

Tokenisierung als revolutionärer Zugang für Immobilieninvestments

Engel & Völkers Wien Commercial sieht enormes Potenzial dank Blockchain-Technologie

- Einsatz von Token erleichtert Investitionen in kleine, handelbare Einheiten
- Tokenisierung ermöglicht Liquiditätssteigerung, leichtere Marktzugänglichkeit für alle Investorengrößen und bessere Kosteneffizienz des heimischen Immo-Sektors
- Blockchain sorgt für mehr Sicherheit, Transparenz, schnellere Transaktionen und leichtere Portfolio-Diversifikation

Wien, den 27. Mai 2024. Die Immobilienbranche gilt traditionell als eine der stabilsten und beständigsten Anlageklassen mit zuverlässigen Erträgen. Dennoch ist sie oft mit hohen Eintrittsbarrieren und geringen Liquiditätsflüssen verbunden. Die fortschreitende Digitalisierung und die Entwicklung der Blockchain-Technologie eröffnen eine neue, chancenreiche Dimension des Immobilienhandels: die Tokenisierung.

Neue Wege der Immobilieninvestition: Tokenisierung als Zukunftsmodell

Die Tokenisierung von Immobilien birgt das Potenzial, die Immobilienbranche grundlegend zu verändern. Durch erhöhte Liquidität, Zugang zu größeren Märkten, mehr Transparenz, Kosteneffizienz, Diversifikationsmöglichkeiten und schnellere Transaktionszeiten bietet sie InvestorInnen und EigentümerInnen gleichermaßen erhebliche Vorteile. *„Dieser innovative Ansatz hat das Potenzial, die Art und Weise, wie in Immobilien investiert wird, grundlegend zu verändern“*, erklärt Christian Sommer, Geschäftsführer von Engel & Völkers Wien Commercial.

„Die Tokenisierung bezieht sich auf den Prozess, bei dem ein physisches oder digitales Asset in kleinere, handelbare Einheiten – sogenannte Token – zerlegt wird, die auf einer Blockchain-Plattform existieren. Im Kontext der Immobilienbranche bedeutet dies, dass eine Immobilie in eine bestimmte Anzahl von digitalen Token aufgeteilt wird, die jeweils einen Anteil des Gesamtwerts repräsentieren“, so Sommer weiter. Anschließend können diese Token, ähnlich wie Aktien an der Börse, von InvestorInnen gekauft, verkauft und gehandelt werden. Damit erweitert die Tokenisierung den Immobiliensektor nicht nur um ein alternatives Investitionsmodell, sondern ermöglicht dessen AkteurInnen auch gewinnbringende Geschäftsvorteile:

- **Liquiditätssteigerung:** Einer der größten Vorteile der Tokenisierung ist die signifikante Erhöhung der Liquidität für InvestorInnen. Traditionelle Immobilieninvestitionen sind häufig schwer liquidierbar, da sich der Verkaufsprozess einer Immobilie oft langwierig und komplex gestaltet. *„Durch die Tokenisierung können KäuferInnen ihre Anteile schnell und unkompliziert über digitale Marktplätze handeln. Dies führt zu einer flexibleren und dynamischeren Vermögensverwaltung und ermöglicht es, schneller auf Marktveränderungen zu reagieren“*, betont der Immobilienexperte.
- **Erweiterter Marktzugang:** Die Tokenisierung eröffnet InvestorInnen einen größeren Marktzugang und breite Immobilienportfolios. Anstatt einen hohen Geldbetrag für den Kauf

eines einzelnen Objektes aufbringen zu müssen, können GeldgeberInnen durch die gesunkenen Eintrittsbarrieren auch kleinere Beträge investieren. Diese Fragmentierung des Immobilienbesitzes ermöglicht einer diverseren Investorengemeinschaft, von den Vorteilen der Immobilienanlage zu profitieren, wodurch der Immobilienmarkt inklusiver und zugänglicher für eine Vielzahl von AkteurInnen wird.

