

Platzierungsvolumen 2019 Geschlossene Publikums-AIF



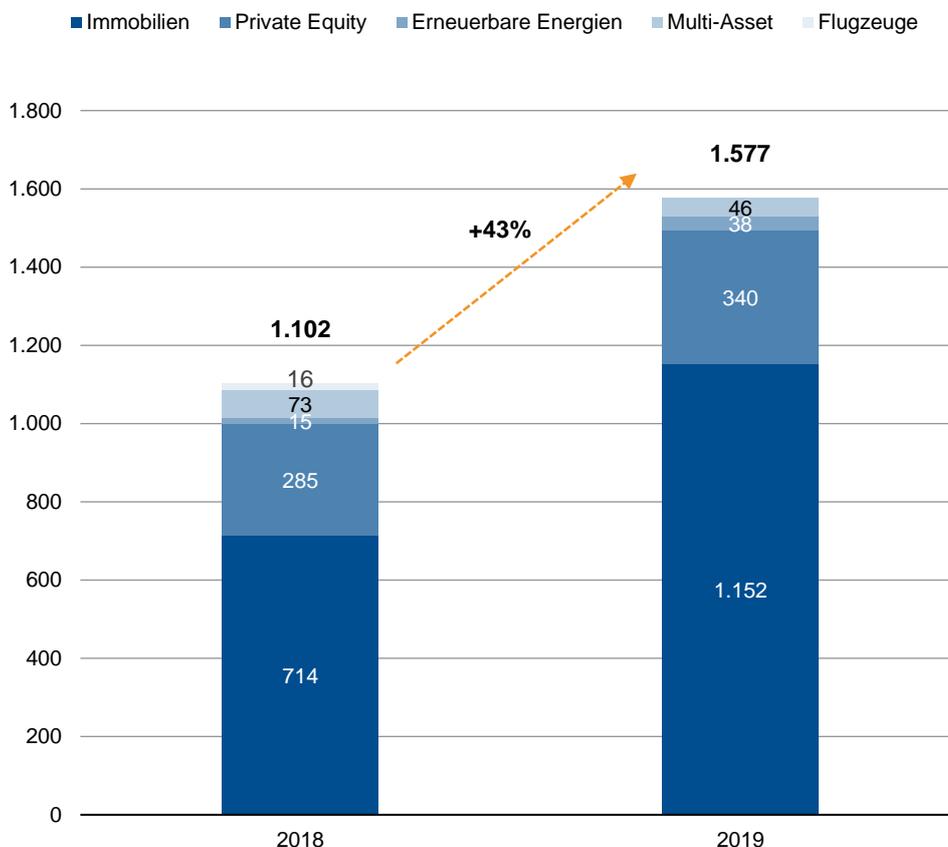
Die Ratingagentur Scope hat das platzierte Eigenkapital geschlossener alternativer Investmentfonds erfasst. Insgesamt investierten Privatanleger im Jahr 2019 rund 1,6 Mrd. Euro in 58 geschlossene Publikums-AIF. Damit stieg das platzierte Eigenkapitalvolumen der Publikums-AIF gegenüber dem Vorjahr um rund 43% an.

Im Markt für geschlossene Publikums-AIF lag das Platzierungsvolumen mit 1,6 Mrd. Euro im Jahr 2019 rund 500 Mio. Euro höher als 2018 mit 1,1 Mrd. Euro.

Scope macht vor allem folgende Gründe für den starken Anstieg des Platzierungsvolumens aus: Das zu platzierende Angebotsvolumen ist in den letzten drei Jahren kontinuierlich gestiegen – von 705 Mio. Euro im Jahr 2017 über 1,1 Mrd. Euro im Jahr 2018 auf nunmehr 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2019. Von dem Neuangebot 2019 wurden im vergangenen Jahr bereits rund 58% platziert. Zusätzlich wurde der aus dem Jahr 2018 verbliebene Angebotsüberhang im Jahr 2019 weitgehend ausplatziert.

