

Angebots- und Platzierungszahlen 2025

Geschlossene Publikums-AIF – Neuangebot stark eingebrochen, Platzierungszahlen weiter rückläufig

Die Ratingagentur Scope hat untersucht, wie sich der Markt für geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger im vergangenen Jahr entwickelt hat. Ausgewertet wurden sowohl die Emissionszahlen 2025 (Neuangebot) als auch die Zahlen zum platzierten Eigenkapital.

Ergebnisse der Erfassung des Angebotsvolumens 2025

- Im Markt für geschlossene Publikums-AIF lag das prospektierte Angebotsvolumen mit 369 Mio. Euro im Jahr 2025 um 62% niedriger als 2024 mit 962 Mio. Euro und erreichte damit nicht mal mehr eine halbe Milliarde (siehe Abbildung 1).
- Insgesamt wurden zehn Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen – zehn Fonds weniger als 2024.
- Gründe für den starken Rückgang:
 - Vom Angebotsvolumen des Jahres 2024 (962 Mio. Euro) wurden im Jahr 2024 nur 184 Mio. Euro (19%) platziert, so dass der Rest des prospektierten Eigenkapitals (81% bzw. rund 778 Mio. Euro) im Jahr 2025 zur Platzierung zur Verfügung stand.
 - Nur drei großvolumige Fonds haben ein prospektiertes Eigenkapital von mehr als 50 Mio. Euro und vereinen 47% des Neuangebots auf sich. Unter diesen drei befindet sich kein Fonds mit mehr als 100 Mio. Euro geplantem Eigenkapital.
 - Insbesondere außerhalb der Assetklasse Immobilien legen Anbieter aktuell ELTIFs nach Luxemburger Recht anstatt bzw. zusätzlich zu Publikums-AIF auf. Zu Ersteren zählen hier insbesondere die hep (Assetklasse New Energy) und PATRIZIA (Infrastruktur). Die Anbieter MPE und HMW Emissionshaus haben im Jahr 2024 Private-Equity-Publikums-AIF lanciert und zusätzlich im Jahr 2025 einen ELTIF aufgelegt. Das Produkt von MPE ist unter der deutschen Struktur der Investment-KG aufgelegt, nutzt allerdings den ELTIF-Mantel. Das Produkt von HMW Emissionshaus ist als semi-liquider Publikums-AIF strukturiert.
 - Die Immobilienmärkte schwächeln weiter und Immobilienanlagen sind aufgrund von anderen Anlagealternativen bei Investoren aktuell weniger gefragt.
- Bei allen zehn neu zugelassenen Publikums-AIF handelt es sich um Immobilienfonds. Im Vorjahr hatten Private-Equity-Fonds erstmals den Immobilienfonds den Rang abgelaufen: 53% des Neuangebots 2024 entfielen auf sieben Private-Equity-Fonds mit einem geplanten Eigenkapitalvolumen von 510 Mio. Euro. Elf Immobilienfonds stellten 40% bzw. 384 Mio. Euro des Volumens.
- Gemessen am prospektierten Eigenkapitalvolumen vereinen die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften mit insgesamt sechs geschlossenen Publikums-AIF ein Angebotsvolumen von 281 Mio. Euro auf sich, was 76% des Neuangebots 2025 entspricht. Bei vier der Top 5 Anbieter handelt es sich um Asset Manager mit eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft, bei dem fünften um eine Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Analystin

Stephanie Lebert
+49 69 66773-44
s.lebert@scopeanalysis.com

Team Head

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

Business Development

Felix Hoffmann
+49 30 27891-137
f.hoffmann@scopeanalysis.com

Redaktion/Presse

Christoph Platt
+49 30 27891-112
c.platt@scopegroup.com

Inhaltsverzeichnis

[Teil I: Erfassung des Angebotsvolumens 2025](#)
[Teil II: Platzierungszahlen 2025](#)
[Teil III: Ausblick](#)

- Zwei von zehn Fonds (17% des prospektierten Eigenkapitals) wurden 2025 als US-Fremdwährungsfonds zum Vertrieb zugelassen; die übrigen acht Fonds sind in Euro denominated.
- Im Neuangebot 2025 befinden sich fünf Artikel-8-Fonds gemäß EU-Offenlegungsverordnung (SFDR). Diese machen rund 207 Mio. Euro bzw. mehr als die Hälfte (56%) des Angebotsvolumens aus. Es wurde kein Artikel-9-Fonds im Jahr 2025 zum Vertrieb zugelassen.

Ergebnisse der Auswertung der Platzierungszahlen 2025

- Insgesamt investierten Anleger 2025 rund 438 Mio. Euro in 38 geschlossene Publikums-AIF. Damit sank das platzierte Eigenkapitalvolumen, kommend von 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2022 und 683 Mio. Euro im Jahr 2023, weiter um 134 Mio. Euro (23%) gegenüber dem Jahr 2024 (572 Mio. Euro, 39 AIF).
- Rund 67% des Platzierungsvolumens 2025 stammen aus Angeboten des Jahres 2024, 18% aus dem Neuangebot des Jahres 2025 und 14% aus den Angeboten des Jahres 2023. Die restlichen 2% entfallen auf Angebote des Jahres 2022.
- Folgende fünf Anbieter vereinen ein Volumen von 56% des Gesamtmarktes bzw. rund 244 Mio. Euro des platzierten Eigenkapitalvolumens, verteilt auf acht Fonds, auf sich:
 - Munich Private Equity Funds AG¹ (70,0 Mio. Euro; 2 AIF)
 - HAHN Gruppe (60,4 Mio. Euro; 2 AIF)
 - US Treuhand (49,9 Mio. Euro; 1 AIF)
 - ILG Gruppe (34,1 Mio. Euro; 2 AIF)
 - Primus Valor AG (30,0 Mio. Euro; 1 AIF)
- Der platzierungsstärkste Anbieter Munich Private Equity Funds AG¹ stellt 16% des gesamten Platzierungsvolumens 2025 und führt die Rangliste wie bereits im Vorjahr an.
- Erstmals sind mit der HAHN Gruppe und der ILG Gruppe zwei Anbieter aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel/Nahversorger unter den Top 5 Anbietern vertreten, was aus Sicht von Scope auf die grundsätzliche Resilienz dieses Sektors und die Kundennachfrage zurückzuführen ist.
- Die nach wie vor dominierende Assetklasse Immobilien konnte mit rund 305 Mio. Euro rund 70% des 2025 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen (26 AIF). An zweiter Stelle folgt das Segment Private Equity mit 102,5 Mio. Euro platziertem Eigenkapital (sieben AIF, 23%), an dritter Stelle die Assetklasse Erneuerbare Energien mit 21,4 Mio. Euro (zwei AIF; 5%). Rang 4 besetzt die Assetklasse Infrastruktur mit 7 Mio. Euro (zwei AIF; 2%), Rang 5 Multi-Asset mit 2 Mio. Euro (ein AIF; 0,5%).
- Anleger platzierten ihr Kapital 2025 weit überwiegend (78%) in risikogemischten Publikums-AIF (349 Mio. Euro). Sie nutzen dazu 30 der 38 geschlossenen Publikums-AIF, die einen risikogemischten Anlageansatz verfolgen.
- 90 Mio. Euro flossen in sechs Fremdwährungsfonds (alle sechs in USD denominated), was 20% des Platzierungsvolumens entspricht (EUR-Fonds: 80%). Von diesen sechs US-Dollarfonds entfallen rund 56% auf den „UST XXVI“ der US Treuhand.
- Mehr als drei Viertel des Eigenkapitals (76%; 23 Fonds) floss 2025 in Fonds, die nach Artikel 6 SFDR klassifiziert sind. Rund ein Viertel des Eigenkapitals wurde in 15 Artikel-8- und Artikel-9-Fonds investiert.

¹ RWB PrivateCapital Emissionshaus AG wurde zum 01.01.2025 in Munich Private Equity Funds AG umbenannt.

- Hauptgrund für den weiteren Rückgang des Platzierungsvolumens ist die anhaltende Zurückhaltung von privaten Anlegern aufgrund der relativ hohen Attraktivität festverzinslicher Anlageformen. Dazu kommt die schwierige Situation an den Immobilienmärkten, die dieses, bislang dominierende Segment schwächt. Auch stand den Anlegern ein immer größer werdendes Angebot an ELTIFs zu Verfügung. Negative Meldungen zu Insolvenzen und schlechte Nachrichten im Markt der geschlossenen Fonds in den vergangenen Monaten und Jahren trugen zusätzlich zur Verunsicherung der Anleger bei. Allerdings sind geschlossene Publikums-AIF – anders als offene Immobilienfonds – durch ihre geschlossene Struktur aktuell nicht dem Rückgabedruck seitens der Anleger ausgesetzt, was sie im aktuellen Marktumfeld nicht zu Verkäufen zwingt.

