

# DIGITALES IMMOBILIENDOSSIER MIT DISTRIBUTED- LEDGER-TECHNOLOGIE

Sollen mehrere Stakeholder für Geschäftsvorgänge sicher und nachvollziehbar zusammengebracht und integriert werden, sind Lösungen mit der Distributed-Ledger-Technologie ein möglicher Lösungsansatz.

VON HANSPETER WEBER



**HANSPETER WEBER**  
ist ASDA-Zentralpräsident  
sowie Co-CEO der  
alabus ag in Zürich

Will eine Person oder eine Firma heute eine Liegenschaft kaufen/verkaufen, so muss sie mit diversen Dienstleistern, Ämtern und Stellen in Kontakt treten (siehe Grafik). Der Käufer stellt dieselben Informationen x-mal zur Verfügung und reicht diese bei diversen Stellen ein. Dies ist oft ein langer und mühsamer Weg. Aus Sicht aller Beteiligten gibt es fast nur manuelle Schnittstellen und die Prozesse können nicht miteinander verbunden werden.

## Fazit: ein langer Weg, der aufgrund manueller Tätigkeiten aufwendig gestaltet ist

Dass der Prozess so komplex ist, hat zum Teil damit zu tun, dass die Gesetzgebung aktuell in gewissen Teilen nur manuelle Interaktion vorschreibt, aber in anderen Teilen die Stakeholder eine Vernetzung nicht zulassen. Wenn die Prozesse zusammengehängt und vereinheitlicht werden könnten, würden alle am Prozess beteiligten Parteien profitieren. Die

Abwicklung kann rasch und unabhängig von den Öffnungszeiten erledigt werden.

## Welche Ziele verfolgt das Projekt?

Mit dem InnoSuisse-Forschungsprojekt «Digitales Immobilien-dossier» wird ein Pilotnetzwerk auf der Distributed-Ledger-Technologie erarbeitet, um die wichtigsten Stakeholder im Immobilienkaufprozess mittels Smart Contracts zu verbinden. Das Projekt wird von der ZHAW als Wissenschaftspartner geführt und durch die alabus ag in Zürich als Technologiepartner umgesetzt.

Damit es nicht nur ein theoretischer Ansatz wird, sind die wichtigsten Stakeholder rund um den Immobilienkauf dabei. Dies sind als Vertreter der öffentlichen Hand (Prozesse des Grundbuches und der Verschreibung) der Kanton Aargau, als Vertreter der Versicherung (Prozesse des Versicherens, obligatorische und freiwillige Versicherungen) die Aargauische Gebäudeversicherung und als Vertreter der Bank (Prozess des Finanzierens) die Hypothekbank Lenzburg.

Das Netzwerk wird mit der Blockchain 2.0 (Distributed-Ledger-Technologie) erarbeitet, die auf Basis des Open Source Frameworks von Corda aufgebaut ist. Durch diese Lösung verbleiben die Daten in den Kernsystemen der Partner und mit sogenannten Smart Contracts werden nur Verbindungen zwischen den Stakeholdern verbindlich und unveränderlich im Netz abgebildet.

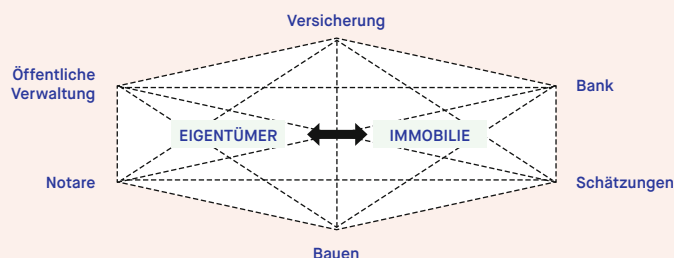
## Was bringt ein solches Netzwerk für die Business-Partner?

Mit dem Projekt erwarten die Teilnehmenden, dass der Immobilienbesitzer in Zukunft alle seine Informationen vernetzt an einem Ort abrufen und so von sich aus die Prozesse selber ansteuern kann. Er entscheidet, welche persönlichen Informationen er wem zur Verfügung stellen will. Für die übrigen Stakeholder wird erwartet, dass die internen Prozesse durch verbindliche und strukturierte Informationen optimiert werden können und eine Dunkelverarbeitung angestrebt werden kann. Zudem erhalten alle Beteiligten Informationen, ob im aktuellen Prozess mögliche gesetzliche Anpassungen angestossen werden müssten, um die digitalen Strategien von Bund und Kantonen weiter zu unterstützen. Wir sind überzeugt, dass dies ein wichtiger Schritt sein wird für eine sichere Abwicklung von Geschäftsvorfällen.

## Und wie könnte die neue Welt aus Sicht des Immobilienkäufers aussehen?

Ein Käufer und ein Verkäufer werden sich handelseinig über den Verkauf einer Liegenschaft. Der Verkäufer stösst den Prozess auf dem «Digitalen Immobilien-dossier» an, der zukünftige Käufer stellt die Informationen für die Finanzierung seiner Bank zu. Diese prüft die Bonität und gibt auf dem Netzwerk die Finanzierung frei. Weiter prüft der Notar die Formvorschriften des Vertrages und gibt auch diesen Teil frei. Durch die Bestätigung des Verkäufers und des Käufers wird der «Smart Contract» erstellt und die Anmeldung und mögliche Bestätigung im Grundbuch ergänzt. Der Verkauf ist mit ein paar Klicks und Bestätigungen verbindlich abgeschlossen, inklusive der Finanzierung und des Versicherens des Objektes. Wir sind überzeugt, dass dies ein wichtiger Schritt für das sichere, effektive Abwickeln von Geschäftsvorfällen sein wird.

