

Datum: 13.11.2011

**NZZ** am Sonntag



NZZ am Sonntag  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 131'901  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.19  
Abo-Nr.: 1077265  
Seite: 45  
Fläche: 83'677 mm<sup>2</sup>

# «Heute dürfen wir ernten, was wir damals gesät haben»



Keine Selbstverständlichkeit: «Beim Prime Tower blieben die Baukosten im Rahmen, den Zeitplan wurde eingehalten, die Mieter sind zufrieden», sagt Markus Graf.



NZZ am Sonntag  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 131'901  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.19  
Abo-Nr.: 1077265  
Seite: 45  
Fläche: 83'677 mm<sup>2</sup>

## Mit dem Basler Messturm und dem Prime Tower in Zürich hat Markus Graf die beiden höchsten Gebäude des Landes gebaut. Jetzt sucht der Chef von Swiss Prime Site brachliegende Areale, um neue Grossprojekte zu entwickeln

**NZZ am Sonntag:** Sie sind seit 16 Jahren in leitender Funktion für die Immobilienanlagen der Credit Suisse verantwortlich und seit 11 Jahren Geschäftsführer der SPS, der heute grössten kotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz. Wie haben sich seither die SPS, das Umfeld und Ihr Job verändert?

**Markus Graf:** Meine Arbeit ist im Wesentlichen immer noch die gleiche, auch wenn ich heute mehr Gespräche mit Investoren, Aktionären und Analysten führe und die Volatilität der Märkte zu grösserer Hektik geführt hat. Die Immobilien haben sich nicht wesentlich verändert, auch wenn einige markante Gebäude neu gebaut wurden. Aber das Umfeld hat sich verändert. Ende der 1990er Jahre hatten viele Akteure noch die Immobilienkrise im Gedächtnis. Bei der Gründung der SPS haben wir den richtigen Zeitpunkt erwischt. Investitionen in Immobilien sind in den letzten Jahren zu einer Erfolgsgeschichte geworden. Wir dürfen heute ernten, was wir damals gesät haben.

Woran erinnern Sie sich gerne?

Meilensteine waren der Bau des

Messturms in Basel, die Übernahme von Maag, mit der der Bau des Prime Towers möglich wurde, und die Übernahme von Jelmoli vor zwei Jahren. Stolz bin ich auf unsere schlanke Organisation, mit der wir das erreicht haben. Das Konzept, Leistungen konsequent auszulagern, ist aufgegangen. *Mit dem Prime Tower haben Sie dem Unternehmen ein Denkmal gesetzt. Was werden Sie an der offiziellen Eröffnung sagen, die in Kürze stattfindet?*

Ich werde allen Beteiligten danken. Persönlich bin ich dankbar, dass alles so gut funktioniert hat. Die Baukosten

### Markus Graf

Der 61-jährige Markus Graf leitet seit 1995 den Bereich Immobilienanlagen der Credit Suisse Asset Management Schweiz, der zu den 10 grössten Immobilieninvestoren weltweit gehört. Zusätzlich führt er die seit dem Jahr 2000 an der Schweizer Börse kotierte Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site. In der heute grössten Immobiliengesellschaft der Schweiz sind Geschäftshäuser und Verkaufsliegenschaften im Wert von 8,2 Mrd. Fr. vereint. Die Börsenkapitalisierung beträgt rund 4 Mrd. Fr. Als gelernter Architekt kam Graf, der gerne reist und Sport treibt, auf Umwegen in die Bankbranche. Er lebt mit seiner Familie in der Nähe von Solothurn. (dst.)

**«Unser Name ist eine Verpflichtung. Wenn wir über die Grenze gehen, dann mit einer eigenen Gesellschaft.»**

sind im Rahmen geblieben, den Zeitplan haben wir eingehalten, fast alle Mieter sind nun eingezogen, und sie sind, soweit ich höre, zufrieden. Für einen Bau mit vier Gebäuden, der 380 Millionen Franken gekostet hat, ist das keine Selbstverständlichkeit.

*Immobilien sind angesichts der Turbulenzen an den Finanzmärkten so beliebt wie nie. Und so teuer wie nie. Warum sollten Anleger jetzt noch einsteigen,*

*zum Beispiel bei SPS?*

Im Vergleich zur Gründungsphase ist es heute leichter, Investoren zu überzeugen. SPS hat einen Erfolgsausweis mit einem beachtlichen Wachstum. Das Portfolio ist mittlerweile 8,2 Mrd. Fr. wert. Die Performance betrug im Schnitt der letzten 10 Jahre fast 8% pro Jahr, die konstante Ausschüttung von 5% spricht für sich, wenn Sie an Aktien oder Obligationen denken. Andere Anlagekategorien können da nicht mithalten.

