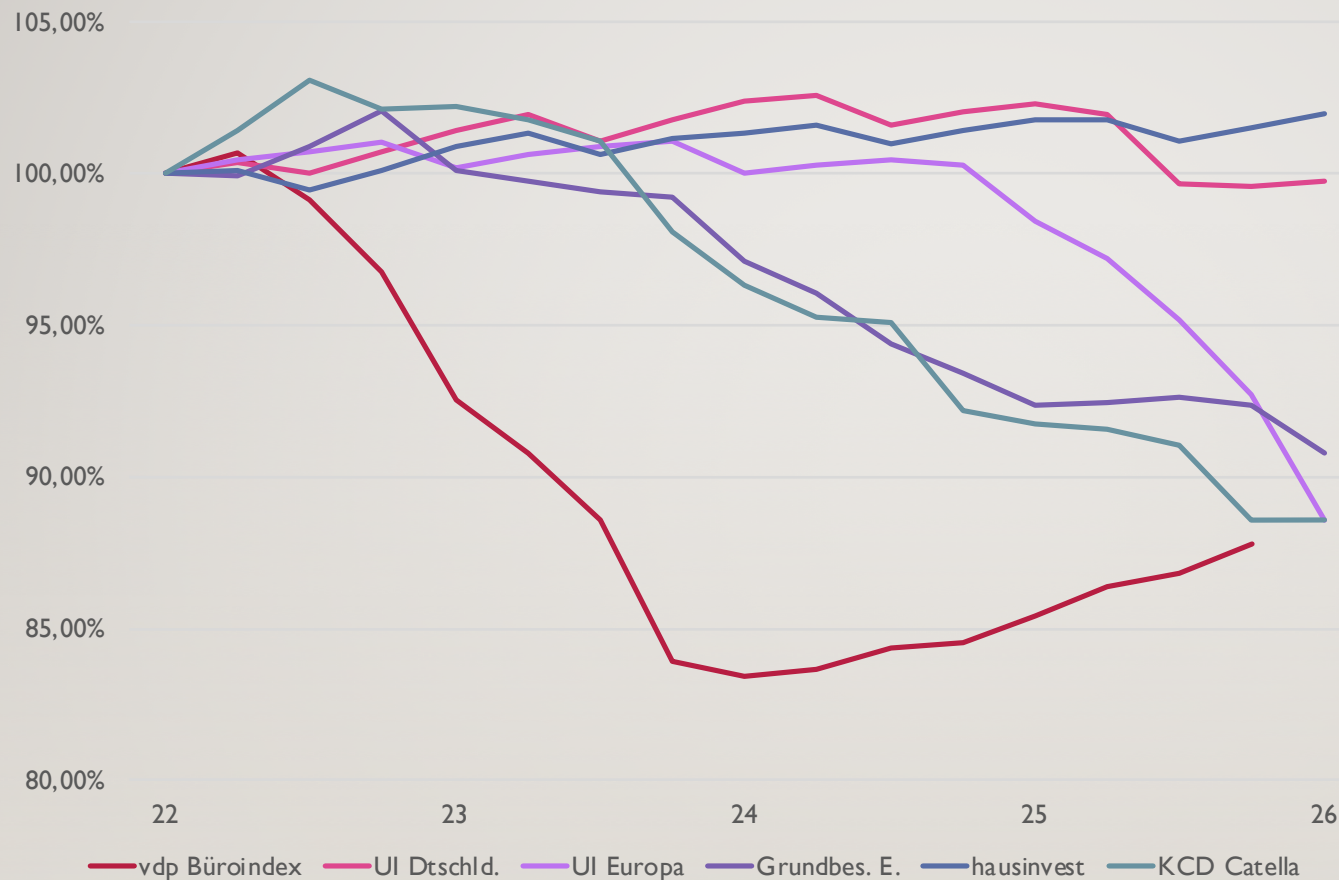
