



Real Estate Sector Briefing  
Immobilien im Metaverse –  
Chance oder Risiko?

# Immobilien im Metaverse – Chance oder Risiko?

2,4 Millionen US-Dollar – zu diesem Rekordwert wechselte ein virtuelles Grundstück auf der Plattform Decentraland im November 2021 den Besitzer.<sup>1</sup> Nicht nur aufgrund der enormen Summen, die derzeit für digitale Vermögensgegenstände bezahlt werden, ist das Thema „Metaverse“ in aller Munde. Große Konzerne ebenso wie innovative Startups erregen gegenwärtig große mediale Aufmerksamkeit, indem sie mit Hochdruck an der Erstellung neuer virtueller Welten arbeiten<sup>2</sup> oder nach neuen Anwendungsfällen und Geschäftsmodellen innerhalb dieser suchen. Durch das virtuelle Land, das in solchen digitalen Räumen erworben, bebaut und individuell genutzt werden kann, ergeben sich auch für die traditionelle Immobilienbranche innovative Geschäftsmöglichkeiten im Metaverse.

Neue Chancen fußen vor allem auf zwei technologischen Aspekten des Metaverse: Zum einen können Besitzverhältnisse, Nutzungsrechte und Transaktionen von digitalen Vermögensgegenständen eindeutig durch Blockchain-Technologien nachgewiesen und geschützt werden: Sogenannte Non-Fungible Tokens (NFTs)<sup>3</sup> bilden die Grundlage für digitale Rechte und digitales Eigentum, bezahlt werden sie mit Hilfe von Kryptowährungen.<sup>4</sup> Zum anderen ermöglichen Virtual und Augmented Reality Technologien die Gestaltung immersiver virtueller Welten.

Bei aller Euphorie sollte jedoch nicht aus den Augen verloren werden: Aktuell sind Investitionen in diesem Bereich trotz der beachtlichen Chancen als spekulativ einzuordnen. Ähnlich zum Internet der frühen 90er Jahre ist schwer einzuschätzen, in welcher Form und in welchem Umfang sich der Metaverse-Trend langfristig auswirken wird.

Unter anderem müssen technische Berührungspunkte verringert werden, um das Metaverse einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Beispielsweise ist die Handhabung von Kryptowährungen und NFTs noch nicht hinreichend allgemeinverständlich.

Trotz aller Herausforderungen ergeben sich Chancen für die beteiligten Stakeholder der Immobilienbranche, die potenziell vor allem dann Erfolge verzeichnen können, wenn innovative Anwendungsfälle gefunden, gewürdigt und erfolgreich verprobt werden.

## Immobilien im Metaverse noch im Experimentierstadium

Gegenwärtig ermöglichen verschiedenste Plattformen den Erwerb von digitalem Land. Zu den bedeutendsten zählen derzeit The Sandbox, Decentraland und CryptoVoxels. Nutzer können sich in den virtuellen Welten frei bewegen und miteinander interagieren. Das erworbene Land kann beliebig gestaltet und monetarisiert werden. Durch die digitale Natur ergeben sich hierbei maßgebliche Unterschiede bei Erstellung und Management von virtuellen und

realen Immobilienwerten. Faktoren wie benötigte Fachexpertise, Zeitbedarf oder Risiko und Kapitalbindung weichen stark voneinander ab.

Anders verhält es sich bei den Nutzungsmöglichkeiten. Hier wurden bereits erste Anwendungsfälle aus dem realen Leben ins Virtuelle übertragen: Unter anderem wurden auf digitalem Land Konzerte veranstaltet<sup>5</sup> oder Kunstgalerien eröffnet<sup>6</sup>. Mit der Gründung einer digitalen Botschaft im Metaverse sorgte auch der Inselstaat Barbados<sup>7</sup> für Schlagzeilen. Eine Reihe von Firmen aus dem Fashion- und Elektronikbereich haben bereits erste Schritte eingeleitet und virtuelle Erlebniswelten im Metaverse errichtet.<sup>8</sup> Da dort die Gesetze der Physik nicht greifen, sind der Kreativität keinerlei Grenzen gesetzt. Sowohl Design als auch Nutzung von Grundstücken können frei gestaltet werden.

Noch ist der Markt überschaubar. Der Gesamtwert an NFT-Transaktionen<sup>9</sup> der drei größten Plattformen machte im Jahr 2021 ca. 458 Millionen US-Dollar<sup>10</sup> aus. Im Vergleich dazu beläuft sich der Gesamtwert an realen Immobilientransaktionen allein in Deutschland im Jahr 2020 auf ca. 310 Milliarden Euro<sup>11</sup> (~350 Milliarden US-Dollar).<sup>12</sup> Abbildung 1 zeigt dabei, wie sich die NFT-Transaktionen über die Zeit entwickelt haben.

