

Wüest & Partner

Unternehmensporträt



Das Unternehmen

Wüest & Partner ist ein unabhängiges, inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Im Fokus seiner Beratungstätigkeit stehen die Bau- und Immobilienmärkte sowie die Raum- und Standortentwicklung. Das 1985 in Zürich gegründete Unternehmen erbringt seit mehr als 25 Jahren Leistungen, die geprägt sind von Qualität, Kompetenz und einem exzellenten Kundenservice.

Führende Marktstellung

Mit umfassenden Dienstleistungen, innovativen Produkten und exklusiven Daten entwickelt Wüest & Partner kundennahe Lösungen. Innerhalb des Heimmarkts Schweiz nimmt Wüest & Partner in den Geschäftsfeldern Immobilienbewertung, Immobilienmarktforschung sowie Bewertungsmodelle und Ratings eine führende Stellung ein.

Wüest & Partner ist für folgende Kundengruppen tätig: institutionelle Eigentümer, Banken und Versicherungen, Bau- und Immobilienunternehmen, weitere Firmenkunden, die öffentliche Hand sowie Privatpersonen.

Ausgedehnte Marktpräsenz

Seit 2006 ist Wüest & Partner mit seiner Genfer Niederlassung in der französischsprachigen Schweiz präsent und seit vier Jahren auch in Deutschland: Die W&P Immobilienberatung GmbH ist eine 100-prozentige Tochter mit Sitz in Frankfurt am Main, die ihrerseits eine Zweigstelle in Berlin besitzt. Die Niederlassung in Genf und die deutsche Tochtergesellschaft bieten die gleichen Leistungen wie das Mutterhaus in Zürich an und sind denselben Grundwerten verpflichtet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte Wüest & Partner zudem seine Marktpräsenz in der italienischsprachigen Schweiz mit mehreren Mandaten namhaft ausbauen. Bei multi- oder internationalen Projekten kann Wüest & Partner bei Bedarf auf die Ressourcen und das Know-how eines weltweiten Netzwerks von Beratungs- und Bewertungsunternehmen zurückgreifen.

Partnerversammlung

11 Partner bilden das Aktionariat

Verwaltungsrat

mit 3 Partnern

Managing Partner und Managing Director

mit operativer Führung

Wüest & Partner AG

Hauptsitz in Zürich

W&P Immobilienberatung GmbH

Hauptsitz in Frankfurt am Main

Wüest & Partner SA

Niederlassung in Genf

W&P Immobilienberatung GmbH

Zweigstelle in Berlin



Die Grundwerte

Unabhängigkeit

Wüest & Partner ist ein in jeder Beziehung unabhängiges Unternehmen. So legen wir neben der finanziellen Unabhängigkeit auch größten Wert auf unsere Urteilsfreiheit: Feedbacks und Meinungen der Kunden werden stets respektiert, die Einschätzungen von Wüest & Partner basieren jedoch konsequent auf der eigenen und damit unabhängigen Analyse und Beurteilung. Außerdem tätigt Wüest & Partner keine Eigengeschäfte im Immobilienmarkt und nimmt auch keine aktive Parteivertretung wahr. Des Weiteren werden Beratungsleistungen ausschließlich nach Aufwand oder als Pauschale abgerechnet.

Fokussierung

Das Kerngeschäft von Wüest & Partner beinhaltet die Beratung von Kunden, die in Immobilien, Grundstücke und Standorte investieren, diese bewirtschaften, entwickeln oder finanzieren. Zur Kernkompetenz gehören die systematische, datenbasierte Analyse und die Bewertung von Immobilien, Grundstücken und Standorten in einem ganzheitlichen Sinn. Das Unternehmen verfügt über langjährige Erfahrung, ein breites und tiefes fachliches und methodisches Know-how sowie über fundierte Markt- und Branchenkenntnisse.

Kundenorientierung

Mehrwerte für Kunden zu schaffen, ist bei allen Beratungsleistungen und der Bereitstellung von Produkten das oberste Ziel von Wüest & Partner. Neben der Entwicklung von tragfähigen und nachhaltigen Lösungen messen wir einer umfassend verstandenen Dienstleistungsqualität größte Bedeutung bei. Sofern seitens des Kunden gewünscht, wirkt Wüest & Partner auch bei der Umsetzung der erarbeiteten Lösungen mit.

