

IMMO ZEIT



IMMOEBS

Februar 2021
31. Jahrgang

Fünf Jahre Digitale Transformation:
Aufbruch zum Dauerlauf
Christian Schulz-Wulkow

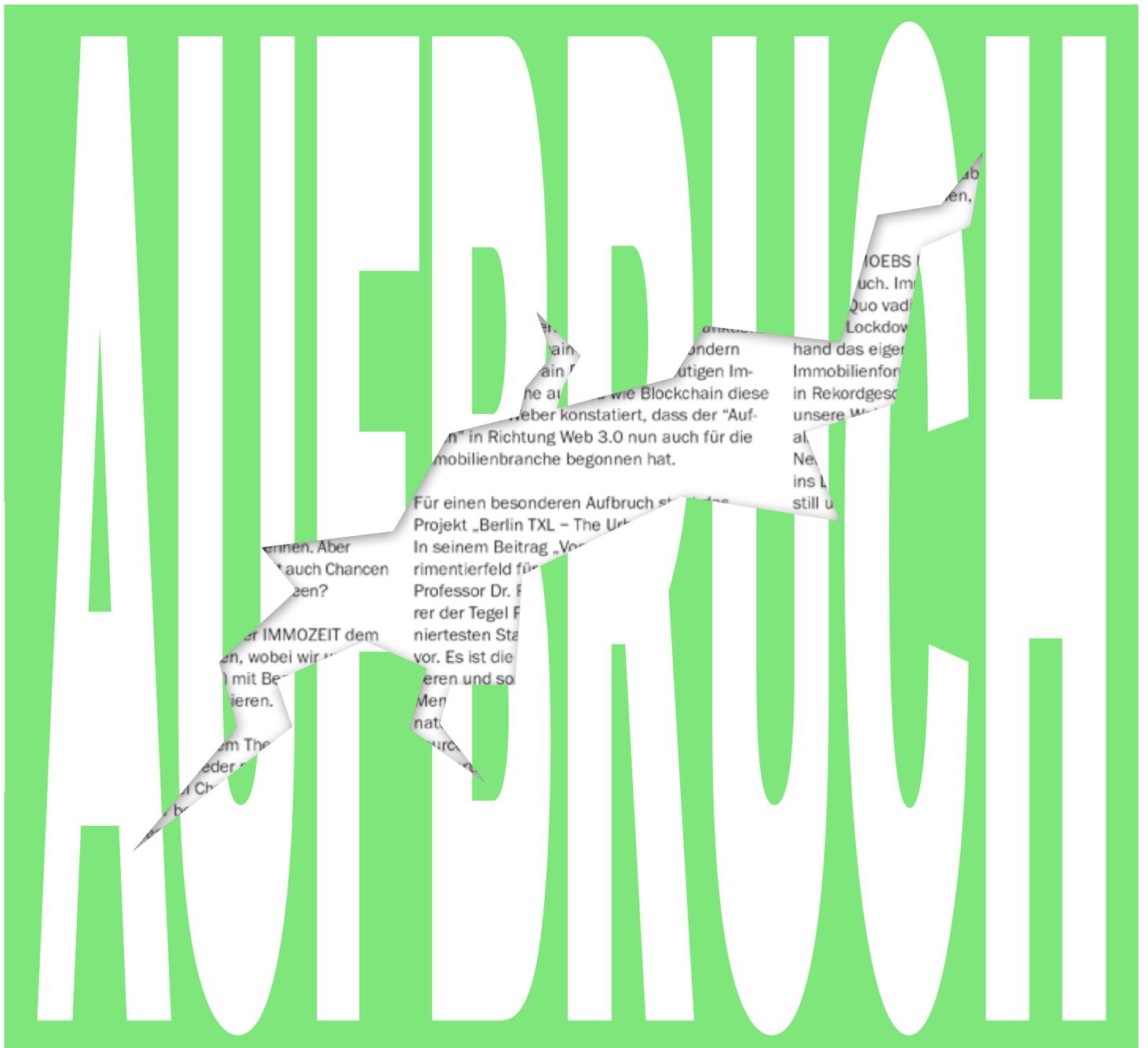
Der überfällige Aufbruch in die
Digitalisierung der Immobilienbranche
Nikolai Roth

Tokenisierung von Immobilien –
Aufbruch zur Transformation durch
disruptive Blockchain-Implementierung
Nicolas Weber