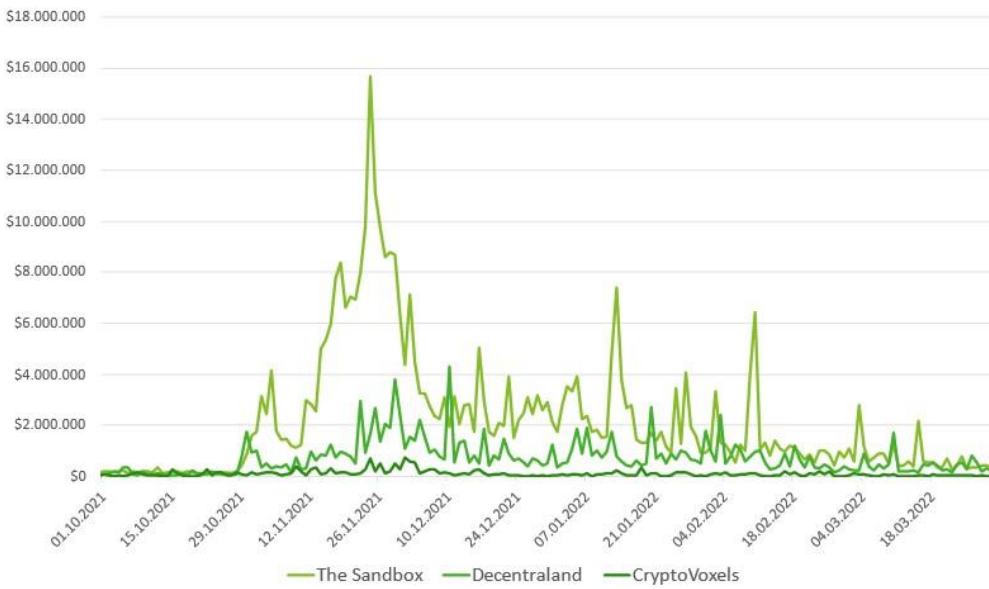
Der Verlauf des Hypes um das Metaverse ist deutlich zu erkennen: Gegen Ende Oktober 2021 ist ein dramatischer Anstieg des

Transaktionsvolumens zu verzeichnen. Wesentlicher Grund hierfür ist die Ankündigung des Facebook-Konzerns, das Thema Metaverse verstärkt vorantreiben zu wollen. Durch die gleichzeitige Bekanntgabe der

Umfirmierung in „Meta“ unterstrich das Unternehmen sein Vorhaben und sendete ein starkes Signal an die Öffentlichkeit.<sup>13</sup> Am 24. November 2021 konnten bei The Sandbox Rekordumsätze von fast 16 Millionen

US-Dollar erreicht werden. Trotz eines Rückgangs der Kurve bis Mitte Dezember befinden sich die Transaktionsvolumina seitdem auf einem Niveau, welches konstant über der Ausgangslage liegt.

Abb. 1: Wert von NFT-Transaktionen auf den größten Metaverse-Plattformen im Zeitverlauf in US-Dollar.



Quelle: Deloitte-Analyse, Daten von nonfungible.com

Der Verlauf ist ein geeigneter Indikator für das aktuelle Stimmungsbild: Der erste Hype ist vorläufig beendet, das Thema bleibt jedoch relevant, denn es sind weiterhin nennenswerte Transaktionen zu beobachten. Da technische Entwicklungen oft schubweise vorstattengehen, könnten substantielle Neuigkeiten – wie etwa die Einführung einer neuen Virtual- oder Augmented-Reality-Brille – zu einem erneuten exponentiellen Anstieg führen.

Beachtlich ist gegenwärtig die dominante Stellung von The Sandbox: Fast 70 Prozent des Transaktionsvolumens im Jahr 2021 wurden über diese Plattform abgewickelt (Decentraland: 24 Prozent, CryptoVoxels: 6 Prozent).<sup>14</sup> Die hohe Marktkonzentration ist dabei nichts Ungewöhnliches: Ähnlich den herkömmlichen sozialen Netzwerken, gewinnen auch Metaverse-Plattformen mit steigender Nutzerzahl an Attraktivität. Angezogen werden Nutzer auch von der Anzahl der Anwendungen

und den Erlebnissen, die auf den Plattformen geboten werden. Da Nutzer diese selbst (mit)gestalten können, verbessert sich das Angebot weiter.

