

Autor: Scherbaum, Christoph
Seite: online
Ressort: Inside / Real Estate /

Mediengattung: Online News
Visits (VpD): 0,775 (in Mio.)¹
Unique Users (UUpD): 0,233 (in Mio.)²

Weblink: https://www.handelsblatt.com/inside/real_estate/tokenisierung-der-boom-laesst-auf-sich-warten/28081924.html

¹ von PMG gewichtet 08-2021

² gerundet agof ddf Ø-Tag 2021-07 vom 21.09.2021, Gesamtbevölkerung 16+

Tokenisierung

Der Boom lässt auf sich warten

Die Tokenisierung im Immobiliensektor ist mit großen Hoffnungen verbunden und könnte die Arbeit vereinfachen. Regulatorische Hindernisse bremsen aber.

Erstveröffentlichung: 2022-02-18
 08:50:00 letzte Aktualisierung: 2022-02-18 10:51:01

Vor gut einem Jahr meinten viele in der Branche schon den Startschuss für den Tokenisierungs-Boom im Immobilienbereich zu sehen: Mit dem Wohnungskonzern Vonovia gesellte sich erstmals ein großer Player aus der Branche in die Runde der jungen Digitalanbieter und emittierte eine digitale Schuldverschreibung.

Es ging um 20 Millionen Euro, die vollständig über den Onlinemarktplatz Firstwired abgewickelt wurden. Für die Tokenisierung wurde die Stellar-Blockchain genutzt. Seitens des Konzerns wurde der Deal damals als eine Möglichkeit angesehen, um Erfahrungen mit den neuen Technologien zu sammeln.

Doch ein Jahr später lässt der Boom auf sich warten. Dabei scheinen die Vorteile von Token im Bereich des Immobilienmarktes unverändert groß. „Die Tokenisierung bietet das Potenzial, die illiquide Anlageklasse Immobilien in einen liquiden Markt zu verwandeln, ähnlich wie die Aktie dies vor rund 400 Jahren für Unternehmensanteile geleistet hat“, sagt Sören Pippart vom Beratungsunternehmen Berg Lund & Company.

Konkrete Anwendungsbereiche von Token im Immobilienbereich gäbe es zuhauf. „Mittels Tokenisierung können Bestandsimmobilien an Investoren veräußert werden. Aufgrund der beliebigen Teilbarkeit und hohen Liquidität der Token kommen hierfür nicht nur institutionelle Investoren in Frage, sondern auch Kleinanleger“, so Robert Meitz, ebenfalls von Berg Lund & Company. Dafür partizipieren Investoren an den laufenden Erträgen, „insbesondere natürlich den Mietzahlungen.“ Auch

Projektentwicklungen seien denkbar, ergänzt Pippart.

Die Tokenisierung einer Immobilie kann zudem laut Meitz deren operativen Betrieb umfassen. „Durch eine entsprechende Überwachung von Instandhaltungsbedarfen und Verbräuchen von Strom, Gas und Wasser kann die Immobilie vollumfänglich auf der Blockchain abgebildet werden. Durch die damit einhergehenden prozessualen Erleichterungen sind für den Property Manager entsprechende Effizienzpotenziale verbunden, zum Beispiel bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung.“

Ein weiteres Argument ist der Kostenfaktor. Mit der Tokenisierung seien erhebliche Kosteneinsparungen verbunden, da die Transaktion standardisiert und digitalisiert ablaufe. „Insofern kann beispielsweise auf die Mitwirkung von Makler und Notar verzichtet werden“, sagt Meitz.

