

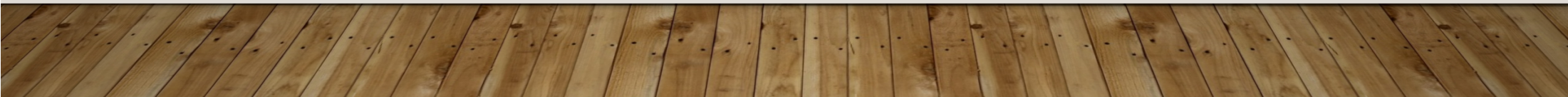
Fonds	Wertentwicklung 2026 in % (Stand 20.08.26)
UnilmmoDeutschland	+1,21
UnilmmoEuropa	-4,67
Grundbesitz Europa	-4,03
Hausinvest	+0,68
KCD Catella Nachh. Deutschland	-2,12
Catella Modernes Wohnen	+0,91
Catella Wohnen Europa	+1,09
Grundfonds Nr. I	+1,33
Spar- und Stiftungsfonds	+1,91 (30.06.26, geschlossen)

Entwicklungsrechnungen: Was wirklich in den Fonds passiert (Auszüge, Stand 20.08.26)

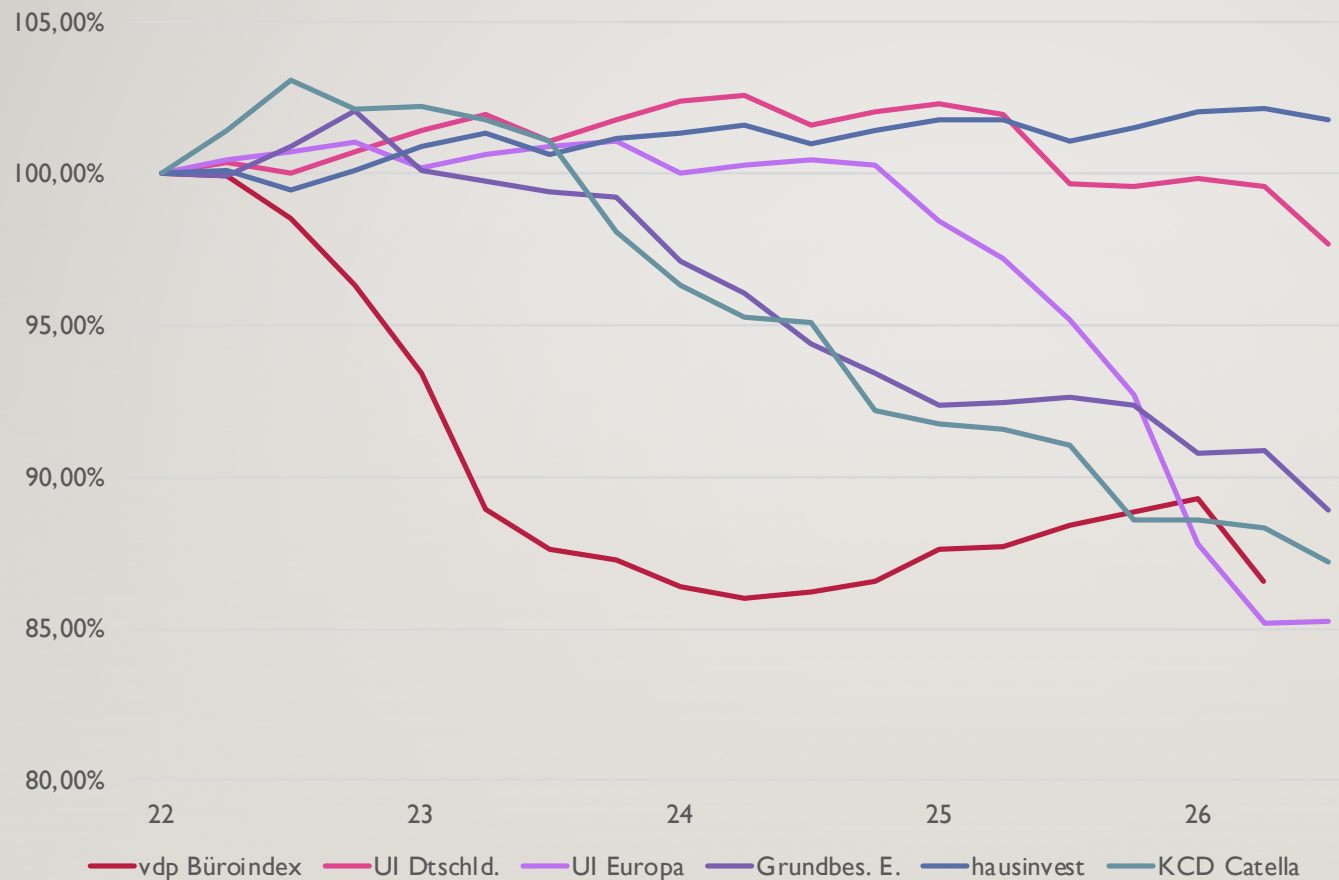
	UI Dtschld.	UI Europa	Grundbesitz Europa	hausinvest	KCD Catella	Catella Mod. Wohnen	Catella Wohnen Europa	Grund- fonds Nr.1.	Spar- und Stiftgsfds.
GJ-Ende (verfügbar)	31.03.26	30.09.25	30.09.25	31.03.26	30.06.25	30.04.26	30.06.25	30.09.25	31.03.26
Fondsvermögen Beginn GJ	16.146,3	14.271,6	7.585,8	16.080,2	260,3	364	1.490,1	1592,7	200,3
Mittelzufluss/- abfluss (netto)	-804,3	-1.089,5	-1.396,2	-1.099,8	-3,1	-15	-170	-53,8	-5,4
Saldo Einnahmen/Ausg.	775,5	823	348,2	685,4	7,56	16,5	43,9	39,5	4,5
Saldo Verkehrswerte	-760,3	-1.516,4	-293	-431,3	-10,96	-10,3	-30,2	1,9	0,4
Fondsvermögen Ende GJ	14.965,9	12.285,7	6.128,8	14.987,0	246	341,2	1.287,6	1550,9	194,6

