaltigkeit orientiert sich die Gesellschaft an den aktuell geltenden Normen sowie gesellschaftlichen und ökologischen Trends. Bei der Wärmeerzeugung werden bei Neubauten und Sanierungen fossile Erzeugnisse

wenn immer möglich vermieden oder ersetzt. Wo es ökonomisch vertretbar und als technisch sinnvoll erachtet wird, werden PV-Anlagen erstellt. In sämtlichen neu erstellten Einstellhallen werden Elektroinstallationen für E-Mobilität vorgesehen. Umfassende Energielabels wie beispielsweise Minergie können projektspezifisch angestrebt werden.

## INFORMATIONSPOLITIK

Die Gesellschaft informiert ihre Aktionäre jährlich im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung über sämtliche Portfolio- und Gesellschaftsaktualitäten, zeitgerecht und mit grösstmöglicher Transparenz über den Geschäftsverlauf. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form des Jahresberichts. Die Gesellschaftsrechnung wird nach den Richtlinien des Handelsrechts (Obligationenrecht) erstellt. Parallel dazu wird ein Abschluss zu Marktwerten erstellt, deren Basis die Marktwertschätzung des Immobilienportfolios durch Wüest Partner AG bildet.



### Kontaktperson

**Philipp Ricklin**

Tel. 056 203 50 46

[philipp.ricklin@markstein.ch](mailto:philipp.ricklin@markstein.ch)

[immovision2.ch](http://immovision2.ch)

## BILANZ

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

	31.12.2024		31.12.2023	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel	2820638	1.4	921136	0.4
Forderungen gegenüber Mietern	72494	0.0	56124	0.0
Übrige Forderungen Dritte	36012	0.0	53512	0.0
Delkredere	-42000	0.0	-39000	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	376434	0.2	370923	0.2
Aktive Rechnungsabgrenzung	254058	0.1	8440	0.0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3517636</b>	<b>1.8</b>	<b>1371135</b>	<b>0.7</b>
Beteiligung Swiss Immoconsult AG	11584681	5.8	11584681	5.7
Darlehen	1000000	0.5	0	0.0
Liegenschaften	192610000	96.5	199450000	97.4
Wertberichtigungen	-9051500	-4.5	-7598500	-3.7
<b>Anlagevermögen</b>	<b>196143181</b>	<b>98.2</b>	<b>203436181</b>	<b>99.3</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>199660817</b>	<b>100.0</b>	<b>204807316</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233795	0.1	487191	0.2
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	93450	0.0	46639	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	676287	0.3	651978	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	484918	0.2	475285	0.2
<b>Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>	<b>1488449</b>	<b>0.7</b>	<b>1661093</b>	<b>0.8</b>
Darlehen Swiss Immoconsult AG	311425	0.2	306823	0.1
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	2149000	1.1	2259000	1.1
<b>Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>2460425</b>	<b>1.2</b>	<b>2565823</b>	<b>1.3</b>
Hypotheken	117116750	58.7	123405750	60.3
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>117116750</b>	<b>58.7</b>	<b>123405750</b>	<b>60.3</b>
Rückstellungen	1628	0.0	4455	0.0
<b>Rückstellungen</b>	<b>1628</b>	<b>0.0</b>	<b>4455</b>	<b>0.0</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>121067252</b>	<b>60.6</b>	<b>127637121</b>	<b>62.3</b>
Aktienkapital	70000000	35.1	70000000	34.2
<i>Gesetzliche Reserven</i>				
Kapitaleinlagereserven	1908546	1.0	1908546	0.9
Allgemeine gesetzliche Reserven	3190000	1.6	2390000	1.2
<i>Freie Reserven</i>				
Freie Reserven	651454	0.3	651454	0.3
Gewinnvortrag	20195	0.0	337987	0.2
Reingewinn	2823370	1.4	1882208	0.9
<b>Eigenkapital</b>	<b>78593565</b>	<b>39.4</b>	<b>77170195</b>	<b>37.7</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>199660817</b>	<b>100.0</b>	<b>204807316</b>	<b>100.0</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

