



# PROPTech START-UP VC REPORT & 2022



METHODIK / QUELLEN.....	2
ÜBER BLACKPRINT.....	2
VORWORT.....	3
DEFINITION PROPTECH.....	4
<b>TEIL 1: PROPTECH START-UP REPORT</b>	
I. AKTUELLE ZAHLEN & FAKTEN ZU PROPTECH START-UPS IN DEUTSCHLAND.....	5-6
I.I Gesamtzahl PropTechs Deutschland.....	5-6
I.II PROPTECH MAP GERMANY – Verteilung der aktiven PropTechs nach Bundesländern .....	7
I.III Bundesland Ranking aktiver PropTechs .....	8
I.IV Top 7 Standorte von PropTechs nach Städten.....	9
II. ERWEITERTE ANALYSE ZU PROPTECH START-UPS.....	10
II.I Übersicht PropTech -Status im 1. Halbjahr 2022.....	10
II.II Gründungsjahre der aktiven PropTech Start-ups .....	11
II.III Rechtsform der PropTechs .....	12
II.IV Analyse von PropTech- Firmennamen nach Anfangsbuchstaben .....	13
II.V PropTechs nach Wertschöpfungsstufen .....	14
II.VI Mitarbeiterzahl der PropTechs .....	15
III. FÜHRUNGSKRÄFTE DER PROPTECHS.....	16
III.I Facts zu Geschäftsführungen in PropTech Start-ups.....	16
III.II Diversity in PropTech- Geschäftsführungen.....	16
<b>TEIL 2: PROPTECH VC REPORT</b>	
IV. AKTUELLE ZAHLEN & FAKTEN ZU VC-TÄTIGKEITEN IN DEUTSCHLAND.....	17
IV.I Entwicklung des Investitionsvolumens.....	18
IV.II PropTech-Investments in Deutschland.....	19-21
IV.III Überblick über die größten Finanzierungsrunden.....	22
IV.IV PropTech -Map in Deutschland mit Top-Standorten nach Investments.....	23
V. PROPTECH-INVESTOREN.....	24
V.I Arten der PropTech- Investoren.....	24
V.II Standorte der Investoren.....	25
V.III Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren.....	26
VI. MANAGEMENT SUMMARY: DER DEUTSCHE PROPTECH START-UP & VC SEKTOR.....	27-30
VII. WEITERFÜHRENDE QUELLEN/ LISTE.....	30
VIII. DANKSAGUNG.....	31

Dieser Report betrachtet ausschließlich PropTech Start-ups entsprechend im Report genannter Definition. Die Ergebnisse basieren auf Datenerhebungen durch primäre und sekundäre Quellen. Grundlage bietet die PropTech-Datenbank von blackprint, die durch laufende Marktbeobachtungen und -Analysen, Unternehmensregisterabgleiche, Startupdetector, Crunchbase und Umfragen bei Unternehmen stetig aktualisiert und erweitert wird. blackprint erhält durch eine 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 30.06.2022.

Herausgeber: blackprintpartners GmbH

## Über blackprint

Als Pioniere der Bau- und Immobilienwelt treibt blackprint als Digitalisierungs-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. entwickeln mit unseren Partnern richtungsweisende Strategien und Maßnahmen für Digitalisierung, Innovation und Disruption. 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 verschiedene Mehrwerte sowie 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.

Durch permanente Marktbeobachtung, Datenerhebung und Studien liefern unsere Veröffentlichungen wertvolle Daten, Fakten und einordnende Analysen zu PropTech, der Transformation und durch unser vom ZIA Innovationsradar 2020 ausgezeichnetes Tech Scouting sowie individuelle Beratungsleistungen bieten wir unseren Kunden erfolgreich maßgeschneiderte Konzepte und Lösungen für den Wandel ihrer etablierten Unternehmen bzw. das Wachstum ihrer PropTech Startups.

Weitere Informationen: [www.blackprint.de](http://www.blackprint.de)

**Autoren:** Lukas Linn & Sarah Schlesinger

**Projektteam:** Leander Schulz (Auswertungen & Analysen)  
Tobias Metzmacher (Research & Daten)  
Felix Schimmelpfennig (Research & Daten)  
Nathalie Nix (Grafik & Design)

**ISSN:** 2752-0110

*Liebe Innovator\*innen, PropTech-Vertreter\*innen und Branchen-Interessierte,*

drei Jahre zurück befand sich der deutsche PropTech-Sektor tief im Tal der Tränen. Diese Depressionsperiode zur Etablierung eines Tech-Segments gemäß Hype Cycle von Gartner verlief in der Rückschau geradezu bilderbuchmäßig. Das Thema wurde in PR oder auf Bühnen nicht mehr besprochen, fand nicht mehr statt. Jeder hatte schon mal Erfahrungen mit PropTechs gesammelt. Die Erwartungen waren hoch. Die Versprechungen auch. Der eine Button löste aber eben nicht die Probleme der letzten 30 Jahre. Enttäuschung stellte sich ein. Bei den etablierten Bau- und Immobilienunternehmen. Und bei den PropTech-Unternehmen. Die Digitalisierung in der Branche steckte in der Krise.

Jetzt, heute, drei Jahre später kann der positive Verlauf des PropTech-Sektors auf den Pfad der Erleuchtung mit Fakten belegt werden. Der Anteil von Unternehmen, die sich mit eigener Transformation beschäftigen, war – getriggert durch die beschleunigte Basis-Digitalisierung während Corona – nie so hoch. Statt Enttäuschung über die nicht umfänglichen „Leistungen“ der PropTechs hat sich Ernüchterung ob der eigenen Herausforderungen eingestellt. Gleichzeitig hat sich das Niveau der gegenseitigen Erwartungen auf ein realistisches Level eingependelt. Das alles zusammen führt als Grundlage der Digitalisierung, Transformation – und perspektivisch Disruption – zu steigenden Beauftragungszahlen und Kooperationen von der Bau- und Immobilienbranche an die PropTech-Welt. Das steigert die Attraktivität des Sektors undnd macht ihn damit noch interessanter für Wagniskapitalgeber. Die ohnehin mit gutem Näschen für veränderte regulatorische Bedarfe, neu entstandenen Druck auf eine bisher träge Branche und erwartbare Renditen ob des massiven Prozesseffizienz- und Geschäftsmodell-Entwicklungspotentials zunehmend große Wagniskapitaltöpfe einsammeln und investieren.

Die jüngste PropTech Germany Studie zeigt bereits anhand verschiedener Indikatoren, dass der PropTech- Sektor deutlich gereift ist.<sup>1</sup> Das lässt sich mit diesem PropTech- Sektor-Report aktuell auch an steigenden PropTech- Zahlen bzw. weiterhin steigenden Finanzierungsvolumina messen. Nach der getrennten Betrachtung des PropTech Start-up bzw. des PropTech VC- Sektors führen wir mit diesem Report beide Hälften der Medaille sinnvoll zusammen.

Weshalb? Mit den Vorläufer-Reports sind wichtige Rahmenparameter ausdefiniert bzw. gesetzt worden. PropTech ist ein noch sehr junges Tech- Segment. Während die Digitalisierung der Bau- und Immobilienwelt auf einem der niedrigsten Level aller Branchen liegt, da dieser später als andere erfasst wurden, ist damit einhergehend der PropTech- Sektor erst seit dem Jahr 2016 überhaupt messbar nachzuweisen. Einige innovative Vordenker-Brancheunternehmen entschieden sich in 2016, die Fehler anderer Branchen nicht aktiv zu wiederholen bzw. die Best Practices geballt zu nutzen. Dies ermöglichten die Initiierung von blackprint. Und ließ in der Folge die ersten PropTech dedicated VCs entstehen.

Mit Blick auf die enorme gesamtgesellschaftliche wie gesamtwirtschaftliche übergeordnete Bedeutung von Immobilien sowie der damit einhergehenden ökologischen, sozialen wie auch wirtschaftlichen Verantwortung der Bau- und Immobilienwirtschaft ist nicht überraschend, dass sowohl die dazu notwendigen makroökonomischen Diskussionen wie auch der PropTech- Sektor endlich immer stärker in den Fokus rückt.

*Mit besten Grüßen & bleibt am Ball,  
Euer blackprint Team*

<sup>1</sup> blackprint, brickalize!, TH Aschaffenburg: PropTech Germany Studie 2022



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-Assetklasse 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 der Prozesseffizienz 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.

## PropTech im Immobilienlebenszyklus

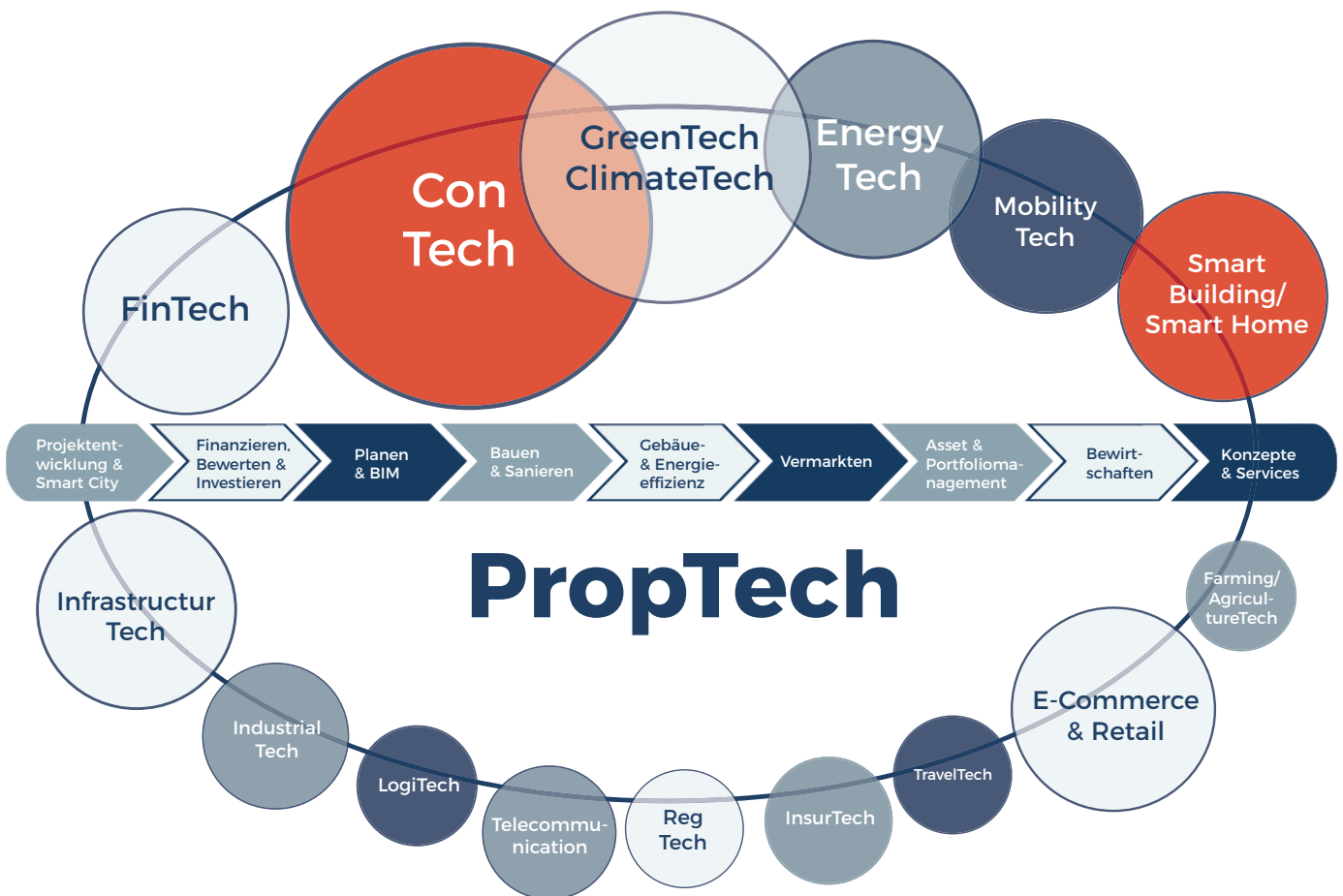


Abbildung 1: PropTech und die Überschneidung zu anderen Tech-Sektoren

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

## I.1 Gesamtzahl PropTechs Deutschland

Die Anzahl der PropTech Start-ups im deutschen Raum steigt zusehends. Der Blick auf die Gesamtzahl von 851 aktiven Unternehmen zum 1. Halbjahr 2022 zeigt, was in den folgenden Kapiteln detaillierter aufgeschlüsselt wird. Immer neue PropTechs sind über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien zu entdecken. Dabei muss einordnend festgehalten werden, dass die Anzahl nicht durch bloße Neugründungen steigt, sondern ein großer Teil definitiv erst durch den steigenden Reifegrad<sup>2</sup> des PropTech-Sektors – nachlaufend – transparent bzw. sichtbar wird.

