

# Sachwertbeteiligungen unter staatlicher Kontrolle Ihr **CHECK**-Wegweiser durch die gesetzliche Kapitalanlagenaufsicht

§ Sicher ist, was der Gesetzgeber will: Ihre Sicherheit! §



**CHECK**-Herausgeber Stephan Appel analysierte und bewertete seit 1991 ca. 750 Unternehmensbeteiligungen und veröffentlicht seit 1997 eine Nach-CHECK-Leistungsbilanz im Internet: ein Beleg für die wechselvolle Historie des grauen Kapitalmarkts, der durch den Gesetzgeber konsequent und nachhaltig beseitigt worden ist! Siehe: [www.check-analyse.de](http://www.check-analyse.de)

Kein Kompromiss zum Nachteil  
Ihrer Anlagesicherheit:  
wie Ihr Fahrzeug eine Lenkung benötigt, braucht  
Ihr Kapital eine gesetzlich wirksame **Kontrolle**

Ihr **Berater oder Vermittler** beachtet für  
die Sicherheit Ihres Vermögen  
**strenge** Regeln!

**Profis** erklären diese Regeln in **6** Schritten

## Mittelverwendungskontrolle: Wer darf was mit Ihrem Geld machen?



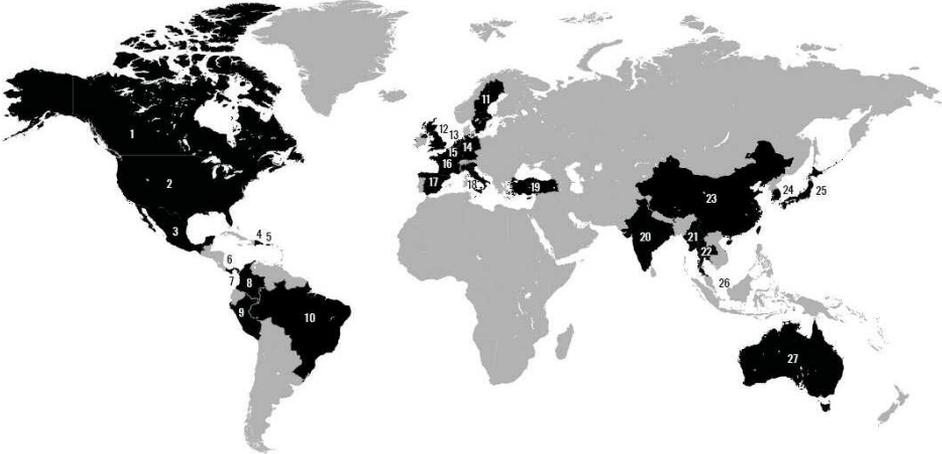
Externe, unabhängige Prüfung aller aus- und eingehenden Zahlungen

Größte **Sicherheit** für den Erhalt Ihres Geldes!

# Investitionskontrolle

## Wurden die Investitionskriterien offiziell genehmigt?

Die folgende Darstellung zeigt die Summe aller Investitionsländer, in denen Dachfonds, die von der DF Deutsche Finance Investment GmbH verwaltet werden, derzeit investiert sind. Die Portfolios der jeweiligen Dachfonds weisen jeweils eine individuelle Auswahl mehrerer der genannten Investitionsländer auf.



### Beispiel für Anlagebedingungen: Sachwerte weltweit gestreut

1. Kanada	6. Costa Rica	11. Schweden	16. Frankreich	21. Singapur
2. USA	7. Panama	12. Großbritannien	17. Spanien	22. Thailand
3. Mexiko	8. Kolumbien	13. Niederlande	18. Italien	23. China
4. Dominikanische Republik	9. Brasilien	14. Deutschland	19. Türkei	24. Südkorea
5. Puerto Rico	10. Schweden	15. Belgien	20. Indien	25. Japan

Stand: 08.03.2014

**Verbindlich** vereinbarte Anlagebedingungen  
z.B. nach Regionen, Sparten, Märkten,  
Größenklassen, Objekttypen  
(Wohnen, Gewerbe), Kaufpreisen gestreut

Mehr **Gewissheit**, in was investiert wird!