Exzellenz

In all seinen Aktivitäten strebt Wüest & Partner nach Exzellenz. Die Grundlage dazu bilden die akkumulierte Erfahrung aus Projekten, die breite Wissensbasis und die kontinuierliche Weiterbildung der Mitarbeitenden sowie die stetige Verbesserung von Prozessen und Werkzeugen. Einen wesentlichen Beitrag leisten zudem die klaren Wertvorstellungen der Partner des Unternehmens.

Transparenz

Wüest & Partner ist gegenüber seinen Kunden und der Öffentlichkeit transparent, insbesondere hinsichtlich der verwendeten Datenquellen, Methoden und Modelle. In allen unseren Aktivitäten orientieren wir uns an Fakten und streben dabei immer nach Objektivität. Dazu gehören auch die systematische Pflege von eigenen Datenbanken sowie das stetige Bemühen, unseren Kunden neue Daten und Modelle zugänglich zu machen. Ein weiteres Markenzeichen von Wüest & Partner ist die effiziente Informationsaufbereitung und die grafisch hochwertige Darstellung.

Die Beratungsfelder

Bewertung und Portfolio

Als führender Anbieter von hochstehenden Bewertungsdienstleistungen im Immobilienbereich setzt Wüest & Partner seit mehr als einem Jahrzehnt Maßstäbe. Die Grundlage dazu bildet die kontinuierliche Weiterentwicklung des fachlichen, methodischen und inhaltlichen Wissens. Die von Wüest & Partner selbst entwickelte Software «Bewertungsserver» ist das Rückgrat dieser Tätigkeit. Neben klassischen Bilanz- und Akquisitionsbewertungen deckt Wüest & Partner die gesamte Palette von Bewertungsleistungen ab, von Marktwertschätzungen für einzelne Liegenschaften bis hin zu länderübergreifenden Portfoliobewertungen nach den gängigen internationalen Bewertungs- und Rechnungslegungsstandards. Hauptauftraggeber in diesem Geschäftsfeld sind an der Börse gelistete Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds sowie Anlagestiftungen, Pensionskassen, Beteiligungsgesellschaften, Banken und Versicherungen.

Standort und Entwicklung

Wüest & Partner bietet Beratungsleistungen für jede «Lebensphase» einer Immobilie: für Grundstücke, Bauprojekte, Bestandesimmobilien, Altbauten und Brachen. Ziel ist das Generieren von Mehrwert auf der Basis der konkreten Merkmale und Potenziale der jeweiligen Immobilie. Der Fokus liegt dabei auf Objektanalysen, Nutzungskonzepten und Marktstrategien. Eine wichtige Rolle spielen die unabhängige Beratung und die Begleitung von Bauherren.

Strategie und Management

Die Tätigkeit in diesem Beratungsfeld zielt einerseits auf die Beantwortung von strategischen Fragestellungen. Andererseits unterstützt Wüest & Partner das Immobilienmanagement in operativen und organisatorischen Fragestellungen und übernimmt die Konzeption und Realisierung von Teilprozessen, etwa bei Aufbau-, Optimierungs-, Restrukturierungs- oder Transaktionsvorhaben.

Markt und Research

Die systematische Beobachtung, Analyse und Interpretation aller relevanten Märkte gehören von jeher zu den Kernkompetenzen von Wüest & Partner. Hier eingeschlossen sind, in Ergänzung zu kundenspezifischen Studien, die halbjährlich erscheinende Publikation «Immo-Monitoring®» sowie periodische Marktberichte, die auf unserer Website veröffentlicht werden. Einen weiteren Schwerpunkt stellen Bewertungs- und Risikomodelle sowie Ratings für Banken und Versicherungen dar. Im Vordergrund stehen dabei hedonische Bewertungsmodelle und Immobilienpreisindizes, die auf Freihandtransaktionen beruhen.

Anteil des Beratungsfelds am Gesamtumsatz 2010



Die Beraterteams

Wüest & Partner legt Wert auf eine flexible und leistungsfähige Unternehmensstruktur mit flachen Hierarchien. Sämtliche Kundenmandate und Projekte werden von Partnern, designierten Partnern oder Senior Consultants koordiniert, begleitet und geführt.

