

▣ **PRODUKTE**

Neue Wege zum Anleger

Doric bietet Schuldverschreibungen für den Schwarm an

29.06.2017 von fondstelegramm

Der Markt der kleinteiligen Immobilienfinanzierung wächst. Während die Crowdfunding-Plattformen härtere Bedingungen im Kampf um Projekte, Aufmerksamkeit und Zeichner anlegen, startet Doric eine neue Plattform mit regulierten Investments ab 1.000 Euro. Dazu befragten wir Axel Wünnenberg und Christian Heidbrink von Vestinas.

Vestinas ist eine neue Investitionsplattform der Doric Gruppe für Immobilieninvestments. Anleger haben die Möglichkeit, sich ab 1.000 EUR an einer Immobilieninvestition zu beteiligen. Wie kommt es?

Axel Wünnenberg: Geschlossene Fonds setzen größere Mindestzeichnungssummen voraus. Um für Initiatoren wirtschaftlich sinnvoll zu sein, ist eine bestimmte Fondsgröße erforderlich. Dies wiederum macht Beschaffungsvorfinanzierungen für die „Assets“ notwendig oder es wird ein Blind Pool vertrieben. Die Vorfinanzierung birgt Risiken für die Initiatoren, der Blind Pool ist bei Anlegern nicht beliebt. Daher ging unser Gedanke zum Wertpapier. Unsere Wertpapiere sind einfach online und in kleiner Stückelung zu erwerben. Es gibt keine Vertriebsgebühren zu Lasten des Anlegers, kein Agio und auch keine fortlaufenden Verwaltungskosten einer Fondsgesellschaft. Es ist auch keine Legitimation beispielsweise durch PostIdent-Verfahren notwendig, da der Anleger ja von der depotführenden Bank legitimiert wurde. Und auch die steuerliche Behandlung der Einkünfte ist beim Wertpapier einfacher als beim geschlossenen Fonds, bei dem es aufgrund von Betriebsprüfungen zu nachträglichen Änderungen mit gegebenenfalls teuren Nachzahlungszinsen kommt. Als Wertpapier kann das Produkt künftig auch im europäischen Ausland gezeichnet werden.

Welche Investorengruppe sprechen Sie auf Vestinas an?

Axel Wünnenberg: Privatanleger, aber auch Stiftungen, Versorgungswerke und Family Offices.

Gibt es einen Maximalbetrag der investiert werden kann?

Axel Wünnenberg: Nein, den gibt es nicht.

Welche rechtlichen Regularien greifen?

Axel Wünnenberg: Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich um Wertpapiere. Der Wertpapierprospekt wurde von der luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde genehmigt und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht angezeigt.

Welchen Vorteil bringt dieses Investment gegenüber dem qualifizierten Nachrangdarlehen oder Frontbanking-Lösungen der bekannten Crowdfunding-Plattformen?

Axel Wünnenberg: Bei dem Investment handelt es sich um ein Wertpapier. Der umfassende und von der Finanzmarktaufsicht genehmigte Wertpapierprospekt befindet sich auf der Internetseite von Vestinas. Darin sind auch die Risiken des Investments beschrieben. Als Wertpapier werden die Schuldverschreibungen in das Wertpapierdepot des Anlegers eingebucht. Hierdurch fallen keine Verwaltungskosten, sondern nur die üblichen Gebühren der Depotbank an. Bei Mehrfachzeichnungen erleichtert dies zudem die Verwaltung der Investitionen.

Es kann durch Anzeige an andere europäische Aufsichtsbehörden auch eine Platzierung zum Beispiel in den Niederlanden oder in Frankreich stattfinden.

Die Investitionen werden direkt nach Onlinezeichnung ins Depot des Kunden eingebucht. Welche digitalen Herausforderungen bringt das mit sich?

Axel Wünnenberg: Die Herausforderung liegt in der Auswahl erfahrener Partner, die die Implementierung eines Zeichnungstools und eine zeitnahe Einbuchung der Wertpapiere in das jeweilige Depot ermöglichen.

Wird es Partnerschaften mit Vertrieben geben?

Christian Heidbrink: Wir stehen erst am Anfang und wollen die Marktchancen von Vestinas prüfen. Schon immer steht Doric, und natürlich jetzt auch Vestinas, Kooperationen offen gegenüber, wobei es ein Ziel ist, die Kosten für die Anleger sehr gering zu halten.

Welche Assets werden künftig über Vestinas finanziert? Welche Projektkriterien legen Sie zugrunde?

Christian Heidbrink: Doric hat große Erfahrung mit Immobilien, aber auch mit Flugzeugen und Energieprojekten. Wir sind mit einem kurzlaufenden Immobilienprojekt gestartet. Künftige Projekte hängen natürlich vom Marktumfeld ab. Derzeit halten wir nach Projekten mit einem zusätzlichen Kapitalbedarf von 2 bis 5 Millionen EUR Ausschau. Wenn wir dann künftig in der Lage sind, größere Volumina zu platzieren, kann man die Wertpapiere auch an einer Börse listen. Noch ist das für das aktuelle Emissionsvolumen nicht darstellbar.

Blick in die Zukunft: Heute in einem Jahr wurde wie viel Volumen auf Vestinas gezeichnet?

Axel Wünnenberg: Mehr als 5 Millionen Euro wäre ein Erfolg.

Axel Wünnenberg ist Geschäftsführer der Vestinas GmbH, Christian Heidbrink ist Head of Acquisition.