Gestartet als Frühphasen-Accelerator im damals frühphasigen PropTech-Sektor analysiert blackprint seit Gründung 2016 den PropTech-Sektor. Als Digitalisierungs-Hub der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft werden dessen Entwicklungen laufend im Auge behalten. Der Jahresvergleich bzgl. der vermeldeten Gesamtanzahl von aktiven PropTechs zeigt dabei die Entwicklungen dieses – immer noch nischigen aber gereiften – Sektors auf.

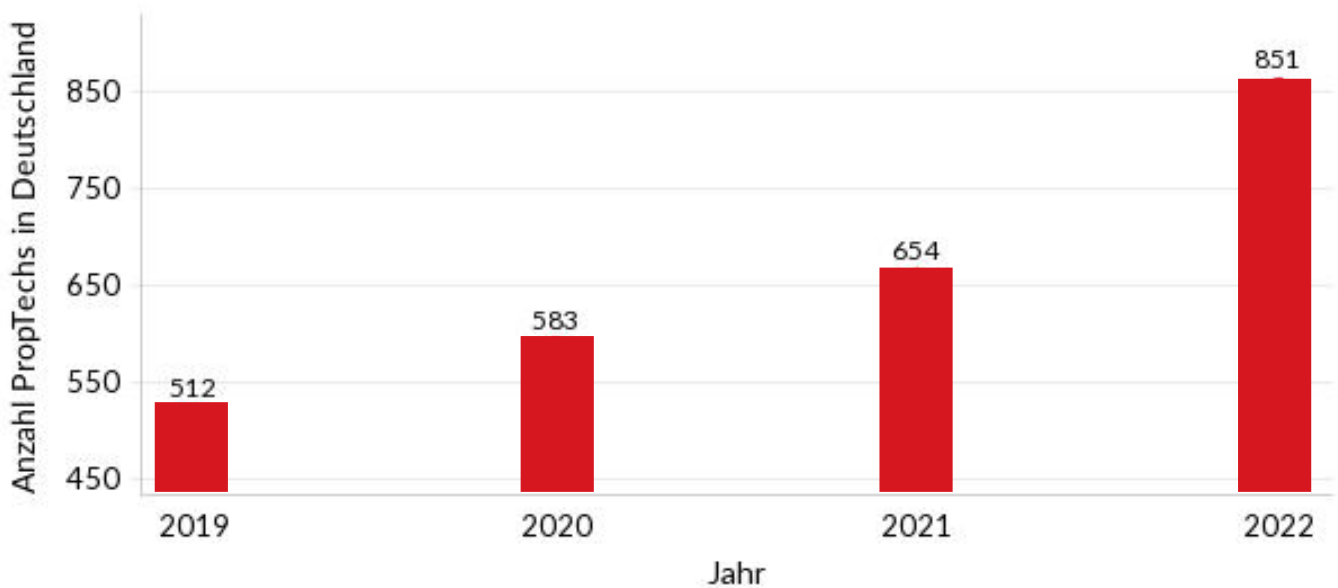


Abbildung 2: Gesamtanzahl aktiver PropTech Startups in Deutschland

Zum Stichtag des Reports lässt sich ein Rekordhoch der Anzahl von aktiven PropTech-Unternehmen im deutschen Markt feststellen. Sehr deutlich springt in der Datenbank bezogenen Stichtagsbetrachtung im Vorjahresvergleich die Gesamtanzahl der identifizierten, aktiven PropTech-Unternehmen zwischen den Jahren 2021 und 2022 nach oben. Damit zeigt sich – endlich – die in der Coronazeit nur vermutete Relevanzsteigerung des Sektors auch in harten Fakten.

<sup>2</sup> blackprint, brickalize!, TH Aschaffenburg: PropTech Germany Studie 2022

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

6

TEIL 1  
PROPTech  
START-UP  
REPORT

Die deutliche Erweiterung um neu hinzugefügte PropTech Start-ups hängt insbesondere zusammen mit den erweiterten Marktbeobachtungs-Möglichkeiten durch die Zunahme von Events in der Post-Corona-Zeit, der steigenden Relevanz von LinkedIn als gebündeltem Kommunikationskanal und den blackprint eigenen Angeboten für PropTechs zur Sichtbarmachung und Positionierung auf Plattformen wie der REAL PropTech, den REAL PropTech Pitches, PropTech Specials oder dem PropTech Germany Award. Viele Unternehmen im deutschen bzw. deutschsprachigen Raum werden und wurden im ersten Halbjahr 2022 so erstmalig transparent bzw. sichtbar.

Die Herausforderungen zur Identifikation gelten insbesondere für Spezial- und Subsegmente von PropTech bzw. solche Wertschöpfungsstufen, die (teils erhebliche) Überschneidungen mit anderen Branchen- bzw. Tech-Bereichen haben. Als konkretes Beispiel lässt sich hier der ConTech-Bereich benennen, der im Immobilienlebenszyklus bedeutende Phasen umfasst. ConTechs stellen, wie beispielsweise Teile von EnergyTech (Energie-Gewinnung und -Effizienzen rund um Immobilien) oder auf Immobilien bzw. Bauen bezogene GreenTechs, zu einem (überwiegend großen) Teil ein Subsegment von PropTech dar. Bedauerlicherweise versteht sich dieser Tech-Bereich in manchen Teilen so wenig inklusive im Immobilienlebenszyklus wie es die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft tut, die nach wie vor vielfältig nicht gemeinsam an einem Strang zieht, sondern durch rechtliche Rahmenbedingungen oder auch nicht zeitgemäße staatlich gesetzte Branchenzuordnungen im Status quo verharrend – getrennt – agiert. Die sprunghaft angestiegene Anzahl von PropTechs zum Vorjahr zeigt nochmals die Wichtigkeit von Visibilität, Reichweite und Positionierung durch Bühne und Stattfinden in Ökosystemen, um in der Bau- und Immobilienwelt anzukommen. Diese Kriterien hatten die PropTechs in der PropTech Germany Studie 2020<sup>3</sup> und 2021<sup>4</sup> als klar relevante Erfolgsfaktoren angegeben.

<sup>3</sup> TH Aschaffenburg, blackprint, brickalze!: PropTech Germany Studie 2020

<sup>4</sup> blackprint, brickalze!, TH Aschaffenburg: PropTech Germany Studie 2021

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

## I.II PROPTECH MAP GERMANY

Verteilung der aktiven PropTechs nach Bundesländern

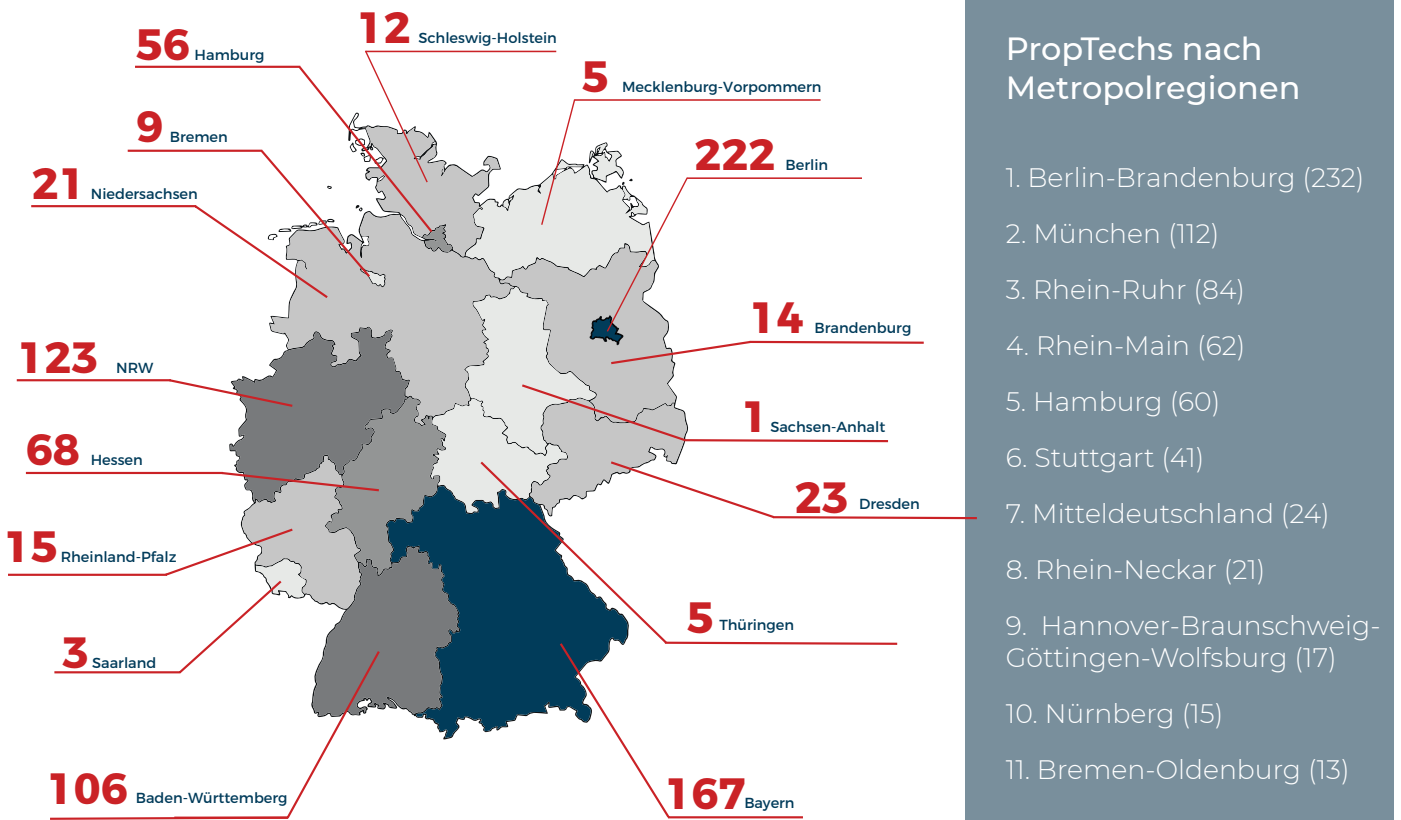


Abbildung 3: Verteilung der PropTechs nach Bundesländern

Die PropTech Map zeigt die Verteilung der aktiven PropTech Start-ups auf die 16 deutschen Bundesländer. Zur besseren Einordnung nachfolgend außerdem die Darstellung als Ranking der Bundesländer, von denen einige damit einen klaren Aufholbedarf in puncto Innovations- bzw. PropTech-Förderung aufweisen.



