

Emissionsaktivitäten Q1 2020 – Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen



Die Ratingagentur Scope hat die im ersten Quartal 2020 emittierten geschlossenen Publikums-AIF und Vermögensanlagen erfasst: Insgesamt wurden sechs Publikums-AIF sowie sechs Vermögensanlagen von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Das Neuangebot der Publikums-AIF besteht fast ausschließlich aus Immobilienfonds.

Der Markt der geschlossenen Publikums-AIF (alternative Investmentfonds) startete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum schwungvoller ins Jahr 2020. Das Angebot der im ersten Quartal (Q1) 2020 zum Vertrieb zugelassenen geschlossenen Publikums-AIF umfasst sechs AIF mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von insgesamt rund 204 Mio. Euro.

Zum Vergleich: In Q1 2019 wurden lediglich drei Fonds mit einem geplanten Eigenkapitalvolumen von insgesamt 85 Mio. Euro emittiert. Damit ist sowohl die Anzahl als auch das Angebotsvolumen der neuen Fonds in Q1 2020 gegenüber Q1 2019 deutlich gestiegen – die Anzahl verdoppelte sich und das prospektierte Eigenkapitalvolumen stieg um 140%.

Immobilienfonds dominieren das Neuangebot

Mit fünf Immobilienfonds wird das Angebot weiterhin durch die Assetklasse Immobilien bestimmt. Vier der fünf Immobilienfonds investieren in deutsche, einer in europäische Immobilien. Der BVT Residential USA 15 ist als Private Equity Fonds auf den US-amerikanischen Immobilienmarkt fokussiert.

Die vier Immobilienfonds mit Fokus auf Deutschland haben ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen von rund 135 Mio. Euro. Das entspricht 66% des gesamten Neuangebots in Q1 2020. Der DFV Hotels Flughafen München und der DS 143 Hotelportfolio I investieren in den Hotelsektor, der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus legt seinen Schwerpunkt auf deutsche Wohnimmobilien und der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 konzentriert sich auf den Lebensmitteleinzelhandel. Der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus ist auf Wohnimmobilien in Europa spezialisiert und plant, zu 60% in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus zu investieren.

Tabelle 1: Vertriebszugelassene Publikums-AIF im ersten Quartal 2020

Assetklasse	Publikums-AIF	KVG	Datum der Vertriebszulassung
Immobilien	DFV Hotels Flughafen München	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG	03.01.2020
Immobilien	PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	07.01.2020
Immobilien	ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus	Alpha Ordinatum GmbH	27.01.2020
Private Equity	BVT Residential USA 15	derigo GmbH & Co. KG	15.02.2020
Immobilien	DS 143 Hotelportfolio I	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft	06.03.2020
Immobilien	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH	09.03.2020

Quelle: Scope Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften; Darstellung: Scope Analysis

Analysten

Stephanie Lebert
+49 69 6677389 44
s.lebert@scopeanalysis.com

Hosna Houbani
+49 69 6677389 55
h.houbani@scopeanalysis.com

Sonja Knorr
+49 30 27891 141
s.knorr@scopeanalysis.com

Business Development

Christian Michel
+49 69 6677389 79
c.michel@scopegroup.com

Presse / Redaktion

André Fischer
+49 30 27891 147
a.fischer@scopegroup.com

Weitere Veröffentlichungen

Geschlossene AIF –
Platzierungsvolumen 2019
März 2020

Geschlossene AIF –
Emissionsvolumen 2019
Januar 2020

Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5
10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0
Fax +49 30 27891 100
Service +49 30 27891 300

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com

Bloomberg: SCOP

Der gute Start in das Jahr 2020 ist durch das anfänglich sehr gute Marktumfeld begründet. Allerdings wird die Corona-Krise nach Ansicht von Scope erhebliche Auswirkungen auf das Produktangebot in diesem Anlagesegment für dieses Jahr haben. Das Produktangebot wird stagnieren und bestehende Fonds, insbesondere jene ohne Risikomischung, werden die Auswirkungen von Miet- oder Pachtstundungen spüren. Besonders das Hotelsegment leidet stark. Investments in den Lebensmitteleinzelhandel oder auch in Wohnimmobilien haben in der aktuellen Situation dabei die bessere Ausgangssituation.