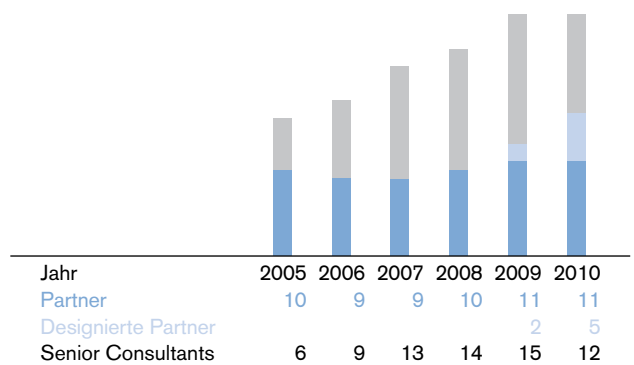
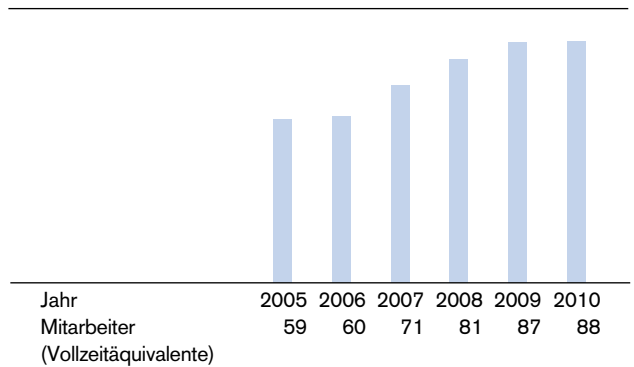
Weiterqualifikation des Beraterteams

Im Jahr 2010 baute Wüest & Partner seine Beraterteams leicht aus und legte dabei den Schwerpunkt vor allem auf deren stetige Weiterqualifikation. Ein wesentliches Instrument bildete dazu die im Jahr 2009 ins Leben gerufene Wüest & Partner-Akademie. Auch spezifische Kaderworkshops trugen dazu bei, den steigenden Anforderungen sowohl auf fachlicher als auch auf führungsbezogener Ebene gerecht zu werden.

Ende 2010 beschäftigte das Unternehmen 117 Mitarbeitende (inklusive Bewerternetzwerk, Niederlassung und Tochtergesellschaft) mit einer Gesamtkapazität von 88 Vollzeitäquivalenten. 88 Prozent aller Mitarbeitenden haben ein Hochschulstudium abgeschlossen, die Hälfte davon außerdem ein Zweitstudium oder ein Doktorat. Des Weiteren sind 11 Mitarbeitende Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Das Beraterteam setzt sich multidisziplinär zusammen: Neben Architekten, Ingenieuren und Ökonomen bringen auch Absolventen aus sozial- oder naturwissenschaftlichen Fachrichtungen ihre Kompetenzen mit ein.

Hohe Kontinuität

Im vergangenen Geschäftsjahr belief sich die Fluktuationsrate auf 12% Prozent. Insgesamt wurden 10 Neuanstellungen vorgenommen. Das Durchschnittsalter im Unternehmen beträgt zurzeit 35,8 Jahre. 29 Prozent aller Mitarbeitenden stammen aus dem EU-Raum, primär aus Deutschland. Ansprechpartner mit englischer, französischer und italienischer Muttersprache stehen ebenfalls zur Verfügung. Ende 2010 bildeten 11 Partner, 5 designierte Partner und 12 Senior Consultants das Kader des Unternehmens.



Die Partner

Wüest & Partner befindet sich vollständig im Eigentum der Partner. Sie bürgen für Kontinuität, Qualität und Unabhängigkeit der Beratungsleistungen. Um dem Postulat der lernenden Organisation und den eigenen Qualitätsansprüchen auch bei wachsendem Mitarbeiterbestand Rechnung zu tragen, haben die Partner sowohl die Kernthemen als auch die Grundhaltung des Unternehmens schriftlich festgehalten. Bis heute liegen vier Dokumente vor: «Unternehmenskultur», «Wissenskultur», «Corporate Social Responsibility» und «Code of Conduct». Letzteres ist auf unserer Website öffentlich zugänglich.