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

## I.III Bundesland-Ranking aktiver PropTechs

Die Anzahl der PropTech Start-ups im deutschen Raum steigt zusehends. Der Blick auf die Gesamtzahl von 851 aktiven Unternehmen zum 1. Halbjahr 2022 zeigt, was in den folgenden Kapiteln detaillierter aufgeschlüsselt wird. Immer neue PropTechs sind über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien zu entdecken. Dabei muss einordnend festgehalten werden, dass die Anzahl nicht durch bloße Neugründungen steigt, sondern ein großer Teil definitiv erst durch den steigenden Reifegrad<sup>2</sup> des PropTech-Sektors – nachlaufend – transparent bzw. sichtbar wird.

Gestartet als Frühphasen-Accelerator im damals frühphasigen PropTech-Sektor analysiert blackprint seit Gründung 2016 den PropTech-Sektor. Als Digitalisierungs-Hub der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft werden dessen Entwicklungen laufend im Auge behalten. Der Jahresvergleich bzgl. der vermeldeten Gesamtanzahl von aktiven PropTechs zeigt dabei die Entwicklungen dieses – immer noch nischigen aber gereiften – Sektors auf.

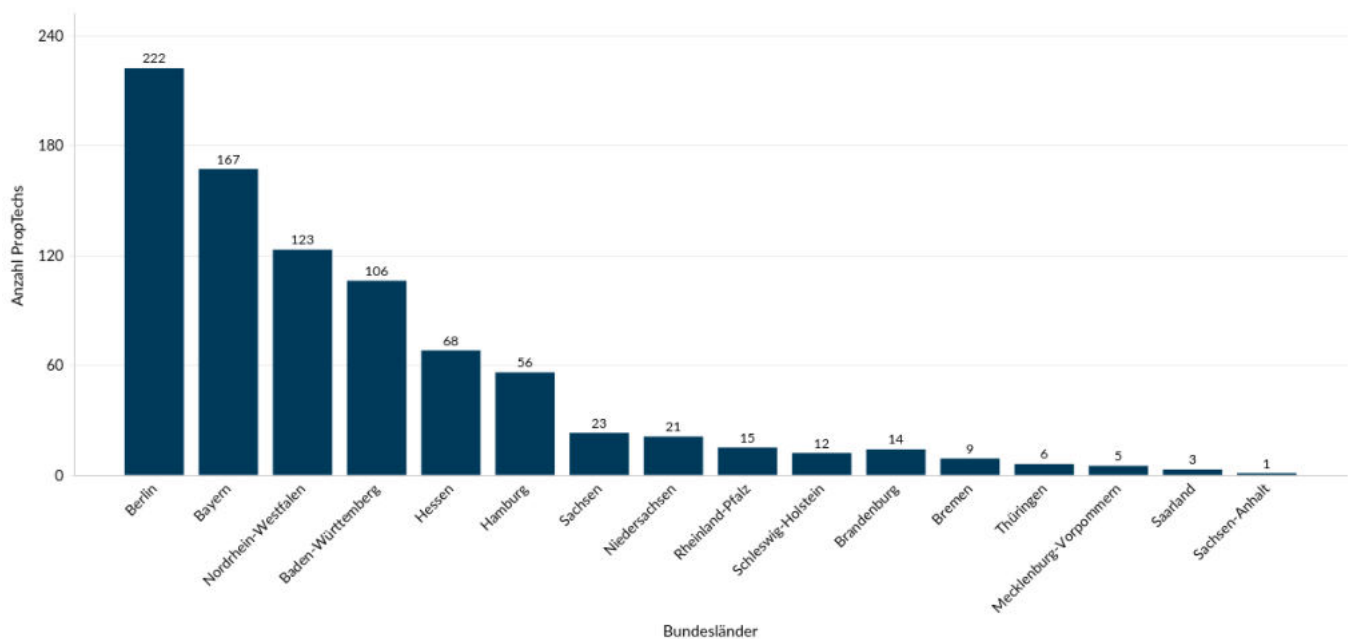


Abbildung 4: Bundesland-Ranking aktiver PropTechs

Sowohl in der Bundesland- als auch in der Metropolregion-Betrachtung liegt Berlin in Anzahl der aktiven PropTechs klar vorn. Bayern, NRW und Baden-Württemberg folgen mit Abstand aber trotzdem deutlich führend vor anderen Bundesländern.

Gefiltert nach Metropolregionen zeigt sich ein relativ analoges Bild. Berlin-Brandenburg führt ob der Dominanz von Berlin als Start-up- bzw. PropTech-Hauptstadt mit weitem Abstand (232 PropTechs). München dominiert in Bayern und im weiteren Metropolregion-Vergleich mit 112 aktiven PropTechs. Auf die Rhein-Ruhr-Region entfallen 84 der 123 aktiven PropTechs im Westen. Abweichungen gibt es in der Folge: Während Baden-Württemberg zwar auf Platz 4 im Bundesländerranking steht, zeigt sich, dass sich PropTechs weit über die Metropolregion Stuttgart hinaus im Bundesland verteilen. Nur 41 der 106 PropTechs sitzen hier. Noch vor Stuttgart liegt die Metropolregion Rhein-Main mit 62, sowie Hamburg mit 60 aktiven PropTech Start-ups.

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

## I.IV TOP-7-Standorte von PropTechs nach Städten

In der Immobilienwirtschaft findet sich regelmäßig die Betrachtung der TOP-7- bzw. der A-Städte bzgl. Marktentwicklung. Die gleichen Städte sind auch mit Blick auf den PropTech-Sektor entscheidend. Im Verhältnis zum Städteranking zum 1. Halbjahr 2021 hat sich etwas getan. Während Berlin, München und Hamburg, alle mit gestiegenen Zahlen, weiterhin in gleicher Reihenfolge die TOP-3-Standorte bilden, holt Stuttgart vom 6. auf den 4. Rang mit fast doppelt so vielen PropTechs auf. Damit tauscht es die Platzierung mit Frankfurt, wo die Zahl aktiver PropTechs fast stagniert. Köln bleibt mit leichtem Zuwachs auf Platz 5. Düsseldorf, wo die Anzahl von PropTechs ebenfalls fast stagniert, bildet erneut Schlusslicht unter den TOP-7-Standorten.

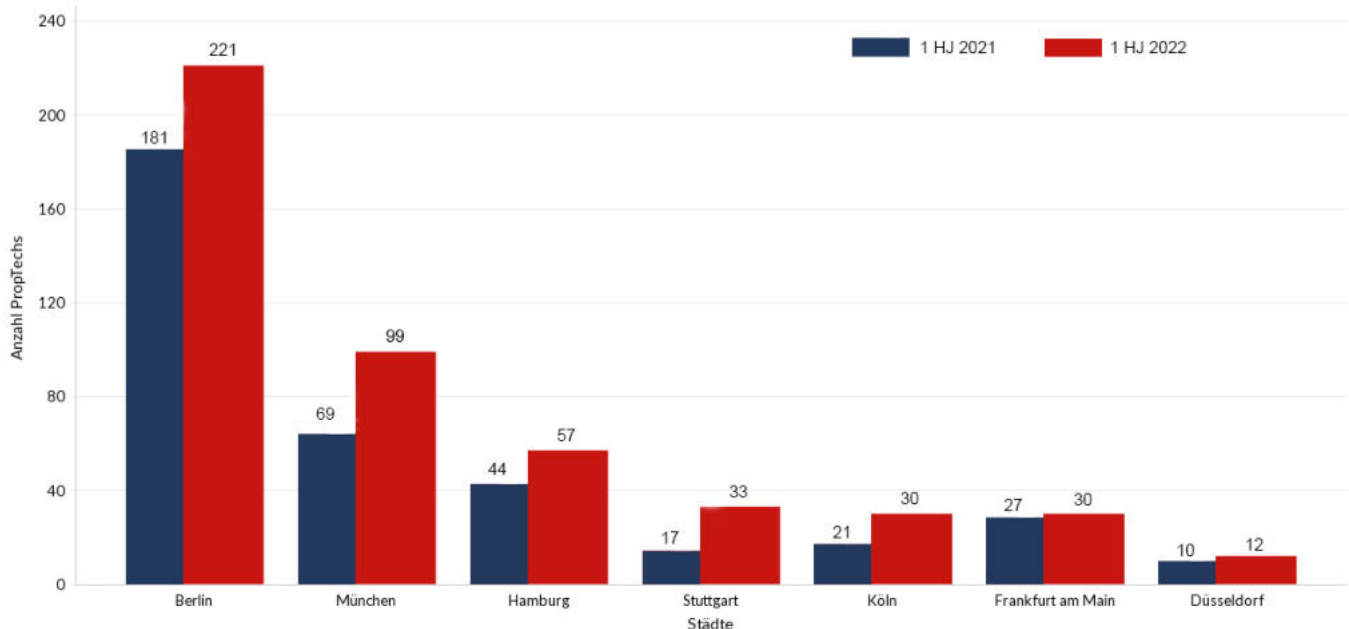


Abbildung 5: PropTechs mit Sitz in den TOP-7-Standorten

# II. Erweiterte Analysen zu PropTech Start-ups

## II.1 Übersicht PropTech-Status im 1. Halbjahr 2022

Zum Stichtag 30.06.2022 sind 851 PropTech Start-ups im deutschen Markt wirtschaftsaktiv aufgeführt. Davon sind 40 Unternehmen seit dem 01.01.2022 neu gegründet und mittlerweile als aktiv gelistet, d.h. die Neugründungquote liegt bei 4,7%. Im Verhältnis zu den Neugründungen liegt die Marktabgangsquote im Sinne der Löschung bzw. Liquidierung von PropTechs mit zehn Unternehmen deutlich, vierfach geringer als die Neugründungquote.

Der PropTech-Sektor verzeichnet damit nachweislich ein anhaltendes Wachstum.