	2024 (Jan.–Dez.)		2023 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Liegenschaftsrechnung</b>				
Mietertrag	8375308	100.0	8186875	100.0
Leerstände	-165967	-2.0	-165738	-2.0
Debitorenverluste	-28666	-0.3	-5775	-0.1
Übriger Liegenschaftsertrag	5647	0.1	3696	0.0
<b>Mietertrag IST</b>	<b>8186323</b>	<b>97.7</b>	<b>8019058</b>	<b>98.0</b>
Liegenschaftsunterhalt	840088	10.0	703485	8.6
Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	127912	1.5	125126	1.5
Liegenschaftsverwaltung	355022	4.2	346054	4.2
Vermietungskosten	28039	0.3	30819	0.4
Fremdkapitalzinsen	1351545	16.1	1321213	16.1
Abschreibungen und Wertberichtigungen	1857000	22.2	2105750	25.7
Versicherungen und Abgaben	108343	1.3	102633	1.3
Liegenschaftssteuern	86648	1.0	27869	0.3
Baurechtszinsen	26731	0.3	26731	0.3
Übriger Liegenschaftsaufwand	4857	0.1	3430	0.0
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>4786186</b>	<b>57.1</b>	<b>4793110</b>	<b>58.5</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>3400137</b>	<b>40.6</b>	<b>3225948</b>	<b>39.4</b>
<b>Immobilienmanagement</b>				
Geschäftsleitung/Management Fee	841952	10.1	851982	10.4
Schätzungskosten	49931	0.6	47819	0.6
Organkosten	97486	1.2	98990	1.2
Übriger Gesellschaftsaufwand	21361	0.3	22250	0.3
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1010730</b>	<b>12.1</b>	<b>1021041</b>	<b>12.5</b>
<b>EBIT (operativer Liegenschaftserfolg)</b>	<b>2389406</b>	<b>28.5</b>	<b>2204907</b>	<b>26.9</b>
Zinsertrag	17586	0.2	161	0.0
Zinsaufwand	-7303	-0.1	-6387	-0.1
Beteiligungsertrag	200000	2.4	300000	3.7
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	978596	11.7	0	0.0
Steueraufwand	-754916	-9.0	-616473	-7.5
<b>Ausserordentlicher Erfolg/Steuern</b>	<b>433963</b>	<b>5.2</b>	<b>-322699</b>	<b>-3.9</b>
<b>Unternehmenserfolg</b>	<b>2823370</b>	<b>33.7</b>	<b>1882208</b>	<b>23.0</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
<b>Reingewinn</b>	<b>2 823 370</b>	<b>1 882 208</b>
Abschreibungen/Wertberichtigungen	1 857 000	2 105 750
Buchgewinn aus Verkauf Liegenschaften	-978 596	0
Veränderung diverse Forderungen	-1 381	39 782
Veränderung transitorische Aktiven	-245 618	377 452
Veränderung diverse Verpflichtungen	-182 276	-330 327
Veränderung transitorische Passiven	9 633	111 009
Veränderung Rückstellungen	-2 827	-968
Nicht liquiditätswirksamer Zinsaufwand	4 602	6 386
<b>Cashflow operativ</b>	<b>3 283 907</b>	<b>4 191 292</b>
Verkauf Liegenschaften	7 414 596	0
<b>Cashflow investiv</b>	<b>7 414 596</b>	<b>0</b>
<b>Free Cashflow</b>	<b>10 698 502</b>	<b>4 191 292</b>
Rückzahlung Hypothekendarlehen	-6 399 000	-2 273 875
Aufnahme Intercompany Darlehen	0	-300 000
Gewährung Darlehen	-1 000 000	0
Korrektur Beteiligungsertrag	-200 000	-300 000
Erhaltene Dividenden	200 000	300 000
Bezahlte Dividenden	-1 400 000	-1 400 000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8 799 000</b>	<b>-3 973 875</b>
<b>Veränderung Liquide Mittel</b>	<b>1 899 502</b>	<b>217 417</b>
Liquide Mittel per 01.01.	921 136	703 719
Liquide Mittel per 31.12.	2 820 638	921 136
<b>Veränderung Liquide Mittel</b>	<b>1 899 502</b>	<b>217 417</b>

## ANHANG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

### Allgemeine Angaben

<b>Name der Gesellschaft</b>	ImmoVision2 AG
<b>Rechtsform</b>	Aktiengesellschaft
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Baden AG
<b>UID</b>	CHE-310.169.412