Im Bild (von links nach rechts):

Martin Hofer, Verwaltungsratsvizepräsident

Marcel Scherrer

Marco Feusi

Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident

Andreas Ammann, Managing Partner

Christoph Zaborowski, Geschäftsführer Deutschland

Nabil Aziz, Geschäftsführer Westschweiz

Patrick Schnorf

Jan Bärthel, Geschäftsführer Deutschland

Matthias Arioli

Andreas Bleisch, Verwaltungsrat



Das Geschäftsjahr 2010

Im vergangenen Jahr wurde die Wirtschaft in Deutschland und der Schweiz von einem starken Wachstum überrascht. Dies wirkte sich positiv auf den Geschäftsgang in beiden Ländern aus. Weiter zeigten auch die Immobilienmärkte hüber wie drüber keine nennenswerte Schwächen, und substantielle Preis- oder Umsatzrückgänge blieben die Ausnahme. Entsprechend vorteilhaft verlief das Geschäftsjahr von Wüest & Partner: Das vom gesamten Unternehmen erwirtschaftete Beratungshonorar belief sich 2010 auf 27.4 Millionen Franken (19.9 Millionen Euro), was gegenüber dem Vorjahr ein Plus von gut 4 Prozent bedeutet.

Strategische Ausrichtung bewährt sich

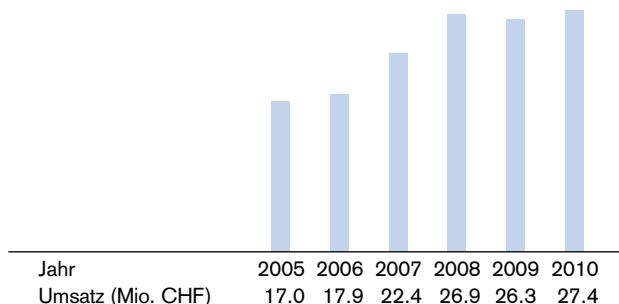
Die Strategie, ein diversifiziertes, aber doch fokussiertes Dienstleistungs- und Kundenportfolio anzustreben und zu pflegen, hat sich auch im vergangenen Jahr bewährt. Ebenfalls zum guten Ergebnis beigetragen hat die geografische Ausrichtung. So konnten sowohl die Westschweizer Niederlassung als auch die Tochtergesellschaft in Deutschland ein substantielles Wachstum des Umsatzes verzeichnen.

Stammkunden prägen die Projektarbeit

Wüest & Partner hat sich seit je einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung verschrieben. So widmen wir jedem Kunden dieselbe Aufmerksamkeit und streben in allen Aufgaben nach derselben Exzellenz. In den vergangenen Jahren zeigte sich die Robustheit und die Qualität der kontinuierlich aufgebauten Kundenbeziehungen. Stammkunden, die in laufend zunehmender Zahl unsere Dienstleistungen und Produkte nutzen, spielen für unsere eigene Unternehmensentwicklung nach wie vor eine zentrale Rolle.

25-Jahre-Jubiläumsfest als historische Wegmarke

Ende Mai 2010 konnte Wüest & Partner sein 25-jähriges Bestehen feiern. Knapp 500 geladene Gäste wohnten dem Jubiläumsanlass im Klubhaus der Swiss Re bei. Eine Wegmarke, auf welche das ganze Beraterteam und die Partner des Unternehmens stolz sind. Bei dieser Gelegenheit wurde der mit 15 000 Franken dotierte Wüest & Partner-Förderpreis vorgestellt. Dieser Preis soll jährlich an hochstehende Forschungsarbeiten auf akademischem Niveau, die sich mit dem Schweizer Immobilienmarkt beschäftigen, vergeben werden. Für den Herbst 2011 ist die erste Verleihung vorgesehen.



Neuer Aktionärskreis, neuer Managing Partner

Im vierten Quartal 2010 wurde Patrick Schnorf in den Aktionärskreis von Wüest & Partner gewählt. Er ist neu Partner des Unternehmens. Neben seiner bisherigen Funktion als Co-Leiter des Bereiches «Markt und Research» kümmert er sich neu auch um das Ressort Daten und das interne Datenmanagement. Weiter zeichnet er für die datenbasierte Internetstrategie des Unternehmens verantwortlich. Bereits im dritten Quartal wurde Andreas Ammann als langjähriger Partner zum Managing Partner ernannt. Zusammen mit dem Managing Director ist er für die Führung der internen Ressorts zuständig.

Die Projekt-Highlights 2010

Etablierte internationale Bewertungstätigkeit

Seit dem Jahr 2004 bewertet Wüest & Partner für institutionelle Investoren Immobilien auf der ganzen Welt. Neben der klassischen Bewertungstätigkeit werden von den international aktiven Kunden immer mehr auch Bewertungsmodelle und Marktdaten ausserhalb der Schweiz gewünscht. Ein besonderer Erfolg zeigte sich im vergangenen Geschäftsjahr in Deutschland, wo erstmals hedonische Mietpreisfunktionen nachgefragt wurden.

Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit

Wüest & Partner engagiert sich seit über zwei Jahrzehnten intensiv für die Weiterentwicklung der Immobilienbewertung auf einer methodischen, fachlichen und inhaltlichen Ebene. Im vergangenen Jahr wurde unsere DCF-Bewertungssoftware, der «Bewertungsserver», mit dem Release 2.7 weiter an die spezifischen Bedürfnisse unserer Kunden angepasst. Einen weiteren Meilenstein stellt auch die direkte IT-Anbindung des Bewertungservers an externe MIS unserer Kunden dar. Inhaltlich prägend waren vor allem Fragestellungen um Nachhaltigkeitsratings (u. a. ESI® und GEAK-Energieausweis).

Immobilienbewertung: Ausbau der Marktstellung

Im Geschäftsfeld «Immobilienbewertung für institutionelle Investoren» baute Wüest & Partner seine führende Marktstellung weiter aus. 2010 haben wir weitere Bilanzbewertungskunden in der Deutsch- und Westschweiz sowie in Deutschland gewonnen und viele anspruchsvolle Bewertungsmandate bearbeitet, so etwa bei Fusionen von Immobiliengesellschaften, bei der Prüfung von Sacheinlagen im Rahmen von Asset-Swaps oder bei der Erstellung von Fairness-Opinions. Insbesondere im Umfeld von Versicherungen und Private-Equity-Kunden öffnete sich uns ein dynamischer Bewertungsmarkt.

Präsenz in allen Teilmärkten der Schweiz

Die Beratungsdienstleistungen für die öffentliche Hand und im Geschäftsfeld «Corporate Real Estate» wurden im letzten Jahr in thematischer sowie geografischer Hinsicht weiter ausgedehnt. Sowohl im Kanton Tessin als auch in zwei Westschweizer Kantonen konnten anspruchsvolle Projekte über die Sprachgrenzen hinweg erfolgreich abgeschlossen werden. Veränderungen im regulativen und institutionellen Umfeld brachten zudem neue Fragestellungen auf den Plan (z. B. Spitalimmobilien), mit deren Beantwortung sich Wüest & Partner als kompetenter Berater etablieren konnte.

Mit WUPRIS® zu neuen Ufern aufbrechen

Seit gut zehn Jahren bietet Wüest & Partner Bewertungs- und Ratingwerkzeuge für die Finanzindustrie an. Mit der

im Frühling 2010 erfolgten Lancierung von WUPRIS® im Internet eröffnen sich für verschiedenste Kundengruppen bisher ungeahnte Möglichkeiten in der Standort- und Marktanalyse einerseits und im Portfoliomanagement andererseits. Dem Zugriff auf aktuelle Marktdaten messen unsere Kunden eine immer grössere Bedeutung zu.

Komplexe Entwicklungsberatung und -begleitung

Sowohl hochwertige urbane Standorte als auch schwierige Lagen in der Peripherie verlangen maßgeschneiderte Lösungen. Im letzten Jahr konnten in allen Schattierungen entsprechende Mandate erfolgreich bearbeitet werden. So wuchs 2010 dieses etablierte Geschäftsfeld auch dank einigen neuen Kunden auf hohem Niveau weiter. In den meisten Fällen handelt es sich um mehrjährige Mandate, von Analysen über Konzepte und Strategien bis hin zur Umsetzungsbegleitung. Wüest & Partner bietet dabei Kontinuität und ein hohes Mass an Engagement.

Beleihungswertmandate nach ImmoWertV

Wüest & Partner wurde im vergangenen Geschäftsjahr im größeren Stil für die Bestimmung von Beleihungswerten in Deutschland mandatiert – bundesweit, von der Ostsee bis zum Bodensee. Zudem engagierten wir uns für deutsche Hypothekarinstitute, die in der Schweiz Finanzierungen tätigen, als qualifizierte Bewertungsexperten nach deutschem Recht.

«Immo-Monitoring» zum Neunzehnten

Im April 2010 erschien die Frühlingausgabe unserer Publikation «Immo-Monitoring». In diesem Zusammenhang fand bereits zum vierten Mal ein Kundenanlass in Genf statt. Dabei durften wir über 100 Gäste – ein Teilnehmerrekord! – aus der Westschweiz begrüßen. Ende Oktober publizierte Wüest & Partner die Herbstausgabe des Standardwerks zum Schweizer Immobilienmarkt; der Präsentation des 19. Jahrgangs wohnten im kleinen Tonhallsaal in Zürich erstmals über 500 Gäste bei.

