

CATELLA MAX

Q&A zur Kündigung des Verwaltungsrechts (§ 99 KAGB)

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat nach sorgfältiger Prüfung und im Interesse aller Anleger beschlossen, die Verwaltung des Sondervermögens Catella MAX gemäß § 99 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und § 18 der Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) mit Wirkung zum Ablauf des 13. Oktober 2026 zu kündigen und den Fonds geordnet abzuwickeln.

Vor dem Hintergrund hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft am Tag der Kündigung die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an dem Fonds eingestellt. Das bedeutet im Ergebnis, dass alle Anteilrückgaben und -ausgaben ab Dienstag, den 13. Oktober 2026 (der Handelstag, an dem die Kündigung erklärt wurde), nicht mehr ausgeführt werden. Der Fonds bleibt zunächst bestehen, aber das bestehende Immobilienportfolio wird sukzessive veräußert. Die Veräußerung der Immobilien wird voraussichtlich über mehrere Jahre erfolgen. Die Erlöse aus den Veräußerungen werden - abzüglich der zurückzuzahlenden Darlehen, der Verbindlichkeiten und weiteren noch von dem Fonds zu tragenden Kosten - sukzessive und gleichmäßig an alle Anleger des Catella MAX entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis verteilt.

Stand: 13.10.2026

Grundsatzfragen zur Entscheidung selbst

Nr.	Frage	Antwort
1	Warum wird die Verwaltung gekündigt – was waren die konkreten Auslöser?	Die Entscheidung zur geordneten Abwicklung wurde nach sorgfältiger Abwägung im Interesse der Anleger getroffen. Der Catella MAX wurde im Jahr 2010 mit einer besonderen Anlagestrategie aufgelegt. Der Investitionsfokus für den Fonds war auf deutsche Metropolregionen gelegt. Dazu wurden zunächst überwiegend Immobilien im Gebiet der Landeshauptstadt München und der anliegenden Landkreise erworben. Durch diese lokale Konzentration in der wirtschaftsstarken Metropolregion konnte für den Catella MAX bislang eine attraktive Wertentwicklung erreicht werden. Die Entscheidung zur Kündigung ist unter anderem Ausdruck eines strukturellen Marktwandels. Neben der aktuellen Geopolitik und Zinswende hat vor allem ein verändertes Anlegerverhalten zu der Entscheidung geführt. Eine so stark regional fokussierte Strategie wie beim Catella MAX findet nicht mehr ausreichend Anklang bei Investoren. Die anhaltenden Rückgaben von Anlegern haben dazu geführt, dass aus dem Fonds Immobilien in einem herausfordernden Immobilienmarktumfeld veräußern werden mussten. So konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft bislang alle erklärten Rückgaben bedienen. Anleger halten sich beim Erwerb neuer Fondsanteile zurück und erklären jedoch weiterhin Rückgaben. Daher sieht die Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Perspektive für einen weiterhin dauerhaft erfolgreichen Fonds. Um Immobilien im Interesse der Investoren möglichst wertsichernd zu veräußern, hat sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft entschieden, den Fonds geordnet abzuwickeln. Auf diesem Wege kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft sicherstellen, dass alle Anleger des Catella MAX gleichermaßen an den Abwicklungserlösen teilhaben.

