blackprint

PropTech Report 2022



blackprint
pioneering real estate

Vorwort

Liebe Zukunftsfähige und -willige,

2022 war ein sehr dynamisches Jahr. Geprägt vor allem durch die für uns spürbaren Folgen des Ukraine-Kriegs, Inflation, Gas- und Energiekrise, steigenden Zinsen und Baupreisentwicklungen. Die teils dadurch beschleunigten oder neu erdachten regulatorischen Anpassungen und Vorgaben sowohl auf EU- als auch Bundesebene haben verschärfte Anforderungen an die Bau- und Immobilienwirtschaft gebracht. Die Marktsituation ist von empfundener oder tatsächlicher Unsicherheit geprägt. Die anhaltende gute Stimmung der letzten Jahre ist etwas getrübt und längst nicht mehr so euphorisch wie noch vor kurzer Zeit.

Doch insbesondere Innovationstreibende sehen in jeder Krise eine Chance. Das Thema „PropTech" wird immer relevanter für Investoren jeglicher Art, so dass vermehrt Investoren aus dem Ausland nach Deutschland kommen, um in deutsche PropTechs zu investieren. Es sind vor allem Investmentgesellschaft aus den USA und UK, die sich an Immobilien-Start-ups hierzulande beteiligen, was das hohe Interesse an der gereiften PropTech-Szene in der DACH-Region und explizit Deutschland verdeutlicht.

Mit den bisherigen PropTech-Reports sind bereits wichtige Rahmenbedingungen gesetzt worden. PropTech ist ein noch sehr junges Technologie-Segment. Die Digitalisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft liegt im Vergleich zu anderen Branchen auf einem der niedrigsten Level. Da diese wesentlich später als andere erfasst wurde, ist damit einhergehend der PropTech-Sektor erst seit etwa 2016 überhaupt messbar nachzuweisen und entsprechend einzuordnen.

Wir bei blackprint wollen mit unseren fortlaufenden Reports und Studien bzw. Marktbeobachtungen dazu beitragen, Transparenz zur Transformation, Digitalisierung und dem innovativen Wandel der Bau- und Immobilienwirtschaft zu schaffen. Im September 2021 wurde der PropTech Start-up Report bzw. im Februar 2022 der PropTech VC-Report erstmalig veröffentlicht. Im September 2022 wurde der PropTech Start-up und VC-Report herausgebracht, der sich auf die erste Jahreshälfte 2022 bezog.

In dem vorliegenden Report haben wir den PropTech Start-up Teil und den PropTech VC-Teil vereint. Im ersten Abschnitt werden die aktuellsten Zahlen, Daten und Fakten rund um die deutsche PropTech-Unternehmens-Welt analysiert, während der VC-Teil unter anderem darlegt, wie viel Investmentvolumen in digitale Lösungsanbieter geflossen ist und in welche Kategorien sich die Investoren aufteilen.

Im Jahr 2022 sind in Deutschland 784 PropTech Start-ups aktiv. 204 bzw. mehr als ¼ davon in Berlin. Dort wird auch das meiste Venture Capital investiert. Damit bleibt die Bundeshauptstadt auch PropTech-Hauptstadt. Insgesamt wurden in 2022 über 767 Millionen Euro in deutsche PropTechs investiert – neuer Rekord! Die Detailauswertung der Investments veranschaulicht jedoch die Unsicherheiten bei PropTech-Investoren im Jahresverlauf, so dass über 80% des gesamten Kapitals in der ersten Jahreshälfte investiert wurde, symbolisiert durch den Fakt, dass sieben der zehn höchsten Investments im ersten Halbjahr, vor allem im ersten Quartal 2022 stattgefunden haben.

Der PropTech-Sektor und die verschiedenen Player in dem Bereich rücken immer mehr in den Vordergrund. Es ist und bleibt also spannend. Viel Spaß beim Lesen des Reports!

Mit besten Grüßen
Lukas Linn



Lukas Linn

Scouting & Investment Manager

Lukas Linn verantwortet den Consulting-Bereich bei blackprint. Er scoutet innovative Geschäftsmodelle, sowie Technologie- und Branchentrends für blackprints Unternehmenspartner. Hierbei berät Lukas etablierte Bau- und Immobilienunternehmen in diversen Innovations- und Digitalisierungsprojekten.

Darüber hinaus managt Lukas die Start-up-Beteiligungen von blackprint aus der Anfangszeit als erster PropTech Accelerator in Deutschland mit knapp 20 Investments. Er ist dabei Ansprechpartner für die Portfoliounternehmen und Fonds-Gesellschafter, wie zum Beispiel Aareon, Commerz Real, Goldbeck, Techem und Vonovia.

Lukas sammelte praktische Erfahrungen in internationalen Tech-Start-ups, Immobilienfonds und globalen DAX-Konzernen, bevor er zu blackprint gekommen ist. Sein akademischer Background ist Innovation Management & Business Development (Master) und International Business (Bachelor) an führenden Business Schools in Europa und den USA.

blackprint
pioneering real estate

Methodik & Quellen

Dieser Report betrachtet ausschließlich PropTech Start-ups entsprechend der im Report genannter Definition. Die Ergebnisse basieren auf Datenerhebungen durch primäre und sekundäre Quellen. Grundlage bietet die PropTech-Datenbank von blackprint. Diese wird fortlaufend regelmäßig gepflegt durch laufende Marktbeobachtungen, Informationsauswertung und Dateneingabe, Unternehmensregisterabgleiche, sowie Dateneinholung aus externen Quellen (Crunchbase, databyte, startupdetector). Zusätzlich erfolgt die Datenergänzung, -validierung und -aktualisierung durch Umfragen bei Unternehmen, so dass die Datenbank stetig aktualisiert und erweitert wird. blackprint erhält durch eigene aktive Öffentlichkeitsarbeit regelmäßig neue Kenntnisse über PropTechs in unterschiedlichen Entwicklungs- bzw. Finanzierungsphasen (Stages). Auch Start-ups, die ihre Geschäftsaktivitäten nachträglich auf die Immobilienbranche ausweiten, werden in den Datenbanken von blackprint erfasst. Deshalb kann es zu nachträglichen Abweichungen der Datenlage einzelner Jahre kommen. Die Daten sind aktuell zum 31.12.2022.

Methodisch ist blackprint bei dieser Ausgabe des PropTech Start-up & VC-Reports erheblich strenger vorgegangen, was die Anwendung der Definition von PropTechs anbelangt.

Dies führt dazu, dass Unternehmen, die digital unterstützte Beratungsleistungen anbieten nicht als PropTechs klassifiziert werden und nicht in diesem Report berücksichtigt sind. Die intensive Datenpflege hat zu einer entsprechenden Transparenz geführt, um diesen wichtigen Filter anwenden zu können. Demnach gibt es zum 31.12.2022 insgesamt 784 PropTech-Start-ups in Deutschland.

Darüber hinaus ist in 2022 auch aufgrund des Marktgeschehens bezogen auf den Bereich „Energie“ so viel passiert, dass es notwendig war, in diesem Report eine feinere Clusterung vorzunehmen. Aus diesem Grund sind aus der Kategorie „Gebäude- und Energieeffizienz“ die zwei separaten Kategorien „Smarte Gebäudeeffizienz“ und „Energieeffizienz“ entstanden. Erstere beinhaltet vor allem Lösungsanbieter, die die Gebäudenutzung intelligent steuern (z.B. Smart Building zur Komforterhöhung oder Predictive Maintenance), wohingegen „Energieeffizienz“ Start-ups umfasst, die sich auf die Optimierung vom Verbräuchen, Wärme und Strom, Solar, sowie Energiemanagement und -gewinnung mit Bezug auf Immobilien spezialisiert haben.

Über blackprint

Als Pioniere der Bau- und Immobilienwelt treibt blackprint als Digitalisierungs- & Innovations-Hub die Zukunftsfähigkeit der Bau- und Immobilienwelt voran. 2016 als Frühphasen-Accelerator gestartet, vernetzen wir seit Beginn im wichtigsten Ökosystem für PropTechs, etablierte Unternehmen und Wagniskapitalgeber die richtigen Akteure, liefern Wissen und entscheidende Impulse bzw. setzen mit unseren Partnern richtungsweisende Strategien und Maßnahmen für Digitalisierung, Innovation und Disruption um. Der gesamtgesellschaftlichen wie gesamtwirtschaftlichen Verantwortung unserer Branche und unseres Handelns bewusst, streben wir voller Leidenschaft mit unseren drei Kerngeschäftsbereichen Netzwerk & Events, Institut sowie Consulting nach einer digitalen, nachhaltigen, nutzerorientierten und zukunftsfähigen Branche.

Unseren Netzwerkpartnern bieten wir für Ihre Unternehmensmarken und -Vertreter besondere Sichtbarkeit, Reichweite und Positionierung. Durch fokussierte Öffentlichkeits- und Verbandsarbeit sorgen wir für Interessenvertretung. Unsere Events liefern Knowhow, Inspiration und beschleunigen die Vernetzung relevanter Entscheider. Mit dem vom ZIA Innovationsradar 2020 ausgezeichneten Tech Scouting unterstützen wir beim Finden der richtigen PropTech Lösungsanbieter.

Durch diverse Coachings, Trainings, gezielte Workshops, Research oder individuelle Beratungsleistungen helfen wir unseren Partnern aktiv beim Vorantreiben ihrer Transformation bzw. Innovation, um ihre Zukunftsfähigkeit zu entwickeln.

Durch permanente Marktbeobachtung, Datenerhebung und Studien liefern unsere Veröffentlichungen wertvolle Daten, Fakten und einordnende Analysen zu PropTech, sowie der Zukunft der Bau- und Immobilienwelt.

Herausgeber:
blackprintpartners GmbH

Weitere Informationen:
www.blackprint.de

Autoren:
Lukas Linn
Sarah Maria Schlesinger

Projektteam:
Leander Schulz (Auswertungen & Analysen)
Nathalie Nix (Grafik & Design)

blackprint
pioneering real estate

Danke an unsere Netzwerkpartner

Liebe Netzwerkpartner,

dank Euch und für Euch treiben wir mit Leidenschaft und Engagement die Zukunftsfähigkeit der Bau- und Immobilienwelt voran. Eure Unterstützung und Eure Partnerschaft ermöglichen uns auch die Erarbeitung und Herausgabe dieses relevanten Beitrags in Form von Daten, Fakten und Analysen zum PropTech-Sektor.

Vielen Dank für Euer Vertrauen, Eure Unterstützung und Euer Engagement,
Euer blackprint Team

AACHENER GRUNDVERMÖGEN · Aareon · AUFZUG HELDEN BY DIGITAL SPINE · BlueID · BOSCH · CMS law·tax·future

COMMERZ REAL Commerzbank Gruppe · CREMSOLUTIONS · DWI Gruppe · EY Building a better working world · FELDHOFF & CIE. Real impact. · IMMOBILIEN SERVICE DEUTSCHLAND

IMOGENT · JULIUS BERGER INTERNATIONAL · pinestack · real PACE · realcube · SIMPLIFA

SPIRI.BO DER DIGITALE MIETERSERVICE · techem · VONOVIA · ZIA Die Immobilienwirtschaft · TH Aschaffenburg university of applied sciences

REAL PropTech Pitches

22. - 24. März 2023

Das größte Pitch Event Europas und der Bau- & Immobilienwirtschaft

REAL PropTech Conference

06. & 07. Sep. 2023

Die größte Zukunftskonferenz der Bau- & Immobilienwirtschaft

blackprint pioneering real estate

Inhalt

DEFINITION PROPTECH 1

TEIL I: PROPTECH START-UP REPORT 2

1. AKTUELLE ZAHLEN & FAKTEN ZU PROPTECH START-UPS IN DEUTSCHLAND 2
1.1 Gesamtzahl PropTech Start-ups Deutschland 2
1.2 PropTech Start-ups nach Wertschöpfungsstufen 3
1.3 PropTech Map Germany – Verteilung nach Bundesländern 4
1.4 Top 7-Standorte von PropTech Start-ups nach Städten 6

2. ERWEITERTE ANALYSE ZU PROPTECH START-UPS 7
2.1 Übersicht PropTech-Status in 2022 7
2.2 Gründungsjahre der aktiven PropTech Start-ups 8
2.3 Mitarbeiterzahl der PropTechs Start-ups 9

3. DIVERSITY IN DEUTSCHEN PROPTECH START-UPS 10
3.1 Facts zu Geschäftsführungen in PropTech Start-ups 10
3.2 PropTech Start-up Geschäftsführungen und Gründungsteams

TEIL II: PROPTECH VC REPORT 11

4. AKTUELLE ZAHLEN & FAKTEN ZU VC-TÄTIGKEITEN IN DEUTSCHLAND 11
4.1 Entwicklung des Investitionsvolumens 12
4.2 PropTech-Investments in Deutschland 14
4.3 Überblick über die größten Finanzierungsrunden 17
4.4 PropTech Map in Deutschland mit Top-Standorten nach Investments 19

5. PROPTECH-INVESTOREN 20
5.1 Arten der PropTech-Investoren 20
5.2 Standorte der PropTech-Investoren 21
5.3 Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren 22

6. MANAGEMENT SUMMARY
Der deutsche PropTech Start-up & VC-Sektor 23

7. AUSBLICK 25

8. WEITERFÜHRENDE QUELLEN / LISTE 26

TEIL I
PROPTECH START-UP REPORT

TEIL II
PROPTECH VC-REPORT

blackprint
pioneering real estate

Definition PropTech

PropTech, zusammengesetzt aus den Begriffen ‚Property' und ‚Technology', umfasst als Oberbegriff im Rahmen der Transformation der Bau- und Immobilienwelt die Digitalisierung, Innovation bzw. Disruption sämtlicher Prozesse und Geschäftszweige rund um Immobilien.

