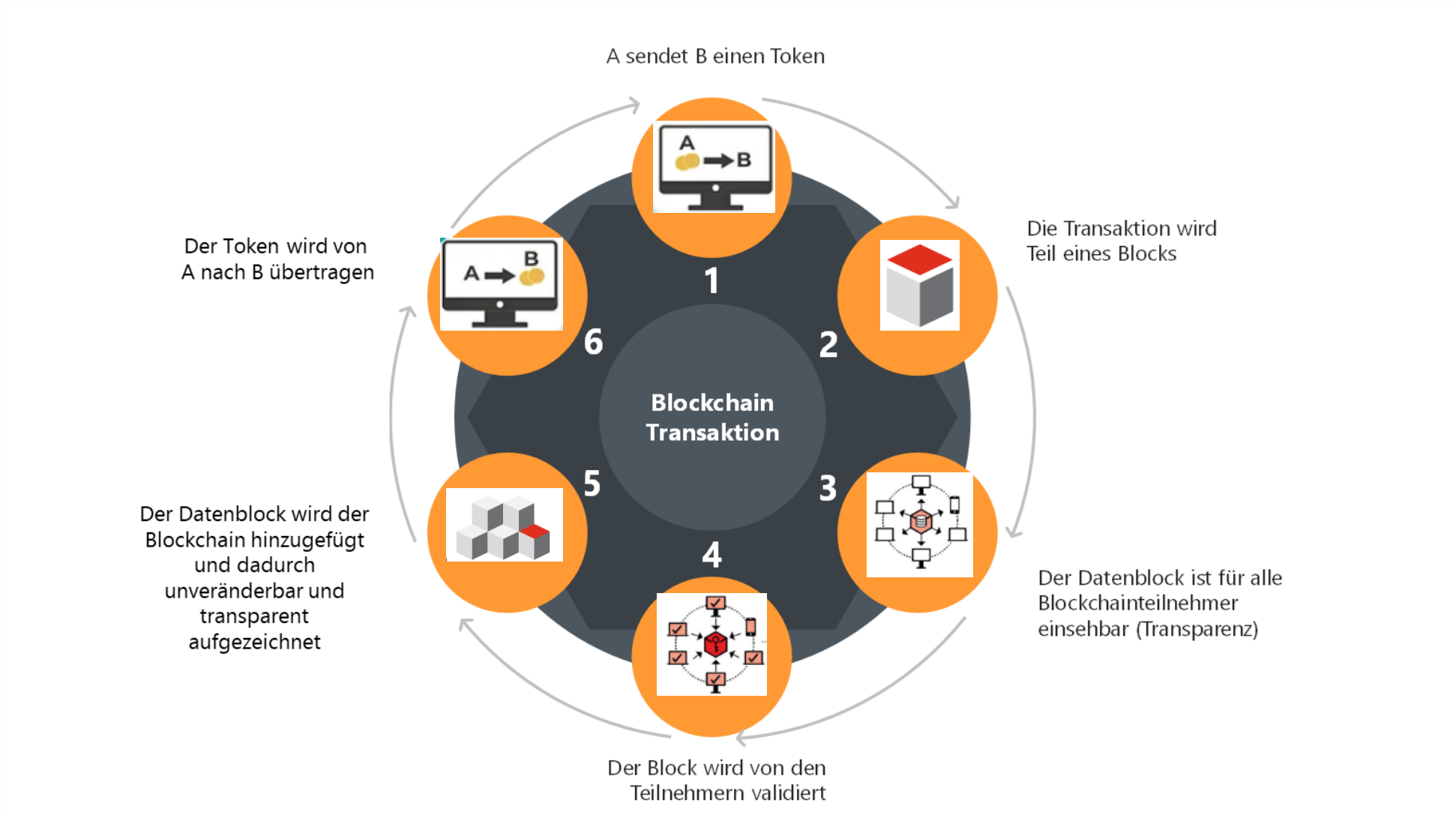




**Tokenisierung von Immobilien:**

**Hype oder bald Realität?**

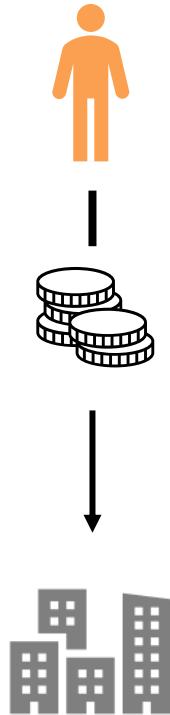
# Was kann Blockchaintechnologie?



