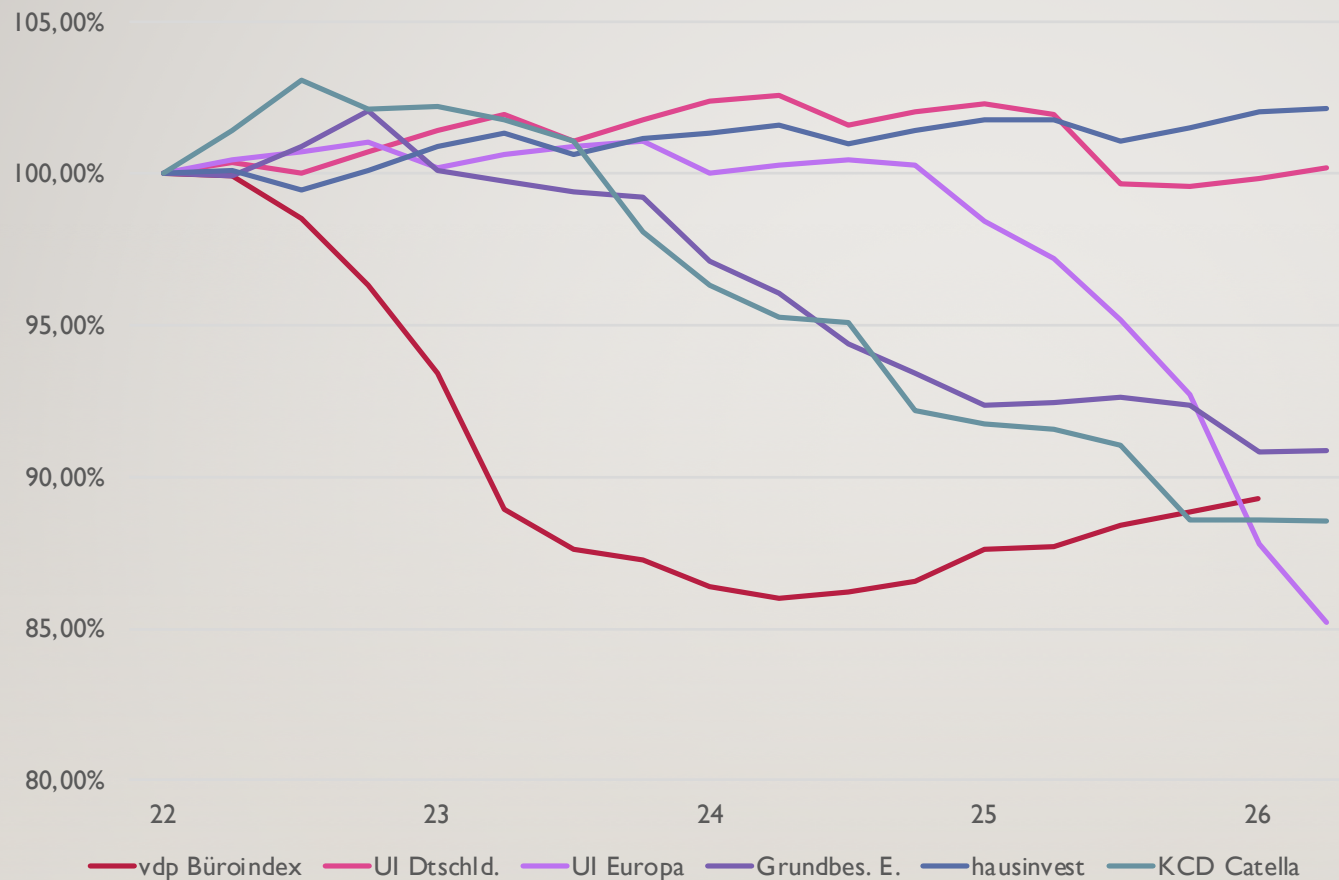


Fonds	Wertentwicklung 2026 in % (Stand 27.05.26)
UnilmmoDeutschland	+0,78
UnilmmoEuropa	-4,92
Grundbesitz Europa	+0,17
Hausinvest	+0,39
KCD Catella Nachh. Deutschland	+/- 0
Catella Modernes Wohnen	+0,31
Catella Wohnen Europa	+0,69
Grundfonds Nr. I	+1,58
Spar- und Stiftungsfonds	+0,15