Schlaglichter:

Bei drei Fonds, die in diesem Jahr bereits ihren Jahresabschluss hatten (UI Deutschland, hausinvest, Spar- und Stiftungsfonds), haben sich die Liquiditätsabflüsse verstärkt. Letzter ist deswegen zum 30.6. geschlossen worden, die Anteilscheinrücknahme wurde also ausgesetzt. Beim Catella Modernes Wohnen hingegen haben die Mittelabflüsse abgenommen. Dafür hat sich die Anpassung der Verkehrswerte an das Marktniveau verstärkt.



Immobilienfondspreise und Marktpreisniveau I: Büroimmobilien



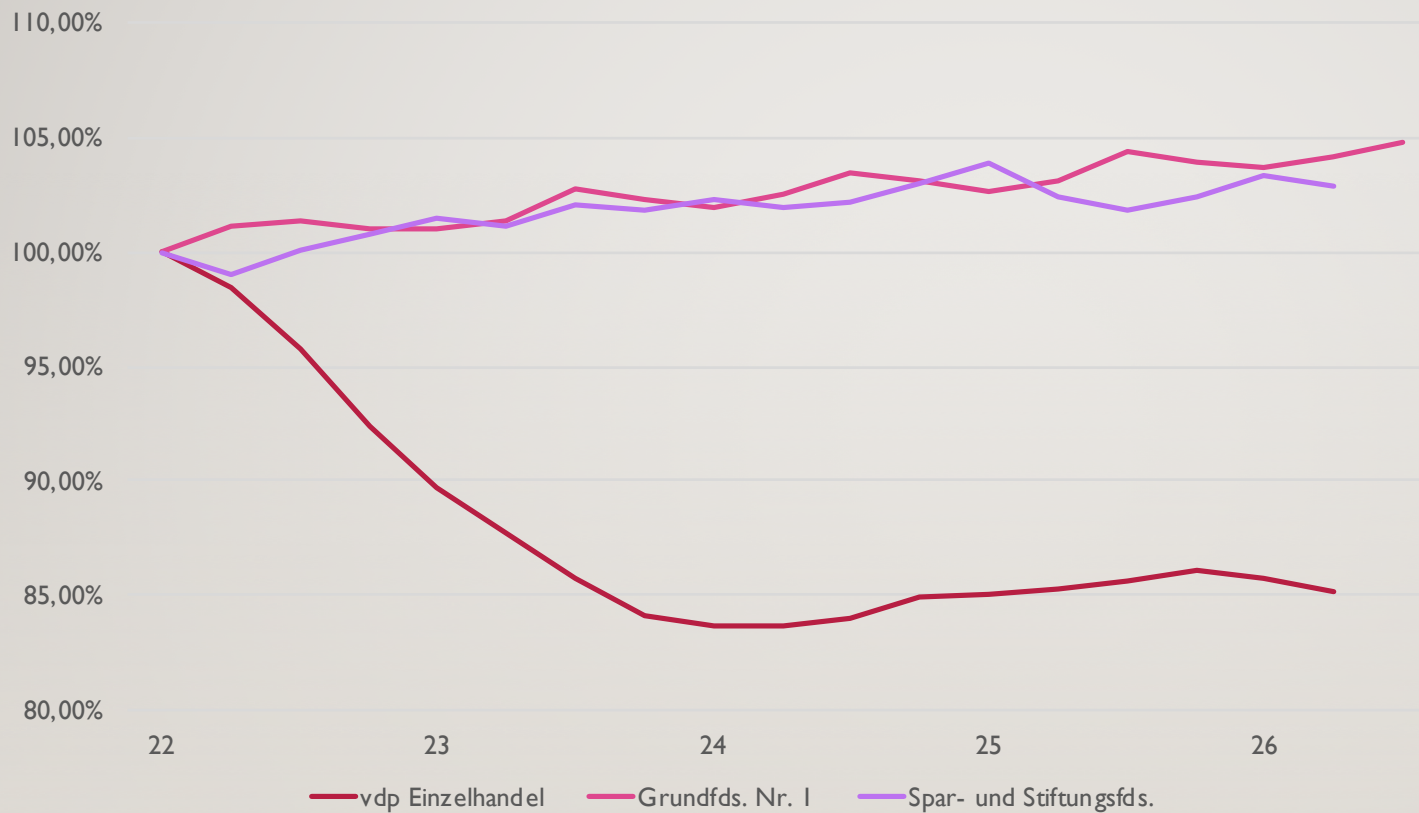
- Der leichte Aufwärtstrend bei den Preisen für Büroimmobilien ist wegen der schlechten konjunkturellen Lage zum Stillstand gekommen.
- UI Deutschland und hausinvest bleiben deutlich über Marktpreisniveau. Sie bieten damit den Anlegern Anreize, Fondsanteile und damit Immobilien zu überhöhten Preisen an die Fonds zurückzugeben. Auch beim UID haben nun per Saldo Mittelabflüsse eingesetzt, die möglicherweise zu Bewertungskorrekturen zwingen.
- Die Liquiditätssituationen beim UI Europa und dem Grundbesitz Europa sind m.E. prekär, weil die Mittelabflüsse bis zum Halbjahresende unvermindert angehalten haben.
- Um eine Schließung der Fonds zu vermeiden, dürfte es m.E. darauf ankommen, dass Immobilien schnell genug verkauft werden können, um den Mittelbedarf zu decken.
