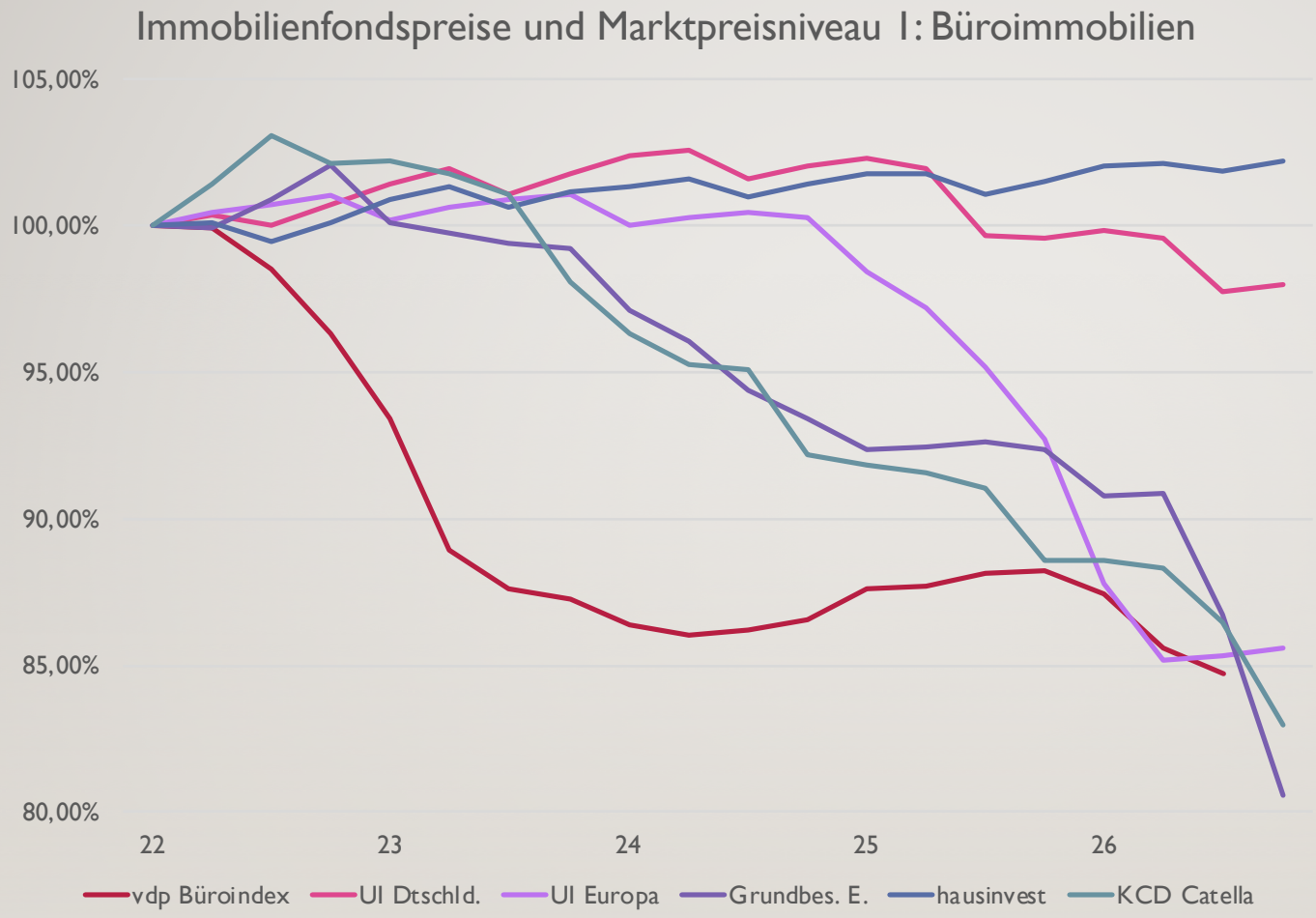
Fonds	Wertentwicklung 2026 in % (Stand 30.09.26)	Wertentwick-lung Q3 in %
UnilmmoDeutschland	+1,29	+0,35
UnilmmoEuropa	-4,44	+0,39
Grundbesitz Europa	-10,7	-9,26
Hausinvest	+1,09	+0,48
KCD Catella Nachh. Deutschland	-3,83	-2,85
Catella Modernes Wohnen	+1,53	+0,4
Catella Wohnen Europa	+0,5	-0,3
Grundfonds Nr. I	+1,75	+0,78
Spar- und Stiftungsfonds	+1,91 (30.06.26, geschlossen)	

