



FOKUS WINCASA

Eine Gruppengesellschaft der
Swiss Prime Site AG

Impressum

Diese Broschüre erscheint auch in englischer Sprache. Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Kontakt

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Wincasa AG
Grüzefeldstrasse 41
CH-8401 Winterthur
info@wincasa.ch
www.wincasa.ch



DER FÜHRENDE IMMOBILIEN- DIENSTLEISTER

360 GRAD IMMOBILIEN- DIENSTLEISTUNGEN

Wincasa ist der führende integrale Immobilien-Dienstleister der Schweiz mit einem innovativen Dienstleistungsportfolio entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Welches Leistungspaket dies umfasst und welche Visionen die Strategie prägen, erfahren Sie auf den folgenden

Seiten, u.a. in einem Gespräch mit CEO Oliver Hofmann. Zukunftsweisend sind auch die Wege, die Wincasa in Sachen Digitalisierung und Nachhaltigkeit beschreitet. Lesen Sie dazu die Fakten und Zahlen. Wir wünschen eine interessante Lektüre.

IN ZAHLEN

NACHHALTIG & NATIONAL ERFOLGREICH

MITARBEITER

Anzahl

820

BEWIRTSCHAFTETE OBJEKTE

in tausend

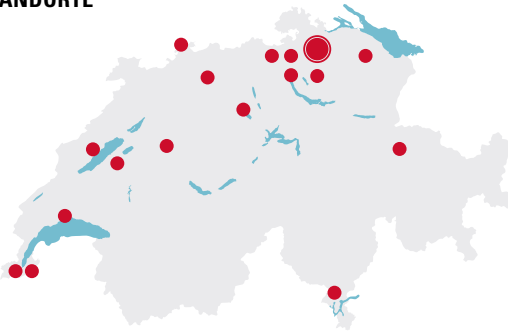
231

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in CHF Mrd.

64

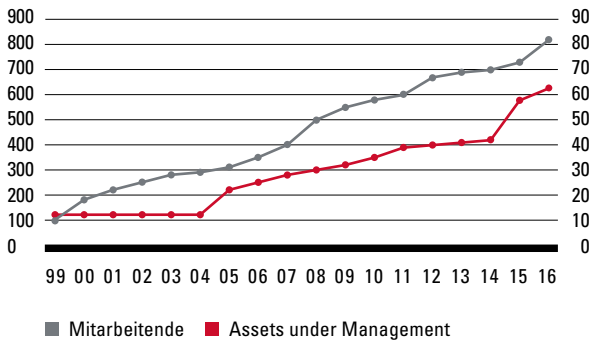
STANDORTE



1 Hauptsitz | 16 Filialen | 7 Center Standorte

WACHSTUMSRATEN SEIT GRÜNDUNG

Mitarbeitende | Assets under Management in CHF Mrd.



DER PROFI FÜR GROSSE & KOMPLEXE IMMOBILIENPORTFOLIOS

FIRMENKUNDEN

in CHF Mrd.

17

INSTITUTIONELLE

ANLEGER

in CHF Mrd.

47

MIETZINSE

jährlich in CHF Mrd.

für Kunden eingenommen

3

WIEDERVERMIETUNG

PRO JAHR

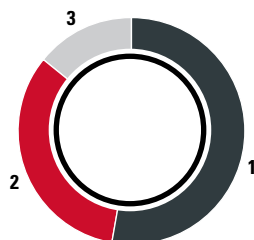
in % des betreuten
Portfolios

12–15

BETREUTES PORTFOLIO

nach Anzahl Liegenschaften

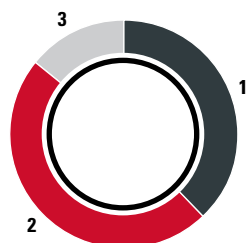
1 Büro	53%
2 Wohnen	33%
3 Retail	14%



BETREUTES PORTFOLIO

nach Bruttofläche

1 Büro	38%
2 Wohnen	48%
3 Retail	14%



VISION

Wincasa ist der führende integrale Immobilien-Dienstleister der Schweiz.

Wincasa ist der bevorzugte Immobilien-Dienstleister der institutionellen Immobilien-Investoren und Firmenkunden in der Schweiz.

Wincasa generiert einen optimierten, nachhaltigen Stakeholder Value.



STRATEGISCHE ECKPFEILER

AKQUISITION & DIVERSIFIKATION

Wincasa ist im Markt verankert und pflegt beste Beziehungen zu Kunden und Mietern. Mittels strukturierstem Prozess und überzeugendem Angebot gewinnt Wincasa neue Mandate und schafft Vertrauen. Ein diversifiziertes Auftragsportfolio schafft zudem Stabilität.

