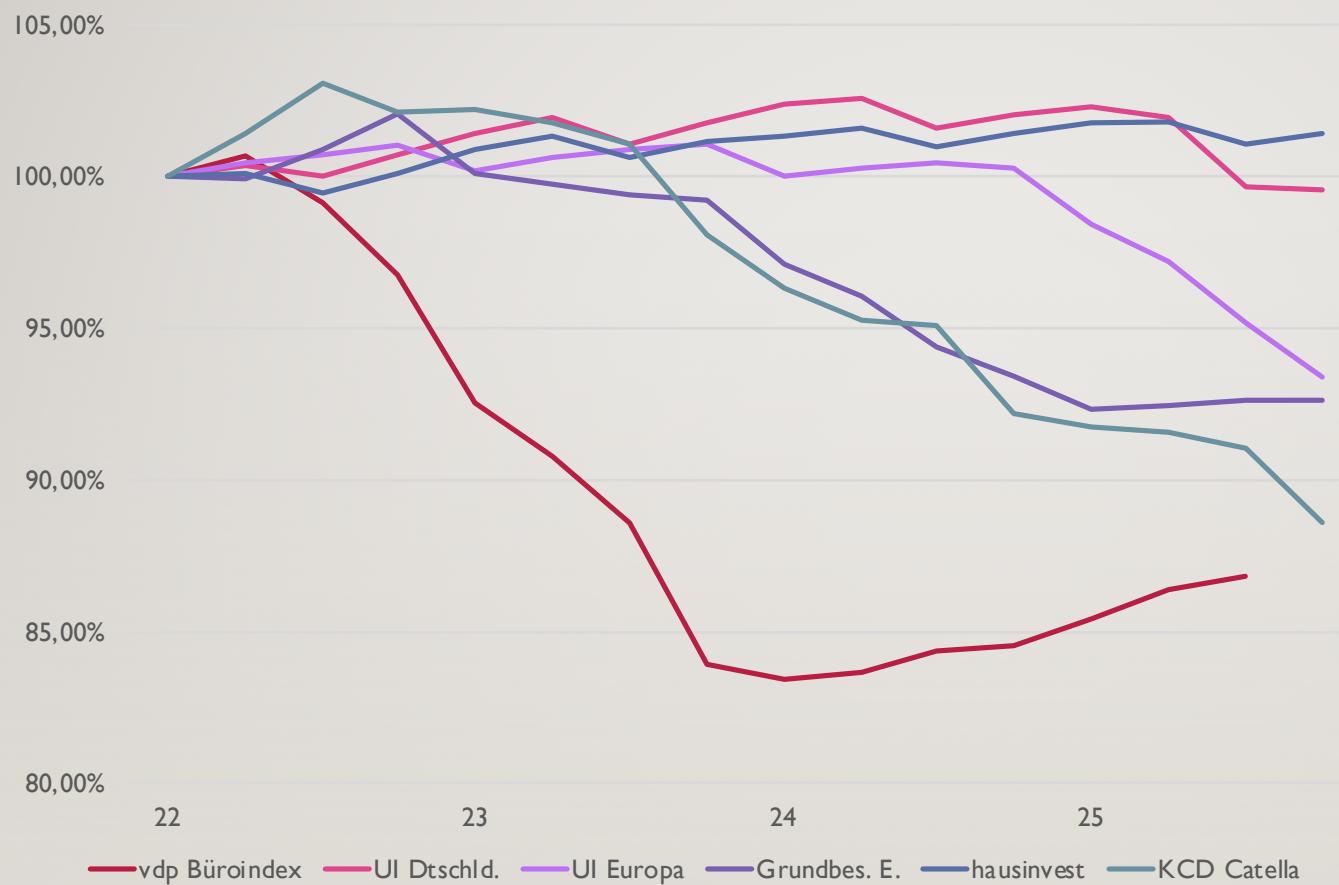
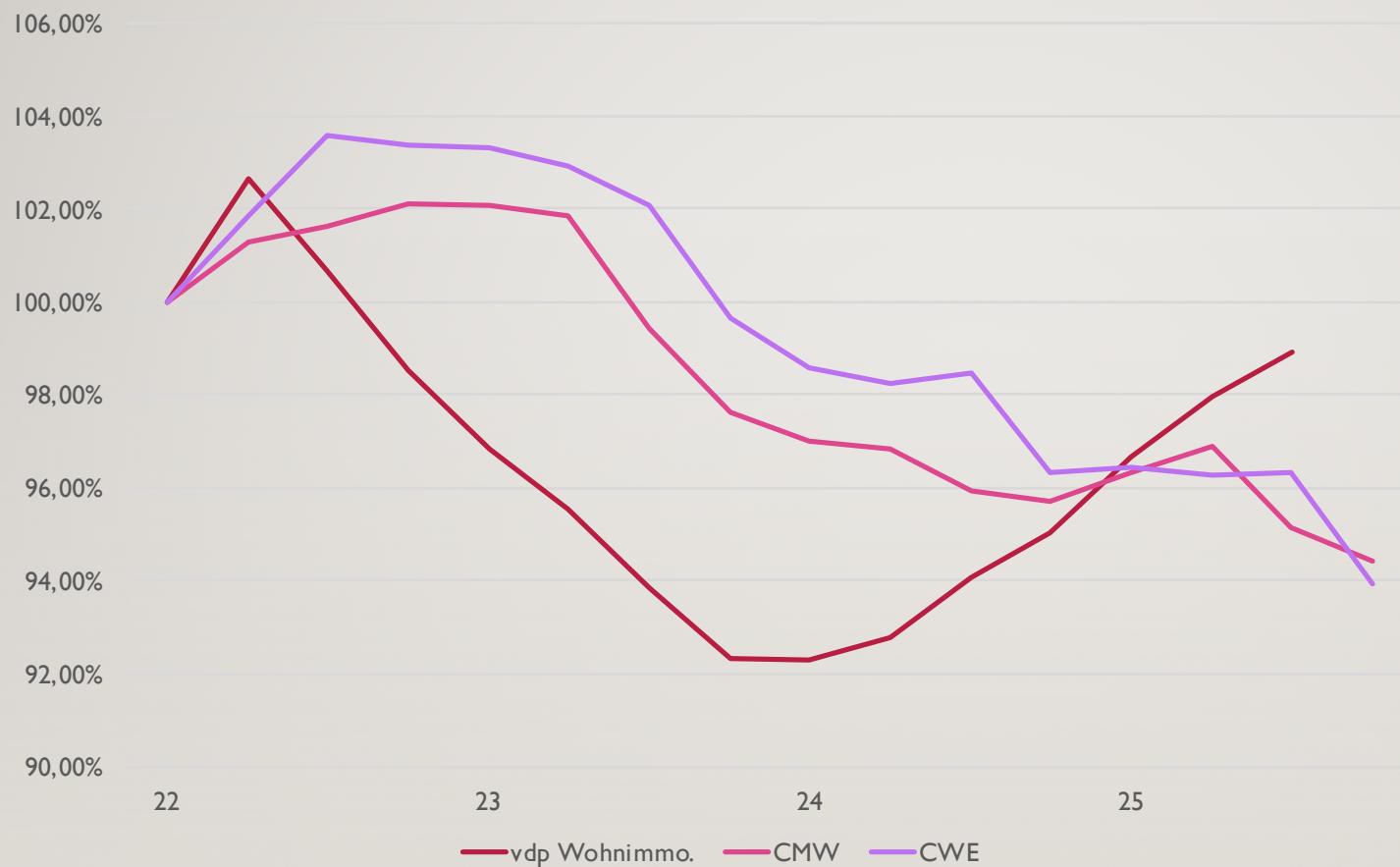