Ausblick

Scope erwartet für 2026, dass die Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF wieder oberhalb des Niveaus des Jahres 2025, aber unterhalb des Jahres 2024 liegen werden.

Mindestens folgende Asset Manager (alphabetische Reihenfolge) wollen im Jahr 2026 geschlossene Publikums-AIF auflegen: BVT, Dr. Peters, HAHN Gruppe, HTB Gruppe, JAMESTOWN, MPE, Ökorenta, PATRIZIA GrundInvest und die US Treuhand. Sie planen geschlossene Publikums-AIF in den Assetklassen Immobilien (darunter drei Anbieter mit Fokus auf US-Immobilien), Private Equity und Erneuerbare Energien. Nach aktuellem Stand könnte das geplante Eigenkapitalvolumen dieser Fonds zwischen 400 und 600 Mio. Euro liegen.

Beim Platzierungsvolumen rechnet Scope für das Jahr 2026 nicht damit, dass die Milliarde-Grenze wieder erreicht wird. Wahrscheinlich ist ein Niveau zwischen 400 Mio. und 800 Mio. Euro. Auch wenn diverse Asset Manager mit neuen Produkten auf den Markt kommen wollen, dürfte die Zurückhaltung privater Anleger und insbesondere die Attraktivität alternativer Anlagen fortbestehen. Auch steht den Anlegern ein wachsendes Angebot an ELTIFs zu Verfügung.

Teil I: Erfassung des Angebotsvolumens 2025

Erklärung: Bei den Werten in Teil I handelt es sich um neu aufgelegte Produkte im Jahr 2025, die mit dem geplanten Eigenkapitalvolumen inkl. Ausgabeaufschlag gemäß Prospektangaben bzw. Angaben der Kapitalverwaltungsgesellschaften ausgewertet wurden. Das tatsächlich platzierte Eigenkapital kann von den Planzahlen abweichen und wird von Scope in Teil II ab Seite 12 erfasst.

Einbruch des Angebotsvolumens 2025 gegenüber 2024

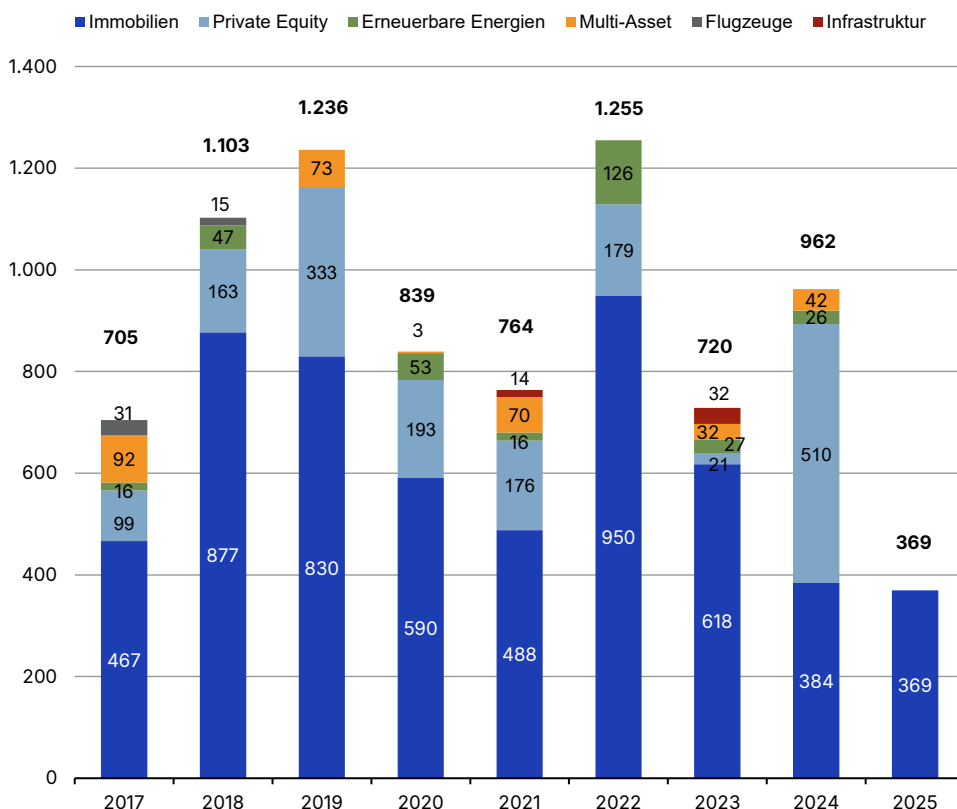
Im Markt für geschlossene Publikums-AIF lag das prospektierte Angebotsvolumen 2025 mit 369 Mio. Euro um 593 Mio. Euro niedriger als 2024. Insgesamt wurden zehn Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen – zehn Fonds weniger als 2024.

Sehr starker Rückgang des Angebotsvolumens um 62%

Nachdem das prospektierte Eigenkapitalvolumen der Publikums-AIF 2018 und 2019 jeweils die Milliarden-Schwelle überschritten hatte, bremste die Corona-Pandemie 2020 und 2021 die Aktivitäten. Im Jahr 2022 konnte die Branche wieder an ihre Vor-Corona-Jahre anknüpfen. Nach einem schwachen Jahr 2023 (720 Mio. Euro) kratzte das prospektierte Angebotsvolumen 2024 mit 962 Mio. Euro wieder an der Milliarden-Schwelle. Im Jahr 2025 sank es jedoch drastisch um 62% gegenüber dem Vorjahr und erreichte mit 369 Mio. Euro nicht einmal mehr eine halbe Milliarde – der niedrigste Wert des in untenstehender Grafik abgebildeten Zeitraums 2017 bis 2025. (siehe Abbildung 1).

Angebotsvolumen nicht einmal mehr eine halbe Milliarde groß

Abbildung 1: Entwicklung prospektiertes Eigenkapital* (in Mio. Euro) von 2017 bis 2025



* inkl. Ausgabeaufschlag; Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften

Gründe für den starken Rückgang des Angebotsvolumens

- Vom Angebotsvolumen des Jahres 2024 (962 Mio. Euro)² wurden im Jahr 2024 nur 184 Mio. Euro (19%) platziert, so dass der Rest des prospektierten Eigenkapitals (81% bzw. rund 778 Mio. Euro) im Jahr 2025 zur Platzierung zur Verfügung stand.
- Nur drei großvolumige Fonds haben ein prospektiertes Eigenkapital von mehr als 50 Mio. Euro und vereinen 47% des Neuangebots 2025 auf sich. Unter diesen drei befindet kein Fonds mit mehr als 100 Mio. Euro geplantem Eigenkapital. Zum Vergleich: Unter dem Neuangebot 2024 befanden sich sechs Fonds mit einem Eigenkapital von mehr als 50 Mio. Euro, davon zwei mit jeweils einem Eigenkapital >100 Mio. Euro. Diese sechs Fonds vereinten rund 59% des Neuangebots 2024 auf sich.
- Insbesondere außerhalb der Assetklasse Immobilien legen aktuell Anbieter ELTIFs nach Luxemburger Recht anstatt bzw. zusätzlich zu Publikums-AIF auf. Zu Ersteren zählen hier insbesondere die hep (Assetklasse New Energy) und PATRIZIA (Infrastruktur). Die Anbieter MPE und HMW Emissionshaus haben im Jahr 2024 Private Equity-Publikums-AIF lanciert und zusätzlich im Jahr 2025 einen ELTIF aufgelegt. Das Produkt von MPE ist unter der deutschen Struktur der Investment-KG aufgelegt³, nutzt allerdings den ELTIF-Mantel. Das Produkt von HMW Emissionshaus ist als semi-liquider Publikums-AIF strukturiert.
- Die Immobilienmärkte schwächeln weiter und Immobilienanlagen sind aufgrund von anderen Anlagealternativen bei Investoren aktuell weniger gefragt.

