wealthcap
real asset & investment manager

11

Marktüberblick
Zielfondsinvestments

Ausgabe Nr. 11 – Rückblick 1. Halbjahr 2024

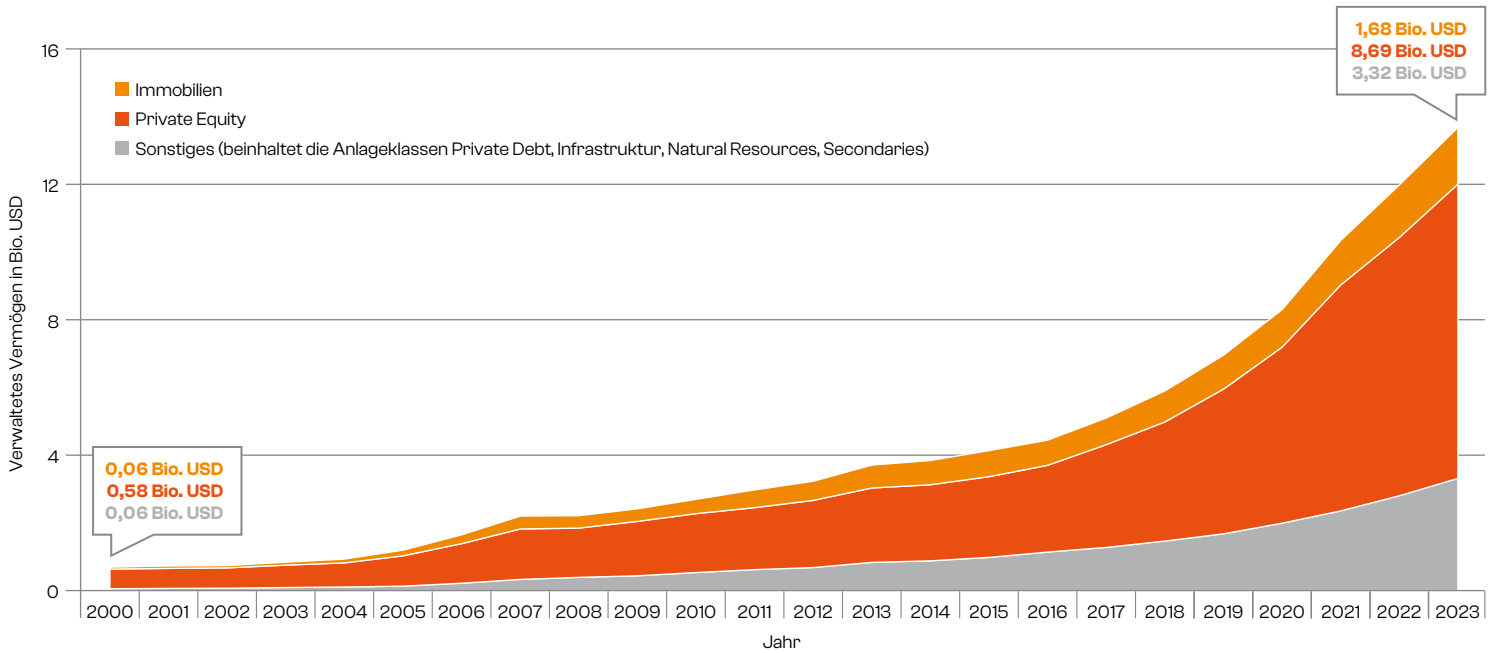
Wealthcap Research

MARKETING-ANZEIGE

Wealthcap Marktüberblick Zielfondsinvestments – 1. Halbjahr 2024

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 (in Bio. USD)[1]



Wealthcap Fazit

Die Entwicklung des weltweit verwalteten Vermögens in den letzten 20 Jahren spiegelt ein wachsendes Angebot, das auf eine wachsende Nachfrage trifft, wider.