Der Anbieter Jamestown konnte in knapp drei Monaten bereits rund 130 Mio. Euro seines Ende September 2019 gestarteten AIF „Jamestown 31“, was ca. 8% des gesamten Platzierungsvolumens 2019 entspricht, platzieren. Jamestown bringt seit KAGB-Einführung, in der Regel im Zweijahres-Rhythmus, die größten Fonds auf den Markt.

Abbildung 1: Entwicklung platziertes Eigenkapital* (in Mio. Euro)



*inkl. Ausgabeaufschlag; Quelle: Scope Analysis, BaFin, Angaben Kapitalverwaltungsgesellschaften, eigene Schätzung; 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

Stephan Geiger
+49 30 27891 122
s.geiger@scopegroup.com

Presse / Redaktion

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

Weitere Veröffentlichungen

Geschlossene AIF –
Emissionsvolumen 2019
Januar 2020

Geschlossene AIF –
Emissionsaktivitäten Q3 2019
Oktober 2019

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

Fünf Anbieter vereinen rund 53% des Platzierungsvolumens 2019

Eingeführt im Juli 2013, ist das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nunmehr seit über sechs Jahren in Kraft. Nachdem die Emissionsaktivitäten rund ein Jahr lang durch die neue Regulierung auf Eis lagen, hat sich der Markt inzwischen neu geordnet: Einige Anbieter sind aus dem Markt der geschlossenen Fonds ausgeschieden, weitere konzentrieren sich ausschließlich auf das institutionelle Geschäft. Andere Anbieter wiederum zeichnen sich durch konstante Marktpräsenz aus und emittieren und platzieren regelmäßig geschlossene Publikums-AIF.

Top 5 Anbieter vereinen rd. 53% des Platzierungsvolumens 2019

Letztere befinden sich auch unter den Top 5 Anbietern mit den höchsten Platzierungszahlen 2019. Wealthcap, DF Deutsche Finance, ZBI, Jamestown und Project platzierten zusammen ein Eigenkapitalvolumen von rund 830 Mio. Euro und vereinen damit rund 53% des Platzierungsvolumens 2019 auf sich.

Tabelle 1: Top 5 der platzierungsstärksten Anbieter 2019 (in Mio. Euro)

Kapitalverwaltungsgesellschaft/ Anbieter	Platzierungs- volumen 2018	Platzierungs- volumen 2019	Anzahl platzierte Fonds 2019
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	229	245*	9*
DF Deutsche Finance Investment GmbH	124	191	4
ZBI Fondsmanagement AG	92	164	3
Jamestown US-Immobilien GmbH	-	130	1
Project Investment AG	104	100	3

*teilweise Schätzung; Quelle: Scope Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften; Darstellung: Scope Analysis

Top 1 - Wealthcap platziert mit neun Fonds rund 16% des Platzierungsvolumens 2019

Mit einem platzierten Eigenkapital in Höhe von insgesamt ca. 245 Mio. Euro (16% des Platzierungsvolumens 2019) belegt Wealthcap wie im Vorjahr auch 2019 den ersten Platz der Platzierungsliste. Dem Anbieter gelang es, Eigenkapital in insgesamt neun Fonds über die drei Assetklassen Immobilien, Private Equity und Multi-Asset zu platzieren. Allein im Jahr 2019 hat der Anbieter fünf geschlossene Publikums-AIF aufgelegt – drei aus der Assetklasse Immobilien und zwei Multi-Asset-AIF.

Top 2 - DF Deutsche Finance steigert Platzierungsvolumen um 54% gegenüber Vorjahr

Gefolgt wird Wealthcap von dem ebenfalls in München ansässigen Anbieter DF Deutsche Finance, der über vier Private Equity-Fonds insgesamt rund 191 Mio. Euro bei Privatanlegern einsammeln konnte. Die Fonds investieren ihrerseits über institutionelle Investmentstrategien in den Immobiliensektor. Mit diesem Ergebnis, das rund 12% des gesamten Platzierungsvolumens 2019 darstellt, steigerte die Deutsche Finance ihr Platzierungsergebnis des Jahres 2018 (rund 124 Mio. Euro) um 54%.

