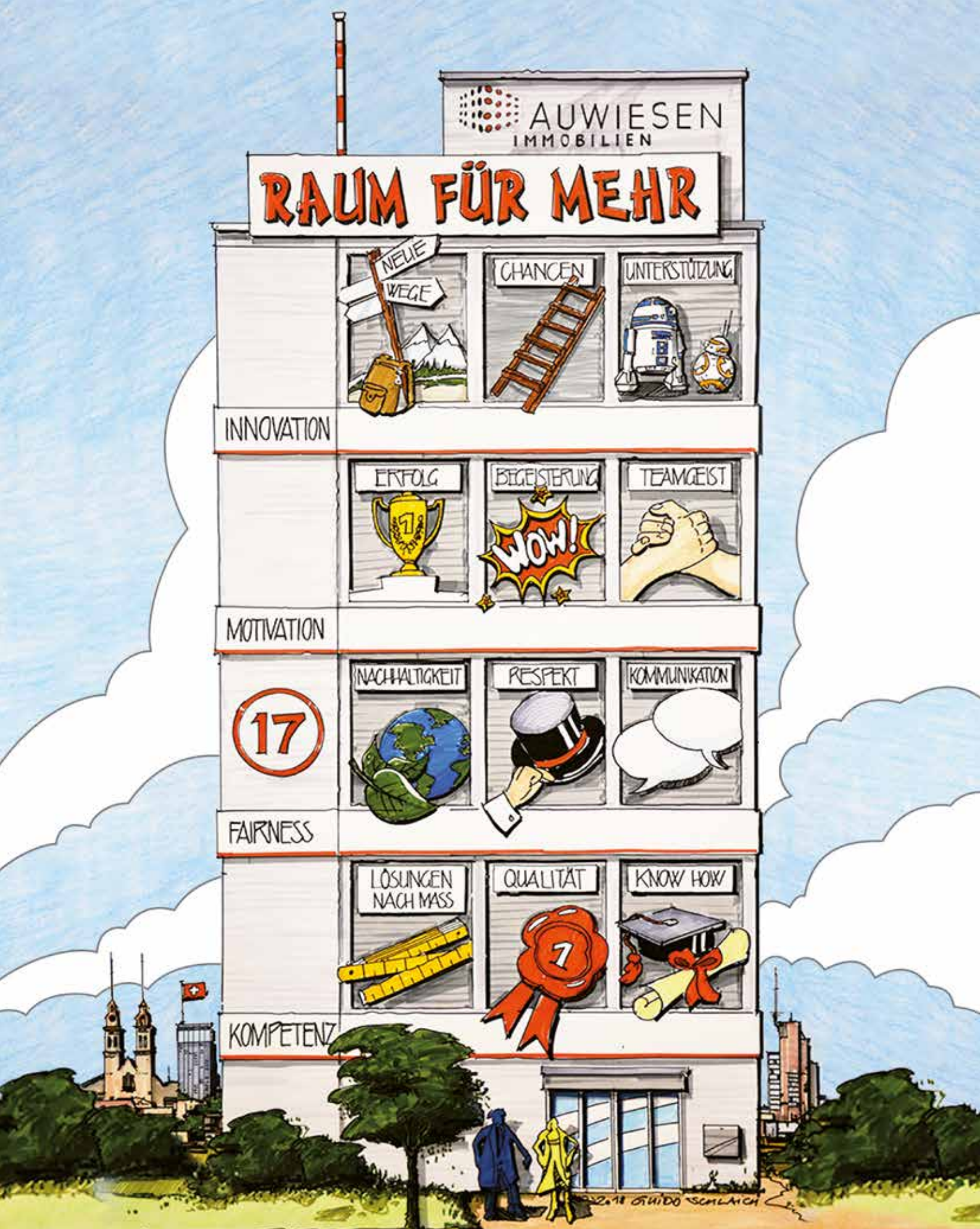




① **Claudia Steinmann**
Leiterin Human Resources

Ideen einbringen, diskutieren, weiterentwickeln: unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bieten wir Raum für Entfaltung.

② **Claudio Tam**
Leiter Industrie & Gewerbe

Komplexe Aufgaben pragmatisch und zielführend umzusetzen, liefert höchste Zufriedenheit auf beiden Seiten.