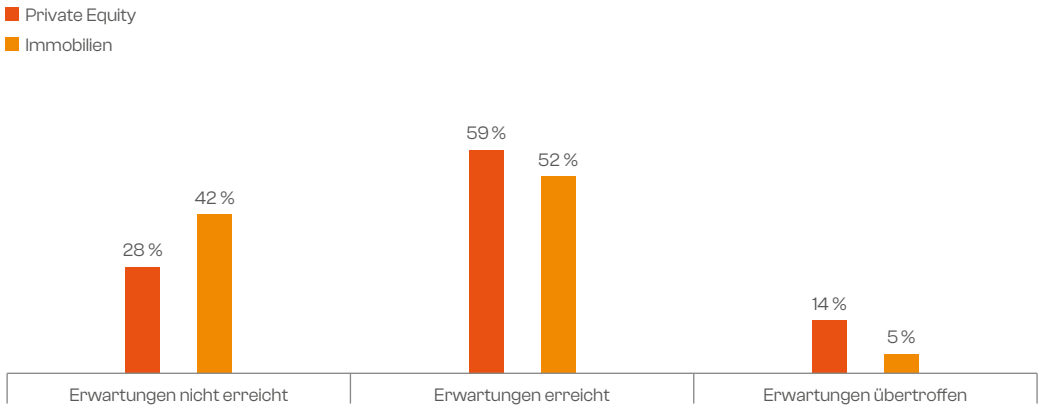
Das verwaltete Vermögen von Private Capital hat trotz vergangener Krisen den kontinuierlichen Wachstumspfad nicht verlassen.

*Definitionen siehe S. 8.

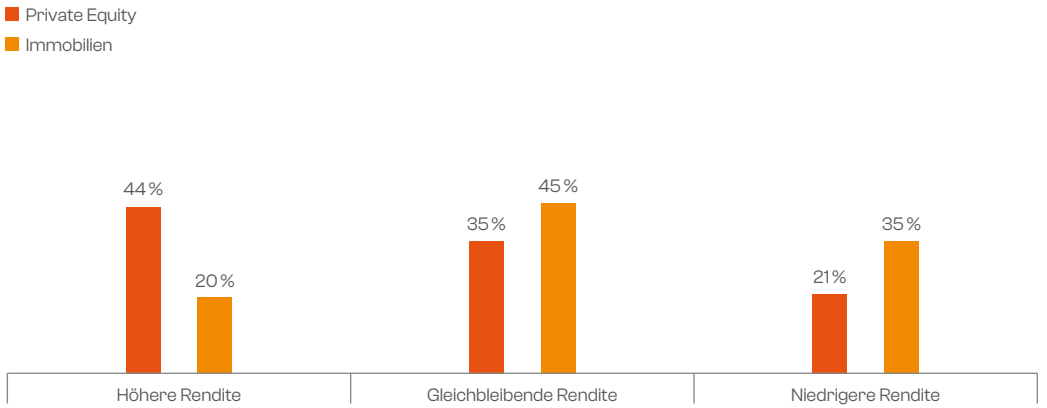
Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Investor:innen – Private Equity und Immobilien im Detail

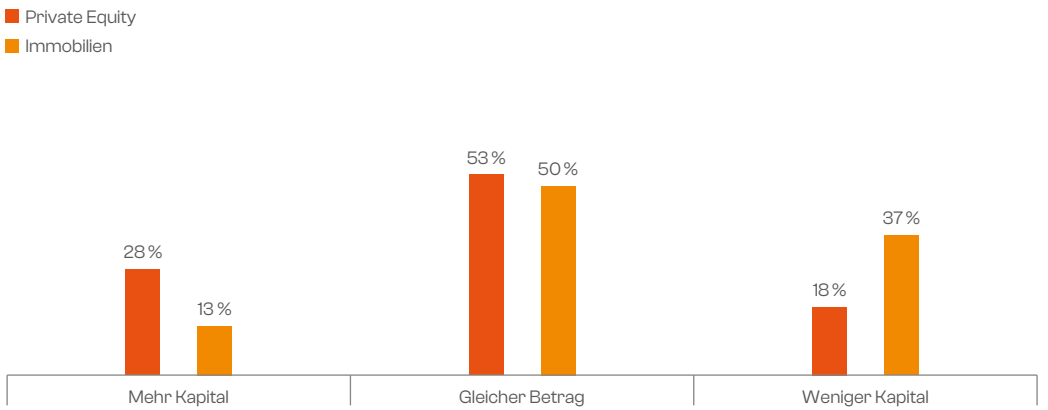
Zufriedenheit der Investor:innen mit der Renditeentwicklung ihrer Fonds[2]
(in den vergangenen 12 Monaten)



Erwartungen der Investor:innen an die Renditeentwicklung ihrer Fonds[2]
(in den kommenden 12 Monaten und im Vergleich zu den vergangenen 12 Monaten)



