

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

## § gesetzlicher Schutz §



In der neuen, regulierten Welt angekommen: die gesetzliche Regulierung wirkt sich **sehr positiv** auf Ihre Anlageinteressen aus - Nutzen Sie die **Kompetenz** Ihres Vermittlers/Maklers

Für Ihre Vermögens**vermehrung** beachten wir **strenge** Regeln!

**Profis** erklären die Regeln in **6** Schritten

# Mittelverwendungskontrolle



**Externe** Prüfung aller aus- und eingehenden Zahlungen

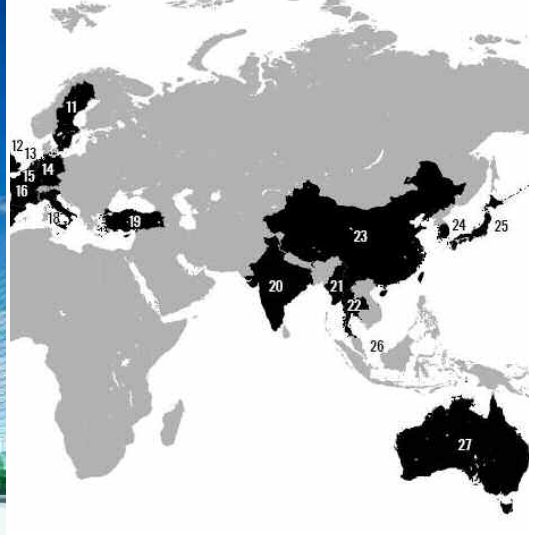
Größte **Sicherheit** für den Weg Ihres Geldes!

# Investitionskriterien - Beispiele

## Sachwertinvestitionen in deutsche Metropolregionen



## Sachwertinvestitionen weltweit gestreut



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

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

# Kostenkontrolle



- Kosten **müssen sich rechnen** -  
wertbildend  
risikominimierend

**Mehr Gewinn!**

# Anteilsbewertung



Regelmäßige, **unabhängige** Bewertung erfolgt nach anerkannten Methoden

**Mehr** Durchblick

# Geschäftsleitereignung



**Fachliche Eignung** der  
Verwalter Ihres Geldes muss  
bewiesen worden sein

Mehr Vertrauen in deren **Professionalität**

# Kontrolle der Akteure und Aufseher



Aufsichtsrecht und -pflicht  
**erzwingt** Einhaltung der Regeln

**Ihre Partner** - die verpflichteten Behörden

Die neuen Regeln im Detail -  
**warum** diese für Ihr Geld so **wichtig** sind



Das Gesetz zielt darauf ab, dass die  
Möglichkeiten persönlicher Bereicherung in  
Geldgeschäften zum Nachteil des Anlegers  
**verhindert** werden.

Besprechen Sie mit Ihrem Vermittler, wie die  
Risiken Ihrer Kapitalanlage mit Hilfe dieser  
Regeln **maßgeblich reduziert** werden.



# Die 6 Regeln im Detail

## Externe, unabhängige und laufende Mittelverwendungskontrolle



### Regel 1:

Die Trennung von Geldkontrolleur und Geldverwender 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 Depotierlaubnis (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.





## Regel 2:

### Fest vereinbarte Anlagebedingungen - Behörde wacht mit dem 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 vorher genehmigt wurden. Kapitalverwalter (KVG), Verwahrer (Mittelverwendungskontrolleur) und BaFin sind zur durchgehenden Kontrolle verpflichtet.

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



### Regel 3:

Kosten sollen sich rechnen - ihre Höhe hängt vom Erfolg ab - keine **leistungsunabhängigen** Gebühren und Honorare

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 Fondsgeschäftsmodelle ist die Beschränkung der Kostenerhebungsfreiheit der Anbieter. Kosten müssen zwingend in einem schlüssigen Zusammenhang zur Wertschöpfung stehen. Die Anlegerinteressen sind der leitende Maßstab!





### Regel 4:

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 seriöse Bewertung der Vermögensgegenstände (**anerkannte Bewertungsverfahren** sind Pflicht) hat im KAGB zurecht enormes Gewicht (§ 271 KAGB).

Denn von dieser Bewertung durch Ermittlung des Verkehrswerts des Assets hängt ab, **was der Anteilswert des Anlegers an dem Fonds zum Stichtag wert** ist (§ 272 KAGB).

Daher widmet die BaFin der **Unabhängigkeit der Bewerter** mehrere Paragraphen und 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 (siehe S. 15) 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.



**Regel 5:**  
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.

Faktisch verlangt die BaFin erfahrungsgemäß z. T. 20-seitige Lebensläufe in denen alle wesentlichen Daten überprüft werden. Ohne Zustimmung der BaFin keine Ernennung eines Geschäftsleiters.

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 eingefordert.

Ohne bestandene BaFin-  
“Aufnahmepfung” gibt es keine  
Berechtigung für eine AIF-  
Geschäftsleitung.



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



### Regel 6:

Die Kontrolleure und Prüfer müssen überwacht werden. Die Oberaufsicht durch die Aufsichtsbehörde erzwingt den Respekt vor und die Einhaltung der Regeln.

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

Dieser muss für diese Aufgabe hinreichend **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).

### Fazit:

Die Kontrolle der Kontrolleure gehört zu den Kernpflichten der BaFin. Sie verlässt sich nicht auf den Regulierungsalltag des Verwalters und der Verwahrstelle. Sie will prüfen, dass die gesetzlichen Vorgaben auch wirklich umgesetzt werden. Sie will insbesondere sehen, dass der Geschäftsbetrieb des Fondsmanagers für die Umsetzung des Geschäftsmodells auch hinreichend ausgestattet ist.



## Wichtige Begriffe der gesetzlichen Regulierung

- \* **KAGB**, das deutsche Kapitalanlagegesetzbuch = 355 Paragraphen Anlegerschutz 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 Dauerkontrolle 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 “Interessenkonfliktmanager” beschäftigen. Die dafür berufenen Geschäftsführer der KVG müssen von der BaFin gebilligt werden. Eine KVG (früher Fondsgesellschaft) 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 Wertpapierdienstleistungsunternehmen zum Schutz der Anleger.
- \* **KWG, Kreditwesengesetz**: Das Kreditwesengesetz befähigt die BaFin dazu, Maßnahmen zur strafrechtlichen Sanktion sowie zur Unterstützung von beaufsichtigten 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 Beispiel beim Ankauf der Vermögensgegenstände. Sie prüft, ob der gekaufte Gegenstand den Gegenwert des Kaufpreises hat und nicht übersteuert 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 Freigabevoraussetzungen des Anlagekapitals nach den Anlagebedingungen des AIF. Sie haftet gegenüber dem Anleger bei Vermögensverlusten wegen Fahrlässigkeit (§ 77 KAGB).

# Was Sie von Ihrem Vermittler erwarten können: Kompetenz, Überblick, jederzeitige Auskunfts- und Lernbereitschaft

## Die Person Ihres Vertrauens



### Dipl.oeconom Florian Wolf

Nicht eine Anlageform an sich ist riskant, sondern die Anlage des Investors in Relation zu seinen Zielen, seinem Gesamtvermögen und seinem Zeithorizont.

Aber merke: Es kann nicht Aufgabe von WWB sein, alle Risiken zu vermeiden, denn ein Nullrisiko bewirkt den Verlust jeglicher Hoffnung auf Gewinn - und dazu braucht es keinen Berater. Nur die Konzentration auf das persönliche Gespräch und auf die individuelle Problemlösung ermöglicht die Qualität in der Beratung, die heute sehr selten geworden ist. Ich lade Sie hiermit recht herzlich ein, mich und meine Dienstleistungen kennenzulernen.

seit 1987  
**WWB**  
Florian Wolf  
Werbe und Betreuung

Postfach 71 10 99  
81460 München  
Tel. 089-74 98 57-0  
Fax 089-74 98 57-37  
Internet: [www.wwb.de](http://www.wwb.de)  
E-Mail: [info@wwb.de](mailto:info@wwb.de)



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