PropTechs sind Unternehmen, die als Lösungsanbieter für Unternehmen mit Immobilienbezug (B2B) bzw. private Immobilienbesitzer (B2C) digitale Produkte und/oder innovative Geschäftsmodelle mit Bezug zu mindestens einer Immobilienlebenszyklus-Phase und/oder mindestens einer Immobilien-Nutzungsklasse entwickeln und anbieten. Der Bezug von PropTechs zu den Wertschöpfungsstufen rund um den Immobilienlebenszyklus ist hier der entscheidende Faktor. Es ist dabei zunächst irrelevant, ob ein PropTech einen disruptiven Ansatz oder die Optimierung bestehender Prozesse zum Ziel hat.

PropTech Start-ups sind der Teil dieser Unternehmen in der Bau- und Immobilienwirtschaft bzw. mit Immobilienbezug, die ein Maximalalter von 10 Jahren aufweisen und sich durch Skalierungspotential auszeichnen. Sie stellen außerdem im Start-up-Bereich eine eigene Investment-Assetklasse für Venture-Capital-Unternehmen dar.

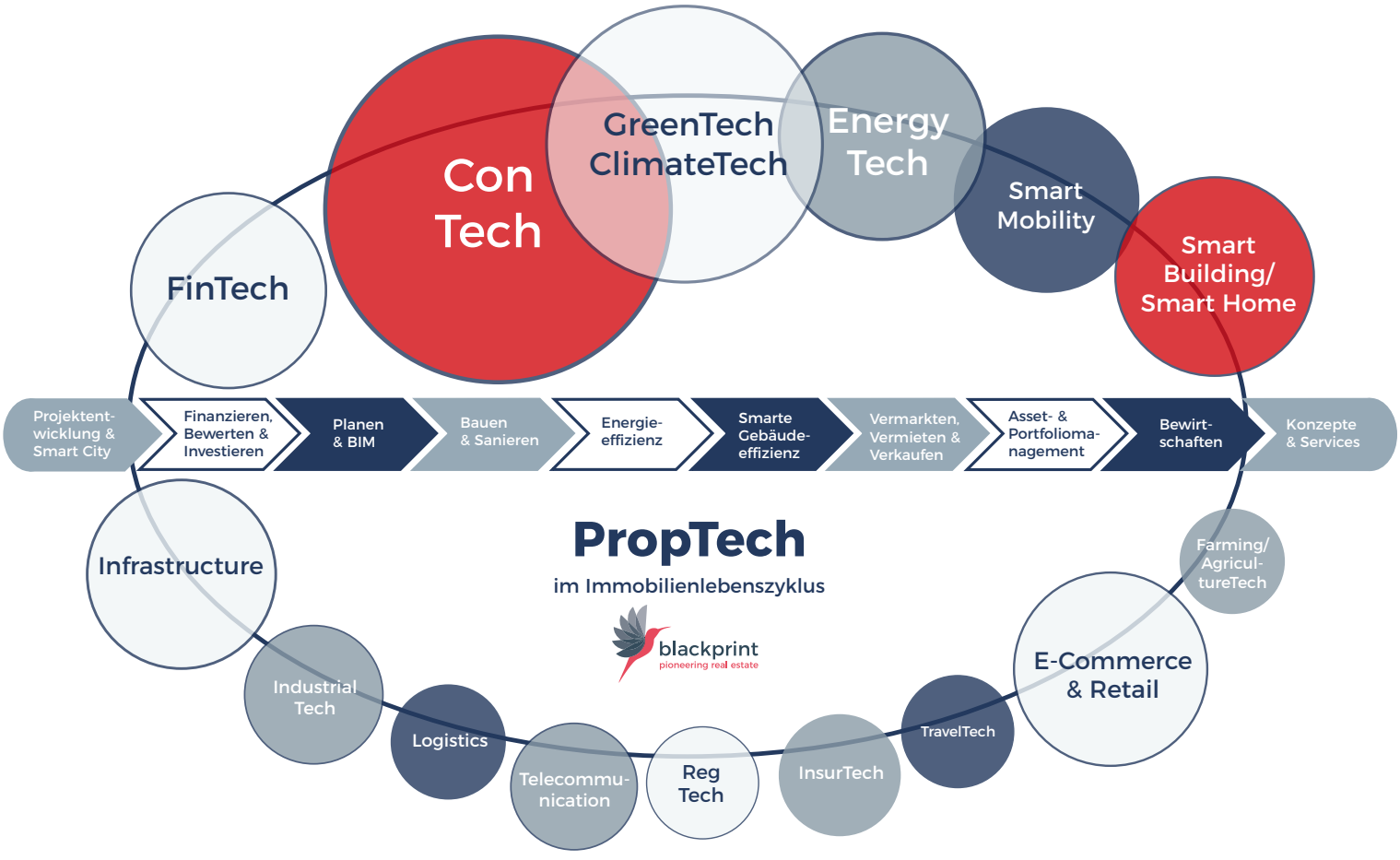


Abbildung 1: PropTech und die Überschneidung zu anderen Tech-Sektoren

blackprint
pioneering real estate

1. Aktuelle Zahlen & Fakten zu PropTech Start-ups in Deutschland

Ursprünglich gestartet als erster early-stage Investor und Accelerator für PropTech Start-ups im deutschsprachigen Raum analysiert blackprint seit Gründung in 2016 den PropTech-Sektor. Dabei werden digitale Lösungsanbieter in der proprietären Datenbank gespeichert und laufend beobachtet bzw. ausgewertet.

1.1 Gesamtzahl PropTech Start-ups Deutschland

Der Vergleich zwischen den einzelnen Jahren bzgl. Gesamtanzahl von aktiven PropTechs zeigt die Entwicklungen des immer reifer werdenden PropTech-Sektors auf. Die Angaben in diesem Abschnitt basieren auf den jeweils zum Ablauf der Vorjahre veröffentlichten Gesamtzahlen durch blackprint, auch wenn sich nachträglich neue Erkenntnisse ergeben.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass die Anzahl der Start-ups aus der Bau- und Immobilienwirtschaft im Verlauf der Jahre zunimmt.

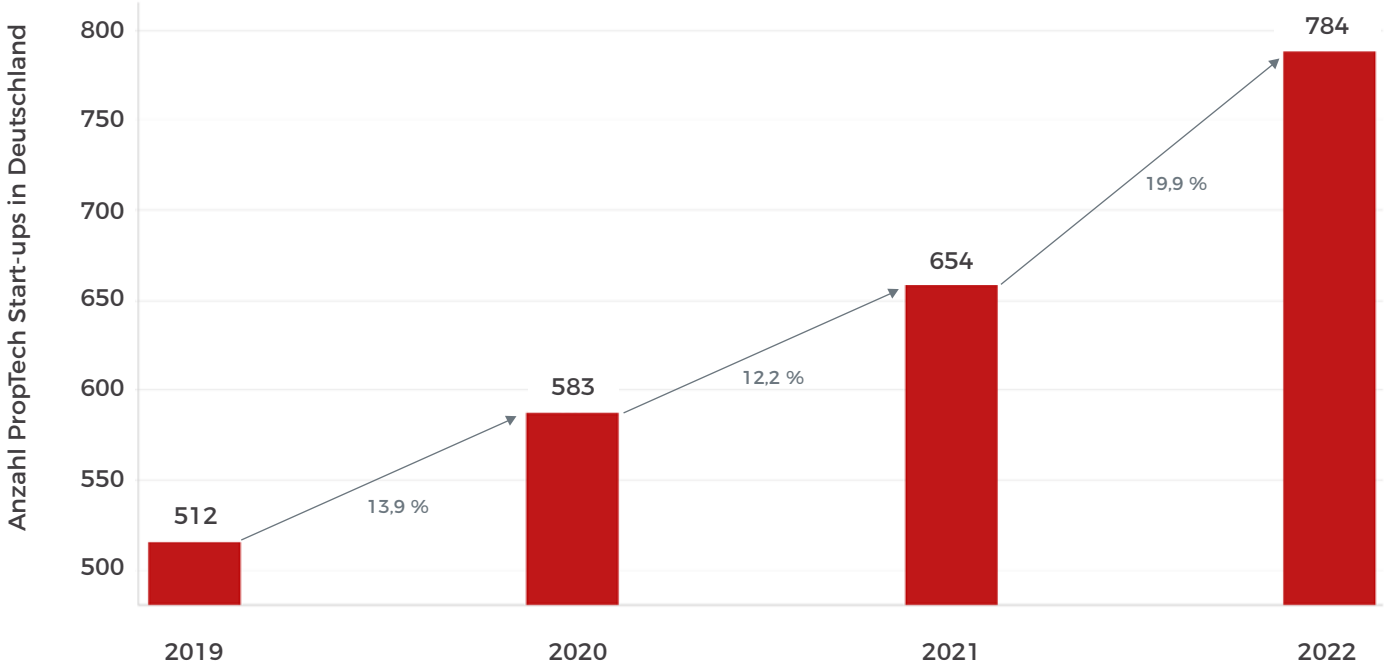


Abbildung 2: Gesamtanzahl aktiver PropTech Start-ups in Deutschland

In Deutschland sind zum Jahresende 2022 insgesamt 784 aktive PropTech Start-ups bekannt und damit 130 bzw. 19,9% mehr als im Vorjahr. Die prozentuale Steigerung ist die höchste der Vorjahre, was wie später zu sehen sein wird nicht an einer starken Neugründungs-Zunahme liegt, sondern neben einer erheblich stärkeren Visibilität und damit Auffindbarkeit von PropTechs vor allem an folgenden Gründen:

- Durch die aktuelle Marktlage sind zunehmend Energie- bzw. Klima-Lösungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft in den Fokus gerückt. Einige innovative Lösungsanbieter haben das Potential der Branche erkannt und ihren Fokus daher verstärkt auf Immobilien gelegt.

- Neben Energy- / GreenTech bzw. ClimateTech ist der Construction Technology Bereich zunehmend stärker fokussiert. ConTechs stellen ein zentrales Subsegment von PropTech dar, auch wenn sich dieser Tech-Bereich so wenig inklusive im Immobilienlebenszyklus versteht wie es die deutsche Bauwirtschaft und die Immobilienwirtschaft es tun.

784 PropTech Start-ups sind 2022 in Deutschland aktiv.

blackprint
pioneering real estate

1. Aktuelle Zahlen & Fakten zu PropTech Start-ups in Deutschland

1.2 PropTech Start-ups nach Wertschöpfungsstufen

Die 784 in Deutschland aktiven PropTech Start-ups entwickeln innovative Lösungen entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien.

Die Aufteilung der PropTechs nach Wertschöpfungsstufen und die Zuordnung dieser Start-ups zu einer bestimmten Hauptkategorie ermöglicht eine Betrachtung des Digitalisierungs-Fortschritts der Bau- und Immobilienwirtschaft entlang der Lebenszyklusphasen.

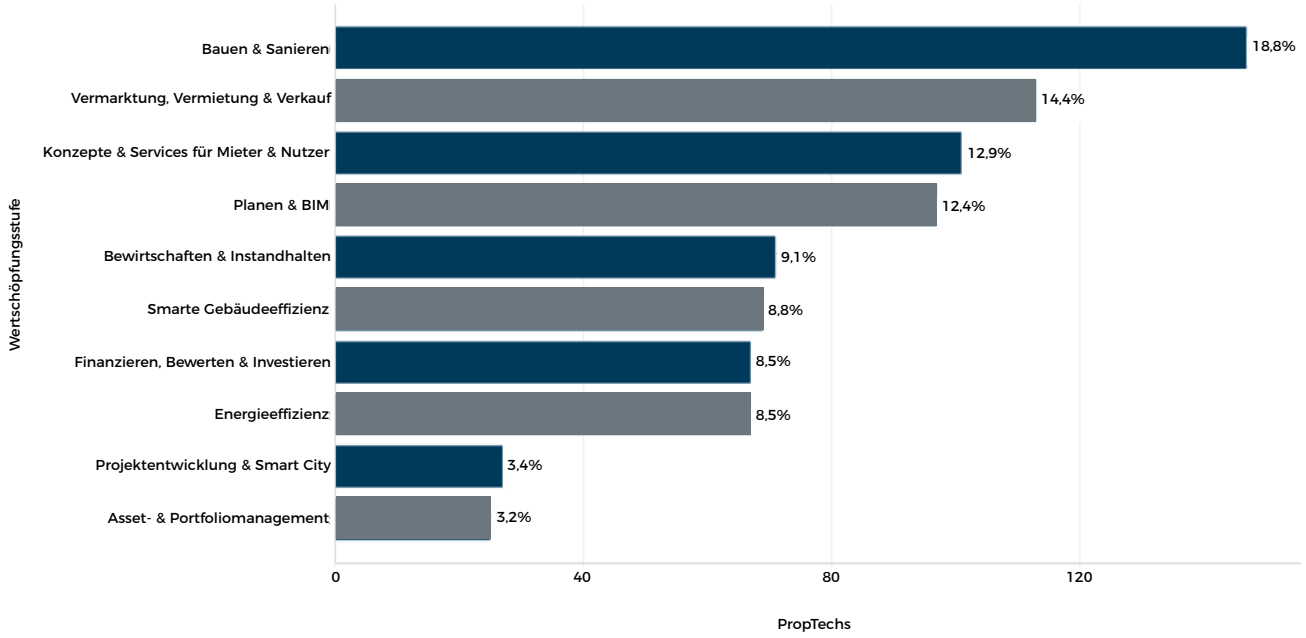


Abbildung 3: Einteilung aktiver PropTech Start-ups in Wertschöpfungsstufen (Hauptkategorie)

Der Großteil der aktiven PropTechs ist der Wertschöpfungsstufe „Bauen & Sanieren“ zugeordnet – 147 Start-ups in Summe bzw. 18,8% gemessen am Gesamtanteil. Danach folgt „Vermarktung, Vermietung & Verkauf“ (113 PropTech Start-ups bzw. 14,4%) und die Wertschöpfungsstufe „Konzepte & Services für Mieter & Nutzer“ (101 bzw. 12,9%). Die Kategorie „Planen & BIM“ ist mit 97 PropTech Start-ups bzw. 12,4% ebenfalls stark vertreten. Diese Reihenfolge war bereits zum 1. Halbjahr 2022 ablesbar.

