

Wüest & Partner

www.wuestundpartner.com
www.de.wuestundpartner.com

Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Telefon +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
zurich@wuestundpartner.com

Wüest & Partner SA
Rue de la Rôtisserie 1
CH-1204 Genève
Telefon +41 22 319 30 00
Fax +41 22 319 30 01
geneve@wuestundpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
Am Salzhaus 2
D-60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2193 888-0
Fax +49 69 2193 888-11
frankfurt@wuestundpartner.com

**Geschäftsbericht
2008**

Vorwort

Geschäftsbericht 2008

Das Wirtschaftsjahr 2008 war weltweit turbulent, und die Finanzkrise prägte das Geschehen ab Mitte des Jahres mit Vehemenz. Wie immer zu Beginn eines neuen Jahres reflektieren wir auch im vorliegenden Geschäftsbericht das vergangene Geschäftsjahr. Gleichzeitig wagen wir einen Ausblick auf das Jahr 2009. Eine detaillierte Finanzberichterstattung steht dabei wie immer nicht Vordergrund.

Auch bei hohem Wellengang auf Kurs ...

Das abgelaufene Jahr wird angesichts der mannigfachen Turbulenzen und Verwerfungen wohl in die Geschichtsbücher Einzug halten. Umso mehr sind wir stolz darauf, dass wir die Herausforderungen nicht nur bewältigen, sondern auch das Betriebsergebnis erneut signifikant steigern konnten. So hat Wüest & Partner im letzten Jahr rund zehn neue Arbeitsplätze geschaffen. Starke, von gegenseitigem Vertrauen getragene Kundenbindungen haben sich auch in diesen unruhigen Zeiten als robust und verlässlich erwiesen.

... aber mit erhöhter Wachsamkeit bezüglich Risiken

Wüest & Partner hat sich seit je einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung verschrieben, und strebt losgelöst von Modeströmungen und singulären Trends ein stetiges Wachstum an. Der starke Leistungsausweis ist für uns Motivation und Antrieb zugleich, masshaltend und doch zuversichtlich in die nächsten Jahre zu blicken. Wir sind davon überzeugt, dass engagierte und seriöse Beratungsarbeit in guten wie in schlechten Zeiten nachgefragt wird.

Es freut uns, Ihnen hier den neuesten Geschäftsbericht von Wüest & Partner vorlegen zu können. Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.



Die Partner von links nach rechts:

Marcel Scherrer

Martin Hofer

Matthias Arioli

Urs Hausmann

Dieter Marmet

Andreas Bleisch

Christoph Zaborowski

Jan Bärthel

Matthias Haag

Marco Feusi

Andreas Ammann

Mission und Organisation

Streben nach umfassender Exzellenz

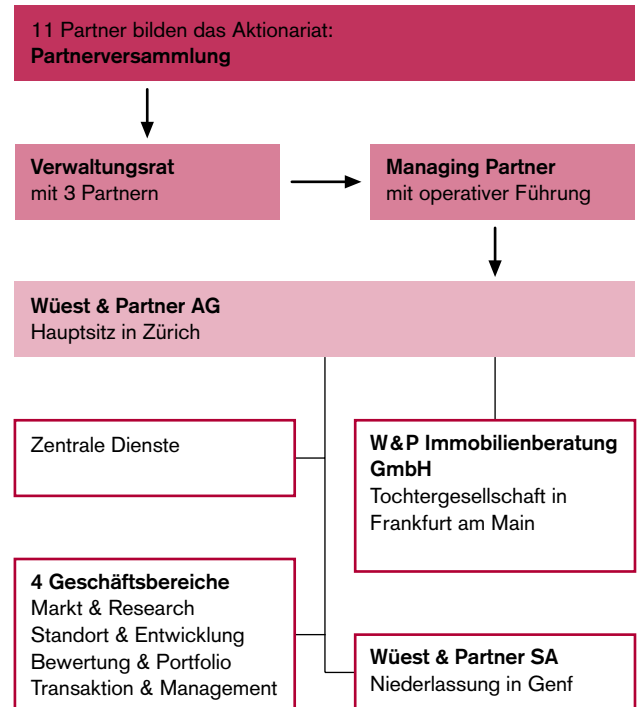
Wüest & Partner ist ein führendes Beratungsunternehmen in der Schweiz und in Deutschland mit Fokus auf die unabhängige Beratung in den Bereichen Immobilien- und Baumarkt sowie Raum- und Standortentwicklung. Seit der Gründung im Jahre 1985 strebt Wüest & Partner bei all seinen Dienstleistungen stets nach Exzellenz und höchster Qualität. Seit mehreren Jahren prägt auch die internationale Dimension verstärkt die Beratungstätigkeit des Unternehmens.

