

# Emissionsaktivitäten 1. Halbjahr 2022

## Geschlossene Publikums-AIF



Die Ratingagentur Scope hat die im 1. Halbjahr dieses Jahres emittierten geschlossenen Publikums-AIF erfasst: Insgesamt wurden zwölf Fonds mit einem Emissionsvolumen von rund 600 Mio. Euro von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Das geplante Eigenkapitalvolumen stieg damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14%, die Anzahl sank um 25%. Das Neuangebot wird weiterhin von Immobilienfonds dominiert. Vier großvolumige Fonds stellen rund 76% und ein einzelner Initiator sogar die Hälfte des Angebotsvolumens. Nur zwei Artikel-8-Produkte befinden sich unter den neuen Fonds.

Im Markt für geschlossene Publikums-AIF lag das prospektierte Angebotsvolumen mit rund 600 Mio. Euro im 1. Halbjahr dieses Jahres ungefähr 74 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres mit rund 525 Mio. Euro. Insgesamt wurden zwölf Publikums-AIF von der BaFin zum Vertrieb zugelassen; dies sind vier weniger als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres.

**Tabelle 1: Vertriebszugelassene Publikums-AIF im 1. Halbjahr 2022**

Assetklasse	Publikums-AIF	KVG	Artikel-8-Fonds*	Datum Vertriebszulassung
Immobilien	HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH	Nein	Nachmeldung Q1 2022
Immobilien	DFV Hotel Kaiserslautern	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG	Nein	Nachmeldung Q1 2022
Immobilien	Paribus Beschaffungsamt Bonn	Paribus Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	Nein	13.01.2022
Immobilien	DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III	DF Deutsche Finance Investment GmbH	Nein	10.01.2022
Immobilien	PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	Ja	29.03.2022
Immobilien	Hahn Pluswertfonds 179 – Baumarkportfolio	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	Nein	31.03.2022
Private Equity	MIG Fonds 17	MIG Capital AG	Ja	01.04.2022
Private Equity	RWB Direct Return 4	RWB PrivateCapital Emissionshaus AG	Nein	01.04.2022
Private Equity	Variend Residential I	ADREALIS Service-Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	Nein	20.05.2022
Private Equity	Gallus Immobilien Wohnbau 1	ADREALIS Service-Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	Nein	13.06.2022
Immobilien	DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV	DF Deutsche Finance Investment GmbH	Nein	13.06.2022
Immobilien	PROJECT Metropolen 22	PROJECT Investment AG	Nein	13.06.2022

Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften; Darstellung: Scope Fund Analysis; \*Klassifizierung als sogenannte Artikel-8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung durch die BaFin

### Analysten

Stephanie Lebert  
+49 69 6677389 44  
[s.lebert@scopeanalysis.com](mailto:s.lebert@scopeanalysis.com)

Hosna Houbani, CFA  
+49 69 6677389 55  
[h.houbani@scopeanalysis.com](mailto:h.houbani@scopeanalysis.com)

Sonja Knorr  
+49 30 27891 141  
[s.knorr@scopeanalysis.com](mailto:s.knorr@scopeanalysis.com)

### Business Development

Christian Michel  
+49 69 6677389 79  
[c.michel@scopegroup.com](mailto:c.michel@scopegroup.com)

### Presse/Redaktion

Christoph Platt  
+49 30 27891 112  
[c.platt@scopegroup.com](mailto:c.platt@scopegroup.com)

### Weitere Veröffentlichungen

Geschlossene AIF – Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2021  
Januar 2022

Geschlossene AIF – Emissionsaktivitäten Q3 2021  
November 2021

### Scope Fund Analysis GmbH

Lennestraße 5  
10785 Berlin

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

[info@scopeanalysis.com](mailto:info@scopeanalysis.com)  
[www.scopeexplorer.com](http://www.scopeexplorer.com)

Bloomberg: SCOP

**Durchschnittliches Eigenkapital von rund 50 Mio. Euro****Vier großvolumige AIF im 1. Halbjahr – zwei davon >100 Mio. Euro**

Die zwölf neuen Fonds verfügen im Durchschnitt über ein prospektiertes Eigenkapital von rund 50 Mio. Euro. Unter dem Neuangebot befinden sich vier großvolumige Fonds mit einem Eigenkapital von jeweils mehr als 50 Mio. Euro. Zu diesen zählen der „PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt“, der „MIG Fonds 17“ sowie die beiden Fonds der DF Deutsche Finance – „DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III“ und „DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV“.

Auf diese vier Fonds entfällt in Summe ein Angebotsvolumen von rund 453 Mio. Euro bzw. 76%.