Die Auswertung der Zuordnungen deutscher PropTech Start-ups verdeutlicht, dass ein großer Schwerpunkt der Verteilung gerade in den Planungs- und Errichtungsphasen bzw. der Sanierung liegt. Knapp ein Drittel aller aktiven Anbieter (31,7%) sind in der Wertschöpfungsstufe „Planen & BIM“ oder „Bauen & Sanieren“ tätig.

Dies dürfte unter anderem damit zusammenhängen, dass Digitalisierung und Technologie den Bausektor – mit den Bereichen Planung, Bau und Sanierung – deutlich später erreicht hat als andere Wertschöpfungsstufen von Immobilen, wie etwa die Vermarktung oder Vermietung. Dieser Bereich hat allerdings schnell nachgezogen, was sich in der hohen Anzahl der aktiven digitalen Lösungsanbieter niederschlägt. Zudem sind in diesen Wertschöpfungsstufen enorme Effizienzpotentiale vorhanden, die unmittelbar zu Kostenreduktion oder Umsatzsteigerungen führen können. Erhöhte Nachhaltigkeitsanforderungen und diverse Möglichkeiten, zukunftsfähiger zu bauen, können ebenfalls Gründe für den hohen Anteil der aktiven PropTech Start-ups in diesen Bereichen sein.

Etwa 1/3 aller deutschen PropTech Start-ups sind in der Planungs- oder Bauphase tätig.

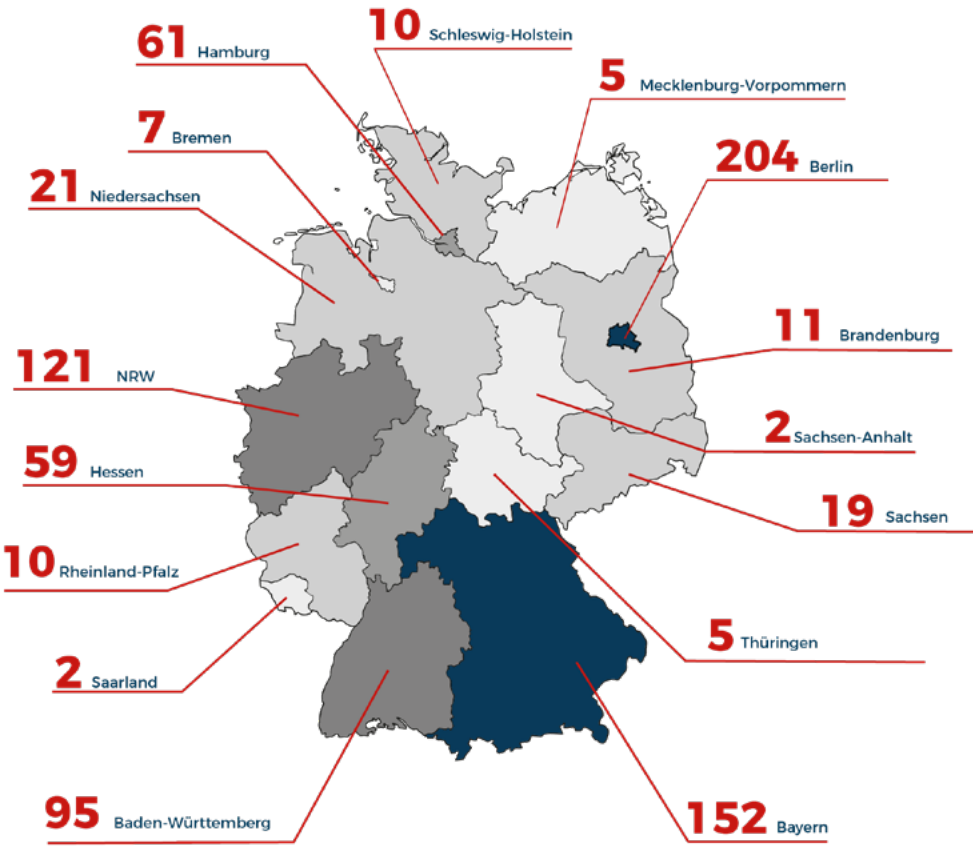
blackprint
pioneering real estate

1. Aktuelle Zahlen & Fakten zu PropTech Start-ups in Deutschland

1.3 PropTech Map Germany

Verteilung der aktiven PropTechs nach Bundesländern

Deutschland weist eine Ungleichverteilung der PropTech Start-ups auf. Betrachtet man die Ebene der Bundesländer fällt auf, dass die Top 4 Bundesländer – angeführt von Berlin (204), gefolgt von Bayern (152), Nordrhein-Westfalen (121) und Baden-Württemberg (95) – in PropTech Anzahl deutlich über den anderen Bundesländern liegen. Berlin alleine vereint mehr als ¼ auf sich und bleibt damit PropTech Hauptstadt.



PropTechs nach Bundesländern

1. Berlin (204 / 26,0%)
2. Bayern (152 / 19,4%)
3. NRW (121 / 15,4%)
4. Baden-Württemb. (95 / 12,1%)
5. Hamburg (61 / 7,8%)
6. Hessen (59 / 7,5%)
7. Niedersachsen (21 / 2,7%)
8. Sachsen (19 / 2,4%)
9. Brandenburg (11 / 1,4%)
10. Rheinland-Pfalz (10 / 1,3%)
11. Schleswig-Holstein (10 / 1,3%)
12. Bremen (7 / 0,9%)
13. Thüringen (5 / 0,6%)
14. Mecklenburg-Vorp. (5 / 0,6%)
15. Saarland (2 / 0,3%)
16. Sachsen-Anhalt (2 / 0,3%)

Abbildung 4: Verteilung der PropTech Start-ups nach Bundesländern

Die PropTech Map (Abbildung 4) zeigt die Verteilung der 784 aktiven PropTech Start-ups auf die 16 deutschen Bundesländer und veranschaulicht, dass einige Bundesländer einen klaren Aufholbedarf hinsichtlich Innovationspotential und Standort-Attraktivität für PropTechs aufweisen.

blackprint
pioneering real estate

1. Aktuelle Zahlen & Fakten zu PropTech Start-ups in Deutschland

Verteilung der aktiven PropTechs nach Metropolregionen

Metropolregionen gelten als Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung. Im nachfolgenden Ranking zeigt sich die Verteilung von PropTechs auf die deutschen Metropolregionen.

82,4% aller PropTechs haben ihren Hauptsitz in einer dieser Regionen. Lediglich 138 bzw. 17,6% haben ihren Sitz außerhalb. Das Ranking verdeutlicht die Relevanz von Metropolregionen auch für PropTechs.

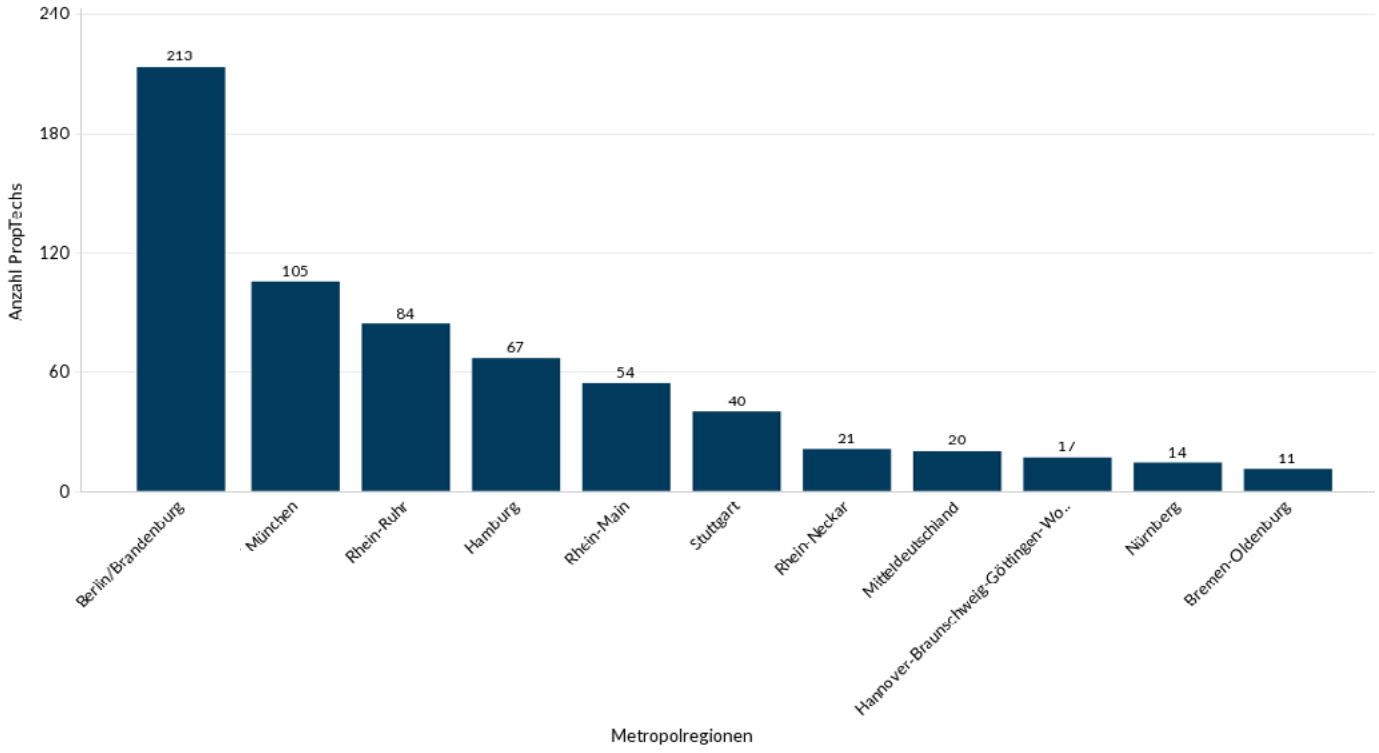


Abbildung 5: Verteilung der PropTech Start-ups nach Metropolregionen

Berlin ist (und bleibt) die PropTech-Hauptstadt in Deutschland. Außerdem bleibt Berlin-Brandenburg die stärkste Metropolregion für PropTech Start-ups.

blackprint
pioneering real estate

1. Aktuelle Zahlen & Fakten zu PropTech Start-ups in Deutschland

1.4 Top 7-Standorte von PropTech Start-ups nach Städten

„Lage, Lage, Lage!“ - das ist ein zentrales Statement für die „klassische“ Immobilienwirtschaft. Auch für PropTechs Start-ups handelt es sich bei den Top 7-Standorten Berlin, München, Frankfurt, Hamburg, Köln, Düsseldorf und Stuttgart um die wichtigsten Standorte gemessen an der ansässigen PropTech Zahl. Insgesamt 455 bzw. 58,0% aller deutschen PropTech Start-ups hat ihren Hauptsitz in einer dieser Top 7-Städte.

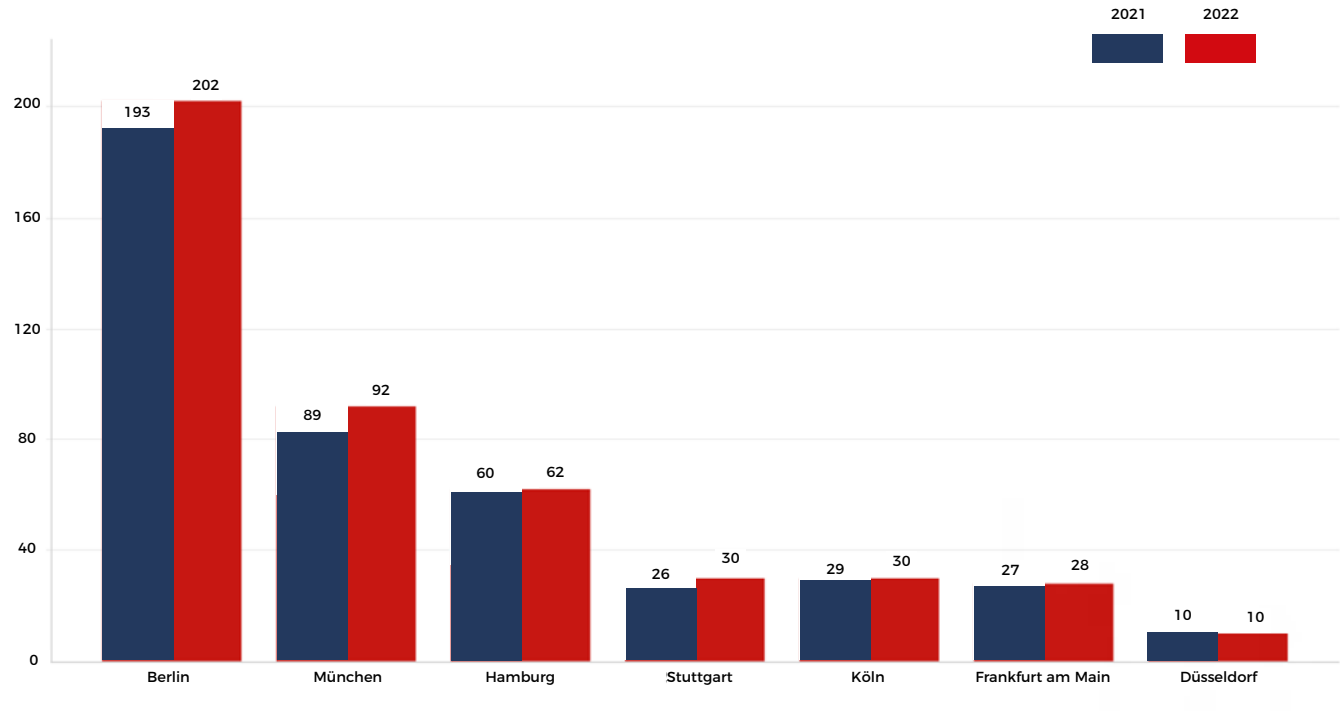


Abbildung 6: PropTech Start-ups mit Sitz in den Top 7-Standorten

Die A-Städte des deutschen Immobilienmarkts bleiben dieselben Top7-Standorte für PropTech-Start-ups.

blackprint
pioneering real estate

2. Erweiterte Analyse zu PropTech Start-ups

2.1 Übersicht PropTech-Status in 2022

In Deutschland sind zur Stichtagsbetrachtung vom 31.12.2022 insgesamt 784 PropTech Start-ups wirtschaftsaktiv gelistet. Davon sind 73 Unternehmen seit dem 01.01.2022 neu gegründet und demnach als aktiv angeführt. Die Neugründungsquote liegt bei 9,3%.