Vom Flughafen zum Experimentierfeld
für die Stadt der Zukunft
Prof. Dr. Philipp Bouteiller

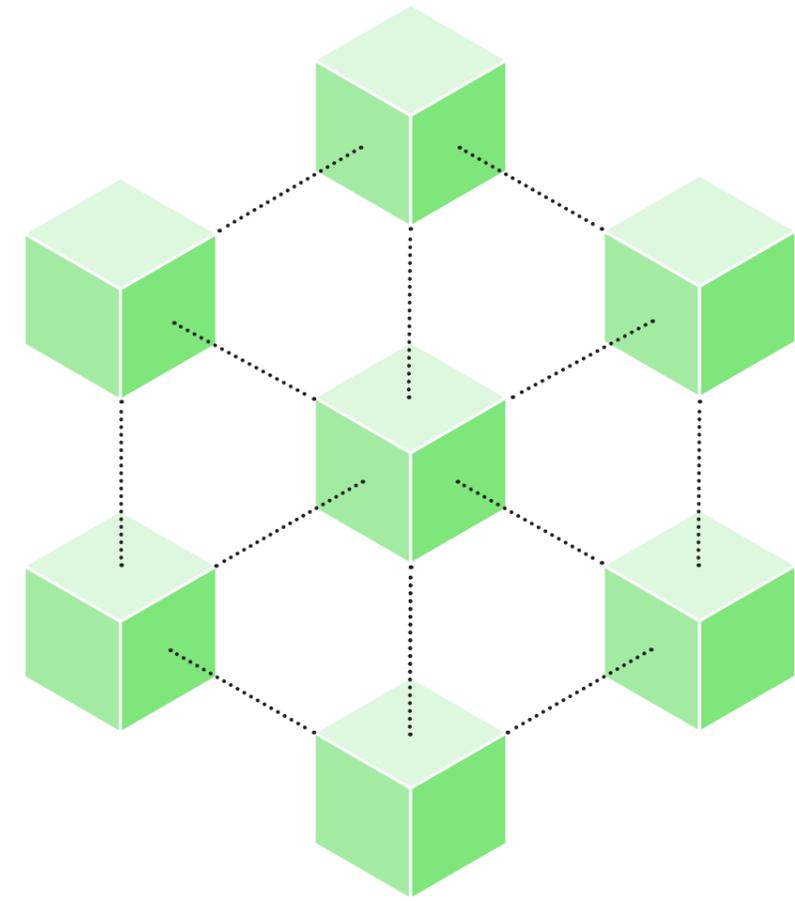
Socialtecture
Julia Erdmann, Indra Musiol

Architektur ist Aufbruch
Johanna Meyer-Grohbrügge



TOKENISIERUNG VON IMMOBILIEN – AUFBRUCH ZUR TRANSFORMATION DURCH DISRUPTIVE BLOCKCHAIN- IMPLEMENTIERUNG

A: Nicolas Weber



Spätestens die Tokenisierung des 18 Millionen Dollar teuren St. Regis Aspen Resorts, ein Fünf-Sterne-Hotel mit 179 Zimmern in Colorado, zeigte aufmerksamen Marktbeobachtern, dass sich die Zukunft der Immobilienbranche im digitalen Bereich abspielen wird. Disruptive Ansätze im Zuge der Digitalisierung, wie zum Beispiel die Tokenisierung, werden die Immobilienbranche signifikant verändern. Durch Tokenisierung wird nicht nur die Liquidität erhöht, sondern auch ein deutlich größerer Pool an potenziellen Investoren geschaffen. Das sonst intangible Vermögen kann nun ein aktiver Teilnehmer des täglichen Marktgeschehens werden. Tokenisierung ermöglicht es, dass Vermögenswerten jeglicher Art eine digitale Identität geschaffen wird und so zum Beispiel Immobilien wie traditionelle Aktien gehandelt werden können.