Top 3 – ZBI steigert Platzierungsvolumen gegenüber Vorjahr um rund 78%

Die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe belegt mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von insgesamt rund 164 Mio. Euro über drei Fonds den dritten Rang. Dies entspricht einer Steigerung von rund 78% gegenüber dem Vorjahreswert (92 Mio. Euro).

Top 4 - Jamestown platziert in knapp drei Monaten rund 130 Mio. Euro

In rund knapp drei Monaten platzierte der Kölner Initiator Jamestown von seinem erst Ende September 2019 gestarteten AIF „Jamestown 31“ bereits rund 130 Mio. Euro. Im Januar 2020 wurde der Vertrieb für diesen Fonds aufgrund hoher Nachfrage

Top 5 – Project Investment Gruppe mit Platzierungsergebnis auf Vorjahresniveau

unterbrochen. Angabe gemäß hatte Jamestown zu diesem Zeitpunkt bereits insgesamt 320 Mio. USD platziert. Die Wiederaufnahme des Vertriebs soll erfolgen, wenn weitere geeignete Objekte identifiziert sind. Bisher hat der AIF bereits drei Objekte erworben.

In etwa auf Vorjahresniveau platzierte die Bamberger Project Investment Gruppe über drei Fonds ein Eigenkapital in Höhe von insgesamt rund 100 Mio. Euro bei Privatanlegern (2018: 105 Mio. Euro).

Mit einem Platzierungsvolumen von 98 Mio. Euro folgt dicht dahinter die PATRIZIA GrundInvest. Die Augsburger KVG legt erst seit Einführung des KAGB Publikumsfonds auf und hat sich inzwischen zu einem etablierten Akteur in diesem Segment entwickelt.

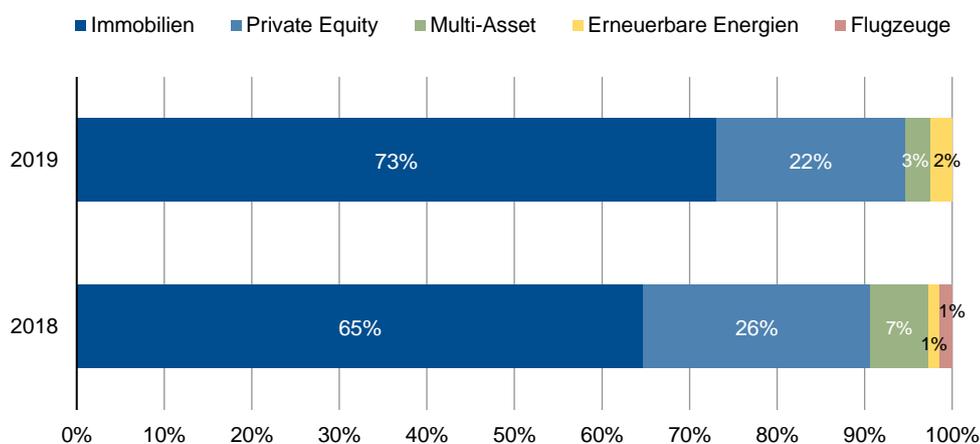
Immobilienfonds dominieren zu 73% das Platzierungsvolumen

Immobilien sind auch 2019 die bevorzugte Assetklasse der Anleger

Die nach wie vor dominierende Assetklasse Immobilien konnte mit 1,15 Mrd. Euro rund 73% des 2019 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen. An zweiter Stelle folgen Private Equity-AIF mit rund 340 Mio. Euro platziertem Eigenkapital bzw. rund 22%. An dritter und vierter Stelle folgen die Assetklassen Multi-Asset mit 46 Mio. Euro (rund 3%) und erneuerbare Energien mit 38 Mio. Euro (rund 2%).

Zum Vergleich die Werte der Platzierungszahlen 2018: Immobilien (714 Mio. Euro), Private Equity (285 Mio. Euro), erneuerbare Energien (15 Mio. Euro), Multi-Asset (73 Mio. Euro) und Flugzeuge (16 Mio. Euro).