③ **Michael Schillinger**
Leiter Bauherrentreuhand

Qualitativ hochwertiges und dennoch kostengünstiges Bauen ist der Grundstein für nachhaltig erfolgreiche Immobilienprojekte – dafür stehen wir!

④ **Christof Schmid**
Geschäftsführer

Wir denken in Werten, sei es in der Werterhaltung und Wertentwicklung der uns anvertrauten Immobilien und in der Art und Weise, wie wir arbeiten.

⑤ **Carmen Bründler**
Leiterin Wohnen

Herzblut, Know-how und persönliches Engagement – so begeistern wir unsere Kunden!

⑥ **Franz Näf**
Leiter Finanzen & Controlling

Wir orientieren uns an den Bedürfnissen unserer Kunden.

⑦ **Marco Corletto**
Leiter Portfoliomanagement

Bestens qualifizierte und motivierte Mitarbeitende sind der Schlüssel unseres Erfolges.



RAUM FÜR MEHR

Im vergangenen Geschäftsjahr stellten wir die Weichen für die Zukunft der Auwiesen Immobilien AG.

Im Team der Geschäftsleitung konnten wir die Leitung der Bereiche HR, Wohnen sowie Industrie & Gewerbe mit kompetenten und erfahrenen Führungspersonen besetzen. Auf dieser Basis erarbeitete und verabschiedete die GL mit dem VR die Strategie 2022. Die Strategie 2022 umfasst die zwei Schwerpunkte Digitalisierung und Wachstum.

Bei der Digitalisierung haben wir uns zum Ziel gesetzt, den Nutzen für unsere Kunden und damit auch für uns zu steigern – sei dies durch durchgängige, digitale Kernprozesse, optimales Datenmanagement oder Applikationen (z. B. Apps), welche die Anwendungskomplexität für den Anwender verringern.

2018 erfolgt mit der Ablösung unseres Kernsystems RIMO R4 durch GARAIO REM der erste grosse Schritt dazu. Dieses Projekt wird vielen Mitarbeitenden aus den Bereichen Finanzen, Wohnen und Industrie & Gewerbe einen engagierten Einsatz abverlangen, welcher aber allen Nutzern direkt wieder durch schlanke, automatisierte Prozesse und eine hohe Datenqualität in der alltäglichen Arbeit zugutekommen wird. Eine erfolgreiche Einführung von GARAIO REM sowie das systemorientierte Redesign der zugrunde liegenden Prozesse betrachten wir als unabdingbare Basis für das angestrebte Wachstum. Erst sie ermöglicht es uns, neue Mandate noch schneller und in guter Qualität zu implementieren. Das Wachstum soll zudem Skaleneffekte generieren, von welchen unsere Kunden wie auch wir selbst langfristig profitieren.

Auwiesen Immobilien AG erarbeitete unter Einbezug der Mitarbeitenden erstmals ein Leitbild und ersetzte den bisherigen Claim «Vorsprung durch Erfahrung» durch «RAUM FÜR MEHR», welcher für das Auwiesen-Wertehaus steht (siehe Titelseite). Zwölf Leitsätze, welche den vier Wertegruppen «Kompetenz», «Fairness», «Motivation» und «Innovation» zugeteilt sind, geben allen Mitarbeitenden und Kunden eine klare Orientierung zur Werterhaltung der Auwiesen Immobilien AG.

Wir sind überzeugt, mit all diesen Vorhaben die Auwiesen Immobilien AG sowohl für unsere Kunden als auch für unsere Mitarbeitenden erfolgreich in die Zukunft führen zu können und «RAUM FÜR MEHR» zu bieten.



Thomas Anwander
VR-Präsident



Christof Schmid
Geschäftsführer

1	Wohnen	2
2	Portfoliomanagement	3
3	Industrie & Gewerbe	4
4	Bauherrentreuhand	6
5	Human Resources	8

1 Wohnen

Die Auwiesen Immobilien AG setzt sich mit viel Leidenschaft, Fachwissen, Know-how, guten Prozessabläufen und einem hohen Dienstleistungsgedanken für die Vermarktung von Immobilien ein. Unser Ansatz ist es, dass jede Liegenschaft und jedes Immobilienprojekt, sei es im Bereich Wohnen, Gewerbe, Lager, Industrie oder Büro, einzigartig ist und daher auch einen individuellen, auf die Stärken konzentrierten Lösungsansatz nach Mass benötigt, um es mit Leben zu füllen und den Zielen und Wünschen der einzelnen Beteiligten gerecht zu werden.

