



BRANNO DE JANC / KEVSTONE

Smart Contracts

Wie Krypto-Schatullen

«Smart Contracts» sind keine Verträge, können aber Vertragsverhältnisse abbilden. Am besten stellt man sie sich als kryptografische Schatullen vor, die Schätze enthalten, welche man erst entnehmen kann, wenn man bestimmte Bedingungen erfüllt. Weil sie aus Programmiercode bestehen, kennen Smart Contracts keine Mehrdeutigkeiten. Sie sind selbstausführend, es vergeht keine Zeit zwischen Eintritt der Bedingung und der Folge. Smart Contracts reduzieren die Transaktionskosten von Rechtsbeziehungen dramatisch. Sie ermöglichen zudem Transaktionen zwischen Maschinen. So kann etwa ein Auto die Parkgebühr automatisch an eine Parkuhr überweisen. (est.)

Ether. Nur, die breite Bevölkerung besitzt diese Währung nicht. Immerhin rechnet Glabischig aber damit, dass Mitte 2018 im Kanton Zug, dem Zentrum für Blockchain-Startups, erste Mietkautionen in Ether abgewickelt werden, ein erster Beweis für die Tauglichkeit des Systems. Damit es sich auch andernorts durchsetzt, müsste sich aber entweder die Kryptowährung Ether verbreiten oder die Schweiz einen Krypto-Franken einführen. Estland diskutiert bereits über die Lancierung einer staatlichen Kryptowährung.

Warum aber müht sich der Immobilienkonzern SPS mit einer Neuerung ab, die er nicht sogleich, sondern erst - vielleicht - in ein paar Jahren einführen kann? Schliesslich geben Immobilienfirmen nicht einfach so Geld für Forschung und Entwicklung aus, wie Baumann selber sagt. Für ihn ist die Mietkaution auf der Blockchain ein erster Schritt, um Erfahrung zu sammeln und nachzudenken, wie solche Systeme mit den bestehenden zusammenspielen müssen.

Neue Produkte werden möglich

Die Blockchain erlaubt dank ihren Vorteilen, neue Produkte zu entwickeln. So könne man dank dieser Technologie etwa auch sehr kurzfristige Mietverträge anbieten, sagt Baumann. Arbeitsplätze in Co-Working-Flächen werden damit täglich oder sogar pro Stunde abrechenbar. Nimmt man noch die Sensortechnik hinzu, werden flexible Bürogebäude denkbar, bei denen einst Leuchtreklamen wie vor Parkhäusern ankünden: «Noch 31 Arbeitsplätze frei». Spinnt man solche Gedanken weiter, kommt man darauf, wie beweglich Immobilien einst werden könnten: Statt grosse Flächen auf Jahre hinaus zu mieten, und darum stets zu wenig oder zu viel Platz zu haben, könnten Unternehmen dazu übergehen, Arbeitsplätze als Service von Firmen wie SPS zu beziehen, und zwar jeden Tag genau so viele, wie sie gerade brauchen, und an dem Ort, der gerade zählt. Eine Filiale zu eröffnen, hiesse so künftig vielleicht, einen Mitarbeiter in ein offenes Geschäftshaus einzuquartieren, wo Dutzende Mitarbeiter anderer Firmen vertreten sind, die man erreichen möchte.

Ob nun genau dieser oder andere Anwendungsfälle künftig gefragt sind, ist noch unklar. Es scheint aber offensichtlich, dass die Blockchain, wenn sie sich einst durchsetzt, auch die Dynamik des Immobiliensektors erheblich beschleunigen wird.

Immobilienwelt der Zukunft

Der Immobilienkonzern Swiss Prime Site will die Mietkaution auf die Blockchain bringen. Damit lässt sich viel Geld sparen.

Eugen Stamm

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser, automatisiertes Vertrauen ist am besten. So lässt sich umschreiben, wie Technologie die Immobilienwelt verändert. Wie die Zukunft aussehen könnte, erklärt Urs Baumann, der bei Swiss Prime Site (SPS) arbeitet, anhand der Mietkaution. Baumann leitet beim Immobilienkonzern, zu dem auch die Immobiliendienstleisterin Wincasa gehört, die Abteilung Nachhaltigkeit und Innovation.

Wenn ein Vermieter ein Wohnobjekt vermietet, könnte er darauf vertrauen, dass der Mieter fristgerecht zahlt und die Wohnung nicht beschädigt. In der Regel will er aber Kontrolle; er wird vom Mieter eine Sicherheit verlangen. Sie kann entweder in Form eines auf ein Sperrkonto einer Bank bezahlten Einmalbetrages oder einer über regelmässige Prämien abgesicherten Kautions bestehen.