Fünf der sechs AIF standen den Anlegern im ersten Quartal zur Zeichnung zur Verfügung

Dr. Peters verschiebt Vertriebsstart wegen Corona-Krise

Mit einer Ausnahme standen alle AIF den Anlegern bereits in Q1 zur Zeichnung zur Verfügung. Nur der Vertriebsstart des risikogemischten Hotelfonds DS 143 Hotelportfolio I wurde verschoben. Das Emissionshaus Dr. Peters begründet diese Entscheidung mit der aktuellen Situation. Der Fonds hatte erst Anfang März seine Vertriebszulassung durch die BaFin erhalten.

35 Mio. Euro durchschnittliches Eigenkapital

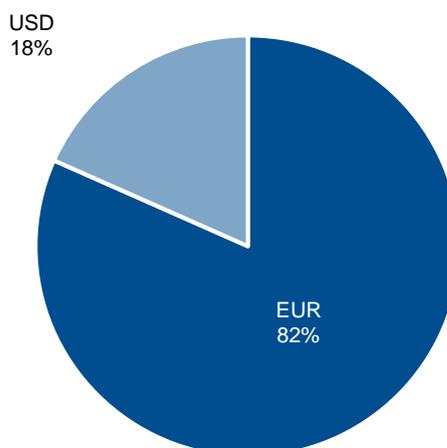
Nur ein großvolumiger AIF in Q1 2020

Die sechs aufgelegten Fonds verfügen im Durchschnitt über ein prospektiertes Eigenkapital von rund 35 Mio. Euro. Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 ist der einzige großvolumige Fonds des Neuangebotes Q1 2020, mit einem prospektierten Eigenkapital oberhalb von 50 Mio. Euro. Die restlichen fünf Fonds weisen im Durchschnitt ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen von rund 30 Mio. Euro auf.

Lediglich ein Fremdwährungsfonds

Unter den sechs neu angebotenen AIF befindet sich mit dem BVT Residential USA 15 ein Fonds, der in US-Dollar notiert. Sein Investmentfokus liegt auf Projektentwicklungen von Apartmentanlagen in den USA.

Abbildung 1: Aufteilung des prospektierten Eigenkapitalvolumens nach Währung



Quelle: Scope Analysis, BaFin; Darstellung: Scope Analysis

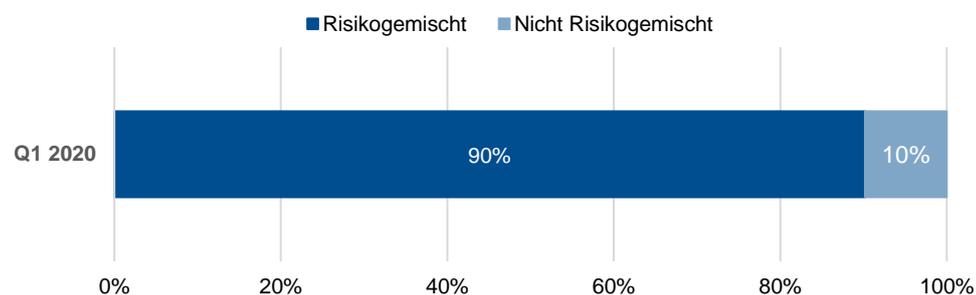
Fünf von sechs Fonds sind risikogemischt

Risikogemischte AIF müssen gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in mindestens drei Objekte investieren oder eine diversifizierte Mieterstruktur aufweisen. Diese Kriterien erfüllen fünf der sechs in Q1 2020 neu zugelassenen Publikums-AIF, die insgesamt 90% des prospektierten Eigenkapitalvolumens (184 Mio. Euro) auf sich vereinen.

