

VOLATILITÄT UND FONDSTRATEGIE

# Die Schweiz im Abseits

Einige Immobilien-Hedge-Funds wiesen im letzten Jahr positive Total Returns aus. Roland Vögele, Co-Fondsmanager des Immobilienfonds MV ImmoXtra Schweiz, klärt auf.



**Roland Vögele: «Wir bieten den Investoren ein Produkt mit attraktiver Rendite und tiefer Volatilität.»**

Interview: Susanne Kapfinger

*Ein Grund für die gute Performance ist, dass der Property Derivative Market in Grossbritannien gereifter ist als in Kontinentaleuropa. Können Sie dem zustimmen?*

Roland Vögele: Für viele grössere Immobiliengesellschaften in Kontinentaleuropa (ohne Schweiz) ist die Verfügbarkeit von Derivaten sicherlich gegeben. UK spricht Grossbritannien ist in diesem Bereich führend. Neben diesem Vorsprung spielen viele weitere Faktoren eine Rolle für die Performance der erwähnten Fonds: Strategie, Management und so weiter.

Ein Real Estate Hedge Fund, der in 2008 in UK «net short» war, konnte nicht so viel falsch machen.

*Gibt es in der Schweiz ausser den Call-Warrants auf PSP Swiss Property und den Put-Warrants auf dem Zürcher Wohneigentumsindex (Zwex) noch weitere Absicherungsinstrumente?*

Auf Schweizer Immobilienfonds und Immobilienaktien gibt es ausser die von Ihnen erwähnten Calls und Puts keine weiteren Instrumente. Einige wenige Investmentbanken haben allerdings mehrfach versucht, grösseren institutionellen Anlegern Derivate auf OTC-Basic (over-the-counter) anzubieten. Aufgrund des eher engen Schweizer Marktes ist dieses Vorhaben nicht ganz einfach. Im weiteren hat der englische Immobilienindex-Anbieter IPD in Zusammenarbeit mit Wüest & Partner vor einigen Jahren auch Indizes auf den Schweizer Im-

mobilenmarkt lanciert. Es besteht, zumindest theoretisch, die Möglichkeit, auf diese Indizes Derivate zu kaufen/verkaufen.

*Ist der MV ImmoXtra Schweiz ein Hedge Fund?*

Der MV ImmoXtra Schweiz Fonds ist kein Hedge Fund, sondern ein schweizerischer Anlagefonds der Art «übrige Fonds für traditionelle Anlagen». Er kann mit bis zu 25 Prozent des Fondsvermögens Short-Positionen eingehen. Diese 0 bis 25 Prozent der Anlagen werden kurzfristig gehalten und entsprechen einer direktionalen Long/Short Strategie. Dabei werden Marktineffizienzen und Spezialsituationen ausgenutzt sowie die Theorie der Behavioral Finance angewendet. Der Investitionsgrad überschreitet dabei keine 100 Prozent (kein Hebel), und es werden keine Derivate eingesetzt.

*Wollen Sie mit dem Fonds eine absolute Rendite oder eine relative Rendite erzielen?*

Ziele der Strategie des Fonds sind einerseits eine Zusatzrendite, welche durch den fundamentalen Teil sowie die Arbitrage Strategie erzielt werden soll, und andererseits eine tiefe Volatilität. Die Volatilität unseres Fonds betrug beispielsweise im Dezember 2008 tiefe 7 Prozent gegenüber 12 Prozent des Benchmarks. Wir bieten den Investoren ein Renditeprodukt, welches ein über Sektoren und Regionen diversifiziertes Portfolio hat, mit attraktiver Rendite, geringer Korrelation mit anderen Anlageklassen und tiefer Volatilität. Für institutionelle Anleger (vor allem Pensionskassen) stellt dies nicht nur in diesen schwierigen Zeiten eine durchaus interessante Anlage dar.

*Planen Sie weitere Fondsprodukte?*

Der MV ImmoXtra wird unser einziges Produkt auf indirekte Immobilienanlagen Schweiz bleiben. Das Volumen für einen reinen Hedge-Fund für indirekte Immobilienanlagen Schweiz wäre viel zu klein. Mittel- bis langfristig können wir uns hingegen die Lancierung eines direkten Immobilienfonds sehr gut vorstellen. Sollten sich diesbezüglich Möglichkeiten ergeben, würden wir diese sehr genau prüfen. ■