

# 7

## Marktüberblick **Zielfondsinvestments**

Ausgabe Nr. 7 – Rückblick 1. Halbjahr 2022

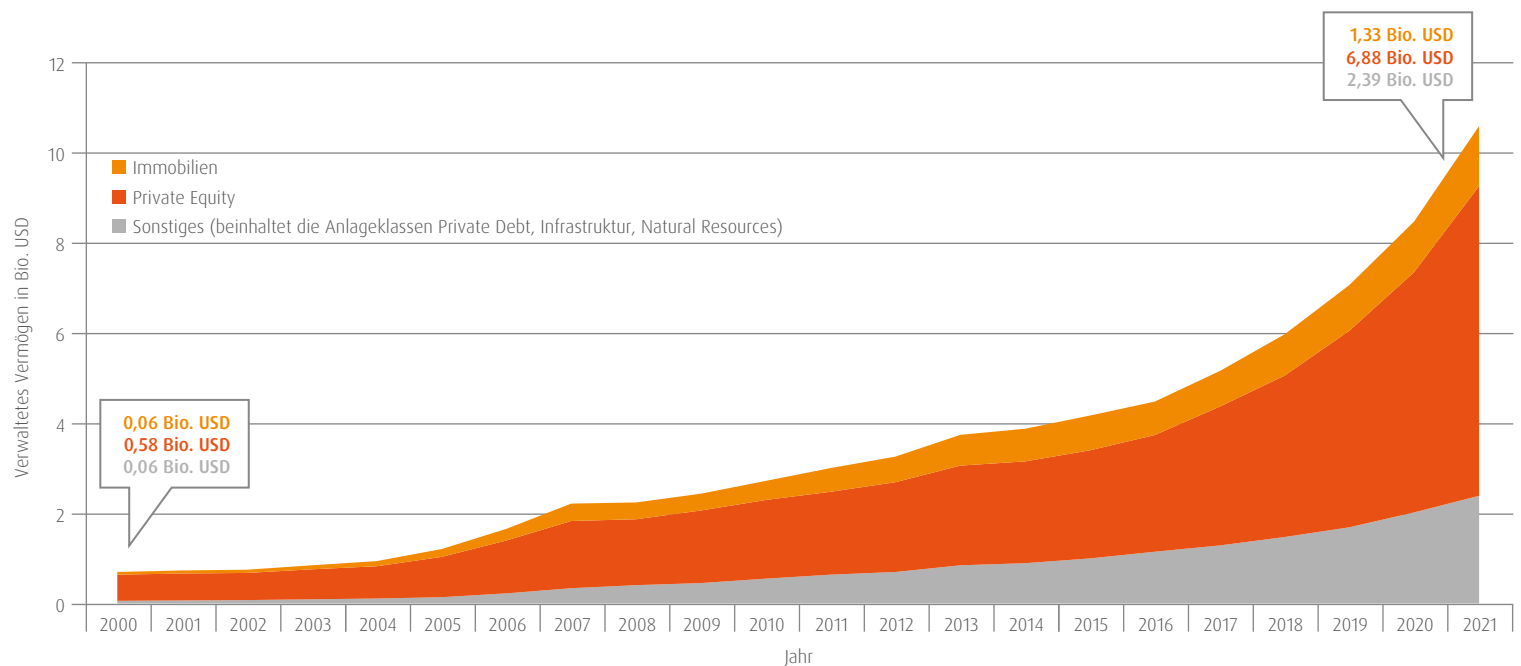
MARKETING-ANZEIGE



Wealthcap  
Research

Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick über Zielfondsinvestments am weltweiten Private-Capital-Markt\*, wobei wir auf die Märkte Private Equity und Immobilien detailliert eingehen.

## Entwicklung des weltweit verwalteten Vermögens in institutionellen Zielfonds<sup>1</sup>



## Wealthcap Fazit

Die Entwicklung des weltweit verwalteten Vermögens in den letzten 20 Jahren spiegelt ein wachsendes Angebot, das auf eine wachsende Nachfrage trifft, wider. Das verwaltete Vermögen von Private Capital hat trotz Krisen wie der Finanzmarktkrise oder der anhaltenden Pandemie den kontinuierlichen Wachstumspfad nicht verlassen.

\*Definitionen siehe Seite 8.