Abbildung 3: Aufteilung Platzierungsvolumen nach Assetklassen



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

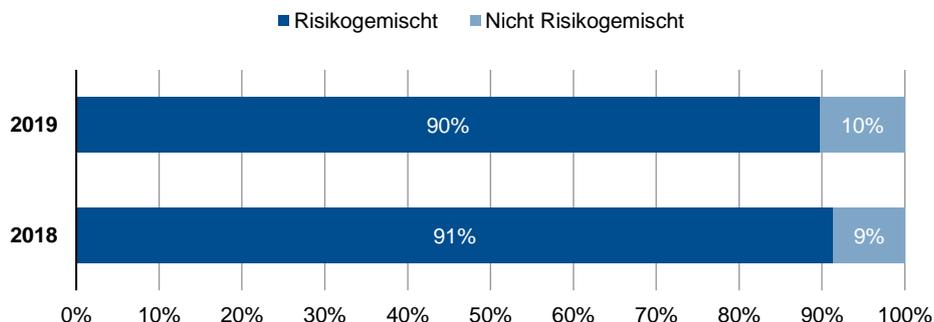
Zu 90% Investition in risikogemischte Konzepte

Risikogemischte Fonds auch 2019 klar favorisiert

Die Anleger investierten im Jahr 2019 zu 90% (2018: 91%) in risikogemischte und nur zu 10% (2018: 9%) in nicht risikogemischte geschlossene Publikums-AIF.

Risikogemischte AIF ermöglichen eine breitere Risikostreuung, da sie in mindestens drei Objekte investieren oder eine diversifizierte Mieterstruktur aufweisen. Zudem stellt das KAGB höhere regulatorische Anforderungen an den Vertrieb nicht risikogemischter Fonds. Zahlreiche Vertriebe bevorzugen aus diesem Grund risikogemischte AIF. Auch beträgt bei nicht-risikogemischten AIF die Mindestzeichnungssumme 20.000 Euro. Bei risikogemischten AIF können sich Anleger in manchen Fällen auch schon mit Summen ab 5.000 Euro beteiligen.

Abbildung 2: Aufteilung platziertes Eigenkapitalvolumen nach Risikomischung

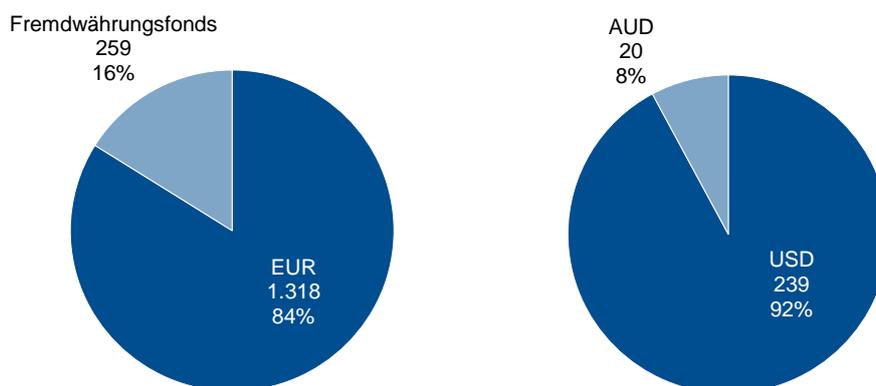


Quelle: Scope Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften, eigene Schätzung; Darstellung: Scope Analysis

In sieben Fremdwährungsfonds wurden rund 16% platziert

Die Anleger investierten insgesamt 1,32 Mrd. Euro im Jahr 2019 in Euro-Währungsfonds, was ca. 84% des gesamten Platzierungsvolumens 2019 entspricht. Entsprechend flossen 259 Mio. Euro und damit rund 16% in sieben Fremdwährungsfonds.

Abbildung 4: Aufteilung des platzierten Eigenkapitalvolumens 2019 nach Währung (in Mio. Euro)



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

Sechs der sieben Fremdwährungsfonds sind US-Dollar denominated, der siebte wurde in Australischen Dollar aufgelegt. Die sechs platzierten US-Dollar-Fonds entsprechen mit 239 Mio. Euro rund 92% des platzierten Eigenkapitals 2019 der Fremdwährungsfonds.