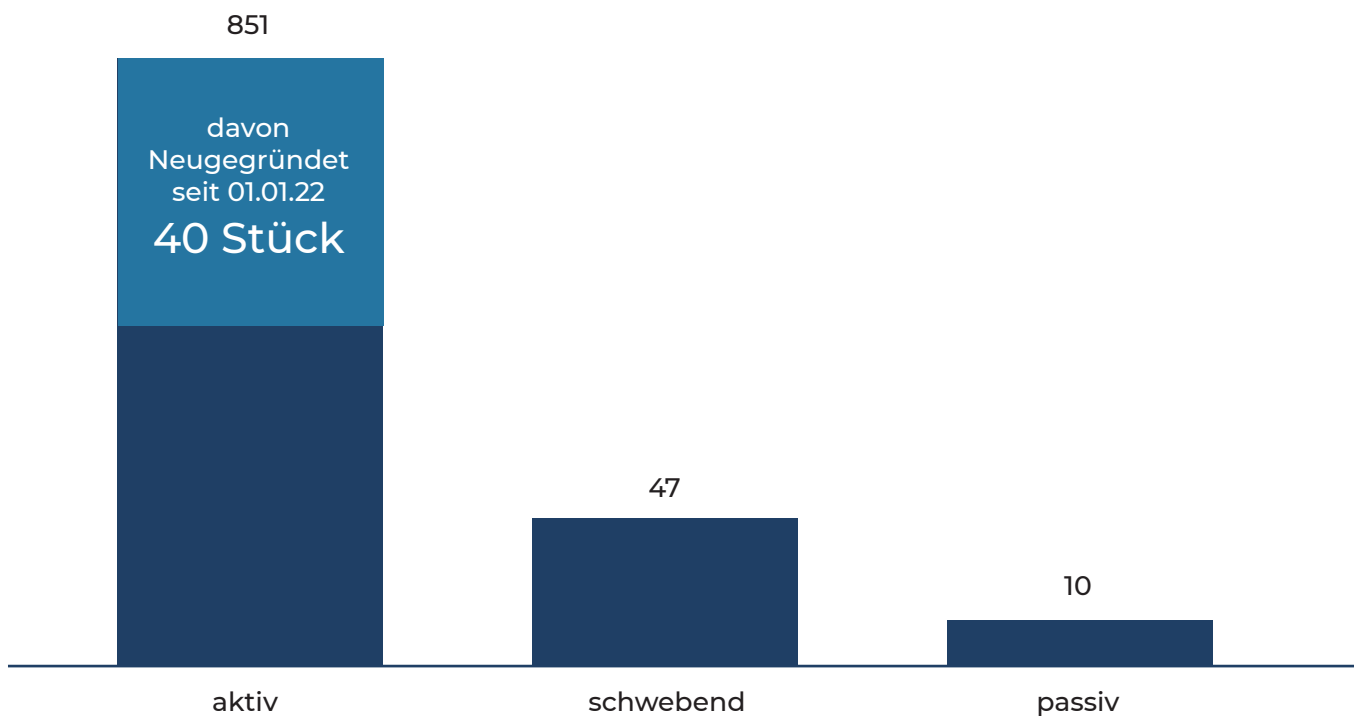


Abbildung 6: Status aktiver PropTechs in Deutschland

Zur Vervollständigung betrachtet dieser Report erstmals auch die Quote der Unternehmen, deren Status als schwebend zusammengefasst wird, meint Unternehmen, die nicht mehr wirtschaftsaktiv sind bzw. gegen die harte Negativmerkmale wie bspw. ein Insolvenzverfahren vorliegt. Dies sind im 1. Halbjahr 2022 47 Unternehmen, auf die dieser schwebende Status zutrifft.

# II. Erweiterte Analysen zu PropTech Start-ups

## II.II PropTech-Gründungsjahre & -Hype Cycle

Bereits im Leitartikel zur Zukunftskonferenz REAL PropTech 2021 wurde der PropTech-Sektor von blackprint entsprechend des Hype Cycles nach Gartner analysiert und der übertragene Verlauf anhand der letzten Jahre dargestellt.<sup>5</sup>

Die Analyse des Sektors bzw. der Gründungsjahre aller aktiven PropTechs spiegelt die Phasen des Hype Cycles wider. Während die ersten Jahre durch starkes Wachstum im PropTech-Sektor gekennzeichnet waren (der erst im Jahr 2016 in Deutschlands erstmals mit dem Wording PropTech belegt wurde), konnte messbar nachgewiesen von Ende 2018 bis Anfang 2020 das Tal der Tränen identifiziert werden. In dieser Phase hatten weder das Wording noch das Thema in der Bau- und Immobilienwelt Konjunktur, enttäuschte Erwartungen (auf etablierter wie auf Tech-Unternehmensseite) führten zu Stillstand und fehlender Kooperationsbereitschaft mit PropTechs. Der Zyklus wäre auch ohne Corona im Zuge der voranschreitenden Digitalisierung bzw. Transformation der Bau- und Immobilienwelt, vor allem aber durch die sich verändernden, regulatorischen Rahmenbedingungen und Nachhaltigkeitsanforderungen in 2020 auf den Pfad der Erleuchtung übergegangen. Doch sicher lässt sich der sprunghafte Anstieg an Neugründungen von 2019 auf 2020 auch mit der gestiegenen Marktnachfrage und steigendem Bedarf in dieser Phase erklären. Lockdowns und Corona-Einschränkungen gepaart mit einer sprunghaften Basis-Digitalisierungsbeschleunigung in den Unternehmen haben dies sicher getriggert. Die verhältnismäßig geringere Anzahl von 40 Neugründungen im Verhältnis zu 55 im 1. Halbjahr 2021<sup>6</sup> kann bereits als ein erster Indikator für die einsetzende Marktkonsolidierung in der kommenden Hype Cycle Phase, dem Plateau der Produktivität, identifiziert werden.

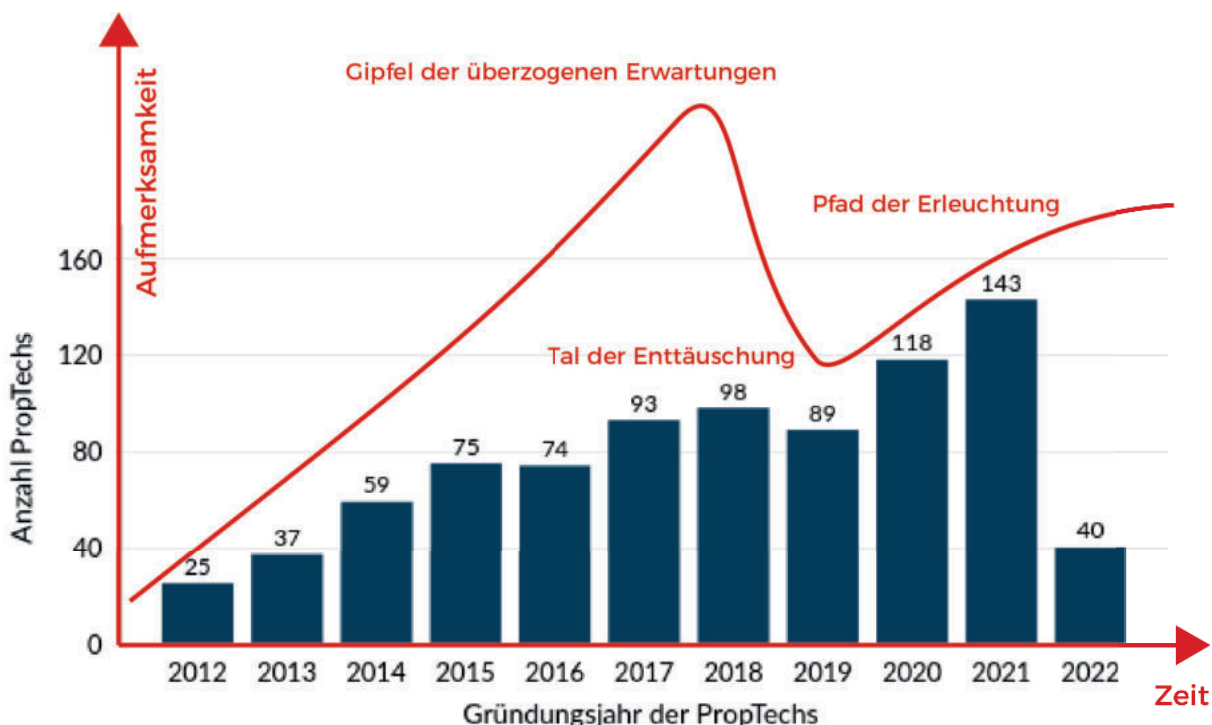


Abbildung 7: PropTech Hype Cycle in Deutschland 2012 bis Mitte 2022

<sup>5</sup> Sarah Schlesinger/ blackprint (2021): Wie schaffen wir das mit der digitalen Transformation? <https://www.blackprint.de/wie-schaffen-wir-das-mit-der-digitalen-transformation/>

<sup>6</sup> Sean Nolan/ blackprint (2021): Mission PropTech. <https://www.blackprint.de/wp-content/uploads/2021/09/mission-propotech-blackprint-seannolan-1.pdf>

# II. Erweiterte Analysen zu PropTech Start-ups

## II.III Rechtsform der PropTechs

Erstmalig erfolgt die Analyse des PropTech Start-up Sektors nach Rechtsformen. Erwartungsgemäß zeigt sich, dass die absolute Mehrheit, 86,3%, als GmbH aktiv sind. Mit weitem Abstand, dennoch deutlich vorne vor anderen Rechtsformen finden sich 8,2% UGs. Beide Rechtsformen sind die klassischerweise durch Wagniskapitalgeber bzw. VCs – bei passendem finanzierungsfähigem Setup – gut zu finanzierenden Unternehmensarten. Untergeordnete Rollen spielen Rechtsformen wie die AG bzw. die GmbH & Co. KG, die bisher lediglich vereinzelt zu verzeichnen sind, was mit der bisher kurzen Entwicklungs- bzw. Reifephase des PropTech Start-up-Sektors in Deutschland zusammenhängen kann.

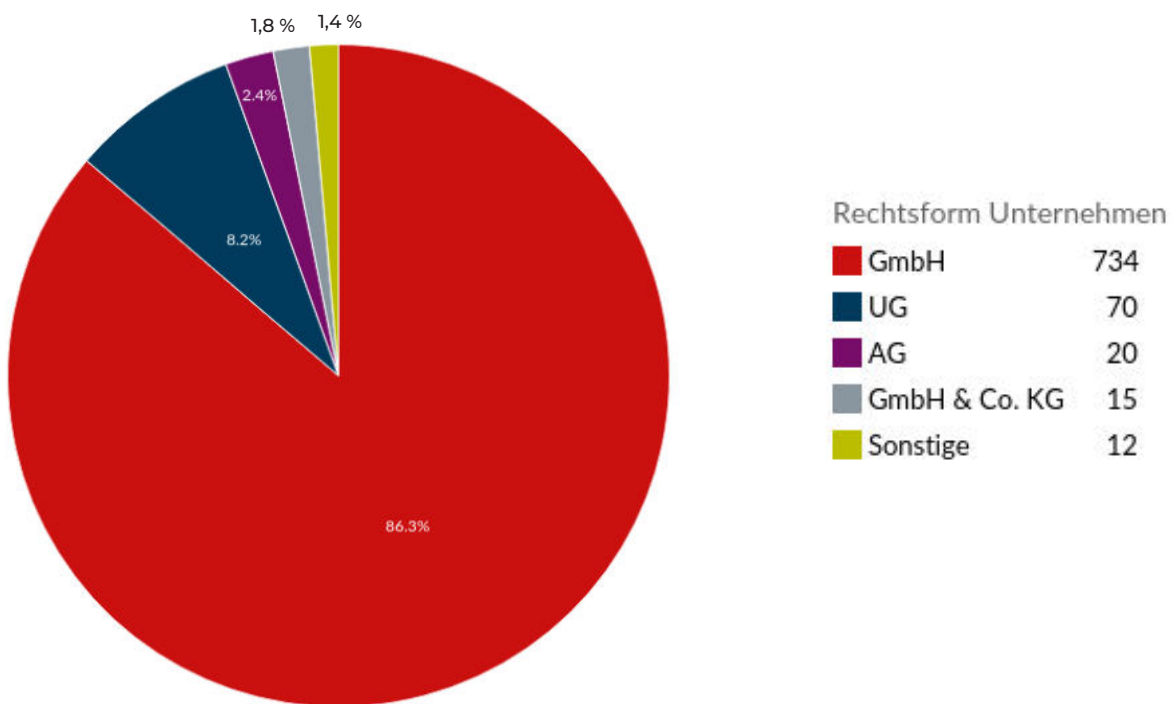


Abbildung 8: Rechtsformen der PropTechs

# II. Erweiterte Analysen zu PropTech Start-ups

## II.IV Analyse von PropTech-Firmennamen nach Anfangsbuchstaben

Erstmalig erfolgt die Analyse des PropTech Start-up Sektors nach Rechtsformen. Erwartungsgemäß zeigt sich, dass die absolute Mehrheit, 86,3%, als GmbH aktiv sind. Mit weitem Abstand, dennoch deutlich vorne vor anderen Rechtsformen finden sich 8,2% UGs. Beide Rechtsformen sind die klassischerweise durch Wagniskapitalgeber bzw. VCs – bei passendem finanzierungsfähigem Setup – gut zu finanzierenden Unternehmensarten. Untergeordnete Rollen spielen Rechtsformen wie die AG bzw. die GmbH & Co. KG, die bisher lediglich vereinzelt zu verzeichnen sind, was mit der bisher kurzen Entwicklungs- bzw. Reifeperiode des PropTech Start-up-Sektors in Deutschland zusammenhängen kann.