Flexible und leistungsfähige Unternehmensstruktur

Wüest & Partner legt grossen Wert auf eine angepasste und leistungsfähige Unternehmensstruktur mit flachen Hierarchien. Sämtliche Kundenmandate und Projekte werden von den elf Partnern koordiniert und begleitet. Die Projektteams formieren sich aus Senior Consultants und Consultants. Dank der flexiblen Organisation sind wir in der Lage, unsere Kunden fach- und zeitgerecht sowie mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis zu bedienen. Mit unserer Niederlassung in Genf und der 100%-Tochtergesellschaft in Deutschland, der W&P Immobilienberatung GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, gewährleisten wir auch Kunden-nähe in der Westschweiz und in Deutschland.

Unabhängigkeit und Unternehmertum

Die Aktien der Wüest & Partner AG sind vollständig im Eigentum der Partner, die alle aktiv im Unternehmen tätig sind. Die operative Geschäftsführung obliegt Dieter Marmet als Managing Partner. Den Verwaltungsrat bilden folgende Partner: Urs Hausmann (Präsident), Matthias Arioli (Vizepräsident) und Martin Hofer. Alle Partner leiten einen Geschäftsbereich (mit) und sind für dessen Weiterentwicklung verantwortlich.



Umsatz und Mitarbeitende

Weiteres Wachstum des Beratungshonorars

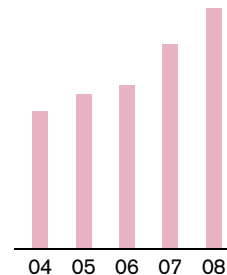
Das erwirtschaftete konsolidierte Beratungshonorar 2008 belief sich auf 26.9 Millionen Franken (18.0 Millionen Euro). Dies entspricht einem Plus von knapp 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das mittlere jährliche Umsatzwachstum betrug zwischen 2004 und 2008 rund 15 Prozent. Die Arbeitsproduktivität konnte im Jahr 2008 auf hohem Niveau stabil gehalten werden.

Qualifiziertes und multidisziplinäres Beraterteam

Die Zahl der Mitarbeitenden hat sich im Einklang mit dem Wachstum des Beratungshonorars weiter erhöht. Aktuell beschäftigt Wüest & Partner 110 Mitarbeitende (inklusive Bewerternetzwerk und Tochtergesellschaften) mit einer Gesamtkapazität von 81 Vollzeitäquivalenten. 88 Prozent aller Mitarbeitenden haben ein Hochschulstudium abgeschlossen, über die Hälfte davon ausserdem noch ein Zweitstudium oder ein Doktorat. Des Weiteren sind 5 Mitarbeitende Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors. Die Teams sind multidisziplinär zusammengesetzt: Neben Architekten, Ingenieuren und Ökonomen werden auch Sozial- und Naturwissenschaftler beschäftigt.

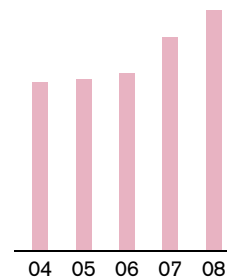
Kontinuität und Ausbau der Teams

Das vergangene Geschäftsjahr zeichnete sich durch eine tiefe Fluktuationsrate und einen wieder etwas liquideren Arbeitsmarkt aus. Insgesamt wurden 12 Neuanstellungen vorgenommen. Das Durchschnittsalter im Unternehmen beträgt 34.5 Jahre. 22 Prozent aller Mitarbeitenden stammen aus dem EU-Raum, primär aus Deutschland, und es stehen Ansprechpartner mit englischer, französischer und italienischer Muttersprache zur Verfügung. Ende 2008 bildeten 10 Partner und 14 Senior Consultants das Kader des Unternehmens.