Jamestown 31 stellt rund 54% der USD-Fremdwährungsfonds

Von diesen sechs platzierten US-Dollar-Fonds, vier davon aus der Assetklasse Immobilien, entfallen allein rund 54% auf einen AIF von Jamestown. Der „Jamestown 31“, der als Blind Pool konzipiert wurde, hat mittlerweile je ein Objekt in Atlanta, Boston und San Francisco erworben.

Zwei US-Dollar Fonds aus der Assetklasse Private Equity

Der fünfte platzierte US-Dollar-Fonds, der „DF Deutsche Finance Investment Fund 15“, stammt aus der Assetklasse Private Equity und wurde innerhalb von rund vier Wochen platziert. Dieser AIF beteiligt sich mittelbar an einer Immobilienprojektentwicklung in Boston. Der sechste platzierte US-Dollar-Fonds, der „BVT Residential USA 11“, investiert mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture-Partner in die Errichtung von Apartmentanlagen.

Der inzwischen voll platzierte und in australischen Dollar aufgelegte „Real I.S. Australien 10“ investiert in ein Bürogebäude in Barton, Canberra. Dieses Produkt stellte den ersten australischen Immobilien-Publikums-AIF seit KAGB-Einführung dar.

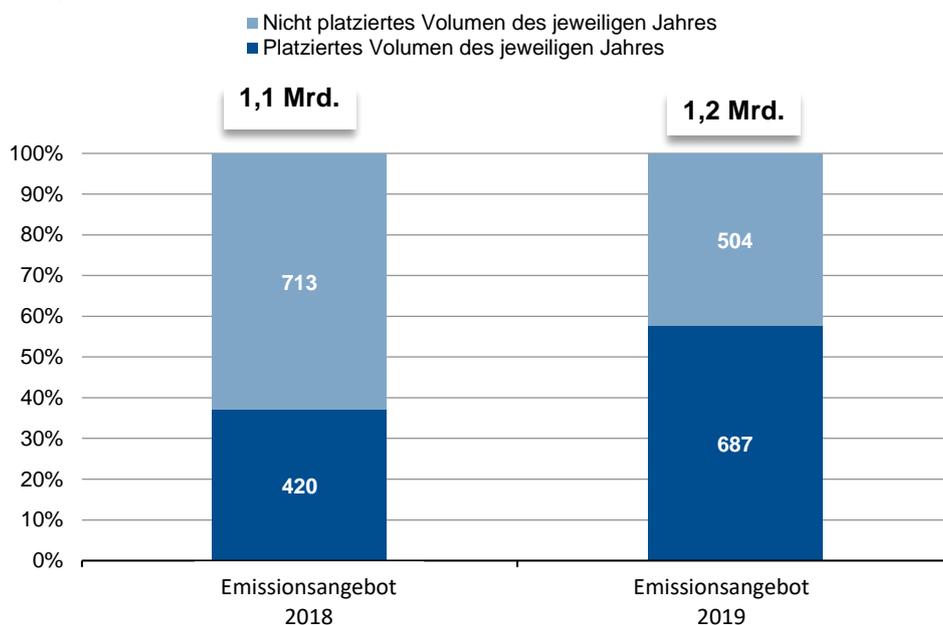
Rund 58% des Neuangebots 2019 wurden bereits 2019 platziert

Gemäß Scopes Research Paper vom 20.01.2020 [“Emissionsaktivitäten 2019 – Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“](#) wurden im Jahr 2019 24 Publikums-AIF mit einem geplanten Eigenkapitalvolumen in Höhe von rund 1,2 Mrd. Euro von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen. Bereinigt um zwei AIF, deren Vertriebsstart erst Anfang 2020 erfolgte, reduziert sich die Anzahl der investierbaren Produkte des Neuangebots 2019 auf 22 Publikums-AIF.