# Tokenomics

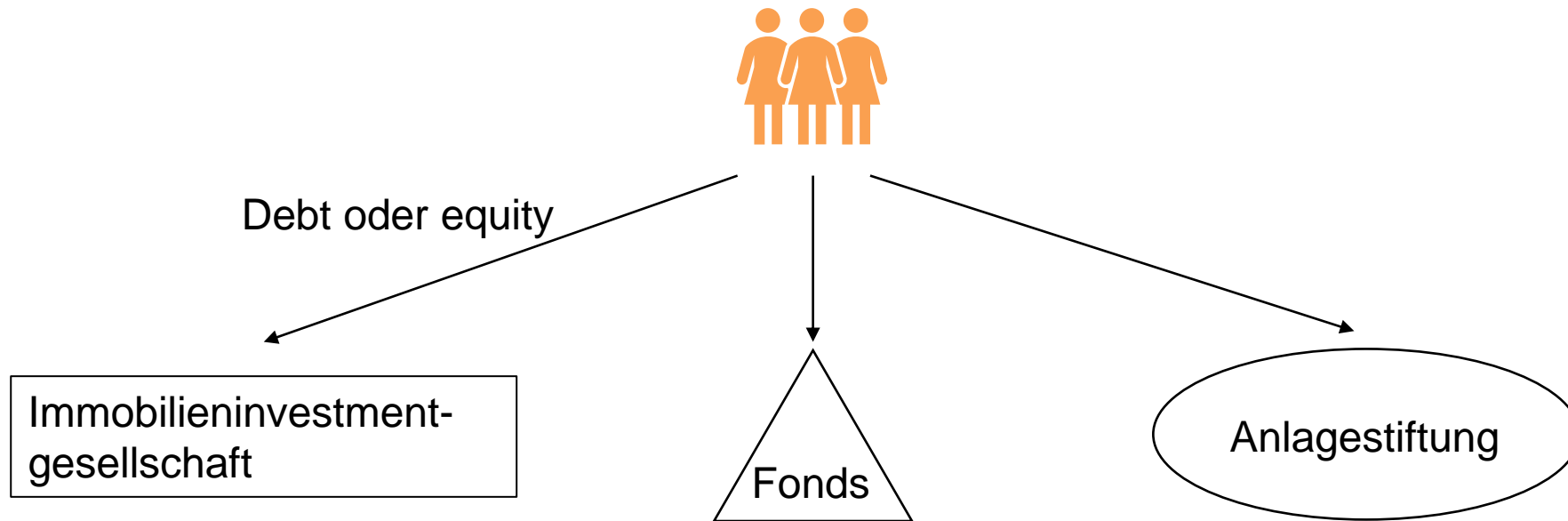
	<b>Native Token</b>	<b>Token mit Gegenpartei</b>	<b>Eigentumstoken</b>
<b>Eigenschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Keine Gegenpartei (dezentrales Ökosystem)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Natürliche oder juristische Person als Gegenpartei</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Token verkörpert absolutes Recht, oftmals ein Non-fungible Token (NFT)</li></ul>
<b>Nutzungsart</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Mittel zum Austausch von Werten, Kontenführung möglich sowie Zugang zur Basistechnologie (Zahlungstoken)</li><li>Zugangstoken für Blockchain-Infrastructure (z.B. Burning) oder andere Applikationen</li><li>Settlement Token in Applikationen für Peer-to-Peer Settlement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Token verkörpern eine Schuld</li><li>Token verkörpern ein derivatives Recht</li><li>Token verkörpern eine Aktie</li><li>Token verkörpern einen Fondsanteil</li><li>Token verkörpern eine persönliche Mitgliedschaft</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Token verkörpert gemeinschaftliches Eigentum</li><li>Token verkörpert Miteigentum</li><li>Token verkörpert Alleineigentum</li></ul>

# Token und Immobilien: Direktes Immobilieneigentum



kein direktes Eigentum via Token möglich, solange das Grundbuch kein Blockchain-Ledger ist.

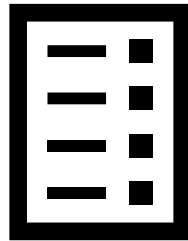
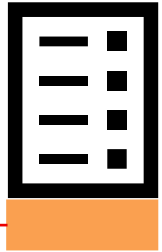
# Token und Immobilien: Indirektes Immobilieneigentum



- Lex Koller (bei Investmentgesellschaften)
- Unterscheidung zwischen Retail- und qualifizierten Investoren; bei Anlagestiftungen noch stärker eingeschränkt
- Die Token sind Effekten und unterliegen den Prospektregulierungen in den verschiedenen Ländern

# Token und Immobilien: Vertraglicher Immobilientoken

Firma XY AG  
Erfolgsrechnung



- Tokenisierung des Gewinnanteils der Investoren
- Investoren haben Token gekauft, welche diesen Gewinnanspruch gewähren (Anwartschaft)
- Erlaubt beispielsweise die Tokenisierung des Gewinns einzelner Liegenschaften in einem Portfolio