Geplante Investitionen[2]
(in den kommenden 12 Monaten und im Vergleich zu den vergangenen 12 Monaten)



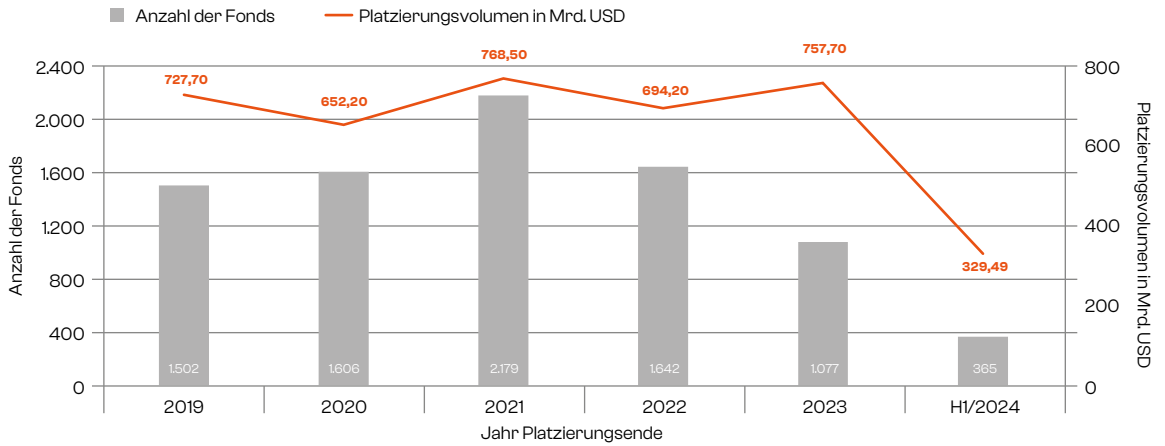
Wealthcap Fazit

Investor:innen sehen sich mit einem komplexen und sich rasch entwickelnden Marktumfeld für alle Anlegerportfolios konfrontiert. Folglich zeigt sich ein nicht ganz eindeutiges Bild. Sind Private-Equity-Investor:innen bereits wieder optimistisch hinsichtlich der zu erwartenden Rendite, erwarten 35 % der Immobilien-Investor:innen sinkende Renditen. Nur für wenige Investor:innen (Private Equity 14 %, Immobilien 5 %) trifft zu, dass die Erwartungen der letzten 12 Monate übertroffen wurden.

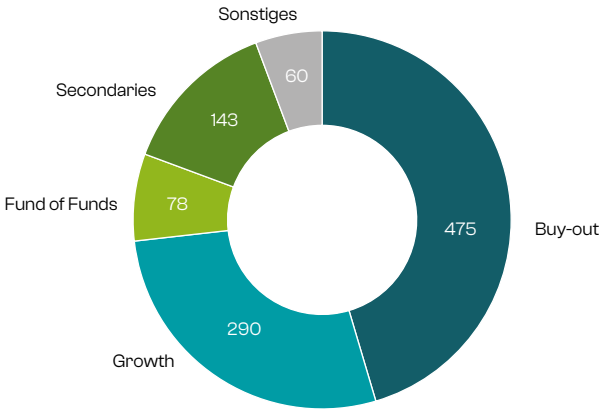
Trotzdem glauben Investor:innen an die Attraktivität alternativer Anlagen und sehen für diese weiterhin eine wichtige Rolle in ihren Portfolios vor: 65 % der Immobilien-Investor:innen und mehr als 80 % der Private-Equity-Investor:innen planen, in den nächsten 12 Monaten gleichbleibend viel oder sogar mehr Kapital in die Anlage alternativer Assets wie Private Equity und Immobilien zu investieren.