»DURCH TOKENISIERUNG WIRD NICHT NUR DIE LIQUIDITÄT ERHÖHT, SONDERN AUCH EIN DEUTLICH GRÖßERER POOL AN POTENZIELLEN INVESTOREN GESCHAFFEN.«

Blockchain und Tokenisierung erklärt

Nicht zuletzt in der Krise von 2008 wurde klar, dass ein »Aufbruch« zu mehr Liquidität erfolgen muss. Tokenisierung kann hier eine effiziente Lösung liefern. Die damit verbundene Blockchain-Technologie ermöglicht den Handel mit digitalen Vermögenswerten. Der Tokenisierungsprozess beginnt mit der ersten Kontaktaufnahme zu Amazing Blocks. Daraufhin werden »Knowledge und Technology« für den gesamten Lebenszyklus der tokenisierten Vermögenswerte zur Verfügung gestellt. Im Prinzip können Rechte aller Art in Token umgewandelt werden. Es hebt die Eigentumsverhältnisse und die Rechtswirkung der Transaktion hervor, sodass Objekte, Personen und Dienstleistungen in der Token-Ökonomie effizient und ohne Reibungsverluste miteinander interagieren können. Sofern Immobilien über eine Blockchain tokenisiert sind, werden Mittelsmänner überflüssig, da diese Systeme auf dem »Peer-to-Peer«-Prinzip (Person-zu-Person-Transaktion) beruhen. Blockchain schafft durch seine technischen Grundlagen direktes Vertrauen zwischen zwei Vertragspartnern. Entsprechend benötigt man so nicht mehr Anwälte oder Notare, um die Einhaltung der Abmachungen bei einem Transfer des Immobilienbesitzes zu garantieren. Noch dazu werden auch Transparenz, Automatisierung und der

internationale Transfer der Tokens (Anteile an Immobilien) in Sekunden ermöglicht.

Nachdem zu Beginn Anwendungsmöglichkeiten für Blockchain relativ undurchsichtig waren, kristallisieren sich nun sukzessive Tokenisierung und die damit verbundenen Smart Contracts als bedeutendste Innovationen heraus. Sie können Geldflüsse automatisieren und die Erfüllung eines Vertrags digital durchsetzen. Sie ermöglichen so die Durchführung verifizierter »Peer-to-Peer«-Transaktionen ohne Intermediäre. Das Resultat dessen sind: Automatisierung, Vertrauen, Sicherheit, Geschwindigkeit, Einsparung und Präzision. Des Weiteren helfen sie, Geld, Wertpapiere und weitere Wertgegenstände transparent und konfliktfrei zu übertragen. Die Leistung wie auch die Gegenleistung werden durch die Programmlogik vorgegeben. Außerdem wird das Vertrauen gestärkt, da die menschlichen Vertragspartner sich nicht mehr gegenseitig vertrauen, sondern nur der unveränderbaren Software ihr Vertrauen schenken müssen.

Vereinfacht dargestellt ist Blockchain eine verteilte, dezentralisierte Datenbank, die auf einer Vielzahl von Servern gespeichert ist. Die einmalige Aktualisierung auf einem Server führt zur simultanen Aktualisierung der Daten auf allen anderen. Transaktionen in Blockchain-basierten Plattformen können nachträglich