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

### Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die ImmoVision2 AG beschäftigt weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
<b>Eigentumsbeschränkungen Verpfändete Aktiven</b>		
Total Schuldbriefe	139 834 467	139 834 467
davon als Sicherheit hinterlegt bei Darlehensgläubigern	139 834 467	139 834 467
Buchwert der verpfändeten Aktiven	183 558 500	191 851 500
<b>Brandversicherungswerte von Sachanlagen</b>	<b>151 440 249</b>	<b>151 605 519</b>
<b>Risikobeurteilung des Verwaltungsrates</b>	<b>durchgeführt</b>	<b>durchgeführt</b>

### Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
<b>Beteiligungen</b>		
Swiss Immoconsult AG		
Aktienkapital	200 000	200 000
Buchwert Beteiligung	11 584 681	11 584 681
Beteiligungsquote	100.00 %	100.00 %

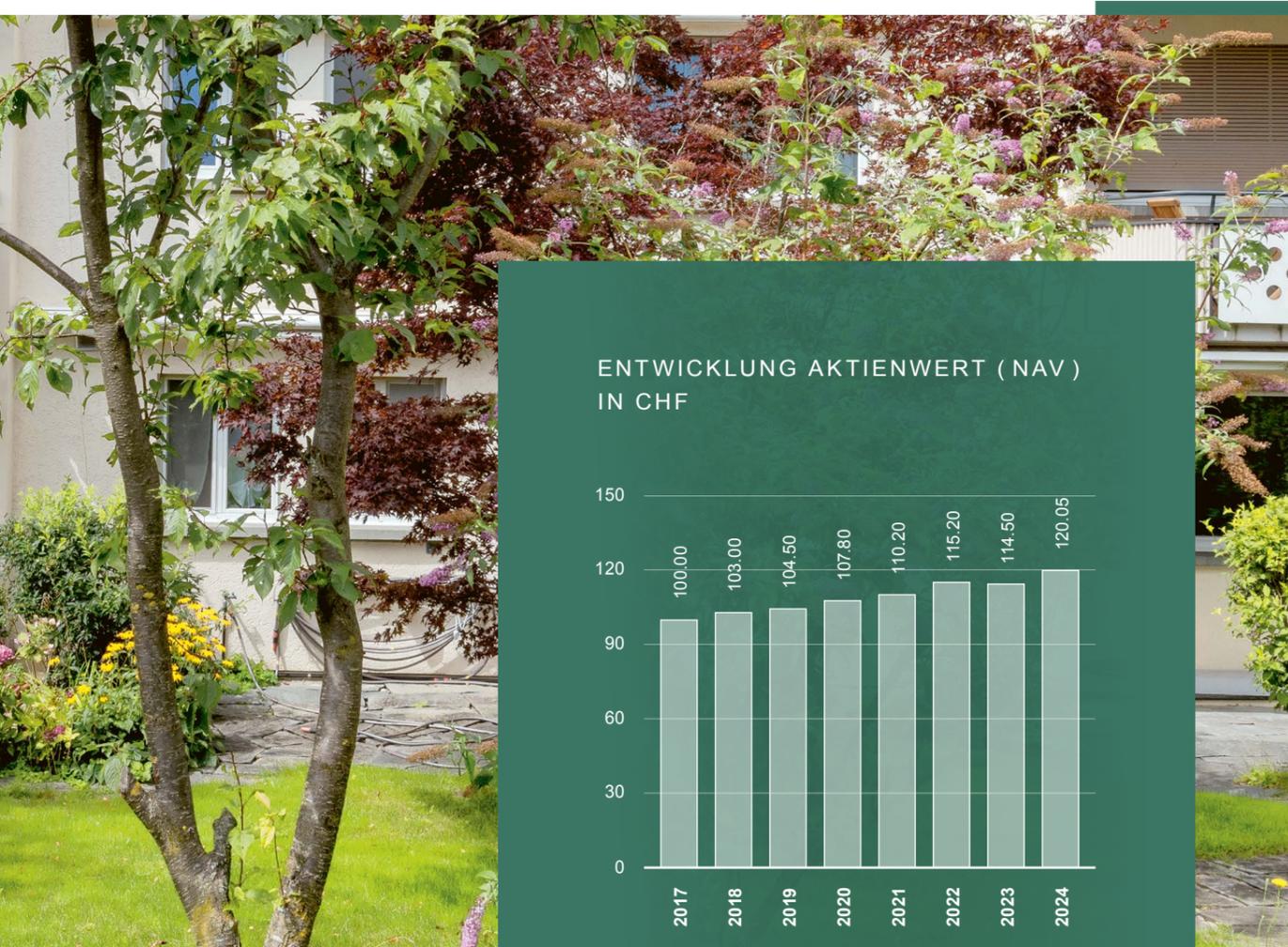
# ANTRAG GEWINNVERWENDUNG

nach Handelsrecht (OR)