		Die Immobilien des Portfolios befinden sich in unterschiedlichen Stadien ihres Investmentzyklus. Ein weiteres Abschmelzen des Immobilienvermögens und die damit zurückgehende Diversifikation des Portfolios erschweren den Interessenausgleich zwischen Anlegern, die die Anteilrückgabe erklärt haben, und denjenigen Anlegern, die im Fonds verbleiben wollen, erheblich. Daher soll dieses Abschmelzen in den geordneten Bahnen einer Abwicklung des Fonds geschehen.
2	Warum wurde keine vorübergehende Aussetzung der Anteilrücknahme gewählt, sondern gleich die Kündigung?	Eine lediglich vorübergehende Aussetzung der Anteilrücknahme hätte aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine belastbare Grundlage für einen dauerhaften Interessenausgleich geschaffen. Eine Aussetzung hätte das strukturelle Problem – ein andauerndes Spannungsfeld zwischen Rückgabewünschen und nicht kurzfristig zu angemessenen Preisen realisierbarer Liquidität – nicht aufgelöst, sondern nur zeitlich verschoben und könnte im Zeitpunkt einer etwaigen Wiederaufnahme der Rücknahme eine erneute Rückgabewelle provozieren. Zudem ist die Perspektive, neues Fondskapital durch die Vertriebsbemühungen zu generieren, nicht gegeben. Die Kündigung schafft demgegenüber klare Verhältnisse: einen vorgezeichneten Abwicklungspfad, der die Gleichbehandlung aller Anleger sicherstellt.
3	Droht eine Insolvenz des Fonds oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft?	Nein, dem Sondervermögen droht keine Insolvenz. Zudem ist das Sondervermögen insolvenzrechtlich vom Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft getrennt. Die für den Catella MAX ausgesprochene Kündigung der Verwaltung ist ein eigenständiges aufsichtsrechtliches Instrument und weder Verbote noch Folge einer Insolvenz von Fonds oder Gesellschaft.

Betrifft die Kündigung nur diesen Fonds?

4	Wirkt sich die Kündigung von MAX auf andere Catella-Immobilienfonds aus?	Die Kündigung der Verwaltung des Catella MAX hat keine Auswirkung auf die Verwaltung anderer Catella-Fonds. Das Vermögen jedes Fonds ist strikt vom übrigen Fondsgeschäft und vom Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft getrennt. Die Anteilwerte anderer Fonds werden anhand der Verkehrswerte der Immobilien des jeweils anderen Fonds ermittelt.
---	--	---

Auswirkungen auf das eigene Investment

5	Was bedeutet die Kündigung konkret für mein investiertes Kapital?	Die Fondsanteile am Catella MAX bleiben erhalten. Der Fonds wird weiter bestmöglich verwaltet, die Anteilpreise täglich ermittelt. Der Fonds verkauft die Immobilien schrittweise, die Verkaufserlöse fließen dem Fonds zu und werden - abzüglich der zurückzuzahlenden Darlehen, der Verbindlichkeiten und weiteren noch von dem Fonds zu tragenden Kosten - proportional anhand ihrer jeweiligen Beteiligungsquote – nach und nach an alle Anleger zurückgeführt. Die Höhe und der Zeitpunkt der einzelnen Auszahlungen hängen insbesondere vom Verlauf der Immobilienverkäufe, von der Marktliquidität sowie bestehenden Verpflichtungen des Fonds ab.
6	Kann ich meine Anteile weiterhin an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zurückgeben?	Nein. Seit dem 13.10.2026 ist die Rücknahme von Anteilen endgültig eingestellt – auch für vor diesem Tag erklärte, aber noch nicht fällige Rückgaben. Eine Kapitalrückführung erfolgt künftig ausschließlich über die planmäßigen Auszahlungen im Rahmen der Abwicklung (siehe Frage 11, 13). Zu einem möglichen Verkauf von Fondsanteilen über einen Zweitmarkt siehe Frage 8.