Ziele



Um diese Ziele zu erreichen und eine Vermarktung erfolgreich zu gestalten, sind aus unserer Sicht professionelle und individuelle Lösungen für mehrere Phasen und Bausteine wichtig.

Ablaufprozess Immobilienverwaltung



Unsere Erfahrung zeigt, dass das richtige Zusammenspiel der verschiedenen Phasen und Bausteine matchentscheidend für die Performance und den Erfolg ist.

Rückblick 2017

Auwiesen besitzt langjährige Vermarktungskompetenz. Anfang 2017 haben wir eine separate Organisationseinheit geschaffen. Damit können wir noch besser auf die Bedürfnisse unserer Kunden eingehen, um erfolgreiche Vermietungen zu erreichen. Daher war der Schwerpunkt 2017, neben der professionellen Bearbeitung unserer bereits bestehenden Mandate, der Aufbau der Abteilung im Bereich Wohnen und Industrie & Gewerbe. Hierzu zählen die Entstehung und Etablierung von neuen Prozessabläufen im Interessentenmanagement und die Gewinnung von qualitativ hochwertigen Partnern zur Umsetzung verschiedenster Marketingmassnahmen. Wir blicken sehr zufrieden auf ein gewinnbringendes Jahr 2017 zurück und können vermelden, dass wir alle Projekte im Bereich Wohnen, sowohl in Winterthur als auch in der Ostschweiz, bereits vor Fertigstellung voll vermieten konnten.

Auch im Bereich Industrie konnten wir das Vertrauen für die Vermarktung von komplexen Flächen, wie zum Beispiel auf dem Areal der Maschinenfabrik Rieter AG in Winterthur/Töss, erfolgreich gewinnen und zu einem guten Teil bereits mit Leben füllen. Ebenfalls freuen wir uns, dass wir darüber hinaus bereits 2017 neue Mandate für die Vermarktung in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Lager gewonnen haben. An dieser Stelle möchten wir unseren Auftraggebern herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen danken.

Vision

Für uns ist es eine Herzensangelegenheit, unseren bestehenden und zukünftigen Kunden in der deutschsprachigen Schweiz mit Qualität und den richtigen Lösungen Erfolg und einen Mehrwert bieten zu können. Unser täglicher Antrieb ist es, «RAUM FÜR MEHR» als das Übliche zu schaffen und der richtige Partner für unsere Kunden zu sein.

2 Portfoliomanagement

Wie im letzten Jahresbericht prognostiziert, hat das PFM ein äusserst aktives Jahr hinter sich. Der Investitionsdruck der wichtigsten Mandanten war angesichts des nach wie vor tiefen Zinsumfeldes hoch. Es konnten dreistellige Millionenbeträge in verschiedene Projekte platziert und/oder in Auftrag gegeben werden.

Rückblick 2017

Es galt, den Investitionswünschen unserer Kunden Folge zu leisten. Durch die zahlreichen lancierten Projekte konnten erhebliche Beträge in attraktive Projekte investiert werden. Die Qualität der uns anvertrauten Portfolios konnte dadurch erheblich verbessert werden. Die Portfolios sind für die zukünftigen Anforderungen bestens gewappnet. Sämtliche Zielvorgaben der Portfolioeigentümer konnten eingehalten oder gar übertroffen werden.

Das im Herbst 2017 neu eingeführte Portfoliomanagementtool REAMIS entwickelte sich nach anfänglichen kleineren Kinderkrankheiten rasch zu einem für das PFM unentbehrlichen Controlling-, Reporting- und Analysetool. Wir sind nun in der Lage, unseren Kunden über praktisch alle Portfoliokennzahlen Informationen in Echtzeit zu liefern.

IAZI Real Estate Investement Award: Best Pension Fund

Ein von uns geführtes Wohnimmobilienportfolio im Wert von beinahe 1 Milliarde CHF hat den IAZI AWARD «Best Pension Fund Real Estate 2018» gewonnen. Dieser Award ist Ausdruck eines hohen Leistungsstandes des Portfoliomanagements der Auwiesen Immobilien AG.



Die Gewinner des IAZI Real Estate Awards, 3. von rechts Daniel Gmür für Auwiesen



3 Industrie & Gewerbe

Wir verstehen Industrie & Gewerbe

Unseren Kunden aus Industrie und Gewerbe bietet Auwiesen Immobilien AG ein breites Angebot rund um das Management ihrer Immobilie.