Rund 687 Mio. Euro des Neuangebots 2019 wurden vom Markt im gleichen Jahr absorbiert

Gemäß den Scope zur Verfügung gestellten Platzierungszahlen der Anbieter wurden von diesem „echten“ Neuangebot des Jahres 2019 rund 687 Mio. Euro platziert. Damit wurden rund 58% des prospektierten Eigenkapitalvolumens der im vergangenen Jahr neu zugelassenen Publikums-AIF bereits im selben Jahr vom Markt absorbiert.

Abbildung 6: Anteil platziertes Eigenkapital am Neuangebot 2018 und 2019 (in Mio. Euro)



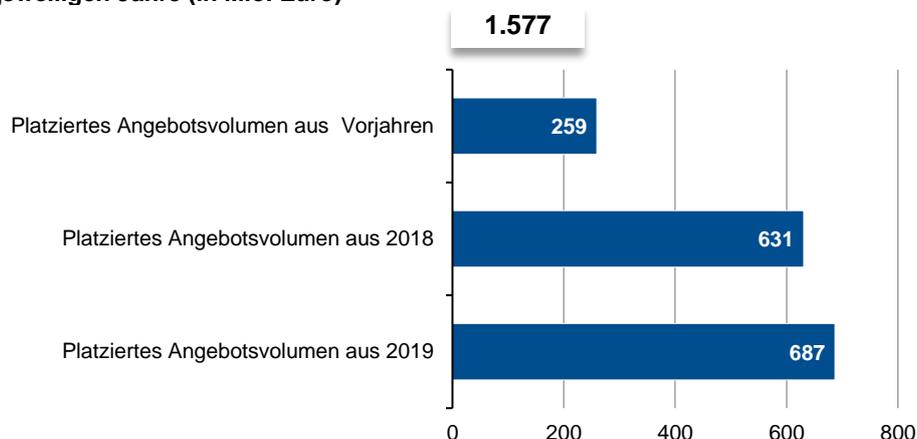
Quelle: Scope Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften, eigene Schätzung; Darstellung: Scope Analysis

Von dem prospektierten Eigenkapitalvolumen der im Jahr 2018 neu zugelassenen Publikums-AIF konnten im selben Jahr lediglich rund 420 Mio. Euro (ca. 37%) platziert werden.

Neben den 687 Mio. Euro platziertem Neuangebot 2019 setzt sich das Platzierungsvolumen 2019 aus rund 631 Mio. Euro Angebotsüberhang aus dem Jahr 2018 und aus rund 259 Mio. Euro Angebotsüberhang der Vorjahre zusammen. Der aus dem Jahr 2018 verbliebene Angebotsüberhang (713 Mio. Euro) konnte damit im Jahr 2019 weitgehend ausplatziert werden.

Dieser Effekt des Angebotsüberhangs liegt in der Tatsache begründet, dass Fonds oftmals, in Abhängigkeit ihrer Größe oder ihres Auflagedatums bzw. ihres tatsächlichen Vertriebsstartes, nicht komplett bereits im Jahr ihrer Auflage ausplatziert werden, sondern mitunter erst im darauffolgenden Jahr. Auch kann bei Blind Pools das tatsächlich platzierte Eigenkapitalvolumen des Fonds von der prospektierten Größe abweichen.

Abbildung 7: Aufteilung Platzierungsvolumen 2019 nach Angebotsvolumen der jeweiligen Jahre (in Mio. Euro)



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

Ausblick

Für das Jahr 2020 erwartet Scope einen leichten Rückgang der Emissionsaktivitäten der Publikums-AIF und ein prospektiertes Emissionsvolumen von leicht unterhalb einer Milliarde Euro. Sachwerte, allen voran Immobilien, erfreuen sich zwar im Umfeld weiterhin extrem niedriger Zinsen und des dadurch verursachten Anlagedrucks nach wie vor großer Beliebtheit, die dadurch hervorgerufene Konkurrenz unter Investoren treibt jedoch die Preise und führt zu entsprechend sinkenden Renditen. Dies wiederum erschwert nach wie vor die Konzeption geschlossener Publikums-AIF mit attraktiven Renditen, weshalb eine signifikante Ausweitung der Emissionsaktivitäten aus Sicht von Scope kurzfristig nicht zu erwarten ist.