LEISTUNGSSPEKTRUM & PROFESSIONALISIERUNG

Als lebenszyklusübergreifender Immobilien-Dienstleister mit einem integralen und wettbewerbsorientierten Angebot sowie kompetenter strategischer Beratung ist Wincasa der bevorzugte Anbieter.

QUALITÄT & PROZESSFÜHRERSCHAFT

Wincasa verfügt über erstklassige, effiziente Abläufe und Prozesse. Damit ermöglicht Wincasa höchste Sicherheit und Qualität für alle Anspruchsgruppen.

INNOVATION & DIGITALISIERUNG

Wincasa nimmt auch im Bereich der Innovation und Digitalisierung eine führende Rolle wahr. Die aus der Unternehmensstrategie abgeleitete Digitalstrategie gibt dabei den Rahmen vor. Wincasa ist bereits auf dem Weg zum Digital Master.

GESCHÄFTSMODELL

INNOVATIVE LÖSUNGEN ENTLANG DES IMMOBILIEN-LEBENSZYKLUS

Wincasa stellt als kompetenter Immobilien-Dienstleister die Immobilie ins Zentrum und bietet sämtliche Dienstleistungen entlang des Lebenszyklus einer Immobilie aus einer Hand. Strategische Beratung und Positionierung, Planung, Bau, operativer Betrieb, Revitalisierung oder der Kauf und Verkauf einer Immobilie werden nicht als isolierte Abläufe betrachtet, sondern als zentrale Schritte auf dem Weg zu einem erfolgreichen Gesamtprojekt und nachhaltigem Erfolg im Bereich des Immobilien-Portfolio-Managements.

Aufgrund des breiten Spektrums an internem Expertenwissen, proaktivem Wissensaufbau und -ausbau sowie der Anwendung aktueller Technologien und Sicherheitsstandards wird Wincasa als führendes, kompetentes und strategisch beratendes Unternehmen wahrgenommen.

Dank dem integralen, wettbewerbsorientierten Angebot ist Wincasa der bevorzugte Anbieter von Immobilien-Dienstleistungen in der Schweiz.



KONZEPT & PLANUNG

- > Strategisches Facility Management
- > Immobilien- / Portfoliostrategie
- > Strategische und technische Objektanalysen

BAU & REALISIERUNG

- > Baumanagement
- > Bauherrentreuhand
- > Baubegleitendes FM
- > Implementierungsmanagement

BETRIEB & NUTZUNG

- > Bewirtschaftung
- > Center Management
- > Erst- / Wiedervermietung
- > Leerstands-Management
- > Energie-Controlling
- > Betriebsoptimierung

REVITALISIERUNG & VERKAUF

- > Revitalisierung
- > Wiedervermietung
- > Verkaufsberatung

DNA

Mitarbeitende machen das Unternehmen aus und stehen hinter dem nachhaltigen Erfolg. Die Werte von Wincasa lassen Spezialisten zu innovativen Teams zusammenwachsen und definieren den Umgang miteinander – intern und extern.



WINCASA

RESPEKT

Wincasa begegnet allen Menschen mit Respekt.

QUALITÄT

Für seine Kunden erfüllt Wincasa höchste Qualitätsansprüche.

INNOVATION

Wincasa lebt Innovationen und entwickelt sich ständig weiter.

VERANTWORTUNG

Wincasa nimmt seine Verantwortung aktiv wahr und ist Vorbild.

INTEGRITÄT

Wincasa stellt Integrität ins Zentrum seines Handelns.

IM GESPRÄCH

OLIVER HOFMANN, CEO WINCASA

Wincasa bietet mit 820 Spezialisten an 24 Standorten alles aus einer Hand – rund um den Immobilien-Lebenszyklus. Was bedeutet das genau?

–

Wincasa wurde 1999 als reines Bewirtschaftungsunternehmen gegründet. Seither hat sich der Immobilienmarkt stark verändert. Die Anforderungen von Investoren, Eigentümern und Mietern sind vielseitiger und anspruchsvoller geworden. Daher bieten wir inzwischen eine breite, integrale Dienstleistungspalette an. Von der Investment-Beratung zur Projektentwicklung, dem Bau, der Vermarktung und dem Betrieb einer Immobilie bis zur Revitalisierung oder zum Verkauf. Wir verfügen über das entsprechende Wissen zu allen Nutzungsklassen (Wohnen, Büro, Retail), aber auch für Spezialimmobilien wie Hotels, Wasserwelten oder serviceorientierte Angebote wie Wohnen mit Zusatzdienstleistungen. Wir sind in der Lage, auch grosse diversifizierte Immobilien-Portfolios zu betreuen.

