

Ein digitales

Betriebssystem für die

Immobilienbranche?



Interview mit Michael Reuter, CEO und Co-Founder Datarella GmbH, Beiratsmitglied RAAY Real Estate GmbH

Herr Reuter, hinter dem Kürzel RAAY verbirgt sich ein Kernpunkt des Geschäftsfelds von Datarella. Worum handelt es sich dabei genau?

Datarella war eines der ersten Unternehmen in Deutschland, das Enterprise Blockchain Solutions – also für industrielle Zwecke nutzbare Blockchain-Infrastruktur und ebensolche Lösungen – für Firmen verschiedener Branchen angeboten hat. Seit 2016 betreiben wir zudem für das World Food Programme der UN eines der weltweit größten Live-Blockchain-Projekte mit aktuell einer Million Teilnehmern. Es ermöglicht Transaktionen in Flüchtlingslagern, sodass sich Geflüchtete in lokalen Supermärkten mit allen lebensnotwendigen Produkten versorgen können. Durch diese Projekte konnten wir viel Wissen zur tatsächlichen Einsetzbarkeit und Skalierbarkeit der Blockchain sammeln, das wir nun für unsere Plattform RAAY einsetzen. RAAY lässt sich als digitales Betriebssystem beschreiben, das auf Blockchain-Basis etwa dieselben Funktionen übernimmt wie Windows oder macOS für den Heimcomputer. Nun identifizieren wir diejenigen Branchen, die aufgrund ihres Digitalisierungsgrads für eine Anwendung von RAAY infrage kommen. Die Immobilienwirtschaft ist für uns dabei eine der wichtigsten Branchen.

Gemeinsam mit der WERTGRUND Immobilien AG und dem Gewerbeimmobilien-Spezialisten HAMMER AG hat Ihr Unternehmen die RAAY Real Estate gegründet. Was sind Ihre Ziele?

In unserem Joint Venture vereinen wir die Digitalisierungs- und Immobilienexpertise aller Beteiligten – eine ideale Grundlage, um eine leicht verständliche Applikation für unsere Technologie zu entwickeln. Dieses Ziel setzen wir in Form eines Tokens um, der ähnlich funktioniert wie eine Kryptowährung, sprich Bitcoin und Co. Unser Connex Coin ist ein sogenannter Security-Token, auf dem ein konkreter Immobilienwert hinterlegt ist, praktisch ein „digitaler Zwilling“ des Immobilienwerts. Im Fall des Connex Coin wird ein Nachrangdarlehen repräsentiert, ganz ähnlich, wie es bei einer Schwarmfinanzierung vertrieben wird. Dieser Token ist seit einiger Zeit frei auf dem Markt erhältlich, das Mindestanlagevolumen ist mit zehn Euro im Vergleich zu klassischen Fondsanteilen niedrig.

Wer ist die Zielgruppe für Token-basierte Anlageprodukte?

Mit unserem System wollen wir das – bisher als konservativ betrachtete – Investmentprodukt Immobilie jungen, innovationsfreudigen Privatanlegern zugänglicher machen. Diese Anleger sind bereits an Produkte wie Robo-Advisors gewöhnt und investieren unter anderem in Kryptowährungen. Ich glaube jedoch, dass sich die Blockchain als Basis für Immobilienanlageprodukte in fünf bis zehn Jahren als Standard durchgesetzt haben wird. Schließlich bietet dieses Verfahren ein hohes Maß an Transparenz und ist sicher vor Fälschungen, Hacker-Angriffen und ähnlichen Manipulationen. Eine höhere Effizienz ermöglicht zudem schlankere Verwaltungsstrukturen beziehungsweise niedrigere Kosten – und letztlich wird eine höhere Performance des Anlageprodukts selbst möglich. Das Thema Blockchain mag für viele aktuell noch abstrakt klingen, aber ich bin überzeugt, dass sich das bessere System durchsetzen wird.

Sind diese Token frei handelbar wie Kryptowährungen?

Das ist ein weiterer wichtiger Schritt für die Zukunft. Sobald die rechtliche Grundlage dafür vorliegt, lassen sich Token mit hinterlegten Immobilienwerten genauso frei handeln, wie es bei Kryptowährungen der Fall ist. Mit dem Unterschied, dass diese Token deutlich weniger volatil sein dürften, da der Wert des Tokens vom

Wert der Immobilie abhängig ist. Sobald es so weit ist, gibt es keine „Vertriebsgrenzen“ mehr – ein Anleger aus dem Raum Asien-Pazifik könnte bequem mit dem Anteil an einer deutschen Wohn- oder Gewerbeimmobilie beziehungsweise an einem verbrieften Recht bezüglich dieser Immobilie handeln. Mit unserer Plattform RAAY sind allerdings nicht nur Kauf und Verkauf von Immobilienanteilen denkbar, sondern auch zahlreiche andere immobilienbezogene Leistungen.

Was heißt das genau?

Der Security-Token ist nur eine Art von Token auf der Blockchain. Auf unserer Plattform könnten zudem – sobald die rechtliche Grundlage dafür existiert – Token gegen Kryptowährungen gehandelt werden. Genauso denkbar sind Utility-Token, mit denen Besitzer gewisse Leistungen abrufen oder Handlungen vornehmen können. Beispielsweise könnte dem Mieter oder Eigentümer einer Liegenschaft ermöglicht werden, die Eingangstür zu einem Gemeinschaftsbereich zu öffnen. Oder es können Incentive-Systeme geschaffen werden, die den Nutzer einer Büroimmobilie für ein nachhaltiges beziehungsweise ökologisch korrektes Verhalten belohnen. Und wenn einmal der Wasserhahn tropft, legt der Nutzer ein Ticket mit der Bitte um Wartung an – alles über das RAAY-System.

In Zukunft spielen sich also alle Prozesse der Immobilienwirtschaft in der Blockchain ab?

Zumindest ein bedeutender Teil. Ich persönlich halte den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre für wichtig, da die Blockchain nun bereits seit etwa fünf Jahren wirtschaftlich nutzbar ist. In den kommenden Jahren werden wir deutliche Blockchain-basierte Digitalisierungsschübe erleben, immer vorausgesetzt, dass die rechtliche Grundlage besteht. Was genau diese Schübe beinhalten werden, ist nicht exakt vorhersehbar. Doch mit unserem digitalen Betriebssystem stellen wir die Infrastruktur für diese Innovationen bereit. Die konkreten Ausgestaltungsformen zeigen sich in unseren Kooperationen, wie beispielsweise der RAAY Real Estate oder auch unserer RAAY City – dem Betriebssystem für Smart Citys. Mit dieser Plattform sind weitere IT-Tools möglich, je nach Branche, Zielgruppe und Bedarf. Für mich steht fest: Mit jeder neuen Applikation, jedem neuen Anwendungsbereich wird die Blockchain greifbarer und verständlicher – und dadurch werden wichtige Impulse dafür gegeben, dass sich mehr und mehr Menschen mit dieser Technologie auseinandersetzen.