

Geschäftsbericht 2016



Auwiesen Immobilien AG
Klosterstrasse 17, Postfach
8406 Winterthur
Telefon 052 260 33 00
info@auwiesen.ch

www.auwiesen.ch

 AUWIESEN
IMMOBILIEN



1	Marktentwicklung	2
2	Mandatsentwicklung	3
	Kaufmännisches Gebäudemanagement	
	FM-Services	
	Areal-Management	
	Portfoliomanagement	
	Bauherrentreuhand	
3	Eigene Liegenschaften	6
4	RC Aktiva s.r.o.	7
5	Finanzielles Ergebnis	7
6	Human Resources	8
7	Profil der Gesellschaft	8

2016 dürfen wir insgesamt als ein gutes Jahr betiteln. Der Gewinn lag unter Berücksichtigung von Rückstellungen auf dem Vorjahresniveau. Der Umsatz stagnierte allerdings, weil einzelne Kundenaufträge wegfielen und die Wachstumsinitiativen nicht in allen Bereichen die gesetzten Zielsetzungen erreichten. Dank guter Kostendisziplin war der Aufwand kleiner als im Vorjahr.

Das Berichtsjahr stand vor allem im Zeichen von Veränderungen. Interims-Geschäftsführer Kurt Gwerder übergab die operative Gesamtleitung per 1. April an Christof Schmid. Kurt Gwerder wurde anlässlich der GV am 12. Mai in den Verwaltungsrat gewählt, um die Kontinuität für unsere Kunden im Sinne einer Unterstützung der Geschäftsleitung zu sichern.

Seit dem Sommer arbeiten wir an der Weiterentwicklung unserer Strategie 2020, mit welcher das nachhaltige profitable Wachstum erreicht werden soll. In diesem Zusammenhang wurde die bestehende Organisation überprüft. Um die unterschiedlichen Kundenbedürfnisse künftig noch besser zu erfüllen, werden ab 2017 neu die beiden Geschäftsfelder Wohnen sowie Industrie & Gewerbe gebildet. Die wesentlichen Anpassungen sind dabei die Zusammenfassung von FM-Services und KGM Gewerbe zum Geschäftsfeld Industrie & Gewerbe sowie die Schaffung eines Geschäftsfeldes Wohnen.

Da die Vermarktungskompetenz im heutigen Immobilienumfeld an Bedeutung gewinnt, ist die Vermarktung neu direkt dem Geschäftsführer unterstellt und wird personell verstärkt. Organisatorisch trennten wir bereits

im Berichtsjahr die Bauherrentreuhand vom Portfoliomanagement. Damit können wir die Interessen unserer Kunden noch besser wahrnehmen und das Angebot der Bauherrentreuhand wird nach aussen sichtbar. Das Team der Bauherrentreuhand wurde im Rahmen dieser Verselbstständigung sowohl quantitativ als auch qualitativ verstärkt und verfügt heute über ausgezeichnete und fachlich kompetente Mitarbeitende mit langjähriger Erfahrung.

Verändert wird sich 2017 auch das Team der Geschäftsleitung präsentieren. Die Leiterin HR, der Leiter KGM sowie der Leiter FM-Services haben sich entschieden, neue berufliche Herausforderungen ausserhalb der Auwiesen Immobilien AG anzunehmen respektive sich beruflich neu zu orientieren. Bereits 2016 konnten wir für das GL-Team mit Claudia Steinmann (Leitung HR) und Claudio Tam (Leitung Industrie & Gewerbe) kompetente Nachfolger gewinnen, welche Anfang 2017 ihre Tätigkeit aufgenommen haben. Im Sommer 2017 wird mit Carmen Bründler (Leiterin Wohnen) das Team der Geschäftsleitung komplett sein.

Einer der zurzeit auch in der Immobilienbranche meistgenannten Trends ist die Digitalisierung. Im Berichtsjahr analysierten wir unsere gesamte IT-Landschaft, um eine Roadmap für die IT der Zukunft zu haben. Wir möchten die Erneuerung der Systeme mit der Digitalisierung der Prozesse verbinden, um auch in Zukunft unseren Kunden Mehrwert zu bieten und konkurrenzfähig zu sein. Digitale Prozesse schaffen für uns aber auch die Grundlage dafür, das anvisierte Wachstum effizient bewältigen zu können. Die Digitalisierung ist für die Auwiesen Immobilien AG ein wichtiges strategisches Projekt und wird 2017 mit hoher Priorität vorangetrieben. Dafür haben wir auch die entsprechenden finanziellen Mittel in der Planung reserviert und werden eine Stelle für einen Business Process Developer schaffen.