7	Können weiterhin neue Anteile erworben werden?	Nein. Auch die Ausgabe neuer Anteile wurde zeitgleich mit der Rücknahme dauerhaft eingestellt, so dass seit der Bekanntmachung der Kündigung keine neuen Anteile mehr über die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die depotführenden Stellen erworben werden können.
8	Kann ich meine Anteile über einen Zweitmarkt/Freiverkehr (Börse) verkaufen?	Ein Verkauf über den sogenannten Zweitmarkt (d.h. an einer Börse oder an einem organisierten Markt oder einem anderen Marktplatz) ist theoretisch möglich, aber nicht von Catella initiiert oder unterstützt. Die Anteile des Sondervermögens Catella MAX sind weder mit Zustimmung der Catella zum Handel an einer Börse zugelassen noch werden diese an einem organisierten Markt oder einem anderen Marktplatz gehandelt. Ein Verkauf ist auch mit Risiken verbunden: Der auf einem Zweitmarkt erzielte Preis wird durch Angebot und Nachfrage bestimmt, kann sich daher deutlich vom veröffentlichten Nettoinventarwert des Fonds unterscheiden und kann über oder unter dem Betrag liegen, der im Rahmen der geordneten Abwicklung zufließen würde. Für einen etwaigen Preis oder Handel auf einem solchen Marktplatz übernimmt Catella keine Verantwortung.
9	Werden alle Anleger bei der Abwicklung gleichbehandelt?	Ja. Die Gleichbehandlung der Anleger ist eines der zentralen Ziele der geordneten Abwicklung: Alle Anleger nehmen nach einheitlichen Regeln an den Auszahlungen von Verkaufserlösen teil.

Auszahlungen und Zeitplan

10	Muss ich etwas unternehmen, um Auszahlungen zu erhalten?	Nein. Die Auszahlungen erfolgen automatisch in einem halbjährlichen Rhythmus über die depotführenden Stellen an die dort hinterlegte Bankverbindung und anteilig entsprechend Ihrem Beteiligungsverhältnis, wenn Verkaufserlöse zur Verteilung zur Verfügung stehen. Ein Antrag oder eine Rückgabeerklärung ist nicht nötig – letztere ist ohnehin nicht mehr möglich (siehe Frage 6).
11	Wann erhalte ich Auszahlungen, und wovon hängt der Zeitpunkt ab?	Die Auszahlungen erfolgen schrittweise in einem halbjährlichen Rhythmus über die Dauer der Abwicklung. Wenn aus Immobilienverkäufen oder vorhandener Liquidität Mittel zur Verfügung stehen, die nicht mehr für u. a. die Bewirtschaftung des Fonds, Kreditrückführungen oder sonstige Verbindlichkeiten des Fonds benötigt werden, können sie an die Anleger ausgezahlt werden. Über konkrete Termine und Beträge werden die Anleger jeweils rechtzeitig auf der Website informiert.
12	Wird von der Auszahlung die Rückgabegebühr abgezogen?	Nein. Die Rücknahme der Anteile ist endgültig ausgesetzt. Eine Kapitalrückführung erfolgt ausschließlich durch Ausschüttungen an die Anleger sukzessive nach dem Fortschritt der Abwicklung. Mangels Rücknahme von Anteilen hat die Rückgabegebühr im Rahmen der Abwicklung des Catella MAX keinen Anwendungsbereich mehr.
13	Warum erfolgt die Auszahlung nicht sofort vollständig?	Das Fondsvermögen besteht überwiegend aus Immobilien. Diese Immobilien müssen zunächst veräußert werden, bevor die entsprechenden liquiden Mittel an die Anleger ausgezahlt werden können. Immobilienverkäufe benötigen insbesondere in einem anspruchsvollen Marktumfeld Zeit.
14	Wie lange wird die Abwicklung insgesamt dauern?	Vor einer vollständigen Abwicklung des Catella MAX müssen sämtliche Immobilien verkauft werden. Dies wird im derzeitigen Marktumfeld voraussichtlich mehrere Jahre dauern, zumal die Kapitalverwaltungsgesellschaft anstrebt, die Immobilien im Interesse aller Anleger zu einem angemessenen Kaufpreis zu veräußern. Ein exakter Zeitraum kann nicht genannt werden, da die Dauer auch von den Entwicklungen am Immobilienmarkt sowie dem Ablauf steuerlicher Fristen abhängt.
15	Kann sich dieser Zeitplan noch verändern, und wovon hängt das ab?	Ja. Verkaufsgeschwindigkeit und erzielte Preise hängen vom Transaktionsmarkt und von geeigneten „Marktfenstern“ ab. Ein sich verbesserndes oder verschlechterndes Marktumfeld