Abschluss per 31. Dezember 2024

Der Verwaltungsrat beantragt, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

	2024	2023
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	20 195	337 987
Jahresgewinn	2 823 370	1 882 208
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>2 843 565</b>	<b>2 220 195</b>
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	-800 000	-800 000
Zuweisung an freie Reserven	0	0
Dividendenausschüttung	-1 575 000	-1 400 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>468 565</b>	<b>20 195</b>



Tel. +41 56 483 02 45  
www.bdo.ch  
baden@bdo.ch

BDO AG  
Täferstrasse 16  
5405 Baden-Dättwil

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

### ImmoVision2 AG, Baden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Auf den Seiten 24, 25, 27 und 28) der ImmoVision2 AG für das am 31. Dezember 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 gemäss Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag des Verwaltungsrats nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Baden-Dättwil, 31. März 2025

BDO AG

Matthias Grob  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Joël Bräm  
Zugelassener Revisor

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

**Swiss Immoconsult AG, Bülach**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Swiss Immoconsult AG für das am 31. Dezember 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 gemäss Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag des Verwaltungsrats nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Baden-Dättwil, 31. März 2025

BDO AG

Matthias Grob

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Joël Bräm

Zugelassener Revisor

Beilagen  
Jahresrechnung  
Antrag des Verwaltungsrats im Sinne von Art. 729a Abs. 1 Ziff. 2 OR

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

ImmoVision2 AG  
Geschäftsleitung  
Haselstrasse 16  
5401 Baden

Zürich, 9. April 2025

ImmoVision2 AG  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 01. Januar 2025

An die Geschäftsleitung der ImmoVision2 AG

Referenz-Nummer  
109610.2405

**Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ImmoVision2 AG (ImmoVision2) gehaltenen 22 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 01. Januar 2025 bewertet.

**Bewertungsstandards**

Die Marktwertschätzungen wurden von Wüest Partner im Einklang mit den branchenüblichen Standards, insbesondere dem Swiss Valuation Standard (SVS), erarbeitet.

**Definition des Marktwertes**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der ImmoVision2 hinsichtlich allfälliger Steuern und Finanzierungskosten berücksichtigt.

**Bewertungsmethode**

Wüest Partner bewertete die Immobilien der ImmoVision2 mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

**Wüest Partner AG**

Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

#### Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Verkäuflichkeit der Objekte, Bauweise, Baukosten, Realisierungsdauer, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Alle Liegenschaften wurden in den Jahren 2018 bis 2022 besichtigt.

#### Ergebnis

Per 01.01.2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 22 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert der 22 Liegenschaften beträgt CHF 218'400'000 (inklusive der Liegenschaften der Swiss Immoconsult AG).

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 ergaben sich folgende Änderungen im Portfolio:

– Keine

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der ImmoVision2 unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 9. April 2025  
Wüest Partner AG



Matthias Weber  
Architekt ETH; MAS ETH MTEC/BWI  
Partner



Christian Arnet  
BSc in Business Administration  
Manager

#### Anhang: Bewertungsannahmen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln, der ImmoVision2, typischerweise mit Wissensstand vom November 2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + ggf. Zuschlag Makro- und Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung und Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge, respektive Verkaufserlöse, wie auch für die Kosten, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitäts- sowie Finanzierungsrisiken der jeweiligen Käufer werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