UNTERNEHMENSNAME ANFANG	AKTIVE PROPTechs
S	9,9 %
B	7,1%
P	6,6 %
A	5,4 %
C	5,4 %
M	5,4 %
I	5,3 %
R	4,9 %

Abbildung 9: Top 8 der meistgenutzten Anfangsbuchstaben von PropTech-Namens

In der umgekehrten Betrachtung nachfolgend die am wenigsten genutzten Anfangsbuchstaben – in diesem Fall inklusive Sonderzeichen bzw. Zahlen – bei PropTech-Firmenbezeichnungen, die alle jeweils unter 1% der gesamten PropTechs ausmachen.

UNTERNEHMENSNAME ANFANG	AKTIVE PROPTechs
Sonderzeichen bzw. Zahlen	0,9 %
J	0,8 %
Q	0,5 %
X	0,1 %
Y	0,0 %

Abbildung 10: Übersicht der am wenigsten genutzten Firmennamenanfänge von PropTechs in Deutschland

# II. Erweiterte Analysen zu PropTech Start-ups

## II.V PropTechs nach Wertschöpfungsstufen

Im zunehmend gereiften PropTech-Sektor erwies sich die anfängliche Clusterung Mitte des letzten Jahrzehnts nach Technologien bzw. grob nach zusammengefassten Lebenszyklusphasen als nicht eindeutig genug zur Orientierung bzw. Einschätzung des Entwicklungsgrades der Bau- und Immobilienwirtschaft in puncto Digitalisierung, Innovation und Disruption.<sup>7</sup> Die Zuordnung von PropTechs in Wertschöpfungsstufen und dabei insbesondere anhand des jeweiligen Fokus zu einer Hauptkategorie ermöglicht im gereiften Sektor eine segmentiertere Analyse des Entwicklungsstandes der Bau- und Immobilienwelt bzw. von PropTech.

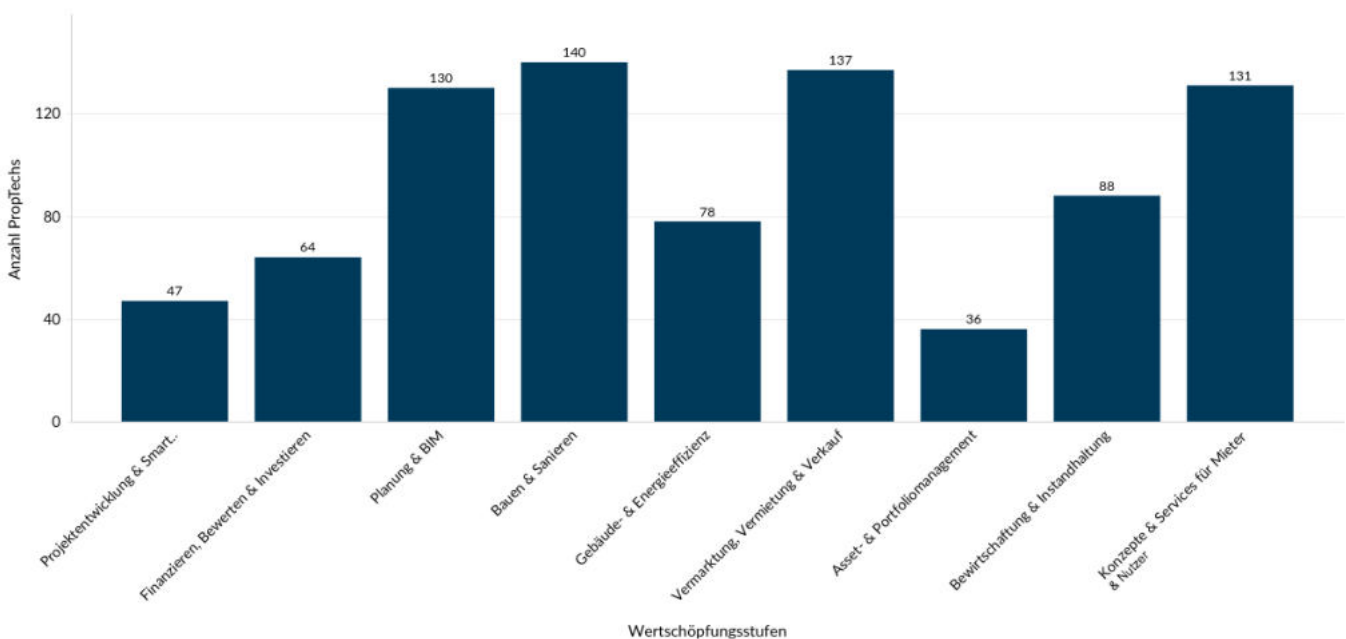


Abbildung 11: Einteilung aktiver PropTechs in Wertschöpfungsstufen (Hauptkategorie)

Die Wertschöpfungsstufen mit den meisten aktiven PropTechs sind Bauen & Sanieren (16,5% aller PropTechs), Vermarktung, Vermietung & Verkauf (16,1%), Konzepte & Services für Mieter & Nutzer (15,4%) sowie Planung & BIM (15,3%). In der Analyse der PropTech-Zuordnungen zu den einzelnen Lebenszyklusphasen fällt auf, dass in den Schaffens-Phasen des Planens und Errichtens bzw. Modernisierens und Sanierens ein großer Schwerpunkt in der Verteilung liegt. Dies dürfte zum einen daran liegen, dass hier gewaltige Synergien bzw. Effizienzpotentiale gehoben werden können, die unmittelbar kostenreduktions- bzw. ertragsrelevant sind. Zum anderen sorgt der Druck nach Daten und Transparenz dafür – zum Beispiel um die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsanforderungen nachzuweisen oder um Finanzierungen zu erhalten –, dass digitale Tools bzw. innovative Lösungen hier unmittelbar positiven Impact bringen.

Wenig überraschend zeigt sich auch eine deutlich hohe Anzahl an PropTechs in der Wertschöpfungsstufe Vermarktung, Vermietung und Verkauf. Dieser Bereich wurde 2015 durch die gesetzlichen Änderungen zum Bestellerprinzip als früheste Phase durch Druck von außen „disruptiert“, d.h. bestehende Geschäftsmodelle in Frage gestellt und die Tür für Innovationen und neue Player geöffnet. Jüngst zeigten sich in diesem Segment die ersten Vorboten tatsächlicher Disruption.

<sup>7</sup> Vgl. blackprint: PropTech Year Book 2018

# II. Erweiterte Analysen zu PropTech Start-ups

## II.VI Mitarbeiterzahl der PropTechs

Im gereiften PropTech-Sektor wird blackprint ab sofort die Entwicklung der Mitarbeiterzahlen von PropTechs anhand der offiziellen Meldungen analysieren. Die erstmalige Betrachtung zeigt, dass ein Großteil des Sektors noch mit wenigen Mitarbeitenden von maximal 10 Mitarbeitenden unterwegs ist (68,3%). Doch in den höheren Staffeln bis 20 (11,4%) bzw. bis 50 Mitarbeitenden (13%) sind bereits messbare Wachstumserfolge von PropTechs sichtbar. Immerhin 7,3% haben bereits mehr als 50 Mitarbeitende, was auf erfolgreiche Geschäftsentwicklung und deutliche Skalierungserfolge der jungen PropTechs schließen lässt.

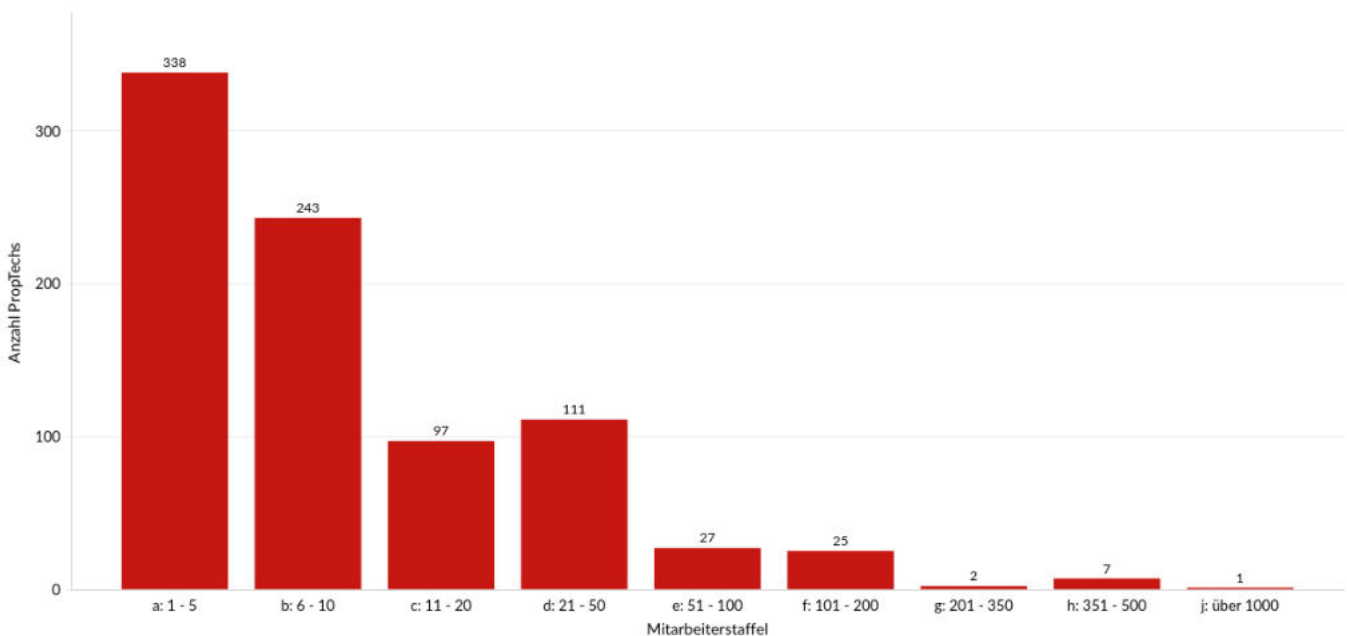


Abbildung 12: Mitarbeiterstaffeln aktiver PropTechs

Die Wertschöpfungsstufen mit den meisten aktiven PropTechs sind Bauen & Sanieren (16,5% aller PropTechs), Vermarktung, Vermietung & Verkauf (16,1%), Konzepte & Services für Mieter & Nutzer (15,4%) sowie Planung & BIM (15,3%). In der Analyse der PropTech-Zuordnungen zu den einzelnen Lebenszyklusphasen fällt auf, dass in den Schaffens-Phasen des Planens und Errichtens bzw. Modernisierens und Sanierens ein großer Schwerpunkt in der Verteilung liegt. Dies dürfte zum einen daran liegen, dass hier gewaltige Synergien bzw. Effizienzpotentiale gehoben werden können, die unmittelbar kostenreduktions- bzw. ertragsrelevant sind. Zum anderen sorgt der Druck nach Daten und Transparenz dafür – zum Beispiel um die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsanforderungen nachzuweisen oder um Finanzierungen zu erhalten –, dass digitale Tools bzw. innovative Lösungen hier unmittelbar positiven Impact bringen.