- Die gesunkene Bewertung des Fondsportfolios dürfte dem entgegenkommen.

Immobilienfonds und Marktpreisniveau 2:Wohnimmobilien



- Der in der letzten Analyse identifizierte Trend, dass die Marktpreise für Wohnimmobilien über den Portfoliowerten der entsprechenden Fonds liegen, hat sich auch im 2. Quartal 26 fortgesetzt.
- Damit besteht bei CMW und CWE ein Bewertungspuffer zu Gunsten der Fondsliquidität.
- Im Catella Modernes Wohnen hat sich der Mittelabfluss zuletzt abgeschwächt, aber die Bewertungskorrekturen haben sich verstärkt.
- Die Fondsportfolien scheinen mir zurzeit fair bewertet zu sein.
- Soweit erkennbar, sind die Liquiditätspositionen zurzeit ausreichend.

Immobilienfonds und Marktpreisniveau 3: Einzelhandelsimmobilien



- Das Marktpreisniveau der Immobilien im Einzelhandel geht auch bis zur Jahresmitte 2026 weiter zurück.
- Das ist auch kein Wunder, bedenkt man, dass die gestiegenen Spritpreise den Konsumenten Kaufkraft entziehen und die Konsumlaune deshalb getrübt ist.
- Trotzdem werden die Fondsimmobilen – trotz fortgesetzter Mittelabflüsse - unverdrossen höher bewertet.
- Das hatte aber jetzt Konsequenzen: Mit dem Spar- und Stiftungsfonds wurde der erste Fonds geschlossen. Das kommt für mich nicht unerwartet.
- Fazit: Einzelhandelsimmobilien sind nach wie vor für mich kein sinnvolles Investment.