		kann die Abwicklung entsprechend verkürzen oder verlängern. Auf weitere Einflussfaktoren, insbesondere den Ablauf steuerlicher Fristen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht immer direkten Einfluss.
16	Erfolgen nach der Kündigung noch weitere reguläre Ausschüttungen, oder nur noch Abwicklungsauszahlungen?	Verfügbare laufende Erträge werden weiter im regelmäßigen Turnus an die Anleger ausgeschüttet.

Immobilienportfolio und Verkaufsprozess

17	Wie ist das Immobilienportfolio aktuell aufgestellt (Anzahl Objekte, Regionen, Vermietungsstand)?	Der Catella MAX ist regional auf die Metropolregion München konzentriert – ein bewusst gewähltes, zum Zeitpunkt der Fondsaufgabe neuartiges Konzept eines stadtreional fokussierten offenen Immobilienfonds. Zur Einordnung (Kennzahlenübersicht Stand 01.10.2026): 15 Objekte in 2 Städten, mit 72,8% der Nettosollmiete in Büro- und Gewerbeimmobilien, Vermietungsquote 91,7%.
18	Wurden bereits Immobilien verkauft oder befinden sich Objekte konkret im Verkaufsprozess?	Ja. Der zuletzt erfolgte Verkauf der Immobilie in der Gertrud-Grunow-Straße in München-Schwabing ist vor wenigen Tagen mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten abgeschlossen worden. Der Verkauf zeigt, dass sich bestimmte Objekte aus dem Portfolio auch im aktuell anspruchsvollen Marktumfeld zu angemessenen Konditionen veräußern lassen. Verkäufe gestalten sich aktuell jedoch schwieriger und dauern länger. Darüber hinaus befinden sich weitere Objekte entsprechend dem Abwicklungsauftrag nach Kündigung der Verwaltung des Catella MAX im Verkaufsprozess.
19	Nach welchen Kriterien wird die Reihenfolge der Objektverkäufe festgelegt?	Die Reihenfolge orientiert sich nicht an einem starren Zeitplan, sondern an der Nutzung geeigneter Marktfenster je Objekt sowie am Einsatz von Liquidität für wertsteigernde Asset-Management-Maßnahmen vor dem Verkauf. So soll im Interesse aller Anleger die Veräußerung auf einem möglichst wertsichernden Niveau erreicht werden.
20	Gibt es Vorgaben, zu welchen Preisen/Bedingungen Objekte verkauft werden dürfen?	Für den Catella MAX wird angestrebt, Objekte zu angemessenen Bedingungen im Interesse aller Anleger zu veräußern, hierbei orientiert sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft primär an den Verkehrswerten, die von den externen Bewertern festgestellt wurden.
21	Werden die Immobilien bis zum Verkauf weiter aktiv bewirtschaftet (Vermietung, Instandhaltung)?	Ja. Die Immobilien werden bis zum jeweiligen Verkauf weiter aktiv bewirtschaftet, da hierfür ausreichende Liquidität im Sondervermögen vorgehalten wird. Teil der Bewirtschaftung ist die Vermietung und Instandhaltung von Immobilien. Es ist aber auch Teil der Strategie, Objekte im Vorfeld eines Verkaufs durch gezielte Asset-Management-Maßnahmen im Wert zu optimieren.