**Größter Fonds mit rund 202 Mio. Euro: DF Investment Fund 21**

Der „DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV“ prospektiert ein Volumen in Höhe von 210 Mio. US-Dollar. Umgerechnet in Euro zum Stichtag seiner Vertriebszulassung am 13.06. beläuft sich das Volumen damit auf rund 202 Mio. Euro. Mit diesem Volumen ist er der größte unter den zwölf im 1. Halbjahr 2022 aufgelegten Fonds. Der „MIG Fonds 17“ strebt ein Eigenkapitalvolumen in Höhe von 105 Mio. Euro an und liegt damit auf Rang 2. Drittgrößter Fonds ist der „DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III“ (prospektiertes Eigenkapitalvolumen 105 Mio. US-Dollar; umgerechnet rund 93 Mio. Euro). Der „PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt“ plant mit einem Eigenkapitalvolumen in Höhe von 54 Mio. Euro und liegt damit auf Rang 4. Die restlichen acht Fonds weisen im Durchschnitt ein prospektiertes Eigenkapital von rund 18 Mio. Euro auf.

**1. Halbjahr 2021: Eigenkapital im Durchschnitt bei 33 Mio. Euro**

Zum Vergleich: Im 1. Halbjahr 2021 befanden sich unter den 16 aufgelegten Publikums-AIF ebenfalls vier Produkte mit einem Volumen von mehr als 50 Mio. Euro („Wealthcap Portfolio 6“ mit rund 70 Mio. Euro; „Immobilienportfolio Deutschland I“ und „DFI Wohnen 1“ mit jeweils rund 53 Mio. Euro sowie der „DF Deutsche Finance Investment Fund 17 - Club Deal Boston II“ mit umgerechnet rund 50 Mio. Euro). Diese 16 Fonds verfügten im Durchschnitt über ein prospektiertes Eigenkapital von rund 33 Mio. Euro.

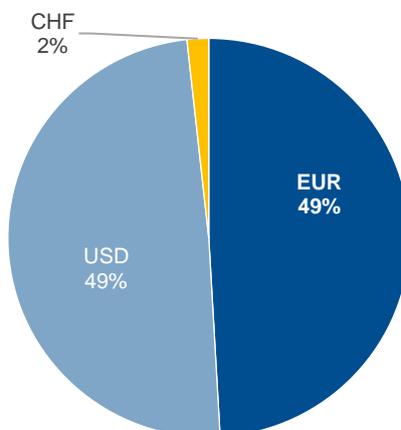
**DF Deutsche Finance stellt mit zwei AIF rund 294 Mio. Euro****Einzelner Initiator stellt rund die Hälfte des Angebotsvolumens**

Gemessen am prospektierten Eigenkapitalvolumen vereint der Initiator DF Deutsche Finance aus München mit den zwei Fonds aus der Club Deal Boston-Reihe ein Angebotsvolumen in Höhe von rund 294 Mio. Euro auf sich, was ungefähr 50% des Neuangebots des 1. Halbjahres 2022 entspricht. Der „DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III“ investiert in eine Immobilienprojektentwicklung mit überwiegend Labor- und Büroflächen im Großraum Boston, USA. Der „DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV“ investiert in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien und in mehrere Grundstücke gleichfalls im Großraum Boston, USA.

**Neun Euro-Fonds, zwei USD-Fonds und ein CHF-Fonds****Drei Fonds notieren in Fremdwährung – US-Dollar und CHF**

Unter den zwölf angebotenen AIF befinden sich drei Fonds, die in Fremdwährung notieren. Von den drei Fremdwährungsfonds sind zwei in US-Dollar denominated und einer in Schweizer Franken. Auf die beiden US-Dollar-Fonds der DF Deutsche Finance entfallen rund 50% des Angebotsvolumens. Der Private-Equity-Fonds „Gallus Immobilien Wohnbau 1“ notiert in Schweizer Franken (rund 2% des Angebotsvolumens) und plant, ein Portfolio an direkten Unternehmensbeteiligungen mit Fokus Baurärgeschäft in der Schweiz aufzubauen.

**Abbildung 1: Aufteilung des prospektierten Eigenkapitalvolumens nach Währung (in Prozent)**



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

**Acht der zwölf AIF sind Immobilienfonds**

**Sechs Immobilienfonds mit Fokus Deutschland**

### Acht Immobilienfonds dominieren das Neuangebot

Mit acht Immobilienfonds wird das Neuangebot weiterhin durch die Assetklasse Immobilien bestimmt. Ergänzt wird das Angebot durch vier Private-Equity-Fonds (25,4% des Angebotsvolumens). Sechs der acht Immobilienfonds investieren auf dem deutschen (25,4%) und zwei auf dem US-Immobilienmarkt (49,2%).

Die sechs Immobilienfonds mit Fokus auf Deutschland weisen ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen von rund 152 Mio. Euro auf. Dies entspricht rund 25% des gesamten Neuangebots des 1. Halbjahres 2022.