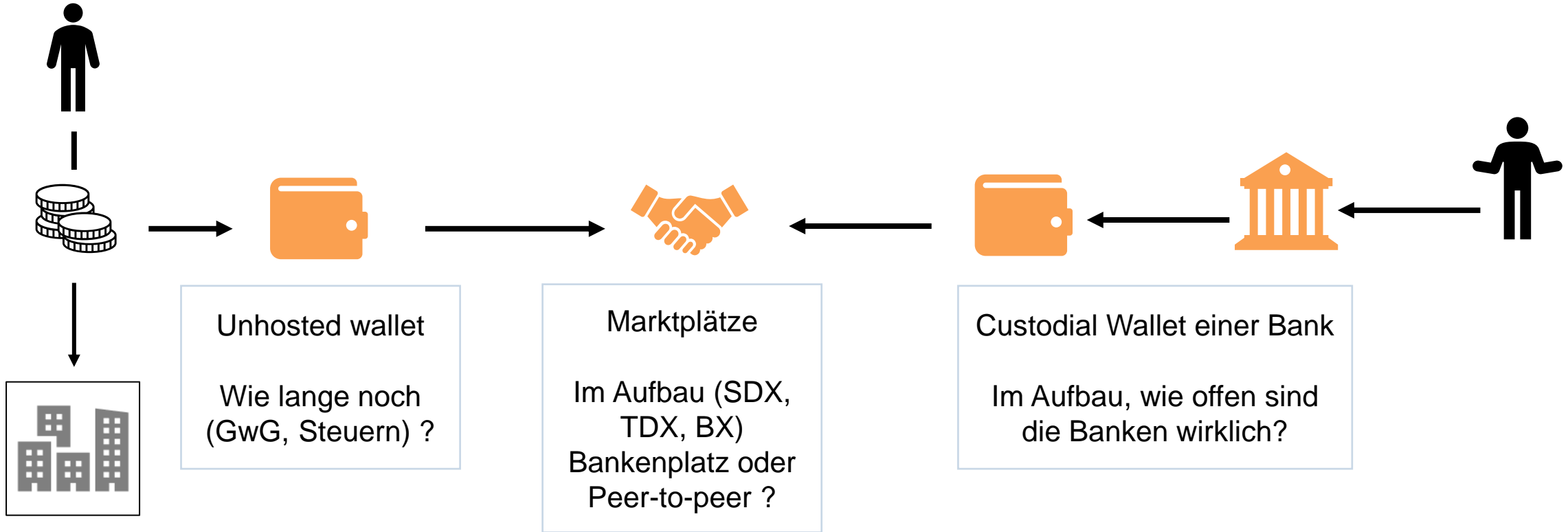
## Anwendungsbeispiele:

- Nutzniessung an südamerikanischen Rinderfarmen
- Algorithmic Trading
- Hotelbetrieb
- Lizenzen im Biotech-Bereich

# Warum Tokenisierung im Immobilienbereich?

- **Fraktionenbildung:** Reduzierung der Investmentschwelle für Retailanleger.
- **Individuelle Portfoliobildung:** Tokenisierung erlaubt eine massgeschneiderte Investition in Teilportfolios.
- **Liquidität im Markt:** Durch Fraktionenbildung wird die Zahl der Investoren erhöht, womit höhere Liquidität erreicht wird. Dies erhöht zudem oftmals die Prämie auf dem NAV.
- **Automation:** Smart contracts können administrative Schritte wie Compliance, Dokumentenprüfung, Handel, Escrow, Bezugsrechtsverwaltung bei Kapitalerhöhungen und vieles mehr vereinfachen. Dividenden und andere Cash flows können programmiert ausbezahlt werden.
- **Kosteneffizienz:** Durch den Wegfall von Intermediären und zunehmend effiziente Prozesse können die Kosten gesenkt werden.
- **Transaktionszeit:** Tokens können innerhalb von Minuten übergehen. Börsen benötigen zwei Tage, Grundbücher teils sehr viel länger.
- **Transparenz:** Für alle einsehbare Transaktionen auf der Blockchain erhöhen die Transparenz.
- **Zusätzliche Anreize:** Zusätzliche Anreize, die mit dem Eigentum verbunden sind, wie time-share Rechte, Mitgliedschaftsrechte, Discount Voucher etc. können im Token miteingebaut werden.

# Die Infrastruktur-Frage





# Fazit

- Blockchain ist Realität
- Blockchain für indirekte Real Estate Investments kann bereits heute einen Mehrwert bringen ausserhalb von Wohnimmobilien (Lex Koller)
- Die Infrastrukturen werden aktuell gebaut, damit ein Handel möglich sein wird.
- Der grosse Wurf des Grundbuchs auf der Blockchain wäre der Game Changer. Dieser wird noch längere Zeit auf sich warten lassen.