Bewirtschaftung nah beim Kunden. Unsere auf die Bedürfnisse von Industrie- und Gewerbekunden zugeschnittenen Bewirtschaftungs-Dienstleistungen geben Sicherheit und Freiraum. Wir kümmern uns um die Mieter, die Vermietung freier Flächen und rechnen die Kosten transparent und nachvollziehbar ab. Wir verstehen und wissen, dass ein reibungsloser, zuverlässiger Betrieb der Liegenschaft im Zentrum steht. Sei es für kleine bis mittelgrosse Gewerbeflächen oder grosse Industrieareale. Dank unserer Erfahrung wissen wir, worauf es ankommt. Wir bieten in Winterthur eigene FM-Services – vom Hauswart bis zu spezialisierten Elektrodienstleistungen – an und steuern FM-Provider so, dass unsere Kunden dies als Service aus einer Hand wahrnehmen.

Vom Leerstand zum Ertrag

Zwischennutzung von Arealen in Transformation, ungenutzte Produktions-, Lager- und Büroflächen. Unsere Vermarktung bietet nachhaltige Lösungen für die Industrie und das Gewerbe und sorgt dafür, dass aus Leerständen Erträge werden.

Best practices – «Rieter-Areal»

Die Maschinenfabrik Rieter AG schrieb 2017 ihr Areal in Winterthur zur professionellen Immobilienbetreuung aus. Gemeinsam mit der Subunternehmung ISS Facility Services AG erhielt die Auwiesen Immobilien AG den Zuschlag, das zirka 110 000 m² grosse Industrieareal im Sinne eines Arealmanagements per 01.01.2018 zu betreuen.



Das Areal steht inmitten einer Transformationsphase. Produktionsbetriebe wurden teils ins Ausland verlegt. Die dadurch gewonnenen Leerstandflächen wurden zur Wiedervermietung aufbereitet. Eine hohe Aufmerksamkeit gilt zudem dem verbleibenden Büro- und Produktionsbetrieb. Dabei spielen die beiden Provider ISS und Auwiesen Immobilien AG Hand in Hand und stellen aus Immobiliensicht einen reibungslosen Immobilienbetrieb sicher.

Die achtmonatige Implementierungsphase wurde aktiv genutzt, um Schnittstellen zwischen Bewirtschaftung, Vermarktung, Facility- und Baumanagement zu klären und aufzubereiten.

Arealmanagement

Erfahrungsgemäss dauert der Nutzungsänderungsprozess von Industrie- oder gewerblich genutzten Arealen von der Arealentwicklung bis zur Etablierung der Neunutzung einige Jahre bis Jahrzehnte.

Entlang eines Immobilien-Lebenszyklusprozesses können aus Betriebsicht vier Phasen abgeleitet werden, wobei die Phase 3 Leerstand und Phase 4 Zwischennutzung zum Begriff «Transformation» zusammengeführt werden können. Je nach Phase stehen unterschiedliche Aufgaben im Fokus. In der Phase 1 «Bestandsnutzung» stehen insbesondere operative Facility-Management-Leistungen im Fokus, zur Sicherstellung eines betriebsbereiten Gebäudes und eines funktionierenden Immobilienbetriebs. Die Liegenschaft ist Mittel zum Zweck und unterstützt den Produktionsbetrieb.

Bei laufend wachsendem Leerstand überwiegen Aufgaben aus dem Bereich Property Management, insbesondere Vermarktungs- und Wiedervermietungsleistungen. Die «Transformationsphase» fokussiert sich auf Koordinationsaufgaben, sei es zwischen Bau und Betrieb, Neubauten und Bestandsbauten, aber auch zwischen Neu-/Bestandsmiethern, Nachbarn, Eigentümern, Behörden und der Öffentlichkeit.