Durch diese selbstverstärkende Aufwärtsspirale entwickelt sich typischerweise eine Marktstruktur, welche durch eine oder wenige beherrschende Plattformen geprägt ist. In diesem Zusammenhang hat die Vergangenheit aber auch gezeigt, dass sich die Vorreiter nicht immer behaupten konnten. Ebenso ist es denkbar, dass sich ein fragmentierter Markt mit verschiedensten Plattformen herausbildet. Die Tatsache, dass virtuelle Gegenstände in NFT-Form (wie beispielsweise Mode) auf allen Plattformen über offene Schnittstellen nutzbar sein können, begünstigt dieses Szenario.

Dementsprechend bleibt das Rennen um die erfolgreichsten Metaverse-Plattformen weiterhin offen. Derzeit strömen noch neue Player in den Markt,

um vom Hype zu profitieren. Doch auch Akteure, die bereits eine große Marktmacht und User-Base in einem angrenzenden Bereich mit sich bringen – beispielsweise soziale Netzwerke oder virtuelle Spielwelten – erkennen ihre Chancen und werden diese absehbar nutzen. Neben Eigenentwicklungen ist auch der finanzielle Spielraum vorhanden, um gezielt bestehende Plattformen zu übernehmen.

**Potenzial hoch, Erfolg jedoch an Bedingungen geknüpft**

Grundsätzlich sind traditionelle Geschäftsmodelle der Immobilienbranche hervorragend auf das Metaverse übertragbar: Immobilieninvestoren können Einnahmen durch die Vermietung ihrer Objekte erzielen und von der Wertsteigerung des digitalen Landes profitieren. Mieter sind beispielsweise Unternehmen, die einen Standort für Werbemaßnahmen nutzen möchten oder dort Events planen. Da die

Grundstücke frei gestaltbar sind, ist es möglich, eigene Objekte zu designen oder virtuelle Abbilder existierender Gebäude zu erstellen. Oft können auch interaktive Inhalte, beispielsweise Minispiele, in Grundstücke integriert werden. Auf dem Markt finden sich längst schon erste Maklerangebote für Metaverse-Immobilien, die bei all diesen Tätigkeiten Unterstützung anbieten.<sup>15</sup>

Da diese Entwicklungen erst am Anfang stehen, ist das Wachstumspotenzial enorm. Sollte das Metaverse an Popularität gewinnen, so werden sich beliebte Orte herausbilden, an denen sich die virtuellen Menschenmassen tummeln. Für diesen Fall werden die Preise von Grundstücken und Immobilien in der Umgebung solcher Plätze – analog zur realen Welt – deutlich steigen. Potenzielle Mieter und Käufer können dort beachtliche Aufmerksamkeit generieren oder aus Prestigegründen in angesagten virtuellen Vierteln Eigentum erlangen. Dementsprechend sind sie potenziell zu hohen Zahlungen bereit.

Klar ist deshalb: Bestimmend für erfolgreiche Investitionen in virtuelle Immobilien ist die künftige Popularität der Metaverse-Plattformen. Damit einhergehende potenzielle Wertsteigerungen entsprechender Kryptowährungen verstärken diesen Effekt. Folglich liegt in der Popularität aber auch das höchste Gefahrenpotenzial, denn der Erfolg ist an eine Reihe von Bedingungen geknüpft: Zum einen muss das Metaverse in seiner Gesamtheit nutzerfreundlicher werden. Noch gestaltet sich die Handhabung von Kryptowährungen als komplex und die Übertragbarkeit von virtuellen Gütern zwischen Plattformen ist aktuell nur eingeschränkt möglich.

Darüber hinaus konnten sich Extended Reality (XR)-Brillen bislang nicht bei Endverbrauchern durchsetzen. Unser [Tech Sector Briefing](#) zum Metaverse beschreibt die vielfältigen Gründe hierfür, zeigt aber auch die enormen Chancen eines Zusammenspiels von

Metaverse und XR. Fakt ist aber: Der Zugang sowohl zu Kryptowährungen als auch zu XR wird deutlich einfacher werden müssen, damit diese Technologien und folglich auch das Metaverse von der breiten Öffentlichkeit angenommen werden.

Zum anderen müssen sich Treffen im digitalen Raum als soziale Freizeitaktivität etablieren. Dies wird vor allem dann gelingen, wenn dort abwechslungsreiche Inhalte und Erlebnisse bereitgestellt werden und Nutzer auf virtuelle Erkundungstouren gehen können. Ein Beispiel hierfür wären Showrooms im Metaverse, in denen Modemarken sowohl ihre realen als auch ihre virtuellen Produkte präsentieren.