## BILANZ

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2024

	31.12.2024		31.12.2023	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel	2820638	1.4	921136	0.4
Forderungen gegenüber Mietern	72494	0.0	56124	0.0
Übrige Forderungen Dritte	36012	0.0	53512	0.0
Delkredere	-42000	0.0	-39000	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	376434	0.2	370923	0.2
Aktive Rechnungsabgrenzung	254058	0.1	8440	0.0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3517636</b>	<b>1.7</b>	<b>1371135</b>	<b>0.7</b>
Beteiligung Swiss Immoconsult AG	10274870	5.0	10301192	4.9
Darlehen	1000000	0.5	0	0.0
Liegenschaften	192000000	92.8	197220000	94.4
<b>Anlagevermögen</b>	<b>203274870</b>	<b>98.3</b>	<b>207521192</b>	<b>99.3</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>206792506</b>	<b>100.0</b>	<b>208892327</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233795	0.1	487191	0.2
Kurzfristiges Darlehen Swiss Immoconsult AG	311425	0.2	306823	0.1
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	93450	0.0	46639	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	676287	0.3	651978	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	484918	0.2	475285	0.2
<b>Kurzfristiges unverzinsliches Fremdkapital</b>	<b>1799874</b>	<b>0.9</b>	<b>1967916</b>	<b>0.9</b>
Hypothesen (kurzfristige Amortisationen)	2149000	1.0	2259000	1.1
<b>Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>2149000</b>	<b>1.0</b>	<b>2259000</b>	<b>1.1</b>
Hypothesen	117116750	56.6	123405750	59.1
<b>Langfristiges verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>117116750</b>	<b>56.6</b>	<b>123405750</b>	<b>59.1</b>
Rückstellungen	1628	0.0	4454	0.0
Rückstellung latente Steuern*	1688300	0.8	1073700	0.5
<b>Rückstellungen</b>	<b>1689928</b>	<b>0.8</b>	<b>1078154</b>	<b>0.5</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>122755552</b>	<b>59.4</b>	<b>128710820</b>	<b>61.6</b>
Aktienkapital	70000000	33.9	70000000	33.5
Reserven/Gewinnvortrag	8781506	4.2	9223093	4.4
Reingewinn	5255448	2.5	958414	0.5
<b>Eigenkapital</b>	<b>84036954</b>	<b>40.6</b>	<b>80181507</b>	<b>38.4</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>206792506</b>	<b>100.0</b>	<b>208892327</b>	<b>100.0</b>
<b>Kennzahlen Marktwert</b>				
EK-Quote		40.6%		38.4%
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)		6.4%		1.2%
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)		4.0%		5.0%
TER (Basis NAV)		1.23%		1.27%
TER (Basis GAV)		0.49%		0.48%
Innerer Wert pro Aktie in CHF		120.1		114.5

\* Auf der Bewertungsdifferenz der Liegenschaften zwischen OR und Marktwert werden latente Steuern im Umfang von 20% berücksichtigt.

## ERFOLGSRECHNUNG

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2024

	2024 (Jan.–Dez.)		2023 (Jan.–Dez.)	
	CHF	in %	CHF	in %
<b>Liegenschaftsrechnung</b>				
Mietertrag	8375308	100.0	8186875	100.0
Leerstände	-165967	-2.0	-165737	-2.0
Debitorenverluste	-28666	-0.3	-5775	-0.1
Übriger Liegenschaftsertrag	5647	0.1	3696	0.0
<b>Mietertrag IST</b>	<b>8186323</b>	<b>97.7</b>	<b>8019059</b>	<b>98.0</b>
Liegenschaftsunterhalt	840088	10.0	703485	8.6
Liegenschaftsverwaltung	355022	4.2	346054	4.2
Fremdkapitalzinsen	1351545	16.1	1321213	16.1
Übriger Liegenschaftsaufwand	382531	4.6	316608	3.9
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2929186</b>	<b>35.0</b>	<b>2687360</b>	<b>32.8</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>5257137</b>	<b>62.8</b>	<b>5331699</b>	<b>65.1</b>
<b>Immobilienmanagement</b>				
Geschäftsleitung/Management Fee	841952	10.1	851982	10.4
Schätzungskosten	49931	0.6	47819	0.6
Organkosten	97486	1.2	98990	1.2
Übriger Gesellschaftsaufwand	21361	0.3	22250	0.3
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1010730</b>	<b>12.1</b>	<b>1021041</b>	<b>12.5</b>
<b>EBITDA (operativer Liegenschaftserfolg)</b>	<b>4246406</b>	<b>50.7</b>	<b>4310658</b>	<b>52.7</b>
Zinsertrag	17586	0.2	161	0.0
Zinsaufwand	-7303	-0.1	-6387	-0.1
Beteiligungsertrag	200000	2.4	300000	3.7
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	664596	7.9	0	0.0
Steueraufwand	-754916	-9.0	-616473	-7.5
<b>Ausserordentlicher Erfolg/Steuern</b>	<b>119963</b>	<b>1.4</b>	<b>-322699</b>	<b>-3.9</b>
<b>Unternehmenserfolg I</b>	<b>4366370</b>	<b>52.1</b>	<b>3987959</b>	<b>48.7</b>
Wertveränderung aus Neubewertung	1530000	18.3	-3210000	-39.2
Wertveränderung aus Neubewertung Beteiligungen	-26321	-0.3	-40395	-0.5
Veränderung latente Steuern*	-614600	-7.3	220850	2.7
<b>Total Wertveränderung Liegenschaftsportfolio</b>	<b>889079</b>	<b>10.6</b>	<b>-3029545</b>	<b>-37.0</b>
<b>Unternehmenserfolg II</b>	<b>5255448</b>	<b>62.7</b>	<b>958414</b>	<b>11.7</b>