Hinsichtlich des Platzierungsvolumens rechnet Scope mit einem Wert auf einem ähnlich hohen Niveau wie 2018 (rund 1,1 Mrd. Euro). Dies liegt in dem aus dem Jahr 2019 verbliebenen Überhang in Höhe von rund 500 Mio. Euro und in dem von Scope für das Jahr 2020 prognostizierten Emissionsvolumen begründet.

Hinsichtlich der Assetklassen geht Scope davon aus, dass Immobilien das Platzierungsvolumen weiterhin deutlich dominieren werden, allerdings auf etwas niedrigerem Niveau als im Jahr 2019. Dafür sollte die Assetklasse Private Equity weiter an Bedeutung gewinnen.

Anfang April 2020 wird Scope die Quartalerfassung des ersten Quartals 2020 sowohl für geschlossene Publikums-AIF als auch für Vermögensanlagen veröffentlichen. Diese stellt einen Überblick des neu auf den Markt gekommenen Angebots für die ersten drei Monate dieses Jahres dar.

Zur Auswertung

Für diese Erhebung hat Scope alle Kapitalverwaltungsgesellschaften bzw. Asset Manager angeschrieben, deren Publikums-AIF im Zeitraum 2016 bis 2019 von der BaFin eine Vertriebszulassung erhalten haben. Die Umfrage wurde von der Scope Analysis GmbH im Zeitraum 31.01. bis 24.02.2020 durchgeführt.

Basis der vorliegenden Auswertung sind die Ergebnisse der Umfrage, öffentlich verfügbare Informationen und direkte Informationen der Anbieter. Scope hat von vereinzelt erhaltenen Antworten keine Antwort erhalten; für diese wurden die Platzierungszahlen geschätzt. Der geschätzte Anteil am Platzierungsvolumen 2019 liegt dabei bei weniger als 8%.



Platzierungszahlen 2019

Geschlossene Publikums-AIF

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 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Analysis GmbH, Scope Investor Services GmbH, Scope Risk Solutions GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scopes Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen und die damit verbundenen Recherchen und Kreditbewertungen begleiten, stammen aus Quellen, die Scope als verlässlich und genau erachtet. Scope kann die Verlässlichkeit und Genauigkeit der Informationen und Daten jedoch nicht eigenständig nachprüfen. Scopes Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen oder damit verbundene Recherchen und Kreditbewertungen werden in der vorliegenden Form ohne Zusicherungen oder Gewährleistungen jeglicher Art bereitgestellt. Unter keinen Umständen haftet Scope bzw. haften ihre Direktoren, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und andere Vertreter gegenüber Dritten für direkte, indirekte, zufällige oder sonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die sich aus der Verwendung von Scopes Ratings, Rating-Berichten, Rating-Beurteilungen, damit verbundenen Recherchen oder Kreditbewertungen ergeben. Ratings und andere damit verbundene, von Scope veröffentlichte Kreditbewertungen werden und müssen von jedweder Partei als Beurteilungen des relativen Kreditrisikos und nicht als Tatsachenbehauptung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Wertpapieren angesehen werden. Die Performance in der Vergangenheit prognostiziert nicht unbedingt zukünftige Ergebnisse. Ein von Scope ausgegebener Bericht stellt kein Emissionsprospekt oder ähnliches Dokument in Bezug auf eine Schuldverschreibung oder ein emittierendes Unternehmen dar. Scope publiziert Ratings und damit verbundene Recherchen und Beurteilungen unter der Voraussetzung und Erwartung, dass die Parteien, die diese nutzen, die Eignung jedes einzelnen Wertpapiers für Investitions- oder Transaktionszwecke selbstständig beurteilen werden. Scopes Credit Ratings beschäftigen sich mit einem relativen Kreditrisiko, nicht mit anderen Risiken wie Markt-, Liquiditäts-, Rechts- oder Volatilitätsrisiken. 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 Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.