

**Blogartikel:**  
**Bitcoin bedroht den Immobilienmarkt als Kapitalanlage**

Datum: 15. Januar 2025

Autoren: Fabian Rutz, Samuel Friedli



Abbildung 1 - AI generiertes Bild, Internet (Foto von [Leon Wankum](#) auf [Coinfinity](#))

Bitcoin bietet als digitaler Wertspeicher neue Möglichkeiten, die Immobilienbranche zu ergänzen. Während Immobilien seit den 1970er Jahren als effektiver Wertspeicher galten, insbesondere nach der Einführung des FIAT-Währungssystems im Zuge des „Nixon-Schocks“ 1971, hat Bitcoin diese Rolle ab 2009 durch seine aussergewöhnlichen Eigenschaften verändert. Bitcoin ist seltener, leichter zugänglich, günstiger im Unterhalt und sicherer vor Beschlagnahme oder Besteuerung. Dadurch könnte er langfristig einen Teil der monetären Kaufkraft absorbieren, die Immobilien über Jahre hinweg angesammelt haben. Dies könnte die Immobilienpreise auf ihren reinen Nutzwert zurückführen und Wohnraum erschwinglicher machen, stellt aber auch neue Herausforderungen für Investoren dar ([Coinfinity](#), 2023).

### **Was macht einen guten Wertspeicher aus?**

Ein guter Wertspeicher zeichnet sich durch Seltenheit, Langlebigkeit und Sicherheit aus. Knappheit verleiht einem Gut seinen Wert. Menschen möchten ihre Arbeitszeit und ihr Vermögen in etwas investieren, das über viele Jahre hinweg beständig bleibt. Verderbliche Güter wie Äpfel sind ungeeignet, da sie nicht haltbar sind. Ein moderner Wertspeicher sollte die durchschnittliche Inflation der globalen Geldmenge von Staatswährungen übertreffen. In den USA wuchs die M2-Geldmenge zwischen 1959 und 2024 jährlich um durchschnittlich 7,3 % und erreichte im April 2022 mit 21'723,20 Milliarden USD ihren Höchststand ([Trading Economics](#), Daten 1959-2024). Langfristig können Immobilien und Aktien als Beispiele für Wertspeicher dienen, da ihre Werte typischerweise im Einklang mit der Inflation steigen.

Ein Wertspeicher sollte idealerweise in seiner Gesamtmenge begrenzt und transparent überprüfbar sein, ohne dass eine Partei manipulativen Einfluss darauf ausüben kann. Kann ein Gut mit minimalem Energie- oder Arbeitsaufwand in grossen Mengen produziert werden, führt dies zu Inflation und einem Wertverlust für die übrigen Sparer. Die Einheiten eines guten Wertspeichers sollten nur durch signifikanten Energie- oder Arbeitsaufwand geschaffen werden können – wie bei Gold und Immobilien, die physisch begrenzt sind, oder Bitcoin, der durch physikalische Leistung und mathematische Knappheit limitiert ist.

Die Stock-to-Flow-Ratio (S2F) ist ein Massstab für die Knappheit eines Gutes. Sie beschreibt das Verhältnis zwischen dem vorhandenen Bestand (Stock) und dem jährlichen Zufluss (Flow). Je höher die S2F-Ratio, desto knapper und wertbeständiger ist das Gut. Bei Immobilien gibt die S2F-Ratio an, wie lange es dauern würde, den gesamten Bestand durch Neubauten zu ersetzen. In der Schweiz beträgt dieses Verhältnis etwa 43 Jahre, da jährlich netto etwa 2,3 % des Wohnungsbestands hinzukommen. In dicht besiedelten Regionen mit begrenztem Bauland kann die S2F-Ratio höher sein, während sie in Regionen mit mehr verfügbarem Land niedriger ausfällt. Standort- und Marktbedingungen beeinflussen dieses Verhältnis erheblich. Sprich, ein Wertspeicher wird umso besser, je knapper, langlebiger und vertrauenswürdiger er ist, wobei die S2F-Ratio ein wichtiger Indikator für seine Qualität ist ([Swiss Gold Safe AG](#), 2020, 2024 & 2025).

### **Immobilien als Wertspeicher**

Immobilien gelten seit Jahrhunderten als eine der stabilsten Kapitalanlagen. Sie sichern Vermögen langfristig, generieren regelmässige Einnahmen und profitieren von Wertsteigerungen (bemessen in Staatswährungen). Besonders in wirtschaftlich unsicheren Zeiten oder bei niedrigen Zinsen gewinnen sie als Anlageform an Bedeutung. Ihre Attraktivität beruht auf stabilen Mieteinnahmen, Inflationsschutz und potenziellen steuerlichen Vorteilen wie Abschreibungen und Finanzierungskostenabzügen.

Immobilieninvestitionen umfassen den Erwerb von Grundstücken, Wohn- oder Gewerbeimmobilien. Wohnimmobilien in städtischen Lagen bieten verlässliche Einnahmen, während Gewerbeimmobilien höhere Renditen versprechen, aber auch grössere Risiken wie Leerstand bergen. Alternativ können Spezialimmobilien wie Pflegeheime oder Ferienhäuser attraktive Renditen bieten, erfordern jedoch spezialisiertes Wissen und intensives Management. Immobilienfonds ermöglichen eine breitere Diversifikation und erleichtern den Zugang zum Markt.

Die Vorteile von Immobilien liegen in stabilen Mieteinnahmen, die oft Kreditzinsen und Unterhaltskosten decken, sowie in langfristigen Wertsteigerungen gegenüber Staatswährungen. Historische Analysen, wie die Grachtenhäuser-Studien in Amsterdam, belegen ihre inflationsbereinigte Stabilität über Jahrhunderte ([SSRN](#), 1996). Dennoch sind Risiken zu beachten: Wirtschaftliche Krisen, Überangebote oder standortspezifische

Probleme können Werte mindern, und Leerstände sowie hohe Einstiegskosten stellen Herausforderungen dar.