Wenig überraschend zeigt sich auch eine deutlich hohe Anzahl an PropTechs in der Wertschöpfungsstufe Vermarktung, Vermietung und Verkauf. Dieser Bereich wurde 2015 durch die gesetzlichen Änderungen zum Bestellerprinzip als früheste Phase durch Druck von außen „disruptiert“, d.h. bestehende Geschäftsmodelle in Frage gestellt und die Tür für Innovationen und neue Player geöffnet. Jüngst zeigten sich in diesem Segment die ersten Vorboten tatsächlicher Disruption.



Führung ist entscheidend für den Erfolg oder Misserfolg eines Unternehmens. Auch wenn Aufbau und Wachstum eines Start-ups kein kriegerischer Akt sind, so wird doch jeder, der es selbst erlebt hat, bestätigen, dass es sich um einen harten Kampf handelt. So passt hier sicher das altdeutsche Sprichwort:

„Ein guter Feldherr ist so gut wie eine halbe Armee.“

Höchste Zeit, sich dem Thema Führung für den PropTech-Sektor zu nähern.

## III.I Facts zu Geschäftsführungen in PropTech Start-ups

Die 851 aktiven PropTechs in Deutschland haben zum Stichtag insgesamt 1.480 Geschäftsführerpositionen besetzt, d.h. aktuell hat ein PropTech durchschnittlich 1,74 GFs.

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

- 21 von 40, d.h. 52,5 % der Neugründungen haben eine Geschäftsführerpositionen
- 13 von 40, d.h. 32,5% der Neugründungen haben zwei Geschäftsführerpositionen
- 6 von 40, d.h. 15% der Neugründungen haben drei Geschäftsführerpositionen

Bei den Neugründungen liegt die Geschäftsführungsquote entsprechend mit 1,63 GFs noch niedriger.

## III.II Diversity in PropTech-Geschäftsführungen

Nur 138 von 1.480 Geschäftsführern, d.h. weniger als eine 1 von 10 aller Geschäftsführungspositionen ist weiblich besetzt.

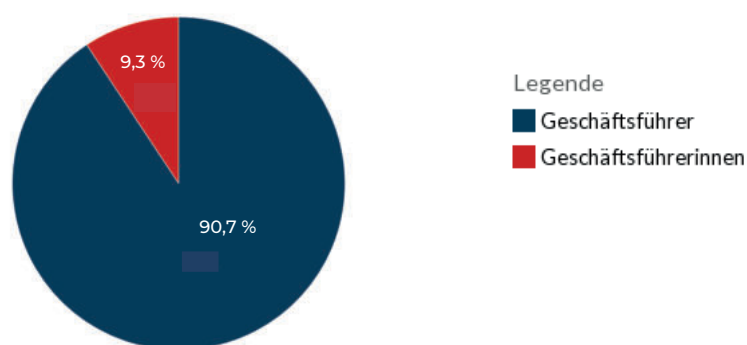


Abbildung 13: Geschlechterverteilung in Geschäftsführungspositionen in deutschen PropTechs

Bedenklich wird diese Erkenntnis, bezieht man die Ergebnisse diverser aktueller Studien ein. Um 21% profitabler sind Unternehmen mit einem hohen Anteil Frauen in Geschäftsführung oder Vorstand.<sup>8</sup> Diese und viele weitere Erkenntnisse pro Diversity fördern in den letzten Jahren neben der hier zitierten ZIA Diversity Studie für die Bau- und Immobilienwirtschaft diverse Untersuchungen mit beeindruckenden Fakten zu Tage.

<sup>8</sup> ZIA Diversity Studie 2019 [https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/zia\\_diversitystudie\\_20191.pdf](https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/zia_diversitystudie_20191.pdf)

Bei der Analyse pro Gründungsjahr sehen die Quoten leicht abweichend aus.

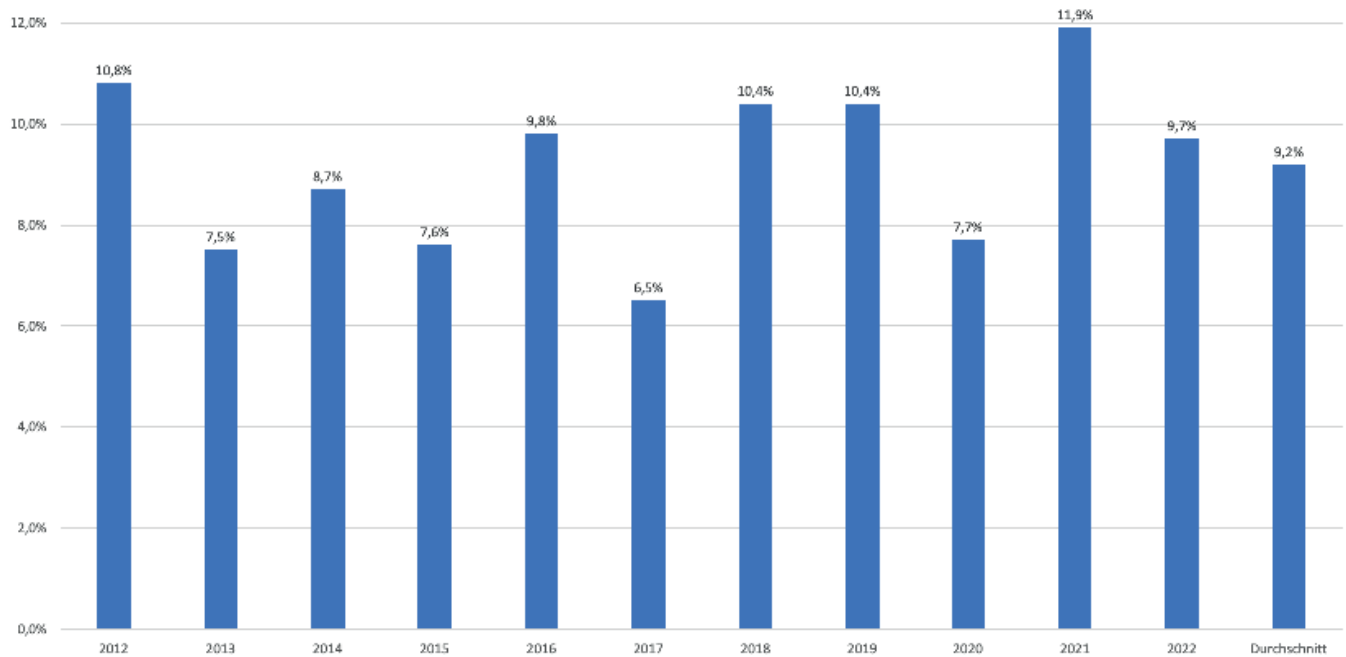
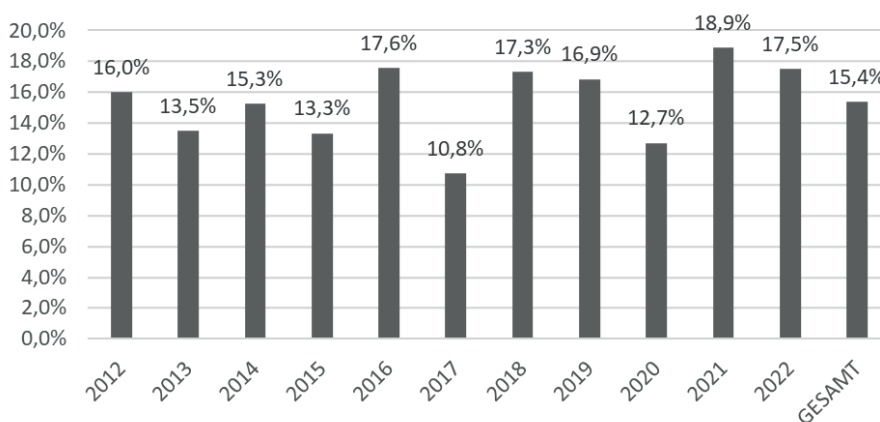


Abbildung 14: Verhältnis PropTech-Geschäftsführerinnen nach Gründungsjahren

Positiv ist, dass Early Stage Unternehmen, d.h. PropTech Start-ups, die in den letzten beiden Jahren gegründet wurden, immerhin leicht über der Durchschnittsquote liegen. Besonders erfreulich dabei ist, dass sowohl prozentual als auch in harten Zahlen (29 weibliche Geschäftsführerinnen in PropTechs mit diesem Gründungsjahr) mit den höchsten Werten gemessen das Jahr 2021 besonders divers ausfällt. Ansonsten gibt es für PropTechs mit Gründungsjahr 2017 eine negative Auffälligkeit nach unten.



Analog fällt bei der Betrachtung des Verhältnisses von PropTechs mit mindestens einer weiblichen Geschäftsführung das Jahr 2017 (10 von 93) als besonders gering bzw. das Jahr 2021 (27 von 143) als besonders divers ins Auge. Im Durchschnitt gesehen haben 15,4% aller aktiven PropTech Startups mindestens eine Frau in der Geschäftsführung.

Abbildung 15: Anzahl PropTechs mit mind. einer Geschäftsführerin

# IV. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

Das Jahr 2021 stellt ein Rekordjahr für Start-up Investments in unterschiedlichen Branchen in Deutschland dar. Auch PropTechs weisen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 666 Millionen Euro für letztes Jahr einen neuen Höchstwert in der DACH-Region auf. Dabei flossen 502 Millionen Euro allein in deutsche PropTechs. In dem Anfang 2022 von blackprint herausgegebenen PropTech VC Report<sup>9</sup> wurde prognostiziert, dass für das Jahr 2022 die Summe der einzelnen Investments steigen wird und erstmals die Milliarden-Grenze an Investments für PropTechs in der DACH-Region überschritten werden kann.

Der nachfolgende Abschnitt dieses Reports stellt die aktuellsten Zahlen, Daten und Fakten rund um Venture Capital in deutsche PropTechs für das erste Halbjahr 2022 vor.

