

# Wüest & Partner

[www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)  
[www.de.wuestundpartner.com](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto:frankfurt@wuestundpartner.com)

**Geschäftsbericht  
2007**

# Vorwort

---

## Der Geschäftsbericht 2007

Um über die erreichten Ziele und angepeilten Veränderungen Rechenschaft abzulegen, erarbeitet Wüest & Partner jedes Jahr einen Geschäftsbericht. Dabei wird keine detaillierte Finanzberichterstattung angestrebt, sondern vielmehr die qualitätsbezogene Reflexion unserer Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

## Erfolgreich im Einklang mit der guten Konjunktur ...

Das Wirtschaftsjahr 2007 konnte in der Schweiz die Erwartungen trotz der amerikanischen «Subprime»-Krise erfüllen. Die allgemeine Konjunktur präsentierte sich erneut von ihrer besten Seite. Wüest & Partner startete mit grossem Elan und Optimismus ins Jahr, und rückblickend war die positive Erwartungshaltung vollauf berechtigt: Wüest & Partner hat 2007 das bisher beste Unternehmensergebnis seit Bestehen erzielt.

## ... aber auch unabhängig davon

Wüest & Partner hat sich seit je einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung verschrieben, die losgelöst von Modetrends und konjunkturellen Schwankungen ein stetiges Wachstum anstrebt. Wüest & Partner ist stolz auf den erbrachten Leistungsausweis und davon überzeugt, dass engagierte und seriöse Beratungsarbeit in guten wie in schlechten Zeiten nachgefragt wird.

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



Die Partner von links nach rechts:

Dieter Marmet

Urs Hausmann

Marcel Scherrer

Christoph Zaborowski

Andreas Bleisch

Matthias Haag

Marco Feusi

Martin Hofer

Andreas Ammann

Matthias Arioli

# Mission und Organisation

## Streben nach umfassender Exzellenz

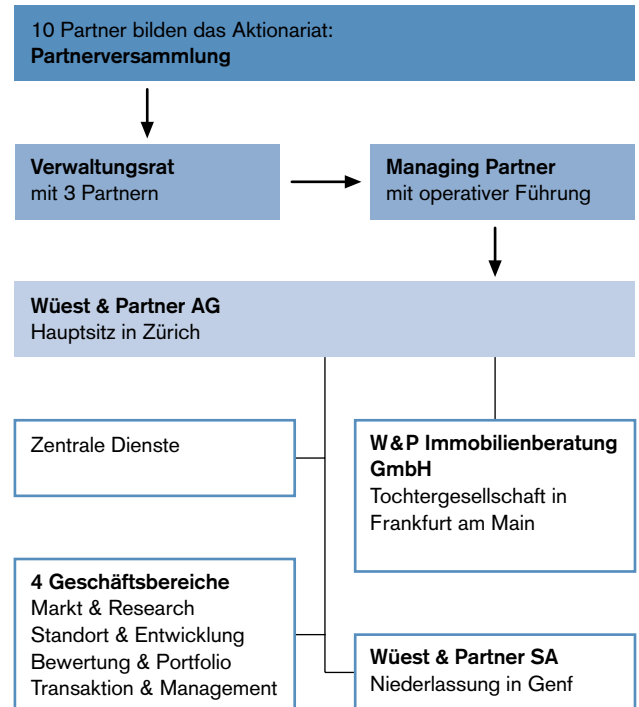
Wüest & Partner ist ein führendes Beratungsunternehmen mit Fokus auf die unabhängige Beratung in den Bereichen Immobilien- und Bauprodukt sowie Raum- und Standortentwicklung. Seit der Gründung im Jahre 1985 strebt Wüest & Partner bei all seinen Dienstleistungen stets nach Exzellenz und höchster Qualität. Seit gut zwei Jahren gewinnt die internationale Dimension der Beratungstätigkeit zunehmend an Bedeutung.

## Flexible und leistungsfähige Unternehmensstruktur

Wüest & Partner legt Wert auf eine flexible und leistungsfähige Unternehmensstruktur mit flachen Hierarchien. Sämtliche Kundenmandate und Projekte werden von den gegenwärtig zehn Partnern koordiniert und begleitet. Die Projektteams formieren sich aus Senior Consultants und Beratern. Dank der flexiblen Teams sind wir in der Lage, unsere Kunden fach- und zeitgerecht sowie mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis zu bedienen. Mit unseren Niederlassungen in Genf und Frankfurt gewährleisten wir auch Kundennähe in der Westschweiz und in Deutschland.