Der Verwaltungsrat dankt den Mitarbeitenden und der Geschäftsleitung der Auwiesen Immobilien AG für ihren grossen Einsatz im Jahr 2016. Unseren Kunden danken wir für das der Auwiesen Immobilien AG geschenkte Vertrauen. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 11. Mai 2017 Herr Werner Strasser zur Wahl in den Verwaltungsrat vor.

 

Thomas Anwänder
Verwaltungsratspräsident

Christof Schmid
Geschäftsführer

1 Marktentwicklung

Im **Mietwohnungssegment** stieg im Jahr 2016 die Leerstandsquote in der ganzen Schweiz wie im Vorjahr weiter an. 2016 standen rund 2.0% der Wohnungen leer (Quelle: wuestpartner). Besonders betroffen waren Wohnungen im oberen Preissegment und in peripheren Lagen. Ebenso stieg gesamtschweizerisch die Anzahl im Angebot stehender Wohnungen von rund 6% im Jahr 2015 auf über 7% im Jahr 2016.

In Winterthur befindet sich ein bedeutender Anteil der durch die Auwiesen Immobilien AG gemanagten und bewirtschafteten Wohnungen. Die dynamische Entwicklung als attraktive Wohnstadt setzte sich fort. Die geringe Distanz zu Zürich und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind wichtige Vorteile. Noch werden neue Wohnbauprojekte vor allem im Mietsegment gut absorbiert.

Wie überall in der Schweiz ist eine präzise Ausrichtung auf die Zielgruppen von Bedeutung. Die Insertionsdauer des Auwiesen Portfolios beträgt über alle Stadtteile um die 20 Tage und liegt somit deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt von 32 Tagen.

Der Baumarkt für 2017 zeigt eine nochmalige Intensivierung mit einer Konzentration auf Mietwohnungen. Damit wird das Angebot die Nachfrage weiter übersteigen und die Wohnungsmieten unter Druck setzen.

Die Netto-Cashflow-Renditen (NCF) von in früheren Jahren erworbenen Wohnobjekten weisen 2016 deutlich tiefere Werte aus. So beträgt beispielsweise die NCF von 16% der im Jahr 2015 erworbenen Wohnobjekte unter 2% (Quelle MSCI).

2 Mandatsentwicklung

Die Akquisitionsbestrebungen wurden analog Vorjahr fortgesetzt und durch die Strategiearbeit bezüglich des Zielprofils weiter verfeinert. Bestehende Kontakte wurden regelmässig gepflegt und neue Kontakte zu potenziellen Kunden in den Segmenten Wohnen und Industrie (Areale) geknüpft.

Mit neuen Kunden im Gebiet Ostschweiz und – besonders erfreulich – mit ersten Mandaten Dritter für Leistungen der Bauherrentreuhand konnten Zuwächse verzeichnet werden. Dem gegenüber reduzierten sich die durch die Auwiesen Immobilien AG erbrachten Services auf dem Areal Werk 1 in Winterthur früher als erwartet. Wiederum erhielt die Auwiesen Immobilien AG Gelegenheit, Angebote einzureichen und sich zu präsentieren. Dies sowohl bei Kunden im Wohnbereich als auch bei Industriearealen.

Kaufmännisches Gebäudemanagement

Das kaufmännische Gebäudemanagement ist in die Bereiche Wohnen und Gewerbe aufgeteilt. Von den Standorten Winterthur und Altenrhein aus werden rund 4 755 Wohnungen im Grossraum Winterthur und in der Region Ostschweiz von einem Team aus zwölf Personen bewirtschaftet. Über 300 000m² Gewerbeflächen werden von den neun Personen des Bewirtschaftungsteams bewirtschaftet.

Rückblick 2016

Die Leerstandsquoten waren gegenüber dem Benchmark über alle durch Auwiesen bewirtschafteten Wohnungen mit kleiner als 0.5% sehr tief. Dies ist einerseits auf die für den Mietmarkt attraktiven Portfoliostrukturen sowie andererseits auf die sehr guten Marktkenntnisse der Bewirtschaftung zurückzuführen. Für die geografisch weiter weg liegenden Liegenschaften (z. B. Inner-schweiz) bestehender Kunden haben wir ein neues Partnermodell eingeführt. Dieses sichert unseren Kunden die bewährte Auwiesen-Qualität und einen zentralen Ansprechpartner, kombiniert mit einer optimalen lokalen Betreuung.





