IW-Kurzbericht 82/2026

Über die Hälfte der Immobilienunternehmen kooperiert mit Start-ups

Ralph Henger / Michael Voigtländer, 20.11.2026

Trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage halten viele Immobilienunternehmen ihre F&E-Aktivitäten auf hohem Niveau. Start-ups bleiben dabei wichtige Partner für Innovationen, aber die Nachfrage nach Kooperationen entwickelt sich gemessen an den Potenzialen eher verhalten.

Die konjunkturelle Lage der Immobilienwirtschaft bleibt schwierig. Die im September veröffentlichten Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex zeigen eine leichte Aufhellung, aber noch keine nachhaltige Trendwende (Henger/Voigtländer, 2026). Hohe Baukosten sowie Unsicherheiten über Zinsen und politische Rahmenbedingungen belasten die Branche. Zugleich reichen ihre Herausforderungen über die Konjunktur hinaus: Unternehmen müssen Gebäude klimafreundlicher und wirtschaftlich tragfähig betreiben, Sanierungen und Modernisierungen finanzieren und auf veränderte Anforderungen von Mietern und Nutzern reagieren. Fehlende Verbrauchs- und Gebäudedaten erschweren insbesondere bei Wirtschaftsimmobilien ein wirksames Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement (Henger/Voigtländer, 2025).

Vor diesem Hintergrund haben Investitionen in Innovationen, wie etwa die Digitalisierung und effizientere Sanierungen, eine hohe Bedeutung für die Branche, stehen aber unter dem Eindruck eines hohen Kostendrucks aufgrund der konjunkturellen Lage schnell zur Disposition. Gleichzeitig verändert sich die Art der technologischen Innovation. Neben klassischen PropTech-Anwendungen gewinnen KI-basierte Lösungen, Datenplattformen und automatisierte Gebäudesteuerung an Bedeutung. Innovation geht dabei über einzelne Technologien oder die Zusammenarbeit mit Start-ups hinaus. Vielmehr greifen technologische, organisatorische und marktseitige Entwicklungen zunehmend ineinander und wirken gemeinsam als strukturelle Veränderungstreiber der Branche (ZIA, 2026).

Altankhuyag/Kurzrock (2026) untersuchen anhand von 90 PropTechs aus Deutschland, Österreich und der Schweiz Geschäftsmodelle im Bereich intelligenter Gebäude. Ihre Ergebnisse verdeutlichen die Bedeutung komplementärer Lösungen und der Integration in bestehende technische und organisatorische Strukturen. Der Nutzen hängt somit auch davon ab, wie gut Anbieter, Eigentümer und Dienstleister zusammenarbeiten.

