

Christoph Straube

Quick Guide Tokenisierung von Immobilien

Wie Blockchain-Technologie den
Immobilienmarkt nachhaltig
verändert



Springer Gabler

Quick Guide

Reihe herausgegeben von
Springer Fachmedien Wiesbaden,
Wiesbaden, Deutschland

Quick Guides liefern schnell erschließbares, kompaktes und umsetzungsorientiertes Wissen. Leser erhalten mit den Quick Guides verlässliche Fachinformationen, um mitreden, fundiert entscheiden und direkt handeln zu können.

Christoph Straube

Quick Guide Tokenisierung von Immobilien

Wie Blockchain-Technologie den
Immobilienmarkt nachhaltig
verändert



Springer Gabler

Christoph Straube
W&L AG
Bad Soden am Taunus, Deutschland

ISSN 2662-9240

ISSN 2662-9259 (electronic)

Quick Guide

ISBN 978-3-658-47163-7

ISBN 978-3-658-47164-4 (eBook)

<https://doi.org/10.1007/978-3-658-47164-4>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://portal.dnb.de> abrufbar.

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert an Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2025

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jede Person benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des/der jeweiligen Zeicheninhaber*in sind zu beachten.

Der Verlag, die Autor*innen und die Herausgeber*innen gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autor*innen oder die Herausgeber*innen übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Springer Gabler ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Wenn Sie dieses Produkt entsorgen, geben Sie das Papier bitte zum Recycling.

Vorwort

Die Welt der Immobilien befindet sich im Umbruch. Während traditionell große Summen Kapital aufgebracht werden mussten, um in Immobilien zu investieren, öffnet sich durch die fortschreitende Digitalisierung ein völlig neues Spielfeld. Die Tokenisierung von Immobilien spielt als innovative Technologie, die auf der Blockchain basiert, eine immer größere Rolle bei Immobilieninvestments. Sie kündigt eine Revolution in der Art und Weise an, wie Immobilien gehandelt, besessen und verwaltet werden.

Dieses Buch richtet sich an Investoren, die das Potenzial dieser aufstrebenden Technologie verstehen und nutzen möchten. Sie bekommen hier ein umfassendes und leicht verständliches Werk, das die wichtigsten Aspekte der Tokenisierung des Immobilienmarktes beleuchtet.

Lassen Sie uns gemeinsam darauf schauen, wie diese neue Technologie es ermöglicht, Immobilien in digitale Token zu verwandeln, die es möglich machen, auch mit kleineren Beträgen Zugang zu Immobilieninvestitionen zu bekommen. Auf diese Weise wird ein Markt erschlossen, der einst nur einer kleinen, kapitalstarken Elite vorbehalten war und sich nun für eine weitaus größere Zielgruppe öffnet.

Wie bei jeder neuen Technologie gibt es jedoch nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Auch damit möchte ich mich intensiv und ehrlich auseinandersetzen, mich mit der Bewertung dieser Risiken und den Möglichkeiten zur Absicherung befassen.

VI Vorwort

Dieses Buch ist sowohl eine Einführung als auch ein Leitfaden für Experten, die sich auf das neue Terrain wagen wollen, um die Chancen und Herausforderungen der tokenisierten Immobilienwelt zu verstehen. Es soll inspirieren, Perspektiven aufzeigen und den Weg in eine neue Ära der Immobilieninvestitionen ebnen – eine Ära, die durch Digitalisierung, Zugänglichkeit und Transparenz geprägt sein wird.

Lassen Sie uns gemeinsam in diese faszinierende Welt eintauchen und die Zukunft des Immobilienmarktes mitgestalten.

Bad Soden am Taunus, Deutschland

Christoph Straube

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Technologie	1
1.1	Was ist Krypto?	3
1.1.1	Welche Vorteile haben Kryptowährungen	4
1.1.2	Wie funktioniert der Kryptohandel?	5
1.1.3	Das sind die wichtigsten Kryptowährungen im Überblick	5
1.1.4	Bedeutung von Krypto im Kontext der Tokenisierung	7
1.1.5	Stabilität durch Stablecoins	8
1.2	Was steckt hinter der Blockchain-Technologie?	8
1.2.1	Grundprinzipien der Blockchain-Technologie	9
1.2.2	Unterschiede zwischen verschiedenen Blockchain-Plattformen	9
1.3	Was ist Tokenisierung?	10
1.4	Der Unterschied zwischen Tokenisierung und traditionellen Investitionen	10
1.5	Das versteht man unter fungiblen und nicht fungiblen Token	11