Private Equity – Kennzahlen Private-Equity-Fonds weltweit

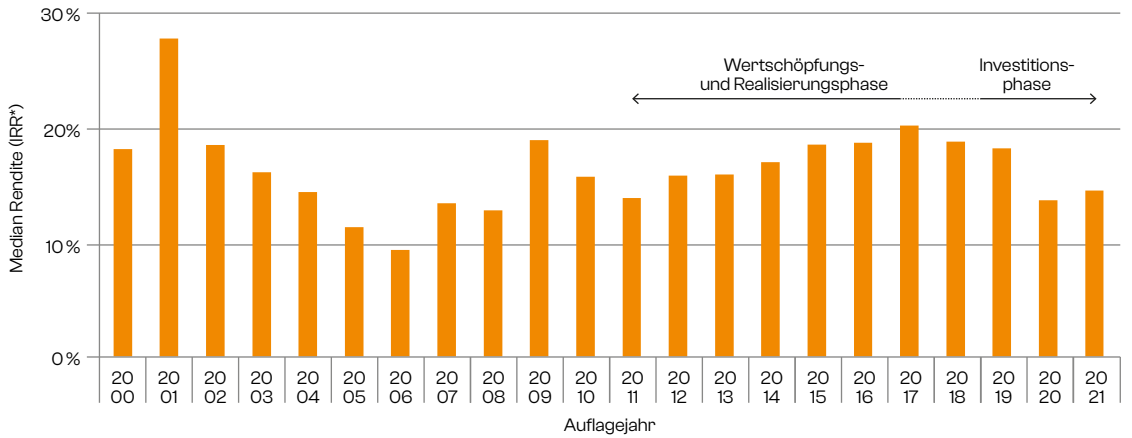
Platzierung Private-Equity-Fonds[3]



Angestrebtes Platzierungsvolumen nach Investitionsstrategie (in Mrd. USD)[3]



Renditeentwicklung Buyout (Net IRR in %) nach Auflagejahr[4]



Wealthcap Fazit

Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie ein gestiegenes Zinsniveau wirken sich auf das Platzierungsvolumen im ersten Halbjahr 2024 aus. Der Fokus der platzierten Fonds liegt dabei klar auf der Strategie Buy-out.

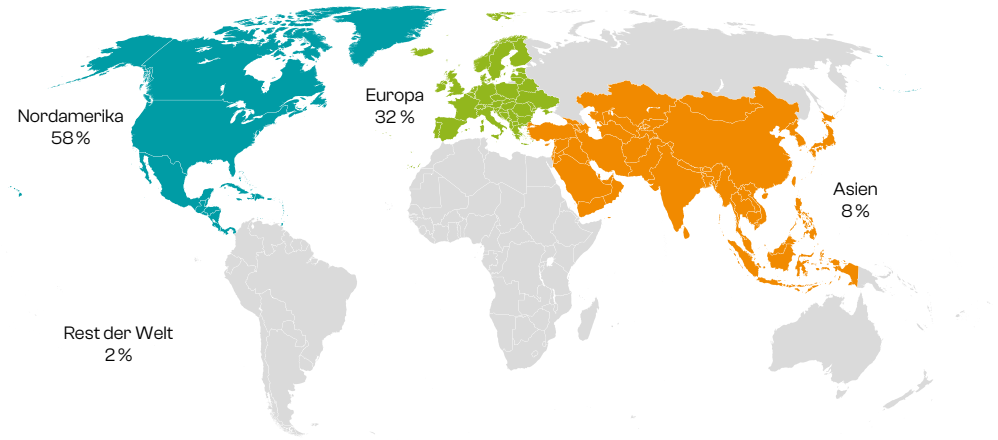
Die merkliche Reduzierung der Anzahl an Fonds betont die zunehmende Konzentration des Kapitals auf Anbieter großer Fonds, was möglicherweise eine Folge der Unsicherheit über weitere Entwicklungen ist.

*Definitionen siehe S. 8.

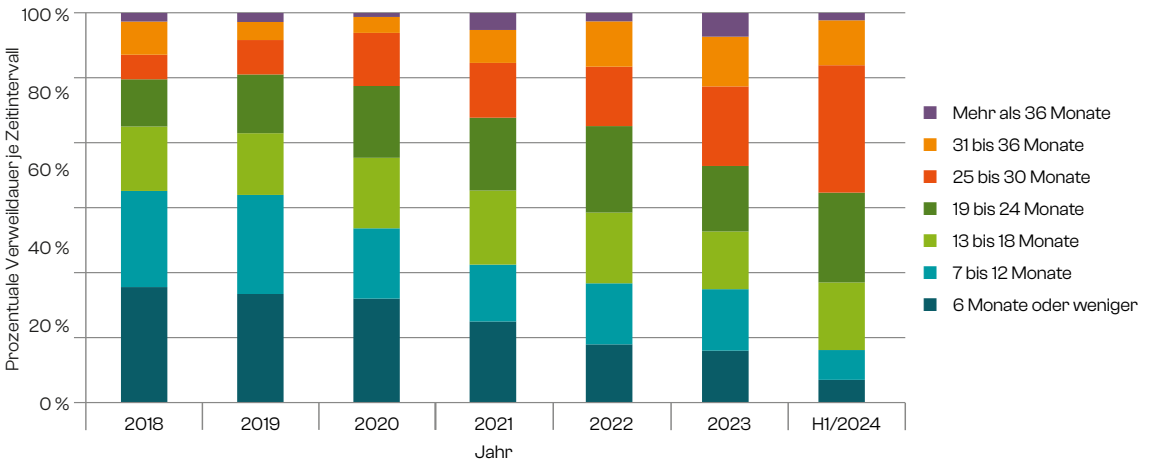
Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