Drei Fonds mit mehr als 50 Mio. Euro prospektiertem Eigenkapital

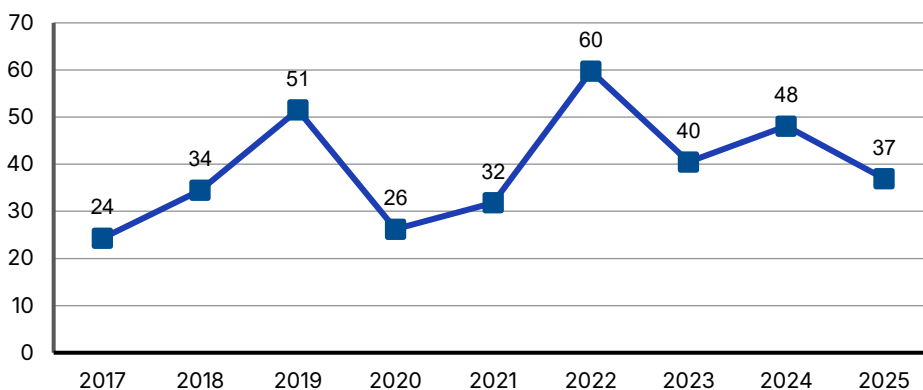
Anbieter legen ELTIFs anstatt oder zusätzlich zu Publikums-AIF auf

Rückgang des Durchschnittsvolumens um rund 30%

Die zehn Fonds des Jahres 2025 verfügen im Durchschnitt über ein prospektiertes Eigenkapital von 37 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Durchschnittsvolumen damit um 30% gesunken. Vom Höchstwert der vergangenen neun Jahre (60 Mio. Euro im Jahr 2022) hat sich das Durchschnittsvolumen weiter entfernt (siehe Abbildung 2).

Durchschnittliches Eigenkapital von rund 37 Mio. Euro

Abbildung 2: Durchschnittliches prospektiertes Eigenkapitalvolumen pro Fonds (in Mio. Euro)



Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften

² Von dem Neuangebot des Jahres 2024 – 20 Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von 962 Mio. Euro – konnten nur 16 Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 845 Mio. Euro von Anlegern tatsächlich 2024 gezeichnet werden, da die restlichen vier Fonds ihren Vertrieb erst im Jahr 2025 gestartet haben.

³ Dieses Produkt ist in dieser Studie nicht explizit berücksichtigt.

Drei großvolumige AIF, keiner mit über 100 Mio. Euro Eigenkapital

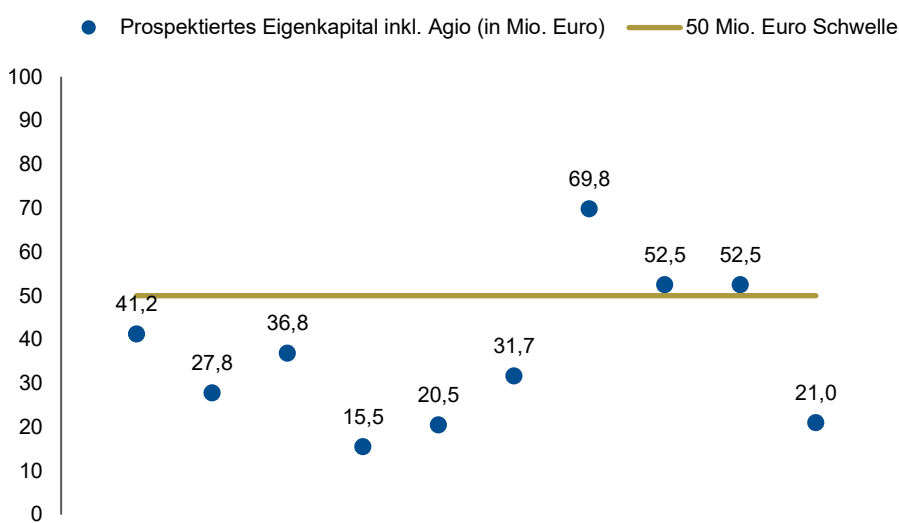
Zu den drei größten Fonds des Neuangebots 2025 zählen:

Der „Paribus Technologiezentrum Berlin⁴“ der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verfügt über ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen von 69,8 Mio. Euro.

Alle drei großvolumigen AIF sind in Euro denominated

Der „Jamestown Europa“ der Jamestown US-Immobilien GmbH und der „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09“ der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH planen jeweils mit einem prospektierten Angebotsvolumen von 52,5 Mio. Euro, was jeweils rund 14% des Angebotsvolumens des Jahres 2025 entspricht.

Abbildung 3: Geplantes Eigenkapitalvolumen je Fonds im Jahr 2025 (in Mio. Euro; X-Achse stellt den Jahresverlauf dar)



Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften

Acht von zehn Fonds notieren in Euro und zwei in US-Dollar

Zwei von zehn Fonds (17% des prospektierten Eigenkapitals) wurden 2025 als US-Fremdwährungsfonds zum Vertrieb zugelassen; die übrigen acht Fonds sind in Euro denominated.

Rund 17% des Angebotsvolumens sind US-Dollar-Produkte

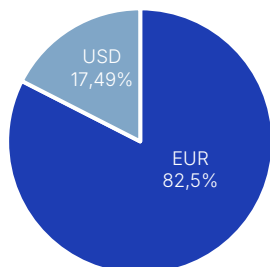
Der „Pangaea Life Institutional Co-Invest US Residential“ der Pangaea Life (KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH) plant, in ein diversifiziertes Portfolio baureifer Neubauprojekte im Segment „multifamily residential“ in wachstumsstarken Metropolregionen der USA zu investieren.

Der „BVT Residential USA 21“ der BVT (KVG: derigo GmbH & Co. KG) plant die Investition in mindestens zwei Projektentwicklungen von Class-A-Apartmentanlagen (Multi-Family-Residential) an der Ostküste der USA.

Zum Vergleich: 2024 wurden rund 22% des prospektierten Eigenkapitals (vier Fonds) als Fremdwährungsfonds zum Vertrieb zugelassen. Die restlichen 16 Fonds waren Euro denominated.

⁴ Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) aufgelegt und soll im Rahmen einer Kapitalerhöhung auch neuen Anlegern zugänglich gemacht werden.

Abbildung 4: Prospektiertes Eigenkapitalvolumen 2025 nach Währung (in Mio.)

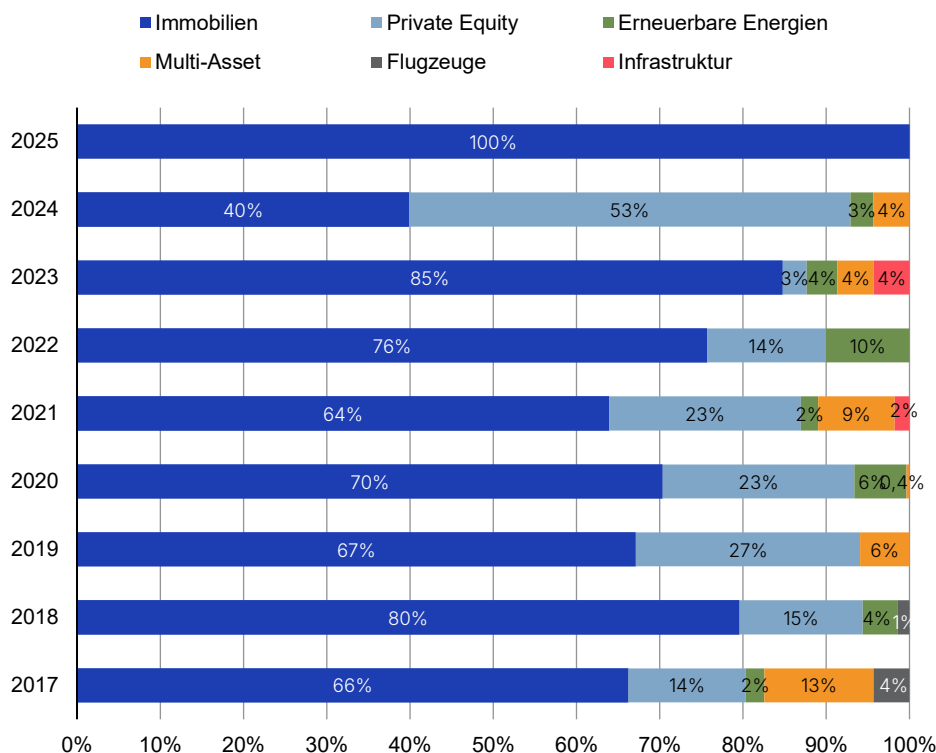


Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften

Ausschließlich Immobilienfonds im Neuangebot 2025

Bei allen zehn neu zugelassenen Publikums-AIF des Jahres 2025 handelt es sich um Immobilienfonds. Dies liegt darin begründet, dass insbesondere außerhalb des Assetklasse Immobilien aktuell Anbieter ELTIFs anstatt bzw. zusätzlich zu Publikums-AIF auflegen (siehe Seite 5). Zu 100% Immobilienfonds

Abbildung 5: Aufteilung Angebotsvolumen nach Assetklassen von 2017 bis 2025



Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften

Von diesen zehn Immobilienfonds investieren zwei auf dem US-amerikanischen, einer auf dem europäischen und sechs auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Bei den zwei US-Fonds handelt es sich um die auf Seite 6 beschriebenen Fonds „Pangaea Life Institutional Co-Invest US Residential“ und „BVT Residential USA 21“.