- **Erhöhtes Transparenz- und Sicherheitsmaß:** Blockchain-Technologien bieten dem Immobilienmarkt ein hohes Maß an Transparenz und Sicherheit. Alle getätigten Transaktionen werden in einem öffentlichen, unveränderlichen Register auf dezentralen Computern aufgezeichnet. *„Das verbessert die Nachverfolgbarkeit und schützt vor Betrugsfällen. KäuferInnen können den gesamten Transaktionsverlauf und die Eigentumsverhältnisse von Immobilien-Token nachvollziehen. Die Transparenz stärkt nicht nur das Vertrauen in den Markt, sondern bietet gleichzeitig ein hohes Sicherheitsmaß für alle Beteiligten“*, nennt Sommer einen weiteren positiven Effekt der Implementierung der Tokenisierung auf den österreichischen Investmentmarkt.
- **Gesteigerte Kosteneffizienz:** Neben den bereits genannten Faktoren, birgt die Tokenisierung auch das Potenzial, die mit Immobiliengeschäften verbundenen Transaktionskosten deutlich zu senken. Häufig erfordern traditionelle Vertragsabschlüsse die Beteiligung von MaklerInnen, NotarInnen, Banken oder anderen Intermediären, die zusätzlichen Gebühren nach sich zieht. Durch den Einsatz von Smart Contracts – selbstausführende Verträge, die die Bedingungen der Vereinbarung direkt im Code festlegen und automatisch ausführen, sobald die vordefinierten Bedingungen erfüllt sind – werden viele dieser ZwischenhändlerInnen überflüssig, was zu einer maßgeblichen Kostenreduzierung führt.
- **Erleichterte Diversifikation:** Als weiterer Vorteil ermöglicht die Tokenisierung der Immobilienbranche Interessenten zudem, kleinere Beträge in Objekte zu investieren und Immobilieninvestments so einfacher zu diversifizieren. *„Anstatt Kapital in eine oder wenige Immobilien zu investieren, kann das Investitionsvolumen auf mehrere Immobilien verteilt werden. Das reduziert das Risiko und erhöht das Potenzial für stabile Renditen“*, so Sommer.
- **Schnellere Transaktionszeiten:** Erfahrungsgemäß kann sich der Abschluss von Immobilienkaufprozesse über Wochen oder sogar Monate hinziehen. Durch den Einsatz von Blockchain-Technologie werden schnellere und automatisierte Transaktionen geschaffen, die sich innerhalb von Minuten oder Stunden abwickeln lassen. Das beschleunigt nicht nur maßgeblich den Investitionsprozess, sondern ermöglicht KäuferInnen zudem rascher auf Marktveränderungen reagieren zu können.

„Mit einer Technologie, die sich rasant weiterentwickelt, und regulatorischen Verbesserungen, die Transparenz und Sicherheit verstärken, ist die Zukunft der tokenisierten Immobilien äußerst vielversprechend. Die Branche steht am Anfang einer neuen Ära, die den Immobilienmarkt zugänglicher, effizienter und attraktiver machen könnte. Um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben, muss auch der österreichische Immobilienmarkt die Implementierung der Tokenisierung künftig weiter vorantreiben“, fasst Christian Sommer die Vorteile zusammen.



Christian Sommer,
Geschäftsführer Engel & Völkers Commercial Wien
© Engel & Völkers

Bildmaterial von Christian Sommer finden Sie [hier](#).

Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Bilder unbedingt die angegebenen Copyright-Hinweise

Über Engel & Völkers: Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Yachten und Flugzeugen im Premium-Segment. Seit über 40 Jahren haben die Wünsche und Bedürfnisse der privaten als auch institutionellen Kunden oberste Priorität, sodass unser Serviceangebot rund um die Immobilie stetig weiterentwickelt wird. Verkauf und Vermietung, aber auch die Beratung diverser Investment- und Anlagemöglichkeiten im Immobiliensegment, gehören heute zu den Kernkompetenzen der über 16.500 Personen, die unter der Marke Engel & Völkers tätig sind. Das Unternehmen ist in mehr als 30 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. In Österreich ist das renommierte Maklerunternehmen seit über 15 Jahren mit derzeit 17 Wohnstandorten (Residential) und 4 Gewerbebüros (Commercial) in insgesamt acht Bundesländern erfolgreich am Markt vertreten. www.engelvoelkers.com/at.

Pressekontakt Engel & Völkers:

skias. strategy+relations
Beatrix Eder-Skias
Hasnerstraße 123, 1160 Wien
M: +43 664 434 24 21
beatrix@skias.at