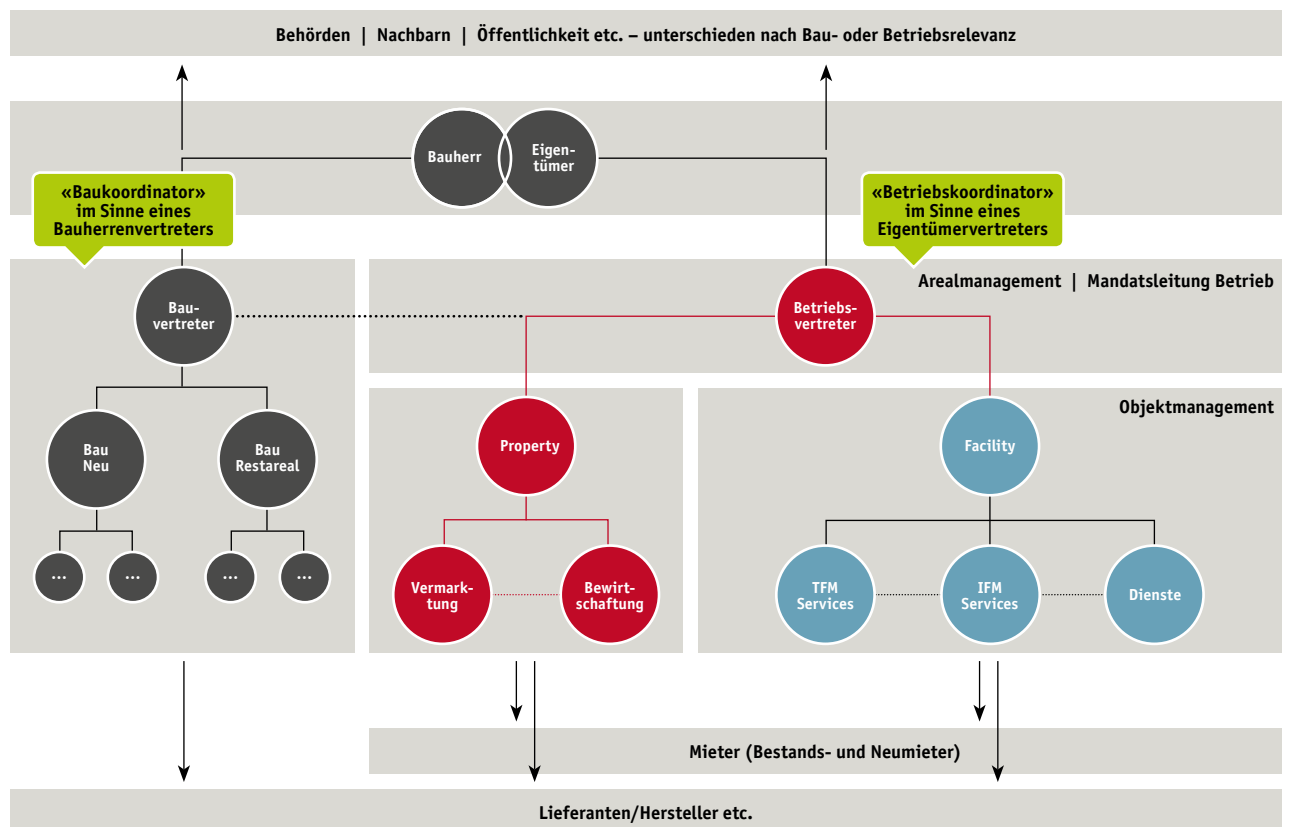
Diese Phase ist geprägt durch ein hohes Mass an Agilität und dient zur Ebnung und Vorbereitung der Phase 4 «Neunutzung», sei es bei konzeptionellen Arbeiten oder standardisierten Prozessen. Unterschiedliche Dienstleistungen müssen in Einklang gebracht und laufend angepasst werden. Von Subdienstleistern wird entsprechend ein hohes Mass an Flexibilität während des laufenden Prozesses erwartet. Dies widerspiegelt sich in den zu erarbeitenden Verträgen.



Phasenmodell Immobilien-Lebenszyklus

Sämtliche Phasen und Aufgaben stehen in Abhängigkeit voneinander und werden durch die Auwiesen Immobilien AG koordiniert. Dabei hat sie nicht den Anspruch, sämtliche Dienstleistungen (z. B. Facility Management) selbst zu erbringen, steht aber dem Eigentümer als «Single Point of Contact SPOC» für immobiliespezifische Her-

ausforderungen beratend und umsetzungsstark zur Verfügung. Der Eigentümer profitiert im Sinne eines TU-Betriebsmodells von einem zentralen Ansprechpartner für seine Immobilien, welcher sämtliche Immobiliendienstleistungen unter Einhaltung von jährlich gemeinsam definierten Budgets beschafft (Mehrjahressicht).



