

PropTechs treiben Innovationen im Immobilienmarkt

Ralph Henger / Michael Voigtländer, 15.05.2025

Auch der Immobiliensektor steht vor großen Transformationsherausforderungen. Neben dem Ziel der Klimaneutralität muss die Digitalisierung vorgebracht werden. Eine entscheidende Rolle nehmen hierbei PropTechs¹ ein, die neue Technologien für die Immobilienbranche entwickeln. Aktuelle Befragungsergebnisse im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindezes zeigen, dass die Ausgaben für Forschung und Entwicklung (F&E) tendenziell steigen und die Kooperationen mit PropTechs zunehmen.

Die Immobilienwirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Bis 2045 möchte Deutschland klimaneutral werden. Dies hat der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD noch einmal bestätigt. Ein wesentlicher Hebel zur Erreichung dieses Ziels liegt im Gebäudesektor, denn auf Immobilien entfällt rund ein Drittel des Kohlendioxid-Ausstoßes in Deutschland (vgl. Henger/Voigtländer, 2023). Um die angestrebte Klimaneutralität zu erreichen, müssen allein im Wohnungsmarkt noch rund 40 Prozent der Wohnimmobilien saniert werden. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) müssten hierfür jährlich fast 50 Milliarden Euro zusätzlich in den Gebäudesektor investiert werden (vgl. Grömling et al., 2024), davon 13 Milliarden Euro für Wirtschaftsimmobilien. Doch Investitionen sind nur das eine. Vorrangig ist eine bessere Erfassung und

Bewirtschaftung des Bestands, denn vielfach liegen die relevanten Daten zum Verbrauch gar nicht vor. Insbesondere im Wirtschaftsimmobilienbereich verfügen Eigentümer oft nicht über die erforderlichen Daten, da das Energiemanagement in Händen der Nutzer liegt. Dies stellt insbesondere große Immobilienunternehmen vor wachsende Herausforderungen, da sie zunehmende Pflichten bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung erfüllen müssen. Drängende Themen betreffen hier Smart Metering sowie die automatisierte Erfassung und Steuerung von Energieverbräuchen, CO₂-Emissionen oder Raumtemperaturen und das Vernetzen der Gebäudetechnik mit zentralen ESG-Datenplattformen (IoT-Plattformen). ESG steht dabei für *Environmental* (Umwelt), *Social* (Soziales) und *Governance* (verantwortungsvolle Unternehmensführung).