Ausblick

KGM wird 2017 in Wohnen umbenannt. Damit wollen wir den Bedürfnissen und Anforderungen von Kunden aus dem Wohnsegment noch besser und fokussierter nachkommen.

2017 werden wir die bislang in die Bewirtschaftung integrierte Vermarktung organisatorisch als separaten Dienstleister für Wohnen und Industrie & Gewerbe führen. Damit wollen wir einerseits der Nachfrage und andererseits den Marktentwicklungen gerecht werden, um unseren Kunden auch künftig wettbewerbsfähige Performances zu bieten.

FM-Services

Der Bereich Facility-Management-(FM-)Services umfasst die Teams Objektmanagement, technische Dienstleistungen sowie Hauswartung. Während die Hauswartung ausschliesslich im Bereich Wohnen aktiv ist, erbringen die beiden anderen Teams ihre Leistungen auf Industriearealen. Im Grossraum Winterthur ist die lokale Präsenz, gepaart mit Erfahrung und der Kenntnis der Anforderungen eines Industriekunden, ein prägnanter Mehrwert für unsere Kunden.

Rückblick 2016

Das vergangene Jahr war für den Bereich vom Ergebnis aus betrachtet wiederum ein verhaltenes Jahr. Die gesteckten Ziele bezüglich Budget und Neumandaten konnten nicht erreicht werden. Das Mandat Werk 1 reduzierte sich zudem früher und stärker als geplant. Die nicht realisierten Investitionen in die eigenen Liegenschaften wirkten sich zudem negativ auf die Erträge «technische Dienstleistungen» aus, da die damit verbundenen Arbeiten nicht durchgeführt werden konnten. Gegen Jahresende konnte jedoch noch ein starker Auftragseingang verzeichnet werden. Schwerpunkt 2016 war eindeutig die Einführung des neuen Hauswartmodells, welches sowohl in der Konzeption als auch in der Umsetzung viele Ressourcen beanspruchte. Die Einführung darf als erfolgreich bezeichnet werden.

Ausblick

Ab 2017 wird der Bereich in Industrie & Gewerbe umbenannt. Die neue Bereichsbezeichnung steht für eine klare Fokussierung auf die Bedürfnisse der Kunden aus Industrie und Gewerbe.

Das Team der Bewirtschaftung Gewerbe (bisher im KGM integriert) wird Anfang 2017 in den neuen Bereich Industrie & Gewerbe eingegliedert. Ebenfalls werden wir unser Angebot den Kundenanforderungen gegenüberstellen, überprüfen und wo angebracht anpassen.

Areal-Management

Das Areal-Management wird als bereichsübergreifendes Produkt verstanden, mit dem Ziel, eine ganzheitliche und treuhänderische Bewirtschaftung von Industriearealen für den Eigentümer sicherzustellen. Das Zusammenwirken der Bereiche Bewirtschaftung, FM-Services sowie Bauherrentreuhand bringt für den Kunden Mehrwert durch Reduktion von Schnittstellen.

Rückblick 2016

Das Berichtsjahr verzeichnete keine neuen Mandate. Hingegen konnte einigen potenziellen Arealeigentümern unser Produkt präsentiert und Auwiesen als erste Adresse für das Management von Industriearealen platziert werden. Erfahrungsgemäss dauern die Prozesse bei Industriearealen von der Nutzungsänderung bis zum Abschluss der Arealentwicklung sehr lange. Deshalb messen wir einer frühzeitigen Kontaktpflege eine grosse Bedeutung bei. Im August haben wir zudem mit dem Relaunch der Strategie 2020 begonnen. Die Markt- und Potenzialanalyse stellt dafür eine wichtige Grundlage dar.

Ausblick

Im neuen Jahr gilt es, den Relaunch der Strategieumsetzungsmassnahmen fortzusetzen. Inhalte sind Review des Produktes «Areal-Management» hinsichtlich einer massgeschneiderten Marketingkommunikation, eine Überprüfung der im Gesamtprodukt enthaltenen Dienstleistungen anhand der Kundenbedürfnisse und des Markts sowie ein ergebnisorientierter Akquisitionsplan für die Strategie 2020. Die Tatsache, dass andere Marktteilnehmer ab 2017 auf den Bereich Industrieareal setzen, bestärkt uns, weil wir bereits vor Jahren die Marktchancen erkannt haben. Von einem unserer bestehenden Kunden wurden wir für 2017 mit der Vermarktung grossflächiger Industrie- und Produktionshallen im Sinne einer Zwischennutzung beauftragt. Derselbe Kunde schreibt 2017 die gesamten FM-Leistungen auf seinem Areal aus. Die Auwiesen Immobilien AG hat sich um Teilnahme an der Ausschreibung beworben.