Organisationsmodell Arealmanagement

4 Bauherrentreuhand

Der Bereich Bauherrentreuhand konnte im Geschäftsjahr 2017 für die Kunden der Auwiesen Immobilien AG mehrere Bauprojekte erfolgreich fertigstellen sowie nach intensiver Planungs- und Entwicklungszeit bei zahlreichen Bauprojekten mit der definitiven Realisierung starten.

Für unsere Kunden begleiten wir Immobilienprojekte von der Entwicklung bis zum erfolgreichen Abschluss. Unsere Leistung besteht aus der Bauherrenvertretung und Bauherrenberatung. Im Regelfall beginnen wir mit der Phase Machbarkeitsstudie, Zustands- und Potenzialanalyse und fahren mit der Projektentwicklung, Planungsphase und Ausschreibung fort. Im Anschluss folgt die Realisierung bis hin zur Bauabnahme und Übergabe an die Bewirtschaftung.

Der geografische Tätigkeitsbereich erstreckt sich dabei auf die gesamte Deutschschweiz.

Unsere Schwerpunkte sind unter anderem die Projektoptimierung und das Projektcontrolling. Mit der Projektoptimierung in der Planungsphase suchen wir die bestmögliche Lösung für unsere Kunden, was die Wirtschaftlichkeit, Vermietbarkeit und Qualität des Bauprojektes angeht. Dazu zählt kostengünstiges, aber dennoch qualitativ hochwertiges Bauen. Der Ausbaustandard der Projekte wird individuell mit unseren Kunden auf deren Portfolio- und Liegenschaftsstrategie abgestimmt. Mit dem Projektcontrolling wird während aller Projektphasen eine kontinuierliche Überwachung der Leistungen, Kosten, Termine und Qualität aller Planer und Unternehmer gewährleistet – Voraussetzung für ein erfolgreiches Immobilienprojekt. Der Mehrwert wird für unsere Kunden nach erfolgreichem Abschluss sichtbar.

Die Zusammenarbeit, Beratung und Unterstützung der Bereiche Portfoliomanagement, Wohnen und Industrie & Gewerbe stehen ebenfalls im Fokus, um all unseren Kunden die bestmögliche Betreuung ihrer Liegenschaften durch die Auwiesen Immobilien AG zu bieten.



Projekte 2017 fertiggestellt

Hörnlistrasse, Winterthur **Gesamtsanierung Wohnliegenschaft mit 36 Wohnungen**

In einem Zeitraum von nur 6 Monaten (April bis September 2017) wurde das Wohnhaus mit 36 Wohnungen aus dem Jahr 1959 in einer Gesamtsanierung grundlegend erneuert. Zu den Massnahmen gehörten der Fensterersatz, neue Aussenwärmedämmung, Küchen- und Badersatz sowie Erdbebenertüchtigung. Die Grundrisse wurden an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Der grosszügige neue Balkonanbau rundet die Neupositionierung der Liegenschaft ab und verschafft dem Wohnhaus ein neues und modernes Erscheinungsbild.



Rütihof, Zürich **Gesamtsanierung Wohnliegenschaft mit 88 Wohnungen**

Die Innen- und Aussensanierung erfolgte vom Frühjahr 2016 bis Ende 2017. Neben der klassischen Strangsanierung von Bädern und Küchen in den Wohnungen wurden auch die allgemeinen Bereiche modernisiert. Neue Bodenbeläge mit Parkett und Fliesen, neue Fenster, vergrösserte Balkone und Fassadendämmung inklusive Begradigung der Dachschrägen lassen die Liegenschaft wieder modern erscheinen. Neben der Erneuerung der Wärmeerzeugung sorgt eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach für eine energieeffiziente Versorgung. Die Bauarbeiten wurden im Dezember 2017 abgeschlossen – die Umgebungsbepflanzung wird im Frühjahr 2018 ergänzt.



Rüttlistrasse, Basel **Gesamtsanierung Wohnhaus mit 12 Wohnungen**

Das Wohnhaus mit ursprünglich 24 kleinen Wohneinheiten wurde komplett entkernt. Die Umbauarbeiten starteten im Februar 2017 und wurden im November 2017 abgeschlossen. Das sanierte Wohnhaus mit nun 12 modernen Wohnungen erscheint in einem fein ausgewogenen Farb- und Materialkonzept, das den neuen Wohnungen ein elegantes Wohnambiente verleiht. Die neue Fassadengestaltung fügt sich harmonisch in die bestehende Häuserzeile ein.