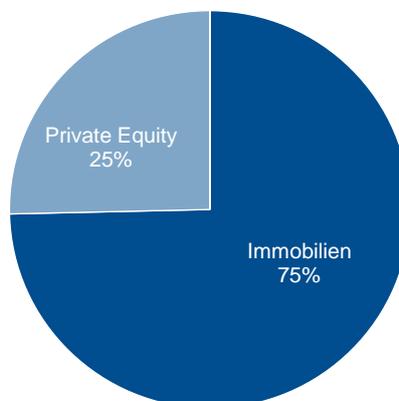
Der „Hahn Pluswertfonds 179 – Baumarktportfolio“ investiert in ein Portfolio aus drei Handelsimmobilien, die sich in Herzogenrath und Hückelhoven (jeweils Nordrhein-Westfalen) und Schwandorf (Bayern) befinden, der „DFV Hotel Kaiserslautern“ in das Drei-Sterne-Business- und Freizeithotel Hotel Holiday Inn Express in Kaiserslautern. Der „HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio“ plant den Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios durch Investitionen auf dem Zweitmarkt. Der „PROJECT Metropolen 22“ legt seinen Schwerpunkt auf Immobilienprojektentwicklungen im Segment Wohnen. Der „PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt“ investiert in ein gemischt genutztes Anlageobjekt (Büro-, Freizeit- und Laborflächen) in Heidelberg. Der Fonds „Paribus Beschaffungsamt Bonn“ investiert in ein Büro- und Verwaltungsgebäude in Bonn, das an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet ist.

### Vier Private-Equity-Fonds ergänzen das Neuangebot

Unter den zwölf neu zugelassenen Publikums-AIF entfallen folgende vier Fonds auf die Assetklasse Private Equity: „MIG Fonds 17“, „RWB Direct Return 4“, „Variend Residential I“ und „Gallus Immobilien Wohnbau 1“. Wobei die beiden letztgenannten auch wieder einen Immobilienbezug aufweisen.

Diese vier AIF vereinen ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen in Höhe von rund 152 Mio. Euro auf sich, was rund 25% des gesamten Neuangebots der ersten Hälfte dieses Jahres entspricht.

**Abbildung 2: Aufteilung prospektiertes Eigenkapitalvolumen nach Assetklassen (in Prozent)**



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

### Neun von zwölf Fonds sind risikogemischt

Risikogemischte AIF müssen gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in mindestens drei Objekte investieren oder eine diversifizierte Mieterstruktur aufweisen. Diese Kriterien erfüllen neun der zwölf im ersten Halbjahr 2022 neu zugelassenen Publikums-AIF, die insgesamt rund 90% des prospektierten Eigenkapitalvolumens (537 Mio. Euro) auf sich vereinen.

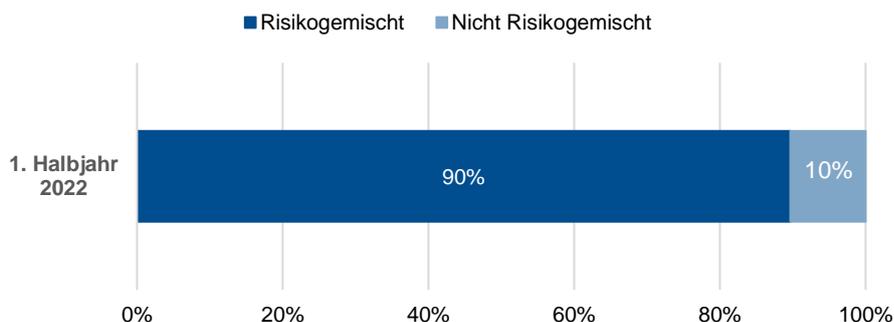
#### Sechs der risikogemischten Fonds als Blindpool konzipiert

Sechs der neun risikogemischten Publikums-AIF sind als Blindpools bzw. Semi-Blindpools konzipiert, bei denen zwar die Investitionskriterien feststehen, die Investitionsobjekte aber noch nicht bzw. nur zum Teil. Unter den neun risikogemischten Fonds befinden sich drei AIF, die entweder in mindestens drei Anlageobjekte investieren oder die Risikomischung durch eine diversifizierte Mieterstruktur erreichen.

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

Zu den drei nicht risikogemischten Publikums-AIF zählen: „Hahn Pluswertfonds 179 – Bauportfolio“, „DFV Hotel Kaiserslautern“ und „Paribus Beschaffungsmittel Bonn“.

**Abbildung 3: Aufteilung prospektiertes Eigenkapitalvolumen nach Risikomischung**



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

### Nur zwei der zwölf Fonds sind als Artikel-8-Fonds klassifiziert

Unter den zwölf angebotenen AIF des 1. Halbjahres 2022 erfüllen nur zwei Fonds die Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor gemäß Artikel 8.