Eine erfolgreiche Immobilienstrategie erfordert sorgfältige Planung. Die Wahl des Standorts beeinflusst Vermietbarkeit und Wertsteigerungen massgeblich. Gebäude mit solider Bausubstanz und geringem Sanierungsbedarf bieten bessere Renditen. Langfristige Perspektiven und Diversifikation über verschiedene Immobilienarten oder -fonds helfen, Risiken zu minimieren. Mit fundierten Marktkenntnissen können Immobilien ein verlässlicher Baustein im Vermögensaufbau sein.

### **Das heutige Gold**

Gold genießt aufgrund seiner langen Geschichte als Geld und Wertspeicher grosses Vertrauen und bleibt mit einer Marktkapitalisierung von 16 bis 17 Billionen Franken das führende Asset (Top Assets by Market Cap, 2025). Sein hohes Stock-to-Flow-Verhältnis (50 bis 70) machte es über 5000 Jahre hinweg zu einem sehr guten Geld. In der modernen, digitalisierten Welt weist Gold jedoch erhebliche Nachteile auf.

Es ist aufwendig transportierbar, unpraktisch teilbar und seine Gesamtmenge schwer überprüfbar. Der Markt wird stark von ungedeckten Zertifikaten dominiert, die den physischen Goldbestand deutlich übersteigen, was den Preis künstlich drückt. Das notwendige Vertrauen in Drittparteien wurde historisch oft missbraucht, was zu Preismanipulationen und Marktverzerrungen führte. Dadurch ist die physische Seltenheit von Gold leider kaum besser als die der Staatswährungen geworden.

Zudem ist Gold anfällig für staatliche Eingriffe. Beispiele wie frühere Goldverbote in den USA, Deutschland oder Indien zeigen, dass Regierungen in Krisenzeiten gezielte Massnahmen gegen den Goldbesitz ergriffen haben, um wirtschaftliche Stabilität oder Kapitalflucht zu kontrollieren.

Eine Rückkehr zum Goldstandard erscheint unrealistisch, da sie weiterhin Vertrauen in Drittparteien erfordert. Während Gold in der physischen Welt über Jahrtausende eine zentrale Rolle spielte, wird es den Anforderungen der digitalen Ära nicht mehr gerecht.

### **Bitcoin zeichnet sich langfristig als idealer Wertspeicher aus**

Bitcoin hat sich von einem digitalen Sammlerstück zu einem herausragenden Wertspeicher entwickelt, dessen Performance in den letzten zehn Jahren beispiellos war. Damit Bitcoin auch als globales Geld und Zahlungsmittel breite Akzeptanz findet, muss seine Marktkapitalisierung weiter wachsen, um grössere Wertstabilität zu gewährleisten. Dennoch weist Bitcoin bereits heute die wesentlichen Eigenschaften eines perfekten Wertspeichers auf.

Ein gutes Geld muss langlebig, transportabel, teilbar, prüfbar, fungibel (austauschbar) und knapp sein. Bitcoin erfüllt all diese Anforderungen. Menschen neigen dazu, knappe Güter wie Gold höher zu bewerten als alltägliche, lebensnotwendige Dinge wie Wasser. Knappheit schafft Wert, und alles, was diese Eigenschaften vereint, kann als Geld dienen. Bitcoin hat keine industrielle Anwendung, sondern ist in seiner digitalen Form reines Geld. Während viele digitale Geldsysteme vor Bitcoin scheiterten, schuf dessen Erfinder einen einzigartigen finanziellen Anreiz. Doch was genau motiviert die Gesellschaft, Bitcoin verstärkt zu nutzen? Ein genauer Blick auf das Stock-to-Flow-Verhältnis von Bitcoin liefert Antworten. Satoshi Nakamoto, der anonyme Schöpfer von Bitcoin, hat durch ein dezentrales und faires Ausschüttungssystem die Grundlage für eine weltweit akzeptierte Währung gelegt (Gigi, 2020).

Die Knappheit von Bitcoin wird durch das Stock-to-Flow-Verhältnis (S2F) veranschaulicht, dass das Verhältnis bei Rohstoffen zwischen dem bestehenden Bestand (Stock) und dem jährlichen Zufluss neuer Einheiten (Flow) misst. Bitcoin wurde so konzipiert, dass die Ausschüttung neuer Einheiten alle vier Jahre durch das sogenannte Halving halbiert wird. In den ersten vier Jahren nach seiner Einführung 2009 wurden 50 % der maximalen Menge von knapp 21 Millionen Bitcoins ausgegeben. In den folgenden vier Jahren waren es 25 %, und dieser Prozess setzt sich fort, bis die gesamte Menge ausgeschüttet ist (Marc Friedrich – Die grösste Chance aller Zeiten, 2022).

$$\sum_{i=0}^{32} 210,000 \left( \frac{50}{2^i} \right)$$

Gesamtzahl der jemals stattfindenden Halvings: 32  
 Anzahl neu ausgegebener Bitcoin pro Block: 50  
 Anzahl der Blöcke zwischen den Halvings:  $i$   
 kumulierte Anzahl der bisherigen Halvings:  $2^i$

Abbildung 2 - die Bitcoin Angebotsformel (Krypto-Guru, 2024)

In der aktuellen Ära beträgt der Zufluss 3.125 %, was einem jährlichen Zufluss von nur noch 0,78 % der Gesamtmenge entspricht, wodurch das Stock-to-Flow-Verhältnis auf 128 gestiegen ist – doppelt so hoch wie das von Gold oder Immobilien. Im Jahr 2028 wird dieses Verhältnis auf 256 steigen und sich alle vier Jahre weiter verdoppeln, bis es nach 2144 unendlich hoch ist und der frische Zufluss komplett versiegt.

