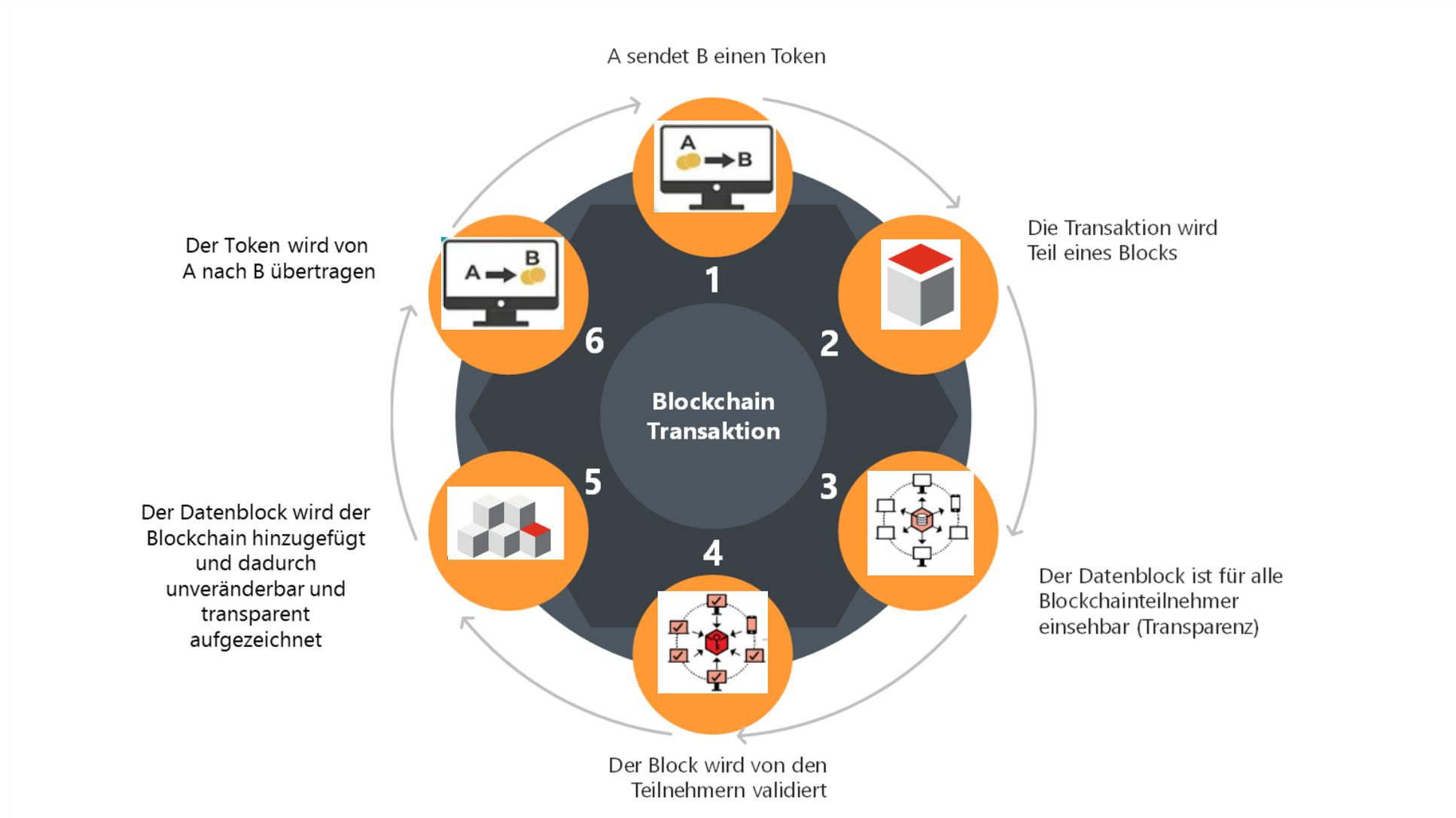




Tokenisierung von Immobilien:

Hype oder bald Realität?

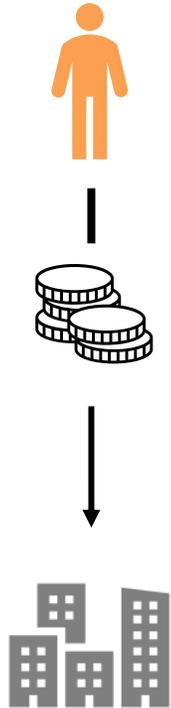
Was kann Blockchaintechnologie?