Als einziger europäischer Immobilienfonds ist der „Jamestown Europa“ der Jamestown US-Immobilien GmbH zu nennen, der in gemischt genutzte Quartiere und Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Wohnimmobilien in den wichtigsten Metropolregionen ausgewählter Länder der Eurozone (insbesondere Deutschland, den Niederlanden, Spanien und Portugal) investieren will.

Zu den sechs deutschen Immobilienfonds gehören folgende Fonds:

Der „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus“ von Primus Valor (KVG: Alpha Ordinatum GmbH) soll mindestens zu 75% in deutsche Wohnimmobilien investieren, wobei der Fokus auf Mittel- und Oberzentren liegt.

Gemäß der Investitionsstrategie des „ILG Beteiligungsfonds 45“ der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft soll ein diversifiziertes Portfolio mit drei langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobiliën an deutschen Standorten erworben werden.

Der „Hahn Pluswertfonds 183 - Fachmarktzentrum Diez“ des Initiators Hahn-Gruppe (KVG: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) investiert in ein Fachmarktzentrum in Diez in Rheinland-Pfalz. Ankermieterin ist die REWE Group, die am Standort einen großflächigen Lebensmittelmarkt und einen Getränkemarkt betreibt.

Der Fonds „HL Invest neustädter, Gießen“ der HANNOVER LEASING Investment GmbH investiert in das in der Innenstadt von Gießen gelegene gleichnamige Versorgungszentrum mit Parken, Fitness, Kita, Gesundheit, Einkaufen und Büro.

Der Fonds „Paribus Technologiezentrum Berlin⁵“ der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH investiert in ein langfristig an die BSH Hausgeräte GmbH vermietetes Technologiezentrum in Berlin. Die Immobilie ist im Stadtteil Siemensstadt im Berliner Bezirk Spandau gelegen.

Der „HTB 15. Immobilien Zweitmarktportfolio“ (KVG: HTB Hanseatische Fondshaus GmbH) plant, ein Portfolio an Immobilienbeteiligungen mit breiter Streuung der Investitionen in ausgewählte Büro-, Handels-, Pflege-, Hotel-, Logistik- und Wohnimmobilien aufzubauen.

Die Investmentstrategie des „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliën Fonds 09“ (KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH) sieht Anlagen in ausgewählte deutsche Nahversorgungsimmobiliën (Lebensmittelmärkte, Discounter und kleinere Versorgungszentren mit bonitätsstarken Mietern) vor.

Im Jahr 2024 hatten Private-Equity-Fonds erstmals den Immobilienfonds den Rang abgelaufen: 53% des Neuangebots 2024 entfielen auf sieben Private-Equity-Fonds mit einem geplanten Eigenkapitalvolumen von 510 Mio. Euro. Elf Immobilienfonds stellten 40% bzw. 384 Mio. Euro des Volumens. Ergänzt wurde das Neuangebot des Jahres 2024 durch jeweils einen Erneuerbare-Energien- und Infrastrukturfonds.

Fast ausschließlich risikogemischte Fonds

Risikogemischte AIF müssen gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in mindestens drei Objekte investieren oder eine diversifizierte Mieterstruktur aufweisen. Das heißt, sie erfüllen die Vorgaben des KAGBs in Bezug auf Risikomischung und profitieren im Gegenzug von reduzierten Anforderungen im Vertrieb, zum Beispiel in Bezug auf die Höhe der Mindestanlagesumme. 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

⁵ Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) aufgelegt und soll im Rahmen einer Kapitalerhöhung auch neuen Anlegern zugänglich gemacht werden.

Euro ist die Mindestzeichnungssumme bei nicht risikogemischten AIF deutlich höher als bei risikogemischten AIF, an denen sich Anleger in manchen Fällen bereits ab 5.000 Euro beteiligen können.

Als risikogemischt gelten sieben der zehn im Jahr 2025 neu zugelassenen Publikums-AIF. Sie vereinen 71% des prospektierten Eigenkapitals (rund 263 Mio. Euro) auf sich.

Sechs der sieben 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. Das bietet im aktuellen Marktumfeld die Möglichkeit, Assets zu attraktiven Kaufpreisen zu erwerben.

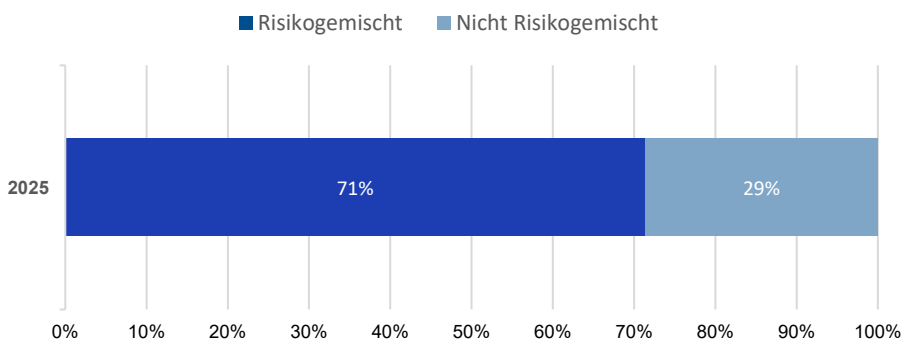
Sechs der sieben risikogemischten Fonds sind Blindpools bzw. Semi-Blindpools

Der risikogemischte Publikums-AIF, der nicht als Blindpool bzw. Semi-Blindpool konzipiert ist, ist der „HL Invest neustädter, Gießen“. Das in der Innenstadt von Gießen gelegene Versorgungszentrum mit Parken, Fitness, Kita, Gesundheit, Einkaufen und Büro wurde 2005 erbaut und ist aktuell an 60 Mieter vermietet.

Die drei nicht risikogemischten AIF unter dem Neuangebot 2025 sind der „Hahn Pluswertfonds 183 – Fachmarktzentrum Diez“, der in ein Fachmarktzentrum in Diez in Rheinland-Pfalz mit der REWE Group als Ankermieterin investiert und der Fonds ILG Beteiligungsfonds Nr. 45⁶, der in ein diversifiziertes Portfolio mit drei modernen Nahversorgungsimmobiliën in Hallstadt bei Bamberg in Bayern sowie Nienburg und Celle in Niedersachsen investieren will. Der Fonds „Paribus Technologiezentrum Berlin“⁷ der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH investiert in ein langfristig an die BSH Hausgeräte GmbH vermietetes Technologiezentrum in Berlin.

Zum Vergleich: 2024 waren 18 von 20 Publikums-AIF und rund 97% des prospektierten Eigenkapitalvolumens risikogemischt konzipiert.

Abbildung 6: Prospektiertes Eigenkapitalvolumen 2025 nach Risikomischung



Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften

⁶ Gemäß Prospekt weicht die Investition des Fonds möglicherweise von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB ab, so dass sich das Beteiligungsangebot an solche Anleger richtet, die sich der mit einem nicht risikogemischten Vermögen verbundenen Risiken bewusst sind. Der Fonds ist erst ab 20.000 Euro zeichenbar.

⁷ Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) aufgelegt und soll im Rahmen einer Kapitalerhöhung auch neuen Anlegern zugänglich gemacht werden.

Top 5 KVGGen vereinen 76% des Angebotsvolumens 2025 auf sich

Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) stellen zusammen über insgesamt sechs Publikums-AIF ein Angebotsvolumen von rund 281 Mio. Euro, was 76% des Neuangebotes 2025 entspricht. Bei vier der Top 5 Anbieter handelt es sich um Asset Manager mit eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft, bei einem um eine Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Tabelle 1: Prospektiertes Eigenkapitalvolumen* (inklusive Ausgabeaufschlag) nach Kapitalverwaltungsgesellschaften im Jahr 2025

Kapitalverwaltungsgesellschaft	Anzahl AIF	Volumen in Mio. Euro
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH*	2	80,3
Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	1	69,8
Jamestown US-Immobilien GmbH**	1	52,5
Alpha Ordinatum GmbH	1	41,2
derigo GmbH & Co. KG*	1	36,8
HANNOVER LEASING Investment GmbH	1	31,7
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH	1	21,0
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	1	20,5
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	1	15,5
Summe	10	369,3

Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften; * bei USD-Fonds umgerechnet mit dem Wechselkurs zum Datum der Vertriebszulassung; ** Vertriebsstart erfolgte erst Januar 2026

Die Hamburger Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH nimmt mit dem deutschen Immobilienfonds „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliensfonds 09“ der Habona Invest und dem amerikanischen Immobilienfonds „Pangaea Life Institutional Co-Invest US Residential“ der Pangaea Life den ersten Platz ein. Die Fonds vereinen ein Angebotsvolumen von insgesamt rund 80 Mio. Euro (22%) auf sich.