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

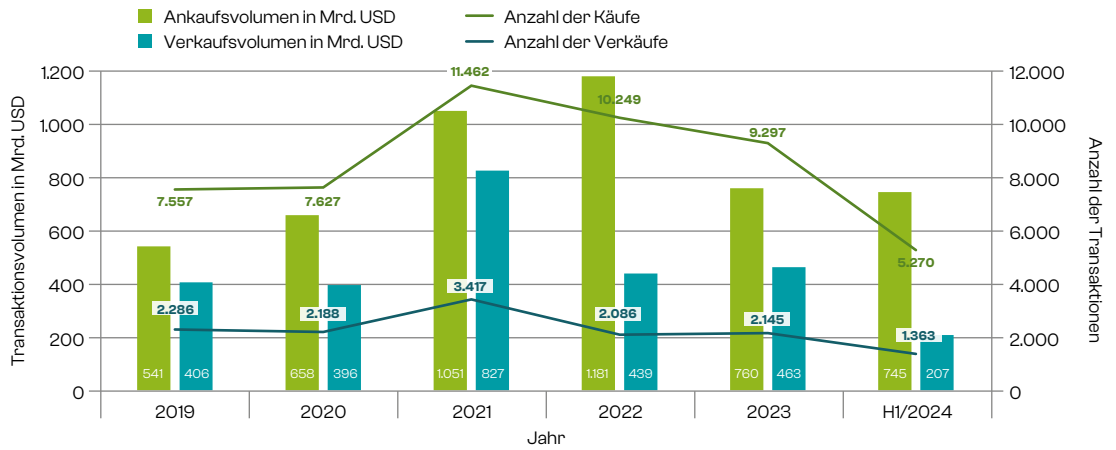
Geografischer Investitionsfokus nach Transaktionsvolumen (329,4 Mrd. USD im 1. Halbjahr 2024)[3]



Geschlossene Private-Equity-Fonds nach Verweildauer am Markt[3]



Private-Equity-Buy-out-Transaktionen[5]



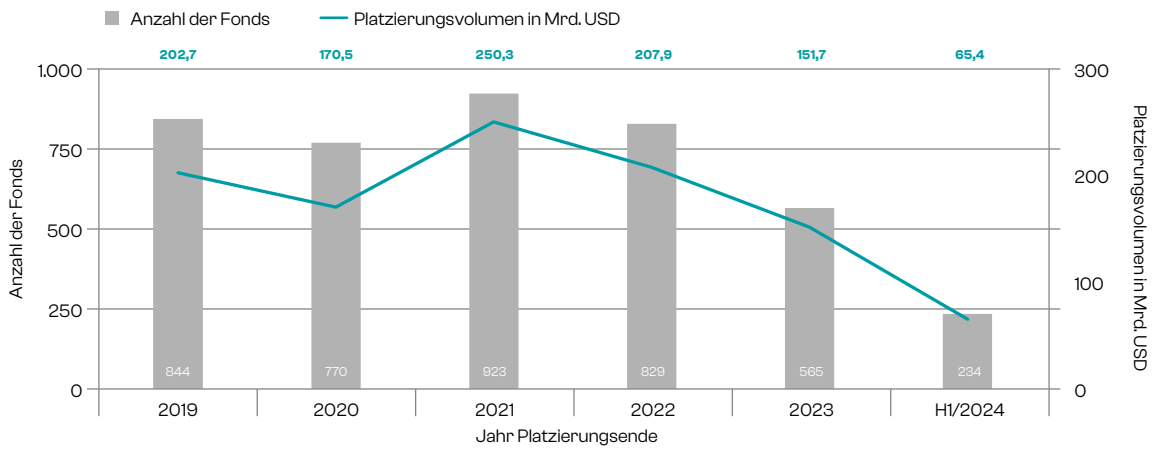
Wealthcap Fazit

Am Transaktionsmarkt ist auch im ersten Halbjahr 2024 ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr erkennbar. Weiterhin warten viele Akteure am Markt ab, inwieweit die aktuelle weltwirtschaftliche und geopolitische Situation sowie die gestiegenen Finanzierungskosten zu weiteren Preiskorrekturen der Unternehmenswerte führen werden. Im 2. Quartal 2024 ist jedoch ersichtlich, dass das Ankaufsvolumen das Volumen aus dem Jahre 2023 erreicht hat und somit keinen Rücksetzer aufweist.