\* Auf der Bewertungsdifferenz der Liegenschaften zwischen OR und Marktwert werden latente Steuern im Umfang von 20% berücksichtigt.

# KONZERNRECHNUNG – BILANZ

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2024

	ImmoVision2 AG	Swiss Immoconsult AG	Summenbilanz	Elimination	Konzernbilanz 31.12.2024		Konzernbilanz 31.12.2023	
			CHF		CHF	in %	CHF	in %
<b>Aktiven</b>								
Flüssige Mittel	2820469	459665	3280134		3280134	1.5	1233019	0.5
Forderungen gegenüber Mietern	72494	6139	78633		78633	0.0	59121	0.0
Delkredere	-42000	-5000	-47000		-47000	0.0	-39000	0.0
Übrige kurzfristige Forderungen Dritte	36012	0	36012		36012	0.0	53512	0.0
Guthaben aus Heiz- und Nebenkosten	376434	22401	398835		398835	0.2	409845	0.2
Aktive Rechnungsabgrenzung	254058	83488	337546		337546	0.2	86440	0.0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3517467</b>	<b>566693</b>	<b>4084160</b>	<b>0</b>	<b>4084160</b>	<b>1.8</b>	<b>1802937</b>	<b>0.8</b>
Beteiligungen	10274870	0	10274870	-10274870	0	0.0	0	0.0
Langfristige Forderungen ggü. Aktionärin	0	311425	311425	-311425	0	0.0	0	0.0
Darlehen	1000000	0	1000000		1000000	0.4	0	0.0
Liegenschaften	192000000	26400000	218400000		218400000	97.7	223750000	99.2
<b>Anlagevermögen</b>	<b>203274870</b>	<b>26711425</b>	<b>229986295</b>	<b>-10586295</b>	<b>219400000</b>	<b>98.2</b>	<b>223750000</b>	<b>99.2</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>206792337</b>	<b>27278118</b>	<b>234070455</b>	<b>-10586295</b>	<b>223484160</b>	<b>100.0</b>	<b>225552937</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>								
Kreditoren	233795	20672	254467		254467	0.1	513148	0.2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden	311425	0	311425	-311425	0	0.0	0	0.0
Hypotheken (kurzfristige Amortisationen)	0	0	0		0	0.0	2259000	1.0
Verpflichtungen aus Heiz- und Nebenkosten	93450	16296	109746		109746	0.0	54931	0.0
Mietzinsvorauszahlungen	676287	62391	738678		738678	0.3	722915	0.3
Passive Rechnungsabgrenzung	484749	69695	554444		554444	0.2	511785	0.2
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1799705</b>	<b>169055</b>	<b>1968760</b>	<b>-311425</b>	<b>1657335</b>	<b>0.7</b>	<b>4061778</b>	<b>1.8</b>
Hypotheken	119265750	14847000	134112750		134112750	60.0	138252750	61.3
Rückstellungen	1628	6193	7821		7821	0.0	10802	0.0
Rückstellung latente Steuern*	1688300	1981000	3669300		3669300	1.6	3046100	1.4
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>120955678</b>	<b>16834193</b>	<b>137789871</b>	<b>0</b>	<b>137789871</b>	<b>61.7</b>	<b>141309652</b>	<b>62.7</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>122755384</b>	<b>17003248</b>	<b>139758631</b>	<b>-311425</b>	<b>139447206</b>	<b>62.4</b>	<b>145371430</b>	<b>64.5</b>
Aktienkapital	70000000	200000	70200000	-200000	70000000	31.3	70000000	31.0
Reserven/Gewinnvortrag	8781506	9901191	18682696	-9874870	8807826	3.9	9263488	4.1
Jahresergebnis	5255448	173680	5429128	-200000	5229128	2.3	918019	0.4
<b>Eigenkapital</b>	<b>84036954</b>	<b>10274870</b>	<b>94311824</b>	<b>-10274870</b>	<b>84036954</b>	<b>37.6</b>	<b>80181507</b>	<b>35.5</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>206792337</b>	<b>27278118</b>	<b>234070455</b>	<b>-10586295</b>	<b>223484160</b>	<b>100.0</b>	<b>225552937</b>	<b>100.0</b>
<b>Kennzahlen Marktwert</b>								
EK-Quote					37.6%		35.5%	
EK-Rendite annualisiert (EK gewichtet)					6.4%		1.1%	
Cashflowrendite operativ (EK gewichtet)					5.7%		5.9%	
TER (Basis NAV)					1.24%		1.28%	
TER (Basis GAV)					0.45%		0.45%	