Die Zahl der als „passiv" gekennzeichneten Unternehmen im Sinne des Marktabgangs durch Löschung oder Liquidierung beläuft sich auf elf. Weitere 30 Start-ups aus der Bau- und Immobilienwirtschaft sind nicht mehr wirtschaftsaktiv oder haben zur Stichtagsbetrachtung laufende Insolvenzverfahren und sind in diesem Report mit dem Status „schwebend" angegeben.

Im Vergleich zur Vorjahresbetrachtung hat sich eine Zunahme ergeben. In 2021 waren lediglich acht Unternehmen als passiv vermerkt, hier ist also ein Anstieg um 37,5% zu verzeichnen. Auch bei den schwebenden PropTech-Unternehmen waren im Vorjahr „nur" zwölf gemeldet. Der Anstieg um mehr als das 250% darf sicher auf die aktuell schwierige Wirtschaftslage oder auch das Investorenverhalten der letzten Monate (siehe 2. Teil des Reports) zurückzuführen sein.

Die Neugründungsquote ist somit höher als die Quote der passiv bzw. schwebend gemeldeten Unternehmen zusammen.

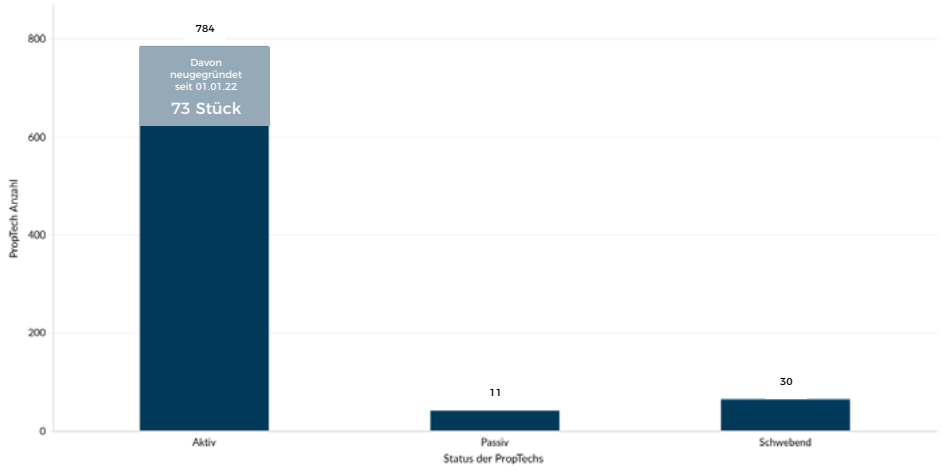


Abbildung 7: Status aktiver PropTech Start-ups

- Status Aktiv: Unternehmen, die in unserem Referenzbestand als wirtschaftsaktiv geführt werden
- Status Schwebend: Unternehmen, die nicht mehr wirtschaftsaktiv sind oder gegen die harte Negativmerkmale vorliegen (z.B. Insolvenzverfahren)
- Status Passiv: Unternehmen, die bereits gelöscht oder liquidiert wurden
- Status Neugegründet: Unternehmen, die seit dem 01.01. des Jahres neu gegründet und jetzt als wirtschaftsaktiv geführt werden

! Die Quote von Neugründungen deutscher PropTechs liegt bei 9,3%.

blackprint
pioneering real estate

2. Erweiterte Analyse zu PropTech Start-ups

2.2 Gründungsjahre der aktiven PropTech Start-ups

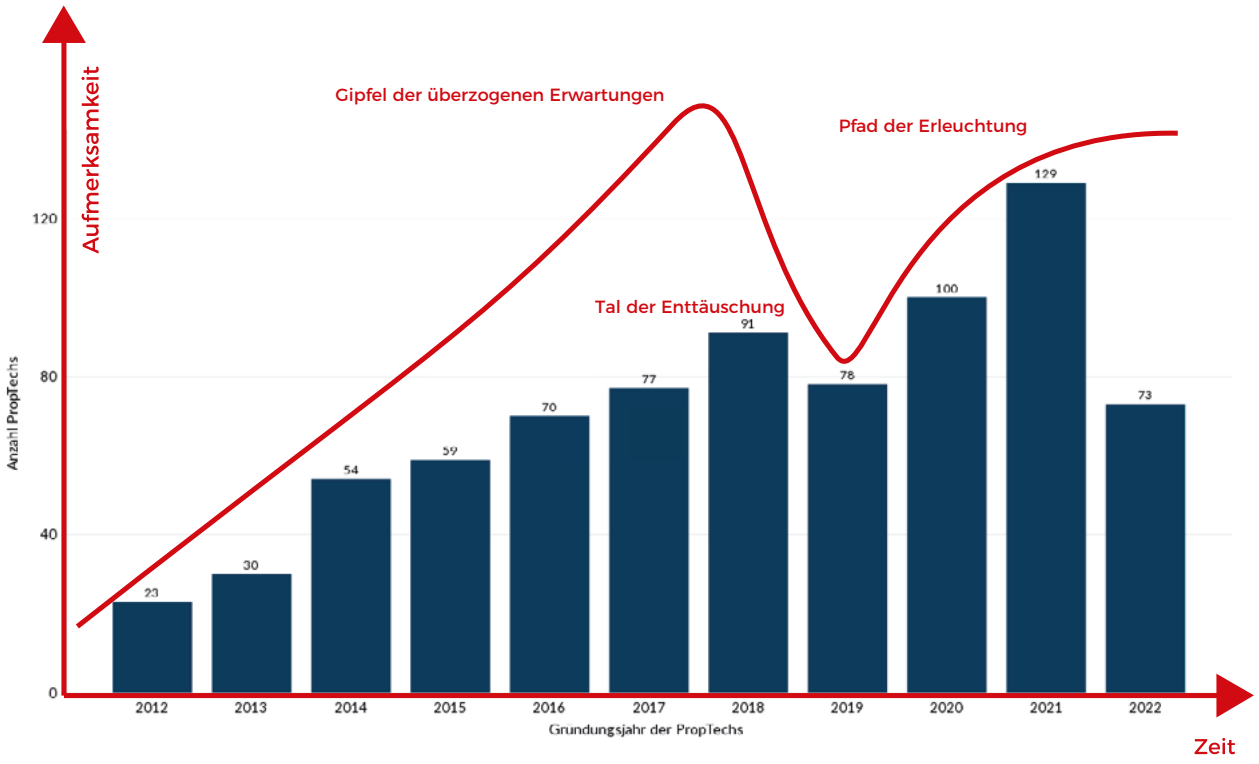


Abbildung 8: Gründungsjahre der in Deutschland aktiven PropTech Start-ups

Die Betrachtung der Gründungsjahre von PropTechs zeigt den Anstieg der letzten Jahren, eine deutliche Delle im Jahr 2019, dem Tal der Tränen entsprechend Hype-Cycle nach Gartner[1] und einem deutlichen Anstieg im wirtschaftsstarken Jahr 2021. Die Stichtagsbetrachtung kurz nach dem 31.12. zeigt in der Regel ein stark verzerrtes Bild, da von der Gründung, die hier Listungskriterium darstellt, bis zum Erscheinen am Markt (unabhängig von der Stage) vergehen in der Regel einige Monate, so dass sich nachträglich Anpassungen ergeben können.

Trotzdem ist die Neugründungsquote bei 9,3% im Jahr 2022 auf diesen Blick auffällig gering. Es bleibt voraussichtlich bis zum Halbjahresreport abzuwarten, ob sich diese optische Talsohle noch nachträglich nivelliert oder ob das multiple Krisenjahr 2022 auch mit einer niedrigeren Neugründungswilligkeit von PropTechs einhergeht, wie es sich grundsätzlich für die Gründungswilligkeit von Start-ups in Deutschland 2022 abgezeichnet hat.[2]

[1] Gartner Hype Cycle
[2] Statista (12/2022)

blackprint
pioneering real estate

2. Erweiterte Analyse zu PropTech Start-ups

2.3 Mitarbeiterzahl der PropTech Start-ups

Im Halbjahresreport wurde erstmalig die Mitarbeiterstaffeln der PropTech Start-ups aufgenommen. Anhand offizieller Meldungen bzw. eigener Marktforschung werden die Mitarbeiterzahlen von PropTech Start-ups ausgewertet.

Der Großteil aller aktiven Bau- und Immobilien-Start-ups (68,3%) hat maximal zehn Beschäftigte. Junge Unternehmen der höheren Stufen bis 20 (11,3%) bzw. bis 50 Mitarbeitende (13%) verzeichnen bereits erkennbare Wachstumserfolge. Zumindest 7,4% der aktiven PropTech Start-ups haben bereits mehr als 50 Beschäftigte, was auf deutliche Skalierungspotentiale und erfolgreiche Geschäftsentwicklung hindeutet.

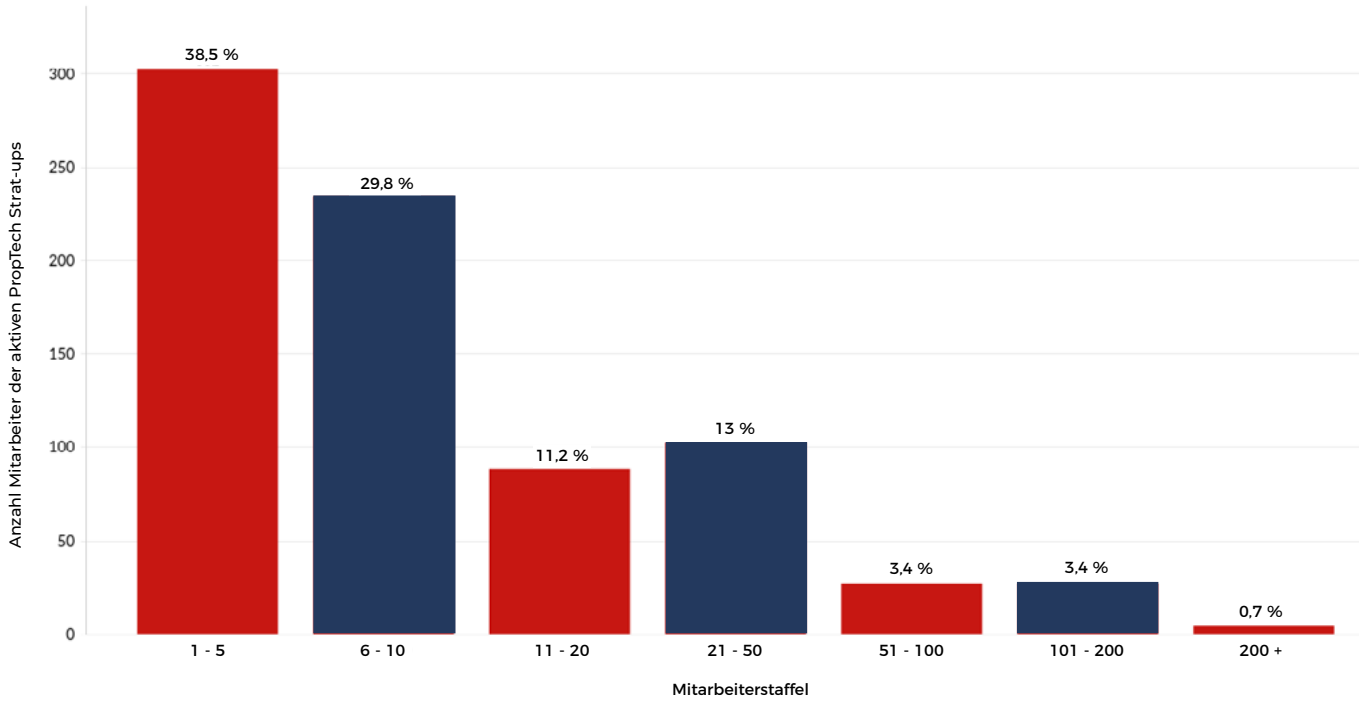


Abbildung 9: Mitarbeiterstaffeln aktiver PropTech Start-ups

Mehr als 2/3 aller deutschen PropTech Start-ups haben bis zu 10 Mitarbeitende. Immerhin 7,4% haben 50 oder mehr Beschäftigte.

blackprint
pioneering real estate

3. Führungskräfte der PropTechs

3.1 Facts zu Geschäftsführungen in PropTech Start-ups

Die aktiven PropTechs in Deutschland haben zum Jahresende 2022 insgesamt 1.367 Geschäftsführerpositionen besetzt, d.h. aktuell hat ein PropTech Start-up durchschnittlich 1,74 GFs.

Bei den 73 neugegründeten PropTech Start-ups in 2022 zeigt sich folgende Verteilung:

- 31/73, d.h. 42,5 % der Neugründungen haben eine Geschäftsführerpositionen
- 34/73, d.h. 46,6% der Neugründungen haben zwei Geschäftsführerpositionen
- 8/73, d.h. 10,9% der Neugründungen haben drei Geschäftsführerpositionen

Bei den Neugründungen liegt die Geschäftsführungsquote entsprechend mit 1,68 GFs etwas niedriger.

3.2 PropTech Start-up Geschäftsführungen und Gründungsteams

Der Großteil der Geschäftsführerpositionen ist männlich besetzt. Nur 125 von 1.367 – d.h. weniger als 10% – aller Geschäftsführerpositionen werden von Frauen eingenommen.