## Unabhängigkeit und Unternehmertum

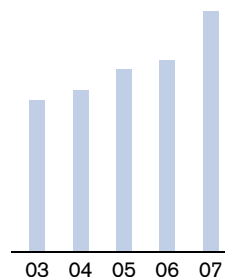
Die Aktien der Wüest & Partner AG sind vollständig im Eigentum der Partner, die alle aktiv im Unternehmen tätig sind. Die operative Geschäftsführung obliegt Dieter Marmet als Managing Partner. Den Verwaltungsrat bilden folgende Partner: Urs Hausmann (Präsident), Matthias Arioli (Vizepräsident) und Martin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



# Umsatz und Mitarbeitende

## Stetiges Honorar- und Produktivitätswachstum

Das erwirtschaftete Beratungshonorar 2007 belief sich auf 22.45 Millionen Franken (13.6 Millionen Euro). Dies entspricht einem Plus von gut 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das mittlere jährliche Umsatzwachstum (2003 bis 2007) beträgt damit 12.3 Prozent. Neben dem Gesamtumsatz konnte 2007 auch die Arbeitsproduktivität weiter erhöht werden.

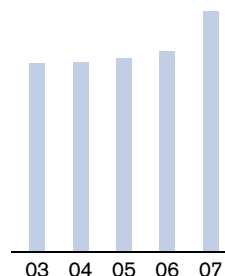


## Beratungshonorar

2003	14.1 Mio. CHF
2004	15.1 Mio. CHF
2005	17.0 Mio. CHF
2006	18.0 Mio. CHF
2007	22.4 Mio. CHF

## Junges und multidisziplinäres Beraterteam

Die Zahl der Mitarbeitenden – inklusive Partner – hat sich innerhalb der letzten fünf Jahre stark erhöht. Aktuell beschäftigt Wüest & Partner 91 Mitarbeitende (inklusive Bewerbernetzwerk) mit einer Gesamtkapazität von 71 Vollzeitäquivalenten. Das Durchschnittsalter im gesamten Unternehmen beträgt 34.7 Jahre. Gegenwärtig stammen 20 Prozent aller Mitarbeitenden aus dem EU-Raum, primär aus Deutschland. Die Teams sind traditionsgemäss multidisziplinär: Neben Architekten, Ingenieuren und Ökonomen werden auch Sozial- und Naturwissenschaftler beschäftigt.

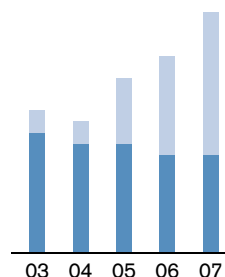


## Mitarbeitende (Vollzeitäquivalente)

2003	56
2004	56
2005	57
2006	59
2007	71

## Qualifikation und Erfahrung hoch im Kurs

Das vergangene Geschäftsjahr war von einem engen Arbeitsmarkt geprägt. Dank attraktiven Stellenprofilen konnte Wüest & Partner die im Zuge der Unternehmensexpansion entstandenen personellen Engpässe trotzdem mit qualifizierten Beratern besetzen. Aktuell weisen 92 Prozent aller Mitarbeitenden einen Hochschulabschluss aus. Knapp die Hälfte davon hat zudem ein Zweitstudium oder ein Doktorat abgeschlossen. Ende 2007 zählte Wüest & Partner neben den 9 Partnern 13 Senior Consultants, das sind 4 mehr als im Vorjahr.



## Partner und Senior Consultants (SC)

2003	11 Partner	2 SC
2004	10 Partner	2 SC
2005	10 Partner	6 SC
2006	9 Partner	9 SC
2007	9 Partner	13 SC

# Kunden und Projekte

## Stark wachsende Projektzahl

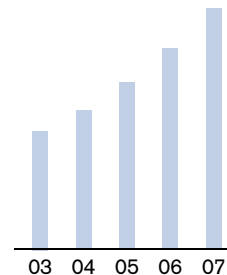
Im Geschäftsjahr 2007 wurden rund 1400 Projekte erfolgreich abgewickelt. Dahinter stehen über 600 verschiedene Auftraggeber. Erfreulicherweise konnte die Kundenbasis weiter verbreitert werden. So stammen knapp 20 Prozent des letztjährigen Umsatzes von Kunden, die erstmals die Dienste von Wüest & Partner in Anspruch nahmen. Die 5 grössten Kunden waren für gut 30 Prozent des Beraterhonorars verantwortlich.

## Breit diversifizierter Kundenstamm

Vom Kleinstauftrag bis zum hochkomplexen, anspruchsvollen Projekt: Wüest & Partner bietet seine Dienstleistungen 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 Niederlassungen in Genf und Frankfurt sowie durch die zunehmende Internationalisierung der Kapitalströme spricht Wüest & Partner verstärkt auch eine internationale Kundenschaft an. Die gleiche Sorgfalt wie ihren professionellen Kunden bietet Wüest & Partner auch den privaten Kunden mit ihren meist kleineren Projekten.