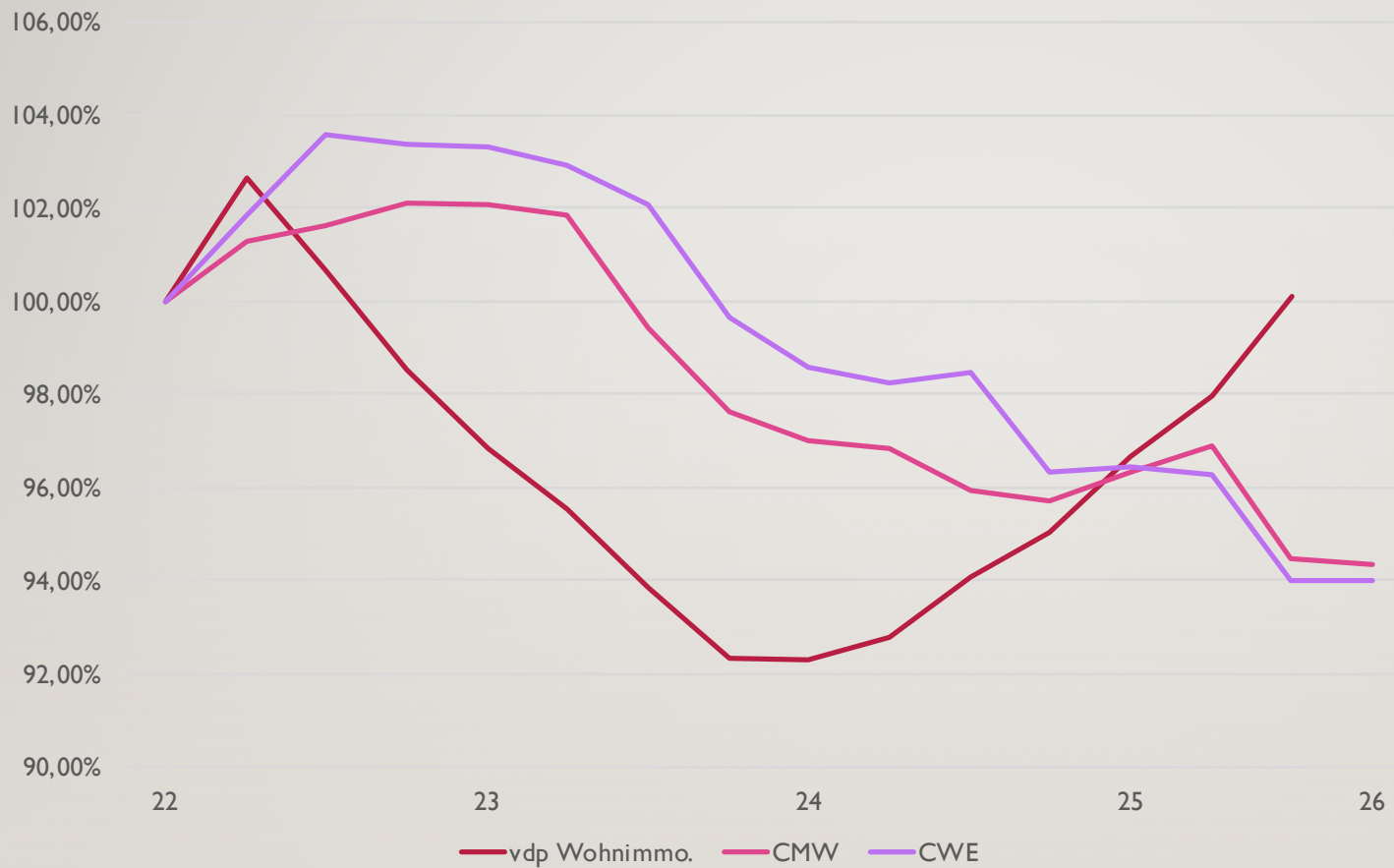