**Tabelle 2: Liste Artikel-8-Produkte des Neuangebots 1. Halbjahr 2022**

Assetklasse	Publikums-AIF	Kapitalverwaltungsgesellschaft
Immobilien	PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Private Equity	MIG Fonds 17	MIG Capital AG

Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften

Zum Hintergrund: Gemäß o.g. Offenlegungsverordnung müssen Kapitalverwaltungsgesellschaften seit dem ersten Quartal 2021 ihr Handeln in Bezug auf Nachhaltigkeit transparent machen. Danach werden Finanzprodukte in drei Kategorien unterteilt:

- Artikel-9-Produkte (Impact-Produkte) – definiertes Nachhaltigkeitsziel
- Artikel-8-Produkte (ESG-Produkte) – ökologische oder soziale Merkmale
- Artikel-6-Produkte (sonstige Finanzprodukte)

### Ausblick

Scope erwartet weiterhin für das Jahr 2022 eine Erhöhung des Emissionsvolumens der geschlossenen Publikums-AIF auf wieder eine Milliarde Euro nach 764 Mio. Euro im Jahr 2021 (2020: 839 Mio. Euro). Dies liegt darin begründet, dass zum einen das prospektierte Emissionsvolumen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres bereits rund 600 Mio. Euro beträgt und zum anderen mit dem „Jamestown 32“ des Kölner Initiators Jamestown ein großvolumiger AIF im dritten Quartal dieses Jahres auf den Markt kommen soll. Hinsichtlich der Assetklassen rechnet Scope mit einer Dominanz der Immobilienfonds und einem Anteil der Assetklasse Private Equity in etwa auf dem Niveau von 2021.

Maßgeblich für die künftige Entwicklung werden die Folgen der aktuellen Situation hinsichtlich Corona, des Krieges in Europa, der Zinswende, der Inflation und der Energiekrise sein. Gerade für langfristige Anlagen in illiquiden Vermögenswerten, für deren Entwicklung aktuell hohe Unsicherheiten bestehen, kann dies weiter zu negativen Auswirkungen im Angebotsvolumen und vor allem in der Angebotszusammensetzung führen. Dies ist besonders vor dem Hintergrund des aktuell unsicheren und volatilen Marktumfelds im Hinblick auf die unterschiedlichen Anlagestrategien herausfordernd.

Besonders im Immobilienbereich sieht sich die Branche der geschlossenen Fonds Herausforderungen gegenüber. Im Fall von Mieterinsolvenzen besteht ein deutlich höheres Risiko als bei breit diversifizierten Fonds. Das gestiegene Zinsniveau verteuert Finanzierungen, was die Renditen von neu zu strukturierenden Immobilienfonds und noch zu investierenden Blind-Pool-Konstruktionen belasten kann.

ESG ist darüber hinaus ein relevantes Investmentthema. Vor dem Hintergrund der neuen Anforderungen für den Produktvertrieb, die aus der MIFID II resultieren und am 2. August in Kraft getreten sind, wird auch die Ausgestaltung der Produkte nach SFDR, Taxonomie und hinsichtlich der Berücksichtigung der Angaben zu nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen PAIs (Principal Adverse Impact) immer relevanter. Umso erstaunlicher ist es, dass von den im ersten Halbjahr 2022 lancierten und für den Vertrieb vorgesehenen Fonds nur zwei überhaupt nach Artikel 8 ausgestaltet wurden.



## **Emissionsaktivitäten 1. Halbjahr 2022**

### **Geschlossene Publikums-AIF**

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach ESG-Produkten werden besonders Infrastrukturprodukte, allen voran aus dem Bereich erneuerbare Energien, an Bedeutung gewinnen. Scope sieht hier vermehrt Bestrebungen, Privatanlegern diversifizierte Produkte an die Hand zu geben. Dies geschieht jedoch vermehrt in offenen Vehikeln, beispielsweise im Regulierungsmantel des ELTIF oder künftig auch des Infrastruktur-Sondervermögens. Es bleibt abzuwarten, ob sich das Angebot auch in geschlossenen Strukturen erweitern wird.



## Emissionsaktivitäten 1. Halbjahr 2022

### Geschlossene Publikums-AIF

#### Scope Fund Analysis GmbH

##### Headquarters Berlin

Lennéstraße 5  
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891-0

[info@scopeanalysis.com](mailto:info@scopeanalysis.com)

[www.scopeexplorer.com](http://www.scopeexplorer.com)

##### Frankfurt am Main

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

Tel. +49 69 66 77 389-0

#### Nutzungsbedingungen/Haftungsausschluss

© 2022 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Ratings UK Limited, Scope Fund Analysis GmbH, Scope Innovation Lab GmbH und Scope ESG Analysis 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 selbständig 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.