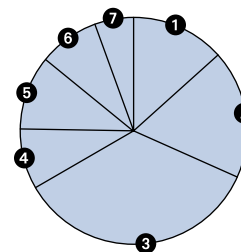
## Dienstleistungsportfolio: Schwerpunkt Bewertungen

Wüest & Partner konnte im vergangenen Geschäftsjahr seine Marktpositionen in allen Geschäftsfeldern weiter ausbauen. Rund die Hälfte des Umsatzes wird aus Bewertungsleistungen erzielt. Bewertet wurden 2007 rund 6000 Renditeliegenschaften mit einem indikativen Marktwert von rund 60 Milliarden Franken (36.4 Milliarden Euro). Getrieben von der hohen Marktdynamik wuchsen im letzten Jahr vor allem die beiden Geschäftsfelder Akquisitionsbewertung und Transaktionsbegleitung überdurchschnittlich.



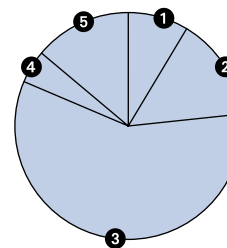
### Anzahl Kunden

2003	324
2004	379
2005	457
2006	549
2007	659



### Kunden 2007 (Umsatz)

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



### Beratungsfelder 2007 (Umsatz)

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

# Projekt-Highlights 2007

---

## Immobilienentwicklung

Wüest & Partner verfügt über ein grosses unabhängiges Team, das sich ausschliesslich der Entwicklungsberatung im Immobilienbereich widmet. Eines der zentralen Projekte 2007 war das «Konzept Stadtwohnen» für eine grosse Schweizer Stadt, das von deren Regierung zur verbindlichen Richtlinie für die Stadtentwicklung erklärt wurde.

## Transaktionsbegleitung

Wüest & Partner agiert seit zehn Jahren als unabhängiger Akteur bei komplexen Immobilienportfolio- und Unternehmenstransaktionen. Im Jahr 2007 konnte in zwei grossen sowie in drei mittelgrossen Mandaten Kompetenz auf den Gebieten Due Diligence, Verkaufsdokumentation, Unternehmensbewertung sowie Immobiliensteuern unter Beweis gestellt werden.

## «Bewertungsserver» – DCF-Bewertungen

Seit dem Sommer 2003 arbeitet Wüest & Partner mit einer selbst entwickelten Software, dem «Bewertungsserver». Mit dem neusten Release 2.2 liegt dieses Arbeitsinstrument seit Anfang 2007 auch in französischer und englischer Sprache vor. Zudem konnte ein weiterer Kunde aus der Finanzindustrie für diese Software begeistert werden. Die erfolgreiche operative Einführung erfolgte im Laufe des 3. Quartals.

## Umstrukturierungen und Finanzierungen

Wüest & Partner war im letzten Jahr bei rund einem Dutzend namhaften Finanzierungs- und Reorganisationsmandaten als Berater engagiert. Stichworte dazu sind: Asset-Swaps, Leverage-Buyouts sowie Beratung im unternehmensorganisatorischen Kontext. Ebenso erwähnenswert sind an dieser Stelle die zahlreichen Akquisitions- und

Finanzierungsbewertungen für internationale Kunden, die vor allem im ersten Halbjahr ein reges Interesse am Schweizer Immobilienmarkt zeigten.

## Bewertungs- und Ratingmodelle

Seit acht Jahren bietet Wüest & Partner Bewertungs- und Rating-Werkzeuge für die Finanzindustrie an. In der Zwischenzeit setzen gegen 50 Kunden diese Instrumente operativ ein. Seit dem Jahr 2007 dürfen eine zusätzliche Kantonbank sowie drei weitere Versicherungskonzerne zu den Kunden gezählt werden.

## Beratung der öffentlichen Hand

Mit der Erweiterung der Dienstleistungspalette diversifiziert Wüest & Partner verstärkt auch in den öffentlichen Sektor. Im vergangenen Jahr konnte ein mehrjähriges Beratungsmandat für eine grosse Schweizer Stadt im Bereich des strategischen Immobilienmanagements in Angriff genommen werden.

## Lehrtätigkeit und Öffentlichkeitsarbeit

Die Partner und ausgewählte Senior Consultants von Wüest & Partner sind seit Jahren in der akademischen Lehre aktiv. 2007 hielten sie insgesamt über 250 Stunden Vorlesungen an verschiedenen Fachhochschulen und Universitäten in der Deutsch- und in der Westschweiz. Dazu kamen über 100 Vorträge, die bei Firmenkunden, bei Verbänden oder an öffentlichen Anlässen gehalten wurden.