Entwickeln Metaverse-Plattformen hingegen keine Anziehungskraft, so verlieren auch digitale Grundstücke an Attraktivität. Aktivitäten auf Metaverse-Plattformen müssen somit ausreichend verlockend wirken, andernfalls bevorzugen Nutzer möglicherweise Verabredungen in privaten virtuellen Räumen. Diese können – ähnlich der heute geläufigen Videotelefonie – von Anbietern, die ihre Technologien auf eigenen Servern zentral verwalten, bereitgestellt werden.

Einer der wichtigsten Faktoren für den Erfolg virtueller Immobilieninvestitionen stellt die Plattformwahl dar. Zwar kristallisieren sich derzeit Kandidaten mit vielversprechenden Zukunftsaussichten heraus, künftiger Erfolg ist jedoch nicht garantiert. Neue Anbieter könnten die bestehenden Platzhirsche durch attraktivere Features verdrängen, Investitionen auf alten Plattformen würden erheblich an Wert einbüßen. Dementsprechend bleiben die Unsicherheiten in der aktuellen Anfangsphase hoch.

Ebenso wird aber auch die Standortwahl innerhalb einer Plattform ausschlaggebend sein. Analog zur realen Welt gilt hier das Motto: „Was zählt, ist Lage, Lage, Lage“. Zwar spielen Distanzen und Verkehrsanbindungen

keine Rolle, da Avatare im Metaverse von Position zu Position springen können, trotzdem werden sich Zonen mit unterschiedlicher Popularität herausbilden, an denen sich bestimmte Nutzergruppen aus unterschiedlichen Motiven sammeln.

### **Nicht verspekulieren und Marktentwicklungen scharf beobachten**

All diese Risiken verdeutlichen, dass der Markt für virtuelle Grundstücke und Immobilien im Metaverse gegenwärtig als hochspekulativ einzustufen ist. Im schlimmsten Fall droht ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Von daher ist es nicht ratsam, existenzgefährdende Summen zu investieren. Eher sollten geringere Beträge im Rahmen von Innovationsbudgets gezielt auf verschiedene Plattformen verteilt werden. Dies bietet gleichzeitig die Gelegenheit, unterschiedliche Ansätze und neue Ideen zu verproben, entsprechende Entwicklungen zu beobachten und somit erste Erfahrungen im Metaverse zu sammeln.

Reflektiert man die zuvor allgemein betrachteten Entwicklungen zum Thema Metaverse im Hinblick auf virtuelle Grundstücke und Immobilien, werden auch konkrete Implikationen für Unternehmen deutlich, die sich aktiv mit den sich daraus ergebenden Möglichkeiten auseinandersetzen möchten. So ist der erforderliche Know-How Bedarf im Einzelfall entweder durch entsprechende Dienstleister bzw. Partnerunternehmen zu decken oder durch eine daran ausgerichtete eigene Personalauswahl sicherzustellen.

Unter anderem werden IT-Spezialisten und Fachkräfte mit speziellen und bisher nicht benötigten Kenntnissen erforderlich sein. Neue Rollen- und Stellenprofile wie Grafik- und Experience Designer, 3D-Architekten oder Community Manager sind nur wenige Beispiele aus einer langen Liste an denkbaren Positionen. Die Suche und Auswahl geeigneter Mitarbeiter sowie deren Integration in die bestehenden Teams und Organisationsstrukturen

werden hierbei maßgebliche Herausforderungen sein. Da direkte Synergien zum traditionellen Kerngeschäft aktuell eher gering sind, ist jedoch insgesamt auf Verhältnismäßigkeit zu achten.

Darüber hinaus können auch neue Kooperationen mit Tech-Unternehmen in Betracht gezogen werden. Zusammen mit den erweiterten Fähigkeiten und dem zusätzlichen Wissen entsprechender Experten können Möglichkeiten geschaffen werden, um lohnende Chancen rechtzeitig erkennen und erfolgreich nutzen zu können.

---

<sup>1</sup> Quellen:

<https://nonfungible.com/project/decentraland/EST/4339>

<https://de.marketscreener.com/kurs/aktie/COINBASE-GLOBAL-INC-121300010/news/Virtuelles-Immobiliengrundstueck-fur-Rekordpreis-von-2-4-Millionen-Dollar-verkauft-37117062/>

Alle abgerufen 12.01.2022

<sup>2</sup> Quelle

<https://www.reworked.co/digital-workplace/microsoft-facebook-and-the-future-of-the-metaverses/> (04.02.2022)

<sup>3</sup> NFTs sind eindeutig identifizierbare digitale Objekte, welche dezentral auf einer Blockchain hinterlegt sind. Dadurch ist jeder NFT ein Einzelstück, welches nicht repliziert werden kann.