2	Tokenisierung von Immobilien	13
2.1	Grundlagen der Tokenisierung von Immobilien	15
2.1.1	So funktioniert die Tokenisierung im Immobilienbereich	15
2.1.2	Wie funktionieren der Handel und die Übertragung von Token?	17
2.2	Bei der Tokenisierung kommen vor allem Equity-Token und Security-Token zum Einsatz	17
2.2.1	Was ist ein Equity-Token?	17
2.2.2	Security-Token	19
2.2.3	Welche Token sind nun besser für Immobiliengeschäfte geeignet?	20
2.3	Vorteile der Tokenisierung von Immobilien	21
2.4	Das sind die generellen Risiken	23
2.5	Wie unterscheidet sich die Tokenisierung von anderen Finanzierungsformen auf dem Immobilienmarkt?	25
2.6	Wie funktionieren Smart Contracts auf der Blockchain?	26
2.6.1	Smart Contracts sind gar keine so neue Erfindung	27
2.6.2	Wie genau funktionieren Smart Contracts?	27
2.6.3	Smart Contracts: Ein wesentlicher Bestandteil der Tokenisierung von Immobilien	28
2.6.4	Smart Contracts: Auch Risiken müssen im Blick bleiben	28
2.7	Für welche Arten von Immobilien eignet sich die Tokenisierung?	31
2.8	Anwendungsbeispiele der Tokenisierung im Immobiliensektor	32
2.8.1	Pionierarbeit bei der Tokenisierung: Elevated Returns und das St. Regis Resort	33

3	Investieren in tokenisierte Immobilien in der Praxis	35
3.1	Anleger können an verschiedenen Arten von Immobilien teilhaben	36
3.1.1	Tokenisierung von Wohnimmobilien	37
3.1.2	Tokenisierung von Gewerbeimmobilien	37
3.1.3	Tokenisierung von Prestigeimmobilien	38
3.2	Zugang für Kleinanleger zu tokenisierten Immobilien	39
3.3	Die bekanntesten Plattformen	40
3.3.1	Brickblock	40
3.3.2	Property Coin	42
3.3.3	RealtyBits	44
3.3.4	RealTor	46
3.3.5	RealT	48
3.4	Beispielhafter Prozess: So können Sie als Investor Immobilien-Token kaufen	50
3.4.1	Voraussetzungen für den Kauf von Immobilien-Token	51
3.4.2	Auswahl der richtigen Plattform	51
3.4.3	Ein Überblick über den Kaufprozess	52
3.5	Studie zur Tokenisierung von Immobilien	52
3.5.1	Untersuchung der Entwicklungsbedingungen für tokenisierte Immobilien	54
3.5.2	Das Fazit der Studie	54
4	Rechte und Sicherheit als Investor	57
4.1	Das sind die Rechte eines Token-Eigentümers	58
4.1.1	Eigentumsrechte	58
4.1.2	Ertragsrechte	59
4.1.3	Mitspracherecht	59
4.1.4	Veräußerungsrechte	59
4.2	Diese Sicherheiten bekommen Investoren mit dem Token-Kauf	60

X Inhaltsverzeichnis

4.3	Wie gestaltet sich die rechtliche Situation?	60
4.3.1	Die rechtliche Verknüpfung von Token und Eigentum	61
4.3.2	Auseinanderfallen von Token und Eigentum	61
4.3.3	Die besondere Rolle der Security-Token aus rechtlicher Sicht	62
4.3.4	Gelten Immobilien-Token rechtlich als Wertpapiere?	64
4.4	Das sind die Pflichten von Token-Eigentümern	66
4.4.1	Regulatorische Verpflichtungen	66
4.4.2	Steuerliche Pflichten in Deutschland	67
4.4.3	Informationspflichten	68
4.5	So funktioniert die Durchsetzung der Rechte bei Immobilien-Token	69
5	Das sind die Risiken bei Tokenisierungs-Geschäften mit Immobilien	71
5.1	Wie ist ein Immobilien-Token abgesichert?	72
5.2	Welche Versicherungen gibt es für tokenisierte Immobilien?	73
5.3	Physische Immobilien vs. Tokenisierte Immobilien: Die Risiken im Vergleich	75
5.3.1	Token sind immer technologischen Risiken unterlegen	75
5.3.2	Was passiert, wenn der Investor seinen Zugriff auf die Wallet verliert?	77
5.3.3	Wie sicher sind Smart Contracts?	79
5.4	Regulatorische Unsicherheit bei tokenisierten Immobilien	80
5.4.1	Liquiditätsrisiko bei tokenisierten Immobilien	81
5.5	Wie bewertet das BSI die Sicherheit der Blockchain?	82
5.5.1	Integrität der Daten – Die Unveränderlichkeit als Kernversprechen	82
5.5.2	Verfügbarkeit – Ein System, das kaum ausfällt	83
5.5.3	Vertraulichkeit – Die größte Herausforderung	83