

12.05.2020

## Blockchain-Technologie: Die Chancen für die Immobilienwirtschaft

Ist die Rede von Blockchain, kommt den meisten Menschen zuerst Bitcoin in den Sinn. Die Einsatzmöglichkeiten der innovativen Datensatztechnologie reichen aber weit darüber hinaus. Vor allem in der Immobilienbranche könnte sie in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle spielen. Die Makler von BETTERHOMES sehen künftige Anwendungsfelder etwa in den Bereichen Finanzierung, Hausverwaltung, Preisregulierung und Vertragssicherheit. Bis zur Alltagstauglichkeit sind allerdings noch einige Hürden zu nehmen.



### Was ist Blockchain?

Der Begriff Blockchain steht für eine digitale Verkettung von Datensätzen in Listenform. Durch jede Aktion, die ein Nutzer damit ausführt, wird ein weiterer Datensatz erzeugt. Jeder dieser neuen Datensätze enthält einen kryptographisch sicheren Streuwert des vorangegangenen Blocks (Hash), wichtige Transaktionsdaten und eine Zeitmarkierung.

Da jede neue Transaktion auf der vorangegangenen aufbaut, ist eine Manipulation oder Löschung von Angaben unmöglich. Veränderungsversuche würden die Datensatzkette unterbrechen und für alle Nutzer sichtbar machen, dass Daten gefälscht oder entfernt wurden. Ist die Blockchain unversehr, wissen die Nutzer hingegen, dass die Daten korrekt sind.

Die Nutzung der Blockchain erfolgt über eine digitale Brieftasche (Wallet). Dabei handelt es sich um eine Software, die einen öffentlichen und einen privaten Schlüssel enthält. Über den öffentlichen Schlüssel können Zahlungen und Dokumente öffentlich einsehbar von anderen Nutzern empfangen werden. Der private Schlüssel fungiert als Passwort. Damit lassen sich empfangene Zahlungen, Dokumente und Nachrichten entschlüsseln. Durch jede Aktion wird eine Signatur erzeugt, die fälschungssicher in der langen Kette der Datensätze abgespeichert wird.

Bei der Durchführung von Transaktionen bringt die Blockchain-Technologie eine Reihe von Vorteilen mit sich:

- Wegfall von Prüfinstanzen aufgrund fälschungssicherer Daten
- Wegfall von Mittelsmännern durch direkten Kontakt der Transaktionsparteien
- Transparenz durch die öffentliche Aufzeichnung aller Transaktionen

- Zeitersparnis durch Echtzeit-Transaktionen
- Örtliche Ungebundenheit

Hinweis: Welche vielfältigen Einsatzmöglichkeiten die Blockchain-Technologie in verschiedenen Anwendungsfeldern bietet, erfahren Sie in diesem umfangreichen Heise-Artikel.

## Die Bedeutung von Blockchain für die Immobilienbranche

In der Immobilienwirtschaft gibt es vielfältige Anwendungsbereiche für die Blockchain-Technologie. Exemplarisch werfen wir im Folgenden einen Blick auf drei davon.

### 1. Direkte Kaufabwicklungen ohne Drittparteien

Bislang erfolgen Kauf und Verkauf von Immobilien über Notare. Sie setzen Kaufverträge auf, beglaubigen Unterschriften von Käufern und Verkäufern und verwalten treuhänderisch Zahlungen. Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Beteiligte wie Versicherungen, Bausparkassen und Banken. Jede an der Immobilienvermittlung beteiligte Partei muss bezahlt werden. Darüber hinaus kostet jeder Bearbeitungsschritt Zeit.

Mit der Blockchain-Technologie haben Käufer und Verkäufer die Möglichkeit, Verkäufe selbst abzuwickeln. Dadurch werden alle zwischengeschalteten Parteien überflüssig. Neue Eigentumsverhältnisse könnten sich beispielsweise mithilfe von Smart Contracts automatisiert in digitale Grundbücher eintragen lassen. Auch bei Anzahlungen, Versteigerungen und anderen Sonderfällen sind Einsatzmöglichkeiten denkbar. Der Vorteil dabei: Alle Prozesse sind jederzeit transparent und absolut fälschungssicher, auch ohne zwischengeschaltete Prüfinstanz.