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

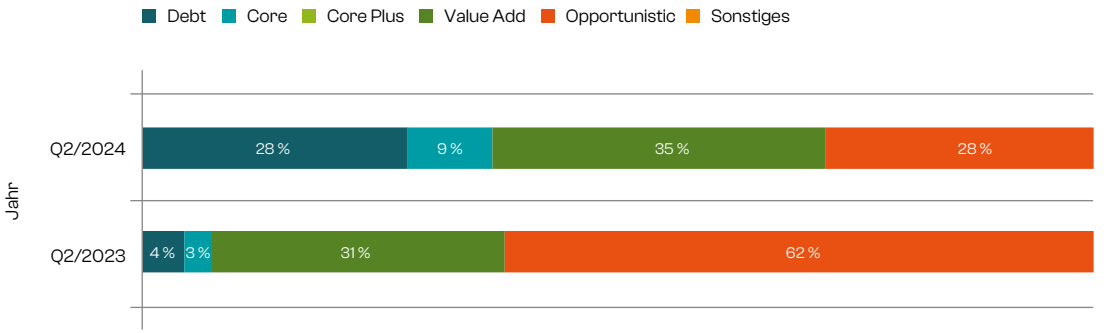
Immobilien – Kennzahlen Immobilienfonds weltweit

Platzierung Immobilienfonds[6]



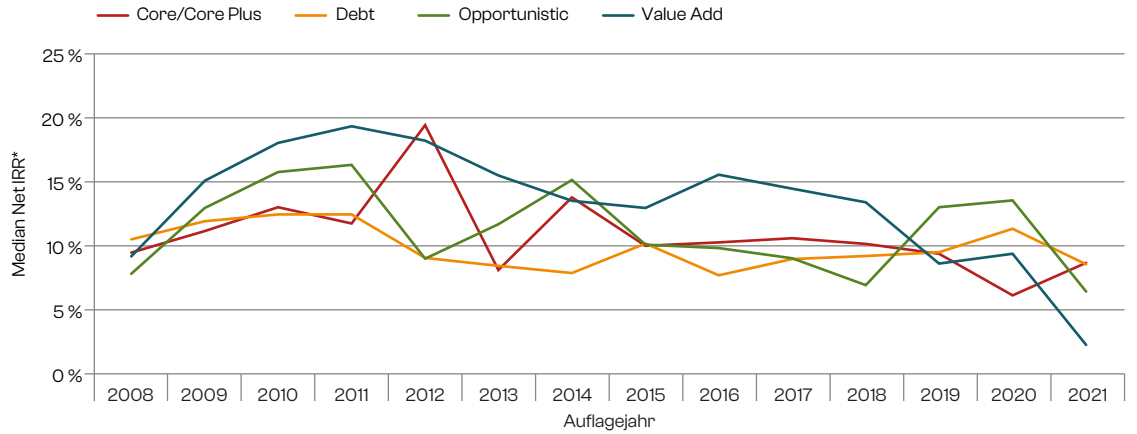
Platzierung Immobilienfonds nach Investmentstrategie

(in % des gesamten Platzierungsvolumens im jeweiligen Jahr)[6,7]



Hinweis: Aufgrund von Rundungsdifferenzen kann die Summe in den Grafiken mehr oder weniger als 100 % ergeben.