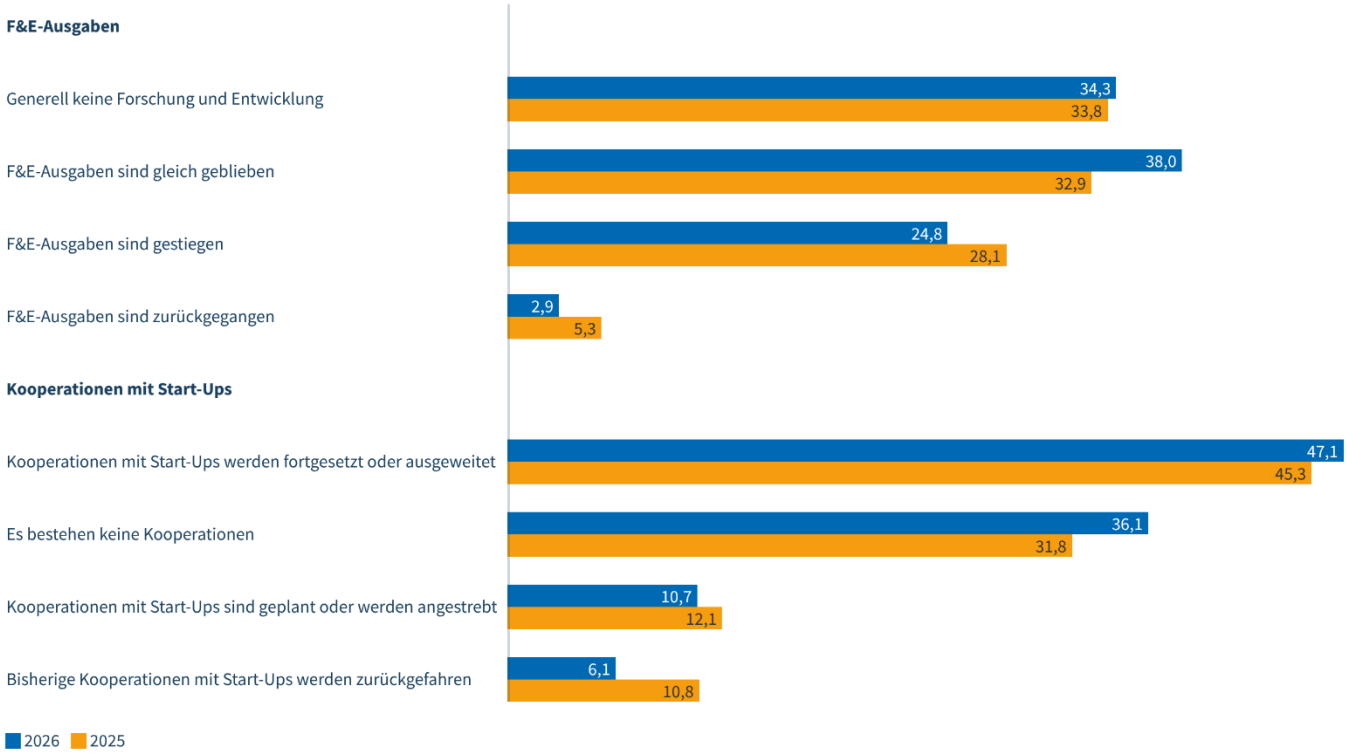
Befragung von Immobilienunternehmen

Die Sonderbefragung zu F&E-Ausgaben und Start-up-Kooperationen im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex ermöglicht einen Vergleich zwischen dem ersten Quartal 2025 und dem ersten Quartal 2026. Die F&E-Frage bezieht sich auf die Ausgabenentwicklung im zurückliegenden Jahr gegenüber dem Vorjahr; die Kooperationsfrage erfasst bestehende Zusammenarbeit und entsprechende Absichten (Henger/Voigtländer, 2025).

DOI: 10.67087/19.21772

Start-up-Kooperationen ergänzen eigene Forschung und Entwicklung

Angaben in Prozent



Fragen im Wortlaut: „Wie haben sich Ihre Ausgaben für F&E im zurückliegenden Jahr ggü. 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) und 1. Quartal 2026 (Befragungszeitraum 12. Februar bis 9. März 2026; n = 128).

Konstanz bei F&E-Ausgaben

34,3 Prozent der Unternehmen betreiben keine eigene Forschung und Entwicklung (F&E) ähnlich wie 2025 (33,8 Prozent). Gegenüber dem Vorjahr sank der Anteil mit steigenden F&E-Ausgaben von 28,1 auf 24,8 Prozent, während der Anteil mit konstanten Ausgaben von 32,9 auf 38,0 Prozent stieg. Sinkende Ausgaben meldeten 2,9 statt 5,3 Prozent. Insgesamt halten damit mehr Unternehmen ihre F&E-Ausgaben stabil, während weniger sie ausweiten. Es gibt also keinen Rückzug aus Innovation: Mehr als sechs von zehn Unternehmen betreiben F&E oder halten ihre Ausgaben mindestens konstant.

Die Ergebnisse sprechen für eine weitgehende Stabilität der F&E-Aktivitäten, allerdings bei geringerer Verbreitung von Budgetausweitungen. Hoher Kostendruck ist eine plausible Erklärung für die Zurückhaltung bei zusätzlichen Ausgaben, wird durch diese Sonderfrage aber nicht als Ursache nachgewiesen. Ebenso erlaubt die Abbildung keine Aussage darüber, ob das Ausgabenniveau hoch ist oder die Ausgaben real, also nach Berücksichtigung der Preisentwicklung, stabil geblieben sind. F&E ist zudem nur ein Teil von Innovation: Der Einsatz zugekaufter Software oder die Einführung neuer Prozesse setzt nicht zwingend eigene Forschung voraus.

Kooperationen mit Start-ups bleiben ein wichtiger Innovationskanal

Bei der Zusammenarbeit mit Start-ups zeigt sich ein ähnliches, aber nicht identisches Bild. 47,1 Prozent der Unternehmen wollen ihre Start-up-Kooperationen fortsetzen oder ausweiten – etwas mehr als 2025 (45,3 Prozent). Zugleich fahren weniger Unternehmen bestehende Kooperationen zurück (6,1 statt 10,8 Prozent). In Summe liegt der Kooperationsanteil damit bei über 50 Prozent. Auf der anderen Seite liegt der Anteil der Unternehmen ohne Start-up-Kooperation bei 36,1 Prozent (2025: 31,8 Prozent) und weniger planen oder erwägen den Einstieg (10,7 statt 12,1 Prozent). Der Rückgang ist moderat und kann vielfältige Gründe haben (andere Teilnehmerschaft, Abwarten angesichts der technologischen Entwicklung, mangelnde Kenntnis über Lösungsanbieter).