Immobilienfondspreise und Marktpreisniveau I: Büroimmobilien



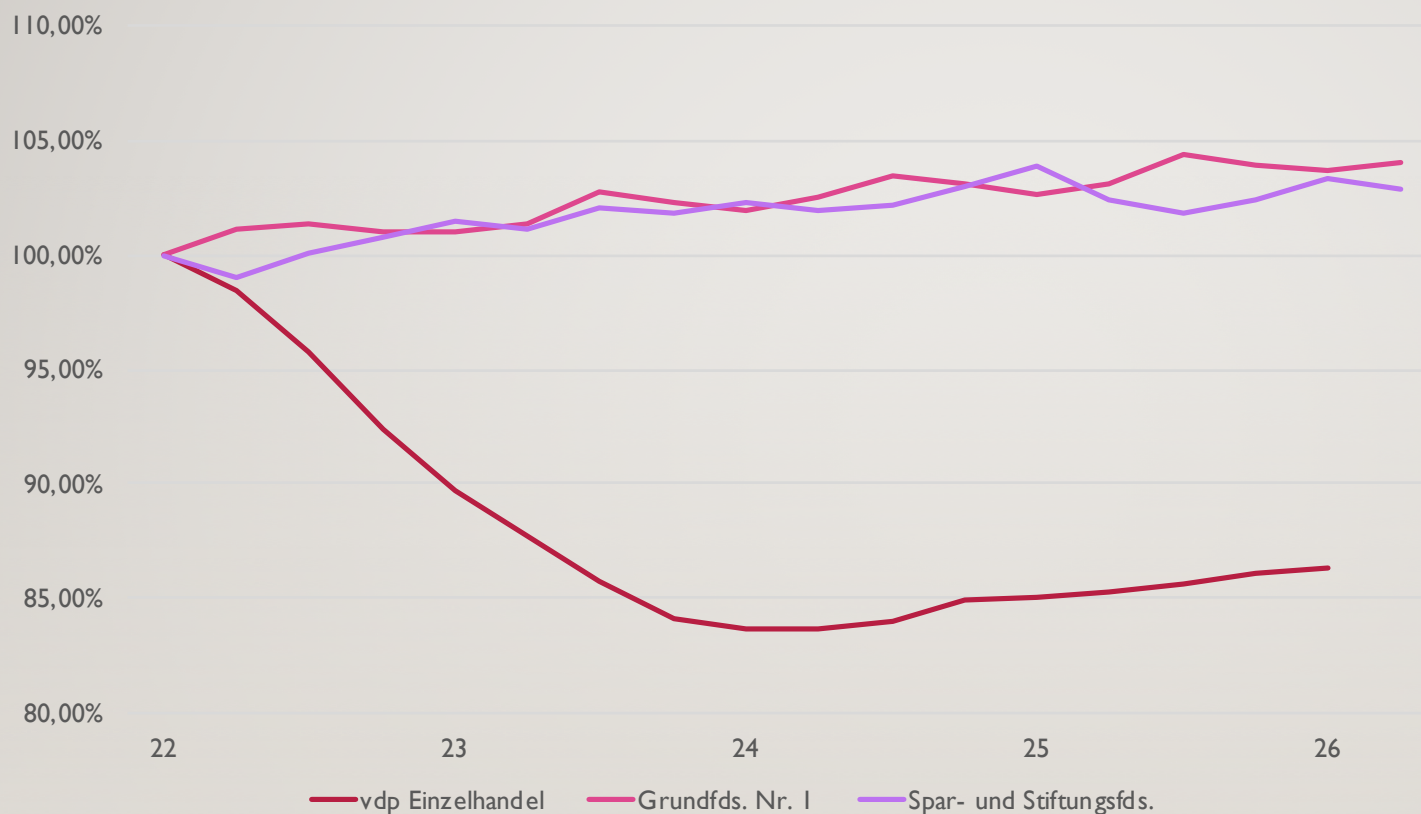
- Bei den Preisen für Büroimmobilien ist ein leichter Aufwärtstrend erkennbar.
- Dennoch werden die Verkehrswerte des KCD Catella, des grundbesitz Europa und des UnilmmoEuropa weiter reduziert.
- Die Portfoliowerte des KCD Catella und des UI Europa befinden sich mittlerweile unter Marktniveau.
- Insbesondere die Bewertungskorrektur des UI Europa ist so deutlich, dass davon ausgegangen werden sollte, dass diese dazu dient, Immobilienverkäufe zur Liquiditätsbeschaffung vorzubereiten. Ein weiterer Grund dürfte in der Abwertung von US-Immobilien zu suchen sein, die schon seit geraumer Zeit anhält.
- 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.

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 fortgesetzt.
- Damit besteht bei CMW und CWE ein Bewertungspuffer zu Gunsten der Fondsliquidität.

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 die Stabilisierung des Marktpreisniveaus als Rechtfertigung für die Bewertungen.
- Dessen ungeachtet sind die Fondsimmobilien immer noch zu 18 bis 20% überbewertet.
- Auch im ersten Jahreshälfte 2026 bleibt die Lage unverändert.
- Einzelhandelsimmobilien sind nach dieser Analyse für mich kein sinnvolles Investment.

Entwicklungsrechnungen: Was wirklich in den Fonds passiert (Auszüge)

	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)	31.03.25	30.09.25	30.09.25	31.03.25	30.06.25	30.04.25	30.06.25	30.09.25	31.03.25
Fondsvermögen Beginn GJ	16.704,2	14.271,6	7.585,8	17.104,9	260,3	422	1.490,1	1592,7	202,4
Mittelzufluss/ abfluss (netto)	-503,8	-1.089,5	-1.396,2	-1.097,3	-3,1	-58,6	-170	-53,8	-3
Saldo Einnahmen/Ausg.	501	823	348,2	582,5	7,56	13,5	43,9	39,5	5,2
Saldo Verkehrswerte	-245,2	-1.516,4	-293	-251,2	-10,96	-1,9	-30,2	1,9	0,4
Fondsvermögen Ende GJ	16.146,3	12.285,7	6.128,8	16.080,2	246	363,6	1.287,6	1550,9	200,3

Schlaglichter:

Beim UI Europa hat sich der Mittelabfluss ungefähr verdoppelt und die Abwertung der Bestände mehr als verdreifacht. (per 30.9.25)
 Beim Grundbesitz Europa ist der Mittelabfluss auf anhaltend hohem Niveau. Die Abwertung der Bestände setzt sich in langsamerem Tempo fort. (per 30.9.25)