Inwiefern hat sich der Immobilienmarkt in den letzten 20 Jahren verändert?

–

Der Markt hat sich stark verändert. Die Immobilien haben sich als Anlageklasse etabliert. Vor zwanzig Jahren gab es noch keine börsenkotierten Immobilien-Aktiengesellschaften, heute

sind es zwölf. Die Ausbildungslandschaft wurde professioneller. Auch das Umfeld im Dienstleistungsbereich wurde mit dem Markteintritt kontinental und global agierender Facility Manager, Vermarkter und Transaktionsberater zunehmend international. Das hat national neue Immobilien-Beratungsteams bei Banken, Versicherern oder den «Big Four» Beratungsfirmen hervorgebracht.

Der Markt hat sich stark verändert.

Oliver Hofmann

Der Immobilienmarkt ist gewachsen, macht mittlerweile bis zu 18% des Bruttoinlandprodukts aus, wurde internationaler, professioneller und natürlich wesentlich wettbewerbsintensiver.

Und wie hat sich das auf Seiten eines Immobilien-Dienstleisters ausgewirkt?

–

Für unsere Kunden übernehmen wir viele Aufgaben und Schnittstellen, die früher auf Auftraggeberseite lagen – nebst Property Management zunehmend auch Dienstleistungen auf Asset-Management-Stufe. In Zukunft werden wir noch mehr Spezialisten brauchen, die vernetzt und be-



OLIVER HOFMANN

CEO Wincasa seit 2013

Oliver Hofmann (47) ist CEO des Immobilien-Dienstleisters Wincasa, der seit 2012 zum Swiss Prime Site Konzern gehört. Hofmann ist gelernter Bankkaufmann und hat sich zum Betriebsökonomem weitergebildet. Er hält einen Master of Science in Real Estate des CUREM/Universität Zürich und war Chairman von RICS «Royal Institution of Chartered Surveyors» Schweiz. Beruflich leitete er den Bereich Real Estate M&A/ Advisory bei der UBS und arbeitete zuvor einige Jahre in der Finanzabteilung der IBM Schweiz.

reichsübergreifend arbeiten. Auch neue Dienstleistungen beispielsweise im Bereich des Areal Managements oder des Nachhaltigkeitsmanagements sind gefragt.

Wo sehen Sie die grössten Entwicklungspotentiale in der Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren?

– Die Überalterung und die kaufkräftige «Silver Society» werden sowohl die betreuten Wohnangebote als auch die gesundheitsorientierten Immobilien weiter beleben. Das veränderte Konsumverhalten jüngerer Generationen treibt die Retailer zu mehr «Omni-Channelling», was das Bild der Einkaufs- und Shopping Center sowie deren Mietermix verändert. Die durch Outsourcing im Produktionsbereich und dem Off-Shoring im Finanzsektor freigewordenen Gewerbe- und Büroflächen müssen neuen Nutzungen zugeführt werden. Gefragt sind zusätzliche Nachfrage und kreative Umnutzungen. Nachhaltiges, verdichtetes Bauen in «Smart Cities» wird stärker in den Fokus rücken. Auch unser Mobilitätsverhalten wird einen grossen Einfluss haben. Alle diese Entwicklungen erfolgen in einem rasanten Tempo. Es wird uns in der Immobilienwirtschaft daher ganz bestimmt nicht langweilig werden.

Inwiefern verändert die Digitalisierung die Branche?

– Die Digitalisierung an sich ist nichts Neues. Wirklich herausfordernd ist auch hier die Geschwindigkeit und die Vielschichtigkeit, mit der sie die Immobilienbranche, aber auch unsere gesamte Gesellschaft beeinflusst. Wir müssen uns auf veränderte Bedürfnisse von Eigentümern, Mietern, aber auch von Mitarbeitenden einstellen.

Die Digitalisierung eröffnet grundsätzlich viele neue Möglichkeiten und generiert Mehrwerte für alle Akteure. Während sich die Wohnungssuche für Mieter in Zukunft dank eines zunehmend digitalen Bewerbungsprozesses bequemer gestalten wird, werden Eigentümer sowie Bewirtschafter von Prozessvereinfachungen und einer effizienteren Bewirtschaftung von Immobilienportfolios

Wir haben den Anspruch eines Digital Leaders.

