



Universität Stuttgart

Institut für Baubetriebslehre

Prof. Dr.-Ing. Hans Christian Jünger

Pfaffenwaldring 7

70569 Stuttgart

Telefon: +49 (0)711 685-66145

E-Mail: ibl@ibl.uni-stuttgart.de

2025, Stuttgart; Kurzfassung der Bachelorarbeit:

Auswirkungen eines digitalen Grundbuchs auf die Finanzierung von Immobilien [BA 296]

Diese Bachelorarbeit untersucht die Auswirkungen der Tokenisierung und Digitalisierung des Grundbuchs auf die Finanzierung von Immobilien. Ziel der Arbeit ist es, die traditionelle Immobilienfinanzierung mit einer tokenisierten Finanzierungsform über ein Special Purpose Vehicle (SPV) zu vergleichen. Besonderes Augenmerk liegt auf den zeitlichen Potenzialen, die sich unter anderem durch den Einsatz der Blockchain-Technologie ergeben. Zudem wird betrachtet, inwiefern sich Veränderungen im Grundbuchwesen auf diese Finanzierungsformen auswirken.

Die Arbeit kombiniert theoretische Analysen mit einer praktischen Fallstudie. Im theoretischen Teil werden die Grundlagen der klassischen Immobilienfinanzierung, die Funktionsweise von Blockchain-Technologie und Tokenisierung sowie die Rolle von SPVs erläutert. Es wird ebenfalls auf die Entwicklungen im Grundbuchwesen eingegangen. Im praktischen Teil wird anhand eines Fallbeispiels der currily AG in Zusammenarbeit mit der Plattform Tokenize.it der Ablauf einer tokenisierten Immobilienfinanzierung dargestellt und den klassischen Prozessen gegenübergestellt. Ergänzend wurden Experteninterviews durchgeführt, um qualitative Einblicke in die tatsächliche Praxis zu gewinnen. Die Analyse der Fallstudie zeigt, dass die Tokenisierung von Immobilien derzeit nur in Kombination mit klassischen Finanzierungselementen erfolgt, was zu einem erhöhten Aufwand im Vergleich zu vollständig traditionellen Verfahren führt. Dennoch verdeutlicht das zugrunde liegende Modell, dass bei einer künftig vollständig tokenisierten Finanzierung signifikante Potenziale realisierbar wären. Das SPV stellt dabei weiterhin die zentrale Struktur zur Umsetzung tokenisierter Immobilieninvestitionen dar. Ein vollständig auf Blockchain-Technologie basierendes Grundbuch wird hingegen aktuell als unrealistisch eingeschätzt. Durch die Tokenisierung kann ein größerer Kreis an Investoren erreicht werden, was die Kapitalbeschaffung erleichtert. Darüber hinaus bietet die Finanzierung über Token den Vorteil, dass diese eigenkapitalähnliche Mittel darstellen und somit nicht der Zinsvariabilität unterliegen. Es entfällt die Bindung

an die Vorgaben traditioneller Kreditgeber, was eine größere Flexibilität für grundbesitzhaltende Kapitalgesellschaften darstellt.

Insgesamt verdeutlicht die Arbeit, dass die Digitalisierung und Tokenisierung der Immobilienfinanzierung neue Möglichkeiten für Kapitalgesellschaften und Investoren schafft. Allerdings bestehen weiterhin Herausforderungen in Bezug auf regulatorische Rahmenbedingungen und die flächendeckende Umsetzung digitaler Grundbuchsysteme.