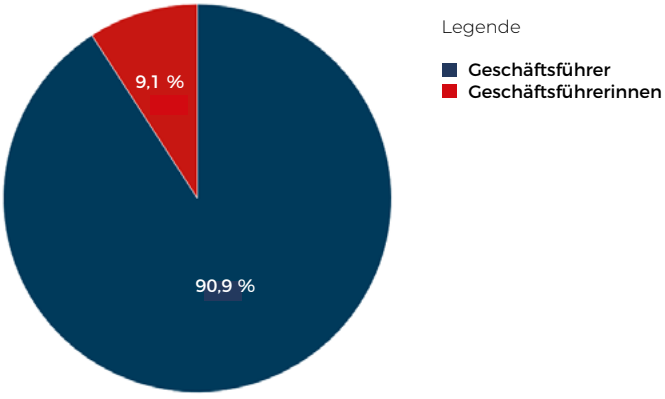


Abbildung 10: Anteil weiblich besetzter Geschäftführungspositionen in deutschen PropTech Start-ups

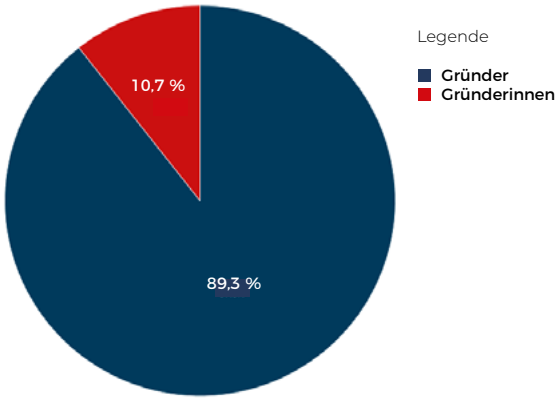


Abbildung 11: Anteil weiblicher Gründerpersonen bei PropTech Neugründungen 2022

Betrachten wir die Quote weiblicher Geschäftsführungsbesetzungen bei den neugegründeten PropTechs in 2022 fällt auf, dass bei den 73 Neugründungen insgesamt 124 Geschäftsführer gemeldet wurden, davon 13 bzw. 10,5% weiblich. Die Quote weiblicher Geschäftsführungen ist bei den Neugründungen 2022 ganz knapp höher als im Gesamtverhältnis. Interessant wird diese Erkenntnis vor allem, wenn die Resultate diverser aktueller Studien betrachtet werden. Unternehmen mit einem hohen Anteil Frauen in Geschäftsführung oder Vorstand sind etwa 21% profitabler.[3]

Erstmalig wird in diesem PropTech Start-up & VC Report 2022 die Diversity unter den Gründerpersonen deutscher PropTech Start-ups analysiert und aufgezeigt.

Analog zu dem vorigen Unterkapitel wird die Geschlechterverteilung für die 73 PropTech-Neugründungen in 2022 betrachtet.

[3] ZIA Diversity Studie 2019

3. Führungskräfte der PropTechs

Diese 73 neugegründeten PropTech Start-ups weisen insgesamt 122 Gründerpersonen auf. 109 davon - 89,3% - sind männlich und lediglich 13 - 10,7% - sind weiblich. Das verdeutlichte Gender-Gap zeigt, dass die Digitalisierung der Immobilienbranche männlich dominiert ist. Mit Blick auf die wirtschaftliche Erfolgsbedeutung von Diversity ist hier klarer Nachbesserungsbedarf. Im Verhältnis zu den 20,3% weiblichen Gründerpersonen in allen deutschen Start-ups 2022 liegt die Quote nochmals um die Hälfte niedriger.[4] Der Aufholbedarf ist demnach riesig für PropTech Start-ups.

In der übergeordneten Analyse fällt positiv auf, dass in insgesamt 17,8% aller neu gegründeten PropTechs 2022 eine Frau im Gründerteam ist.

Weibliche Geschäftsführerinnen wie auch weibliche Gründerinnen spielen mit rund 10% Gesamtanteil jeweils lediglich eine untergeordnete Bedeutung.



4. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

Wiederholt stellt das Jahr 2022 ein Rekordjahr für PropTechs in puncto geflossenem Wagniskapital dar. Im vergangenen VC PropTech Report zum Stichtag 31.12.2021 wurde angegeben, dass über 502 Millionen Euro allein in deutsche PropTechs geflossen. Diese Benchmark wurde bereits zum ersten Quartal 2022 überschritten. Damals ließen sich zwei Tendenzen ablesen: Einerseits steigende Wagniskapitalrunden, andererseits steigendes Gesamtvolumen, das im Markt für Zielinvestments vorhanden und allokiert werden kann. Auf dieser Basis wurde prognostiziert, dass bis zum Jahresende 2022 die Milliardengrenze für PropTech Wagniskapitalinvestments erreicht werden könnte.[5]

WICHTIG: Der vorliegende Report umfasst Mindestangaben in Bezug auf Volumina. Bei Angaben in den Pressemeldungen wie etwa „einstellige Millionenhöhe“ oder „siebenstelliger Betrag“ wurde die jeweilige Finanzierungsrunde pauschal mit einer Millionen Euro (aus)gewertet. Abweichungen ergeben sich auch dadurch, dass Finanzierungsrunden ohne Volumenangabe mit null Euro erfasst werden. Das tatsächliche Finanzierungsvolumen liegt damit deutlich höher.

[4] Statista (10/2022)
[5] Lukas Linn/ blackprint (2021/ 2022)

4. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

4.1 Entwicklung des Investitionsvolumens

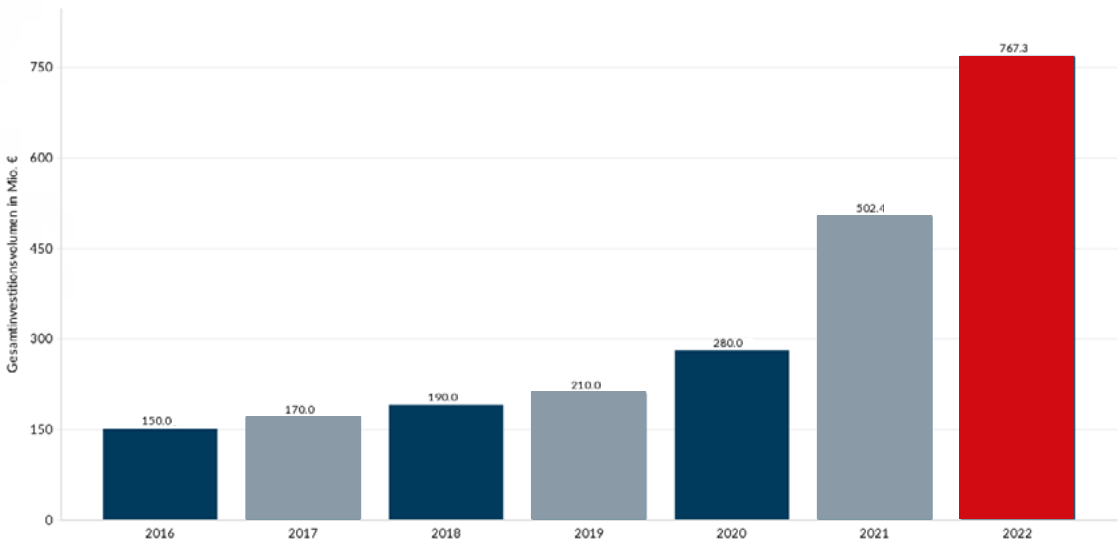


Abbildung 12: Investitionsvolumen PropTechs in Deutschland 2016-2022

Die gute Botschaft zuerst: 2022 verzeichnet erneut Rekorde. Zum Jahresende 2022 beträgt das Investitionsvolumen für deutsche PropTechs 767,3 Millionen Euro. Damit übersteigt dieser Wert die Gesamtsumme des vorigen Jahres (502,4 Millionen Euro) um 52,7%. In 2022 wurden demnach knapp so viel in deutsche Bau- und Immobilien-Start-ups investiert wie in 2021 und 2020 zusammen (insgesamt 782 Millionen Euro).

Abbildung 12 zeigt die deutliche Zunahme des geflossenen Gesamtvolumens an PropTech Wagniskapital, das insbesondere seit der Coronazeit 2020 sprunghaft steigt. Das verstärkte Interesse von Wagniskapitalgebern an „PropTech" bzw. Beteiligungen an innovativen Start-ups der Bau- und Immobilienwirtschaft lässt sich in den letzten drei Jahren deutlich ablesen. Die deutliche Zunahme in 2022 zeigt zunächst, dass die multiplen Krisen, die die Märkte berühren, nicht zu einem grundsätzlichen Einbruch geführt haben.

Bei genauerer Betrachtung wird jedoch deutlich, dass die anhaltenden Krisen in 2022 einen deutlich ablesbaren Einfluss auf das Verhalten der Investoren und offenbar zu mehr Unsicherheit geführt haben. In der zweiten Jahreshälfte 2022 wurden verhältnismäßig geringe 146,3 Millionen Euro investiert, wohingegen alleine im ersten Halbjahr über 621 Millionen Euro Wagniskapital zur Verfügung gestellt wurden. Besonders deutlich werden die Krisenauswirkungen bei der Detailanalyse, die illustriert, dass mehr als 80% der Gesamtsumme in 2022 bereits in der ersten Jahreshälfte investiert wurde. Noch gravierender zeigen sich die Auswirkungen bei der Quartalsanalyse im nächsten Abschnitt. Es zeigt sich, dass der zum Ende 2021 erkennbare Trend der hohen Investitionsbereitschaft von Wagniskapitalgebern zum Ende des 1. Quartals, nach Beginn des Ukraine-Kriegs, deutlich rückläufig geworden ist.



Neue Rekord-Investitionen: In 2022 wurden insgesamt 767,3 Millionen Euro in deutsche PropTechs investiert. Dies entspricht einem Wachstum von über 50% im Vergleich zum vorigen Rekordjahr 2021.

4. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

Zeitvergleich

Auf der Zeitachse verteilt ergibt sich ein interessantes Bild, wie Abbildung 13 veranschaulicht. Das Rekord-Investitionsvolumen des Jahres 2022 ist zu 2/3 (66,1%) bereits im ersten. Quartal von PropTechs eingesammelt worden. Zum zweiten Quartal hin ist ein starker Abfall zu verzeichnen, der auch im Q3 anhält. Für Q4 ist kaum VC-Tätigkeit abzulesen. Die multiplen Krisen haben ablesbar zu starker Zurückhaltung bis zur vollkommenen Einstellung ihrer Aktivitäten bei Wagniskapitalgebern geführt.

Im Jahresvergleich zeigen sich interessante Beobachtungen zwischen den Jahren 2021 und 2022. Während im Vorjahr das erste Quartal mit teilweisen Corona-Lockdowns das absolut Schwächste darstellte, ist Q1 2022 das Finanz- und in dem Fall auch Rundenstärkste. Während 2021 ein sprunghafte Anstieg im zweiten Quartal zu verzeichnen war, ein Ansinken im zweiten Halbjahr, das aber volumenmäßig nicht weit vom ersten Halbjahr entfernt blieb, zeigt sich im ersten Quartal 2022 ein extrem riesiger Ansprung des Wagniskapitalvolumens, sowohl im Vorjahres- wie im Vor-Quartals-Vergleich. Das zweite Quartal zeigt einen deutlichen Einbruch, der aber immer noch über dem ersten Quartal 2021 Niveau liegt. Quartal drei bringt im Vorjahresvergleich ein gleiches Niveau zustande, wohingegen das vierte Quartal in 2022 kaum Aktivitäten beobachten ließ, während dies in 2021 immerhin 1/5 des Investitionsgesamtvolumens ausmachte.

Investmentvolumen in den einzelnen Quartalen 2021/ 2022

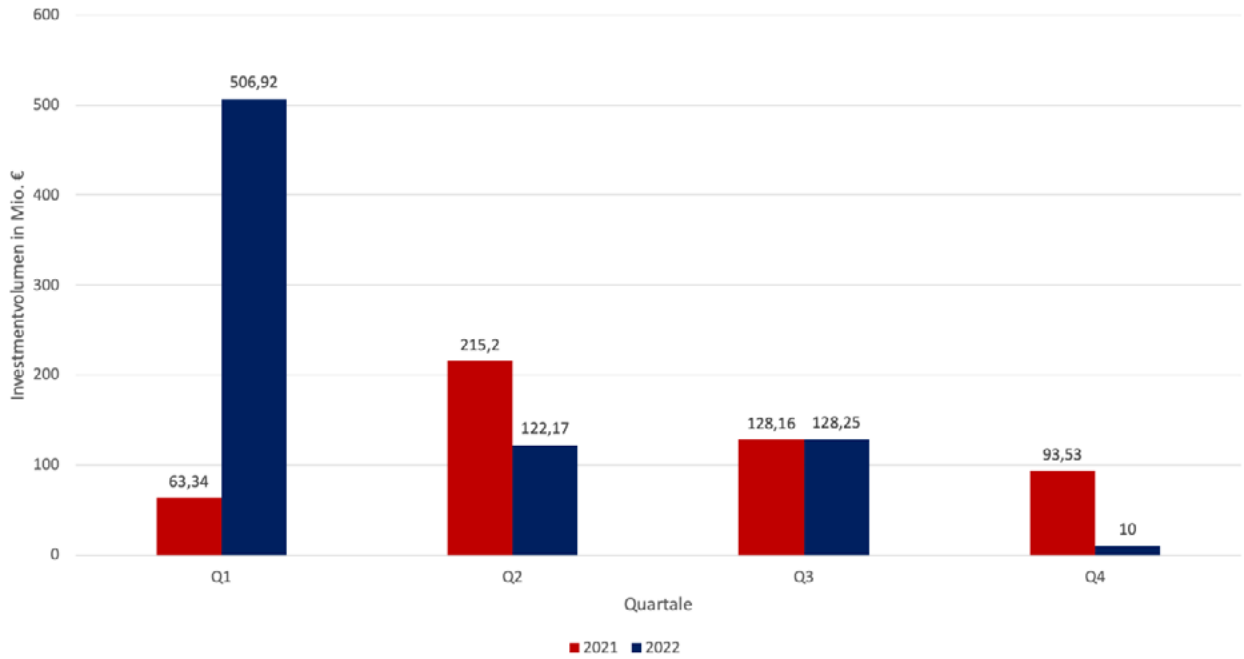


Abbildung 13: Investmentvolumen in den einzelnen Quartalen 2021 / 2022

Grundsätzlich waren es erheblich mehr (bekannte) Finanzierungsrunden in 2021 (85) als im abgelaufenen Jahr (64). Die Rundenanzahl ging im Verhältnis zum Vorjahr um 25% zurück. Das allein spricht, angesichts voller Wagniskapitaltöpfe, die in der Corona-Zeit eingesammelt wurden, für das zögerliche Handeln der Wagniskapitalgeber.

blackprint
pioneering real estate

4. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

Doch ein etwas anderes Bild ergibt sich im Vergleich der Rundenanzahl pro Quartal. Während das Verhältnis von Volumen und Rundenanzahl in 2021 im Verhältnis steht, gleiche Treppenanstiege zeigt, ist in 2022 auffällig, dass zwar eine extreme Erhöhung des Wagniskapitals im ersten Quartal zu verzeichnen ist, aber die Rundenhöhe im Niveau etwa gleich hoch ist wie in den Quartalen zwei und drei, die deutlich investitionsschwächer waren. Dieser Vergleich zeigt, dass zwar die Investitionsbereitschaft im Volumen deutlich zurückgegangen ist, allerdings die Investitionstätigkeit grundsätzlich keineswegs eingestellt wurde. Durch einige Rekordrunden im Q1 verzerrt sich das Bild: Ein deutlich höheres Gesamtvolumen verteilt sich auf erheblich weniger Runden in 2022 und lassen damit die durchschnittlichen Investments steigen: In 2021 sind demnach im Durchschnitt 5,9 Millionen Euro pro PropTech-Deal geflossen. Betrachten wir das Rekordjahr 2022 mit deutlich weniger Investments ergibt sich mit 12,0 Millionen Euro ein doppelt so hoher Wert wie 2021. Vor allem zu Beginn des Jahres 2022 konnten neue Rekord-Finanzierungsrunden verzeichnet werden. Das Münchner PropTech Heimkapital verkündet zum Jahresanfang eine Finanzierung über 300 Millionen Euro, um Immobilien von Senioren anteilig zu kaufen. Das ist das bis dato höchste Investment für ein deutsches PropTech. Eine Auflistung der größten Finanzierungsrunden in 2022 erfolgt im nachfolgenden Unterkapitel.