Immobilienfondspreise und Marktpreisniveau I: Büroimmobilien



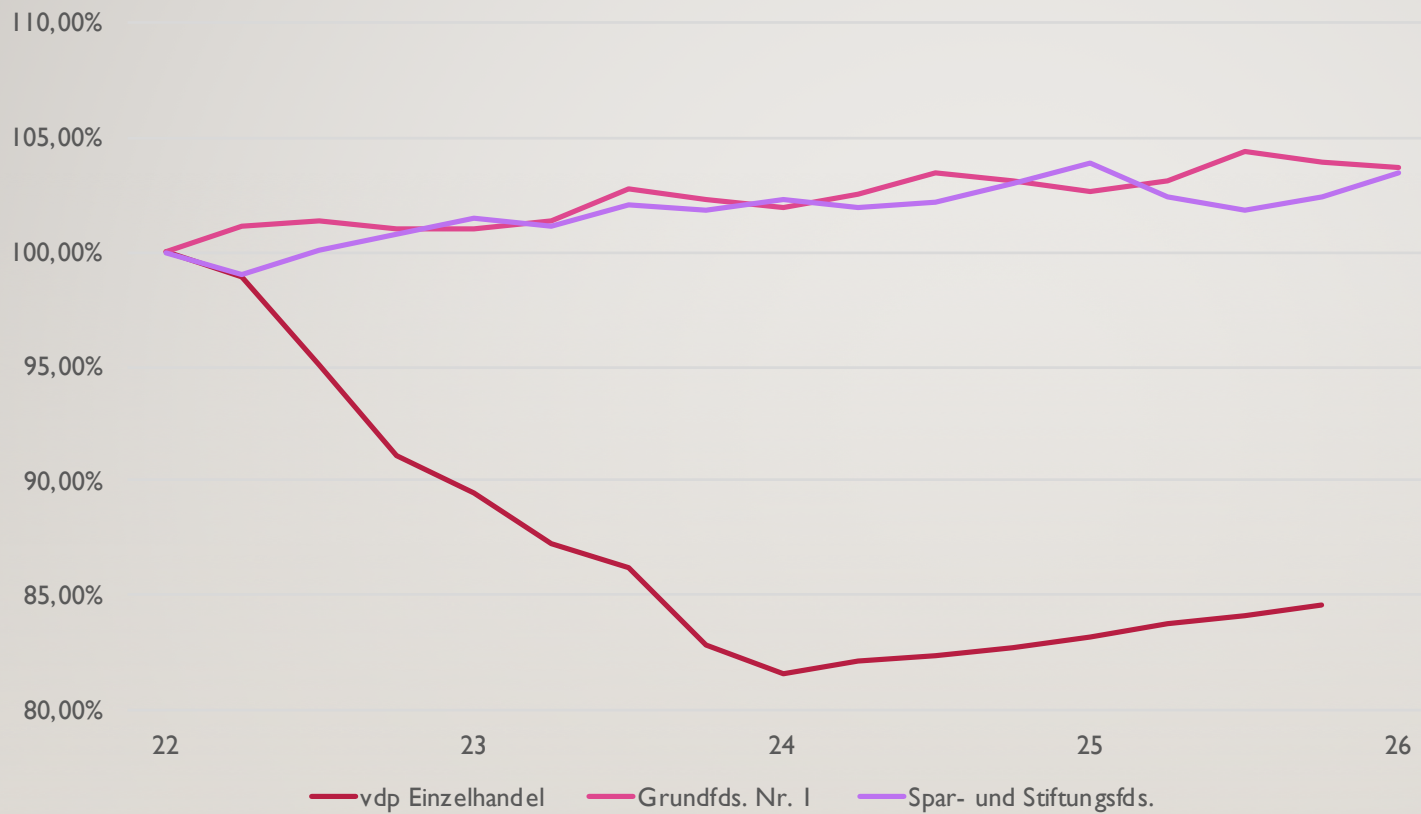
- Der KCD Catella hat das Marktpreisniveau erreicht.
- Die Anpassung des Grundbesitz Europa ist wieder aufgenommen worden.
- Im Januar 2025 hat die Abwertung des UI Europa begonnen, die nach wie vor im Gang ist. Die Gründe dürften in der zu hohen Bewertung der Immobilien und den fortgesetzten Liquiditätsabflüssen zu suchen sein. Das Portfolio scheint per Anfang 2026 ungefähr das Marktpreisniveau erreicht zu haben.
- UI Deutschland und hausinvest und widersetzen sich nach wie unverdrossen 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. Fondsimmobilen zur Liquiditätsbeschaffung veräußern. Das geht aber nur zu Marktpreisen.
- Zum 4. Quartal 2025 hat das Marktpreisniveau (indexiert) sein Ausgangsniveau von Anfang 2022 wieder erreicht.
- D.h., dass die Fondsbestände mittlerweile günstiger als die Marktpreise bewertet sind.

Immobilienfonds und Marktpreisniveau 3: Einzelhandelsimmobilien



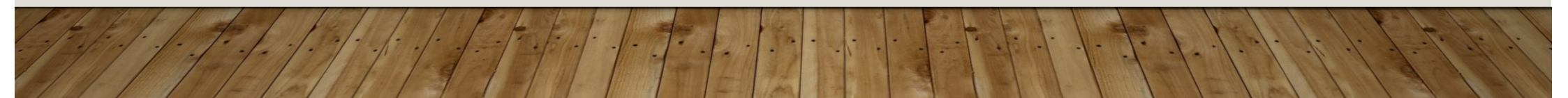
- Gänzlich unbeeindruckt vom niedrigen Marktpreisniveau bewerten die Gutachter die Einzelhandelsimmobilien.
- Offenbar vertraut die Fondsgesellschaft – trotz Mittelabflüssen – darauf, dass die Liquidität stets ausreichen wird, um Anteilscheinrückgaben bedienen zu können.
- Möglicherweise dient der leichte Anstieg des Marktpreisniveaus als Rechtfertigung für die Bewertungen.
- Dessen ungeachtet sind die Fondsimmobilien immer noch zu 18 bis 20% überbewertet.
- Auch zum Jahreswechsel 25/26 bleibt die Lage unverändert

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)



Fonds	Wertentwicklung 2025 in % (Stand 04.12.25)
UnilmmoDeutschland	+3,3
UnilmmoEuropa	-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