Immobilienfondspreise und Marktpreisniveau I: Büroimmobilien



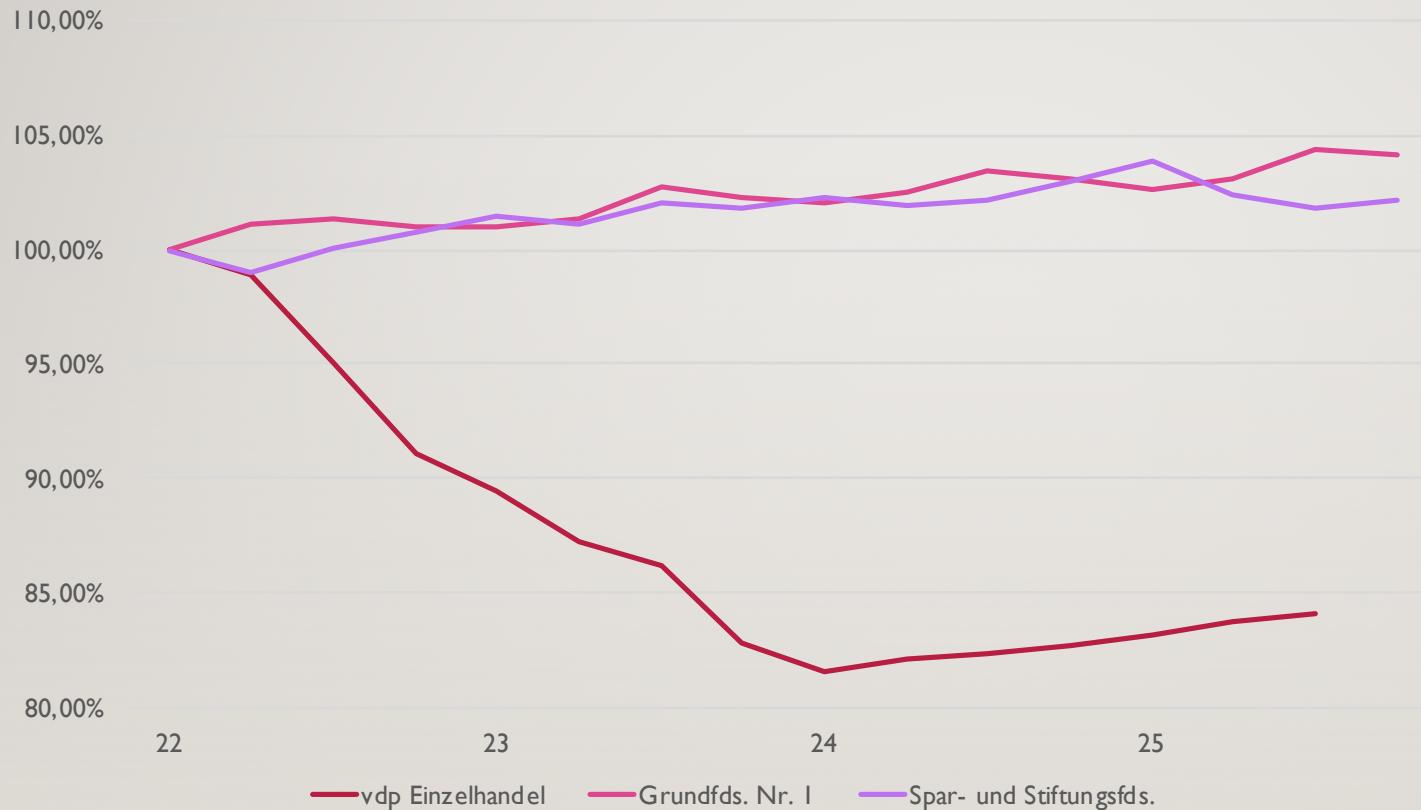
- bis auf den KCD Catella hat kein Immobilienportfolio bisher das Marktpreisniveau erreicht.
- Die Anpassung des Grundbesitz Europa ist zum Stillstand gekommen.
- Im Januar 2025 hat die Abwertung des UI Europa begonnen, die nach wie vor im Gang ist. Die Gründe dürften in der zu hohen Bewertung der Immobilien und den fortgesetzten Liquiditätsabflüssen zu suchen sein.
- UI Deutschland und hausinvest widersetzen sich nach wie vor dem Markttrend. Die ist v.a. für den hausinvest gefährlich, weil auch er unter deutlichen Mittelabflüssen leidet.