Entwicklungsrechnungen: Was wirklich in den Fonds passiert (Auszüge, Stand 12.11.26)

	UI Dtschld.	UI Europa	Grundbesitz Europa	hausinvest	KCD Catella	Catella Mod. Wohnen	Catella Wohnen Europa	Grund-fonds Nr.1.	Spar- und Stftgsfds.
GJ-Ende (verfügbar)	31.03.26	30.09.25	30.09.25	31.03.26	30.06.26	30.04.26	30.06.26	30.09.25	31.03.26
Fondsvermögen Beginn GJ	16.146,3	14.271,6	7.585,8	16.080,2	246	364	1.287,6	1592,7	200,3
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-804,3	-1.089,5	-1.396,2	-1.099,8	-9,6	-15	-98,9	-53,8	-5,4
Saldo Einnahmen/Ausg.	775,5	823	348,2	685,4	6,3	16,5	32,6	39,5	4,5
Saldo Verkehrswerte	-760,3	-1.516,4	-293	-431,3	-7,2	-10,3	-6,4	1,9	0,4
Fondsvermögen Ende GJ	14.965,9	12.285,7	6.128,8	14.987,0	227,2	341,2	1.171,2	1550,9	194,6

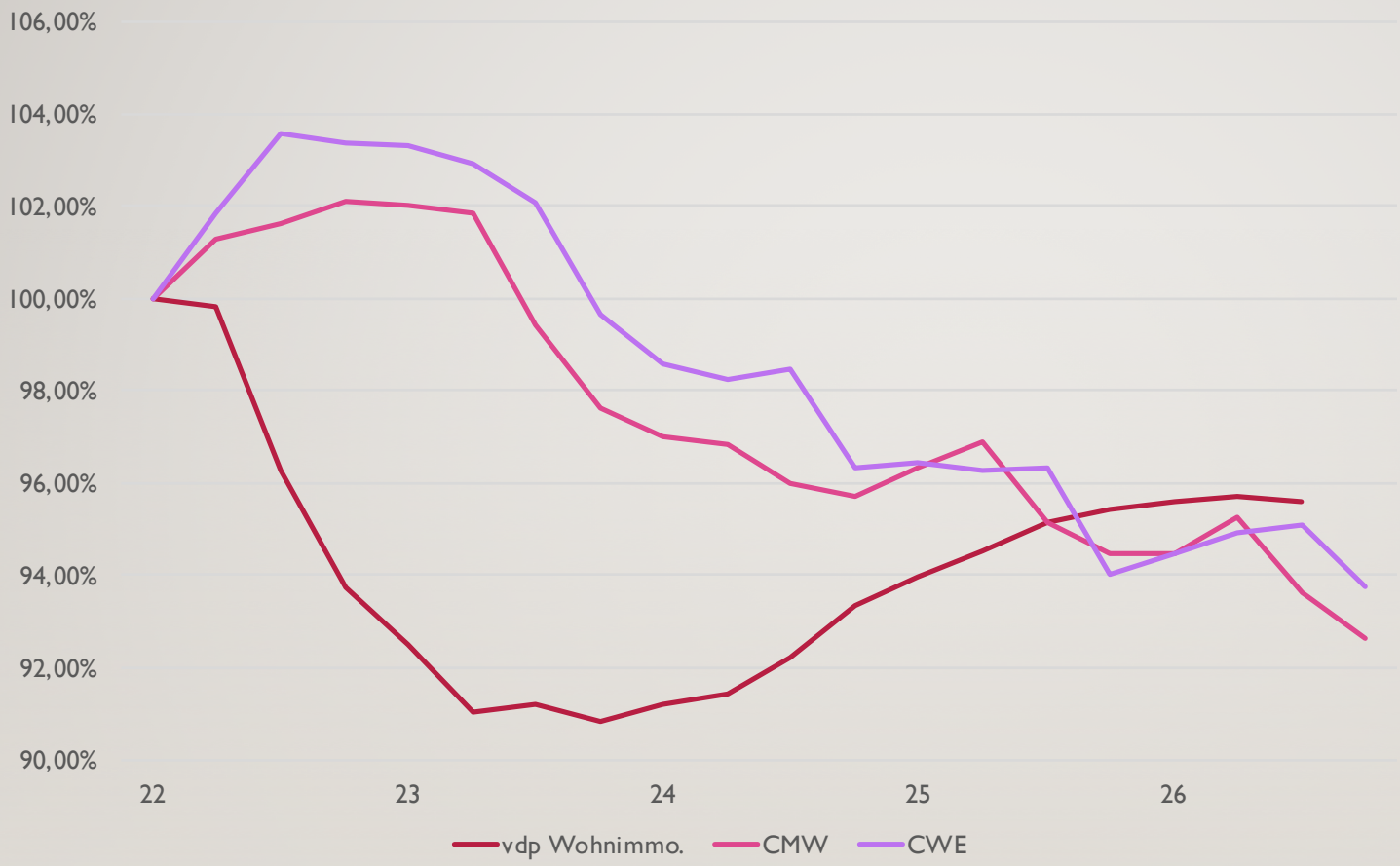
Schlaglichter:

Bei den Fonds für Büroimmobilien haben sich die Liquiditätsabflüsse durch Anteilscheinrückgaben im Laufe des Jahres verstärkt.

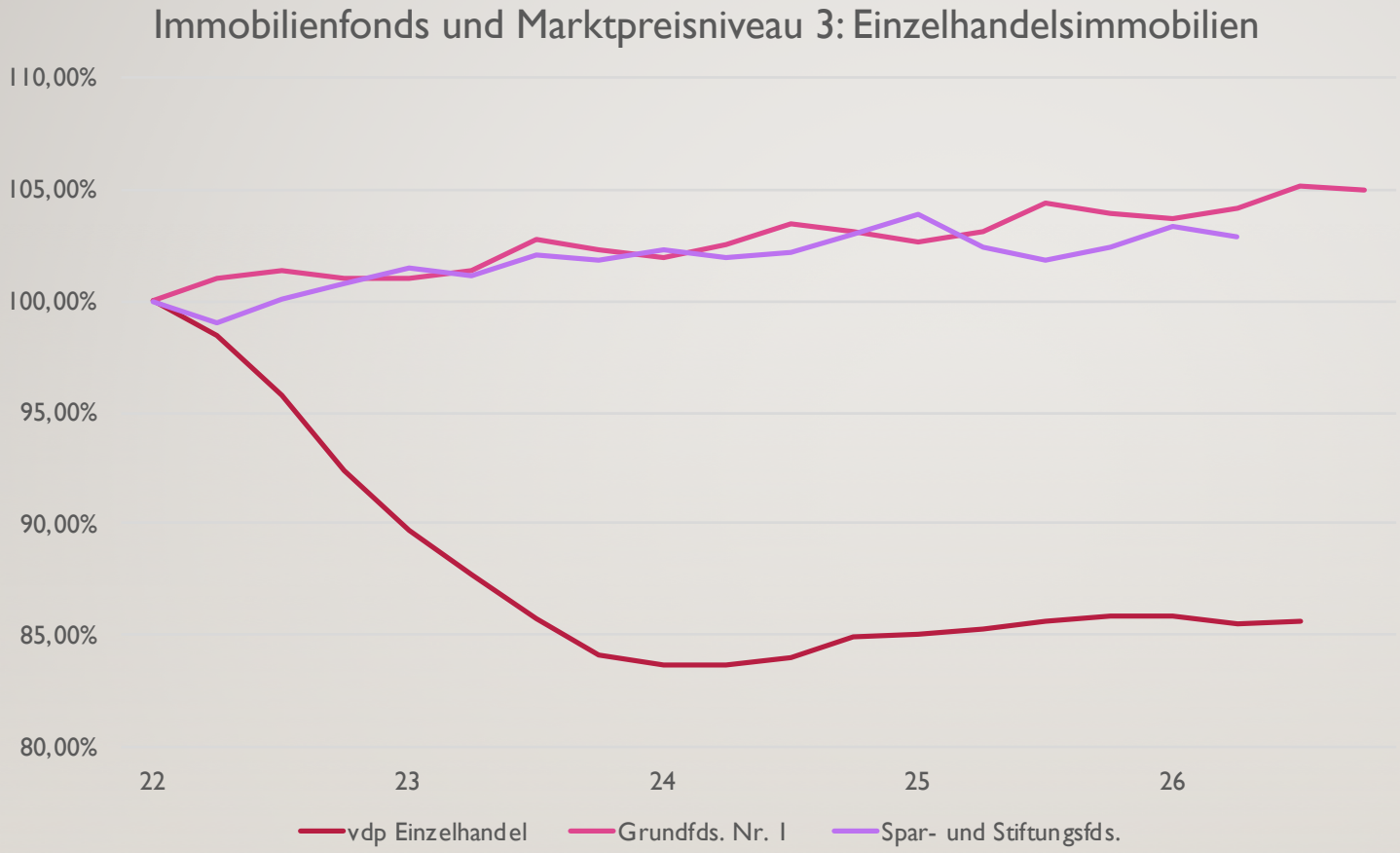


- Die schlechte Konjunktur und der Zinsanstieg, der Finanzierungen verteuert, haben den leichten Anstieg im vdp-Index ausgebremst.
- Dies bedeutet, dass sich beim UI Deutschland und beim Hausinvest die Bewertungsschere zwischen Verkehrswer-ten und Marktpreisen weiter öffnet. Das ist gefährlich für die Liquidität, weil Immobilien für den Verkauf noch weiter abgewertet werden müssen.
- Beim UI Deutschland hat deshalb eine leichte Bewertungskorrektur eingesetzt., die aber noch lange nicht ausreicht.
- Die Liquiditätssituation beim UI Europa bleibt prekär. M.E. sollte er weiter abwerten.
- Wie von mir erwartet, ist der Grundbesitz Europa Ende Oktober praktisch geschlos-sen worden (Begrenzung der Rückflüsse auf 10%).
- Der KCD Catella wird wegen hoher Mittelabflüsse weiter abgewertet. Noch reicht allerdings die Liquidität aus. Die Abwertung scheint daher eine Vorsichts-maßnahme zu sein.