Bei nicht risikogemischten Fonds stellt das KAGB höhere regulatorische Anforderungen an den Vertrieb. Zahlreiche Vertriebe bevorzugen aus diesem Grund risikogemischte AIF oder dürfen nur diese vertreiben. Mit 20.000 Euro ist die Mindestzeichnungssumme bei nicht risikogemischten AIF deutlich höher als bei risikogemischten AIF, an denen sich die Anleger in manchen Fällen auch schon mit Summen ab 5.000 Euro beteiligen können.

Der nicht risikogemischte Publikums-AIF DFV Hotels Flughafen München investiert in lediglich zwei Hotelimmobilien. Der Fonds DS 143 Hotelportfolio I ist hingegen ein risikogemischter AIF, der das Kriterium der Risikomischung durch Investition in drei Hotels in Karlsruhe, Ludwigshafen und Bochum erfüllt. Bei diesen beiden Hotelfonds handelt es sich um die einzigen Fonds, deren Investitionsobjekte bereits abschließend feststehen. Die restlichen vier Publikums-AIF sind als Blindpools bzw. Semi-Blindpools konzipiert, bei denen zwar die Investitionskriterien feststehen, die Investitionsobjekte aber noch nicht bzw. nur zum Teil.

Abbildung 2: Aufteilung prospektiertes Eigenkapitalvolumen nach Risikomischung



Quelle: Scope Analysis, BaFin; Darstellung: Scope Analysis

Stark zurückgegangenes Volumen bei Vermögensanlagen

Volumen um 70% gesunken

Das Angebot neuer Vermögensanlagen nach Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) besteht in Q1 2020 ebenfalls aus sechs Produkten. In Q4 2019 waren es noch zehn emittierte Vermögensanlagen – das entspricht einem Rückgang um zuletzt 40%. Bezogen auf das zu platzierende Kapital ist das Volumen im Vergleich zum Vorquartal sogar um 70% von rund 296 Mio. auf 89 Mio. Euro zurückgegangen.

Crowdinvestments bleiben unberücksichtigt

Im vorliegenden Report sind nur diejenigen Vermögensanlagen erfasst, die einer Prospektspflicht unterliegen. Vermögensanlagen wie Crowdinvestments oder soziale Projekte sind von dieser ausgenommen und wurden nicht berücksichtigt.

Zwei Namensschuldverschreibungen stellen rund 75% des Kapitals

Namensschuldverschreibungen stellen rund 75%

Zwei der sechs zum Vertrieb zugelassenen Vermögensanlagen sind Namensschuldverschreibungen der Assetklasse Immobilien (rund 67 Mio. Euro). Die anderen vier sind Unternehmensbeteiligungen aus den Assetklassen Immobilien, erneuerbare Energien und Sonstiges (zusammen rund 23 Mio. Euro). Damit stellen die Namensschuldverschreibungen rund 75% des zu platzierenden Kapitals und dominieren damit das Angebot.

Nur „neue“ Angebote unter den sechs Vermögensanlagen

Unter den sechs Vermögensanlagen befindet sich keine Vermögensanlage, deren Prospekt ein sog. Fortführungsverkaufsprospekt ist. D. h. es handelt sich bei allen sechs Vermögensanlagen um neue Angebote.

Zum Hintergrund: Um die Aktualität der Verkaufsprospekte von Vermögensanlagen sicherzustellen, ist gemäß des VermAnlG ein Verkaufsprospekt nach seiner Billigung nur zwölf Monate lang für das öffentliche Angebot gültig. Soll die Vermögensanlage nach diesem Zeitpunkt weiter öffentlich angeboten werden, muss rechtzeitig ein von der BaFin gebilligter Fortführungsverkaufsprospekt veröffentlicht werden.