Portfoliomanagement

Um möglichen Interessenkonflikten entgegenzuwirken, wurde die Bauherrentreuhand (BHT) verselbstständigt. Bis anhin war sie Teil des Portfoliomanagements (PFM). Das Team des PFM wurde im April um eine zusätzliche Person verstärkt.

Rückblick 2016

Die anhaltend unbefriedigende Situation im «fixed-income»-Markt bewog etliche Eigentümer dazu, ihre Strategie zugunsten verstärkter Investitionen in Immobilien zu ändern. Dadurch sind viele Mittel für die Verjüngung oder Erweiterung der bestehenden Immobilienportfolios gesprochen worden. Bedingt durch diesen Mittelzufluss war das PFM 2016 äusserst aktiv.

Ausblick

Im PFM wird ein weiteres sehr aktives Geschäftsjahr erwartet.

Bauherrentreuhand

Seit Februar 2016 wird die Bauherrentreuhand als eigener Bereich geführt und tritt neu selbstständig auf dem Markt auf. Das Team ist verstärkt worden und besteht nun aus vier Bauherrentreuhändern.

Rückblick 2016

Das Jahr der Neugründung des eigenen Bereichs Bauherrentreuhand war ein sehr ereignisreiches und erfolgreiches Jahr. Die bereichsinterne Strategie mit den Schwerpunkten Qualität, Effizienz, Zusammenarbeit und Positionierung wurde wie geplant erfolgreich umgesetzt. Mit den laufenden Projekten unserer Hauptmandanten, welche teilweise zeitlich vorgezogen wurden, waren alle Bauherrentreuhänder voll ausgelastet.

Ausblick

Die neue Positionierung des Bereichs wird für die Zukunft massgebend sein und zeigt sich jetzt schon erfolversprechend. Neue Projekte externer Auftraggeber konnten für die Bauherrenvertretung akquiriert werden. Die Projektpipeline unserer Hauptmandanten ist mit spannenden Projekten gefüllt. Wir erwarten ein interessantes und arbeitsreiches Jahr 2017.

3 Eigene Liegenschaften

Das Liegenschaftsportfolio der Auwiesen Immobilien AG blieb 2016 unverändert und beinhaltet folgende Immobilien:

Adresse	Klosterstrasse 17/19 8406 Winterthur	In der Euelwies 16 8408 Winterthur
Zone	I2	I1
Nutzung	Büro, Gewerbe, Lager, Parkplätze	Gewerbe, Lager
Vermietbare Fläche	22 500 m ²	4 100 m ²
Anzahl Parkplätze	240	-

Die Liegenschaften sind voll vermietet. Auf dem Grundstück an der Klosterstrasse 17/19 besteht eine hohe Ausnutzungsreserve.

Rückblick 2016

Den baulichen Schwerpunkt bildete die Aufstockung für Büroräumlichkeiten eines bestehenden Mieters. Dieses Projekt wurde durch unser BHT-Team gemanagt und konnte in kurzer Zeit realisiert werden. Mit dem Mieter konnte ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden.

Einen weiteren grösseren Investitionsposten stellte die Dachsanierung des Gebäudes 65 dar. Hingegen musste der für 2016 geplante Ersatz der Mittelspannungsanlage aufgrund einer Projektänderung zurückgestellt werden.

Ausblick

Auf 2017 ist der aufgeschobene Ersatz der Mittelspannungsanlage an einem neuen Standort geplant. Ebenfalls ist eine langfristig orientierte Gesamtplanung für die Liegenschaft Klosterstrasse 17/19 vorgesehen.

4 RC Aktiva s.r.o.

Rückblick 2016

Die Tochtergesellschaft in Tschechien (Hotel/Restaurant/Kongresszentrum/Büro/Lager) entwickelte sich insgesamt im Rahmen der Budgeterwartungen. Während die Vermietungen Büro/Lager besser als erwartet ausfielen, schlossen Hotel und Restaurant leicht unter Budget ab. Ein Highlight war der zweitägige Besuch des tschechischen Staatspräsidenten, von dem sich das Team vor Ort einen Werbeeffect erhofft.