\* Auf der Bewertungsdifferenz der Liegenschaften zwischen OR und Marktwert werden latente Steuern im Umfang von 20% berücksichtigt.

# KONZERNRECHNUNG – ERFOLGSRECHNUNG

nach Marktwert

Abschluss per 31. Dezember 2024

	ImmoVision2 AG	Swiss Immoconsult AG	Summe	Elimination	Konzern-ER 2024 (Jan.–Dez.)		Konzern-ER 2023 (Jan.–Dez.)	
			CHF	CHF	CHF	in %	CHF	in %
<b>Liegenschaftsrechnung</b>								
Mietertrag	8375308	1024006	9399314		9399314	100.0	9165096	100.0
Leerstände	-165967	-47501	-213467		-213467	-2.3	-188221	-2.1
Debitorenverluste	-28666	-5000	-33666		-33666	-0.4	-5775	-0.1
Übriger Liegenschaftsertrag	5647	0	5647		5647	0.1	3696	0.0
Gewinn aus Verkauf Liegenschaften	664596	0	664596		664596	7.1	0	0.0
<b>Nettoerträge</b>	<b>8850918</b>	<b>971506</b>	<b>9822424</b>	<b>0</b>	<b>9822424</b>	<b>104.5</b>	<b>8974796</b>	<b>97.9</b>
Liegenschaftsunterhalt	840088	155930	996018		996018	10.6	821048	9.0
Liegenschaftsverwaltung	355022	45801	400822		400822	4.3	391381	4.3
Fremdkapitalzinsen	1351545	280520	1632065		1632065	17.4	1623192	17.7
Übriger Liegenschaftsaufwand	382531	48752	431283		431283	4.6	354830	3.9
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2929186</b>	<b>531003</b>	<b>3460189</b>	<b>0</b>	<b>3460189</b>	<b>36.8</b>	<b>3190451</b>	<b>34.8</b>
<b>Nettoertrag Liegenschaften</b>	<b>5921732</b>	<b>440503</b>	<b>6362235</b>	<b>0</b>	<b>6362235</b>	<b>67.7</b>	<b>5784345</b>	<b>63.1</b>
<b>Immobilienmanagement</b>								
Geschäftsleitung/Management Fee	841952	0	841952		841952	9.0	851982	9.3
Schätzungskosten	49931	0	49931		49931	0.5	47819	0.5
Organkosten	97486	4411	101897		101897	1.1	98990	1.1
Übriger Gesellschaftsaufwand	21361	685	22046		22046	0.2	27755	0.3
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1010730</b>	<b>5096</b>	<b>1015826</b>	<b>0</b>	<b>1015826</b>	<b>10.8</b>	<b>1026546</b>	<b>11.2</b>
<b>EBIT</b>	<b>4911002</b>	<b>435407</b>	<b>5346409</b>	<b>0</b>	<b>5346409</b>	<b>56.9</b>	<b>4757799</b>	<b>51.9</b>
Finanzertrag	17586	4602	22188	-4602	17586	0.2	161	0.0
Finanzaufwand	-7303	-84	-7387	4602	-2785	0.0	-1083	0.0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>10283</b>	<b>4518</b>	<b>14801</b>	<b>0</b>	<b>14801</b>	<b>0.2</b>	<b>-922</b>	<b>0.0</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4921285</b>	<b>439925</b>	<b>5361211</b>	<b>0</b>	<b>5361211</b>	<b>57.0</b>	<b>4756877</b>	<b>51.9</b>
Beteiligungsertrag	200000	0	200000	-200000	0	0.0	0	0.0
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0		0	0.0	-18534	-0.2
Steueraufwand	-754916	-127646	-882561		-882561	-9.4	-628178	-6.9
<b>Ausserordentlicher Erfolg/Steuern</b>	<b>-554916</b>	<b>-127646</b>	<b>-682561</b>	<b>-200000</b>	<b>-882561</b>	<b>-9.4</b>	<b>-646712</b>	<b>-7.1</b>
<b>Unternehmenserfolg I</b>	<b>4366370</b>	<b>312280</b>	<b>4678649</b>	<b>-200000</b>	<b>4478649</b>	<b>47.6</b>	<b>4110165</b>	<b>44.8</b>
Wertveränderung aus Neubewertung	1530000	-130000	1400000		1400000	14.9	-3370000	-36.8
Wertveränderung aus Neubewertung Beteiligungen	-26321	0	-26321		-26321	-0.3	-40395	-0.4
Veränderung latente Steuern*	-614600	-8600	-623200		-623200	-6.6	218250	2.4
<b>Total Wertveränderung Liegenschaftsportfolio</b>	<b>889079</b>	<b>-138600</b>	<b>750479</b>	<b>0</b>	<b>750479</b>	<b>8.0</b>	<b>-3192145</b>	<b>-34.8</b>
<b>Unternehmenserfolg II</b>	<b>5255448</b>	<b>173680</b>	<b>5429128</b>	<b>-200000</b>	<b>5229128</b>	<b>55.6</b>	<b>918020</b>	<b>10.0</b>