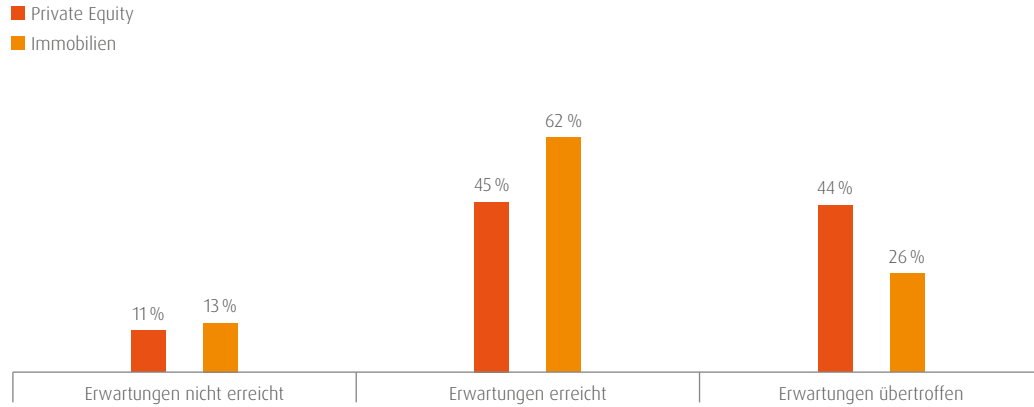
**Warnhinweis:** Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den (jeweiligen) Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen (bzw. das jeweilige Informationsdokument), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

# Investor:innensicht – Private Equity und Immobilien im Detail

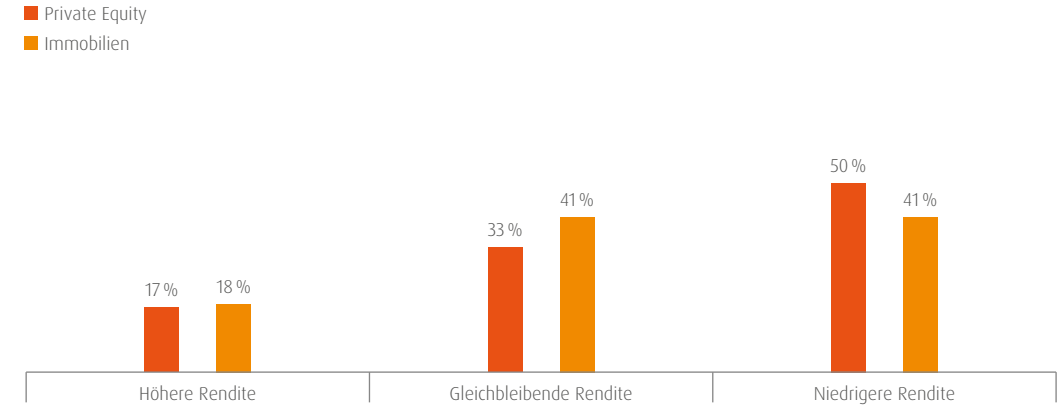
## Zufriedenheit der Investor:innen mit der Renditeentwicklung ihrer Fonds<sup>2</sup>

(in den vergangenen 12 Monaten)



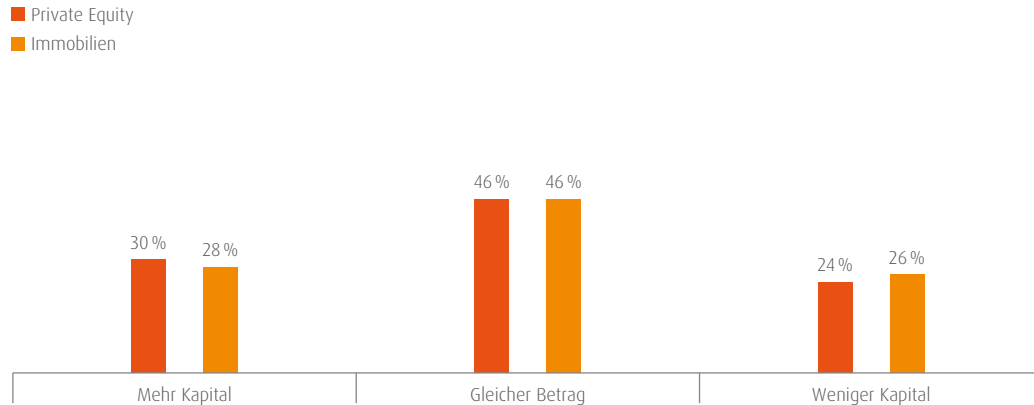
## Erwartungen der Investor:innen an die Renditeentwicklung ihrer Fonds<sup>2</sup>

(in den kommenden 12 Monaten und im Vergleich zu den vergangenen 12 Monaten)



## Geplante Investitionen<sup>2</sup>

(in den kommenden 12 Monaten und im Vergleich zu den vergangenen 12 Monaten)