Tabelle 2: Genehmigte Vermögensanlagen im ersten Quartal 2020

Assetklasse	Vermögensanlage	Anbieter	Datum der Veröffentlichung
Immobilien	Nova Sedes Wohnungsbau eG	Nova Sedes Wohnungsbau eG	06.01.2020
Immobilien	ProReal Deutschland 8	ProReal Deutschland 8 GmbH	07.01.2020
Erneuerbare Energien	Bürgerwind Neuenkirchen GmbH & Co. KG	Bürgerwind Neuenkirchen GmbH & Co. KG	21.01.2020
Immobilien	Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020	asuco Vertriebs GmbH	17.02.2020
Sonstiges	PANARUBBER 20 GmbH & Co. KG	Timberfarm GmbH	13.03.2020
Erneuerbare Energien	Bürgerwind Altenrheine GmbH & Co. KG	Bürgerwind Altenrheine GmbH & Co. KG	16.03.2020

Quelle: Scope Analysis, BaFin, Anbieter Vermögensanlagen; Darstellung: Scope Analysis

Ausblick 2020

Aufgrund der Corona-Krise dürften Anleger weniger bereit sein, langfristige Investments zu tätigen, solange eine große Unsicherheit über die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung besteht. Daher ist nach Ansicht von Scope durchaus zu erwarten, dass der Vertriebsstart von Fonds verschoben und die Konzeption neuer Produkte vorerst gestoppt wird.

Für den Immobilienbereich, der stets den mit Abstand größten Anteil des Emissionsvolumens bildet, stellen sich die Herausforderungen differenziert dar: Im Ankaufsprozess befindliche Immobilien werden aktuell von Käuferseite oftmals nachverhandelt, so dass ggf. ein geringerer Ankaufspreis erzielt werden kann. Einige Ankaufsprozesse werden hingegen pausiert oder gänzlich abgebrochen.

Das von Scope noch vor wenigen Wochen erwartete Emissionsvolumen 2020 für geschlossene Publikums-AIF von leicht unterhalb einer Milliarde Euro wird damit nicht erreicht werden.

Entscheidend für das Ausmaß des negativen Einflusses ist natürlich der weitere Verlauf der Corona-Pandemie. Verlässliche Prognosen dazu sind Stand heute jedoch noch nicht möglich, obgleich zurzeit einige Schutzmaßnahmen in Europa gelockert werden. Scope wird die Lage weiterhin eng beobachten und seine Prognosen zum Markt der geschlossenen AIF zu gegebener Zeit entsprechend anpassen.

Losgelöst hiervon erwartet Scope aufgrund des deutlich höheren Transparenz- und Schutzniveaus des KAGBs im Vergleich zum VermAnlG eine weiterhin anhaltende Fokussierung auf Publikums-AIF zulasten der Vermögensanlagen.



Emissionsaktivitäten Q1 2020

Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen

Scope Analysis GmbH

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0

info@scopeanalysis.com

www.scopeanalysis.com

Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 66 77 389 0

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2020 Alle Rechte vorbehalten. Scope Analysis GmbH ist keine Ratingagentur im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 (zusammen die „Ratingagenturen-Verordnungen“) und ist nicht als Ratingagentur im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen registriert. Ratings von Asset Management Companies, Investment Fonds und Zertifikate Emittenten sind kein Rating im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen und können daher von Kreditinstituten, Wertpapierfirmen, Versicherungsunternehmen, Rückversicherungsunternehmen, Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung, Verwaltungs- und Investmentgesellschaften, Verwaltern alternativer Investmentfonds und zentralen Gegenparteien nicht für aufsichtsrechtliche Zwecke verwendet werden. Die von der Scope Analysis GmbH verfassten Ratings sind keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Investmentvehikeln und beinhalten kein Urteil über den Wert oder die Qualität des Investmentfonds, der Zertifikate Emittenten und der Management Companies. Die Scope Analysis GmbH hat alle erforderlichen Maßnahmen getroffen, um zu gewährleisten, dass die den Ratings zugrunde liegenden Informationen von ausreichend guter Qualität sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Scope Analysis GmbH hat aber nicht jede in den Quellen genannte Information unabhängig überprüft. Die Scope Analysis GmbH erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihr unabhängiges und objektives Rating zu einem bestimmten Stichtag, an dem das Rating erteilt wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass ein Rating keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einem geänderten Rating niederschlagen kann. Scope Analysis GmbH haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf ein von ihr erstelltes Rating gestützt werden. Das Rating sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen der Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Das Rating stellt somit nur eine Meinung zur Qualität dar und beurteilt unter keinem Umstand das Rendite-Risiko-Profil eines Investments und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückerhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Analysis GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.