HANSAINVEST stellt rund 22% des Neuangebotes 2025

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH belegt mit dem „Paribus Technologiezentrum Berlin⁸“ und einem prospektierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von rund 70 Mio. Euro den zweiten Platz und stellt 19% des Angebotsvolumens.

Auf dem dritten Platz liegt die Jamestown US-Immobilien GmbH. Der Fonds „Jamestown Europa“ verfügt über ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen von 52,5 Mio. Euro, was 14% des Angebotsvolumens des Jahres 2025 entspricht.

Dahinter folgt Primus Valor (KVG: Alpha Ordinatum GmbH). Deren Neuemission „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus“ vereint ein Angebotsvolumen von 41 Mio. Euro auf sich (11%).

Auf dem fünften Platz liegt die derigo GmbH & Co. KG. Der Fonds „BVT Residential USA 21“ hat ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen von 37 Mio. Euro bzw. 41 Mio. USD (10% des Neuangebotes 2025).

Vergleich zum Vorjahr: Gemessen am prospektierten Eigenkapitalvolumen stellten die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften 2024 über insgesamt acht Publikums-AIF ein Angebotsvolumen von 614,5 Mio. Euro, was 64% des Neuangebotes 2024 entsprach.

⁸ Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) aufgelegt und soll im Rahmen einer Kapitalerhöhung auch neuen Anlegern zugänglich gemacht werden.

Fünf von zehn Produkten als Artikel-8-Fonds klassifiziert

Im Neuangebot 2025 befinden sich fünf Artikel-8-Fonds gemäß SFDR, was bezogen auf die Anzahl die Hälfte des Neuangebots entspricht. Gemessen am prospektierten Eigenkapitalvolumen (207 Mio. Euro) machen diese Fonds 56% aus.

Fünf Artikel-8-Produkte und kein Artikel-9-Produkt

Im Jahr 2025 wurde kein Artikel-9-Fonds zum Vertrieb zugelassen.

Tabelle 2: Artikel-8-Produkte des Neuangebots 2025

SFDR-Klassifizierung	Publikums-AIF
Artikel 8	ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus
Artikel 8	Pangaea Life Institutional Co-Invest US Residential
Artikel 8	BVT Residential USA 21
Artikel 8	HL Invest neustädter, Gießen
Artikel 8	Paribus Technologiezentrum Berlin*

Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften; * Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) aufgelegt und soll im Rahmen einer Kapitalerhöhung auch neuen Anlegern zugänglich gemacht werden.

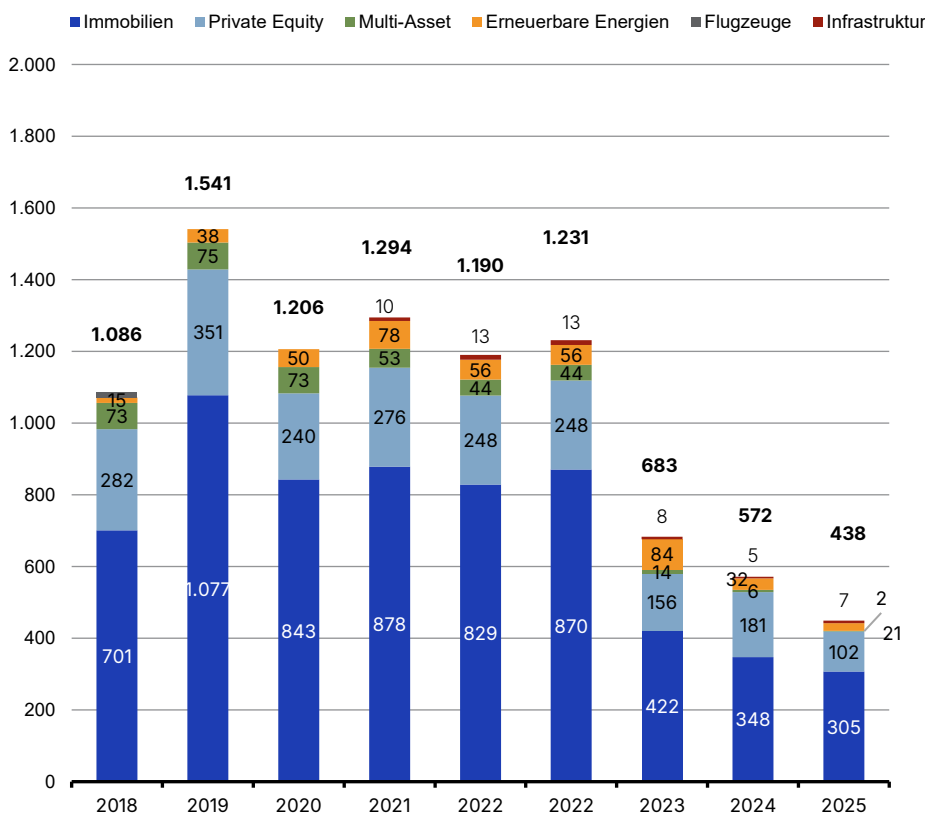
Vergleich zum Vorjahr: Im Neuangebot 2024 befanden sich ebenfalls fünf Artikel-8-Fonds und kein Artikel-9-Fonds gemäß der SFDR.

Teil II: Platzierungszahlen 2025

Das tatsächlich platzierte Eigenkapital des Jahres 2025 lag für geschlossene Publikums-AIF mit 438 Mio. Euro 134 Mio. Euro niedriger als 2024, was einem Rückgang um 23% entspricht (siehe Abbildung 7). Platziert wurde das Volumen in insgesamt 38 AIF.

Weiterer Rückgang der Platzierungszahlen um 23%

Abbildung 7: Entwicklung platziertes Eigenkapital* 2018 bis 2025 (in Mio. Euro)



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

Rückgang des Platzierungsvolumens im Jahresvergleich um 23%

Grund für den weiteren Einbruch ist vor allem die anhaltende Zurückhaltung von privaten Anlegern. Die harte Konkurrenz durch Alternativenanlagen (z.B. deutsche Staatsanleihen, Tages- oder Festgeld) wird hier sichtbar. Im Durchschnitt zum Monatsultimo lag das Renditeniveau für die 10-jährige deutsche Staatsanleihe im vergangenen Jahr bei 2,6%. Aktuell gibt es für Tages- oder Festgeld je nach Produkt und Konditionen zwischen 2% und 3,4%. Dazu kommt die schwierige Situation an den Immobilienmärkten, die dieses bisher dominierende Segment im Besonderen schwächte.

Anhaltende Zurückhaltung von privaten Anlegern im Allgemeinen

Auch steht den Anlegern jenseits des Segmentes Immobilien ein immer größer werdendes Angebot an ELTIFs zu Verfügung.

Negative Meldungen zu Insolvenzen und schlechte Nachrichten im Markt der geschlossenen Fonds in den vergangenen Monaten und Jahren trugen zusätzlich zur Verunsicherung der Anleger bei.

Allerdings sind geschlossene Publikums-AIF – anders als offene Immobilienfonds – durch ihre geschlossene Struktur aktuell nicht dem Rückgabedruck seitens der Anleger ausgesetzt, was sie im aktuellen Marktumfeld nicht zu Verkäufen zwingt.

67% des Platzierungsvolumens wurden in AIF mit Vertriebszulassungen des Jahres 2024 realisiert

Wie Abbildung 8 zeigt, stammt das Platzierungsvolumen des Jahres 2025 aus Platzierungen in Fonds, die in den Jahren 2022 bis 2025 aufgelegt wurden.