Laut Sarah Schlesinger, Geschäftsführerin der PropTech-Plattform Blackprint Booster, habe die Blockchain im Immobilienbereich auf sehr vielen Anwendungsgebieten erhebliches Potenzial. „Sehr stark sehe ich dieses in der Implementierung von Smart Contracts, also Verträgen, die nicht mehr als Papier benötigt werden.“

Die Blockchain bietet laut Schlesinger des Weiteren den Vorteil der Aufspaltung von Eigentumsverhältnissen. „Das ist vor allem hochinteressant, wenn es um Immobilien- oder perspektivisch Portfolio-(Ver-)käufe geht. Als Käufer besteht die Möglichkeit, kleine Anteile zu erwerben, etwa an einer Immobilie.“ Das ermögliche die Erschließung neuer Kapitaleinsammlungs- oder auch Investmentmöglichkeiten und biete Anlegern neue Möglichkeiten bei der Vermögensbildung.

„Sie können ohne Aufwand von der Rendite aus laufenden Mietverträgen und späteren Verkäufen profitieren. Das wird den Immobilienmarkt nachhaltig verändern“, so Schlesinger. „Obwohl Blockchain maßgeblich dazu beigetragen hat, viele Veränderungen in verschiedenen Sektoren voranzutreiben, ist im Immobiliensektor noch viel Aufholbedarf.“

Dass es bis jetzt noch zu keinem Tokenisierungs-Boom in der Immobilienbranche kam, ist für Schlesinger nachvollziehbar. „Derzeit sind die formellen Anforderungen und Auflagen insbesondere zur Auflösung von Immobilieneigentumsverhältnissen in der Blockchain in Deutschland noch sehr groß.“ Zudem bringe Blockchain als sichere Datensammlung einen gewissen „Anlauf-Aufwand“ mit sich, der in Kauf genommen werden müsste.

„Erst wenn die politischen und regulatorischen Anforderungen, etwa im Zusammenhang mit der BaFin-Genehmigung oder Notarshoheit, abgebaut werden und gleichzeitig mehr Transparenz in Eigentumsverhältnissen gebracht werden kann, wird sich Blockchain durchsetzen“, resümiert Schlesinger. „Die bisher unzureichende Regulierung macht diesen neuen Markt zwar für viele Akteure interessant, aber gleichzeitig fehlen eben auch eindeutige Regeln für die Emission und den Handel von Token“, sagt wiederum Meitz.

Ein weiterer Punkt, der den Token-Boom derzeit ausbremst: Die Sicherheit bei der Aufbewahrung der Token. Das Risiko bestehe darin, dass mit dem Verlust des Private Key auch das Eigentum am Token und somit an der Immobilie verloren geht, sagt Pippart. Verwahre man, um dem vorzubeugen, seine Coins/Tokens auf einer zentralen Börse,

sei man jedoch nicht im Besitz des Private Key.
„Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Kryptobörsen immer wieder erfolgreichen Angriffen ausgesetzt sind, die zu einem Verlust teils erheblicher Vermögenswerte führen. Insofern gilt die Blockchain an sich zwar als fälschungssicher, eine 100-prozentige Sicherheit gegen kriminelle Machenschaften gibt

es jedoch nicht“, so Pippart. Zudem sei bei heutigen Tokenisierungen der Käufer in der Regel nur mittelbar Eigentümer der Immobilie. „Genau genommen besitzt er über seine Token Anteile an einem Unternehmen, das die Immobilie hält. Damit der Tokenhalter direkter Eigentümer der Immobilie wird, sind zunächst noch einige Voraussetzungen zu schaffen, wie zum Beispiel die

Digitalisierung der Grundbücher“, ergänzt Meitz. Um das gesamte Potenzial der Tokenisierung im Immobilienbereich in der Zukunft voll auszuschöpfen, ist also noch vieles zu tun.
Mehr: Frühjahrsgutachten: Hohe Nachfrage beflügelt Logistikimmobilien weiter

Wörter:

757

Urheberinformation:

Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH 2022: Alle Rechte vorbehalten. Die Reproduktion oder Modifikation ganz oder teilweise ohne schriftliche Genehmigung der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH ist untersagt. All rights reserved. Reproduction or modification in whole or in part without express written permission is prohibited.