Das wachsende Angebot an PropTechs führt folglich nicht automatisch zu einem höheren Anteil kooperierender Immobilienunternehmen. blackprint (2026) berichtet für das erste Halbjahr 2026 von 1.568 aktiven PropTechs in Deutschland und einem Rekord von 144 Neugründungen, zugleich aber vom schwächsten Auftakt eines ersten Halbjahres bei der Wagniskapitalfinanzierung seit Beginn der Erhebung.

Eine plausible Einordnung liegt in den Integrationsanforderungen: Neue Lösungen müssen nicht nur bekannt sein, sondern auch an Datenbestände, technische Systeme und betriebliche Abläufe anschließen. Die mehrdimensionale Integration stellt die zentrale Adoptionshürde dar. Für Immobilienunternehmen lässt sich daraus ableiten, dass eine digitale Strategie, klare Zuständigkeiten und die frühzeitige Einbindung von Dienstleistern die Umsetzung erleichtern können.

Externe Partner können auch Unternehmen ohne eigene Forschungsressourcen den Zugang zu Innovationen eröffnen. In der aktuellen Auswertung liegt der Anteil der Unternehmen, die weder F&E betreiben noch mit Start-ups kooperieren, bei rund 22 Prozent. Im Vorjahr lag dieser Anteil bei 23,7 Prozent. Der Anteil der Unternehmen ohne eigene F&E, die mit Start-ups kooperieren, bleibt mit einem Drittel sehr relevant. PropTechs können damit gerade dort eine Rolle spielen, wo interne Forschungsressourcen fehlen.

Rahmenbedingungen für Innovationen müssen sich verbessern

Aus dieser Einordnung ergeben sich Ansatzpunkte für Unternehmen und Politik: Verlässliche Rahmenbedingungen, standardisierte Datenschnittstellen und belastbare digitale Infrastrukturen können Investitions- und Integrationshürden verringern. Auf Unternehmensebene sollten Pilotprojekte mit messbaren Zielen für Energieverbrauch, Prozesskosten oder Datenqualität verbunden werden. Für die Überführung in den Regelbetrieb braucht es Zuständigkeiten, Kompetenzen und Budgets. Vor einer breiten Einführung sind zudem Anschlussfähigkeit, Datenzugang und die langfristige Betriebsfähigkeit einer Lösung zu prüfen. Ganz generell gilt auf Branchenebene aber auch, dass die Bekanntheit von Lösungen gestärkt werden sollte, damit der Zugang zu Innovationen verbreitert wird.

Die Finanzierung der Anbieter ist ebenfalls relevant: Wenn Kapital für Produktentwicklung und Skalierung fehlt, können auch technisch geeignete Lösungen langsamer verfügbar werden. Ergänzend bleiben Fachkräfte und Weiterbildung wichtig. Plünnecke (2021) verbindet Innovationsfähigkeit mit MINT-Kompetenzen und empfiehlt unter anderem eine stärkere Forschungsförderung. Seine damalige Forderung nach einem Ausbau der Forschungszulage ist als allgemeiner Förderansatz einzuordnen, nicht als Bewertung der aktuellen Förderbedingungen oder als spezifischer Nachweis für die Immobilienwirtschaft.

Literatur

Altankhuyag, Altangadas / Kurzrock, Björn-Martin, 2026, Unpacking PropTechs and IoT ecosystems: European insights with a novel business model taxonomy, Journal of Property Investment & Finance, 44. Jg., Nr. 4, S. 236–250

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2025, PropTechs treiben Innovationen im Immobilienmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 44, Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2026, Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI). Leichte Stimmungsaufhellung trotz vielfältiger Herausforderungen, Gutachten im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Köln

Plünnecke, Axel, 2021, Herausforderung Demografie. Bildung, Zuwanderung und Innovation stärken, IW-Kurzbericht, Nr. 48, Köln

ZIA, 2026, ZIA Innovationsradar, https://www.zia-innovationsradar.de/

Blackprint, 2026, PropTech Report H1/2026, https://blackprint.de/veroeffentlichungen-blackprint-proptech-report-1-hj-2026/