

BLOCKCHAIN-PRODUKTE

DIE NEUE IMMOBILIEN-REALITÄT

„Beton lässt sich nicht digitalisieren.“ Dieser Satz gehörte lange zum Standard-repertoire der Immobilienbranche. Nicht nur die zunehmende Digitalisierung von Objekt- und Verwaltungsdaten strafen diesen Ausspruch Lüge. Auch das virtuelle Immobilien-Investmentprodukt wird mehr und mehr Realität.



Auch für einzelne Gebäudeteile wird sich die Automatisierung künftig dank Blockchain verstärken.

Es geht um digital handelbare Zwillinge von immobilienbezogenen Vermögensanteilen auf Blockchain-Basis, die inzwischen für private Anleger verfügbar sind. Ein Beispiel für ein solches Blockchain-basiertes Produkt sind sogenannte Security-Token. Diese funktionieren ähnlich wie eine Kryptowährung, repräsentieren im Unterschied dazu jedoch einen konkreten Immobilienwert. Dies kann neben der Eigentümerschaft beispielsweise die Beteiligung an einem Nachrangdarlehen darstellen, ganz ähnlich, wie es bei einer

Schwarmfinanzierung vertrieben wird. Welcher Wert jedoch genau durch den Token realisiert wird, ist zumindest aus technischer Sicht nicht zwingend festgelegt, weshalb eine Vielzahl von Immobilienprodukten grundsätzlich infrage kommt.

Bei solchen „tokenisierten“ Produkten ergibt sich ein großer Vorteil: ein sehr geringes Mindestanlagevolumen, da die Anteile völlig flexibel teilbar sind. Investments werden auf diese Weise bereits ab zehn Euro möglich. Im Vergleich zu klassischen Fondsanteilen liegt die Eintrittsschwelle damit sehr niedrig.

Auf dieser Basis sind auch Sparpläne denkbar. Das bislang eher als konventionell betrachtete Investmentprodukt Immobilie könnte so auch jungen, innovationsoffenen Privatanlegern zugänglicher gemacht werden. Solche Anleger sind bereits an Instrumente wie Robo-Advisors gewöhnt und investieren unter anderem in Kryptowährungen – der Gang zur Hausbank, wo die Formulare zum Erwerb von Fondsanteilen unterzeichnet werden, gehört hingegen nicht zur Investmentrealität dieser Zielgruppe.

Die „Tokenisierung“ von Immobilienwerten fußt wie eine Kryptowährung auf der Blockchain. Ähnlich wie Bitcoin, Ethereum und Co. lassen sich diese Token also ohne einen Intermediär handeln. Die Funktionsweise der Blockchain impliziert dabei ein hohes Maß an Sicherheit: Die dezentralisierte Informationskette ist robust und unter anderem durch ihre Transparenz und Widerspruchsfreiheit unempfindlich gegenüber Fälschungen, Hackerangriffen und ähnliche Manipulationen. Der zentrale Unterschied zwischen Kryptowährungen und Security-Token mit hinterlegten Immobilienwerten besteht hingegen darin, dass sich Letztere in der Regel weitaus weniger volatil verhalten. Schließlich ist deren Preisentwicklung maßgeblich an die Immobilie selbst (beziehungsweise des dazugehörigen Darlehens- oder Verkehrswerts) gekoppelt.

Technisch gesehen könnten Immobilienbeteiligungen via Token auch direkt gegen Kryptowährungen gehandelt werden. So unterbleiben Medienbrüche. Dass bei derartigen Immobilienbeteiligungen schlankere Verwaltungsstrukturen ohne Einrichten eines Depots sowie andere Vorteile möglich werden, dürfte auf der Hand liegen. Hierdurch werden die administrativen Kosten sowie die Transaktionskosten sinken. Und letztlich wird so wiederum eine höhere Netto-Performance des Anlageprodukts selbst möglich.

Die Bundesregierung will einen investitions- und wachstumsorientierten Ordnungsrahmen für die Blockchain schaffen

Hierbei ergibt sich jedoch eine rechtliche Besonderheit: Das originäre immobilienbezogene Produkt unterliegt zwar dem jeweils spezifischen Rechtsrahmen seines Underlying-Vehikels – also beispielsweise Nachrangdarlehen, Fondsbeteiligung, Direktbesitz. Die Token als deren digitales Abbild haben derzeit hingegen noch keinen umfassenden Ordnungsrahmen; sie werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) je nach Einzelfall derzeit noch unterschiedlich genehmigt. Zudem sind die Token aktuell noch nicht frei handelbar, unter anderem aufgrund der steuerrechtlichen Themen, die bei der Transaktion eines solchen Immobilieninvestmentprodukts anfallen. Die oben genannten technischen Möglichkeiten lassen sich also bislang nur sehr bedingt ausschöpfen.