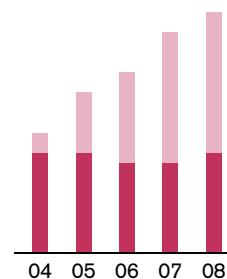
Beratungshonorar

2004	15.1 Mio. CHF
2005	17.0 Mio. CHF
2006	18.0 Mio. CHF
2007	22.4 Mio. CHF
2008	26.9 Mio. CHF



Mitarbeitende (Vollzeitäquivalente)

2004	56
2005	57
2006	59
2007	71
2008	81



Partner und Senior Consultants (SC)

2004	10 Partner	2 SC
2005	10 Partner	6 SC
2006	9 Partner	9 SC
2007	9 Partner	13 SC
2008	10 Partner	14 SC

Kunden und Projekte

Stark wachsende Projektzahl

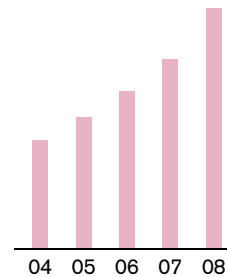
Im vergangenen Geschäftsjahr wurden rund 1700 Projekte erfolgreich abgewickelt. Dahinter stehen über 800 verschiedene Auftraggeber. Erfreulicherweise konnte die Kundenbasis weiter verbreitert werden. So stammen über 20 Prozent des letztjährigen Umsatzes von Kunden, die erstmals die Dienste von Wüest & Partner in Anspruch nahmen. Die 5 grössten Kunden kamen für rund 30 Prozent des Beraterhonorars auf.

Breit diversifizierter Kundenstamm

Vom Kleinstauftrag bis zum hochkomplexen, anspruchsvollen Projekt: Wüest & Partner bietet seine Dienstleistungen bewusst innerhalb eines sehr breiten Spektrums an. Prägend sind institutionelle Immobilieninvestoren und die Vertreter der Finanzindustrie, die zusammen einen Umsatzanteil von rund zwei Drittel generieren. Begünstigt durch die Niederlassung in Genf und die Tochtergesellschaft in Frankfurt am Main spricht Wüest & Partner einen immer breiteren Kundenkreis an. Die gleiche Sorgfalt wie seinen professionellen Kunden bietet Wüest & Partner auch Privatkunden mit ihren meist kleineren Projekten.

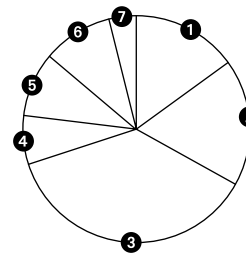
Breit gefächertes Dienstleistungsportfolio

Wüest & Partner konnte im vergangenen Geschäftsjahr seine Marktpositionen in allen Geschäftsfeldern noch einmal merklich ausbauen. Bei der Mehrheit der Mandate steht die Immobilienbewertung im Mittelpunkt. Neben den angestammten Bilanzbewertungen prägten vor allem Akquisitionsbewertungen die Bewertungstätigkeit. Auch das Geschäftsfeld Bewertungsleistungen für die öffentliche Hand – IPSAS als Stichwort – entwickelte sich vorteilhaft. Die Beratung bei und die Begleitung von Entwicklungsprojekten ist mittlerweile zum zweitgrössten Geschäftsfeld avanciert.



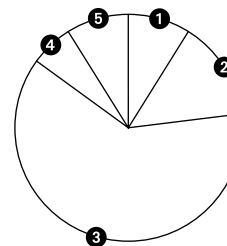
Anzahl Kunden

2004	379
2005	457
2006	549
2007	659
2008	836



Kunden 2008 (Umsatz)

- 1 Banken
- 2 PK, Versicherungen
- 3 Investmentgesellschaften
- 4 Entwicklungsgesellschaften
- 5 Weitere Firmenkunden
- 6 Öffentliche Hand
- 7 Private



Beratungsfelder 2008 (Umsatz)

- 1 Markt
- 2 Entwicklung
- 3 Bewertung
- 4 Strategie
- 5 Management

Projekt-Highlights 2008

Standort- und Objektsuchmandate

Im Geschäftsjahr 2008 nahmen die Mandate für unabhängige Standort- und Objektsuchen einen erfreulichen Aufschwung. Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die erfolgreiche Baulandsicherung für eine «Kreativwirtschaftsfabrik» in der Stadt Zürich, die in den nächsten zwei Jahren mit Unterstützung von Wüest & Partner entwickelt und realisiert werden soll.