In dieser Krisenzeit lohnt der Blick, welche PropTechs in der schwierigen Marktsituation noch Wagniskapital einsammeln können. Es zeigt sich, dass im zweiten Halbjahr mit sieben von 25 Runden die PropTechs in der Wertschöpfungsstufe Bauen und Sanieren auf sich vereinen können, gefolgt von vier Runden in Smarte Gebäudeeffizienz und drei PropTechs im Bereich Bewirtschaftung & Instandhaltung.

PropTechs, die akut diskutierte, margenrelevante bzw. regulatorisch zu erfüllende Probleme lösen, scheinen in Krisenzeiten Vorsprung beim Einsammeln von Wagniskapital zu haben.

Gleichzeitig führen die anhaltenden Krisen in 2022 zu mehr Verunsicherung bei Investoren:

- 2/3 des gesamten Wagniskapitalvolumens floss im 1. Quartal 2022
- In der zweiten Jahreshälfte wurde deutlich weniger investiert (< 20%) als im ersten Halbjahr 2022
- Die Anzahl der Investments ging im Verhältnis zum Vorjahr um 25% zurück

4.2 PropTech-Investments in Deutschland

Nach Wertschöpfungsstufen

Analog zum ersten Teil des PropTech Reports werden die einzelnen Wertschöpfungsstufen betrachtet. In diesem Zusammenhang wird das gesamte Investitionsvolumen von über 767 Millionen Euro in 2022 auf die einzelnen Kategorien verteilt. Daraus folgt, dass entlang der gesamten Wertschöpfungskette Investments in PropTechs getätigt wurden.

4. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

	WERTSCHÖPFUNGSSTUFEN	INVESTITIONSVOLUMEN IN MIO. EUR	ANZAHL DER INVESTMENTS
1	Bauen & Sanieren	64,1	14
2	Vermarktung, Vermietung & Verkauf	121,5	10
3	Finanzieren, Bewerten & Investieren	430,8	8
4	Energieeffizienz	29,2	7
5	Konzepte & Services für Mieter & Vermieter	53,1	7
6	Smarte Gebäudeeffizienz	8,5	5
7	Bewirtschaftung & Instandhaltung	16,9	4
8	Asset- & Portfoliomanagement	35,7	3
9	Planen & BIM	3,7	3
10	Projektentwicklung & Smart City	3,9	3
Gesamt		767,3	64

Abbildung 14: PropTech-Investments in 2022 nach Wertschöpfungsstufen

Die meisten Investments (14 bzw. 21,9%) sicherten sich innovative Wachstumsunternehmen in der Kategorie „Bauen & Sanieren“ und überholen damit „Vermarkten, Vermietung & Verkauf“, die noch zum Halbjahr die Liste angeführt hatten. Der auch BrokerTech genannte Teilsektor war interessanterweise 2021 diejenige in der DACH-Region, in den am wenigsten Geld investiert wurde.[6] Dieses Segment ist allerdings derzeit sehr dynamisch, weist viele Konsolidierungs- bzw. Kündigungswellen und damit deutliche Anzeichen von Disruption dieses Marktbereichs auf.[7,8]

Dass „Finanzieren, Bewerten & Investieren“ das höchste Investitionsvolumen mit 430,8 Millionen Euro hat, ist wenig überraschend. Bereits in der ersten Jahreshälfte sind die zwei größten Finanzierungsrunden für deutsche PropTechs (Heimkapital und Immo) in dieser Wertschöpfungsstufe gewesen (siehe Abbildung 17: „Top 10-Finanzierungsrunden deutscher PropTechs in 2022“). Daraus lässt sich schließen, dass PropTechs, die das Finanzieren und Investieren von Immobilien allokieren, offenbar einen sehr hohen Reifegrad aufweisen und lukrative Geschäftsmodelle mit hohem Potential für PropTech-Investoren darstellen.

Zugleich lässt die Analyse der Wertschöpfungsstufen folgende Erkenntnis zu: Die Anzahl der aktiven PropTechs steht (zum Teil) in Zusammenhang mit den Investments je Kategorie; die meisten PropTechs sind in „Bauen & Sanieren“ tätig, in der die höchste Investmentaktivität in 2022 und zuvor schon im zweiten Halbjahr 2021 stattgefunden haben, gefolgt von „Vermarktung, Vermietung & Verkauf“, die auf Platz 2 folgen. Das kann möglicherweise damit zusammenhängen, dass das große (Disruptions-) Potential, getriggert durch Regulatorik und Nachhaltigkeitsdruck, des Bausektors von Gründern und Investoren gleichermaßen erkannt wird, so dass dieser Bereich entsprechend stark in den Vordergrund rückt. Zudem ist der Bereich rund um die Vermarktung und Vermietung bzw. Verkauf von Immobilien so früh adressiert worden, dass eine gewisse Etablierung bzw. Konsolidierung sowohl aus Start-up- als auch Investoren-Sicht erkennbar wird.

[6] Lukas Linn/ blackprint (2021/ 2022)
[7] Stefan Merkle/ Immobilien Zeitung (IZ 31/2022)
[8] Daniel Hüfner/ Gründerszene (10/2022)

4. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

Die meisten Investments sind in „Bauen & Sanieren“ getätigt worden, gefolgt von „Vermarktung, Vermietung & Verkauf“.

Das höchste Investitionsvolumen mit großem Abstand ist in „Finanzieren, Bewerten und Investieren“. Dies ist aufgrund der zwei höchsten Finanzierungsrunden in 2022.

Nach Stages

Je nach Reifegrad der Start-ups wird in verschiedenen Finanzierungsphasen unterschieden.[9]

Es wurden für 2022 insgesamt 64 Investments für deutsche PropTechs identifiziert, wovon 17 keinen expliziten Betrag aufweisen und daher mit „n.a.“ bzw. „0 €“ bewertet wurden. Die in dem Report erfassten Investments sind daher in der Realität höher.

Arten der Investments	Anzahl der Investments
Pre-Seed	9
Seed	21
Series A	16
Series B	8
Later Stage	1
Mergers & Acquisitions	9
Gesamt	64

Abbildung 15: PropTech-Investments in Deutschland nach Stages 2022

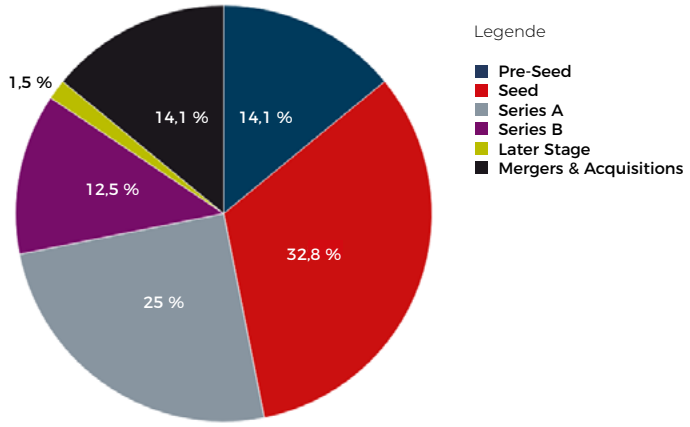


Abbildung 16: prozentuale Verteilung Investmentvolumen auf Stages 2022

Die oben stehenden Abbildungen 15 und 16 zeigen die Investments in deutsche PropTechs nach Stages in 2022.

Zum Jahresende 2022 wurden insgesamt 64 Investments in deutsche PropTechs getätigt, wovon der Großteil mit 55 „klassische“ Finanzierungsrunden waren und die restlichen neun Zusammenschlüsse oder Übernahmen darstellen und somit der Kategorie „Mergers & Acquisitions“ zugeordnet werden. Zum Vergleich: Noch im Jahr 2021 gab es 85 Beteiligungen an PropTechs, wovon 74 VC-Runden und 11 M&A-Aktivitäten waren.

Die meisten Investments – wie bereits in der ersten Jahreshälfte 2022 und in 2021 – entfallen auf die frühphasige Seed-Stage (21 bzw. knapp 1/3). Während der kumulierte Anteil der Seed- und Pre-Seed-Phase im Jahresverlauf abnimmt, steigen gleichzeitig die Series A-Finanzierungsrunde von sechs auf 16 und stellen die zweitgrößte Finanzierungsphase deutscher PropTechs in 2022 dar.

[9] Lukas Linn/ blackprint (2021/ 2022)

4. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

Daneben sind auch Series B-Finanzierungen in ihrer Anzahl im Jahresverlauf gestiegen und machen gemeinsam mit der McMakler-Later Stage-Finanzierung zu Jahresbeginn gesamt einen Anteil von 39,1% aus.

Die ebenfals deutliche Steigerung an Übernahmen und Zusammenschlüssen (9) ist, wie von blackprint prognostiziert ein Indikator für den deutlich zugenommenen Reifegrad des PropTech Sektors bzw. der Lösungen und weist gleichzeitig auf zunehmende Bereitschaft und Fähigkeit etablierter Unternehmen zu strategischen Aufkäufen von Tech-Lösungen für das eigene Business Development hin.

Dass es zehn Investments in der zweiten Jahreshälfte weniger gab als im ersten Halbjahr 2022 verdeutlicht die zuvor beschriebene Unsicherheiten der Investoren im Jahresverlauf.

In 2022 gab es insgesamt 64 Investments für deutsche PropTechs, wovon 55 klassische Finanzierungsrunden und neun Zusammenschlüsse oder Übernahmen (M&A) waren.

Trotz deutlich geringerer Zahl an Investments in 2022 (64) im Vergleich zu 2021 (84) ist das durchschnittliche Investment mit 12 Millionen in 2022 doppelt so hoch wie in 2021.

4.3 Überblick über die größten Finanzierungsrunden

	PropTech	Finanzierungsrunde in Mio. EUR	Wertschöpfungsstufe
1	Heimkapital	300,0	Finanzieren, Bewerten & Investieren
2	IMMO	70,4	Finanzieren, Bewerten & Investieren
3	McMakler	50,0	Vermarktung, Vermietung & Verkauf
4	numa	45,0	Vermarktung, Vermietung & Verkauf
5	limehome	45,0	Vermarktung, Vermietung & Verkauf
6	ALASCO	35,7	Asset- & Portfoliomanagement
7	cosuno	26,8	Bauen & Sanieren
8	MYNE	23,5	Finanzieren, Bewerten & Investieren
9	Parkdepot	15,0	Bewirtschaftung & Instandhaltung
10	EVERNEST URBAN REAL ESTATE	13,0	Vermarktung, Vermietung & Verkauf

Abbildung 17: Top 10-Finanzierungsrunden deutscher PropTechs in 2022

4. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

Abbildung 17 zeigt die zehn größten Finanzierungsrunden im deutschen PropTech-Markt 2022.

Interessanterweise ist der Großteil der höchsten Finanzierungsrunden (7) in 2022 in der erste Jahreshälfte abgeschlossen worden, alleine sechs davon im Januar.

Im Vergleich zum Halbjahresreport ist das Ranking daher (fast) unverändert. Lediglich limehome aus München sichert sich noch einen Platz in den Top 5. Das PropTech-Start-up, das moderne Designer-Apartments vermietet, verfolgt einen sehr ähnlichen Ansatz wie numa aus Berlin. Beide Anbieter konnten sich in 2022 jeweils über die Beteiligung in Höhe von 45 Millionen Euro von namhaften Investoren freuen.

Dass bereits fünf PropTechs in 2022 eine höhere Wagniskapital-Summe einsammeln konnten als die Top-Finanzierungsrunde des vergangenen Jahres, deutet auf den deutlich gestiegenen Reifegrad bzw. das zunehmende Investmentvolumen im Markt hin. Die Prognosen von blackprint aus dem im letzten Jahr veröffentlichtem PropTech VC Report bestätigen sich bereits nach kurzer Zeit.[10]

In der Top 10-Liste wird symbolisch illustriert, wie essentiell die drei größten Städte Deutschland für die PropTech-Welt ist. Alle zehn aufgeführten Unternehmen sind in Berlin, München oder Hamburg ansässig.