Die Bundesregierung will jedoch einen neuen investitions- und wachstumsorientierten Ordnungsrahmen für die Blockchain schaffen, in dem Marktprozesse ohne staatliche Eingriffe funktionieren. Dabei wird sie auch einen Gesetzentwurf zur entsprechenden Regulierung des öffentlichen Angebots bestimmter Token veröffentlichen. Es wird nach eigenen Angaben angestrebt, dass das Gesetzgebungsverfahren bis zum regulären Ende der laufenden Legislaturperiode abgeschlossen sein wird. Als erster Schritt wird die Öffnung des deutschen Rechts für elektronische Wertpapiere auf Basis der Blockchain diskutiert. Nach einer

Einführung elektronischer Schuldverschreibungen steht im nächsten Schritt die Einbeziehung von elektronischen Aktien und elektronischen Investmentfondsanteilen an.

Dass die Blockchain in der Immobilienwirtschaft stetig an Relevanz gewinnt, zeigt unter anderem die aktuelle Digitalisierungsstudie des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA): In der entsprechenden Untersuchung von 2018 wurde das zukünftige Trendpotenzial der Blockchain noch als mittel- bis langfristig bewertet. In der Studie von 2019 ist das Thema auf dem Zeitstrahl deutlich in Richtung Gegenwart gewandert. Dem Immobilienberater Deloitte zufolge ist die Blockchain derzeit unter anderem bei Projektentwicklern besonders beliebt. Dort findet sie bereits bei 29 Prozent der Unternehmen Anwendung, oder aber eine Anwendung ist zumindest geplant. Dies kann neben den erwähnten Nachrangdarlehen beispielsweise auch in Form von Inhaberschuldverschreibungen geschehen.

Die einfachere Handelbarkeit sorgt dafür, dass sich das Fondsgeschäft vom Bankschalter in die Blockchain verlagert

Die (theoretisch) einfachere Handelbarkeit und die schlankeren Strukturen werden aller Voraussicht nach jedoch dafür sorgen, dass sich das Fondsgeschäft nach und nach vom Bankschalter in die Blockchain verlagern wird. Bereits in zehn Jahren könnten sich entsprechende Produkte als Marktstandard durchgesetzt haben – vorausgesetzt natürlich, es besteht der dafür notwendige rechtliche Rahmen.

Doch nicht nur Immobilienwerte selbst, sondern auch immobilienbezogene Dienstleistungen oder Berechtigungen können bereits heute tokenisiert werden. Denn das Blockchain-Betriebssystem nimmt keine Unterscheidung vor, welche Informationen auf einem Token hinterlegt sind. Ähnlich wie es bei den Anbietern von öffentlich zugänglichen E-Scootern oder auch Carsharing-Modellen der Fall ist, könnte beispielsweise die Zugangsberechtigung bestimmter Gebäudebereiche als Token auf der Blockchain hinterlegt werden.

Die Mieter eines Wohnkomplexes könnten beispielsweise die Tür zum hauseigenen Fitnessstudio per Smartphone aufschließen, dort trainieren und anschließend nur für den Zeitraum bezahlen, in dem sie die Geräte tatsächlich genutzt haben. Für einen vernetzten Büroarbeitsplatz wiederum ließen sich personalisierte Zusatzangebote wie beispielsweise Reinigungsservices hinzubuchen – oder aber ein besonders umweltfreundliches beziehungsweise ressourcenschonendes Verhalten des Mitarbeiters wird von intelligenten Gebäudesensoren registriert und in Form von Token auf einem „Incentive-Konto“ registriert.

Durch die „Tokenisierung der Immobilie“ hat die Branche also letztlich das Potenzial, den entscheidenden Schritt hin zur Digitalisierung eines Großteils ihrer Geschäftsmodelle zu vollziehen. Dieser Ansatz mag einem Großteil der Akteure auf dem Immobilienmarkt heute noch sehr futuristisch erscheinen. Aber von der Veröffentlichung des ersten Webbrowsers bis zum milliardersten Internetnutzer vergingen schließlich auch nur etwas mehr als zehn Jahre.

Autor Thomas Meyer ist Vorstand der Wertgrund Immobilien AG.