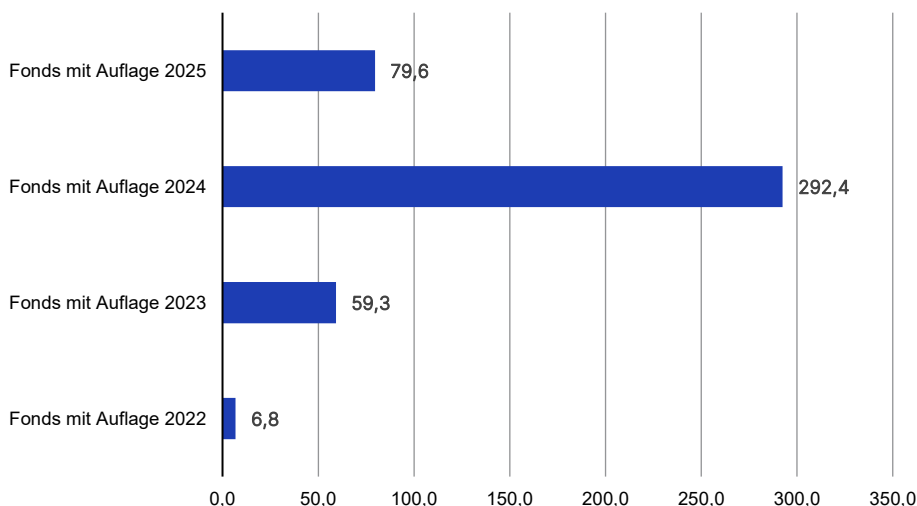
Rund 67% des Platzierungsvolumens 2025 stammen aus Angeboten des Jahres 2024 (292,4 Mio. Euro), 18% aus dem Neuangebot des Jahres 2025 und 14% aus den Angeboten des Jahres 2023. Die restlichen 2% wurden in Angebote des Jahres 2022 platziert.

Nur 18% der Platzierungen in das Neuangebot 2025

Von dem Neuangebot des Jahres 2025 – zehn Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von 369 Mio. Euro – konnten nur neun Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 317 Mio. Euro von Anlegern im Jahr 2025 tatsächlich gezeichnet werden, da der zehnte Fonds seinen Vertrieb erst im Januar 2026 gestartet hat. Auch erlangten vier der zehn Fonds ihre Vertriebszulassung erst im November 2025. In Summe wurde ein Viertel des Angebotsvolumens 2025 auch tatsächlich in 2025 platziert.

86% des Neuangebots 2025 war 2025 auch platzierbar

Abbildung 8: Platzierungsvolumen 2025 nach Angebotsvolumen der jeweiligen Jahre (in Mio. Euro)



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

Fünf Anbieter stellen rund 56% des Platzierungsvolumens 2025

Die Asset Manager mit den höchsten Platzierungszahlen 2025 zeichnen sich durch konstante Marktpräsenz aus und emittieren bzw. platzieren regelmäßig geschlossene Publikums-AIF.

Munich Private Equity Funds AG, HAHN Gruppe, US Treuhand, ILG Gruppe und Primus Valor AG platzierten zusammen Eigenkapital von 244 Mio. Euro und vereinen damit 56% des Platzierungsvolumens 2025 auf sich.

Top 5 Anbieter vereinen rund 56% des Platzierungsvolumens 2025

Tabelle 3a: Top 5 der platzierungsstärksten Anbieter im Jahr 2025 (in Mio. Euro)

Asset Manager	Platzierungsvolumen 2025	Anzahl platzierter Fonds 2025	Rang 2024	Rang 2025
Munich Private Equity Funds AG ⁹	70,0	2	1	1
HAHN Gruppe (KVG: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH)	60,4	2	5	2
US Treuhand* (Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH)	49,9	1	Top 10	3
ILG Gruppe (KVG: ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH)	34,1	2	**	4
Primus Valor AG (KVG: Alpha Ordinatum GmbH)	30,0	1	3	5
Summe	244,4	8		

Quelle: Scope Fund Analysis, Kapitalverwaltungsgesellschaften; * bei US-Dollar jeweiliger Durchschnitt des Wechselkurses Anfang und Ende des Jahres 2025; ** keine geschlossenen Publikums-AIF 2024 in der Platzierung

Erstmals sind mit der HAHN Gruppe und der ILG Gruppe zwei Anbieter aus dem Bereich Lebensmittel Einzelhandel/Nahversorger unter den Top 5 Anbietern vertreten, was aus Sicht von Scope auf die grundsätzliche Resilienz dieses Sektors und die Kundennachfrage zurückzuführen ist.

Der Anbieter Munich Private Equity Funds AG aus Oberhaching konnte über zwei Private-Equity-Fonds insgesamt 70,0 Mio. Euro bei Privatanlegern einsammeln und steht damit auf Platz 1 der Platzierungsliste. Im Vergleich zum Vorjahr (2024: 98 Mio. Euro) ist das Platzierungsergebnis zwar um 28% gesunken, dennoch konnte der Anbieter seinen Rang verteidigen.

Top 1 - Munich Private Equity Funds AG platziert über zwei Fonds 16%

Auf die Munich Private Equity Funds AG folgt die HAHN Gruppe aus Bergisch Gladbach. Die HAHN Gruppe konnte über zwei Immobilienfonds insgesamt 60,4 Mio. Euro bei Privatanlegern platzieren und steht damit auf Rang 2. Im Vergleich zum Vorjahr (2024: 45,7 Mio. Euro; Rang 5) ist das Platzierungsergebnis um 32% gestiegen.

Top 2 – HAHN Gruppe platziert 14%

Die US Treuhand aus Frankfurt belegt mit einem platzierten Eigenkapital von 49,9 Mio. Euro bzw. 55,2 Mio. USD (11%) in einen US-Immobilienfonds den dritten Rang und ist damit in die Top 5 aufgestiegen. Das platzierte Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr (41 Mio. Euro) um 20% gestiegen.

Top 3 – US Treuhand platziert 11%

Danach folgt die ILG Gruppe. Mit einem platzierten Eigenkapital von 34,1 Mio. Euro in zwei Fonds (8% des Platzierungsvolumens 2025) belegt der Initiator den vierten Rang. Die ILG Gruppe hatte im Jahr 2024 keine geschlossenen Publikums-AIF in der Platzierung, für die Gelder akquiriert wurden.

Top 4 – ILG Gruppe platziert 8%

Die Primus Valor AG aus Mannheim belegt mit einem platzierten Eigenkapital von 30,3 Mio. Euro (7%) in einen deutschen Immobilienfonds den fünften Rang. Im Vergleich zum Vorjahr (2024: 63,7 Mio. Euro) hat sich das Platzierungsergebnis zwar halbiert, dennoch konnte der Anbieter seinen Platz in den Top 5 halten.

Top 5 – Primus Valor AG platziert 7%

Fünf KVGen stellen rund 62% des Platzierungsvolumens 2025

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Munich Private Equity Funds AG, DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (HAHN Gruppe), ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und Alpha Ordinatum GmbH (Primus Valor AG) platzierten zusammen Eigenkapital von 274 Mio. Euro und vereinen damit 62% des Platzierungsvolumens 2025 auf sich.

Top 5 KVGen vereinen rund 62% des Platzierungsvolumens 2025

⁹ RWB PrivateCapital Emissionshaus AG wurde zum 01.01.2025 in Munich Private Equity Funds AG umbenannt.

Tabelle 3b: Top 5 der platzierungsstärksten KVGen im Jahr 2025 (in Mio. Euro)

Kapitalverwaltungsgesellschaft	Platzierungsvolumen 2025	Anzahl platzierter Fonds 2025	Rang 2024	Rang 2025
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH*	79,2	5	4	1
Munich Private Equity Funds AG	70,0	2	1	2
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	60,4	2	TOP 10	3
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	34,1	2	**	4
Alpha Ordinatum GmbH/ Primus Valor AG	30,0	1	3	5
Summe	273,7	12		

Quelle: Scope Fund Analysis, Kapitalverwaltungsgesellschaften; * bei US-Dollar jeweiliger Durchschnitt des Wechselkurses Anfang und Ende des Jahres 2025; ** keine geschlossenen Publikums-AIF 2024 in der Platzierung

Im Ranking der platzierungsstärksten KVGen positioniert sich die Hamburger Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH vorn (in Summe 79,2 Mio. Euro, 18% des Platzierungsvolumens 2025). Folgende Fonds haben zu diesem Platzierungsergebnis beigetragen:

- US-Immobilienfonds „UST XXVI“ der US Treuhand
- US-Immobilienfonds „Pangaea Life Institutional Co-Invest US Residential“ der Pangaea Life
- Immobilienfonds „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08“ der Habona Invest
- Immobilienfonds „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 09“ der Habona Invest
- Private Equity-Fonds „iVC Venture Innovation Fund“ der iVC Finanz GmbH