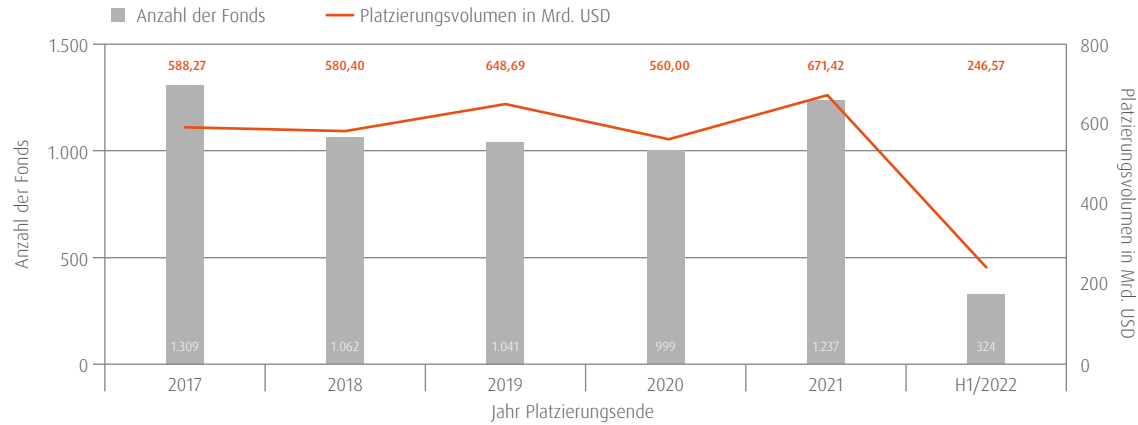


## Wealthcap Fazit

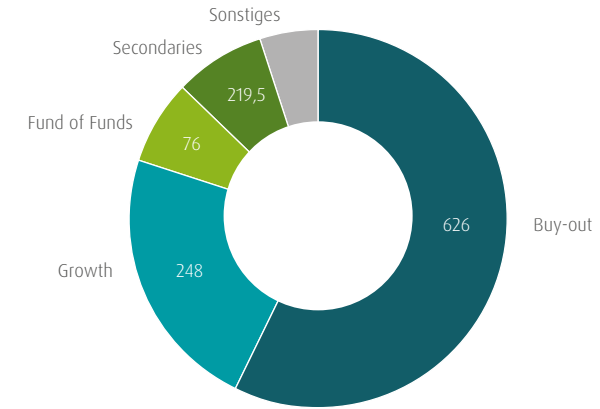
Angesichts der aktuellen weltwirtschaftlichen und geopolitischen Situation zeigen sich bei Investor:innen eine große Unsicherheit und ein nicht ganz eindeutiges Bild. Waren die Investor:innen hinsichtlich der vergangenen Renditen zufrieden, so haben sie für die Zukunft Bedenken und mehr als 80 % erwarten für die nahe Zukunft lediglich gleichbleibende oder sinkende Renditen. Nichtsdestotrotz scheint die Überzeugtheit von der Attraktivität alternativer Anlagen anzuhalten. Für die Zukunft werden weiter Investitionsoportunitäten gesehen und ca. 75 % planen, in den nächsten 12 Monaten gleichbleibend oder mehr Kapital in die Anlage in Alternative Assets wie Private Equity und Immobilien zu investieren.

# Private Equity – Kennzahlen Private-Equity-Fonds weltweit

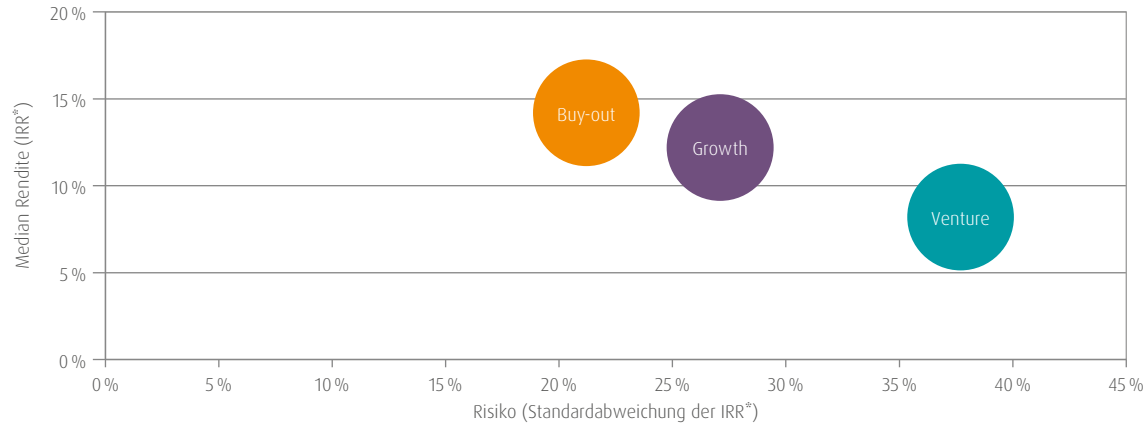
## Platzierung Private-Equity-Fonds<sup>3</sup>



## Angestrebtes Platzierungsvolumen nach Investitionsstrategie (in Mrd. USD)<sup>3</sup>



## Rendite-Risiko-Profil nach Investitionsstrategie (Auflagejahre 1980–2012)<sup>4</sup>



Wealthcap, eigene Berechnung, Basis Preqin-Daten per 26.07.2022 nach verfügbaren Bewertungen.

## Wealthcap Fazit

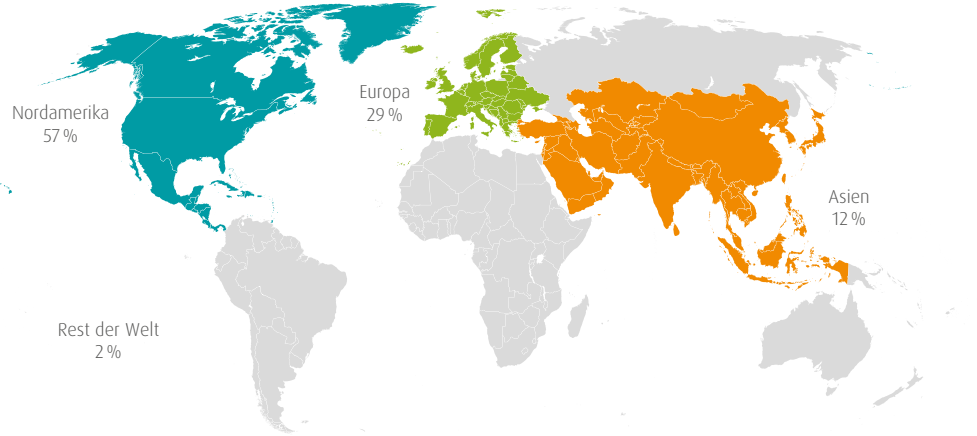
Im ersten Halbjahr 2022 führte die aktuelle weltwirtschaftliche und geopolitische Situation auf dem Private-Equity-Markt zu einem deutlichen Rückgang der Platzierungszahlen hinsichtlich Volumen und Anzahl der Fonds – rückläufig sowohl gegenüber dem Vorjahreszeitraum als auch gegenüber dem Vorkrisenniveau 2019. Die Fonds befinden sich zur Schließung länger am Markt als in den Vorjahren. Die Konzentration des Kapitals setzte sich unbeirrt weiter fort und die durchschnittliche Fondsgröße wächst auch im ersten Halbjahr 2022 weiter.

\*Definitionen siehe Seite 8.

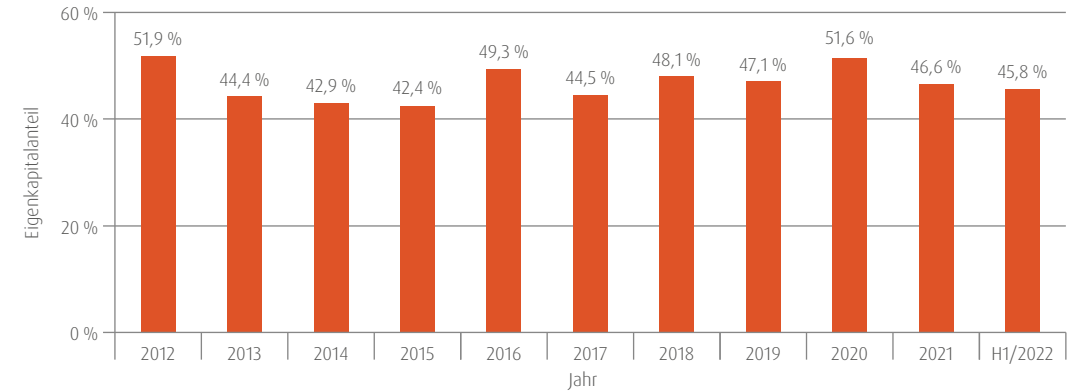
**Warnhinweis:** Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

# Private Equity – Transaktionsmarkt Private-Equity-Buy-out weltweit

Geografischer Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen (4.084 in H1/2022)<sup>3</sup>

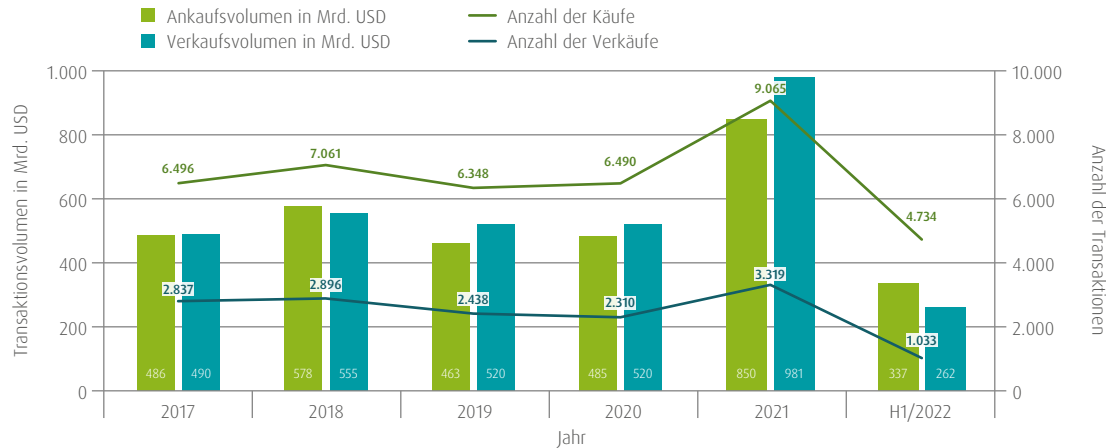


Durchschnittlicher Eigenkapitalanteil in % bei Private-Equity-Buy-out-Transaktionen<sup>5</sup>



Das Eigenkapital umfasst: Gewinnrücklagen des Verkäufers, Verkäuferfinanzierung, Gesellschafterdarlehen, Stamm- und Vorzugsaktien. Es wird als Stammkapital an das operative Unternehmen weitergegeben.

Private-Equity-Transaktionen<sup>3, 4</sup>



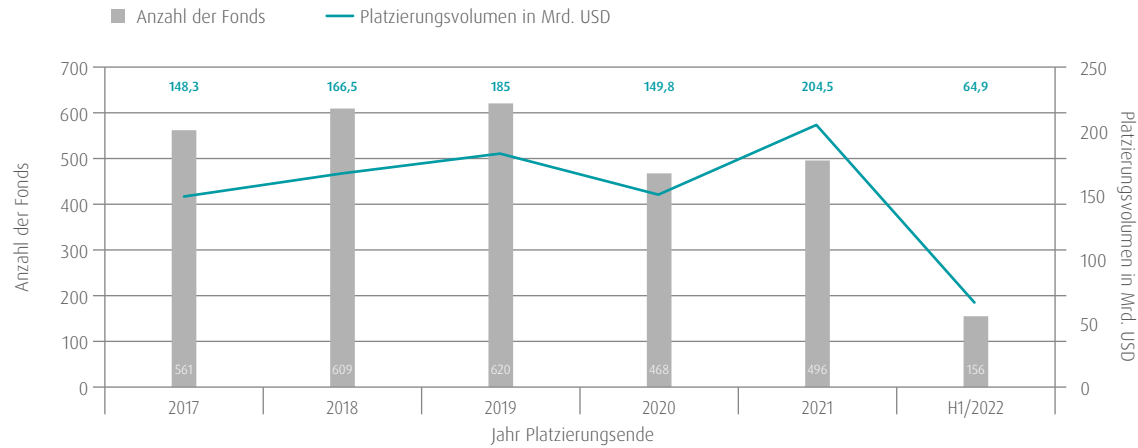
## Wealthcap Fazit

Das Transaktionsgeschehen war im ersten Halbjahr 2022 sowohl bei Ankäufen als auch bei Verkäufen rückläufig gegenüber dem Vergleichszeitraum im Jahr 2021. Verglichen mit dem Vorkrisenjahr 2019 war lediglich ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Akteur:innen am Markt scheinen abzuwarten, inwieweit die aktuelle weltwirtschaftliche und geopolitische Situation zu Preiskorrekturen der Unternehmenswerte führt.

**Warnhinweis:** Die vergangenen Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

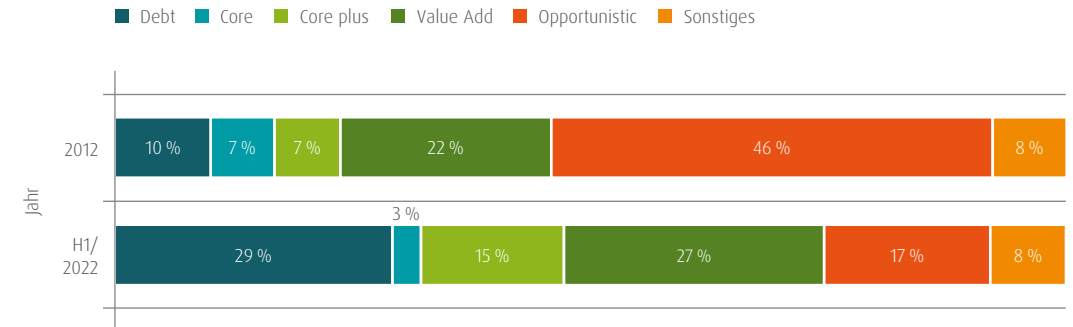
# Immobilien – Kennzahlen Immobilienfonds weltweit

## Platzierung Immobilienfonds<sup>6</sup>

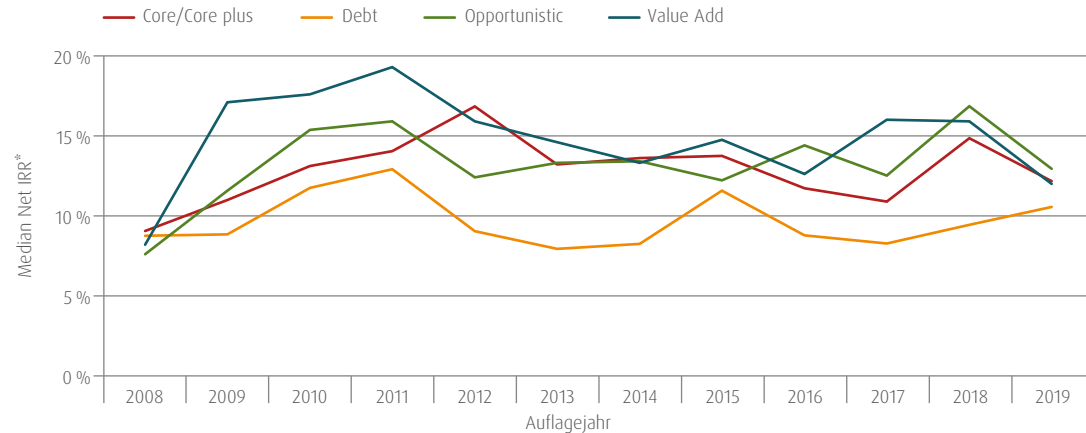


## Platzierung Immobilienfonds nach Investmentstrategie

(in % des gesamten Platzierungsvolumens im jeweiligen Jahr)<sup>6,7</sup>



## Renditeentwicklung (Net IRR in %) nach Auflagejahr und Strategie<sup>6</sup>



## Wealthcap Fazit

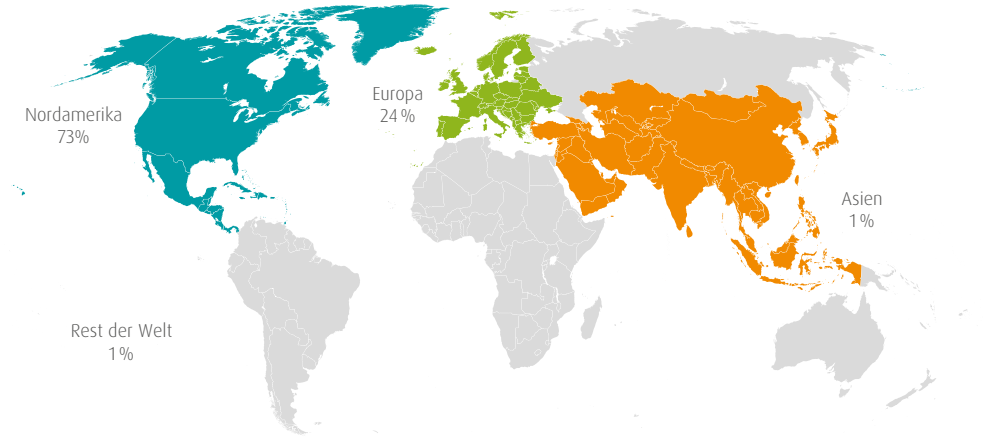
In der Breite des Immobilienmarktes sind die Auswirkungen der aktuellen weltwirtschaftlichen und geopolitischen Situation spürbar. Beim Platzierungsgeschehen zeigten sich verglichen mit dem Vorjahreszeitraum und auch mit dem Vorkrisenniveau 2019 deutliche Rückgänge bei Volumen und Anzahl der Fonds. Der Fokus lag dabei klar auf Fonds, die eine Anlagestrategie mit Schwerpunkt Nordamerika<sup>6</sup> verfolgen. Investor:innen suchten in großen Fonds wohl Sicherheit, auf diese entfielen mehr als die Hälfte der eingesammelten Mittel.

\*Definitionen siehe Seite 8.

**Warnhinweis:** Die vergangenen Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

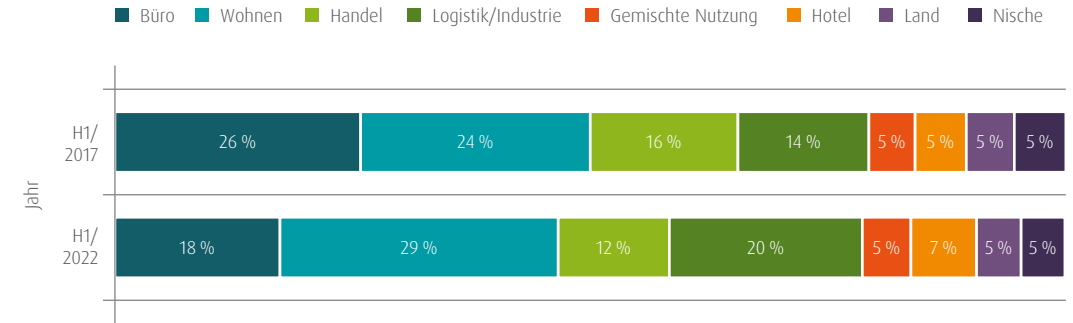
# Immobilien – Transaktionsmarkt Immobilien weltweit