Ära	Bis Jahr (Schätzung!)	Subvention	Anzahl Blöcke pro Ära	Supply pro Ära	Supply Gesamt
1	2012	50	210000	10500000	10500000,00
2	2016	25	210000	5250000	15750000,00
3	2020	12,5	210000	2625000	18375000,00
4	2024	6,25	210000	1312500	19687500,00
5	2028	3,125	210000	656250	20343750,00
6	2032	1,5625	210000	328125	20671875,00
7	2036	0,78125	210000	164062,5	20835937,50
8	2040	0,390625	210000	82031,25	20917968,75
9	2044	0,1953125	210000	41015,625	20958984,38
10	2048	0,09765625	210000	20507,8125	20979492,19
11	2052	0,04882812	210000	10253,9052	20989746,09
12	2056	0,02441406	210000	5126,9526	20994873,05
13	2060	0,01220703	210000	2563,4763	20997436,52
14	2064	0,00610351	210000	1281,7371	20998718,26
15	2068	0,00305175	210000	640,8675	20999359,13
16	2072	0,00152587	210000	320,4327	20999679,56
17	2076	0,00076293	210000	160,2153	20999839,77
18	2080	0,00038146	210000	80,1066	20999919,88
19	2084	0,00019073	210000	40,0533	20999959,93
20	2088	0,00009536	210000	20,0256	20999979,96
21	2092	0,00004768	210000	10,0128	20999989,97
22	2096	0,00002384	210000	5,0064	20999994,98
23	2100	0,00001192	210000	2,5032	20999997,48
24	2104	0,00000596	210000	1,2516	20999998,73
25	2108	0,00000298	210000	0,6258	20999999,36
26	2112	0,00000149	210000	0,3129	20999999,67
27	2116	0,00000074	210000	0,1554	20999999,83
28	2120	0,00000037	210000	0,0777	20999999,91
29	2124	0,00000018	210000	0,0378	20999999,94
30	2128	0,00000009	210000	0,0189	20999999,96
31	2132	0,00000004	210000	0,0084	20999999,97
32	2136	0,00000002	210000	0,0042	20999999,97
33	2140	0,00000001	210000	0,0021	20999999,98
34	2144	0	210000	0	20999999,98
35	2148	0	210000	0	20999999,98

Abbildung 3 – Berechnung des maximalen Bitcoin Angebots (Blocktrainer)

Bitcoin ist nicht nur knapp und begrenzt, sondern auch hoch teilbar. Jeder Bitcoin lässt sich in 100 Millionen Einheiten, sogenannte Satoshis (kurz: Sats), unterteilen – ähnlich wie 1 Dollar in 100 Cent oder 1 Franken in 100 Rappen. Diese extreme Teilbarkeit ermöglicht eine präzise Preisgestaltung von Gütern, selbst wenn der Wert eines einzelnen Bitcoins erheblich steigt. Diese Eigenschaft ist entscheidend, um Bitcoin auch bei steigender Nachfrage und hohen Kursen als praktikables Zahlungsmittel und Wertmassstab einzusetzen. Während ein vollständiger Bitcoin möglicherweise für viele unbezahlbar erscheinen mag, erlaubt die feine Aufteilung, dass selbst kleinste Beträge – etwa in Mikrotransaktionen – effizient gehandhabt werden können. Auf Second-Layer-Lösungen wie dem Lightning-Netzwerk können Satoshis sogar noch weiter aufgeteilt werden, was ihre Nutzbarkeit für Zahlungen im alltäglichen Handel noch flexibler und einfach macht. Das Lightning Network ist ein Zahlungsnetzwerk, das auf dem Basislayer von Bitcoin aufbaut. Es ermöglicht schnelle, kostengünstige Transaktionen, indem es Transaktionen ausserhalb der Blockchain abwickelt und nur die abschliessenden Ergebnisse auf die Bitcoin-Blockchain schreibt.

Die zunehmende Knappheit erhöht Bitcoins Attraktivität als Wertspeicher. Historisch hat der Markt jede Verknappung durch das Halving mit einem deutlichen Wertzuwachs eingepreist, häufig um das Zehnfache des vorherigen Wertes. Gleichzeitig schaffen steigende Preise mehr Anreize für Miner, die Schürfleistung (Hashrate) zu erhöhen. Das Netzwerk ist ab diesem Zeitpunkt besser geschützt und wird sicherer, was wiederum mehr Anreiz bietet Kapital zu sichern. Die Menge neuer Bitcoins bleibt jedoch konstant reguliert, da die Bitcoin-Software die Mining-Schwierigkeit rund alle zwei Wochen anpasst, um den Ausschüttungsplan zeitlich einzuhalten.

Voraussichtlich bis zum Jahr 2144 wird Bitcoin seine maximale Menge erreichen und könnte bis dahin einen erheblichen Teil des globalen Kapitals absorbieren. Wie stark sein Wert in Staatswährungen oder Gütern steigen wird, hängt von den Entwicklungen an den Kapitalmärkten und der geopolitischen Lage ab. Doch durch seine einzigartige Kombination aus absoluter Knappheit, Sicherheit und Teilbarkeit – insbesondere in Form von Satoshis – besitzt Bitcoin das Potenzial, langfristig das perfekte Geld und den herausragendsten Wertspeicher der Welt zu werden. Durch seine dezentrale Struktur kann er weder aufgehoben noch korrumpiert werden (Das kleine Bitcoin Buch, 2021, S.91).