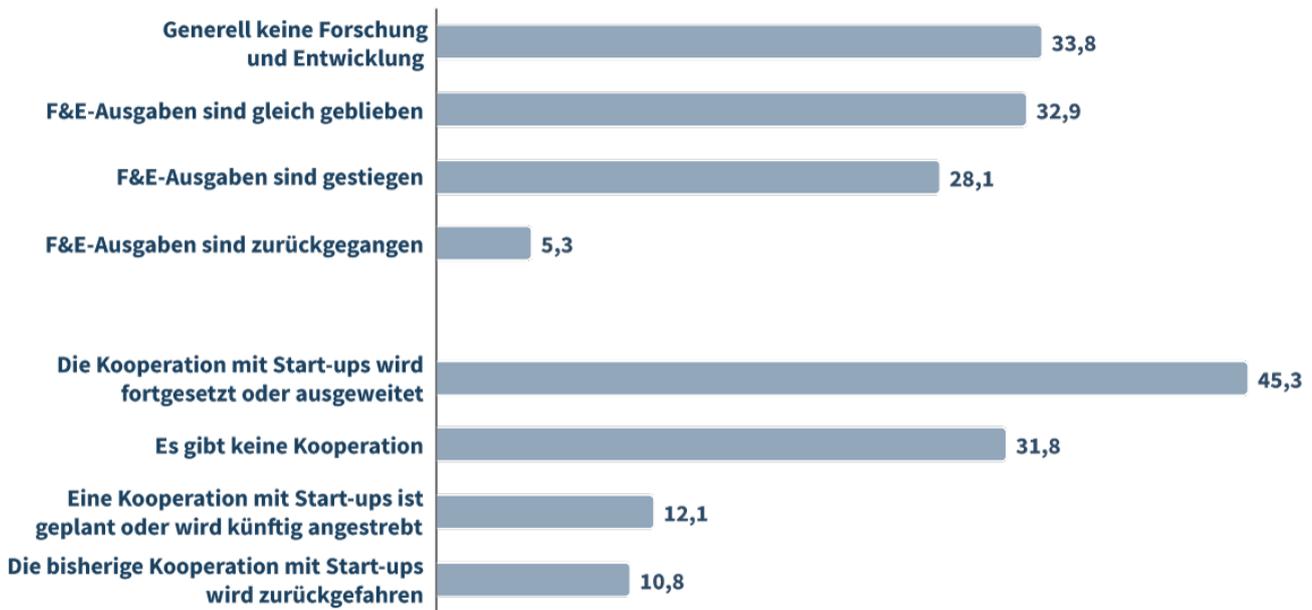
Erforderlich ist daher eine Digitalisierungsoffensive, um die Bestände effizienter und auch nachhaltiger managen zu können. Speziell PropTechs sind Innovatoren, die eine datenbasierte, transparente und effiziente ESG-Berichterstattung, die weit über das reine Reporting hinausgeht, anbieten. Sie bauen die digitale Brücke zwischen Gebäudetechnik, Nachhaltigkeitsstrategie und regulatorischer Pflicht. Immobilienunternehmen, die auf innovative digitale Lösungen setzen, können nicht

¹ PropTech steht für Property Technology (deutsch: Immobilien-technologie) und umfasst innovative Start-ups, die moderne,

technologiebasierte Lösungen für das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft anbieten.

Zunehmende Bedeutung von F&E-Ausgaben und PropTechs

Angaben in Prozent



Fragen: „Wie haben sich Ihre Ausgaben für Forschung und Entwicklung im zurückliegenden Jahr gegenüber dem Vorjahr entwickelt?“ und „Kooperieren Sie mit Start-ups?“

Quelle: Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 1. Quartal 2025 (Befragungszeitraum 14. Februar bis 10. März 2025; n = 118)

nur kostensparender berichten, sondern auch effizienter ihren ökologischen und sozialen Fußabdruck verringern. Darüber hinaus können Innovationen insgesamt helfen, die anstehende Transformation effizienter und kostengünstiger zu bewältigen. Viele PropTechs helfen generell bei der Digitalisierung und der Prozessoptimierung. Gemeinhin gilt die Immobilienwirtschaft allerdings als wenig innovativ und eher träge (vgl. Pfnür, 2018 oder EBS, 2022).

Befragung von ZIA und IW

Eine Befragung des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und IW im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (vgl. Henger/Voigtländer, 2025) scheint diese Ergebnisse auf den ersten Blick zu bestätigen. Bei der Erhebung werden die großen Immobilienunternehmen in Deutschland hinsichtlich ihrer Geschäftslage und ihrer Erwartungen befragt. Zusätzlich wurden sie im 1. Quartal 2025 gefragt, wie sich ihre Ausgaben für Forschung und Entwicklung (F&E) gegenüber dem Vorjahr entwickelt haben (Abbildung). Rund ein Drittel gab dabei an, überhaupt keine Ausgaben für F&E zu tätigen. 28 Prozent planen jedoch, ihre Ausgaben zu erhöhen, was gerade angesichts der aktuell schwierigen

Marktlage und des Kostendrucks aufgrund steigender Zinsen bemerkenswert ist. Weitere knapp 33 Prozent der Unternehmen wollen das Niveau gegenüber dem Vorjahr halten. Dabei gibt es zwischen den Segmenten Wohnen, Gewerbe und Projektentwicklung kaum Unterschiede. Somit investieren zumindest über 60 Prozent der Unternehmen in ihre Wettbewerbsfähigkeit.