Ausblick

In der Region besteht eine hohe Nachfrage nach Personalzimmern (Dauermiete). Diese steht einer doch relativ tiefen Auslastung der Hotelzimmer gegenüber. Ob Hotelzimmer zulasten deutlich ertragsschwächerer Personalzimmer genutzt werden sollen, wird eines der wichtigen Prüffelder und einen wegweisenden Entscheid im Jahr 2017 darstellen.

5 Finanzielles Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2016 erwirtschaftete die Gesellschaft einen um 5% tieferen Gewinn als im Vorjahr. Die Mietzinseinnahmen verblieben auf Vorjahresniveau. Der Honorar- und Dienstleistungsertrag reduzierte sich um rund 4% auf 12.4 Mio. CHF. Die tieferen Einnahmen wurden durch tiefere Kosten kompensiert.

Die Bilanz weist eine robuste Eigenkapitalbasis und einen hohen Bestand an flüssigen Mitteln aus.

Umsatz	14.1 Mio. CHF
Anzahl Mitarbeitende	87
Standorte	2
KGM Wohnen	4 755 Wohnungen
KGM Gewerbe	> 300 000 m² Büro-/Gewerbeflächen
Areal-Management	6 Areale
Portfoliomanagement	5 Mandate Anlagewert rund 1.65 Mrd. CHF



6 Human Resources

Bestand Mitarbeitende:

	2016		2015	
	Anzahl	Anteil am Gesamtbestand	Anzahl	Anteil am Gesamtbestand
Mitarbeitende	87	100%	83	100%
davon Frauen	33	38%	34	41%
davon Männer	54	62%	49	59%
Lernende	8	9%	8	10%

Das Thema **Gesundheit** stand bei den HR-Aktivitäten im Fokus für 2016. Im Sommer wurde für die Mitarbeitenden ein halbtägiger Kurs «Nothelfer-Refresher» organisiert und durchgeführt. Des Weiteren wurden die Büroarbeitsplätze durch einen Spezialisten unserer Kranken- und Unfallversicherung Swica aus ergonomischer Sicht geprüft. Die Mitarbeitenden erhielten wertvolle Hinweise zur Optimierung des Arbeitsplatzes.

Aufgrund der Zunahme von Kurzabsenzen wurde per 1. Oktober 2016 mit Unterstützung der Swica das **Absenzenmanagement** eingeführt. Vorab wurden im September alle Mitarbeitenden mit einer Vorgesetztenfunktion für das Führen von schwierigen Absenzgesprächen geschult.

Der **Kaderdialog** fand 2016 zwei Mal statt. Da er grossen Anklang bei den Kadermitarbeitenden findet, wird er in diesem Sinne weitergeführt. Im Zusammenhang mit der Strategie 2020 werden 2017 alle Mitarbeitenden regelmässig über die Strategiemassnahmen informiert.

Im Frühsommer hat die Auwiesen Immobilien AG im Rahmen des «Swiss Arbeitgeber Award» eine **Mitarbeiterbefragung** durchgeführt. Es wurde die Zufriedenheit der Mitarbeitenden erfasst und ausgewertet und es wurden Massnahmen daraus erarbeitet. Es konnte ein sehr guter Rücklauf von 84% verzeichnet werden.

7 Profil der Gesellschaft

Sitz der Gesellschaft

Klosterstrasse 17, 8406 Winterthur

Niederlassung

Dorfstrasse 3, 9423 Altenrhein

Verwaltungsrat

Thomas Anwander	Verwaltungsratspräsident
Bruno Allmendinger	Verwaltungsrat ¹
Philipp Süess	Verwaltungsrat ²
Stephan Kloess	Verwaltungsrat
Stephan Lüthi	Verwaltungsrat
Herbert Moser	Verwaltungsrat ¹
Kurt Gwerder	Verwaltungsrat ²

Geschäftsleitung

Christof Schmid	Geschäftsführer
Franz Näf	Leiter Finanzen und Controlling
Claudia Steinmann	Leiterin Human Resources ³
Claudio Tam	Leiter Industrie & Gewerbe
Carmen Bründler	Leiterin Wohnen (ab August 2017)
Marco Corletto	Leiter Portfoliomanagement
Michael Schillinger	Leiter Bauherrentreuhand ³

¹ bis 12. Mai 2016

² ab 12. Mai 2017

³ erweiterte Geschäftsleitung