<sup>4</sup> Eine ausführlichere Beschreibung des Metaverse findet sich auch in unserem [Grundlagenartikel](#).

<sup>5</sup> Quelle

<https://digideutsche.com/kryptowaehrung/konzerte-im-metaverse-koennten-zu-einer-neuen-adoptionswelle-fuehren/> (20.01.2022)

<sup>6</sup> Quelle <https://musermeku.org/the-artist-is-online/> (20.01.2022)

<sup>7</sup> Quelle

<https://www.heise.de/news/Barbados-gruendet-die-erste-Metaverse-Botschaft-der-Welt-6274195.html> (20.01.2022)

<sup>8</sup> Quelle

<https://www.notebookcheck.com/Ausprobieren-Samsung-oeffnet-eine-virtuelle-Welt-im-Decentraland-Metaverse-und->

[verlost-dort-auch-NFTs.591063.0.html](#) (20.01.2022)

<sup>9</sup> NFTs auf den Plattformen können unterschiedlichste Formen annehmen, den überwiegenden Teil der Transaktionen dürfte jedoch digitales Land ausmachen.

<sup>10</sup> Deloitte Analyse, Datenquelle nonfungible.com

<sup>11</sup> Quelle: Statista [Immobilienmarkt - Geldumsatz nach Immobilienkategorien 2020 | Statista](#) (24.01.2022)

<sup>12</sup> Bei diesem Vergleich ist zu beachten, dass NFT-Transaktionen über digitales Land lediglich den Grundstückspreis reflektieren. Die hier betrachteten physischen Immobilientransaktionen enthalten hingegen sowohl Grundstückspreise als auch den Wert der darauf errichteten Gebäude.

<sup>13</sup> Quelle

<https://www.spiegel.de/netzwelt/web/facebook-heisst-jetzt-meta-der-digitalkonzern-benennt-sich-um-a-2eaadb52-d023-4478-8c7c-6210aaa4d283> (28.04.2022)

<sup>14</sup> Quelle Deloitte-Analyse, Daten von nonfungible.com

<sup>15</sup> Quelle <https://metaverse.properties/> (02.02.2022)

### **Ansprechpartner**

**Dr. Florian Loipersberger**  
Senior | Financial Services Research  
[floipersberger@deloitte.de](mailto:floipersberger@deloitte.de)  
+49 89 290365931

**Michael Müller**  
Partner | Real Estate Leader Germany  
[mmueller@deloitte.de](mailto:mmueller@deloitte.de)  
+49 89 290368428

**Tobias Piegeler**  
Director | Real Estate Consulting  
[tpiegeler@deloitte.de](mailto:tpiegeler@deloitte.de)  
+49 211 87724154

# Deloitte.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deloitte.com/de/UeberUns](http://www.deloitte.com/de/UeberUns).

Deloitte ist ein weltweit führender Dienstleister in den Bereichen Audit und Assurance, Risk Advisory, Steuerberatung, Financial Advisory und Consulting und damit verbundenen Dienstleistungen; Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Unser weltweites Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften und verbundenen Unternehmen in mehr als 150 Ländern (zusammen die „Deloitte-Organisation“) erbringt Leistungen für vier von fünf Fortune Global 500®-Unternehmen. Erfahren Sie mehr darüber, wie rund 330.000 Mitarbeiter von Deloitte das Leitbild „making an impact that matters“ täglich leben: [www.deloitte.com/de/UeberUns](http://www.deloitte.com/de/UeberUns)

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen. Weder die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen noch deren verbundene Unternehmen (insgesamt die „Deloitte Organisation“) erbringen mit dieser Veröffentlichung eine professionelle Dienstleistung. Diese Veröffentlichung ist nicht geeignet, um geschäftliche oder finanzielle Entscheidungen zu treffen oder Handlungen vorzunehmen. Hierzu sollten sie sich von einem qualifizierten Berater in Bezug auf den Einzelfall beraten lassen.

Es werden keine (ausdrücklichen oder stillschweigenden) Aussagen, Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Veröffentlichung gemacht, und weder DTTL noch ihre Mitgliedsunternehmen, verbundene Unternehmen, Mitarbeiter oder Bevollmächtigten haften oder sind verantwortlich für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit Personen entstehen, die sich auf diese Veröffentlichung verlassen. DTTL und jede ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen.