

# 4 Marktüberblick Zielfondsinvestments

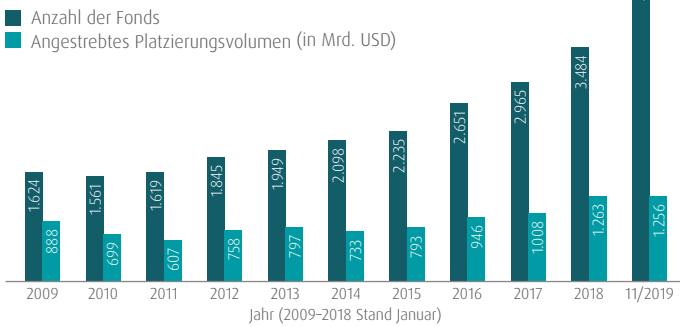
Ausgabe Nr. 4 – Dezember 2019

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

## Angebot Private Capital

### Angebot Private-Capital-Fonds\*

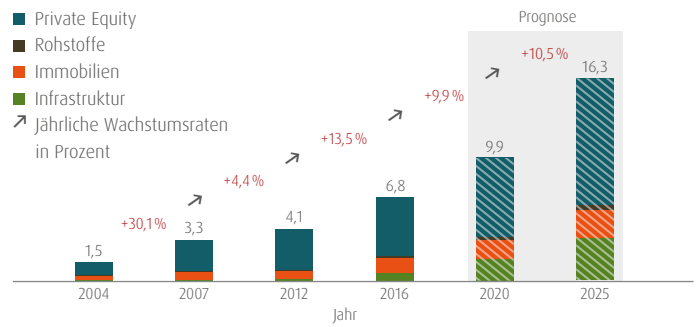
(angestrebtes Volumen und Anzahl der Fonds)<sup>1</sup>



Auf dem Gesamtmarkt Private Capital stieg die Anzahl der angebotenen Fonds\*, das angebotene Fondsvolumen war leicht rückläufig.

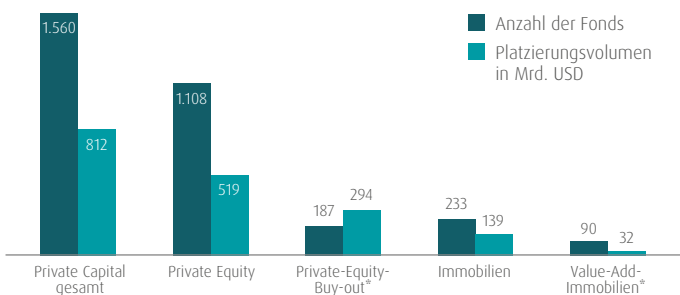
## Nachfrage Private Capital

### Entwicklung verwaltetes Vermögen an Private Capital in Bill. USD (ohne Private Debt\*)<sup>2</sup>



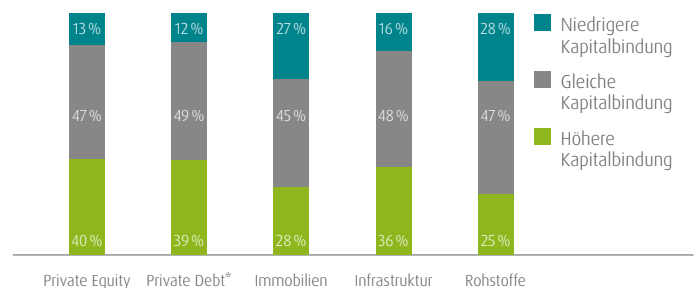
Das bisherige Wachstum des verwalteten Vermögens und die Prognose zeigen die stetig wachsende Nachfrage nach Private Capital.

### Platzierung Private-Capital-Fonds Q3/2019 mit Fokus Private Equity und Immobilien (Volumen und Anzahl der Fonds)<sup>3</sup>



In Q1 bis Q3/2019 wurden 18% der Fonds und 40% des Platzierungsvolumens mit dem Investitionsfokus von Wealthcap in den Segmenten Private-Equity-Buy-out und Value-Add-Immobilien platziert.

### Geplante Veränderung im Gesamtportfolio institutioneller Investoren für die nächsten 12 Monate (Prognose)<sup>4</sup>



Vier von fünf Investoren planen, ihre Anteile an Private Capital beizubehalten oder zu erhöhen. Bevorzugt werden aktuell Private Equity und Private Debt. Bei Immobilien ist der Bedarf etwas niedriger, die Anteile der Investoren, die ihre Anlage entweder erhöhen oder reduzieren wollen, halten sich in etwa die Waage.

**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.

\*Definitionen siehe Seite 2.

# 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.

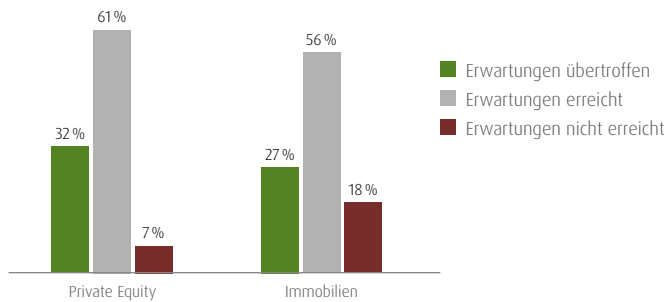
---

## Quellen

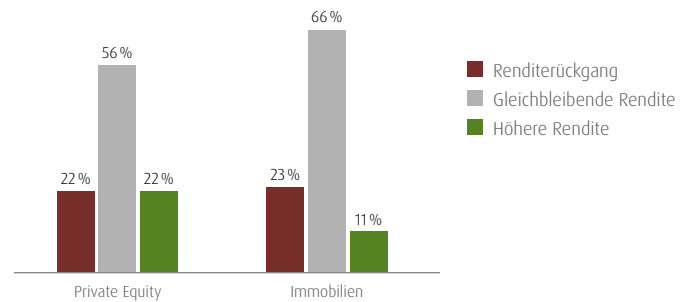
- 1 Preqin, Preqin Private Capital Fundraising Update Q4/2018, 07.01.2019; Preqin, Auszug Datenbank, Abruf 13.11.2019.
- 2 PwC 2018 Asset & Wealth Management Revolution, Report (PwC AWM Research Centre analysis based on Lipper, Hedge Fund Research and Preqin), Download unter <https://www.pwc.com/gx/en/asset-management/asset-management-insights/assets/awm-revolution-full-report-final.pdf>, Abruf 13.11.2019.
- 3 Preqin, Auszug Datenbank, Abruf 13.11.2019.
- 4 Preqin, Preqin Investor Update: Alternative Assets H2/2019, Abruf 15.10.2019. Die Befragung wurde im Juni 2019 unter 177 institutionellen Investoren weltweit durchgeführt.
- 5 Preqin, Preqin Quarterly Update: Private Equity & Venture Capital, Q3/2019, Abruf 15.10.2019.
- 6 Preqin, Preqin Quarterly Update: Real Estate, Q3/2019, Abruf 15.10.2019.

# Nachfrage: Private Equity und Immobilien im Detail

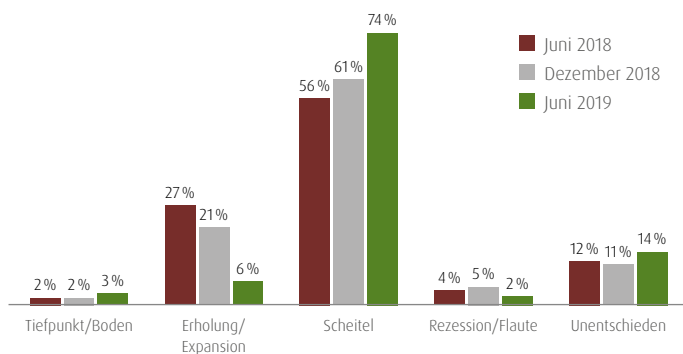
## Zufriedenheit der Investoren mit der Renditeentwicklung ihrer Fonds (in den vergangenen 12 Monaten)<sup>4</sup>



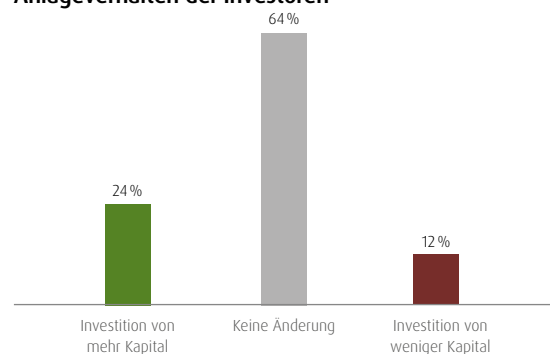
## Erwartungen der Investoren in die Renditeentwicklung ihrer Fonds (in den kommenden 12 Monaten)<sup>4</sup>



## Investorensicht zum aktuellen Stand im Marktzyklus<sup>4</sup>



## Auswirkungen des aktuellen Marktumfelds auf das Anlageverhalten der Investoren<sup>4</sup>



<sup>4</sup>Definitionen siehe Seite 2.

### Marktdetails

- **Stimmung:** Bezüglich Private-Equity-Fonds sind mehr als 90 % der Investoren der Meinung, dass die Performance der Anlageklasse in den letzten 12 Monaten ihre Erwartungen erfüllt oder übertroffen hat, bezüglich Immobilienfonds knapp über 80 %.
- **Erwartungen:** Die Investoren sind optimistisch, was die zukünftige Performance von Private-Equity- und Immobilienfonds angeht. Knapp 80 % der Private-Equity- und der Immobilieninvestoren sind zuversichtlich, dass die Rendite in den nächsten 12 Monaten gegenüber dem Vorjahr gleich bleiben oder sich verbessern wird.
- **Marktzyklus:** Mehr Investoren als in den Jahren zuvor glauben, dass ein Höhepunkt des Aktienmarktzyklus erreicht ist. Dies bedeutet nicht, dass Investoren planen, ihre Anlagestrategie zu ändern. Knapp neun von zehn Investoren behalten diese bei oder erhöhen ihre Investitionen.<sup>4</sup>

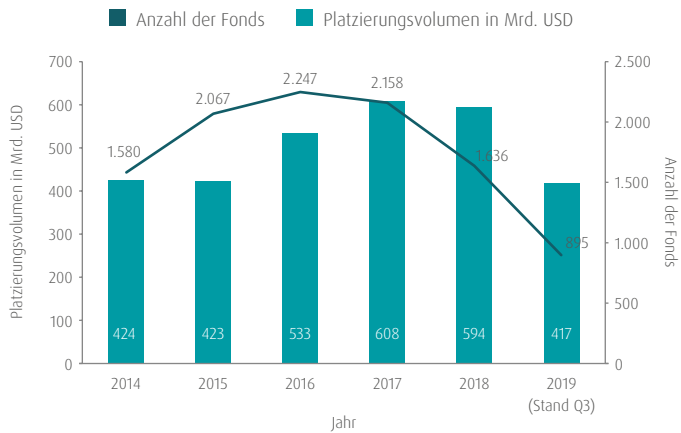
### Wealthcap Fazit

Auch wenn ein zunehmender Anteil an Investoren davon ausgeht, dass sich die Märkte an einem Scheitelpunkt befinden, ändert dies nichts am Optimismus der Investoren. Investoren sind nach wie vor zuversichtlich, was die zukünftige Renditeentwicklung ihrer Private-Equity- und Immobilienfonds angeht, und sehen im aktuellen Marktumfeld keinen Grund, ihre Allokation zu ändern. Nur vergleichsweise wenige institutionelle Investoren wollen geplante Investitionen in Private Capital reduzieren.

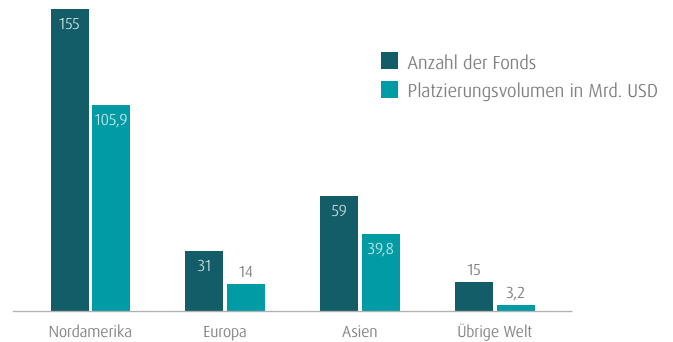
# Angebot: Private Equity

## Kennzahlen Private-Equity-Fonds weltweit

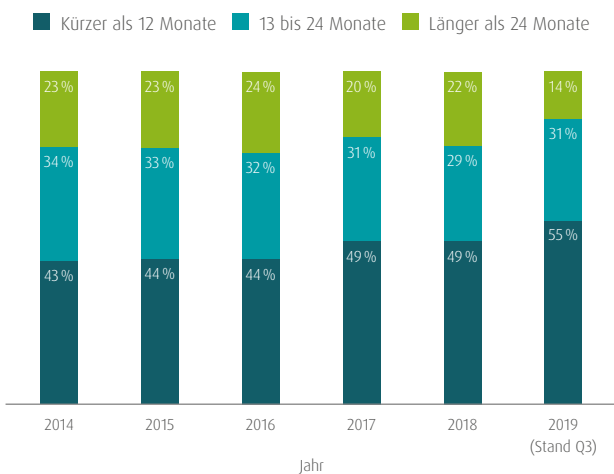
### Platzierung Private-Equity-Fonds<sup>5</sup>



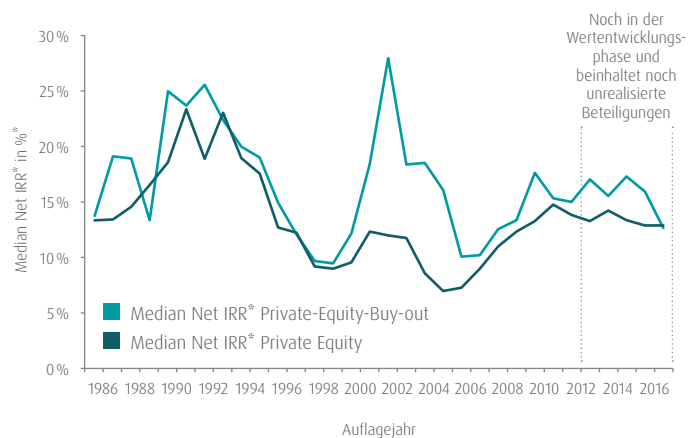
### Geographischer Anlagefokus bei Private-Equity-Fonds<sup>5</sup> (Stand Q3/2019)



### Platzierungszeitraum Private-Equity-Fonds<sup>5</sup>



### Renditeentwicklung Private-Equity-Fonds (Median Net IRR<sup>\*3</sup>)



\*Definitionen siehe Seite 2.

#### Marktdetails

- **Platzierungsergebnis:** Trotz anhaltender Marktunsicherheiten übertraf das Platzierungsvolumen mit 163 Mrd. EUR in Q3/2019 den Vergleichszeitraum (Q3/2018: 136 Mrd. USD) deutlich. Die Fondsanzahl sank von 319 in Q3/2018 auf 260 in Q3/2019.
- **Trend:** Die Investoren bevorzugten etablierte Manager; die zehn größten in Q3 geschlossenen Fonds sicherten sich 77% des gesamten im Quartal zugesagten Kapitals. Die Konzentration des Kapitals auf wenige große Fonds erfahrener Manager setzte sich somit fort.
- **Geographischer Anlagefokus:** In Q3/2019 entfielen 25% (59 Fonds) der Fonds und des Kapitals (ca. 40 Mrd. USD) auf Asien. Im Gegensatz dazu entfielen lediglich 10% (31 Fonds und 14 Mrd. USD) auf Europa.
- **Platzierungsziele:** Mehr als die Hälfte der Fonds (Q1 bis Q3/2019) benötigten weniger als ein Jahr, um ihr geplantes Volumen zu erreichen oder zu übertreffen, verglichen mit lediglich 43% im Jahr 2014.<sup>5</sup>

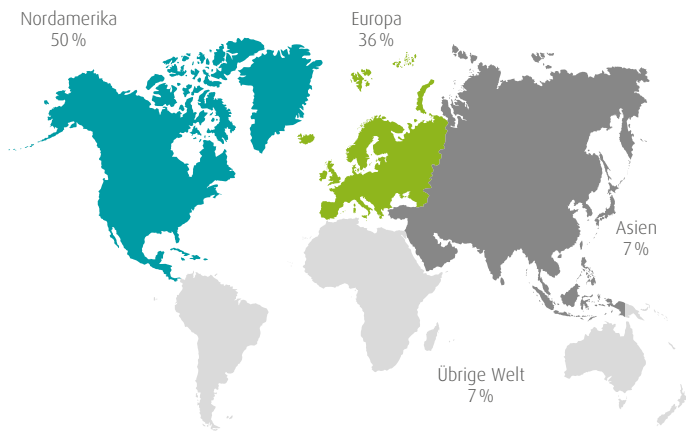
#### Wealthcap Fazit

Trotz Unsicherheiten über die zukünftigen Entwicklungen der Märkte durch die Handelsspannungen zwischen den USA und China und trotz Unsicherheit über das Brexit-Ergebnis wenden sich die Investoren weiterhin dem Private-Equity-Fonds-Modell zu. Die Attraktivität von Investitionen in Private Equity wird weiterhin von Investoren wahrgenommen, nicht zuletzt aufgrund der hohen Ausschüttungen der letzten Jahre sowie der von Investoren erwarteten Widerstandsfähigkeit gegen kurzfristige Marktzyklen. Die aktuellen Unsicherheiten führen allerdings dazu, dass sich Investoren bei ihren Investitionen auf die Top-Anbieter der Branche konzentrieren und diese eine hohe Nachfrage verzeichnen, die sich wiederum in einer deutlichen Verkürzung der Platzierungszeiträume zeigt.

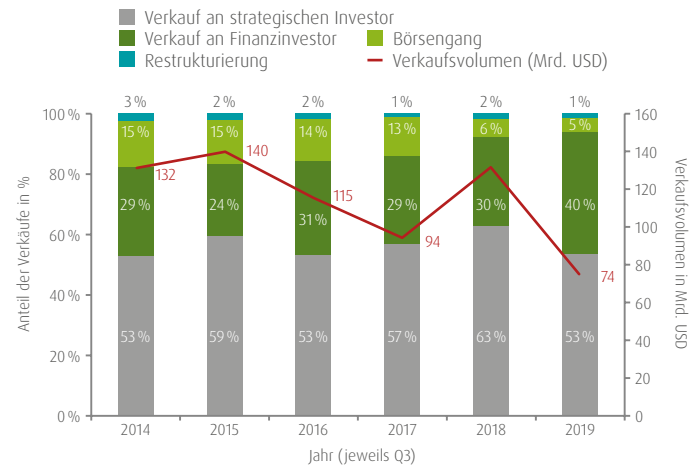
# Angebot: Private Equity

## Transaktionsmarkt Private-Equity-Buy-out weltweit

### Geographischer Investitionsfokus nach Transaktionsvolumen (86 Mrd. USD Ankaufsvolumen in Q3/2019)<sup>5</sup>



### Verkäufe nach Exitkanal<sup>5</sup>



### Beispiele: Transaktionen am Private-Equity-Markt 2019<sup>3</sup>

Unternehmen	Land	Branche	Transaktionsgröße	Datum
Nestlé Skin Health S.A.	Schweiz	Gesundheitswesen	Ca. 10.000 Mio. USD	Oktober 2019
Advanced Computer Software Group Limited	Großbritannien	Informationstechnologie	Ca. 2.413 Mio. USD	August 2019
Authentic Brands Group, LLC	USA	Telekommunikation und Media	Ca. 1.105 Mio. USD	August 2019
Ontic Engineering and Manufacturing, Inc.	Großbritannien	Industrielle Luft- und Raumfahrt	Ca. 1.365 Mio. USD	Juli 2019
Garda World Security Corporation	Kanada	Unternehmensdienstleistungen	Ca. 3.943 Mio. USD	Juli 2019

<sup>3</sup>Definitionen siehe Seite 2.

#### Marktdetails

- **Ankaufsaktivitäten:** In Q3/2019 sank die Anzahl der Ankäufe (1.150) im Vergleich zu Q3/2018 (1.500) um 23%. Auch das Transaktionsvolumen von 86 Mrd. USD war im Vergleich (101 Mrd. USD in Q3/2018) rückläufig.
- **Geographischer Ankaufsfokus:** Die Aktivitäten fanden vor allem in Nordamerika und Europa statt. Im Gegensatz dazu verzeichneten asiatische Deals einen Transaktionsrückgang um 48% von 15 Mrd. USD in Q3/2018 auf 6 Mrd. USD in Q3/2019.
- **Verkaufsaktivitäten:** In Q3/2019 sank die Anzahl der Verkäufe (408) im Vergleich zu Q3/2018 um 36%. Auch das Verkaufsvolumen von 74 Mrd. USD war im Vergleich (132 Mrd. USD in Q3/2018) stark rückläufig.
- **Verkaufsstrategie:** Mit 53% in Q3/2019 war der Verkauf an strategische Investoren\* weiter die meistgenutzte Option.<sup>5</sup>

#### Wealthcap Fazit

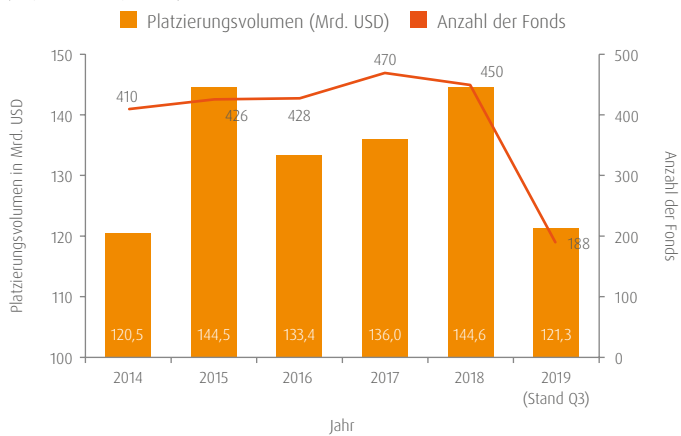
Im Vergleich zum Transaktionsjahr 2018 verlangsamte sich die Dynamik der globalen Buy-out-Ankäufe in den ersten Quartalen des Jahres 2019 – in einem geopolitisch schwierigen Umfeld. Auch bei Buy-out-Exits war in den ersten drei Quartalen ein spürbarer Rückgang zu verzeichnen. In diesem anspruchsvollen Marktumfeld deuten sowohl der stabil gebliebene Anteil des Verkaufs an strategische Investoren als auch der ähnlich gebliebene hohe Anteil an Eigenkapitalanteil auf ein funktionierendes Markt- und Preisgefüge hin.

# Angebot: Immobilien

## Kennzahlen Immobilienfonds weltweit

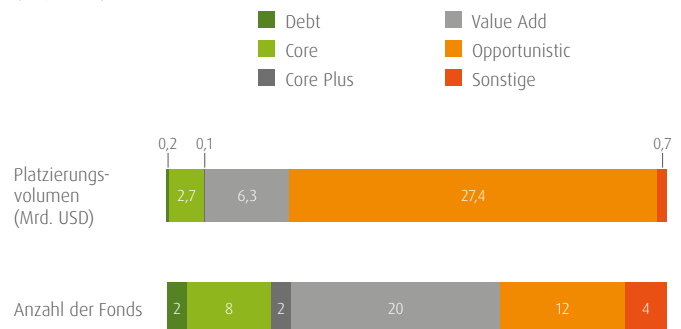
### Platzierung Immobilienfonds

(Q1/2014–Q3/2019)<sup>6</sup>



### Platzierung Immobilienfonds nach Investitionsstrategie\*

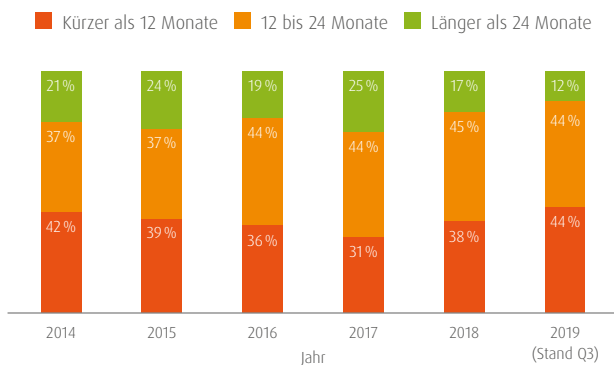
(Q3/2019)<sup>6</sup>



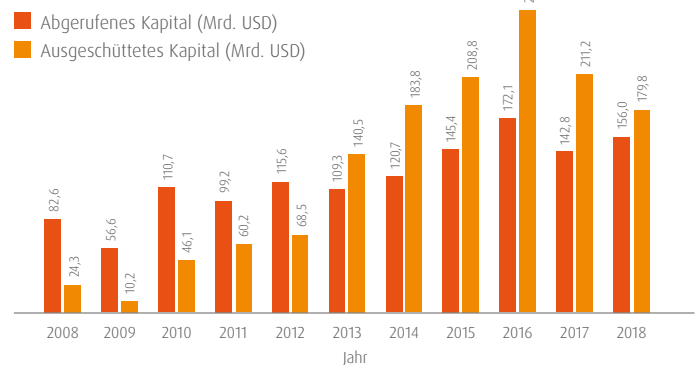
\*Sondereffekt: In Q3/2019 wurde der opportunistische Fonds Blackstone Real Estate Partners IX mit 20,5 Mrd. USD platziert.

### Platzierungszeitraum Immobilienfonds

(Q1/2014–Q3/2019)<sup>6</sup>



### Höhe der jährlichen Ausschüttungen und Kapitalabrufe<sup>6</sup>



#### Marktdetails

- **Platzierungsergebnis:** Die dynamische Nachfrage führte zu einem Fondsvolumen von 37 Mrd. USD in Q3/2019, 15% über dem Volumen des Vergleichszeitraums (Q3/2018: 32 Mrd. USD). Die Anzahl der Fonds sank drastisch von 96 in Q3/2018 auf 48 in Q3/2019.
- **Trend:** Die Konzentration des Kapitals auf wenige große Fonds setzte sich fort – das durchschnittliche Fondsvolumen verdoppelte sich von 0,34 Mrd. USD in Q3/2018 auf 0,77 Mrd. USD in Q3/2019.
- **Geographischer Fokus der Anlagestrategie:** In Q3/2019 dominierten die auf Nordamerika fokussierten Fonds den Markt wobei 28 Fonds 76% des gesamten aufgenommenen Kapitals ausmachten.
- **Platzierungsziele:** Die Fondsmanager beendeten ihre Fondsplatzierung in kürzerer Zeit, wobei 88% der Fonds im Zeitraum Q1 bis Q3/2019 innerhalb von 24 Monaten ihre Platzierung beendeten, verglichen mit 75% im Jahr 2017.<sup>6</sup>

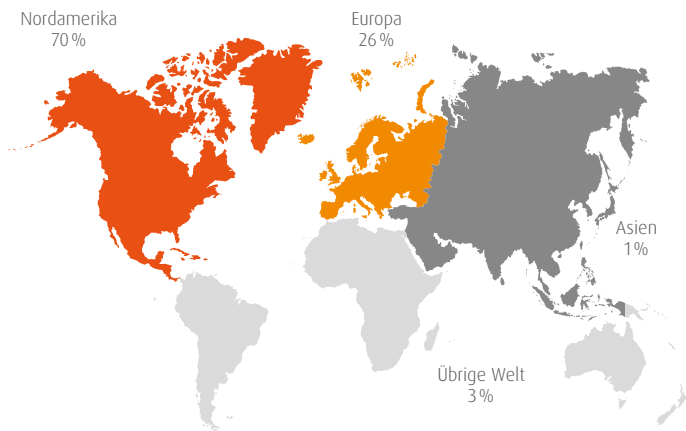
#### Wealthcap Fazit

Von den Unsicherheiten über die zukünftigen Entwicklungen der Märkte lassen sich auch die Immobilieninvestoren aktuell nicht stark beeinflussen. Sie investieren nach wie vor ihr Geld in Immobilien, die in Zeiten der Niedrigzinsen als Wahlmöglichkeit beliebt bleiben. Dabei erfreuen sich die erfahreneren Fondsmanager einer hohen Nachfrage. Die aktuellen Unsicherheiten führen allerdings dazu, dass sich Investoren vermehrt auf risikoärmere Strategien fokussieren.

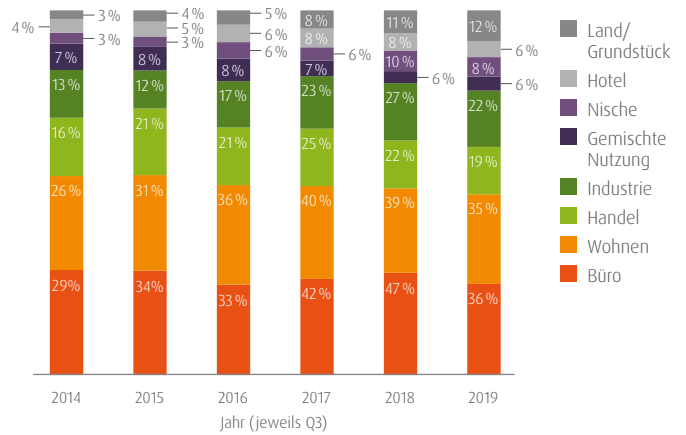
# Angebot: Immobilien

## Transaktionsmarkt Immobilien weltweit

### Geographischer Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen (2.044 Transaktionen in Q3/2019)<sup>6</sup>



### Nutzungsarten nach Transaktionsvolumen<sup>6</sup>



### Beispiele: Transaktionen am Immobilienmarkt 2019<sup>3</sup>

Immobilie	Land	Nutzungsart	Transaktionsgröße	Datum
Sunnyvale, CA, Office Portfolio	USA	Büro	1.000 Mio. USD	Juli 2019
Europe, Hotel Portfolio	Deutschland	Hotel	1.103 Mio. USD	Juli 2019
DUO	Singapur	Gemischte Nutzung	1.567 Mio. USD	Juli 2019
US, Retail Portfolio	USA	Handel	1.250 Mio. USD	September 2019
Liberty Living	Großbritannien	Studentenwohnheime	2.207 Mio. USD	Juli 2019

#### Marktdetails

- **Transaktionsaktivitäten:** Sowohl die Anzahl als auch das Volumen der Transaktionen ist in Q3/2019 mit 2.044 Deals für 98 Mrd. USD gesunken, verglichen mit 2.410 Deals für insgesamt 120 Mrd. USD in Q3/2018.
- **Anlagetrend:** Die Gesamtzahl der Deals ist seit Q3/2018 bei fast allen Immobilientypen gesunken, selbst in den historisch wichtigsten Immobiliensektoren (Ausnahme Land/Grundstücke). Über die unterschiedlichen Regionen zeigte sich die Transaktionsanzahl gleichbleibend rückläufig.
- **Geographischer Fokus:** Die Mehrheit der Transaktionen fand in den entwickelten Märkten Nordamerika (70%) und Europa (26%) statt.
- **Transaktionstyp:** Hier blieb das Niveau ähnlich – in Q3/2018 betrug das Verhältnis von Einzelgeschäften zu Portfoliogeschäften ca. 6:1, in Q3/2019 betrug es ca. 5:1.<sup>6</sup>

#### Wealthcap Fazit

Die gleichbleibend hohen verfügbaren Mittel durch die ungebrochene Nachfrage nach Immobilienfonds sowie Immobilien lässt auch am Transaktionsmarkt den Wettbewerb und damit die Immobilienpreise weiter steigen. Sowohl die Anzahl als auch das Volumen der Transaktionen sind in Q3/2019 deutlich gesunken. Ob dies ein langfristiger Trend ist, bleibt abzuwarten.

# Impressum und ergänzende Hinweise

**Stand:** 28.11.2019, soweit nicht anders angegeben.

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

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

**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.

**Risiken:** Der hier ermittelte Private-Capital-Überblick stellt die Einschätzung von Wealthcap dar (Stand 28.11.2019). 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 Private-Capital-Fonds besteht das Risiko, dass sich politische, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen ergeben, die sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken.

– 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.

## Herausgeberin:

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

---

## Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Bavariafilmplatz 8  
82031 Grünwald

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)  
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)  
Telefax +49 89 678 205 55 500

E-Mail [research@wealthcap.com](mailto:research@wealthcap.com)  
Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)