Euelstrasse/Wydenstrasse, Winterthur **Aussensanierung einer Wohnsiedlung mit 96 Wohnungen** **und Ergänzungsneubau mit 10 Wohnungen**

Die Aussensanierung der insgesamt 10 Mehrfamilienhäuser erfolgte in drei Bauetappen von 2015 bis 2017. Die Wohnsiedlung wurde zusätzlich mit einem Neubau verdichtet, welcher im Mai 2017 fertiggestellt wurde. Der Neubau fügt sich harmonisch in die bestehende Siedlung ein. Die gesamte Liegenschaft hat durch die Sanierung eine bautechnische Aufwertung erfahren. Ein fein abgestimmtes Farbkonzept und eine neue Umgebungsgestaltung verschaffen der Wohnliegenschaft ein zeitgemässes Erscheinungsbild. Durch die Erhöhung der Dämmstärke an der Fassade und dem Dach sowie den Fensterersatz wird der Heizenergiebedarf massgeblich gesenkt.



5 Human Resources

Als attraktiver und moderner Arbeitgeber ist es uns wichtig, eine zukunftsorientierte Arbeitskultur zu fördern, die auch die individuellen Bedürfnisse unserer Mitarbeitenden berücksichtigt. Digital, mobil und flexibel: Den Ansatz der Arbeitswelt der Zukunft verfolgen wir und haben daher 2017 Mobile Office eingeführt. Denn Arbeit, die hauptsächlich in Büros verrichtet wird und für die keine Gerätschaften eingesetzt werden müssen, kann in der Regel ortsungebunden erledigt werden. Tablets, Internet und Handy versetzen Mitarbeitende in die Lage, an jedem beliebigen Ort zu arbeiten. Zum Beispiel können Bewirtschafter gewisse Arbeiten gleich vor Ort auf der Liegenschaft erledigen und Fahrwege einsparen. Dank dem Zeitgewinn steigt die Effizienz. Denn es zählen die Ergebnisse, nicht die an einem bestimmten Arbeitsort in nachweislicher Präsenz absolvierten Arbeitsstunden.

Dieses Arbeitsmodell bringt auch unserem Führungspersonal eine neue Herausforderung. Es stellen sich Fragen, wie man Mitarbeitende führt, die nicht vor Ort sind und die man nicht durch persönlichen Kontakt loben oder bei Bedarf auch kritisieren kann. «Vertrauen» heisst das Schlüsselwort. Denn Mobile Office basiert auf offenem Dialog und setzt Rücksichtnahme sowie Kooperation zwischen Mitarbeitenden und Vorgesetzten voraus.

Diverse Studien haben es bestätigt: Vertrauen in die Mitarbeitenden fördert und stärkt deren Eigenorganisation und Selbstständigkeit, schafft Handlungsspielräume, unterstützt die Generierung von Ideen und Problemlösungsprozesse und erhöht das Commitment gegenüber sich verändernden Rahmenbedingungen.

Doch auch die Mitarbeitenden selbst werden gefordert: Sie müssen sich fragen, ob sie mit der neu gewonnenen Freiheit umgehen können, oder dazu neigen, sich ablenken zu lassen. Ob sie es schaffen, gerade zu Hause Berufliches und Privates zu trennen, um nicht unter Dauerdruck zu geraten. Daher klären unsere Vorgesetzten und Mitarbeitenden gemeinsam, ob die jeweilige Person und Position für Mobile Office geeignet ist, und definieren Arbeitsplanung und Organisation.

Unsere ersten Erfahrungen sind bislang positiv verlaufen. Die Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen lohnt sich: Wir profitieren von einer höheren Arbeitsmotivation, unsere Mitarbeitenden sind mit ihrer Tätigkeit zufriedener und arbeiten flexibler und produktiver. Und zu guter Letzt können sie Privatleben und Beruf besser miteinander vereinbaren. Wichtig ist, dass beide Seiten mit diesem Arbeitsmodell verantwortungsvoll umzugehen wissen.

Das Auwiesen-Team am Leitbild-Workshop im Stadttheater



Auwiesen Immobilien AG

Klosterstrasse 17, Postfach

8406 Winterthur

Telefon 052 260 33 00

info@auwiesen.ch

www.auwiesen.ch