Transaktionsbegleitung

Wüest & Partner agiert seit vielen Jahren als unabhängiges Beratungsunternehmen bei komplexen Immobilienportfolio- und Unternehmenstransaktionen. Trotz der rückläufigen Transaktionsvolumina im Schweizer Immobilienmarkt haben wir auch im Jahr 2008 bei verschiedenen anspruchsvollen Portfolio- und Gesellschaftstransaktionen mitgewirkt. Neben zwei grösseren Gesellschaftsverkäufen mit vorgängiger Umstrukturierung war Wüest & Partner beratend beim Verkauf mehrerer Einkaufszentren tätig.

Bilanzbewertungen

Im Geschäftsfeld «Immobilienbewertung für institutionelle Investoren» konnte Wüest & Partner seine bereits starke Marktstellung weiter ausbauen. Seit 2008 gehört auch der grösste und zugleich älteste Schweizer Immobilienfond zu unseren Bilanzbewertungskunden. Ferner konnten weitere namhafte Pensionskassen sowie in der Westschweiz domizillierte Immobilienfonds als Kunden für wiederkehrende Bewertungsmandate gewonnen werden.

Bewertungs- und Ratingmodelle

Seit zehn Jahren bietet Wüest & Partner Bewertungs- und Ratingwerkzeuge für die Finanzindustrie an. Im letzten Jahr konnte für eine führende Schweizer Hypothekbank eine Applikation zur Bewertung von Immobilien neu entwickelt und deren Implementierung begleitet werden. Die Lancierung des Standort- und Marktratings für die Schweiz im Internet («Rating-Plattform») stellt zudem einen Meilenstein für dieses bewährte Analyseinstrument dar.

Beratung der öffentlichen Hand

Die Beratungsdienstleistungen für die öffentlichen Hand haben wir auch im Geschäftsjahr 2008 weiter diversifiziert und gestärkt: Mit der Begleitung von Gemeindefusionen etablierte Wüest & Partner ein neues Geschäftsfeld. Vor allem die Bewertung der Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens im Auftrag eines grossen Deutschschweizer Kantons nach den regulatorischen Bestimmungen von IPSAS stellt einen besonderen Projekterfolg dar.

Lehrtätigkeit und Öffentlichkeitsarbeit

Die Partner und ausgewählte Senior Consultants von Wüest & Partner sind seit Jahren in der akademischen Lehre aktiv. 2008 hielten sie insgesamt über 300 Stunden Vorlesungen an verschiedenen Fachhochschulen und Universitäten in der Deutsch- und Westschweiz sowie in Deutschland. Dazu kamen mehr als 100 Vorträge bei Firmenkunden, bei Verbänden oder an öffentlichen Anlässen.

Weitere Wegmarken 2008

IPD-Performance und Benchmarking

IPD und Wüest & Partner konnten im April bereits zum sechsten Mal die aktuellen Benchmarkergebnisse für den Schweizer Immobilienmarkt präsentieren. Die Vertreter von IPD gaben dabei einen eindrücklichen Überblick über die Entwicklung der Immobilienrenditen in den USA und in ausgewählten westeuropäischen Ländern.

«Immo-Monitoring» 2008

Ebenfalls im April wurde die Frühlingsausgabe unserer Publikation «Immo-Monitoring» turnusgemäss veröffentlicht. Vor diesem Hintergrund fand zum zweiten Mal ein Kundenanlass in Genf statt. Dabei konnten rund 80 Gäste aus der Westschweiz begrüsst werden.