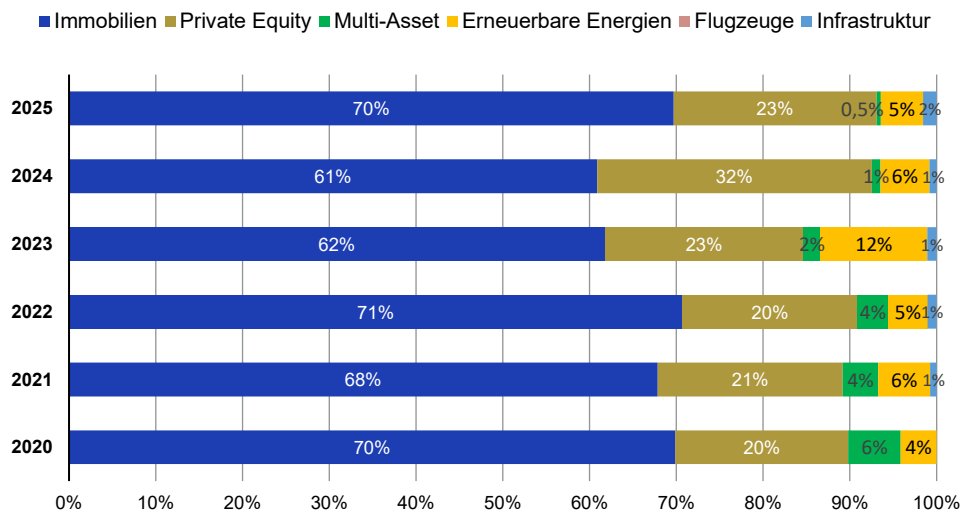
Immobilien und Private Equity auch 2025 die bevorzugten Assetklassen

Die nach wie vor dominierende Assetklasse Immobilien konnte mit 305 Mio. Euro rund 70% des 2025 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen (26 AIF). An zweiter Stelle folgt Private Equity mit 102,5 Mio. Euro platziertem Eigenkapital (sieben AIF, 23%), an dritter Stelle das Segment Erneuerbare Energien mit 21,4 Mio. Euro (zwei AIF; 5%). Rang 4 besetzt die Assetklasse Infrastruktur mit 7 Mio. Euro (zwei AIF, 2%), Rang 5 Multi-Asset mit 2 Mio. Euro (ein AIF, 0,5%).

70% flossen in die Assetklasse Immobilien

Zum Vergleich die Platzierungszahlen 2024: Immobilien (348 Mio. Euro, 24 AIF), Private Equity (181 Mio. Euro, neun AIF), Erneuerbare Energien (32 Mio. Euro, drei AIF), Multi-Asset (6 Mio. Euro, zwei AIF) und Infrastruktur (5 Mio. Euro, rund 1%, ein AIF).

Abbildung 9: Aufteilung Platzierungsvolumen nach Assetklassen



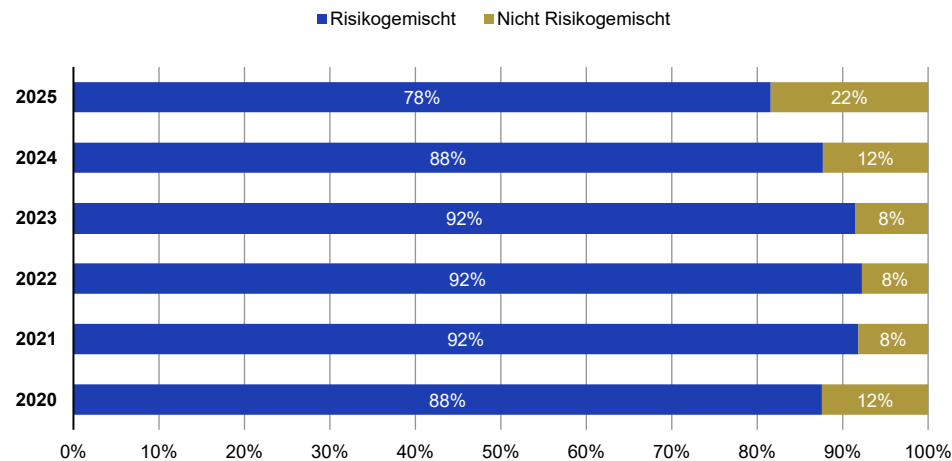
Quelle: Scope Fund Analysis, Kapitalverwaltungsgesellschaften, eigene Schätzung

Risikogemischte Fonds auch 2025 favorisiert

Anleger platzierten ihr Kapital 2025 weit überwiegend in risikogemischten Publikums-AIF (340 Mio. Euro, entspricht 78%; 2024: 88%). Sie nutzen dazu 30 von 38 geschlossenen Publikums-AIF, die einen risikogemischten Anlageansatz verfolgen.

Zu 78% risikogemischte Fonds

Abbildung 10: Platziertes Eigenkapitalvolumen nach Risikomischung

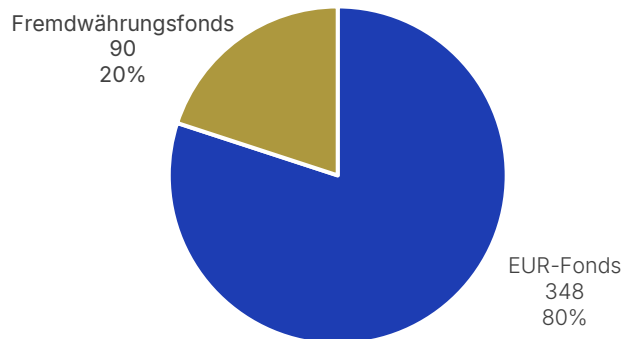


Quelle: Scope Fund Analysis, Kapitalverwaltungsgesellschaften, eigene Schätzung

In sechs Fremdwährungsfonds wurden rund 20% platziert

Die Anleger investierten insgesamt 348 Mio. Euro verteilt auf 32 Publikums-AIF in Fonds des Euroraums, was 80% des gesamten Platzierungsvolumens 2025 entspricht. Die restlichen 90 Mio. Euro (20%) flossen in sechs Fremdwährungsfonds, die alle in US-Dollar denominated sind. Von diesen entfallen rund 56% auf den „UST XXVI“ der US Treuhand.

80% flossen in Euro-Fonds, 20% in US-Dollar-Fonds

Abbildung 11: Platziertes Eigenkapitalvolumen 2025 nach Währung (in Mio. Euro)


Quelle: Scope Fund Analysis, Kapitalverwaltungsgesellschaften, eigene Schätzung

Ein Viertel des Platzierungsvolumens in Artikel-8- und Artikel-9-Produkte

Mehr als drei Viertel des Eigenkapitals (76%) flossen 2025 in Fonds, die nach Artikel 6 SFDR klassifiziert sind. Rund ein Viertel des Eigenkapitals wurde in 15 Artikel-8- und Artikel-9-Produkte investiert.

Tabelle 4: Platziertes Eigenkapitalvolumen 2025 nach SFDR-Einstufung

SFDR-Klassifizierung	Platziertes Eigenkapitalvolumen in Mio. Euro	Anzahl Fonds
Artikel 6	331	23
Artikel 8 und Artikel 9	107	15
Summe	438	38

Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften, eigene Schätzung

Teil III: Ausblick

Scope erwartet für 2026, dass die Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF wieder oberhalb des Niveaus des Jahres 2025, aber unterhalb des Jahres 2024 liegen werden.

Mindestens folgende Asset Manager (alphabetische Reihenfolge) planen im Jahr 2026, geschlossene Publikums-AIF aufzulegen: BVT, Dr. Peters, HAHN Gruppe, HTB Gruppe, JAMESTOWN, MPE, Ökorenta, PATRIZIA GrundInvest und die US Treuhand. Sie planen die Auflage von geschlossenen Publikums-AIF in den Assetklassen Immobilien (darunter drei Anbieter mit Fokus auf US-Immobilien), Private Equity und Erneuerbare Energien. Nach aktuellem Stand könnte das geplante Eigenkapitalvolumen dieser Fonds zwischen 400 und 600 Mio. Euro liegen.

Gestiegene Zinsen und hohe Inflationsraten führten in den Jahren 2022 und 2023 zu einem Einbruch des Immobilien-Transaktionsmarktes, der sich noch immer nicht erholt hat. Bewertungsdiskussionen, steigender Druck bei Refinanzierungen und ausstiegswillige Investoren erhöhen den Druck besonders auf der Verkäuferseite. Kombiniert mit Unsicherheitsfaktoren wie Kaufkraftverlust und den sich wandelnden Nutzeranforderungen an die Gebäude – vor allem hinsichtlich ESG und künftigem Büroflächenbedarf – erhöhen sich die Risiken in vielen Immobiliensegmenten weiter. Leerfallende Flächen und sinkende Mieten sind die unmittelbaren Auswirkungen, mit denen vor allem Objekte abseits der A-Lagen zu kämpfen haben.