# Kostenkontrolle

## Die Behörde kontrolliert deren Angemessenheit

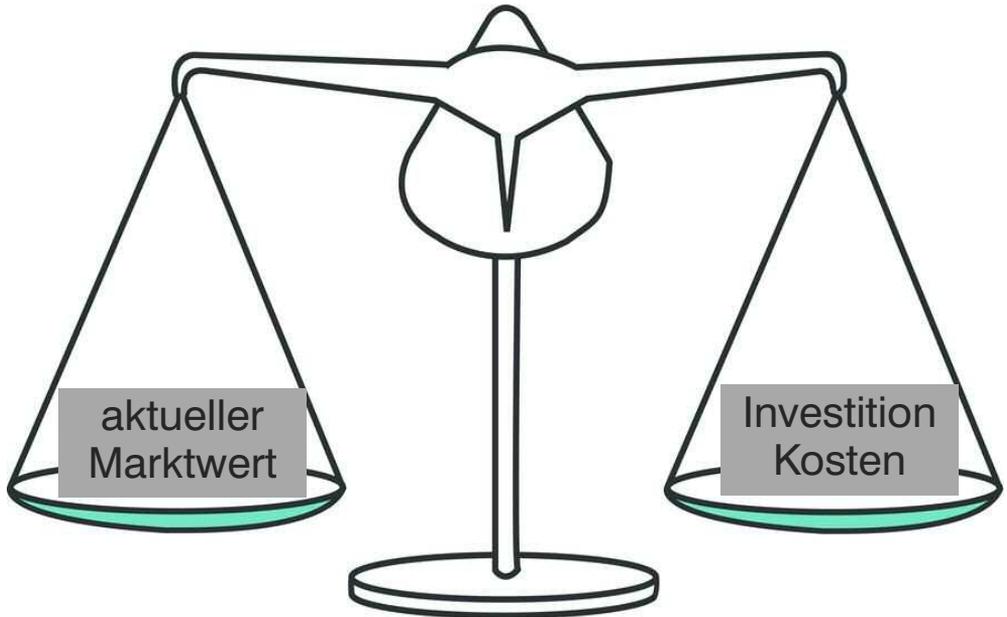


Kosten **müssen sich rechnen** -  
wertbildend, risikominimierend: Ihre Höhe  
muss vom Erfolg abhängig sein

Mehr Gewinn für Sie!

## Anteilsbewertung

Was ist Ihr Beteiligungsanteil zum Stichtag wert?



Regelmäßige, **unabhängige** Bewertung  
muss nach anerkannten Methoden erfolgen

**Mehr** Durchblick

## Geschäftsleitereignung

Wurde bewiesen, dass die verantwortlichen Macher ihr Geschäft beherrschen?



Die **fachliche Eignung** der Verwalter Ihres Geldes wird genau geprüft

Mehr Vertrauen in deren **Professionalität**

Kontrolle der Akteure und Aufseher:  
Erfüllen die Macher und deren Kontrolleure  
regelmäßig ihre Pflichten gegenüber dem Anleger?



Das Aufsichtsrecht  
**erzwingt** die Einhaltung  
der gesetzlichen Regeln

Die verpflichteten Behörden sind **Ihre Partner**

# Die neuen Regeln im Detail: Warum sind gesetzliche Regeln so wichtig für die Sicherheit Ihres Geldes?



Das Gesetz will die  
Möglichkeiten persönlicher Bereicherung  
der Manager im Anlagesektor zum Nachteil des  
Anlegers konsequent **verhindern**

Ihr Vermittler erklärt Ihnen, wie die Risiken re-  
gulierter Kapitalanlagen mit Hilfe gesetzlicher  
Regeln **entscheidend reduziert** werden

## 1. Regel im Detail

### Externe, unabhängige und laufende Mittelverwendungskontrolle



Die Trennung von Geldverwender und Geldkontrolleur muss immer gewährleistet sein.

Die "neue" Mittelverwendungskontrolle heißt "Verwahrstelle" (Begriffserklärung S. 15). Jeder Euro fließt nur dann von der Bank in ein Investment, wenn ihre Unterschrift unter den Abruf gesetzt ist. Sie prüft, ob der Investitionszweck, festgelegt in den Anlagebedingungen, erfüllt ist, bevor die Mittel freigegeben und überwiesen werden.

Die Verwahrstelle ist das mächtigste Außenorgan der neuen Regulierung. Sie kann den Kapitalverwalter jederzeit zur Rechenschaft ziehen. Sie wird von der BaFin genehmigt.

Die Verwahrstelle ist ein BaFin-kontrolliertes Kreditinstitut (§ 68 KAGB), bzw. ein Institut mit Depotermittlung (nach dem Kreditwesengesetz mindestens EUR 5 Mio. EK erforderlich plus zusätzliche Eigenmittel).

Sie **MUSS** sämtliche Geldflüsse des AIF während der gesamten Fondslaufzeit auf Erfüllung der Anlagebedingungen prüfen und ihre Entscheidungen dokumentieren.



Fazit:

Die Verantwortung über die Verwaltung und Verwahrung des Anlagekapitals wird zur Sicherheit der Anleger immer extern überprüft.

## 2. Regel im Detail

Verbindliche, nur genehmigte Anlagebedingungen sind zulässig. Abweichungen sind genau zu begründen.



1. Kanada	6. Costa Rica	11. Schweden	16. Indonesien	21. Türkei	26. Mexiko
2. USA	7. Peru	12. Dänemark	17. Belgien	22. Indien	27. Japan
3. Mexiko	8. Kolumbien	13. Irland	18. Frankreich	23. Malaysia	28. Thailand
4. San Marino	9. China	14. Norwegen	19. Spanien	24. Kanada	29. Australien
5. Panama	10. Spanien	15. Polen	20. Italien	25. China	30. Indonesien

Stand: 03/01/2014

Fest vereinbarte Anlagebedingungen - Behörde wacht mit dem extern beauftragten Verwahrer über deren Einhaltung

“Die Anlagebedingungen sowie deren Änderungen bedürfen der **Genehmigung der BaFin...**” (§ 163 KAGB).

Die Beschreibung der Anlageziele ... einschließlich deren finanziellen Ziele und der Anlagestrategie ... sowie aller damit verbundenen Risiken... Interessenkonflikte ... und deren Auswirkungen auf das Investmentvermögen müssen **überprüfbar definiert** werden. Die BaFin behält sich vor, die Anlagebedingungen zurückzuweisen, zu ändern oder zu ergänzen. Die Anlagebedingungen sind “eine **rechtlich bindende** und von den Anlegern **durchsetzbare Verpflichtung**”.

Entscheidend ist auch die Überprüfbarkeit der Einhaltung der Anlagebedingungen **durch die Verwahrstelle, die über klare Ausschlusskriterien** verfügen muss, um die **Einhaltung der Anlagebedingungen** im konkreten Fall bestätigen oder verwerfen zu können.



Fazit:

Die Anleger können sich einklagbar darauf verlassen, dass nur in Objektarten investiert wird, die genehmigt wurden. Kapitalverwalter (KVG), Verwahrer (Mittelverwendungskontrolleur) und BaFin sind zur durchgehenden Kontrolle verpflichtet.

### 3. Regel im Detail

## Begrenzung der Kosten auf Fonds- und Objektebene - alle Ausgaben werden kontrolliert



Kosten sollen sich rechnen - ihre Höhe hängt vom Erfolg ab - es sollen keine **leistungsunabhängigen** „unverdienten“ Gebühren und Honorare gezahlt werden

Mit der Regulierung der Kosten, deren Berechnungsmethoden, deren Höhe und **Bemessungsgrundlagen** begrenzt der Gesetzgeber die „Stellschrauben“ der Kostengestaltung. „Die KVG ist verpflichtet,...für alle Kosten, die vom AIF getragen werden, vorab **verbindliche Obergrenzen** festzulegen... Pauschale Öffnungsklauseln für unvorhergesehene Ereignisse sind unzulässig.“ (Gündel & Kazorke Rechtsanwälte GmbH „Reglungen des KAGB“ 2015)

Ein System ertragsunabhängiger Kostenpositionen, z. B. für Verwaltung, Komplementärsvergütung, Treuhänder etc. lässt die BaFin unter dem KAGB nicht (mehr) zu.

Mit dem Bestreben, möglichst viele Kostenpositionen vom Marktwert, Verkehrswert, Handelswert, laut Gesetz "Nettoinventarwert" (NAV), abhängig zu machen (und nicht vom Nominalkapital § 101 KAGB), will der Gesetzgeber die Erfolgsabhängigkeit aller Aufwendungen für das Geschäftsmodell im Interesse der Anleger durchsetzen (§ 166 KAGB). Sinkt der Anteilswert, sinken die Gebühren. Zum "NAV" siehe S. 15.



#### Fazit:

Der weitgehendste Eingriff in die Fonds-geschäftsmodelle ist die Beschränkung der Kostenerhebungsfreiheit der Anbieter. Kosten müssen zwingend in einem schlüssigen Zusammenhang zur Wertschöpfung stehen. Die Anlegerinteressen sind der leitende Maßstab!

## 4. Regel im Detail

### Externe, unabhängige Bewertung der Anlagegüter vorgeschrieben



Damit Sie wissen, wieviel Ihr Anteil zu jedem Zeitpunkt wert ist, müssen unabhängige Prüfer dessen Wert mindestens jährlich feststellen.

Die KVG hat die Bewertung der Investmentvermögen ständig zu überwachen (§ 30, KAGB). Dabei wird die KVG von der Verwahrstelle überwacht, die ihrerseits, zusammen mit der KVG der BaFin gegenüber unmittelbar verantwortlich ist.

Die unabhängige, stichhaltig marktgerechte Pflichtbewertung der Vermögensgegenstände (anerkannte Bewertungsverfahren sind Vorschrift) hat im KAGB zurecht enormes Gewicht (§ 271 KAGB). Durch sie erfahren Sie Ihren tatsächlichen Vermögensfortschritt, den „Nettoinventarwert“, Siehe S. 15.

Denn von dieser Bewertung durch Ermittlung des Verkehrswerts des Assets hängt ab, was Ihr Fondsanteil zum Stichtag wert ist (§ 272 KAGB). Die BaFin widmet der Unabhängigkeit der Bewerter genaue Ausführungsbestimmungen (§ 216 KAGB, BaFin-Schreiben 5/2015). Demnach muss der Bewerter „berufliche Garantien vorweisen“, die seine Eignung für eine unabhängige, fachgerechte Bewertung durch die Offenlegung sämtlicher bisherigen Bewertungen beweisen. Die BaFin kann den Bewerter abberufen. Der Bewerter „haftet“ gegenüber dem AIF bei vorsätzlicher Falschbewertung.



#### Fazit

Besonders streng sind die Bewertungsregeln für geschlossene Publikums-Beteiligungen (=Publikums-AIF). Die Prüfer müssen von der BaFin bestätigt werden - Manipulationsmöglichkeiten sind ausgeschlossen.

### Prüfung der Geschäftsleitereignung



geschäftsführender Kapitalverwalter eines Fonds darf nur werden, wer nachweislich fachlich geeignet ist.

Die Geschäftsleiter der KVG müssen über einschlägig vertiefte Fachkenntnisse ihres Assets verfügen (§ 23 KAGB). D. h. sie müssen **“theoretische und praktische Kenntnisse in den betreffenden Geschäften sowie Leitungserfahrungen haben.”** (Verweis im KAGB auf das KWG § 25c). Zum KWG, siehe S. 15.

Erfahrungsgemäß verlangt die BaFin ca. 20-seitige, detaillierte Lebensläufe, in denen alle wesentlichen Leistungsangaben überprüft werden können. Ohne Zustimmung der BaFin gibt es keine Ernennung eines Geschäftsleiters einer Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Anforderungen an die Geschäftsleiter werden ständig angepasst (differenzierter und strenger), zuletzt am 20.01.2015.



**Fazit**  
Markt- und Sachkompetenz sind die Voraussetzung für den Fondserfolg. Deshalb wird beides vorher überprüft. Ohne bestandene BaFin-“Aufnahmeprüfung” gibt es keine Zulassung eine AIF-Geschäftsleitung auszuüben.

## 6. Regel im Detail

### Regelmäßige Überprüfung, ob die Geschäftsleiter die Anlagerisiken im Griff haben



Die Kontrolleure und Manager des Fonds müssen überwacht werden. Die Oberaufsicht durch die Behörde erzwingt die Einhaltung der Regeln. Sie kann Strafen verhängen, das Personal abberufen und/oder den Fonds schließen.

Die "ordnungsgemäße Erfüllung" der vertraglichen und gesetzlichen Pflichten muss jährlich durch einen geeigneten (und genehmigten) Abschlussprüfer bestätigt werden.

Dieser muss für diese Aufgabe hinreichende Kompetenz nachweisen und der BaFin jährlich einen KVG-Prüfbericht vorlegen.

Die BaFin behält sich vor, den Abschlussprüfer nebst dessen Bericht zu dulden oder abzulehnen (§ 68 KAGB).

In der Praxis werden die Vorjahresauflagen, von Wirtschaftsprüfern ausgearbeitet, auf hinreichende Umsetzung überprüft.

Von der Billigung der BaFin hängt die Fortführung des Geschäftsbetriebs ab.



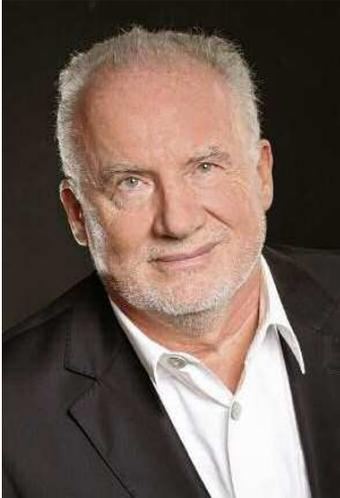
#### Fazit

Die regelmäßige Kontrolle der KVG und Verwahrstelle gehört zu den Kernpflichten der BaFin. Sie prüft regelmäßig ob die gesetzlichen Vorgaben umgesetzt werden. Sie prüft, ob der Geschäftsbetrieb des Fonds für die Umsetzung des Geschäftsmodells hinreichend ausgestattet ist.

## Wichtige Begriffe der gesetzlichen Regulierung

- \* **KAGB**, das deutsche Kapitalanlagegesetzbuch = 355 Paragraphen Anleger-schutz nach zahlreichen Abstimmungen seit 2005 europaweit eingeführt, seit Mitte 2014 verbindlich in Deutschland. Das Gesetz stellt Beteiligungen (früher „geschlossene Fonds“) vollständig unter Behördenaufsicht.
- \* **AIF**, alternativer Investment-Fonds: Die Nachfolger der “geschlossenen Fonds”, die zugleich bis auf operative Fonds außerhalb des Finanzsektors abgeschafft wurden. Die neuen AIF-Fonds heißen “geschlossene Publikums-AIF”. Jetzt gibt es nur noch genehmigungspflichtige Finanzinstrumente, die unter der Dauer-kontrolle der BaFin stehen.
- \* **BaFin**, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht: Aufsichtsbehörde des Finanzministeriums, die z.B. die KVG-Geschäftsführer regelmäßig überwacht und bei Fehlverhalten ohne Einspruchsrecht abberufen kann.
- \* **KVG**, Kapitalverwaltungsgesellschaft: zentrale Institution des neuen KAGB, die den Anlegern gesetzlich verpflichtet ist, steht unter Aufsicht der BaFin. Die KVG muss mindestens einen beruflich erfahrenen Risikomanager und einen “Interes-senkonfliktmanager” beschäftigen. Die dafür berufenen Geschäftsführer der KVG müssen von der BaFin gebilligt werden. Eine KVG (früher Fondsgesell-schaft) kann nur durch eine BaFin-Genehmigung tätig werden (Lizenz durch die BaFin).
- \* **NAV**, Nettoinventarwert: „Bezugsgröße des tatsächlichen Anteilswertes“: Antwort auf die Frage: was ist mein Anteil zum Stichtag wert!?
- \* **WPHG, Wertpapierhandelsgesetz**: dient der Kontrolle von Wertpapierdienst-leistungsunternehmen zum Schutz der Anleger.
- \* **KWG, Kreditwesengesetz**: Das Kreditwesengesetz befähigt die BaFin dazu, Maßnahmen zur strafrechtlichen Sanktion sowie zur Unterstützung von beauf-sichtigten Finanzdienstleistern zu ergreifen. Sie erteilt Banklizenzen und kann sie aufheben.
- \* **Verwahrstelle**: Die Verwahrstelle ist das wichtigste unabhängige Institut zur Sicherung der Anlegerinteressen. Sie hat die Daueraufsicht über das aktive Fondsmanagement der KVG. Ihre Berichtspflichten gegenüber den Anlegern werden von der BaFin regelmäßig überprüft. Der BaFin gegenüber muss die Verwahrstelle den Geschäftsverlauf der KVG kontrollieren (§ 68, 69). Zum Bei-spiel beim Ankauf der Vermögensgegenstände. Sie prüft, ob der gekaufte Ge-genstand den Gegenwert des Kaufpreises hat und nicht überteuert ist. Sie hat das Recht und die Pflicht, ein externes Ankaufgutachten auf Kosten der KVG zu bestellen, wenn Zweifel an der Werthaltigkeit des Kaufgegenstandes bestehen. Die BaFin kann sowohl den Gutachter als auch die Verwahrstelle ablehnen und auf Ersatz bestehen. Die Verwahrstelle muss ein Institut mit einer Lizenz des Kreditwesengesetzes (KWG § 32) sein. Sie kontrolliert die Zahlungsflüsse von und zum Anleger und die Freigabee Voraussetzungen des Anlagekapitals nach den Anlagebedingungen des AIF. Sie haftet gegenüber dem Anleger bei Ver-mögensverlusten wegen Fahrlässigkeit (§ 77 KAGB).

# Das können Sie von Ihrem Vermittler erwarten: Kompetenz, Überblick, jederzeitige Auskunft- und Lernbereitschaft



Dipl. Kfm. Helmut Koppermann

*Unternehmerische Beteiligungen sind keine festverzinslichen Anlagen im Sinne eines Sparbuchs mit Einlagensicherung. Es ist mein Ziel, Ihre Risiken zu reduzieren, indem ich Ihnen nur Beteiligungen vorstelle, die als Eigenkapitalfonds konzipiert sind und ein Kunde- zuerst- Prinzip bieten. Weiterhin gilt es Ihr Anlageziel und Ihren Anlagehorizont bei der Auswahl der Konzepte zu berücksichtigen. Es ist auch mir nicht möglich, alle Risiken auszuschalten. Jede Chance beinhaltet auch ein gewisses Risiko. Für ein Sparbuch, welches einen vorhersehbaren Kaufkraftverlust bringt, benötigt man keine Beratung. Ihren Wunsch nach Sicherheit versuche ich mit dem Fokus auf wenige, langjährig erfolgreiche Initiatoren aus den Bereichen Private Equity und Real Equity zu bedienen. Nur dieses Segment kann Ihnen planmäßige, unterjährige Auszahlungen als Sofortrenten- Ersatz bei endfälligem Kapitalerhalt offerieren.*

koppermann consult 24 GmbH • Meisenweg 28 • 22880 Wedel  
Tel.: + 49 4103/ 90 57 96 • Fax: + 49 4103/ 90 57 97 • Mobil: +49 179/ 1252951  
Email: koppermann.consult24@web.de • Web: www.geldanlage-im-vergleich.de  
Amtsgericht Pinneberg HRB 9221 • IHK Kiel § 34 f 1-3, D-F-140-FDPC-85

## Sicher ist, was der Gesetzgeber will: Ihre Sicherheit!



Verantwortlich für den Inhalt: Unternehmensanalyse Stephan Appel, Jaspersdiek 7, 22399 Hamburg, Telefon: 040 - 40 97 25, Fax: 040 - 40 98 66, eMail: check-appel@t-online.de; www.check-analyse.de. Nachdruck oder Reproduktion nur nach Rücksprache. Nur zur persönlichen Information.