Tokenomics

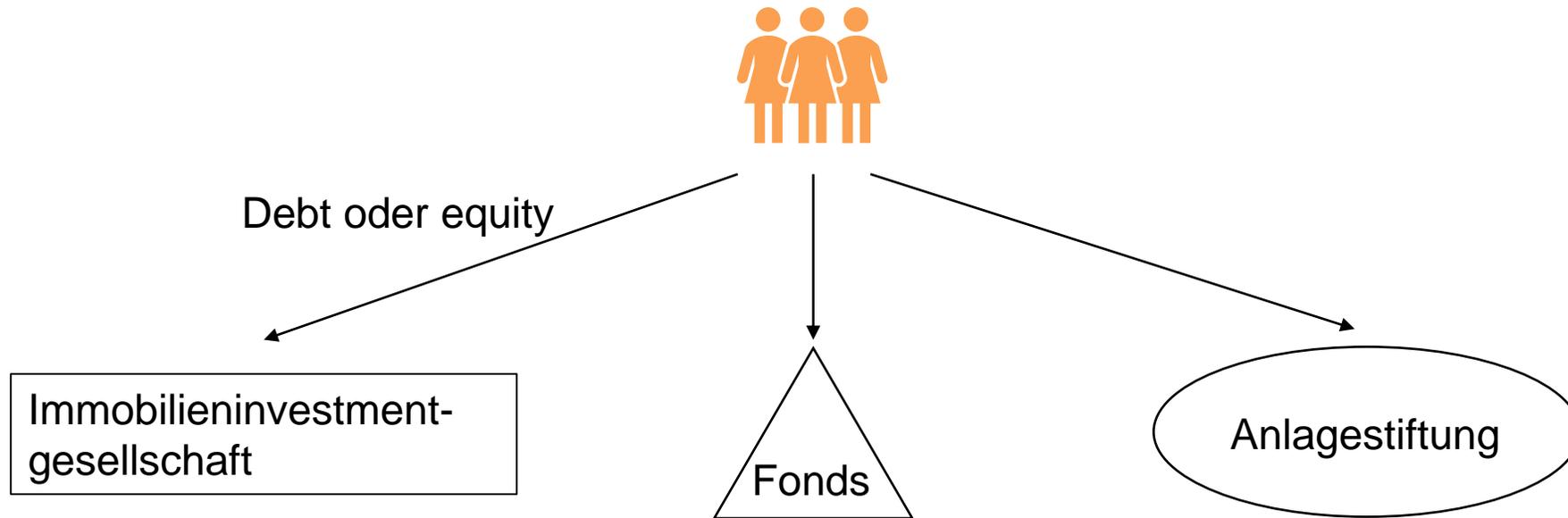
	Native Token	Token mit Gegenpartei	Eigentumstoken
Eigenschaft	<ul style="list-style-type: none">Keine Gegenpartei (dezentrales Ökosystem)	<ul style="list-style-type: none">Natürliche oder juristische Person als Gegenpartei	<ul style="list-style-type: none">Token verkörpert absolutes Recht, oftmals ein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

Token und Immobilien: Direktes Immobilieneigentum



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

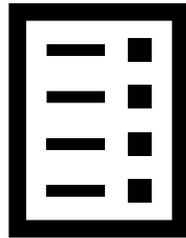
Token und Immobilien: Indirektes Immobilieneigentum



- 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

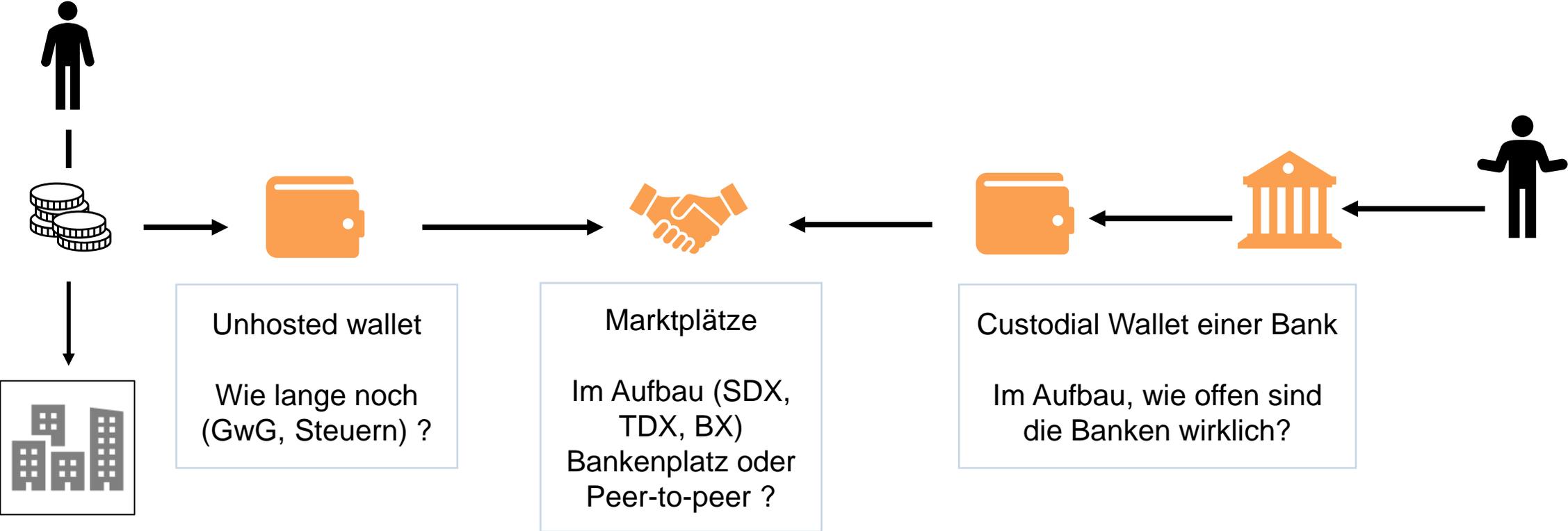
Anwendungsbeispiele:

- 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.