Anteilwert, Risiken und Performance

22	Welche Auswirkungen hat die Kündigung selbst auf die Wertentwicklung/den Anteilwert – ist das unabhängig von der Kündigung? Müssen Anleger mit Verlusten rechnen, und wovon hängt das Ergebnis der Abwicklung ab?	Die Kündigung der Verwaltung hat zunächst keine unmittelbare Auswirkung auf die Wertentwicklung des Fonds. Für die Ausschüttung an die Anleger ist jedoch der tatsächliche Verkaufserlös der Immobilien maßgeblich. Dieser kann den Verkehrswert der Immobilien über- oder unterschreiten. Zudem kann nur der nach Abzug der Aufwendungen für die Darlehensrückführung, der Verkaufsnebenkosten und der Begleichung der sonstigen Verbindlichkeiten des Catella MAX verbleibende Betrag an die Anleger ausgekehrt werden. Dieser kann angesichts der voraussichtlichen Dauer der Abwicklung aus heutiger Sicht nicht sicher prognostiziert werden, da die Rückflüsse an die Anleger von verschiedenen Unwägbarkeiten abhängen, nicht zuletzt von den erzielten Verkaufspreisen für die Immobilien des Fonds.
----	---	--

23	Kann sich der Anteilwert während der Abwicklung noch verändern?	Ja. Der Anteilwert wird weiterhin täglich auf Basis der aktuellen Verkehrswerte berechnet und veröffentlicht und kann sich damit in beide Richtungen verändern – nach unten und auch nach oben. Der Anteilwert sinkt automatisch mit jeder Auszahlung.
24	Wie erkläre ich mir die aktuell negative Monats- und 12-Monats-Performance im Verhältnis zur langfristig positiven Rendite seit Auflage?	Die kurzfristig negative Entwicklung ist Ausdruck der jüngsten marktbedingten Bewertungsanpassungen. Zudem wirken sich gestiegene Liegenschaftszinsen sowie gefallene Bodenrichtwerte in München negativ auf die gutachterlich festgestellten Objektwerte aus. In den ersten Jahren seit der Fondsaufgabe profitierte der Fonds jedoch von steigenden Bewertungen. Über die gesamte Laufzeit seit 2010 erzielte der Fonds so eine Wertentwicklung nach BVI-Methode ¹ von durchschnittlich 5,1% p.a. (im geometrischen Mittel, per 30.09.2026). Die frühere Wertentwicklung des Fonds finden Sie auf der Catella-Website Catella MAX unter „Frühere Wertentwicklung“. Kurzfristige und langfristige Kennzahlen sind daher getrennt zu betrachten.

Organisation, Aufsicht und Transparenz

25	Wer überwacht die Abwicklung des Fonds (Bafin, Verwahrstelle)?	Auch während der Abwicklung unterliegen KVG und Fonds der Aufsicht der Bafin und der Fonds unterliegt weiterhin der Kontrolle durch die Verwahrstelle; beide wurden über die Kündigung der Verwaltung informiert. Die Verwahrstelle prüft insbesondere die Mittelverwendung und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Erlösverteilung.
26	Wurde die Bafin über die Kündigung informiert?	Ja, die Bafin wurde informiert.
27	Wo erhalte ich künftig aktuelle Informationen zur Abwicklung?	Aktuelle Informationen finden Sie auf der Catella-Website Catella MAX . Ergänzend liefern die jeweils aktuellen Monatsberichte Details.
28	Bleibt der monatliche Reporting-Rhythmus erhalten, oder wird künftig nur noch halbjährlich/jährlich berichtet?	Die Reportings werden bis auf Weiteres in bekannter Qualität fortlaufend bereitgestellt.
29	Wie werden Anleger künftig über wichtige Entwicklungen (Auszahlungen, Verkäufe) informiert?	Wichtige Informationen zu Auszahlungen, Immobilienverkäufen oder wesentlichen Entwicklungen werden fortlaufend veröffentlicht. Hierzu zählen insbesondere Veröffentlichungen auf der Catella-Website Catella MAX .
30	Gibt es eine zentrale Ansprechperson oder Hotline für Rückfragen zur Abwicklung?	Ja, sie können uns jederzeit direkt unter der E-Mail: max@catella.de erreichen.

¹ Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [PDF lesen – Fondsverband BVI](#)); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.