Geografischer Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen (3.277 in H1/2022)<sup>6</sup>

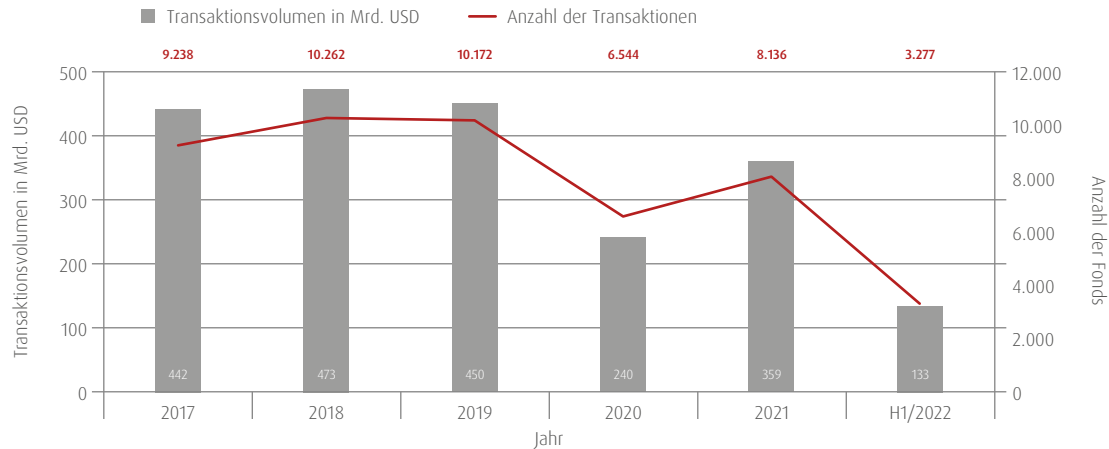


Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten

(in % des gesamten Transaktionsvolumens im jeweiligen Jahr)<sup>6</sup>



Immobilientransaktionen<sup>6</sup>



## Wealthcap Fazit

Das Transaktionsgeschehen erholte sich im Vorjahr nur langsam von der Coronakrise und wurde nun im ersten Halbjahr 2022 von der aktuellen weltwirtschaftlichen Lage erneut zurückgeworfen. Transaktionsvolumen und Anzahl der Deals waren daher auch im ersten Halbjahr 2022 rückläufig. Gerade steigende Zinsen und stark wachsende Inflationswerte wirkten sich deutlich auf alle Immobiliensegmente aus. Akteur:innen am Transaktionsmarkt scheinen abzuwarten, wie sich die einzelnen Teilmärkte im Rahmen der makroökonomischen Bedingungen entwickeln.

## Definitionen

---

Unter **Private Capital** versteht Wealthcap eine Form des privaten Beteiligungskapitals, bei der die vom Kapitalgeber eingegangene Eigenkapitalbeteiligung nicht an geregelten Märkten (Börsen) handelbar ist. Die hier dargestellten Zahlen beziehen sich auf die vom Analysehaus Preqin (Preqin Ltd) unter dem Begriff „Private Capital“ zusammengefassten geschlossenen Fonds der weltweiten Märkte Private Equity, Private Debt, Immobilien, Infrastruktur und Rohstoffe.

Wird im Folgenden der Begriff **Fonds** verwendet, sind damit institutionelle Zielfonds gemeint. Unter **institutionellen Zielfonds** versteht Wealthcap Fonds, die institutionellen Anlegern wie beispielsweise Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerken vorbehalten sind, sehr hohe Mindestzeichnungssummen ausweisen, sich meist nicht im öffentlichen Vertrieb befinden und mit einer festen Laufzeit von mehreren Jahren verbunden sind.

**Private-Equity-Fonds** sind außerbörsliche Beteiligungen an Unternehmen.

**Private-Equity-Buy-out-Fonds** verwenden von Investoren bereitgestelltes Eigenkapital, um etablierte Unternehmen oder Unternehmensanteile zu erwerben.

**Core-Immobilien-Fonds** investieren in hochwertige Bestandsimmobilien mit stabiler Mietsituation. **Core-plus-Immobilien-Fonds** investieren im Unterschied zu Core mit einem etwas höheren Risiko. **Value-Add-Immobilien-Fonds** investieren in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und einem gegenüber Core erhöhten Risiko. **Opportunistische Fonds** investieren in Immobilien mit gegenüber den anderen Strategien erhöhtem Risiko. **Immobilien-Debt-Fonds** fokussieren sich auf fremdkapitalfinanzierte Immobilien.

