

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

	Inhaltsverzeichnis	XI
5.5.4	Authentizität – Sicher durch digitale Signaturen	84
5.5.5	Anonymität und Pseudonymität – Ein zweischneidiges Schwert	85
5.5.6	Die Blockchain: Vertrauen ohne Mittelsmann?	85
5.6	Mangel an historischem Datenmaterial bei tokenisierten Immobilien	86
5.7	Blockchain schützt nicht vor wertlosen Immobilien	86
5.8	Die tokenisierte Schuldverschreibung	87
5.8.1	Was ist eine tokenisierte Schuldverschreibung genau?	87
5.8.2	Token-Besitzer sind nachrangige Gläubiger	88
5.9	Regulierung der Tokenisierung durch die BaFin	89
6	Tokenisierung von Immobilien: Trends und Ausblicke	91
6.1	Die Tokenisierung demokratisiert den Immobilienmarkt	92
6.2	7.2. Technologische Entwicklungen werden die Tokenisierung vorantreiben	92
6.2.1	Weiterentwicklung von Blockchain Protokollen	92
6.2.2	Verbesserte KYC- und Compliance-Technologien	94
6.3	Zunehmende Nutzung von Security-Token Offerings (STO)	95
6.4	Bessere Regulierung und Compliance von Immobilien-Token	96
6.5	Integration von DeFi in die Immobilien-Tokenisierung	97
	Schluss: Ist die Tokenisierung nun die Zukunft des Immobilieninvestments?	99