Immobilienfonds und Marktpreisniveau 2: Wohnimmobilien



- Während das Marktpreisniveau seit dem 1. HJ 2024 wieder ansteigt, werten die Fonds ihre Bestände weiter ab. Der Grund dürfte in den fortgesetzten Mittelabflüssen zu suchen sein, denn die Fonds müssen evtl. Fondseigentum zur Liquiditätsbeschaffung veräußern. Das geht aber nur zu Marktpreisen.

Immobilienfonds und Marktpreisniveau 3: Einzelhandelsimmobilien



- Gänzlich unbeeindruckt vom niedrigen Marktpreisniveau bewerten die Gutachter die Einzelhandelsimmobilien.
- Offenbar vertraut die Fondsgesellschaft – trotz Mittelabflüssen – darauf, dass die Liquidität stets ausreichen wird, um Anteilscheinrückgaben bedienen zu können.
- Möglicherweise dient der leichte Anstieg des Marktpreisniveaus als Rechtfertigung für die Bewertungen.
- Dessen ungeachtet sind die Fondsimmobilien immer noch zu 18 bis 20% überbewertet.

Entwicklungsrechnungen: Was wirklich in den Fonds passiert (Auszüge)

	UI DtschId.	UI Europa	Grundbesitz Europa	hausinvest	KCD Catella	Catella Mod. Wohnen	Catella Wohnen Europa	Grund- fonds Nr.l.	Spar- und Stftgsfds.
GJ-Ende (verfügbar)	31.03.25	30.09.24	30.09.24	31.03.25	30.06.25	30.04.25	30.06.25	30.09.24	31.03.25
Fondsvermögen Beginn GJ	16.704,2	14.948,9	9.322,9	17.104,9	260,3	422	1.490,1	1.628,4	202,4
Mittelzufluss/- abfluss (netto)	-503,8	-591,3	-1.179,7	-1.097,3	-3,1	-58,6	-170	-45,4	-3
Saldo Einnahmen/Ausg.	501	499	231,5	582,5	7,56	13,5	43,9	47,5	5,2
Saldo Verkehrswerte	-245,2	-314,1	-647,7	-251,2	-10,96	-1,9	-30,2	-6,6	0,4
Fondsvermögen Ende GJ	16.146,3	14.271,6	7.585,8	16.080,2	246	363,6	1.287,6	1.592,7	200,3



Fonds	Wertentwicklung 2025 in %(Stand 04.12.25)
UnilImmoDeutschland	+3,3
UnilImmoEuropa	-4,73
Grundbesitz Europa	+3,0
Hausinvest	+1,68
KCD Catella Nachh. Deutschland	-0,68
Quadoro	-0,75
Catella Modernes Wohnen	+1,71
Catella Wohnen Europa	+0,58
Grundfonds Nr. I	+2,64
Spar- und Stiftungsfonds	+0,66