*Was macht die Aktie im Vergleich zu einem Fondsanteil interessant?*

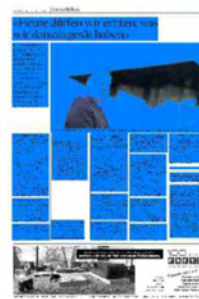
Der Aufschlag zum inneren Wert ist tiefer, sie liegt zurzeit bei etwa 15%, bei den Fonds sind es durchschnittlich 25%. Die Ausschüttung ist auch steuerlich interessant. Und verglichen mit einem Direktinvestment in Renditeliegenschaften, an welches viele private Anleger denken, fahren sie mit SPS-Aktien besser.

*Die Stimmen, die vor einem möglichen Platzen der Immobilienblase warnen, werden lauter. Wie voll ist diese, als wie gross schätzen Sie die Risiken ein?*

Die Warnungen betreffen vor allem Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser, und das nur in wenigen Regionen wie dem Grossraum Zürich, dem Genferseegebiet oder dem Engadin. Im Hochpreissegment könnten die Preise ein wenig zurückgehen. SPS ist vor allem in den Bereichen Büro und Verkaufsflächen aktiv. Die Risiken sind hier überschaubar, auch wenn die Zurückhaltung der Unternehmen und Konsumenten schon spürbar ist.

*Für Jelmoli wird im kommenden März mit Franco Savastano ein neuer CEO die Verantwortung übernehmen. Der Handel passt nicht wirklich in eine Immobiliengesellschaft. Wird er und damit Jelmoli in der Geschäftsleitung länger vertreten sein?*

Diese Fragen stellen wir uns natürlich auch immer wieder. Wir sind durch den Kauf von Jelmoli zum «House of Brands» gekommen. Die Hälfte der Flächen sind Shop-in-Shops, also Dritte, die Hälfte bewirtschaften wir selbst – und bis jetzt hat es sich gelohnt. Franco Savastano kommt von der Bahnhofstrasse, er



NZZ am Sonntag  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 131'901  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.19  
Abo-Nr.: 1077265  
Seite: 45  
Fläche: 83'677 mm<sup>2</sup>

kennt das Geschäft. In den nächsten Jahren stehen keine Änderungen an. *Die am Donnerstag bekanntgegebenen Quartalszahlen zeigen, dass SPS auf Kurs ist. Worauf führen Sie das gute Ergebnis zurück?*

Die Leerstandsquote liegt konstant bei unter 5%. Nach den ersten 9 Monaten haben wir schon so viel verdient wie im ganzen 2010. Das zeigt sich im Kurs, der selbst in der Krise der letzten Monate nicht gelitten hat. *Wenn Sie über die kurzfristigen Quartalszahlen hinausschauen: Wo sehen Sie SPS in 3 oder 5 Jahren?*

Auch in 5 Jahren werden wir uns auf die Schweiz und dort auf die besten Lagen konzentrieren. Unser Name ist auch eine Verpflichtung. Wenn es den Gang über die Grenze geben wird, dann vielleicht in einer neuen, eigenen Gesellschaft. Sie könnte vielleicht Global Prime Site heissen. Das Know-how hätten wir. Entschieden ist aber noch nichts. SPS wird künftig den Bereich Entwicklungen ausbauen. Hier sehe ich Potenzial. In der Schweiz gibt es immer noch attraktive brachliegende Areale. Da sind wir auf der Suche. Das Beispiel Prime Tower zeigt, dass wir Mehrwert schaffen können. *Interview: David Strohm*

## Standbein Immobilien Verwalten, bauen und investieren

Die Credit Suisse (CS) verwaltet zahlreiche Immobilienanlageprodukte. In den letzten Jahren kamen unter anderem Fonds für ökologische Immobilien, für Hospitality-Liegenschaften und für betreute Wohnformen hinzu. Die verwalteten Vermögen im Real Estate Asset Management für die Schweiz summieren sich per 31. 10. 2011 auf 28,7 Mrd. Fr.

Zurzeit liegt der CS Real Estate Fund Global zur Zeichnung auf, der in 20 ausgewählten Ländern weltweit in Immobilien investiert und an der Schweizer Börse kotiert werden soll.

Die Grossbank gehört mit 1100 Liegenschaften und über 70 000 Mietern zu den grössten privaten Gebäudeeigentümern des Landes. Als Bauherrin verfolgt die CS derzeit 46 Neubauprojekte mit Baukosten von 2,9 Mrd. Fr. Das jährliche Bauvolumen beträgt rund 850 Mio. Fr., in Umbauten und Sanierungen fliessen 190 Mio. Fr. pro Jahr. (dst.)