\* Auf der Bewertungsdifferenz der Liegenschaften zwischen OR und Marktwert werden latente Steuern im Umfang von 20% berücksichtigt.

## ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Liegenschaftsbestand per 31.12.2024

Objekte ImmoVision2 AG	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Marktwert CHF	Mietertrag CHF/p.a.	Brutto- rendite	Kauf per	Baujahr/ Sanierung
Bonstetten	12		8 360 000	288 576	3.45 %	2022	1978/2015
Dierikon	11		5 060 000	209 424	4.14 %	2021	1996
Dottikon	24		6 730 000	368 820	5.48 %	2018	1963/1996
Flawil	16		5 480 000	234 372	4.28 %	2019	1964/2019
Hasle b. Burgdorf	64	1	16 970 000	924 480	5.45 %	2020	1990
Hedingen	16		7 680 000	284 376	3.70 %	2018	1974/2017
Kriens	16	2	9 440 000	390 312	4.13 %	2022	1983
Münchenbuchsee	14		5 350 000	262 800	4.91 %	2017	1986
Neuhausen	58		30 710 000	1 148 352	3.74 %	2021	2021
Olten	38		17 570 000	697 404	3.97 %	2020	2011
Rorschach	34	2	19 130 000	795 508	4.16 %	2020	2016
St. Gallen	38		16 750 000	708 016	4.23 %	2020	1986
Unterseen	9		3 640 000	148 224	4.07 %	2017	1968/2017
Uznach	38	2	12 600 000	706 560	5.61 %	2019	1985
Wangen an der Aare	27		5 880 000	355 524	6.05 %	2018	1984+1986+1991/ verschieden
Wettingen	16	2	8 100 000	319 992	3.95 %	2018	1954/2004
Winterthur	10		5 930 000	215 815	3.64 %	2018	1958/2007
Zürich-Höngg	8		6 620 000	199 479	3.01 %	2021	1958/verschieden
<b>Total</b>	<b>449</b>	<b>9</b>	<b>192 000 000</b>	<b>8 258 034</b>	<b>4.30 %</b>		
<b>Swiss Immoconsult AG</b>							
Allschwil	12		5 760 000	209 652	3.64 %	2021	1966/2019
Bern	8	1	4 800 000	158 460	3.30 %	2021	1979
Bülach	17	1	10 670 000	425 688	3.99 %	2021	1991
Rüfenacht	15		5 170 000	240 372	4.65 %	2021	1975/verschieden
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>2</b>	<b>26 400 000</b>	<b>1 034 172</b>	<b>3.92 %</b>		
<b>Gesamttotal</b>	<b>501</b>	<b>11</b>	<b>218 400 000</b>	<b>9 292 206</b>	<b>4.25 %</b>		



WACHSTUM IMMOBILIENPORTFOLIO  
(MARKTWERTBETRACHTUNG) IN CHF  
(exkl. Projekte in Bau)





# MODERN UND INFORMATIV

DIE WEBSITE DER ImmoVision2 AG

**BESUCHEN SIE UNS!**  
[immovision2.ch](http://immovision2.ch)