TOKEN CONTAINER-MODELL

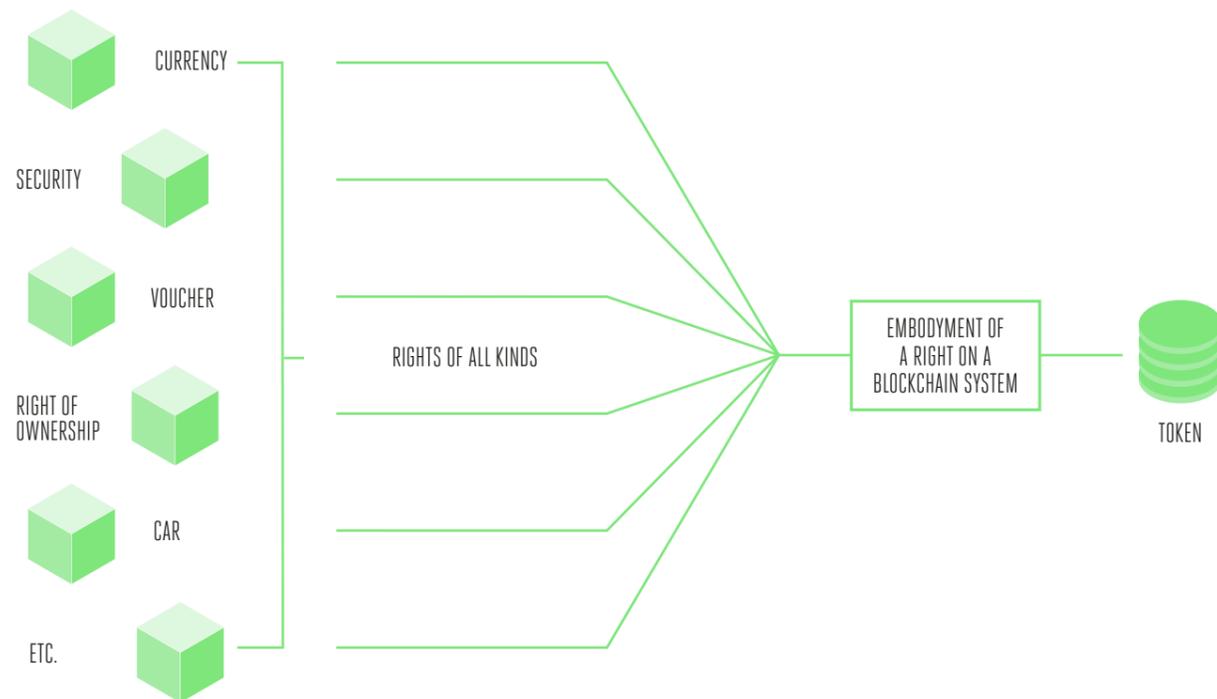


Abbildung 1

nicht verändert werden und sind größtenteils transparent. Hieran lassen sich nun »Tokens« koppeln, zumeist als digitale Abbildung von Wertgegenständen, Geld oder Wertpapieren. Transaktionen werden quasi in Echtzeit übertragen und aktualisiert sowie alle Prozesse über die Smart Contracts automatisiert und standardisiert. Bis dato war die »Tokenomy« (Token Economy) unreguliert. Hier kommt der allumfassende TVTG (Liechtenstein Token Act) ins Spiel, der die vollkommen legale Tokenisierung und nachfolgende Administration und Disposition von Vermögenswerten in Liechtenstein mit EU-Gültigkeit ermöglicht. Das jeweilige Asset wird mit allen legalen und finanziellen Aspekten durch das sogenannte Token Container-Modell, illustriert in Abbildung 1, in einen Token »verpackt«.

»Pain Points« der heutigen Immobilienbranche und wie Blockchain diese lösen kann

Nicht zuletzt durch die plagende Coronapandemie sind Probleme der Industrie wie die Abhängigkeit von physischen Treffen zum Vertragsabschluss deutlich geworden. Vor allem prozedurale Schwierigkeiten schaden der Prosperität der Branche und führen zu ineffizienten Prozessen. Hohe Transaktionen gepaart mit dem Erwerb riskanter Objekte sind die Norm vor allem für Institutionen, die hier signifikante

monetäre Einbußen in Kauf nehmen müssen. Des Weiteren ist die Summe an Intermediären (Anwälte, Broker, Finanzinstitutionen usw.) für Transaktion und Administration von großer Relevanz, da somit vermeidbare Friktion entsteht. Dies führt wiederum zu erhöhten Kosten und Zeitaufwand. Außerdem muss im Anschluss hieran auch erwähnt werden, dass ein gewisser Grad an Vertrauen zwischen den involvierten Intermediären geschaffen werden muss, was viele aufwendige vertragliche Schritte mit sich bringt.

»ZWAR KANN BLOCKCHAIN PHYSISCHEN RISIKEN NATÜRLICH NICHT ENTGEGENWIRKEN, JEDOCH IST ES HIERDURCH MÖGLICH, LÖSUNGSPROZESSE EFFIZIENT UND KOSTENSPPAREND ZU GESTALTEN.«

Der größte »Pain Point« liegt jedoch in der fehlenden Liquidität. Der Verkauf von Objekten hat zum einen lokale Abhängigkeiten inne,