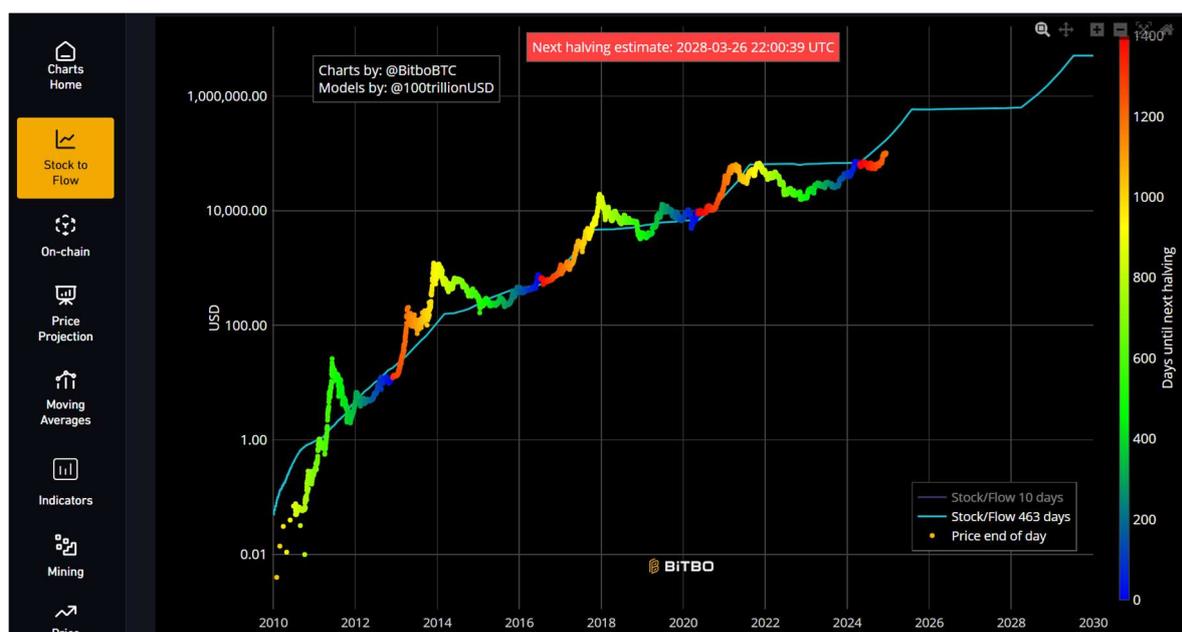


Abbildung 4 - Chartmodell zur Prognose der zukünftigen Bitcoin-Preisentwicklung (Bitbo)

### **Immobilien vs. Bitcoin als Wertspeicher aus heutiger Betrachtung**

Immobilien gelten seit Jahrhunderten als bewährte Wertspeicher und Sicherheit für Banken. Ihre physische Knappheit und die Möglichkeit, durch Mieteinnahmen regelmässige Erträge zu erzielen, machen sie langfristig stabil. Zudem profitieren Immobilieninvestoren von der Inflation: Nominale Immobilienpreise steigen, während Schulden real an Wert verlieren. Mieteinnahmen helfen, Hypotheken zu tilgen, und Fremdkapital kann die Rendite steigern, bringt aber auch höhere Risiken. Immobilien haben jedoch laufende Kosten für Unterhalt, Steuern und Versicherungen und sind vergleichsweise illiquide, da ihr Verkauf zeit- und kostenintensiv ist.

Bitcoin hingegen ist ein junges, digitales Asset, das seit 2009 durch geplante Verknappung langfristig an Wert gewinnt. Sein Angebot ist strikt begrenzt, was alle vier Jahre zu einem Angebotsschock führt und den Preis langfristig steigen lässt, trotz zwischenzeitlicher Volatilität. Im Vergleich zu Immobilien verursacht Bitcoin keine direkten Unterhaltskosten, abgesehen von der sicheren Verwahrung. Zudem ist Bitcoin hoch liquide, weltweit handelbar und benötigt keine Vermittler.

Die Risiken der beiden Anlageklassen unterscheiden sich deutlich. Während sowohl Immobilien- als auch Bitcoinpreise anfällig für Markt- und Regulierungsrisiken wie wirtschaftliche Schwankungen, strengere Gesetze oder höhere Steuern sind, kommen bei Immobilien standortbedingte Risiken hinzu, etwa durch Umweltprobleme oder Instandhaltungsbedarf. Bitcoin hingegen birgt Verwahrungsrisiken und verfügt mit einer Historie von nur 15 Jahren über eine vergleichsweise kurze Vergangenheit. Zudem stellt die globale Akzeptanz von Bitcoin weiterhin eine Herausforderung dar, auch wenn ein flächendeckendes Verbot derzeit als unwahrscheinlich gilt.

Beide Anlageklassen haben Stärken und Schwächen. Immobilien bieten Stabilität, greifbare Werte und regelmässige Erträge, während Bitcoin durch Liquidität, Inflationsschutz und langfristige Wertsteigerung überzeugt. Eine Kombination beider kann sich je nach Strategie und Risikobereitschaft sinnvoll ergänzen, wobei Anleger bei Bitcoin bereit sein müssen, mit erheblichen kurzfristigen Preisschwankungen umzugehen.

### **Bitcoin und Nachhaltigkeit: Innovationen im Mining**

Bitcoin basiert auf dem energieintensiven Proof-of-Work-Mechanismus, bei dem komplexe mathematische Hashfunktionen zur Anwendung kommen und gültige Blöcke gefunden werden müssen, um Transaktionen zu validieren und die Blockchain zu sichern. Dieser Prozess hat den Energieverbrauch des Bitcoin-Netzwerks zu einem zentralen Diskussionsthema gemacht. Während der jährliche Energiebedarf von etwa 110 Terawattstunden – vergleichbar mit dem weltweiten Betrieb von Wäschetrocknern – oft kritisiert wird, liegt die eigentliche Herausforderung weniger im Verbrauch selbst als in den damit verbundenen Emissionen.