## IV.I Entwicklung des Investitionsvolumens

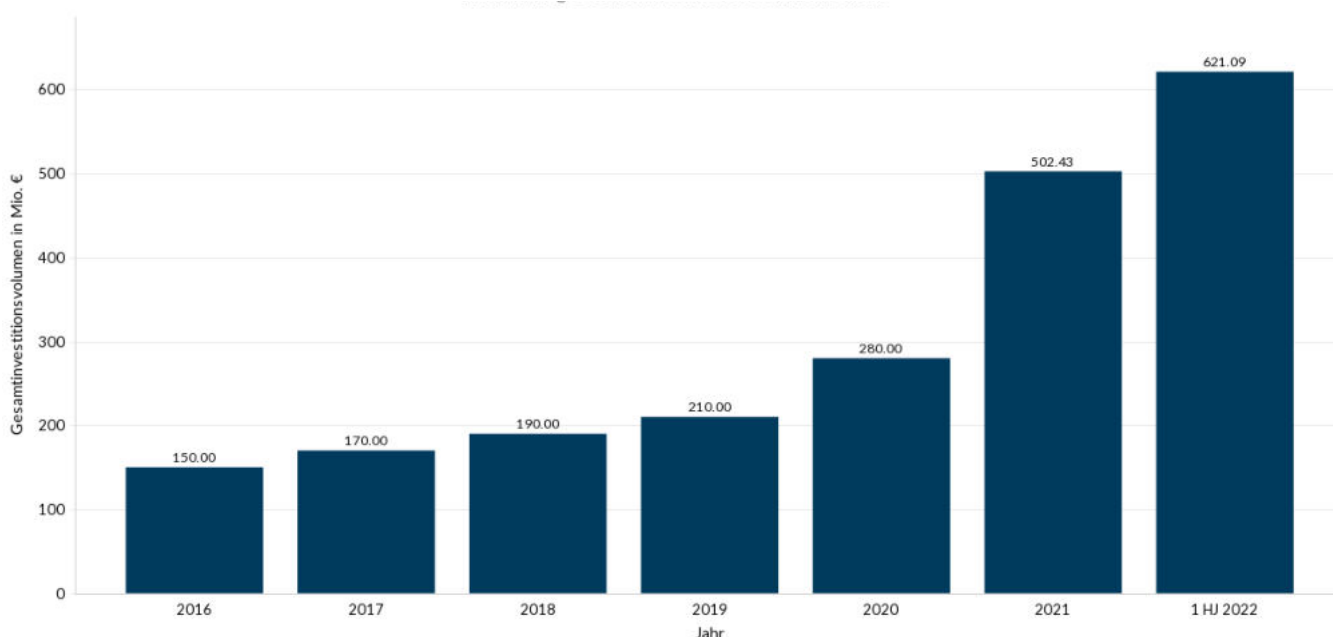


Abbildung 16: Investitionsvolumen PropTechs in Deutschland 2016-1. HJ/2022

Das Interesse von unterschiedlichen Arten von Investoren an PropTech-Beteiligungen nimmt signifikant zu, was sich (weiterhin) an dem gesteigerten Investitionsvolumen im Zeitverlauf widerspiegelt. Zum Stichtag 30.06.2022 beträgt das Investitionsvolumen für deutsche PropTechs 621,09 Millionen Euro. Damit übersteigt die Investitionssumme in deutsche Bau- und Immobilien-Start-ups im ersten Halbjahr 2022 den Wert des gesamten Vorjahres von 502 Millionen Euro um etwa 24% (!). Im Halbjahresvergleich übersteigt das im ersten Halbjahr 2022 geflossene Investitionsvolumen das 1. Halbjahr 2021, in dem 278,5 Millionen Euro in deutsche PropTechs flossen, sogar um deutlich mehr als das Doppelte, um 123%.

<sup>9</sup> Lukas Linn/ blackprint (2022): VC PropTech Report 2021 / 2022

# IV. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

## IV.II PropTech-Investments in Deutschland

### Nach Wertschöpfungsstufen

Analog des PropTech Start-up Reports im ersten Teil lohnt es sich im gereiften PropTech-Sektor die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Wertschöpfungsstufen zu betrachten. Die Analyse zeigt, dass es entlang der gesamten Wertschöpfung verschiedene Investments in der ersten Jahreshälfte 2022 gab.

Das höchste Investitionsvolumen ist in der Kategorie „Finanzieren, Bewerten & Investieren“ wiederzufinden. Über 400 Millionen Euro wurden in sieben Investments von PropTechs eingesammelt. Davon die zwei größten Finanzierungsrunden der ersten Jahreshälfte (siehe Abbildung 20) von Heimkapital und Immo. Dies deutet darauf hin, dass der Geschäftsbereich, wie in Immobilien investiert werden kann, von PropTech-Investoren mit einem großen Potential und gleichzeitig einem hohen Reifegrad angesehen wird.

Die meisten Investments für das bisherige Jahr 2022 sichern sich innovative Lösungsanbieter der Kategorie „Vermarktung, Vermietung & Verkauf“. Insgesamt acht PropTechs, sprich mehr als 21% des Gesamtanteils, haben im ersten Halbjahr in 2022 Finanzierungsrunden abschließen können. Interessanterweise war diese Kategorie noch letztes Jahr jene in der DACH-Region, in die am wenigsten Geld geflossen ist.<sup>10</sup> Dass sich derzeit viel in dem Segment tut und dieser Bereich sehr dynamisch ist, zeigen aktuelle Meldungen von PropTechs in diesem Bereich.<sup>11</sup>

In der Kategorie „Bewirtschaftung & Instandhaltung“ ist ein Investment in Form einer Series A-Finanzierungsrunde von Aufzughelden (Digital Spine) getätigt worden. Da die Höhe der Transaktionssumme nicht bekannt ist, wurde diese mit 0,00 angegeben.

Wertschöpfungsstufe	Investitionsvolumen in Mio. EUR	Anzahl der Investments
Projektentwicklung & Smart City	2.30	1
Finanzieren, Bewerten & Investieren	407.32	7
Planen & BIM	2.70	1
Bauen & Sanieren	35.30	7
Gebäude- & Energieeffizienz	12.20	5
Vermarktung, Vermietung & Verkauf	75.50	8
Asset- & Portfoliomanagement	35.67	1
Bewirtschaftung & Instandhaltung	n.a.	1
Konzepte & Services für Mieter & Nutzer	50.10	6
<b>Gesamt:</b>	<b>621.09</b>	<b>37</b>

Abbildung 17: PropTech-Investments 1. HJ/2022 nach Wertschöpfungsstufen

<sup>10</sup> Vgl. blackprint (2022): VC PropTech Report 2021 / 2022

<sup>11</sup> Stefan Merkle/ Immobilien Zeitung (IZ 31/2022). Die Brokertech-Szene konsolidiert sich. <https://www.iz.de/digitales/news/-die-brokertech-szene-konsolidiert-sich-2000009104>

# IV. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

## Nach Stages

Finanzierungen können für Start-ups und deren Entwicklung essenziell sein. Grundsätzlich werden verschiedene Investment- bzw. Finanzierungsphasen unterschieden. Typischerweise werden Investments in klassische Finanzierungsrunden und „Mergers & Acquisitions“ (= „Zusammenschlüsse & Übernahmen“) unterteilt. Zu den Finanzierung-Stages eines Unternehmens gehören die Phasen „Pre-Seed“, „Seed“, „Series A“, „Series B“, „Series C“ und „Later Stage“. Die früheste Phase eines Start-ups ist die „Pre-Seed“-Finanzierung, die während oder kurz nach der Gründung eintritt. Die „Seed“-Phase stellt die Startkapitalfinanzierung dar, die häufig mit dem Pflanzen eines Baumes gleichgesetzt wird (englisch für Seed = Saatgut). Die finanzielle Unterstützung in dieser frühen Phase kann das Wachstum des jungen Unternehmens beflügeln. Nachdem erfolgreiche Start-ups bestimmte Milestones erreichen, wie etwa wiederkehrende Umsätze oder eine gefestigte Kundenbasis, kann sich das Unternehmen für eine Series A-Finanzierung entscheiden, um die Geschäftsentwicklung zu beschleunigen. In den Phasen Series B, Series C und Later Stage sind die Investments normalerweise im zwei-, teilweise im dreistelligen Millionen-Bereich, um die Etablierung des Start-ups auf dem Weg zu einem führenden Marktteilnehmer voranzutreiben.<sup>12</sup>

Stage	Anzahl der Investments
Pre-Seed	5
Seed	17
Series A	6
Series B	5
Later Stage	1
Mergers & Acquisitions	3
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>37</b>

Abbildung 18: PropTech-Investments in Deutschland nach Stages 1. HJ/2022

Für das Jahr 2021 haben PropTechs in der DACH-Region insgesamt 107 Investments erhalten, wovon 95 „klassische“ Finanzierungsrunden waren und die restlichen zwölf Zusammenschlüsse oder Übernahmen darstellen und somit der Kategorie „Mergers & Acquisitions“ zugeordnet werden. Der deutsche Markt weist für das gesamte vergangene Jahr 84 Finanzierungsrunden in unterschiedlichen Phasen und zehn Übernahmen auf.

<sup>12</sup> Vgl. blackprint (2022): VC PropTech Report 2021 / 2022

# IV. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

In 2022 wurden zum Stichtag 30.06.2022 im deutschen PropTech-Sektor 37 Investments getätigt. Dabei entfällt der Großteil – wie bereits in 2021 – auf die Seed- (17) und Pre-Seed- (5) Finanzierungsphase. Kumuliert entspricht dies einen Anteil von knapp 60% und verdeutlicht, dass Investoren einen klaren Fokus auf frühphasige Unternehmen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft haben. Die Zahlen zeigen allerdings auch, dass einige PropTech Start-ups ein erfolgreiches Wachstum aufweisen, da knapp ein Drittel aller Finanzierungsrunden Series A- und Series B-Investments sind. McMakler ist der einzige deutsche Anbieter, der sich in der ersten Jahreshälfte ein Investment in der Later Stage sichern konnte. Der Anteil von Übernahmen und Zusammenschlüssen ist mit ca. 8% im 1. Halbjahr 2022 bereits höher als im 1. Halbjahr 2021. Damals waren es zum Stichtag nur 7,7%. Im Gesamtjahr 2021 lag der Anteil von Mergern & Akquisitionen bei insgesamt 11,9%. Bei weiter zunehmendem Reifegrad des PropTech-Sektors und weiter steigenden PropTech-Wagniskapitalvolumina wird sich dieser Anteil und damit insgesamt der Anteil von Exits deutscher Start-ups perspektivisch steigern.