Immobilien sind nicht mobil und Verkaufs-/ Erwerbsprozesse sehr komplex. Noch dazu können sich nicht planbare Aspekte wie Konstruktionsfehler und Naturkatastrophen weiter negativ auf die Liquidität auswirken. Zwar kann Blockchain physischen Risiken natürlich nicht entgegenwirken, jedoch ist es hierdurch möglich, Lösungsprozesse effizient und kostensparend zu gestalten. Einen enormen Liquiditäts-Boost generiert die Möglichkeit, Immobilieninvestments durch Tokenisierung zu fragmentieren, also kleinere Anteile wirkungsvoll und zu jedem gewünschten Preis anzubieten. Man nennt dies auch partielle Tokenisierung. Der bis dato statische Prozess des Verkaufs wird in einen dynamischen transformiert und die Besitzer erhalten deutlich mehr Flexibilität. Heute zahlt man Miete oder besitzt eine Immobilie komplett, in Zukunft wäre eine Mischung denkbar: Ich besitze die Immobilie zu 60 % und tokenisiere 40 % am Markt, was wie eine Hypothek funktionieren kann. Notwendiges Kapital kann so jederzeit durch die Ausschüttung von Tokens besorgt werden. Allgemein lässt sich sagen, dass Smart Contracts den gesamten Investmentprozess schneller und sicherer gestalten. Dadurch werden auch Mittelsmänner wie Zahlungsdienstleister oder Treuhänder überflüssig, wodurch Kosten gespart werden.

»HIER KOMMT DER ALLUMFASSENDE TVTG (LIECHTENSTEIN TOKEN ACT) INS SPIEL, DER DIE VOLLKOMMEN LEGALE TOKENISIERUNG UND NACHFOLGENDE ADMINISTRATION UND DISPOSITION VON VERMÖGENSWERTEN IN LIECHTENSTEIN MIT EU-GÜLTIGKEIT ERMÖGLICHT.«

Potenzial der Immobilien – Tokenisierung

Ausgestattet mit Registermerkmalen, können Immobilien-Token die entsprechenden Eigentums- und Liquiditätsverhältnisse in der digitalen Welt abbilden. Hierdurch ermöglichen sie ein effizientes und vor allem tägliches Liquiditätsmanagement von Immobilien. Es ist hierbei möglich, das gesamte Spektrum der Objekte mittels Blockchain (d. h. ohne Urkunde oder analogen Grundbucheintrag) in digitale Assets verwandeln zu lassen. Ebenfalls eine Option sind Zahlungen an die Eigentümer, welche auf diese Weise abgebildet werden. Die Alimentierung von Immobilien bildet das geeignete Instrument für Vermögensverwalter, um effizient und kostengünstig Liquidität zu schaffen. Noch dazu öffnet sich jetzt eine Tür für institutionelle Anleger zu bisher gebundenem Kapital.

»DIE ALIMENTIERUNG VON IMMOBILIEN BILDET DAS GEEIGNETE INSTRUMENT FÜR VERMÖGENSVERWALTER, UM EFFIZIENT UND KOSTENGÜNSTIG LIQUIDITÄT ZU SCHAFFEN.«

Durch das neue Modell werden die direkten und indirekten Grenzkosten vermindert aufgrund der Handelbarkeit von Teileigentum und des erhöhten Liquiditätsgrades des Vermögenswertes selbst. Außerdem wird die Grunderwerbsteuer vermieden, da diese zuvor von hohen Liquiditätsprämien deutlich gesenkt wurde. Dadurch wird es möglich, Immobilien effizient zu liquidieren, ohne Kosten abzuziehen. Nun lässt sich aktiv auf dem Sekundärmarkt ohne Liquiditätsabschläge handeln. Dies bietet einfache und kostensparende Möglichkeiten, jederzeit in Immobilien zu investieren. Investoren und Finanzinstitutionen erhalten so Zugang zu traditionellen und völlig neuen Anlageklassen. Die Einhaltung von Vorschriften und die technische Sicherheit sind garantiert. Die wichtige Tätigkeit der Verwahrung beinhaltet die Speicherung privater Schlüssel, die für die Übertragung, Speicherung und vor allem sichere Aufbewahrung von Token notwendig sind. Startups wie Amazing Blocks bieten im Bereich der Administration eine sichere und kundenorientierte Alternative zu bestehenden Systemen. Ein deutlich erhöhter und dynamischer Kapitalzufluss ist eine logische Folge.