Allein 5 Investments von deutschen PropTechs in 2022 waren höher als die höchste Finanzierungsrunde in 2021.

Die Verunsicherung der (PropTech-)Investoren wird im zeitlichen Verlauf erkennbar: 7 von 10 Top-Finanzierungen wurden in der ersten Jahreshälfte 2022 abgeschlossen.

Alle 10 Unternehmen in der Liste der Top-Finanzierungsrunden kommen aus Berlin (4), München (4) oder Hamburg (2).

[10] Lukas Linn/ blackprint (2021/2022)

4. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

4.4 PropTech-Investments in Deutschland

Bei der geographischen Analyse zeigen sich analoge Ballungsmuster wie bei den Unternehmenssitzverteilungen.

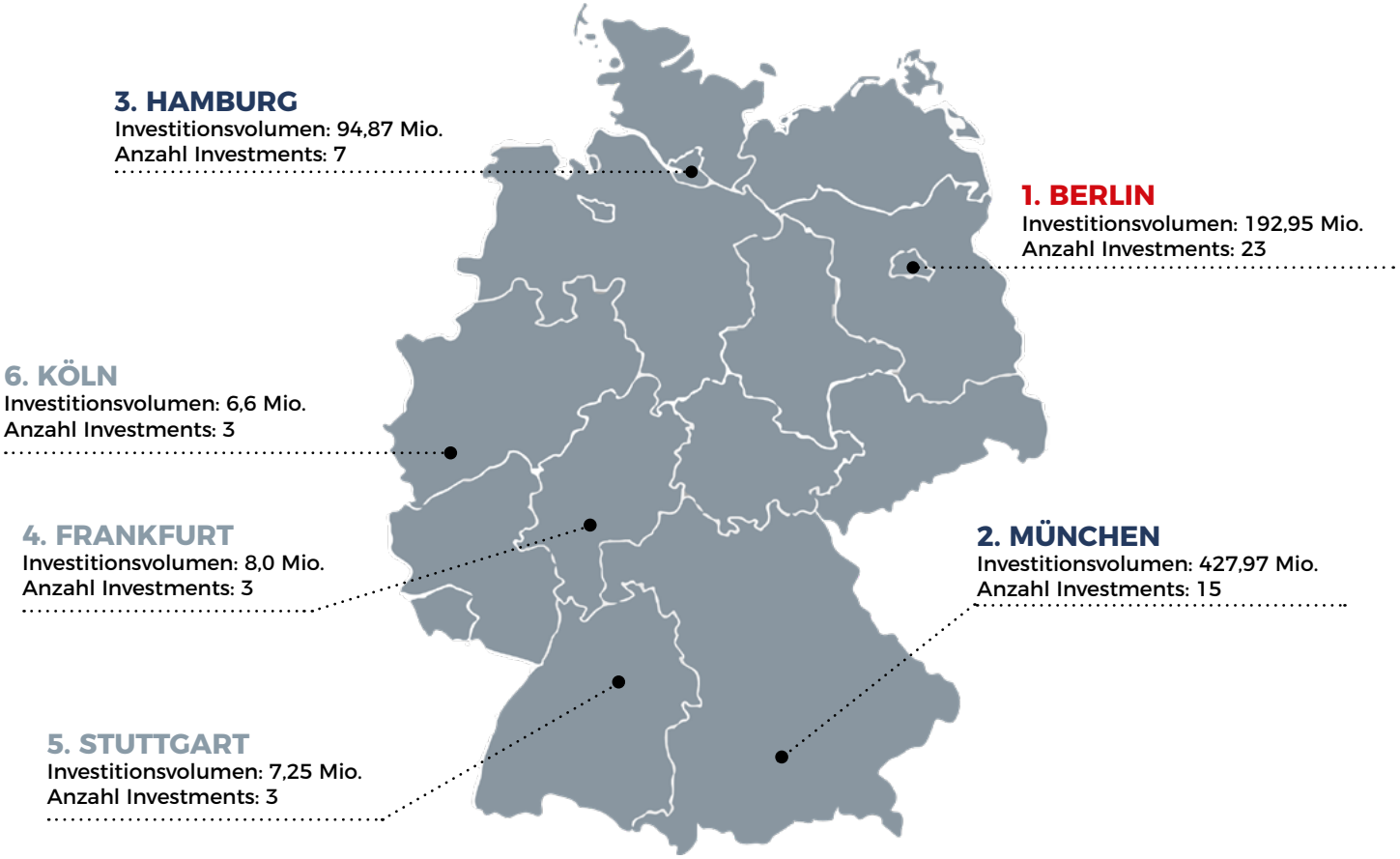


Abbildung 18: Top-Standorte für deutsche PropTechs nach Investments

Berlin sichert sich jedes dritte Investment dabei aber sowohl nach Investitionsvolumen wie Rundenanzahl weniger als im Vorjahr. München wird erstmals Nummer 1, was auf die 300 Millionen Euro-Finanzierung von Heimkapital zurückzuführen ist. zusammen mit Hamburg sind es die gleichen Top 3 wie im Vorjahr.

Berliner PropTechs sichern sich in 2022 die meisten Investments (23), gefolgt von München (15) und Hamburg (7). Durch die Rekord-Finanzierung von Heimkapital fließt jedoch das meiste Beteiligungskapital nach München.

5. PropTech-Investoren

5.1 Arten der PropTech-Investoren

Investoren von PropTechs lassen sich in acht unterschiedliche Kategorien unterteilen, wie Abbildung 19 illustriert.[11]

In 2021 tätigten insgesamt 221 aktive PropTech-Wagniskapitalgeber Investments in deutsche PropTechs. In 2022 haben „lediglich" 156 Investoren in PropTechs aus Deutschland investiert. Das entspricht einem Rückgang von knapp 30%.

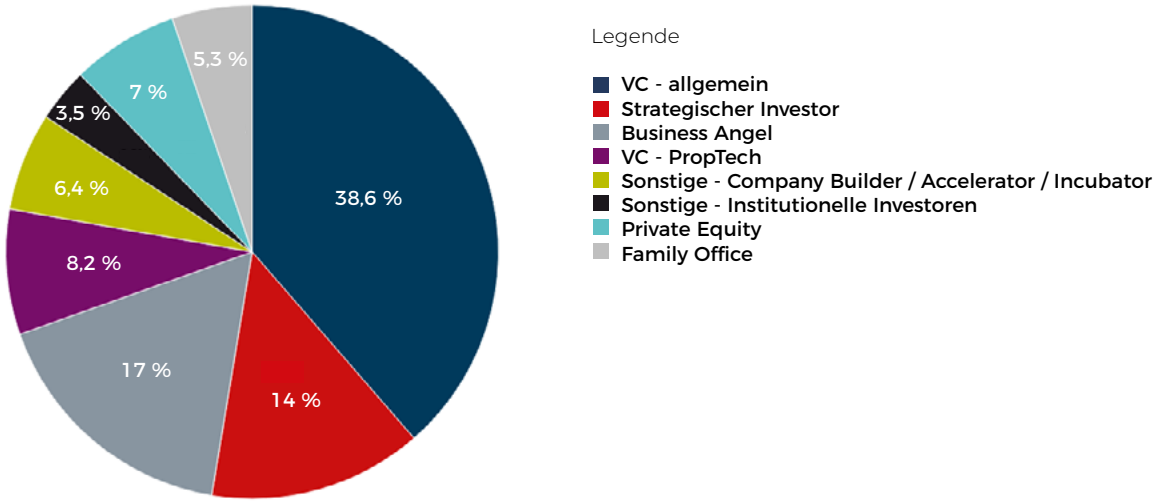


Abbildung 19: Arten der PropTech-Investoren

Während 2021 noch Business Angels die wichtigste Wagniskapitalgebergruppe darstellten, waren bereits im Halbjahresreport allgemeine VC fast doppelt so häufig vertreten wie Business Angels gefolgt von Strategischen Investoren.

Dadurch, dass das Investitionsvolumen der einzelnen Finanzierungsrunden steigt, investieren zunehmend „größere" Investoren, wie VCs oder Strategen in PropTech Start-ups. Daraus lässt sich ableiten, dass innovative und nachhaltige Geschäftsmodelle innerhalb der Bau- und Immobilienbranche als attraktive bzw. lukrative Investmentmöglichkeiten angesehen werden und großes Potential in puncto Impact und Effizienzsteigerung aufweisen. Es beteiligen sich vermehrt Investoren von außerhalb der klassischen Immobilienbranche an dem PropTech-Sektor, was an den allgemeinen VCs als aktivste Investorengruppe deutlich wird. Dies symbolisiert auch den zunehmenden Reifegrad des PropTech-Sektors in Deutschland.

Die aktivsten PropTech-Investoren sind allgemeine VCs, Business Angels und Strategische Investoren (etablierte Branchenunternehmen oder Corporate VCs).

[11] Lukas Linn/ blackprint (2021/ 2022)

5. PropTech-Investoren

5.2 Standorte der PropTech-Investoren

Wo sitzen die Investoren deutscher PropTechs?

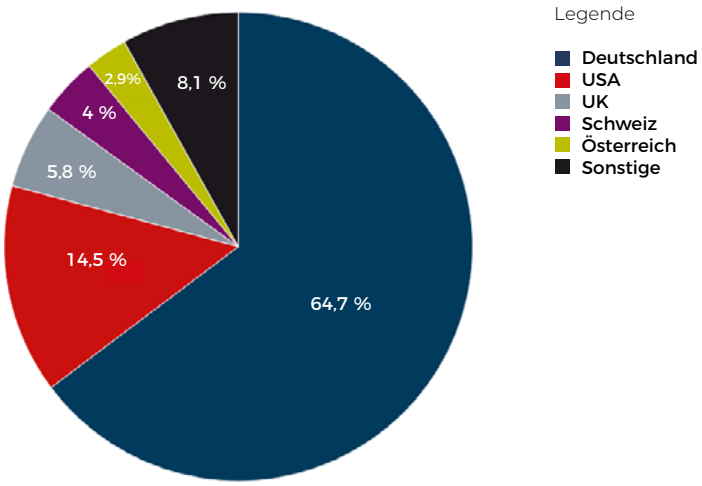


Abbildung 20: Standorte der Investoren, die 2022 in deutsche PropTechs investiert haben

Ein Großteil von knapp 2/3 aller PropTech Investoren sitzt in Deutschland. Dieser Anteil ist im Jahresverlauf gestiegen (1HJ/2022: 60,8%) und ebenfalls höher als in 2021 (57,7%). Gemeinsam mit PropTech-Investoren aus Österreich und der Schweiz bemisst sich der Anteil der DACH-Investoren in deutsche PropTechs in 2022 auf über 70,0%, wovon Deutschland mit Abstand den größten Teil einnimmt.

Die zweitaktivsten PropTech-Investoren stammen aus den USA (14,5%) und haben einen deutlich höheren Anteil als noch in 2021 (8,6%). Analog zum Halbjahr 2022 besetzen PropTech-Investoren aus UK den dritten Platz in 2022 (5,8%), deren Anteil etwa doppelt so hoch ist wie noch in 2021 (2,7%).

Beide englischsprachige Märkte USA und UK sind im PropTech-Sektor sehr weit fortgeschritten und gehören zu den global stärksten Märkten, die durch hohe Investments, steigende M&A-Aktivitäten und diversen IPOs charakterisiert sind. Die weltweit größten VC-Fonds für PropTechs sind in den USA[12] und UK[13] vorzufinden. Dass diese ausländischen Investoren auch dieses Jahr verstärkt in deutsche PropTechs investieren, verdeutlicht das hohe Interesse an der gereiften PropTech-Szene in Deutschland.

Etwa 2/3 aller PropTech-Investoren kommen aus Deutschland, gefolgt von Investoren mit Sitz in den USA (14,5%) und UK (8,6%).

[12] The Real Deal
[13] a/o proptech

5. PropTech-Investoren

5.3 Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren

	PropTech	Investorenklasse	Land	Stadt	Anzahl der Runden 2022	Gesamtes Investitionsvolumen der Investmentrunden, an denen sie 2022 teilgenommen haben
1	[PT1]	PropTech VC		Berlin	12	24,2
2	BITSTONE CAPITAL	PropTech VC		Köln	6	22
3	CHERRY	allgemeiner VC		Berlin	2	71,8
4	TRUVENTURO	Sonstige (early-stage)		Hamburg	2	68,5
5	SCOPE HANSON	Family Office		Arnsberg	2	68,5
6	PICUS CAPITAL	allgemeiner VC		München	2	55
7	HV CAPITAL	allgemeiner VC		München	2	52,5
8	RIVUS CAPITAL	allgemeiner VC		München	2	25,5
9	Business Angel	Business Angel		Berlin	2	18
10	INFINITAS CAPITAL	Family Office		Basel	2	9,5

Abbildung 21: Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren

WICHTIG: Die letzte Spalte „Gesamtes Investitionsvolumen der Investmentrunden, an denen sie 2022 teilgenommen haben" beschreibt die Summe aller Investments, an denen der jeweilige PropTech-Investor in 2022 beteiligt war. Diese Zahl ist daher nicht gleichzusetzen mit dem eingesetzten Kapital des Investors, da in den meisten Fällen mehrere Investoren an einer Finanzierungsrunde teilnehmen. Die genaue Zahl des investierten Kapitals je Investor ist nicht öffentlich zugänglich und kann daher nicht explizit bestimmt werden. Diese Zahl dient lediglich einer Orientierung der Runde, an denen die Investoren partizipiert haben. In einigen Fällen ist die Höhe der gesamten Finanzierungsrunde nicht bekannt, so dass diese Spalte eine „Mindestzahl" in Milionen Euro darstellt. Zudem werden in dieser Auswertung nur Investments in deutsche PropTechs aufgenommen. Internationale Investments (wie jene von PropTech1 Ventures, z.B. Beteiligung an das Wiener Unternehmen PlanRadar oder das Pariser PropTech Beanstock) sind demnach nicht berücksichtigt worden. PropTech1 Ventures hat blackprint exklusiv vorab weiterführende Daten über ihre Investmentaktivitäten im Jahr 2022 zur Verfügung gestellt. Da der Großteil dieser Daten nicht öffentlich verfügbar ist, basieren die Analysen dieses Reports ausschließlich auf öffentlich zugänglichen Informationen. Die zur Verfügung gestellten Daten haben lediglich Auswirkungen auf Abbildung 21 (Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren). Sämtliche andere Auswertungen dieses Report bleiben davon unberührt.