**Strategische Investoren** sind meist Unternehmen aus derselben Branche, z. B. Konkurrenten, Lieferanten oder Kunden, die die Wertschöpfungskette vertikal oder horizontal erweitern wollen.

Die **Median Net IRR** ist die IRR nach Zielfondskosten, die bei Sortierung der IRR in der Mitte liegt. Die Renditeangabe nach Interner-Zinsfuß-Methode (**IRR-Methode**, englisch: Internal Rate of Return) gibt an, wie hoch die Verzinsung ist, die in jedem Zahlungszeitpunkt auf das dann noch gebundene Kapital erzielt werden kann. Nach dieser Methode werden die Höhe der Zu- und Abflüsse und deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. In der Renditeberechnung ist die Kapitalrückzahlung enthalten. Diese Form der Renditeberechnung ist mit sonstigen Renditeberechnungen anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals eintritt (z. B. festverzinsliche Wertpapiere), nicht unmittelbar vergleichbar.

**Private Debt** bezeichnet allgemein die Investition in Finanzierungen, die abseits der Kapitalmärkte in privatwirtschaftlichen Verträgen an Kreditnehmer unterschiedlicher Branchen und in unterschiedlichen rechtlichen Strukturen vergeben werden.

## Quellen

---

- 1 Preqin, Datenbankauszug vom 26.07.2022.
- 2 Preqin Investor Outlook: Alternative Assets, H2/2022 – Data Pack, Download vom 26.08.2022 (die Befragung wurde im Juni/Juli 2022 unter 300 institutionellen Investoren weltweit durchgeführt).
- 3 Preqin, Preqin Quarterly Update: Private Equity Q2/2022 – Data Pack, Download vom 18.07.2022.
- 4 Preqin, Datenbankauszug vom 26.07.2022.
- 5 LCD, an offering of S&P Global Market Intelligence, European Leveraged Buyout Review, Juli 2022.
- 6 Preqin, Preqin Quarterly Update: Real Estate, Q2/2022 – Data Pack, Download vom 18.07.2022.
- 7 Preqin, 2022 Preqin Global Real Estate Report – Data Pack, Download vom 28.01.2022.



## Impressum / ergänzende Hinweise

---

### Warnhinweis

Vergangenheitswerte und Prognosen stellen keine verlässlichen Indikatoren für künftige Wertentwicklungen dar.

### Risikohinweise

Der hier ermittelte Private-Capital-Überblick stellt die Einschätzung von Wealthcap dar (Stand 12.09.2022). Die Einschätzung von Wealthcap kann sich jederzeit und ohne Aktualisierung dieser Broschüre ändern. Es besteht das Risiko, dass sich die Einschätzung von Wealthcap oder Märkte ändern, ohne dass die Broschüre „Wealthcap Zielfondsinvestments Überblick“ aktualisiert wird.

- Die Rentabilität der Beteiligung an einem Immobilien- oder Private-Equity-Zielfonds hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Marktentwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Immobilien oder Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft.
- Es besteht das Risiko, dass ein Investitionsobjekt nicht oder nur zu einem niedrigeren Preis als vorgesehen veräußert werden kann.
- Bei Investitionen in Büroimmobilien in Deutschland besteht das Risiko, dass sich politische, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen ergeben, die sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken.
- Die tatsächliche Entwicklung des Private-Capital-Markts kann von der Markteinschätzung – insbesondere vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Risiken wie z. B. des Ukraine-Konflikts – abweichen.
- Bei einer Investition in Private-Capital-Fonds besteht das Risiko, dass das investierte Kapital vollständig verloren gehen kann (Totalverlustrisiko).
- Es bestehen Fremdfinanzierungsrisiken, beispielsweise kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen als prognostiziert abgeschlossen wird/zustande kommt.
- Es bestehen Fremdwährungsrisiken. Renditen können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.
- Es besteht das Risiko, dass die verwendeten Drittquellen unkorrekte Angaben enthalten oder sich Angaben ändern, ohne dass die Broschüre aktualisiert wird. Das kann sich negativ auf die Rendite der Anleger auswirken.
- Die gegenwärtige Pandemie ist mit großen und teils unbekanntenen Auswirkungen und gesamtwirtschaftlichen Folgen verbunden, die sich negativ auf eine potenzielle Beteiligung an einem Immobilien- oder Private-Equity-Zielfonds auswirken können.

### Stand

12.09.2022 (soweit nicht anders angegeben).

### Quelle

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Wealthcap“), soweit nicht anders angegeben.

### Hinweis

Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung bzw. Anlagestrategieempfehlung dar, sondern geben lediglich die Ansichten von Wealthcap wieder. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen von Wealthcap. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

### Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Bavariafilmplatz 8  
82031 Grünwald

### Wir sind für Sie da!

Research und Unternehmenskommunikation

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)  
+49 89 678 205-500 (Ausland)  
E-Mail [research@wealthcap.com](mailto:research@wealthcap.com)

Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)