Besonders positiv wirkt sich die Tokenisierung auf den An- und Verkauf von Immobilienvermögen aus, da die Kosten für z. B. die rechtliche Strukturierung und die Maklergebühren einen

»DURCH DAS NEUE MODELL WERDEN DIE DIREKTEN UND INDIREKTEN GRENZKOSTEN VERMINDERT AUFGRUND DER HANDELBARKEIT VON TEILEIGENTUM UND DES ERHÖHTEN LIQUIDITÄTSGRADES DES VERMÖGENSWERTES SELBST.«

FLEXIBILITY OF OUR SOLUTION

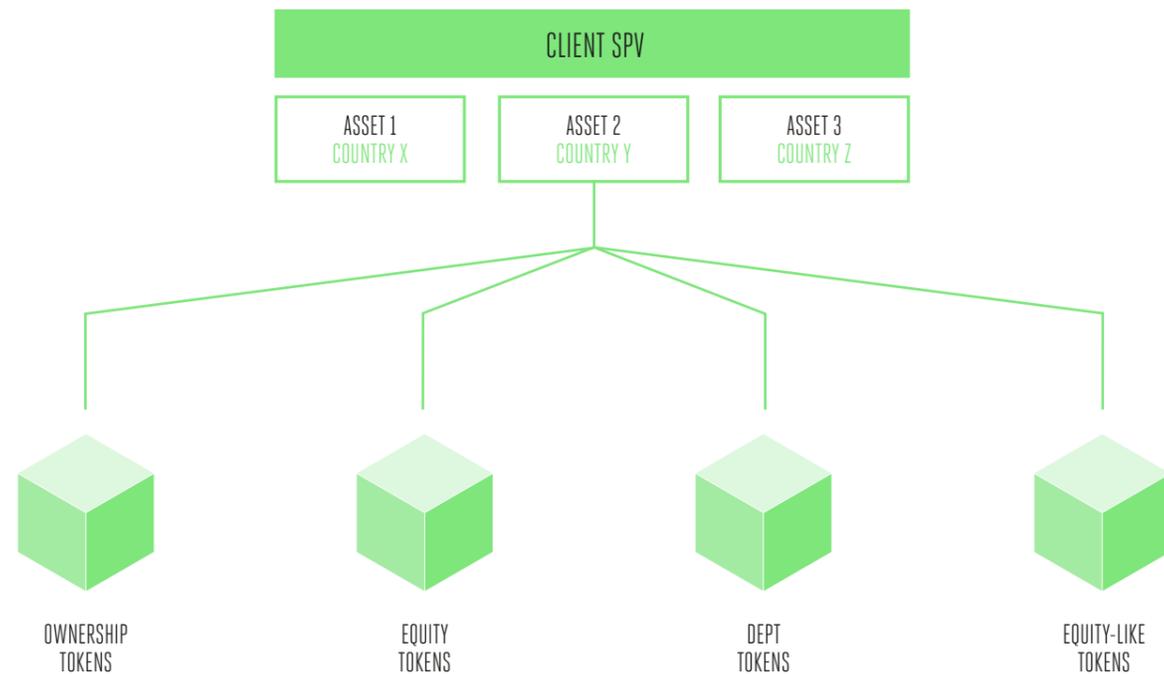


Abbildung 2

erheblichen Anteil der gesamten Transaktionssumme ausmachen. Gerade bei Teilverkäufen ist dies die Grundvoraussetzung für ihre Realisierung auf großer Bandbreite. Abgesehen von den hohen direkten und indirekten Kosten einer gewerblichen Immobilientransaktion verursacht die Beteiligung institutioneller Vermittler einen erheblichen Bearbeitungsaufwand. Bisher brauchte es mehrere Wochen oder gar Monate, in Blockchain-Systemen jedoch können Immobilientransaktionen innerhalb von Minuten sicher abgewickelt werden. Dies wiederum ist vorteilhaft für den Liquiditätsgrad der Immobilie, da sie ganz oder teilweise sowohl schnell als auch unbürokratisch verkauft werden kann. Grundstückseigentümer und Investoren erhalten die Kontrolle über ihre Informationen und haben mehr Vertrauen bei der Durchführung von Transaktionen. Innovative Unternehmen wie Amazing Blocks nehmen eine Vorreiterrolle bei der Schaffung eines digitalen Marktes für Immobilieninvestitionen ein.