Erfreulicherweise nutzen Bitcoin-Miner häufig überschüssige erneuerbare Energien, etwa aus Solar-, Wind- oder Wasserkraftwerken, was ungenutzte Kapazitäten effizient einbindet. Laut Marc Steiner, Gründer der Marc Steiner Investment Academy, trägt diese Dynamik dazu bei, die Wirtschaftlichkeit erneuerbarer Energien zu verbessern und den Ausbau solcher Technologien zu fördern. In Regionen mit instabilen Stromnetzen sieht Steiner grosses Potenzial, Bitcoin-Mining als Werkzeug zur Netzstabilisierung einzusetzen ([Marc Steiner, 2024](#)). Die Industrie von Bitcoin gehört deshalb bereits jetzt zu den nachhaltigsten Industriezweigen der Welt und dies auch ohne staatliche Eingriffe oder Vorschriften (Das kleine Bitcoin Buch, 2021, S.95).

Innovative Ansätze im Mining fördern zudem die nachhaltige Nutzung von Ressourcen. Die Abwärme der Mining-Geräte wird immer häufiger verwendet, um Gebäude, Schwimmbäder oder Gewächshäuser zu beheizen. Ein Vorzeigeprojekt in Nordvancouver nutzt die Abwärme von Mining-Rigs, um über 100 Gebäude zu heizen. Ein weiteres Beispiel ist die Verwendung von abgepackeltem Erdgas, das andernfalls schädliches Methan freisetzen würde, zur Stromerzeugung für das Mining. Diese Methode reduziert die Treibhausgasemissionen signifikant.

Bitcoin bietet neben ökologischen auch gesellschaftliche Vorteile. Kritiker führen oft die Verwendung für illegale Aktivitäten an, jedoch machen solche Transaktionen lediglich 0,24 % des Netzwerks aus – weit weniger als die 2–5 % des globalen BIP, die laut UN durch Geldwäsche fließen. Die dezentrale Struktur von Bitcoin schützt das Regelwerk effektiv vor Manipulationen, da die Software auf weltweit zehntausenden bis hunderttausenden Rechnern läuft – mit steigender Tendenz. Gleichzeitig bietet Bitcoin in autoritären Regimen und wirtschaftlich instabilen Ländern eine sichere Alternative zu traditionellen Währungen ([Elliptic, 2019](#)).

Insgesamt zeigt Bitcoin eine Vielzahl von Ansätzen, um zu Umwelt, Gesellschaft und Governance (ESG) beizutragen. Er unterstützt die Stabilisierung von Energienetzen, reduziert Emissionen und fungiert als unabhängiger Wertspeicher. Diese Eigenschaften machen Bitcoin zu einem potenziell wichtigen Akteur in der Energiewende und als finanzielles Werkzeug. Dies wird auch in einem Bericht von KPMG «Die Rolle von Bitcoin im ESG-Imperativ» so umschrieben ([KPMG, 2023](#)).

### **Auswirkungen von FIAT-Geld auf den globalen Immobilienmarkt**

Gold und andere physische Güter erfordern stets Vertrauen in Drittparteien – ein Vertrauen, das in der Geschichte oft missbraucht wurde. So führte beispielsweise der Vietnamkrieg dazu, dass die USA mehr Dollar druckten, als durch harte Ressourcen wie Gold gedeckt waren. In der Folge wurde die Bindung des Dollars an Gold temporär aufgehoben – ein Zustand, der bis heute anhält.

Der Begriff «Fiat» stammt aus dem Lateinischen und bedeutet «es werde», im Sinne von «es werde Geld». Seit 1971 ist das Geld der Staaten nicht mehr an knappe Ressourcen wie Gold gebunden und kann von den Nationalbanken in unbegrenzter Menge geschaffen werden.

Seit der Aufhebung des Goldstandards 1971 und der Einführung des Fiat-Geldsystems hat die Entwertung des US-Dollars – als globale Leitwährung – dazu geführt, dass immer mehr Menschen Alternativen wie Immobilien als Wertspeicher suchten. Mit der Ausweitung der Geldmenge wurde zunehmend in begrenzte Ressourcen wie Immobilien investiert, was einen massiven Anstieg der Immobilienpreise zur Folge hatte. In den USA sind die Immobilienpreise seit 1971 um das 20-Fache gestiegen, was den erheblichen Wertverlust des Dollars im Vergleich zu Immobilien deutlich macht.

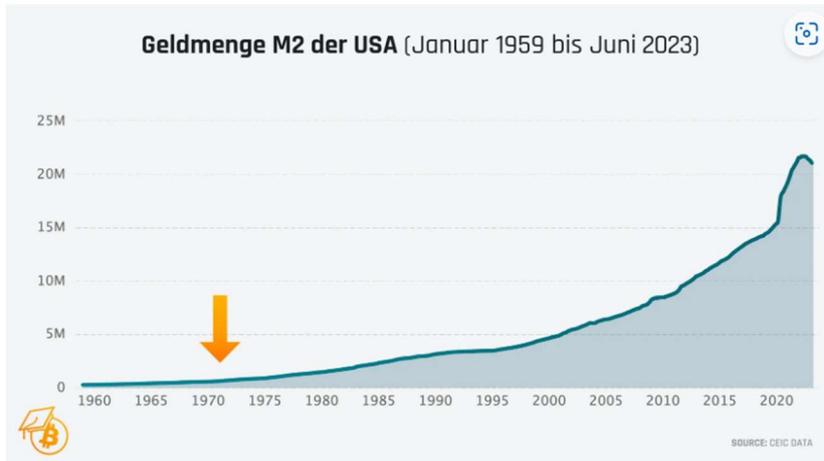


Abbildung 5 – Blocktrainer / CEIC Data ([Tristan auf Blocktrainer](#))