Im Jahr 2022 führen mit deutlichem Abstand die beiden deutschen PropTech-VC-Investoren PropTech1 und BitStone Capital die Liste an. Laut eigenen Angaben hat PropTech1 insgesamt in sieben deutsche PropTech Start-ups in zwölf Runden investiert. Damit ist der europaweit-tätige VC-Fonds der aktivste PropTech-Investor in Deutschland, bezogen auf die Anzahl der getätigten Investments. Diese haben eine Gesamtsumme von über 24 Millionen Euro. Auf Platz zwei folgt ein weiterer Wagniskapitalgeber, der sich auf PropTech spezialisiert hat: BitStone Capital mit Beteiligungen an sechs Finanzierungsrunden, deren Volumina mindestens 22 Millionen Euro beträgt.

In 2021 gab es mit Signa Innovations, MOMENI Ventures, PropTech1 Ventures und BitStone Capital vier PropTech-Investoren, die jeweils in fünf Start-ups aus der DACH-Region investiert haben. Zudem gab es mit HV Capital, Picus Capital und High Rise Ventures drei weitere Investoren, die sich an drei Finanzierungsrunden beteiligt haben.[14]

Interessanterweise sind PropTech1 Ventures und BitStone Capital die einzigen, die dieses Jahr mehr als zwei Investments getätigt haben. Auf den Plätzen drei bis zehn folgen unterschiedliche PropTech-Investoren, die nach der Höhe der Runden gelistet sind, an denen sie sich beteiligt haben.

[14] Lukas Linn/ blackprint (2021/ 2022)

5. PropTech-Investoren

Es sind vor allem allgemeine VCs, die in deutsche PropTech-Anbieter investieren. Darüber hinaus sind zwei Family Offices in den Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren. Dies verdeutlicht, dass Innovationen in der Immobilienbranche als attraktive Investmentmöglichkeiten von Investoren außerhalb der „klassischen" Immobilienbranche angesehen werden. Mit Robert Gentz ist der einzige Business Angel vertreten, der es aufgrund der hohen Gesamtsumme der beiden Finanzierungsrunden, an denen er sich beteiligt hat, in das Top 10-Ranking geschafft hat. TruVenturo ist als einziger early-stage Investor (sonstige) gelistet.

Ebenfalls auffällig ist, dass neun der zehn aktivsten PropTech-Investoren in 2022 aus Deutschland kommen und mit der Infinitas Capital Group das einzige schweizer Unternehmen in der Liste aufgenommen wurde. Dieses ist in Basel und damit im deutschsprachigen Teil der Schweiz ansässig.

Die Top 10-Liste in 2022 verdeutlicht die große Varietät der deutschen PropTech-Investoren-Landschaft.

6. Management Summary: der deutsche PropTech Start-up & VC Sektor

Teil I PropTech Start-up Sektor

Gesamtzahl deutscher PropTech Start-ups

In Deutschland sind in 2022 insgesamt 784 PropTechs aktiv. Das entspricht einer Steigerung von etwa 20% im Vergleich zum Vorjahr.

Neugründungen deutscher PropTech Start-ups

Mit 73 Neugründungen seit Jahresbeginn liegt die Quote bei etwa 9,3%. Demnach werden immer mehr PropTech Start-ups in der Post-Corona-Zeit sichtbar.

Standorte deutscher PropTech Start-ups

Berlin ist und bleibt die PropTech-Hauptstadt in Deutschland. 204 PropTech Start-ups haben dort ihren Sitz, was mehr als ¼ aller aktiven Unternehmen entspricht. München (92) und Hamburg (61) folgen in den Top 3.

Die A-Städte des deutschen Immobilienmarktes sind auch dieselben TOP 7-Standorte für PropTech Start-ups.

Wertschöpfungsstufen deutscher PropTech Start-ups

Die Wertschöpfungsstufen mit den meisten aktiven PropTechs sind Bauen & Sanieren (18,6% aller PropTechs), Vermarktung, Vermietung & Verkauf (14,5%), Konzepte & Services für Mieter & Nutzer (12,9%) sowie Planung & BIM (12,4%). Damit ist knapp ein Drittel aller PropTech Start-ups in der Planungs- und Errichtungsphase tätig.

Mitarbeiterzahl deutscher PropTech Start-ups

Mehr als 2/3 aller deutschen PropTech Start-ups haben maximal zehn Mitarbeitende. Immerhin 7,4% haben 50 oder mehr Beschäftigte.

Führungskräfte deutscher PropTech Start-ups

Weniger als 1 von 10 Geschäftsführerpositionen aktiver PropTechs sind weiblich besetzt. Bei der Gründung spielt Diversity von PropTechs auch keine große Rolle. Die Frauenquote bei Neugründungen beträgt ebenfalls weniger als 10%.

6. Management Summary: der deutsche PropTech Start-up & VC Sektor

Teil II PropTech VC Sektor

Investitionsvolumen deutscher PropTech-Sektor

Neue Rekord-Investitionen: Das gesamte Investitionsvolumen in deutsche PropTechs beträgt in 2022 767,34 Millionen Euro. Es wurden somit über 50% mehr investiert als im vorigen Rekordjahr 2021 (!).

Gleichzeitig führen die anhaltenden Krisen in 2022 zu mehr Verunsicherung bei Investoren:
2/3 des gesamten Wagniskapitalvolumens floss im 1. Quartal 2022.

In der zweiten Jahreshälfte wurde deutlich weniger investiert (< 20%) als im ersten Halbjahr 2022.
Die Rundenanzahl ging im Verhältnis zum Vorjahr um 25% zurück.

PropTech-Investments in Deutschland

Auch in 2022 wurden entlang der gesamten Wertschöpfungskette Investments getätigt.Die meisten Investments (über 21% am Gesamtanteil) für 2022 sichern sich PropTechs der Kategorie „Bauen & Sanieren“ und überholen damit im Jahresverlauf „Vermarktung, Vermietung & Verkauf“.

Das höchste Investitionsvolumen ist der Kategorie „Finanzieren, Bewerten & Investieren“ zugeordnet, in denen die zwei höchsten Finanzierungsrunden für deutsche PropTechs in 2022 stattgefunden haben: Heimkapital (300 Millionen Euro) und Immo (über 70 Millionen Euro).

Alle PropTech-Unternehmen der zehn größten Finanzierungsrunden kommen aus Berlin (4), München (4) oder Hamburg (2).

Berliner PropTechs sichern sich in 2022 die meisten Investments (23), gefolgt von München (15) und Hamburg (7).

Trotz deutlich geringerer Anzahl an Investments in 2022 (64) im Vergleich zu 2021 (84) ist das durchschnittliche Investment mit 12 Millionen Euro in 2022 doppelt so hoch wie in 2021.

Höchste PropTech-Investments in Deutschland

Der Großteil der höchsten Finanzierungsrunden (7) in 2022 wurde in der erste Jahreshälfte abgeschlossen worden, alleine sechs davon im Januar.

Allein fünf Investments von deutschen PropTechs in 2022 waren höher als die höchste Finanzierungsrunde in 2021 und verdeutlicht den gestiegenen Reifegrad und das gestiegene Investitionsvolumen.

Etwa 2/3 aller Investoren für deutsche PropTech Start-ups in 2022 haben ihren Sitz in Deutschland.

Auf Platz 2 und 3 der aktivsten Investoren für deutsche PropTechs sind Investment-Gesellschaften aus den USA (14,5%) und UK (8,6%). Dass diese ausländischen Investoren auch 2022 verstärkt in deutsche PropTechs investieren, verdeutlicht das hohe Interesse an der gereiften PropTech-Szene in Deutschland.

Ausblick

Dank des erfolgreichen 1. Quartals 2022 blickt der PropTech-Sektor auf ein Rekordjahr zurück. Die Anzahl bekannter PropTechs ist mit 784 und das bekannten Finanzierungsvolumens mit 767,54 Millionen Euro höher als je zuvor. Doch die massiven, den PropTech-Sektor mindestens indirekt treffenden, Krisen führten zu deutlich weniger Finanzierungsrunden als im Vorjahr, 30% weniger aktiven Investoren, Rückgang der Neugründungen und deutlich gestiegenen Meldungen über wirtschaftliche Schieflagen und Marktabgänge. Der Blick in die Glaskugel ist schwieriger als je zuvor. Dank der Langsamkeit in puncto Digitalisierung konnte Muster & Zyklen aus anderen Branchen abgelesen und prognostisch übertragen werden. Ob Resilienz gegenüber kurzfristigen Schwankungen erlebten wir Krisen eher nachlaufend und damit angekündigt. Erstmals stecken wir unmittelbar drin und können nicht bei den anderen abschauen. Nimmt man den Digitalisierungsdruck durch Corona raus, der in erster Linie die Ausstattung mit Laptops oder Cloud nach sich zog, erlebt die Bau- & Immobilienwelt zum ersten Mal seit Jahrzehnten wirklichen echten Veränderungsdruck. Weder die Wohnungsbaufrage, noch die nach energetischer Sanierung, mehr Energieeffizienz oder Klimaresilienz werden ohne Innovationen gelöst werden. Weder finanziell noch umsetzungstechnisch. Auf die drängendsten Themen wird zunehmend mehr Geld gesetzt. PropTech ist vielleicht nicht die Antwort auf alles. Aber ohne PropTech wird nichts gehen. Die Konsolidierung (auch) im PropTech Sektor wird sich fortsetzen, verstärkt durch eine sicher noch anhaltende Krisen-Schockstarre bei Auftraggebern und Investoren. Verschiedene Indikatoren zeigen, das Wagniskapitalvolumen wird trotzdem steigen. Die eingesammelten Wagniskapitaltöpfe aus der Corona-Zeit sind noch lange nicht ausinvestiert. Andere Fonds sind gerade auf großvolumigeren Investitions-Sammelrunden. Die Relevanz von Business Angels nimmt ab, die von allgemeinen VC oder auch die internationaler Investoren wie aus den USA nimmt zu. Die Tendenzen, dass auch in späteren, reiferen Phasen – mehr – investiert wird, zeichnet sich bereits ab. Die 2021 prognostizierte Zunahme an Mergern & Akquisitionen/ Exits weist ebenfalls auf den deutlich gestiegenen Reifegrad des PropTech Sektors hin. Geographisch bleibts spannend: Berlin ist und bleibt PropTech Hauptstadt mit 26% aller Startups und gut ¼ des Finanzierungsvolumens.

München wird weiter aufholen, was insbesondere mit den starken Initiativen der Unternehmertum und investitionsbereiten, lokalen und starken Investoren zusammenhängt. So konnten Münchener PropTechs 55,8% des gesamten Finanzierungsvolumens einsammeln. Die Bedeutung von Metropolregionen (82,4% aller PropTechs) sowie der Top 7 Städte (58%) wird zunehmen. In Ökosystemen liefern die Synergien und Netzwerke so viel mehr Aussicht auf Erfolg, dass sich diese Bündelungstendenzen sicher überall dort weiter abzeichnen werden, wo Wirtschaft und Region Standortattraktivität gepaart mit Finanzmittelzugang schaffen. Einzig wirklich pessimistisch stimmt das Wissen, dass Bau- & Immobilien- damit PropTech-Welt eine gesamtwirtschaftlich, gesamtgesellschaftlich und gesamtökologische Verantwortung trägt. Und obwohl wir gleichzeitig wissen, wie effektiv Probleme divers gelöst und wie viel erfolgreicher Unternehmen divers geführt werden, liegen Geschäftsführerinnen- und Gründerinnen-Anteil bei rund 10%, damit nochmals deutlich unter dem Durchschnitt von Gründerinnen in Startups generell bzw. deutlich unter der „Quote“. Eine Verbesserung ist nicht in Sicht.



Herzlichst
Sarah Schlesinger
Managing Partner blackprint

blackprint
pioneering real estate

Quellen

a/o proptech (2023):
https://www.aoproptech.com/

blackprint: PropTech Year Book 2018

blackprint, brickalize!, TH Aschaffenburg: PropTech Germany Studie 2021:
https://proptechgermanystudie.de/wp-content/uploads/2021/03/PropTech-Germany-2021-Studie.pdf

blackprint, brickalize!, TH Aschaffenburg: PropTech Germany Studie 2022:
https://proptechgermanystudie.de/wp-content/uploads/2022/07/PropTech-Germany-2022-Studie_final.pdf

Gartner Hype Cycle (2023):
https://www.gartner.de/de/methoden/hype-cycle

Lukas Linn/ blackprint: VC PropTech Report 2021 / 2022:
blackprint VC PropTech Report 2021_22

Statista (10/2022): Verteilung der Gründer von Start-ups in Deutschland nach Geschlecht:
https://de.statista.com/statistik/daten/studie/573712/umfrage/verteilung-der-gruender-von-startups-in-deutschland-nach-geschlecht/#:~:text=Die%20Statistik%20zeigt%20die%20Verteilung,Prozent%20der%20Startup%2DGr%C3%BCnder%20weiblich.

Statista (12/2022): Anzahl der Neugründungen von Start-ups in Deutschland:
https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1117033/umfrage/startup-neugruendungen-nach-monaten/

Stefan Merkle/ Immobilien Zeitung (IZ 31/2022). Die Brokertech-Szene konsolidiert sich:
https://www.iz.de/digitales/news/-die-brokertech-szene-konsolidiert-sich-2000009104

TH Aschaffenburg, blackprint, brickalize!: PropTech Germany Studie 2020:
https://proptechgermanystudie.de/wp-content/uploads/2021/03/PropTech-Germany-Studie-2020.pdf

The Real Deal (2022): Fifth Wall raises record $866M for proptech fund:
https://therealdeal.com/2022/12/13/fifth-wall-raises-record-866m-for-proptech-fund/

ZIA Diversity Studie 2019:
https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/zia_diversitystudie_20191.pdf