Lehrtätigkeit und Öffentlichkeitsarbeit

Die Mehrheit der Partner, etliche designierte Partner und Senior Consultants von Wüest & Partner sind seit vielen Jahren in der akademischen Lehre aktiv. 2010 hielten sie insgesamt über 400 Stunden Vorlesung an verschiedenen Fachhochschulen, an der ETH in Zürich und Lausanne sowie an Universitäten in der Deutsch- und Westschweiz wie auch in Deutschland. Dazu kamen mehr als 150 Vorträge bei Firmenkunden, bei Verbänden oder an öffentlichen Anlässen. Auch der publizistischen Tätigkeit in der Fachpresse wurde wie gewohnt grosse Aufmerksamkeit geschenkt.

Die Kunden

Im vergangenen Geschäftsjahr wickelten wir knapp 2100 Projekte, hinter denen rund 925 verschiedene Auftraggeber stehen, erfolgreich ab. Damit konnte die Kundenbasis nicht nur bezogen auf den Umsatz, sondern auch auf deren Herkunft und Profil weiter ausgedehnt werden. 13 Prozent des letztjährigen Umsatzes stammten von Kunden, die erstmals die Dienstleistungen von Wüest & Partner in Anspruch nahmen. Die 5 größten Kunden deckten rund 30 Prozent des Gesamtumsatzes ab.

Immobilieninvestmentgesellschaften

Immobilieninvestmentgesellschaften bilden die größte Kundengruppe von Wüest & Partner. Diese fragen hauptsächlich Bewertungsdienstleistungen in unterschiedlichen Komplexitätsstufen sowie Strategie- und Managementberatung nach.

Pensionskassen, Versicherungen und Spezialfonds

Ganz ähnliche Bedürfnisse wie die Immobilieninvestmentgesellschaften haben die mehr als 50 Pensionskassen, Versicherungen und Spezialfonds, die zu unseren regelmäßigen Kunden zählen.

Banken

Neben aus- und inländischen Großbanken beziehen über 50 weitere Banken (u. a. Kantonal- und Regionalbanken sowie Privatbanken) regelmäßig Beratungsleistungen und Produkte von Wüest & Partner. Sie nutzen neben den Bewertungsmodellen und -dienstleistungen vor allem die Resarch-Kompetenz des Unternehmens.

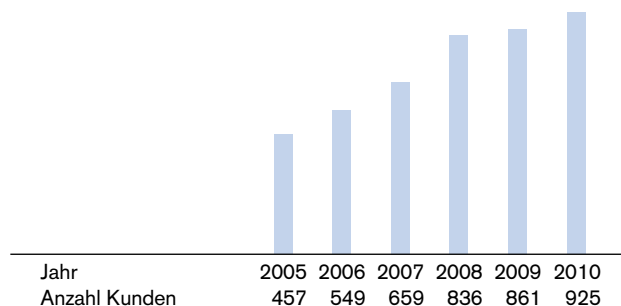
Öffentliche Hand

Öffentliche Stellen machen eine weitere wichtige Kundengruppe aus. Neben Bundesämtern und kantonalen Instanzen sind es vermehrt auch Gemeinden, die spezifische Beratungsleistungen nachfragen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Aufgabenstellungen im Bereich Public Real Estate, die von Steuerfragen über vielschichtige Stadt- und Quartierentwicklungen bis hin zu strategischen raumplanerischen Fragen reichen.

Firmenkunden aus Bau, Entwicklung, Bewirtschaftung

Diese Gruppe umfasst Kunden vom Generalunternehmen bis zum kleinen Familienbetrieb. Sie beziehen insbesondere Dienstleistungen aus den Beratungsfeldern Standort- und Immobilienentwicklung sowie Baumarktforschung.

Weitere Firmenkunden und Private



Anteil des Kundensegments am Gesamtumsatz



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 Genf
Telefon +41 22 319 30 00
Fax +41 22 319 30 01
geneve@wuestundpartner.com

www.wuestundpartner.com

Stand: April 2011

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

W&P Immobilienberatung GmbH
Neue Schönhauser Straße 20
D-10178 Berlin
Telefon +49 30 2576 087-0
Fax +49 30 2576 087-29
berlin@wuestundpartner.com

www.de.wuestundpartner.com