

## Emissionsvolumen geschlossener AIF im ersten Quartal 2015 gering

**Der mit Abstand größte Fonds, der in Q1 2015 emittiert wurde, ist der REAL I.S. - Grundvermögen. Er allein hat ein angestrebtes EK-Volumen von mindestens 125 Mio. Euro. Das entspricht mehr als der Hälfte des gesamten Emissionsvolumens in Q1. Das maximal angestrebte Eigenkapitalvolumen des REAL I.S. - Grundvermögen beträgt sogar bis zu 400 Mio. Euro. Was sind die Gründe für den Rückgang des Emissionsvolumens? Zahlreiche der großen Emissionshäuser haben ihre ersten Fonds im neuen regulatorischen Gewand des KAGB bereits Ende 2014 emittiert und konzentrieren sich nun zunächst auf den Vertrieb. Der Vertrieb an Privatanleger gestaltet sich jedoch zum Teil schwierig. Vor allem für Anbieter ohne Bankenhintergrund und entsprechenden Vertriebskanal gestaltet sich die Platzierung herausfordernd. Darüber hinaus gibt es für das vergleichsweise geringe Emissionsvolumen auch Gründe auf der Angebotsseite: Attraktive Sachwertinvestments sind weiterhin rar bzw. nur zu hohen Preisen erhältlich. Dies erschwert die Konzeption von Fonds mit attraktiven Zielrenditen.**

**In Q1 2015 wurden nur 7 geschlossene Publikums-AIF mit einem gesamten Eigenkapitalvolumen von 218 Mio. Euro emittiert. In Q4 2014 waren es noch 13 Fonds mit einem geplanten Eigenkapitalvolumen von 553 Mio. Euro. Das entspricht einem Rückgang um 60,6%.**

Der mit Abstand größte Fonds, der in Q1 2015 emittiert wurde, ist der REAL I.S. - Grundvermögen. Er allein hat ein angestrebtes EK-Volumen von mindestens 125 Mio. Euro. Das entspricht mehr als der Hälfte des gesamten Emissionsvolumens in Q1. Das maximal angestrebte Eigenkapitalvolumen des REAL I.S. - Grundvermögen beträgt sogar bis zu 400 Mio. Euro.

Was sind die Gründe für den Rückgang des Emissionsvolumens? Zahlreiche der großen Emissionshäuser haben ihre ersten Fonds im neuen regulatorischen Gewand des KAGB bereits Ende 2014 emittiert und konzentrieren sich nun zunächst auf den Vertrieb. Der Vertrieb an Privatanleger gestaltet sich jedoch zum Teil schwierig. Vor allem für Anbieter ohne Bankenhintergrund und entsprechenden Vertriebskanal gestaltet sich die Platzierung herausfordernd.

Darüber hinaus gibt es für das vergleichsweise geringe Emissionsvolumen auch Gründe auf der Angebotsseite: Attraktive Sachwertinvestments sind weiterhin rar bzw. nur zu hohen Preisen erhältlich. Dies erschwert die Konzeption von Fonds mit attraktiven Zielrenditen.

### **Immobilienfonds dominieren immer stärker**

Im ersten Quartal dieses Jahres investierten 6 der 7 AIF in Immobilien. In Q4 2014 waren es dagegen nur 6 von 13 emittierten Fonds. Seit Inkrafttreten des KAGB entfallen fast 60% der neuen Fonds auf das Immobilien-Segment. Dieser starke Fokus auf Immobilien ist vor allem mit der bei Anlegern weiterhin hohen Risikoaversion zu erklären. Für Anleger wird die Assetklasse Immobilien nach wie vor mit Substanzerhalt und Stabilität assoziiert.

### **Anfänglich Weichkosten fallen weiter**

Der Trend zu sinkenden Initialkosten setzt sich fort. In Q1 2015 betragen die durchschnittlichen Weichkosten (ohne Agio) durchschnittlich 9,7% des Eigenkapitals. In Q4 2014 waren es noch durchschnittlich 12,3%. (Ein zusätzliches Agio in Höhe von 5% ist jedoch nach wie vor der Regelfall).

Zum Vergleich: Die anfänglichen Initialkosten der von Scope untersuchten Fonds aus den Jahren vor Umsetzung der AIF-Richtlinie betragen im Durchschnitt 15,4% des Eigenkapitals. Siehe dazu auch Scopes [Mitteilung vom 21. Januar 2015](#).

### **Ausblick**

Scope geht davon aus, dass sich das Emissionsvolumen in Q2 wieder belebt. Mehrere Anbieter haben AIF konkret in der Konzeption. Darüber hinaus werden sukzessive Unsicherheiten im Genehmigungsprozess mit der BaFin beseitigt. Dies wird die Auflage neuer Fonds beschleunigen.

### **Emissionen geschlossener Publikums-AIF in Q1 2015**

REAL I.S. - Grundvermögen (EK: 125,0 Mio. Euro\* - Scope Rating: BBBAIF )  
IMMAC - Austria Sozialimmobilie XI (EK: 6,8 Mio. Euro - Scope Rating: A-AIF )  
HTB - SHP Nr. 4 (EK: 15,6 Mio. Euro)  
Leonidas - Associates 17 (EK: 10,4 Mio. Euro)  
Project Investment - Project Wohnen 15 (EK: 10,0 Mio. Euro)  
WIDe Fonds 5 (EK: 30,0 Mio. Euro)  
ZBI - Regiofonds Wohnen 1 (EK: 20,0 Mio. Euro)

### **Kontakt:**

Analyst:

Frank Netscher

[f.netscher@scoperatings.com](mailto:f.netscher@scoperatings.com)

Presse:

André Fischer

[a.fischer@scoperatings.com](mailto:a.fischer@scoperatings.com)

Scope Ratings AG

Lennéstr. 5

D-10785 Berlin

Tel: +49 (0)30 / 278 91-150

Fax: +49 (0)30 / 278 91-100

[presse@scoperatings.com](mailto:presse@scoperatings.com)

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

### **Scope Ratings**

Scope Ratings wurde im Jahre 2002 als unabhängige Ratingagentur mit Sitz in Berlin gegründet und bewertet Finanzinstitutionen, Unternehmen, strukturierte Finanzprodukte und Alternative Investmentfonds. Die Ratingagentur hat den Anspruch, mit ihren Analysen und Ratings zu mehr Transparenz und Meinungsvielfalt auf den europäischen Kapitalmärkten beizutragen. Scope

Ratings ist von der ESMA als offiziell registrierte Credit Rating Agency (CRA) in der Europäischen Union zugelassen.

[Scope](#)