«Immo-Monitoring» 2009

Ende Oktober publizierte Wüest & Partner die Herbstausgabe des Standardwerks zum Schweizer Immobilienmarkt. Der 17. Jahrgang wurde im kleinen Tonhallsaal in Zürich vor einer Rekordkulisse von über 500 Gästen vorgestellt.

www.brachenbank.ch

Seit Herbst 2008 stellt Wüest & Partner seinen Kunden und allen interessierten Kreisen via Website unentgeltlich eine Übersicht über alle bekannten Industrie- und Infrastrukturbranchen der Schweiz zur Verfügung. Diese Datenbank mit gegenwärtig rund 350 bekannten Branchen wird künftig periodisch aktualisiert. In diesem Kontext konnten bereits einige spannende Beratungsmandate erfolgreich abgewickelt werden.

Etablierung eines schriftlichen Verhaltenskodexes

Ausgelöst durch das interne Wachstum einerseits und den Wunsch andererseits, gegenüber Dritten transparent, klar und konsistent aufzutreten, hat Wüest & Partner sich dazu entschlossen, einen griffigen internen Verhaltenskodex zu verfassen und diesen auch zu veröffentlichen. Seit Ende 2008 bildet dieser Verhaltenskodex sowohl Messlatte als auch Leitplanke für all unsere Aktivitäten. Die darin festgehaltenen Werte sind seit der Gründung von Wüest & Partner unverändert geblieben.

Risikomanagement professionalisiert

Wüest & Partner erfüllt die Kriterien, welche die jüngsten Anpassungen des Schweizer Aktienrechtes in Bezug auf den Aufbau und die Pflege eines internen Kontrollsystems (IKS) und eines Risikomanagements verlangen. Im November 2008 wurde in Ergänzung zum bestehenden IKS ein internes Projekt zum Thema Risikomanagement lanciert. Damit wurden die Voraussetzungen für eine integrale und vernetzte Sichtweise auf diese zentrale Fragestellung geschaffen.

Jan Bärthel wird Partner

Im vierten Quartal wurde Jan Bärthel als elfter Partner in den Aktionärskreis von Wüest & Partner gewählt. Mit seinem Engagement im Unternehmen können wir die Kompetenzen in den Geschäftsfeldern Portfoliobewertung sowie Beratung im Kontext von Immobilienfinanzierungen ausbauen und nachhaltig sichern. Insbesondere durch seine Zertifizierung CIS HypZert (F) verfügt er über die in Deutschland notwendige Qualifikation zur Bewertung von Immobilien für Finanzierungszwecke.

Ausblick

Lernende Organisation als Leitvorstellung

Wüest & Partner steht neuen Entwicklungen und Trends offen gegenüber. Nach dieser Devise nimmt Wüest & Partner die Herausforderungen des Marktes aktiv an. Unsere Kunden haben Anspruch auf erstklassige Dienstleistungen. Als agiles Unternehmen beschäftigen wir uns intensiv mit Fragen um Wissensmanagement und lernende Organisation sowohl in der praktischen Projektarbeit als auch auf strategischer Ebene. Gleichzeitig pflegt Wüest & Partner seine angestammten Werte wie Flexibilität, Unabhängigkeit, überdurchschnittliche Leistungsbereitschaft und Multidisziplinarität.

Unternehmenskultur fördern und pflegen

Wüest & Partner legt von jeher grossen Wert auf eine aktive Auseinandersetzung mit der eigenen Unternehmenskultur. Bis anhin wurde diese Kultur «ungeschrieben» gelebt. Aufgrund der wachsenden Grösse des Unternehmens haben wir nun die wichtigsten Wertvorstellungen, Haltungen und Umgangsformen des Unternehmens in schriftlicher Form festgehalten. Damit soll sichergestellt sein, dass auch neu eintretende Mitarbeitende die uns wichtigen Werte rasch aufnehmen können.

Erfahrung und Innovation

Die Produkte und Dienstleistungen von Wüest & Partner basieren auf Wissen und Erfahrung. Das langjährige und stabile Beraterteam verkörpert das Element der Berufserfahrung; junge Mitarbeitende und permanente Weiterbildung sorgen gleichzeitig für frische Ideen und Innovation im Unternehmen.