Die Herausforderungen für Büroimmobilien bleiben beträchtlich. Die Leerstandsquoten sind in einigen Fällen deutlich gestiegen. Gleiches gilt für Immobilien in B-Lagen und für Gebäude, die in Bezug auf Nachhaltigkeit schlecht positioniert sind. Als besonders illiquide Teilmärkte nennen die Asset Manager insbesondere den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland, Büroimmobilien in B-Lagen, veraltete Objekte und US-Immobilien. Die vorgenannten Punkte haben sich 2025 auch negativ auf das Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIF ausgewirkt.

Andererseits können sich aufgrund des zunehmenden Verkaufsdrucks auf Bestandshalter, der aktuell von der Investoren- und Bankenseite steigt, attraktive Investitionsmöglichkeiten besonders für Eigenkapitalkäufer an den Immobilienmärkten ergeben. Beispielsweise können Blind Pools diese Ankaufschancen auf einem relativ attraktiven Renditeniveau nutzen, das gilt besonders für Value-Add-Konzepte.

Beim Platzierungsvolumen rechnet Scope für das Jahr 2026 nicht damit, dass die Milliarde-Grenze wieder erreicht wird. Wahrscheinlich ist ein Niveau zwischen 400 Mio. und 800 Mio. Euro. Auch wenn diverse Asset Manager mit neuen Produkten auf den Markt kommen wollen, dürfte die Zurückhaltung privater Anleger und insbesondere die Attraktivität alternativer Anlagen fortbestehen. Auch steht den Anlegern ein wachsendes Angebot an ELTIFs zu Verfügung.

Die zehn emittierten Fonds des Neuangebots 2025 weisen gemäß dem Basisinformationsblatt im mittleren Szenario nachfolgende jährliche Durchschnittsrendite auf:

- Sieben Deutschland-Immobilienfonds: 3,6% bis 5,2%
- Ein europäischer Immobilienfonds: 4,0%
- Zwei US-Immobilienfonds: 6,2% bis 6,6%

Bezogen auf die sieben Deutschland-Immobilienfonds mit einer geplanten Laufzeit von im Mittel rund 12 Jahren liegt die durchschnittliche Rendite (jährliche Durchschnittsrendite im mittleren Szenario gemäß BIB) zwischen 3,6% und 5,2%, was zwar über dem Zinsniveau von 2,9% der deutschen 10-jährigen bzw. 3,2% der 15-jährigen Staatsanleihe zum 31.12.2025 liegt, in Bezug auf das Risikoprofil aber eher überschaubar ist.

Bei dem europäischen Immobilienfonds mit einer geplanten Laufzeit von im Mittel rund zwölf Jahren beträgt die durchschnittliche Rendite 4,0% (jährliche Durchschnittsrendite im mittleren Szenario gemäß BIB). Der zehnjährige Eurobond rentierte zum 31.12.2025 mit 2,9%.

Die zwei US-Immobilienfonds mit einer geplanten Laufzeit von im Mittel rund fünf Jahren sollen durchschnittlich 6,2% bis 6,6% erzielen (jährliche Durchschnittsrendite im mittleren Szenario gemäß BIB). Die Rendite einer 5-jährige US-Staatsanleihe liegt zum 31.12.2025 bei 3,7%.

Gerade bei langfristigen Anlagen in illiquide Vermögenswerte, für deren Entwicklung aktuell hohe Unsicherheiten bestehen, müssen die Produkte eine attraktive Risikoprämie bieten, um auf eine Nachfrage bei den Anlegern zu treffen. Das aktuelle Marktumfeld bietet für Immobilienfonds zwar die Möglichkeit, Assets zu attraktiveren Kaufpreisen zu erwerben, die Anlegerzurückhaltung in diesem Segment besteht jedoch weiterhin. Ähnlich sieht es bei Investments in Unternehmen aus. Auch hier erfolgte eine Korrektur. Die konjunkturellen Entwicklungen haben aber sowohl im Immobilien- als auch im Private-Equity-Segment einen großen Einfluss auf die zu erzielenden Renditen und hier sind die Unsicherheitsfaktoren weiterhin vorhanden.

Wichtig für neue Private-Equity-Angebote wird künftig auch der Vergleich mit den neuen ELTIFs für Privatanleger werden, die sowohl in geschlossenen als auch in semi-liquiden Strukturen aufgelegt werden. Diese können und werden auch als deutsche geschlossene Publikumsfonds aufgelegt. Erste Angebote sind bereits im Vertrieb. Die Produkte müssen den Vergleich besonders hinsichtlich ihrer Rendite, aber auch mit Blick auf ihre Diversifikation, die Risiko- und die Kostenstruktur bestehen. Bei letzterer ist anzumerken, dass überdurchschnittlich hohe Kosten die Netto-Rendite für Anleger reduzieren und die Attraktivität von Investments entsprechend schmälern.

Die Anbieter geschlossener Fonds stehen dabei auch zunehmend im Wettbewerb mit Privatmarktangeboten von internationalen Asset Managern, die mit Renditen im zweistelligen Prozentbereich werben. Das mündet aktuell besonders bei Neo-Brokern sowie Fin- und Wealth-Tech-Anbietern in erhöhtem Anlegerinteresse und entsprechenden Zuflüssen. Wichtig ist, dass die Anleger die Risiken und die Langfristigkeit von Privatmarktanlagen verstehen. Denn diese werden zunehmend in semi-liquiden Strukturen aufgelegt und das Fristentransformationsrisiko kann in schwierigen Marktphasen zu Problemen führen.

Zur Auswertung

Im Rahmen dieser Erhebung hat Scope alle Kapitalverwaltungsgesellschaften bzw. Asset Manager angeschrieben, deren Publikums-AIF im Zeitraum 2022 bis 2025 von der BaFin eine Vertriebszulassung erhalten haben. Die Umfrage wurde von der Scope Fund Analysis GmbH im Zeitraum 14.01.2026 bis 09.02.2026 durchgeführt.

Basis der vorliegenden Auswertung sind die Ergebnisse der Umfrage, öffentlich verfügbare Informationen und direkte Informationen der Anbieter. Scope hat nur von zwei Anbietern keine Antwort erhalten; für diese wurden die Platzierungszahlen geschätzt. Der Anteil der Schätzungen am Platzierungsvolumen 2025 liegt bei weniger als 5%.

Tabelle 5: Vertriebszugelassene Publikums-AIF 2025

Assetklasse	Publikums-AIF	Kapitalverwaltungsgesellschaft	SFDR*	Datum Vertriebszulassung
Immobilien	ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus	Alpha Ordinatum GmbH	Artikel 8	31.01.2025
Immobilien	Pangaea Life Institutional Co-Invest US Residential	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH	Artikel 8	14.04.2025
Immobilien	BVT Residential USA 21	derigo GmbH & Co. KG	Artikel 8	15.05.2025
Immobilien	Beteiligungsfonds 45 (ILG Fonds Nr. 45)	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Artikel 6	03.07.2025
Immobilien	Hahn Pluswertfonds 183 - Fachmarktzentrum Diez	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	Artikel 6	18.09.2025
Immobilien	HL Invest neustädter, Gießen	HANNOVER LEASING Investment GmbH	Artikel 8	30.10.2025
Immobilien	Paribus Technologiezentrum Berlin ¹⁰	Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Artikel 8	20.11.2025
Immobilien	Jamestown Europa**	Jamestown US-Immobilien GmbH	Artikel 6	11.11.2025
Immobilien	HTB 15. Immobilien Zweitmarktportfolio	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH	Artikel 6	17.11.2025
Immobilien	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 09	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH	Artikel 6	28.11.2025

* Einstufung als Fonds nach Artikel 6, 8 oder 9 gemäß EU-Offenlegungsverordnung (SFDR); ** Vertriebsstart erst 2026; Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften; sortiert nach Datum der Vertriebszulassung

¹⁰ Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) aufgelegt und soll im Rahmen einer Kapitalerhöhung auch neuen Anlegern zugänglich gemacht werden.

Ähnliche Veröffentlichungen

[Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2024 – Geschlossene Publikums-AIF](#)
[ELTIF-Marktüberblick 2025](#)

Scope Fund Analysis GmbH

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin
www.scopeexplorer.com

Tel: +49 30 27891-0
Fax: +49 30 27891-100
info@scopeanalysis.com

in
Bloomberg: RESP SCOP
[Scope Kontakt](#)

Nutzungsbedingungen/Haftungsausschuss

© 2026 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 Scope's 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. Scope's 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 Scope's 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. Scope's 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.