# Weitere Wegmarken 2007

---

## **IPD-Performance und Benchmarking**

IPD und Wüest & Partner konnten im April bereits zum fünften Mal die aktuellen Benckmarkergebnisse für den Schweizer Immobilienmarkt präsentieren. Zudem fand im Mai der Europäische Jahreskongress von IPD in Genf statt.

## **«Immo-Monitoring» 2007**

Ende April wurden die Bände 3 und 4 der traditionellen Jahrespublikation veröffentlicht. Das Echo in den Medien war wie immer gross.

## **Eröffnung einer Tochtergesellschaft in Frankfurt**

Am 1. August nahm die W&P Immobilienberatung GmbH in Frankfurt am Main ihre operative Geschäftstätigkeit auf. W&P Immobilienberatung ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft von Wüest & Partner. Sie bietet dieselben Dienstleistungen an und ist denselben Unternehmenswerten verpflichtet wie ihre Muttergesellschaft. Anfang November fand der erste offizielle Kundenanlass im Frankfurter Hof statt.

## **«Immo-Monitoring» 2008**

Ende Oktober wurde das neu konzipierte Standardwerk zum Schweizer Immobilienmarkt veröffentlicht. Der 16. Jahrgang wurde im kleinen Tonhallsaal in Zürich vor rund 450 Gästen vorgestellt.

## **Ausbau der Online-Services**

Im vierten Quartal wurde das Angebot unserer Online-Services um zusätzliche Themen (u. a. Rating) erweitert und für unsere Kunden freigeschaltet.

## **Um- und Ausbau des eigenen Standortes**

Im Oktober wurde der Um- und Ausbau der angestammten Büroräumlichkeiten an der Gotthardstrasse 6 in Zürich in Angriff genommen. Ab Anfang 2008 verfügt Wüest & Partner neu auf rund 1300 Quadratmetern über 80 moderne und attraktive Arbeitsplätze an zentraler Lage in der Zürcher Innenstadt.

## **Internes Kontrollsystem (IKS) eingeführt**

Wüest & Partner erfüllt die Kriterien, die mit den jüngsten Anpassungen des Schweizer Aktienrechtes den Aufbau und die Pflege eines internen Kontrollsystems bedingen. Im Dezember 2007 wurde dieses anspruchsvolle interne Projekt erfolgreich abgeschlossen.

## **Erweiterung des Partnerkreises: Andreas Bleisch**

Im vierten Quartal wurde Andreas Bleisch als weiterer Partner in den Aktionärskreis von Wüest & Partner gewählt. Mit seinem Engagement im Unternehmen können wir die Kompetenzen in den Bereichen Transaktionsbegleitung, Unternehmensbewertung und Immobiliensteuern weiter ausbauen und nachhaltig sichern.

# Ausblick

---

## **Balance zwischen Wandel und Bewährtem**

Wüest & Partner steht neuen Entwicklungen und Trends offen und positiv gegenüber. Nach dieser Devise nimmt Wüest & Partner die Herausforderungen des Marktes aktiv an. Unsere Kunden haben den Anspruch auf erstklassige Dienstleistungen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, streben wir stetig nach Verbesserungen und Innovationen. Als wachsendes Unternehmen beschäftigen wir uns auch intensiv mit Fragen um Wissensmanagement und lernende Organisation. Gleichzeitig pflegt Wüest & Partner die im Unternehmen angestammten Werte wie Flexibilität, Unabhängigkeit, überdurchschnittliche Leistungsbereitschaft und Interdisziplinarität.

## **Räumliche Expansion: Konsolidierung und Ausbau**

Mit der Gründung der W&P Immobilienberatung GmbH wurde ein erster physischer Schritt ins nahe Ausland gemacht. Unser mittelfristiges Augenmerk in diesem Thema gilt einer Festigung und Konsolidierung des entsprechenden Engagements. Parallel dazu beobachtet Wüest & Partner aufmerksam die zunehmende Internationalisierung der Immobilienmärkte. Allfällige neue Chancen, die sich daraus ergeben, werden wir prüfen und gegebenenfalls packen.

## **Erweiterung des Kaders angestrebt**

Die Partner von Wüest & Partner stehen für professionelle Dienstleistungen und höchste Qualität ein. Damit wir diesen Anspruch auch bei steigendem Honorarvolumen erfüllen können, wird unser Kader auch in Zukunft stetig mit Mitarbeitenden, die unsere Unternehmenswerte und -kultur mittragen, erweitert. Damit verbindet sich die Überzeugung, dass unsere Produkte und Dienstleistungen schwergewichtig wissens- und erfahrungsbasiert sind. Qualifizierte Know-how-Träger bilden deshalb das Fundament unserer Beratungstätigkeit.