## IMMOBILIENKAUF HEUTE EIN LANGER WEG



## GENERALVERSAMMLUNG SEKTION AARGAU MIT VIEL POWER UNTERWEGS



V.l.: Bettina Zimmermann, GU Sicherheit & Partner AG, und Carmen Casulleras, Präsidentin Sektion Aargau.



Wieder gewählter Vorstand (es fehlt Rolf Glarner).

Am 25. April begrüßte Carmen Casulleras über 40 Mitglieder zur 31. Generalversammlung der Sektion Aargau im Restaurant Schützen in Aarau. In diesem Jahr standen Wahlen an. Der gesamte Vorstand stellte sich zur Wiederwahl und wurde einstimmig bestätigt. Erfreulicherweise verzeichnet die Sektion auch sieben Neueintritte. Die von Luigi Giordano (Marketing) einberufene Aktion «Mitglieder werben Mitglieder»

trägt Früchte. Generell ist die Sektion mit viel Power unterwegs. Eine von Martina Burg-herr-Wey durchgeführte Mitgliederbefragung zeigt, dass durchaus Interesse an noch mehr Networking besteht. Die Mitglieder der Sektion Aargau wünschen sich auch, adressiert an den Zentralvorstand, mehr Präsenz der ASDA in der Versicherungsbranche. Ebenfalls lohnt sich ein Blick auf die Homepage der Sektion. So führt

Christian Michel (verantwortlich für das Internet) eine Rubrik mit Mitgliederinterviews. Auch sonst ist die Seite sehr informativ und gibt einen Einblick in das Sektionsleben.

Als Gast fesselte im Anschluss an die Generalversammlung Bettina Zimmermann (Krisenmanagerin & CEO der Firma GU Sicherheit & Partner AG) die Teilnehmer mit ihrem Referat «Krisenmanagement – ein Mehrwert für Versicherungen».

Aus bereits 13 Kriseneinsätzen im Jahr 2019 und ihrer langjährigen Erfahrung im Umgang mit Bedrohungen zeigte sie auf eindrückliche Art den Umgang mit «schwierigen Situationen». Ihr Beratungsunternehmen ist in den Bereichen Krisenmanagement, Krisenkommunikation, Risikomanagement, Bedrohungsmanagement und in der Erarbeitung von Sicherheitskonzepten tätig (mehr Infos unter [www.gu-sicherheit.ch](http://www.gu-sicherheit.ch)).

Im Anschluss wurde uns schon traditionell der Schützen-Klassiker «Hausi's Geschnetzelttes vom Schweinsfilet – rassig, saftig und deftig» mit Rösti serviert. Bei ausgelassener Stimmung wurde diskutiert, gelacht und wurden auch neue Kontakte geknüpft.

Reto Bächinger, Redaktion ASDA Zentralvorstand

## JUBILÄUMS-GENERALVERSAMMLUNG ASDA-SEKTION LUZERN-INNERSCHWEIZ 70 JAHRE – DREI PRÄSIDENTEN – 28 JAHRE RENÉ VON ROHR

Mit der GV vom 9. Mai 2019 im Hotel Ambassador in Luzern ging die Ära des dritten Präsidenten, René von Rohr, zu Ende. Während 28 Jahren leitete er erfolgreich die Geschicke der Innerschweizer Sektion. Nachfolger ist Michael Wey, bisher

Vizepräsident und bereits bestens eingeführt in die Verbands- und Ausbildungstätigkeiten, in verschiedenen Funktionen (siehe auch Seite 55). Bestätigt wurden die bisherigen Vorstandsmitglieder Eliane Tschumper, Adrian Estermann

und Erwin Kupper. Neu einstimmig in den Vorstand aufgenommen wurde Patrizio Pelliocia.

Mit dem Jubiläums- Apéro begann die 70. Generalversammlung der ASDA-Sektion Luzern-Innerschweiz. Die Traktanden wurden durch den abtretenden Präsidenten gewohnt zügig verabschiedet. Sowohl die geplante Beitragserhöhung von 90 auf 100 Franken wie auch die Ersatz- und Neuwahlen fanden die notwendigen Mehrheiten.

Bei der Verabschiedung von René von Rohr als drittem Präsidenten nach 28 Jahren Vorstandsarbeit fand Erwin Kupper wertschätzende Worte, um Renés grosse Arbeit und Engagement für die Berufsausbildung und ASDA zu verdanken. Im Jahre 1991 begann seine Arbeit als Präsident. Im gleichen Jahr wurde das «world wide web» freigeschaltet. Der Vergleich «Seit René Präsident ist, funktio-

niert das Internet» fand seine Lacher. Renés Aussage: «Ich habe diese Aufgaben mit Herzblut und Enthusiasmus erledigt, um jungen, kaufmännischen Lehrlingen und Erwachsenen die Thematik des Versicherungswesens näherzubringen», ist beispielhaft. Ebenso legendär sind seine «Jahresberichte des Präsidenten». Ein jeweils sachlicher, trockener, aktueller Bezug, aber immer eine humoristische Präsentation des jeweiligen Inhaltes waren feste Bestandteile seiner Berichte.

Seit 2017 pensioniert, engagiert sich René in der Besucherbetreuung des Verkehrshauses Schweiz und als Grossvater. Lieber René, vielen Dank für deine geschätzte Arbeit und «bliib gsund ond zwääg».

Vorstand ASDA Sektion Luzern-Innerschweiz



Der abtretende Präsident René von Rohr (l.) und sein Nachfolger Michael Wey.