Renditeentwicklung (Net IRR* in %) nach Auflagejahr und Strategie[4]



Wealthcap Fazit

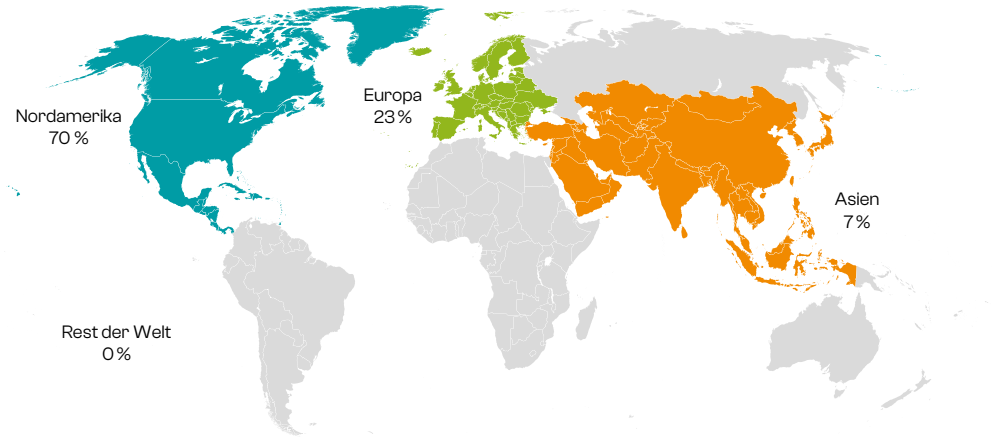
In der Breite des Immobilienmarkts sind sowohl die gestiegenen Zinsen als auch die restriktiveren Rahmenbedingungen für Finanzierungen weiterhin stark spürbar. Beim Platzierungsgeschehen zeigten sich auch im ersten Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr deutliche Rückgänge hinsichtlich Volumina und Anzahl der Fonds. Produkte mit wertsteigerndem Ansatz wie opportunistischen und Value-Add-Strategien sind dabei klar präferiert.

*Definitionen siehe S. 8.

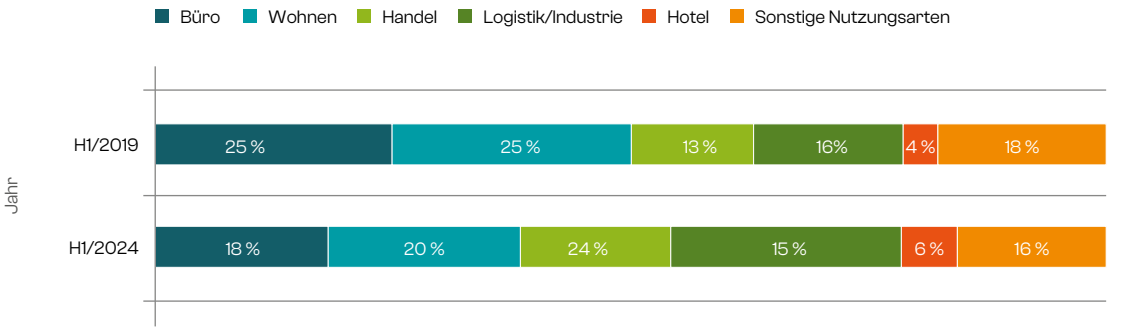
Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Immobilien – Transaktionsmarkt Immobilien weltweit

Geografischer Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen (4.019 im Jahr 2023)[6]

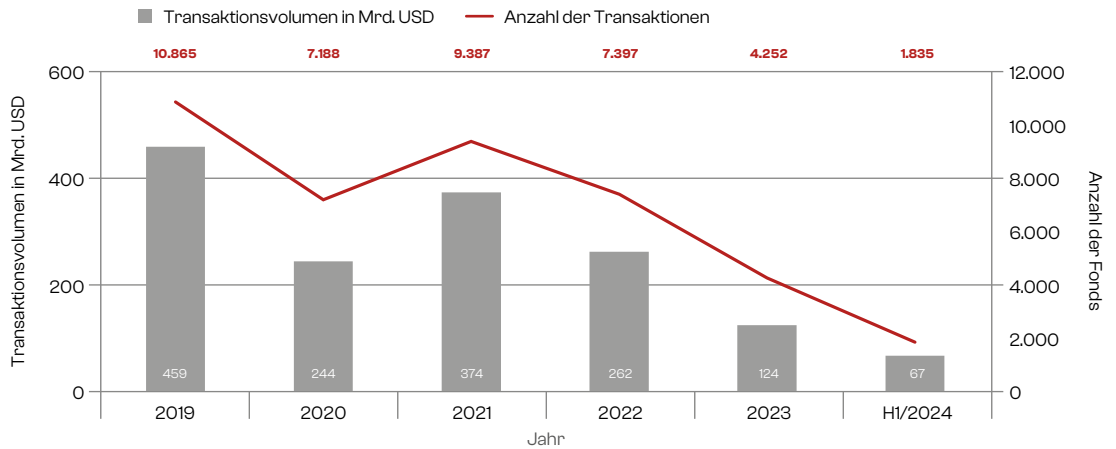


Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten
(in % des gesamten Transaktionsvolumens im jeweiligen Jahr)[6]



Hinweis: Aufgrund von Rundungsdifferenzen kann die Summe in den Grafiken mehr oder weniger als 100 % ergeben.