Tokenisierung einer Immobilie mit Amazing Blocks

Der Tokenisierungsprozess beginnt mit der ersten Kontaktaufnahme zu Amazing Blocks. Daraufhin werden Templates und Blueprint zur Gründung einer Zweckgesellschaft in Liechtenstein zur Verfügung gestellt. Dieses

»DER »AUFBRUCH« IN RICHTUNG WEB 3.0 HAT NUN AUCH FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE BEGONNEN.«

Special Purpose Vehicle muss im Besitz der zu tokenisierenden Immobilie sein. Nach erfolgreicher Gründung kann die Tokenisierung durchgeführt werden. Eine Alternative hierzu wäre, die Immobilie an eine bereits bestehende, tokenisierte AG in Liechtenstein zu übertragen, die dann wiederum den Tokenisierungsprozess der Immobilie durchführt. Bei legalen Hürden oder eventuell aufkommenden Fragen und Problemen punktet Amazing Blocks mit Partnerschaften zu renommierten und fortschrittlich orientierten Anwaltskanzleien in Liechtenstein wie Annerton und Nägele. Die Gesellschaft bleibt immer Eigentümerin des Tokens, außer dieser wird natürlich veräußert. Dem Aktionär gehört entsprechend ein Teil der Gesellschaft, weshalb auch die Gesellschaft die Immobilie belasten und verkaufen kann. Der Vorstand der AG entscheidet per Satzung, ob er den Aktionären eigentümerähnliche Rechte zuteil werden lassen möchte bzw. eine Teiltokenisierung

stattfinden soll. Beispielsweise kann man per digitalem Gesellschafterbeschluss den Verkauf bestimmen. Die Vielfalt der Möglichkeiten und die damit verbundene Flexibilität werden in Abbildung 2 illustriert.

Zukunftsaussichten

Schaut man sich das Transaktionsvolumen am Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland in den Jahren von 2004 bis 2020 an, sieht man einen rasanten, relativ gleichmäßigen Anstieg von 21 Milliarden Euro auf 80 Milliarden Euro. Dies untermauert die Signifikanz und positiven Zukunftsaussichten dieser Branche. Hieran kann man durch die Tokenisierung über Software Provider wie Amazing Blocks nun viel einfacher partizipieren oder beispielsweise als Immobilienfondsmanager seine Prozesse deutlich schlanker gestalten. Vor allem die Fragmentierung der Anteile und die ermöglichte partielle Tokenisierung sind disruptive Modelle, welche die seit jeher beständig existierende Branche für das digitale Zeitalter bereit machen. Der »Aufbruch« in Richtung Web 3.0 hat nun auch für die Immobilienbranche begonnen.

»DER TOKENISIERUNGSPROZESS BEGINNT MIT DER ERSTEN KONTAKTAUFNAHME ZU AMAZING BLOCKS. DARAUFIN WERDEN TEMPLATES UND BLUEPRINT ZUR GRÜNDUNG EINER ZWECKGESELLSCHAFT IN LIECHTENSTEIN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT.«

Quellen:

Sandner, P., Nägele, T., Gross, J. (2019, October 7). Liechtenstein Blockchain Act: How can nearly any right and therefore any asset be tokenized based on the Token Container Model?. Retrieved from: <https://medium.com/@philipsandner/liechtenstein-blockchain-act-how-can-nearly-any-right-and-therefore-any-asset-be-tokenized-based-389fc9f039b1>

Dünser, Dr. Thomas: The Liechtenstein Blockchain-Act (2019, March 3), Government Principality of Liechtenstein

Carson, B.; Romanelli, G.; Zhumaev, A.; Walsh, P. Blockchain beyond the hype: What is the strategic business value? McKinsey & Company.

»Bericht und Antrag der Regierung an den Landtag des Fürstentums Liechtenstein«, Nr. 54 2019, Betreffend: Die Schaffung eines Gesetzes über Token und VT-Dienstleister und die Abänderung weiterer Gesetze

»The Era of Tokenization« (2018). Report by Finco

»The tokenization of assets is disrupting the financial industry. Are you ready?« (2019). Deloitte

Bozoukova, Ekaterina und Sandner, Philipp (Juni 2020): How Blockchain Securities Enable Real Estate Owners to Optimize Their Liquidity



Nicolas Weber ist ein langjähriger Blockchain-Enthusiast, Early-Stage-Crypto-Investor, freiberuflicher Autor, Philanthrop und Unternehmer, der derzeit bei der Amazing Blocks AG arbeitet. Er trat dem LegalTech-Tokenization-Startup vor der offiziellen Gründung bei, und seine Aufgaben sind u. a. die folgenden: Business Development, Vertrieb und Projektleitung. Zuvor arbeitete er für etablierte Unternehmen wie die Daimler AG, Dieffenbacher GmbH und Allianz Global Investors GmbH.