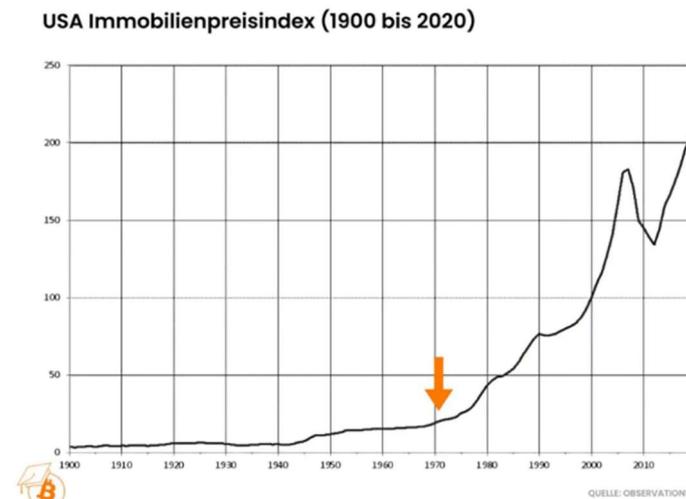


Abbildung 6 - Blocktrainer / Observations and Notes ([Tristan auf Blocktrainer](#))

Auch in der Schweiz zeigen die Immobilienpreise eine ähnliche Entwicklung. Inflationbereinigt wird deutlich, dass der Preisanstieg vor allem nach dem Ende des Goldstandards begann. Während dieser Zeit blieben die realen Immobilienpreise stabil, während das FIAT-Geldsystem die Preise seither nominal kontinuierlich ansteigen liess.



Abbildung 7 – Index Renditeliegenschaften Schweiz (Rolf Nef auf [Inside Paradeplatz](#))

Diese Entwicklung unterstreicht die Schwäche des FIAT-Geldes als Wertspeicher und zeigt, wie die Aufblähung der Geldmenge globale Immobilienmärkte beeinflusst. Bitcoin könnte hier als hartes Geld eine Alternative bieten, das unabhängig von staatlicher Manipulation langfristig Stabilität und Kaufkraft erhalten ermöglicht.

### **Bitcoin - eine deflationäre Welt: Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die globale Wirtschaft**

Die Akzeptanz von Bitcoin wächst sowohl bei Privatpersonen als auch bei institutionellen Investoren. BlackRock, der weltweit grösste Vermögensverwalter, hat 2024 mit dem iShares Bitcoin Trust (IBIT) einen Spot-Bitcoin-ETF geschaffen, der es Anlegern ermöglicht, ohne direkten Besitz oder Verwahrung in Bitcoin zu investieren. Innerhalb weniger Monate erreichte der Fonds ein verwaltetes Vermögen von 50 Milliarden US-Dollar, was das wachsende institutionelle Interesse an Bitcoin unterstreicht. Larry Fink, der CEO von BlackRock, bezeichnet Bitcoin inzwischen als Schutz vor Währungsabwertungen und geopolitischen Unsicherheiten – eine bemerkenswerte Wende von seiner anfänglichen Skepsis ([Tylor Herzlich](#), 2024).

Institutionen wie Microstrategy, Morgan Stanley und Fidelity nehmen Bitcoin zunehmend in ihre Strategien auf, was die Institutionalisierung und die steigende Marktkapitalisierung vorantreiben (1.8 Billionen Schweizer Franken zum aktuellen Zeitpunkt dieses Artikels). Gleichzeitig vermutet die Dominanz grosser Vermögensverwalter wie BlackRock potenzielle Risiken. Der dezentralen Software von Bitcoin – als Protokoll und Regelwerk – ist es jedoch egal, wer wie viele Bitcoins besitzt. Solche Besitzverhältnisse verleihen keiner Instanz mehr Macht oder Einfluss auf das Bitcoin-Netzwerk. Ein signifikanter Abverkauf grosser Volumina könnte allerdings zu einem temporären Preissturz führen (Reuters, 2024).

Staatliche Initiativen fördern die Verbreitung von Bitcoin ebenfalls. El Salvador führte 2021 Bitcoin als gesetzliches Zahlungsmittel ein – als freiwillige Alternative zum US-Dollar. Gleichzeitig treiben Länder wie die USA durch krypto-freundliche Regulierungen die Integration von Bitcoin voran.

Aktuell wird in den USA eine Bitcoin-Reservestrategie diskutiert. Entsprechende Pläne wurden von der US-Senatorin Cynthia Lummis entwickelt und mit dem designierten Finanzminister Scott Bessent, einem Befürworter von Bitcoin, abgestimmt ([Tristan](#), 2024). Auch diverse Präsidentschaftskandidaten, darunter Robert F.

Kennedy Junior, haben sich bereits öffentlich positiv zu einer Einführung einer solchen Strategie geäußert ([Tristan](#), 2024).

Sollte sich Bitcoin in den kommenden Jahrzehnten als globales Geld etablieren, würde dies erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben. Die durch Kreditausweitung mit Mindestreserve entfachte Inflation der Immobilienpreise könnte enden, was Wohnraum für Milliarden von Menschen erschwinglicher machen würde. Immobilien als Spekulationsobjekte hätten ausgedient, und Grund und Boden würden primär für Wohnhäuser, produktive Unternehmungen oder den Erhalt der Natur genutzt. Technologische Fortschritte und höhere Produktivität würden sich in sinkenden Preisen widerspiegeln, da Inflation, die diese Effekte heute verdeckt, wegfielen. Bitcoin würde ausserdem exakte Preisvergleiche zwischen Vergangenheit und Zukunft ohne Inflationsbereinigung ermöglichen.