Immobilientransaktionen[6]



Wealthcap Fazit

Das Transaktionsgeschehen, das sich 2021 langsam von der Coronakrise erholte, wurde 2022 durch die Zins- und Inflationsentwicklung erneut zurückgeworfen. Im ersten Halbjahr 2024 ist hinsichtlich des Transaktionsvolumens und der Anzahl an Deals weiterhin auf einem geringeren Niveau verharren. Die Anzahl an Deals hat sich stabilisiert. Dabei waren Logistik- und Industrieimmobilien wie im Jahr 2023 als aktivster Sektor gefragt.

*Definitionen siehe S. 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.

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 Anleger:innen 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 Investor:innen 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 Investor:innen sind meist Unternehmen aus derselben Branche, z. B. Konkurrent:innen, Lieferant:innen oder Kund:innen, 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:innen unterschiedlicher Branchen und in unterschiedlichen rechtlichen Strukturen vergeben werden.

Quellen

1 Preqin, Datenbankauszug vom 14.08.2024.

2 Preqin Investor Outlook: Alternative Assets, H1/2024 – Data Pack, Download vom 28.03.2024 (die Befragung wurde von Januar bis März 2024 unter 395 institutionellen Investor:innen weltweit durchgeführt).

3 Preqin, Preqin Quarterly Update: Private Equity Q2/2024 – Data Pack, Download vom 07.08.2024.

4 Preqin, Datenbankauszug vom 20.08.2024.

5 Preqin, Datenbankauszug vom 12.08.2024

6 Preqin, Preqin Quarterly Update: Real Estate, Q2/2023 – Data Pack, Download vom 28.07.2023.

7 Preqin, Preqin Quarterly Update: Real Estate, Q2/2024 – Data Pack, Download vom 07.08.2024.

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 20.08.2024). 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 Immobilien in Deutschland besteht das Risiko, dass sich politische, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen ergeben, die sich negativ auf die Rendite von Anleger:innen auswirken.

- Die tatsächliche Entwicklung des Private-Capital-Markts kann von der Markteinschätzung – insbesondere vor dem Hintergrund der geopolitischen Risiken – 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:innen auswirken.

- Epidemien und Pandemien sind mit großen und teils unbekannten Auswirkungen und gesamtwirtschaftlichen Folgen verbunden, die sich negativ auf eine potenzielle Beteiligung an einem Immobilien- oder Private-Equity-Zielfonds auswirken können.

- Der Werterhalt des Vermögens ist abhängig von der Inflation. Inflation bedeutet effektiven Kaufkraftverlust. Dies betrifft sowohl den Wert des Anlagebetrags als auch den Ertrag, der mit der Anlage erwirtschaftet werden soll. Insbesondere betrifft dies die Differenz zwischen der Rendite und der Inflationsrate. Auch bei einer positiven Rendite sind daher Verluste möglich, wenn die Inflation höher ist als die erwirtschaftete Rendite.

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.

Impressum

Herausgeberin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
D-82031 Grünwald

Telefon +49 89 678 205 500
Fax +49 89 389 896 41
E-Mail info@wealthcap.com

Geschäftsführung
Frank Clemens
Ingo Hartlief
Johannes Seidl

Aufsichtsrat
Marco Iannaccone (Vorsitz)

Handelsregister
Amtsgericht München HRB 209408

Umsatzsteueridentifikationsnummer
USt-ID-Nr. DE293652261

Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Marie-Curie-Straße 24–28
60439 Frankfurt am Main
www.bafin.de

Verantwortlicher gemäß § 18 Abs. 2 MStV
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Florian Wiß
Bavariafilmplatz 8
D-82031 Grünwald

Haftungsausschluss
Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die Herausgeberin keine Gewähr.

Alle Rechte vorbehalten, auch die der fotomechanischen Wiedergabe und der Speicherung in elektronischen Medien.

Stand
20.08.2024 (soweit nicht anders angegeben).

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