Oliver Hofmann

profitieren. Wincasa arbeitet an diversen Digitalisierungsprojekten rund um die Automatisierung von Arbeitsabläufen, verfolgt die Digitalisierung aber auch in der Kommunikation und im Kundenerlebnis.

Als führender Immobilien-Dienstleister haben wir den Führungsanspruch eines Digital Leaders. Wir werden den Wandel der Branche nicht einfach nur mitmachen, sondern entscheidend lenken. Neustes Beispiel ist unser digitales Mieterportal My Wincasa, wo der Mieter alles rund um sein Mietverhältnis elektronisch und papierlos erledigen und einsehen kann.

Welches sind die Schlüsselfaktoren, die den nun schon über 15-jährigen, nachhaltigen Erfolg von Wincasa am stärksten beeinflussen?

– Der konsequente Fokus auf institutionelle Investoren und Firmenkunden mit grösseren Immobilienportfolios, die umfassende Corporate Governance und das schweizweite Standortnetz haben sich bewährt. Permanentes Arbeiten an

der qualitativen Prozessführerschaft und stete Innovationen zeichnen Wincasa weiter aus.

Wie wollen Sie die Führungsposition von Wincasa über die nächsten Jahre verteidigen/festigen?

–
Die Prioritäten liegen in der stetigen Verbesserung der Qualität, der Umsetzung der angestrebten «Digital Mastery» und der Sicherung des fokussierten, profitablen Wachstums.

Welches sind die Kernthemen, mit denen Sie sich im Unternehmen aktuell und in Zukunft beschäftigen?

–
Nebst dem Thema der Digitalisierung widmen wir uns – im Rahmen des konzernweiten Nachhaltigkeitskonzepts – auch dem Thema Nachhaltigkeit, intern und extern. Wir sind überzeugt, dass ein nachhaltiger Geschäftserfolg nur durch die Wahrnehmung der ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung zu erreichen ist. Auch unsere Kunden legen vermehrtes Augenmerk auf eine nachhaltige Bewirtschaftung ihres Immobilien-Portfolios.

Und schliesslich ist es uns ein zentrales Anliegen, dass wir auch als Arbeitgeber attraktiv sind. Als Dienstleister sind unsere Mitarbeitenden unser grösstes Kapital. Daher investieren wir viel in sie, auch durch interne Weiterbildungsprogramme in den Bereichen Nachwuchskräfte, Führung, Digital Skills, und beschäftigen uns intensiv mit dem Thema Employer Branding.

Wir investieren viel in Mitarbeitende.

Oliver Hofmann

Zudem spielt das Thema Leerstandsmanagement eine zentrale Rolle. Es ist heute gerade im Büromarkt nicht mehr so einfach, für jedes Angebot auch eine passende Nachfrage zu generieren. Hier betreiben wir proaktives «Match Making» und versuchen so gezielt, Angebot und Nachfrage passend übereinander zu bringen.

FÜHRUNGSANSPRUCH

WACHSTUM & INNOVATION FÜR NACHHALTIGEN ERFOLG



STEIGERUNG KUNDENSERVICE UND INNOVATION MIT FOKUS AUF

- > mehr Mobilität
- > mehr Transparenz
- > orts- und zeitunabhängige Kontakte
- > Informationen in Echtzeit für Mieter und Investoren



PROFESSIONALISIERUNG UND WISSENSMANAGEMENT

- > Researchgestützte Daten und Auswertungen für fundierte Investitionsentscheide
- > Interne Förderungs- und Leadership-Programme zur Sicherstellung von Nachwuchskräften



DIGITAL INNOVATION

- > BIM-Einsatz beim Bauen (Building Information Modelling)
- > Optimierung der Customer Experience
- > 3-D/Virtual Reality in der Vermarktung
- > My Wincasa Mieterportal



NEUE DIENSTLEISTUNGEN

- > Leerstandsmanagement mit proaktiven Match Making zu Angebot und Nachfrage
- > Portfolio-Management Cockpit dank umfassendem Software Paket
- > Revitalisierung und Areal Management im Bereich Retail

DIGITALISIERUNG

VORREITERROLLE AUCH IN DER DIGITALISIERUNG



Die Digitalisierung verändert die Immobilienbranche grundlegend. Im Vergleich zu anderen Branchen hinkt sie zwar noch nach, holt aber rasch auf. Die Notwendigkeit zur Digital Transformation und dem entsprechenden Change Management hat Wincasa früh erkannt. Als Branchenleader orientiert sich Wincasa vermehrt an Digital Leaders aus anderen Branchen und verfolgt die Digitalisierung konsequent.

Zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit realisiert Wincasa im Rahmen der Digitalstrategie zahlreiche Projekte rund um Mobilität, Kommunikation, Prozesseffizienz und Datennutzung.

Das neueste Projekt ist das Kommunikationsportal My Wincasa, mit dem Mieterinnen und Mieter alles rund ums Mietverhältnis einfach, elektronisch und papierlos erledigen können.

NACHHALTIGKEIT

GANZHEITLICHE SICHTWEISE FÜR LANGFRISTIGEN ERFOLG

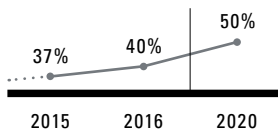
Das Nachhaltigkeitskonzept von Wincasa ist integrierter Teil der Nachhaltigkeitsstrategie von Swiss Prime Site. Wie die ganze Gruppe ist Wincasa überzeugt, dass künftige Geschäftser-

folge direkt davon abhängen, wie man die ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Verantwortung wahrnimmt.

FRAUEN IN FÜHRUNGSPOSITIONEN

in %

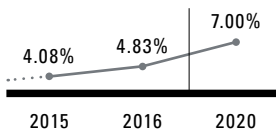
40



AUSZUBILDENDE

in %

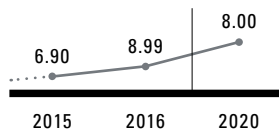
4.8



AUS-/WEITERBILDUNG INTERN

in h/FTE¹

9.0



¹ Full Time Equivalent

DIVERSIFIKATION PORTFOLIO¹

AUM² in %



76% | 24%



71% | 29%



70% | 30%

■ Anteil der drei grössten Kunden ■ Restliche Kunden

¹ Risikoreduktion durch breite Portfolioabstützung

² Assets under Management

³ Full Time Equivalent

CO₂-EMISSIONEN

tCO₂/FTE³



DIENSTLEISTUNGEN

BLICK IN DIE ZUKUNFT

BEWIRTSCHAFTUNG

Wir sind der schweizweit führende Anbieter von qualitativ hochstehenden Immobilien-Bewirtschaftungsdienstleistungen für institutionelle Investoren und Kunden.

Walter Schärer, Bereichsleiter Bewirtschaftung

CONSTRUCTION & FACILITY MANAGEMENT

Wir vertreten die Interessen unserer Kunden in Projektmanagement- und Facility-Management-Aufträgen sowie in Bauherrentreuhandmandaten in allen Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie. Dabei generiert der treuhänderische Einsatz unserer Fachspezialisten maximalen Nutzen und Mehrwert für unsere Kunden.

André Töngi, Bereichsleiter Construction & Facility Management

CEO-BEREICHE

Wir verfolgen die übergreifende Steuerung der Unternehmenstätigkeit durch den flexiblen Einsatz von erfahrenen Experten in strategischer Unternehmens- und Kundenentwicklung. Ebenso stellen wir die Prozessführerschaft durch proaktive Einhaltung von Corporate Governance & Branchen-Standards sicher.

Oliver Hofmann, CEO

HUMAN RESOURCES

Wir sind kompetenter Ansprechpartner und Dienstleister für intern und extern rund um alle Fragen des Personalmanagements.

Dr. Hans-Peter Näf, Bereichsleiter Human Resources

CENTER MANAGEMENT

Wir bieten ganzheitliches Retail & Center Property Management für Eigentümer von Retail Immobilien. Dabei überzeugen wir durch umfassendes Markt Know-how, gute Beziehungen zu den Retailern und beste Kenntnisse der Konsumentenbedürfnisse.

Philipp Schoch, Bereichsleiter Center Management

LETTING & INVESTMENT ADVISORY

Wir bieten erstklassige, professionelle Strategie-, Transaktions- und Vermarktungsdienstleistungen für Private, Institutionelle und Firmenkunden aus einer Hand.

Bruno Kurz, Bereichsleiter Letting & Investment Advisory

FINANCE & CORPORATE CENTER

Wir erbringen innovative und strukturierte Finanz- und IT-Dienstleistungen für interne und externe Kunden im definierten Umfang, termingerecht und qualitativ hochstehend.

Markus Brechbühl, CFO

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

Swiss Prime Site AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zurich

Geneva Office

Swiss Prime Site AG
Rue du Rhône 54
CH-1204 Geneva