Immobilienfonds und Marktpreisniveau 2: Wohnimmobilien



- Der Zinsanstieg, der Finanzierungen verteuert und deshalb die Wohnraumnachfrage bremst, beeinflusst auch die Preisentwicklung.
- Der in der letzten Analyse identifizierte Trend, dass die Marktpreise für Wohnimmobilien über den Portfoliowerten der entsprechenden Fonds liegen, hat sich auch im 3. Quartal 26 und zu Beginn des vierten fortgesetzt.
- Damit besteht bei CMW und CWE ein Bewertungspuffer zu Gunsten der Fondsliquidität.
- Auch im Catella Wohnen Europa haben sich die Liquiditätsabflüsse im Laufe des Jahres abgeschwächt.
- Die Fondsportfolien scheinen mir zurzeit fair bewertet zu sein.
- Soweit erkennbar, sind die Liquiditätspositionen zurzeit ausreichend.



- Das Marktpreisniveau der Immobilien im Einzelhandel hat sich im 2. Halbjahr 2026 auf niedrigem Niveau stabilisiert..
- Trotzdem wird der Grundfonds Nr.1, der einzige noch offene Fonds, unverdrossen zu hoch bewertet.
- Fazit: Einzelhandelsimmobilien sind nach wie vor für mich kein sinnvolles Investment.