Bemerkenswert ist der hohe Anteil von Unternehmen, die mit Start-ups aus dem Immobilienbereich namentlich PropTechs zusammenarbeiten. 45,3 Prozent der Unternehmen kooperieren und wollen diese Kooperation ausweiten, weitere 10,8 Prozent arbeiten zwar bereits mit PropTechs zusammen, wollen die Zusammenarbeit aber zurückfahren. Dafür wollen weitere 12,1 Prozent eine Kooperation umsetzen oder planen dies zumindest (Abbildung). Immerhin knapp 41 Prozent derjenigen Unternehmen, die selbst keine F&E-Ausgaben haben, kooperieren mit PropTechs. Weniger als ein Viertel der Unternehmen (23,7 Prozent) investieren weder in F&E noch kooperieren sie mit Start-ups.

PropTech-Markt stark wachsend

Die Ergebnisse unterstreichen, dass PropTechs oder Start-ups im Allgemeinen ein wichtiger Treiber von Innovationen sind, gerade für kleine und mittelständische Unternehmen. Schließlich verfügen diese Unternehmen oft nicht über die eigenen Ressourcen, um selbst umfassend zu forschen oder neueste Technologien anzuwenden. Auch wenn in der Befragung die großen Immobilienunternehmen befragt wurden, muss berücksichtigt werden, dass das typische Immobilienunternehmen deutlich kleiner ist als Unternehmen aus der Industrie.

Nach Auswertungen von blackprint (2025) erreichte der PropTech-Sektor im Jahr 2024 ein Rekordhoch mit 1.264 aktiven Start-ups und 196 Neugründungen (+41 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Wesentlicher Schwerpunkt der meisten PropTechs sind die Themen Energie(-effizienz) und Nachhaltigkeit, aber zunehmend auch Planen, Bauen und Sanieren. Allerdings zeigt der Bericht ebenso, dass die Wagniskapitalinvestitionen um 9 Prozent zurückgegangen sind, obwohl die Finanzierungsrunden zugenommen haben, das heißt die Investitionen je Unternehmen gehen zurück, was die Skalierung hindert.

Die Verbesserungen der Rahmenbedingungen für Wagniskapital bleiben damit elementar, um die Innovationskraft der Unternehmen der Immobilienwirtschaft, aber auch der KMU im Allgemeinen zu stärken. Hierzu gehört die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen ebenso wie der Abbau von Regulatorik bei institutionellen Investoren (etwa Versicherungen und Pensionsfonds) sowie die Attraktivierung des Börsensegments, um Investoren Möglichkeiten für einen Exit zu geben (Demary et al., 2025).

Literatur

blackprint, 2025, PropTech Report 2025, <https://www.blackprint.de/veroeffentlichungen/blackprint-proptech-report-2024> [11.4.2025]

Demary, Markus / Hentze, Tobias / Kirchhoff, Jasmina / Voigtländer, Michael, 2025, Eine Agenda für mehr private Investitionen, IW-Policy Paper, Nr. 2, Köln

EBS, 2022, Innovationsbarometer der deutschen Immobilienwirtschaft 2021, Wiesbaden

Grömling, Michael et al., 2024, Volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft, Gutachten im Auftrag des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e.V., Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2023, Nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum – zwei (un-)vereinbare Ziele?, IW-Policy Paper, Nr. 9, Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2025, Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI). Die Immobilienwirtschaft bleibt skeptisch, Gutachten im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Köln

Pfnür, Andreas / Wagner, Benjamin, 2018, Transformation der Immobilienwirtschaft, [https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/Transformation der Immobilienwirtschaft - Ergebnisbericht Unternehmensbefragung TU Darmstadt.pdf](https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/Transformation%20der%20Immobilienwirtschaft%20-%20Ergebnisbericht%20Unternehmensbefragung%20TU%20Darmstadt.pdf) [11.4.2025]