

Markt & Meinung

SECURITY TOKEN VERÄNDERN IMMOBILIENINVESTMENTS

Das neue Gesetz zur Einführung elektronischer Wertpapiere schafft Raum für neue digitale Investmentstrategien. Für institutionelle Investoren und Privatanleger ergeben sich ganz neue Möglichkeiten, wie Symon H. Godl von der DF Deutsche Finance Digitalinvest erläutert

DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT steht angesichts der digitalen Transformation sowie innovativem Technologiewandel vor großen Herausforderungen. Die disruptive Veränderung der Geschäftsmodelle und die Anpassung neuer Geschäftsprozesse beeinflussen insbesondere die strategische Ausrichtung von Investmentgesellschaften. Wenngleich einige wenige sogenannten PropTech-Unternehmen die technische Seite der Immobilie zunehmend erfolgreich ins digitale Zeitalter überführen und die Anzahl dieser Unternehmen in den letzten Jahren sogar kontinuierlich gewachsen ist, befinden sich speziell Investmentgesellschaften aktuell noch in einem Transformationsprozess.

Wie eine erfolgreiche Emission einer digitalen Schuldverschreibung in Höhe von 20 Millionen Euro funktionieren kann, hat jüngst Vonovia vorgelegt und zeigt damit, wie künftige Investmentstrukturen aussehen könnten. Für die Emission nutzte das Immobilienunternehmen Security Token zum Eigentumsübertrag der Forderung unter höchsten Sicherheitsstandards. Die Übertragung der Eigentumsrechte an realen Vermögenswerten fanden auf der Blockchain statt.

DIE NEUEN WERTPAPIERE

Der Deutsche Bundestag hat mit der Verabschiedung des Gesetzes zur Einführung elektronischer Wertpapiere jüngst die rechtliche Grundlage für elektronische Wertpapiere geebnet. Dies betrifft insbesondere auch Security Token. Diese digitalen Assets auf Token-Basis werden als solche eindeutig beworben. Die Aufsichts-



Symon H. Godl,
Geschäftsführer
Deutsche Finance
Digitalinvest

behörden behandeln sie regulatorisch wie traditionelle Wertpapiere. Die Emittenten sind unter anderem dazu verpflichtet, einen Wertpapierprospekt zu erstellen. Bevor sie Security Token emittieren dürfen, müssen die Aufsichtsbehörden diesen zustimmen.

Security Token sind somit regulierte Finanzprodukte und Investoren können diese aufgrund ihrer Struktur als Blockchain-Assets Peer-to-peer handeln. Zwar müssen die Börsenplätze, staatlich oder privat, gewissen Regularien entsprechen, der Vorteil ist aber die Handelbarkeit von Security Token rund um die Uhr. Denn Blockchains schließen nicht – im Gegensatz zu traditionellen Wertpapierbörsen.

Auf der Investoreseite bieten Security Token neue Perspektiven und werden das Angebot von Finanzprodukten speziell im Bereich der Immobilie deutlich erweitern. Ein weiterer Grund für Immobilienunternehmen sich mit dem Thema

zu beschäftigen, sind die Möglichkeiten der digitalen und transparenten Abwicklung – gerade für international agierende Investoren sollte der Effizienzgewinn interessant sein.

HOHER NUTZEN FÜR INSTITUTIONELLE

Für institutionelle Investoren sind digitale Immobilieninvestments umso relevanter, je mehr Kostenvorteile bei gleichzeitiger hoher rechtlicher Sicherheit erzielt werden können. Die Blockchain-Technologie ist dabei hinsichtlich Sicherheit und Vertrauen nachhaltig etabliert. Beispielsweise nutzen die Vereinten Nationen die Blockchain bereits für internationale Zahlungsströme. Auch deutsche institutionelle Investoren beschäftigen sich mehr und mehr mit dem Thema digitale Immobilieninvestments, auch wegen der Grenzen der Immobilienquote gemäß Paragraph 3 Absatz 5 der Anlageverordnung. Für Privatanleger bieten digitale Immobilieninvestments den Vorteil niedriger Einstiegsbeträge, geringer Kosten, sowie einen niedrigen Verwaltungsaufwand des digitalen Investmentportfolios.

Auch die Deutsche Finance Group als internationale Investmentgesellschaft hat mit der Gründung eines eigenen Fintech-Unternehmens mit dem Fokus auf digitale Immobilieninvestments ihre strategische Ausrichtung erweitert. Künftig erhalten Privatanleger sowie professionelle und institutionelle Investoren einen vollständig digitalen Zugang zu den institutionellen Investmentstrategien. Erste Investmentmöglichkeiten sind dabei bereits in Vorbereitung. |