Zu berücksichtigen bleibt dabei aber, dass ein Immobilienkauf immer auch Know-how voraussetzt – etwa in Form fundierter Gutachten. Persönlich konsultierbare Experten wie Wertermittler und Makler bleiben deshalb voraussichtlich auch weiterhin wichtige Instanzen bei der Vermittlung von Immobilien. Umfassende Unterstützung erhalten Käufer und Verkäufer beispielsweise bei BETTERHOMES.

### 2. Digitale Immobilienfinanzierung

Der digitale Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienanteilen ist ein weiteres denkbares Einsatzgebiet der Blockchain.

Aktuell erfolgt die Abbildung von Eigentumsverhältnissen an einer Immobilie mittels Grundbucheintrag. Eine Änderung der Besitzverhältnisse ist nur über eine öffentliche Beurkundung möglich. Mit der Blockchain besteht die Möglichkeit, die Immobilie in Form digitaler Assets (Tokens) zu erfassen. Dadurch können Transaktionen schnell und digital per Mausklick erfolgen. Das bringt deutlich mehr Transparenz und geringere Transaktionsgebühren mit sich.

Darüber hinaus ermöglicht es diese Form der Fractional Ownership auch kleineren Investoren, sich an Immobilien zu beteiligen. Sie werden zu Teileigentümern und haben gleichwertige Renditeansprüche. Experten rechnen damit, dass diese Form der Investition einen Schub im Bereich des Immobilien-Crowdfundings auslösen könnte. Ein weiterer Vorteil des Verfahrens besteht darin, dass für Finanzierungen keine separate Plattform mehr erforderlich ist.

### 3. Hausverwaltung in der Blockchain

Mehr Unabhängigkeit könnte die Blockchain auch im Bereich der Hausverwaltung mit sich bringen. Hier besteht eine Anwendungsmöglichkeit zum Beispiel darin, dass Mieter die Verwaltung einfach selbst übernehmen. Alle Bewohner zahlen gemeinsam in einen Geldtopf ein und zeichnen Verträge gemeinsam gegen. Alle Ergebnisse werden dann in der Blockchain dokumentiert, wo sie jederzeit einsehbar sind.

Eine wichtige Rolle werden dabei Smart Contracts spielen. Dabei handelt es sich um Verträge, die bei bestimmten Ereignissen automatisch in Kraft treten. Das könnte beispielsweise die Notwendigkeit einer Renovierung oder ein geplanter Auszug sein. Smart Contracts gewähren Rechtssicherheit, ohne dass sie aufwändig von dritten Parteien wie Notaren geschlossen werden müssen.

Hinweis: Weitere aktuelle Blockchain-Trends in der Immobilienwirtschaft lernen Sie zum Beispiel auf der Blockchain-Real in Wien kennen.

## Hürden und Entwicklungsaussichten

Umweltbelastung. Laut einer Studie der Technischen Universität München verursacht der Einsatz des Blockchain-Anwendungsbereichs Bitcoin pro Jahr etwa 22 Megatonnen CO<sub>2</sub>.

Darüber hinaus muss sich der Einsatz der Blockchain-Technologie auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erst als effektiv erweisen, gesetzliche Vorgaben müssen eingehalten bzw. angepasst und das Vertrauen potenzieller Nutzer gewonnen werden.

Zu guter Letzt spielt bei der Immobilienvermittlung immer auch die menschliche Komponente eine Rolle. Bei einer großen Investition wie einem Hauskauf ist ein Makler noch immer eine wichtige Stütze, die nicht auf digitalem Wege ersetzt werden kann. Es bleibt also spannend, wie die fortschreitende Digitalisierung und die persönliche Betreuung bei der Immobilienvermittlung in Zukunft Hand in Hand gehen werden.



...

Käuferschutz inklusive



Sehr gut

**4.66**/5.0