Beispiele aus der heutigen Elektronikindustrie zeigen, dass selbst im aktuellen inflationären Umfeld starke technologische Fortschritte zu sinkenden Preisen führen können. Ein Computer oder Fernseher, der heute gekauft wird, ist ein Jahr später entweder günstiger oder zum selben Preis leistungsfähiger. Dennoch bleibt die Nachfrage bestehen. Dies zeigt, dass Deflation nicht zu einem Konsumstopp führt, sondern vielmehr Vorteile wie mehr Innovation und höhere Qualität am Markt schafft ([Prof. Dr. Thorsten Polleit](#), 2017). Bitcoin könnte diese Dynamik auf andere Märkte übertragen und so eine ähnliche Entwicklung fördern.

Seit dem Ende des Goldstandards im Jahr 1971 sind die Immobilienpreise schneller gestiegen als die Haushaltseinkommen. Dieser Anstieg wurde nicht zuletzt durch die Flucht aus FIAT-Währungen aufgrund der expansiven Geldpolitik, insbesondere die Schaffung neuen Geldes durch Kredite von Zentral- und Geschäftsbanken, zusätzlich befeuert.

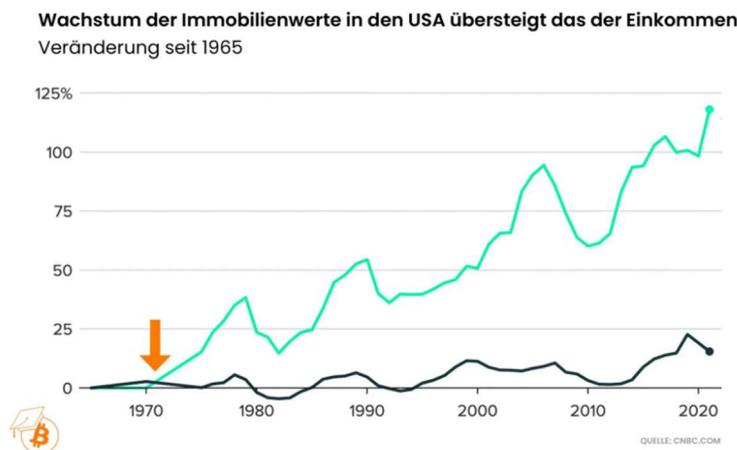


Abbildung 8 – Einkommenswachstum vs. Immobilienpreise ([Tristan](#) auf [Blocktrainer](#))

Eine Bitcoin-basierte Wirtschaft könnte diesen Trend umkehren. Höhere Produktivität und langfristige Kaufkraftgewinne könnten den Erwerb von Immobilien erschwinglicher machen, möglicherweise sogar ohne den Einsatz von Hypotheken. Die potenziellen Veränderungen durch Bitcoin zeigen, wie stark das globale Finanz- und Immobilienwesen transformiert werden könnte, wenn sich Bitcoin als zentrales Wertaufbewahrungsmittel etabliert.

## Von FIAT-Währungen zu Bitcoin - ein Glaskugelblick in die Zukunft

Jüngere Generationen, aber auch zunehmend ältere Menschen, nutzen Bitcoin immer häufiger als Wertspeicher. Der Grund dafür sind steigende Lebenshaltungskosten – etwa durch höhere Immobilienpreise, Energiekosten und andere knappe Ressourcen – während ihrer Einkünfte kaum steigen oder zumindest nicht mit der gleichen Geschwindigkeit wachsen.

FIAT-Währungen, die heutigen Staatswährungen, werden voraussichtlich noch eine Zeit lang parallel zu Bitcoin existieren, da sie staatlich vorgeschrieben und weit akzeptiert sind. Langfristig werden sie jedoch kaum mit dem immer härteren Geld Bitcoin konkurrieren können. Staaten könnten versuchen, ihre Währungen durch eine Bitcoin-Reserve „abzuhärten“, um deren Lebensdauer zu verlängern. Letztlich wird jedoch das härtere Geld das weichere verdrängen. Bitcoin gilt als „hartes Geld“, das durch seine begrenzte Menge und die Unabhängigkeit von staatlichen Eingriffen Hoffnung auf eine gerechtere wirtschaftliche Zukunft bietet.

Auch für Immobilieninvestoren bietet Bitcoin strategische Möglichkeiten: als Werterhalt für Rücklagen, als Sicherheit für Kredite oder als Teil von Refinanzierungsstrategien. Trotz seiner Volatilität kann Bitcoin schon heute ein diversifiziertes Portfolio ergänzen, indem es Inflationsschutz und digitale Liquidität bietet.

Ein Bitcoin-Standard könnte den nominalen Geldwert einer durchschnittlichen Immobilie durch seine deflationären Eigenschaften mindern. Da Immobilien im Laufe der Zeit altern, erreichen sie ihren Höchstwert in der Regel unmittelbar nach der Fertigstellung und Behebung von Baumängeln. Dennoch bleiben ihr Nutzwert sowie stabile Mieteinnahmen erhalten.

Beide Anlageklassen könnten sich sinnvoll ergänzen: Immobilien bieten Einkommen, während Bitcoin Inflationsschutz und zusätzliche Sicherheit liefert. Langfristig könnte Bitcoin eine ähnlich transformative Rolle einnehmen wie das Internet. Frühzeitiges Engagement könnte daher grosse Chancen eröffnen ([Coinfinity](#), 2023).