Diese Sicherheit herzustellen, ist mühselig. Ein Sachbearbeiter verschickt nebst diversen Formularen einen Einzahlungsschein per Post, später kontrolliert er, ob die Zahlung eingegangen ist. Im Fall der Einmalüberweisung muss er ein Sperrkonto eröffnen, den eingegangenen Betrag dorthin überweisen und schliesslich auch noch alle Dokumente in einem Dossier ablegen. Bei einer Kautions muss er den periodische Zahlungsfluss sicherstellen. Viel Arbeit, die nur einem Zweck dient: Vertrauen in Form einer geldwerten

Sicherheit herzustellen. Meist, wenn nichts passiert, ist sie gar nicht nötig. Arbeit hat der Sachbearbeiter trotzdem, sobald die Miete beendet ist, er muss das Sperrkonto oder die Kautions wieder auflösen.

Enorme Beschleunigung

Nun lässt sich dieser Prozess beschleunigen. Mieter und Vermieter können ihn auf Knopfdruck ablaufen lassen. Eine Bank oder eine Kautionsfirma braucht es nicht mehr. Möglich machen das knapp 200 Zeilen Programmiercode. Das Vertrauen, dass ein Kautionsbetrag existiert, wird automatisch hergestellt, durch die Ethereum-Blockchain, ein fälschungssicheres Buchführungssystem.

Baumann legt zwei Blätter auf den Tisch. Auf einem steht schematisch, mit vielen Pfeilen und Kästchen, wie bei Wincasa heute eine Mietsicherheit (Sperrkonto oder Kautions) abgewickelt wird. Baumann hat zusammen mit Ralf Glabischig vom IT-Beratungsunternehmen Inacta den Prozess so neu strukturiert,

Eine Filiale zu eröffnen, heisst künftig vielleicht, einen Mitarbeiter in ein offenes Geschäftshaus einzuquartieren, wo andere Firmen sind.

dass er auf der Blockchain ablaufen kann. Das Resultat sieht man auf dem zweiten Blatt in deutlich weniger Schritten dargestellt.

Neu fordert der Sachbearbeiter die Mietsicherheit beim Mieter per E-Mail an. Dieser bekommt ein Bild der Immobilie mit Details zu sehen und bestätigt per Knopfdruck, dass es das richtige Objekt ist. Damit verknüpft er das Mietobjekt mit seinem elektronischen Konto.

Den Sicherheitsbetrag bezahlt er mit einem weiteren Knopfdruck. Die Blockchain schickt automatisch eine Zahlungsbestätigung an den Vermieter. Der Geldbetrag wird in einem «Smart Contracts» gespeichert (s. Kasten).

Die Befehle an die Blockchain gehorchen der Logik vom «Wenn-dann»: Wenn der Mieter mit Knopfdruck zustimmt, dann nimmt ihm der Computercode den Sicherheitsbetrag weg und legt ihn in das Sonderkonto. Am Ende der Mietdauer: Wenn Wincasa zustimmt, dann entnimmt der Code das Geld dem Sonderkonto und schreibt es wieder dem Mieter gut. Ist die Bedingung nicht erfüllt, trifft auch die Folge nicht ein. Darin liegt der Grundsatz des automatisierten Vertrauens.

Das Sparpotenzial ist, wie dieses Beispiel zeigt, enorm, Wincasa schliesst pro Jahr 16 000 neue Mietverträge ab. Noch kann Baumann aber nicht sagen, wann diese Neuerung für Kunden von Wincasa eingeführt wird. Denn damit das System wie gezeigt funktioniert, muss der Mieter die Summe in einer Kryptowährung bezahlen, in diesem Fall

In den Büros von SPS im Prime Tower arbeitet man daran, die Immobilienwelt zu revolutionieren. (Zürich, 18.12.2017)

Wo sich die Schweizer Immobilienwelt 2018 trifft:

Januar Dreikönigs-Apéro, DigitImmo.18 **Februar** Swiss Circle Briefing **März** MIPIM in Cannes **April** Die Marketingwerkstatt **Mai** Swiss Circle Breakfast, SwissPropTech Day **Juni** Die Marketingrunde **September** Swiss Circle Briefing, Die Immobilienrunde **Oktober** EXPO REAL in München. **Werden Sie Swiss Circle Member** und profitieren Sie von unserer B-to-B-Plattform für Unternehmen rund um Immobilien: www.swisscircle.swiss

Swiss Circle[®]

Rund um Immobilien