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - AI generiertes Bild, Internet (Foto von <a href="#">Leon Wankum</a> auf <a href="#">Coinfinity</a> ). Bildrecht eingeholt (2025, 2. Januar)	1
Abbildung 2 - die Bitcoin Angebotsformel ( <a href="#">Krypto-Guru</a> , 2024, 1. Februar)	3
Abbildung 3 - Berechnung des maximalen Bitcoin Angebots ( <a href="#">Blocktrainer</a> )	4
Abbildung 4 - Chartmodell zur Prognose der zukünftigen Bitcoin-Preisentwicklung ( <a href="#">BiTBO</a> )	5
Abbildung 5 - Blocktrainer / CEIC Data ( <a href="#">Tristan</a> auf <a href="#">Blocktrainer</a> , 2023, 5. September)	7
Abbildung 6 - Blocktrainer / Observations and Notes ( <a href="#">Tristan</a> auf <a href="#">Blocktrainer</a> , 2023, 5. September)	8
Abbildung 7 – Index Renditeigenschaften Schweiz ( <a href="#">Rolf Nef</a> auf <a href="#">Inside Paradeplatz</a> , 2019, 4. September)	8
Abbildung 8 – Einkommenswachstum vs. Immobilienpreise ( <a href="#">Tristan</a> auf <a href="#">Blocktrainer</a> , 2023, 5. September)	10

## Quellenverzeichnis

- Ajiboye T., Buenaventura, L., Gladstein, A., Liu, L., Lloyd, A., Machado, A., Song, J & Vranova, A. (2021). *Das kleine Bitcoin Buch*. (S. 91, Kapitel «Können Regierungen Bitcoin verbieten oder abschalten?» & S.95, Kapitel «Die Abhängigkeit des Bitcoins-Minings von erneuerbarer Energie»)
- Elliptic. (2019). *Bitcoin-Geldwäsche: Wie Kriminelle Krypto nutzen*.  
<https://www.elliptic.co/blog/bitcoin-money-laundering>
- Gigi. (2019). *21 Lessons: What I've Learned from Falling Down the Bitcoin Rabbit Hole*. (Kapitel 10 – «Wert»)
- Leon Wankum. (2023, 29. November). *Zwischen Beton und Blockchain: Wie Immobilien und Bitcoin den Vermögensaufbau revolutionieren*. Coinfinity. <https://coinfinity.co/blog/bitcoin-und-immobilien-leon-wankum>
- KPMG. (2023). *Bitcoins role in the ESG imperative*.  
<https://kpmg.com/kpmg-us/content/dam/kpmg/pdf/2024/bitcoins-role-esg-imperative.pdf>
- Marc Friedrich. (2022). *Die grösste Chance aller Zeiten*. (S. 235 «Halving (Halbierung)»)
- Marc Steiner. (2024, 20. September). *Interview zur Entwicklung von Bitcoin als Wertspeicher*.
- Piet M. A. Eichholtz (1996, 1. März). *Ein langfristiger Hauspreisindex: Der Herengracht-Index, 1628-1973*. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=598](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=598)
- Reuters. (2024, 21. September). *SEC genehmigt Notierung von BlackRocks Spot-Bitcoin-ETF-Optionen*.  
[https://www.reuters.com/technology/sec-approves-spot-bitcoin-etf-options-2024-09-20/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.reuters.com/technology/sec-approves-spot-bitcoin-etf-options-2024-09-20/?utm_source=chatgpt.com)
- Swiss Gold Safe AG. (Daten 2020, 2024 & 2025). *Stock-to-Flow-Verhältnis*.  
[https://swissgolddsafe.ch/de/weitere-informationen/grundlagen-edelmetalle/stock-to-flow-verhaelt-nis/?utm\\_source=chatgpt.com](https://swissgolddsafe.ch/de/weitere-informationen/grundlagen-edelmetalle/stock-to-flow-verhaelt-nis/?utm_source=chatgpt.com)
- Taylor Herzlich. (2024, 2. August). *Morgan Stanley rät Finanzberatern, dass sie Bitcoin-ETFs anbieten können, da Krypto gross auf Trumps Präsidentschaft setzt: Bericht*. <https://nypost.com/2024/08/02/business/morgan-stanley-tells-financial-advisers-they-can-pitch-bitcoin-etfs-as-crypto-bets-big-on-trump-presidency-report/>
- Prof. Dr. Thorsten Polleit. (2017, 3. September). *Die zeitlose Geldtheorie der Österreichischen Schule der Nationalökonomie*. [https://www.goldseiten.de/artikel/345114--Die-zeitlose-Geldtheorie-der-Oesterreichischen-Schule-der-Nationaloekonomie.html?seite=1&utm\\_source=chatgpt.com](https://www.goldseiten.de/artikel/345114--Die-zeitlose-Geldtheorie-der-Oesterreichischen-Schule-der-Nationaloekonomie.html?seite=1&utm_source=chatgpt.com)
- Top Assets by Market Cap. (2025, 12. Januar). <https://companiesmarketcap.com/assets-by-market-cap/>
- Trading Economics. (Daten 1959-2024). *Vereinigte Staaten von Amerika - Geldmenge M2*.  
[https://swissgolddsafe.ch/de/weitere-informationen/grundlagen-edelmetalle/stock-to-flow-verhaelt-nis/?utm\\_source=chatgpt.com](https://swissgolddsafe.ch/de/weitere-informationen/grundlagen-edelmetalle/stock-to-flow-verhaelt-nis/?utm_source=chatgpt.com)
- Tristan. (2024, 13. Dezember). *Neue Entwicklungen zur Bitcoin-Reserve der USA – Wahrscheinlichkeit steigt!*. <https://www.blocktrainer.de/blog/neue-entwicklungen-zur-bitcoin-reserve-der-usa-wahrscheinlichkeit-steigt>
- Tristan. (2024, 13. Dezember). *Präsidentschaftskandidat Kennedy will mit den USA 550 Bitcoin pro Tag kaufen*. <https://www.blocktrainer.de/blog/kennedy-will-mit-den-usa-550-bitcoin-pro-tag-kaufen>