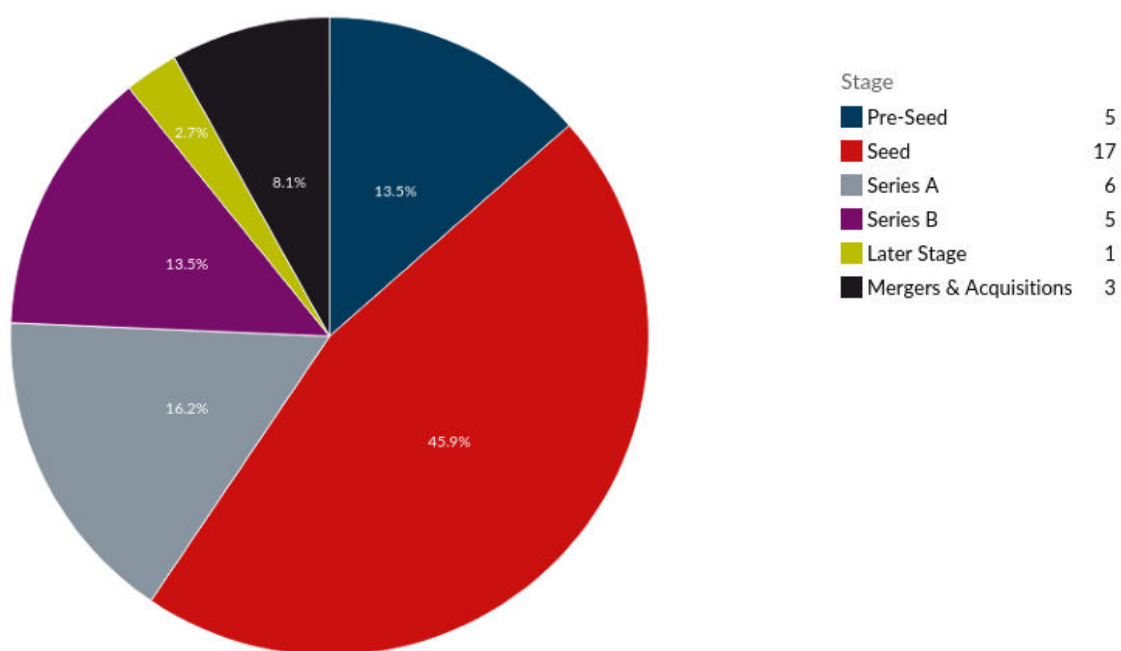


Abbildung 19: PropTech-Investments in Deutschland nach Stages 1. HJ/2022 in Prozent

# IV. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

## IV.III Überblick über die größten Finanzierungsrunden

PropTech	Wertschöpfungsstufe	Finanzierungsrunde in Mio. €
Heimkapital GmbH	Finanzieren, Bewerten & Investieren	300.00
<b>Heimkapital GmbH</b>		<b>300.00</b>
Immo Capital	Finanzieren, Bewerten & Investieren	70.42
<b>Immo Capital</b>		<b>70.42</b>
McMakler GmbH	Vermarktung, Vermietung & Verkauf	50.00
<b>McMakler GmbH</b>		<b>50.00</b>
numa group GmbH	Konzepte & Services für Mieter & Nutzer	45.00
<b>numa group GmbH</b>		<b>45.00</b>
Alasco	Asset- & Portfoliomanagement	35.67
<b>Alasco</b>		<b>35.67</b>
<b>Gesamt:</b>		<b>501.09</b>

Abbildung 20: TOP-5-Finanzierungsrunden in Deutschland HJ. 1/2022

Der PropTech-Sektor in der DACH-Region kann vor allem zu Beginn des Jahres 2022 neue Rekorde verzeichnen. Das in München ansässige Start-up Heimkapital verkündet im Januar eine Finanzierung über 300 Millionen Euro, um Immobilien von Senioren anteilig zu kaufen. Auch Planradar aus Wien – eine Plattform für Baudokumentation – hat mit 60 Millionen Euro die größte B2B-Finanzierungsrunde für ein PropTech in DACH abgeschlossen. *Hinweis: PropTechs aus Österreich und der Schweiz werden in diesem Halbjahres-Report nicht berücksichtigt, werden jedoch für die Gesamtjahresschau 2022 im nächsten Report erfasst.*

Das Hamburger PropTech Immo weist mit über 70 Millionen Euro im April die höchste Series-B-Finanzierungsrunde für ein europäisches PropTech jemals auf. Zudem ist die Bewertung von McMakler nach einer neuen Finanzierung kurz nach Jahresbeginn auf 800 Millionen Euro gestiegen. Auch die numa group aus Berlin (45 Millionen Euro) und Alasco aus München (über 35 Millionen Euro) schaffen es mit ihren signifikanten Investments zu Jahresbeginn in die TOP 5, was Abbildung 20 aufzeigt.

Letztes Jahr wurde die Liste der höchsten Finanzierungsrunden von dem Wiener PropTech Storebox – die erste voll-digitale Selfstorage-Lösung aus Europa – mit 52 Millionen Euro angeführt. Die größte deutsche PropTech-Finanzierungsrunde in 2021 erzielte Schüttflix, eine digitale Plattform für die Versorgung und Logistik von Schüttgütern mit einem Volumen von über 42 Millionen Euro. Dass bereits allein vier PropTechs aus Deutschland in der ersten Jahreshälfte 2022 ein höheres Investment vorweisen als jenes von Schüttflix vergangenes Jahr, zeigt deutlich den gestiegenen Reifegrad bzw. die gestiegenen, vorhandenen Investitionsvolumina im Markt. Damit bestätigen sich bereits in kurzer Perspektive die Prognosen von blackprint aus zuletzt veröffentlichtem PropTech VC Report 2022.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Vgl. blackprint (2022): VC PropTech Report 2021 / 2022

# IV. Aktuelle Zahlen & Fakten zu VC-Tätigkeiten in Deutschland

## IV.IV PropTech -Map in Deutschland mit Top-Standorten nach Investments

Bei der Analyse der PropTech-Investments für den deutschen Markt fällt auf, dass einige Städte bezüglich des geflossenen Investitionsvolumens bzw. in puncto der Anzahl von Finanzierungsrunden besonders hervorstechen.

Top-Standorte	Anzahl Investments	Investitionsvolumen in Mio. €
Berlin	14	144.85
München	10	357.97
Hamburg	4	92.42
Köln	2	6.60
Stuttgart	2	6.25
<b>Gesamt:</b>	<b>32</b>	<b>608.09</b>

Abbildung 21: Top-Standorte nach Investments

Die meisten Investments in der ersten Jahreshälfte 2022 konnten sich PropTechs aus München und Berlin sichern (jeweils neun Finanzierungsrunden). Interessant ist, dass Berlin nicht (mehr) die TOP-Liste nach Investitionsvolumen anführt. Das meiste Kapital floss in Münchener PropTechs (368,6 Millionen Euro). Allein 300 Millionen Euro konnte Heimkapital einsammeln, was die höchste Finanzierung für ein deutsches PropTech jemals darstellt. Auch Alasco hat mit über 35 Millionen Euro signifikant zu der hohen Summe beigetragen.

Zwei der fünf größten Finanzierungsrunden in der ersten Jahreshälfte sind Berliner PropTechs zuzuordnen (McMakler und numa group; siehe Abbildung 20). PropTechs aus der nordischen Metropolestadt Hamburg verzeichnen ein Investitionsvolumen in Höhe von etwa 92 Millionen Euro, was primär der oben beschriebenen Rekordsumme des Hamburger PropTechs Immo geschuldet ist. Damit sind die drei größten Städte in Deutschland auch die drei wichtigsten Standorte für Investments in deutsche PropTechs in der ersten Jahreshälfte 2022. Mit deutlichem Abstand – einer Differenz von über 85 Millionen Euro im Investitionsvolumen – findet sich Köln auf dem vierten Platz wieder, dicht gefolgt von Stuttgart. Die Top 5 macht 98% des gesamten Anteils des Investitionsvolumen in Höhe von 621.09 Mio. Euro aus bzw. 32 der 37 erfassten Investments in deutsche PropTechs.

Analog zum letzten Jahr bleiben Berlin und München die Top-Standorte für deutsche PropTechs. Für das gesamte Jahr 2021 flossen knapp 270 Millionen Euro (bei 35 Investments) in Berliner PropTechs und 105 Millionen Euro (bei 15 Investments).



## V.I Arten der PropTech-Investoren

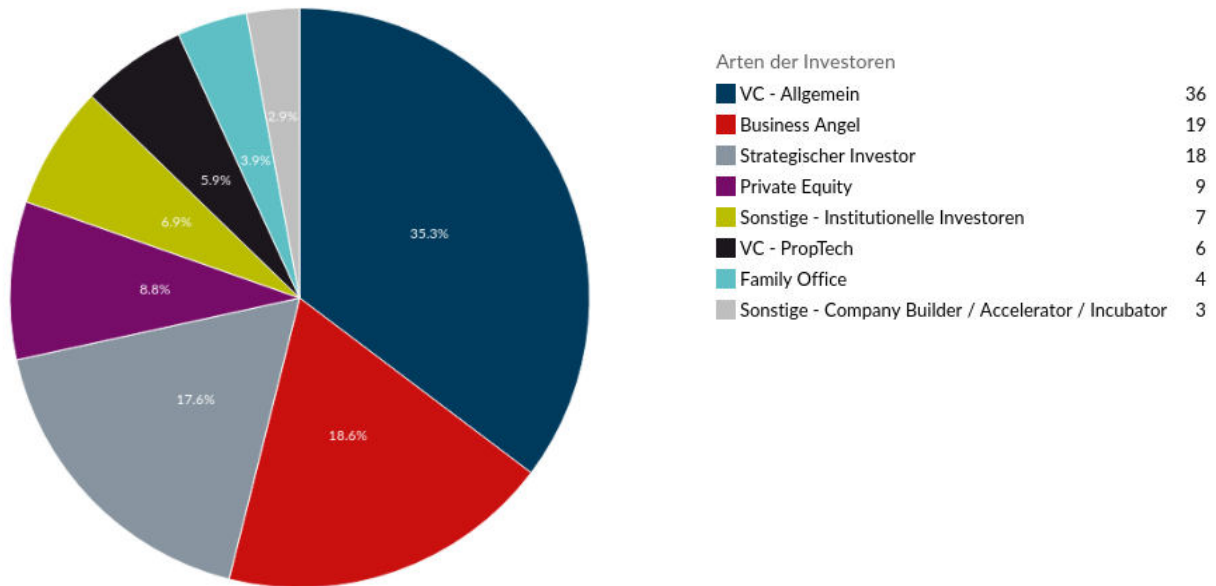


Abbildung 22: Arten der PropTech-Investoren

PropTech-Wagniskapitalgeber lassen sich in acht unterschiedliche Kategorien von PropTech-Investoren einteilen.<sup>14</sup> In 2021 tätigten insgesamt 221 aktive PropTech-Wagniskapitalgeber Investments in deutsche PropTechs. In der ersten Jahreshälfte 2022 haben 102 Investoren in PropTechs aus Deutschland investiert.

Auffällig bei der Analyse ist die Veränderung der TOP 3. In 2021 tätigten Business Angels den deutlich größten Anteil an PropTech-Investments (31,7%), gefolgt von allgemeinen VCs auf Platz 2 (29%) und strategischen Investoren (etablierte Branchenunternehmen/Corporate Venture Capitalists) auf Platz 3 (19,9%). Im Vergleich zu 2021 zeigt sich hier ein verändertes Ranking. Durch das gesteigerte Investitionsvolumen der einzelnen Finanzierungsrunden treten immer mehr „größere“ Investoren, wie VCs oder Strategen als Gesellschafter von PropTech Start-ups auf und überholen somit Privatpersonen, die allen voran frühphasige Unternehmen unterstützen (= Business Angels).

Die aktivste Investoren-Gruppe für deutsche PropTechs in der ersten Jahreshälfte 2022 sind agnostische VCs (35,3%), sprich jene ohne direkten Branchenbezug finden sich in der Liste wieder. Diese allgemeinen VCs kommen in der gesamten Auflistung von PropTech-Investoren doppelt so häufig vor wie Business Angels (18,6%) und Strategische Investoren (17,6%). Dies deutet darauf hin, dass Geschäftsmodelle und Innovationen innerhalb der Bau- und Immobilienbranche als attraktive Investmentmöglichkeiten angesehen werden und großes Potential in puncto Technologie, Skalierfähigkeit, Disruption und Nachhaltigkeit aufweisen, so dass vermehrt Investoren von außerhalb den PropTech-Sektor fokussieren. Das Verdrängen der Business Angels von Platz 1 signalisiert als zusätzlicher Fakt den zunehmenden Reifegrad des PropTech-Sektors in Deutschland.

<sup>14</sup> Vgl. blackprint (2022): VC PropTech Report 2021 / 2022

## V.II Standorte der Investoren

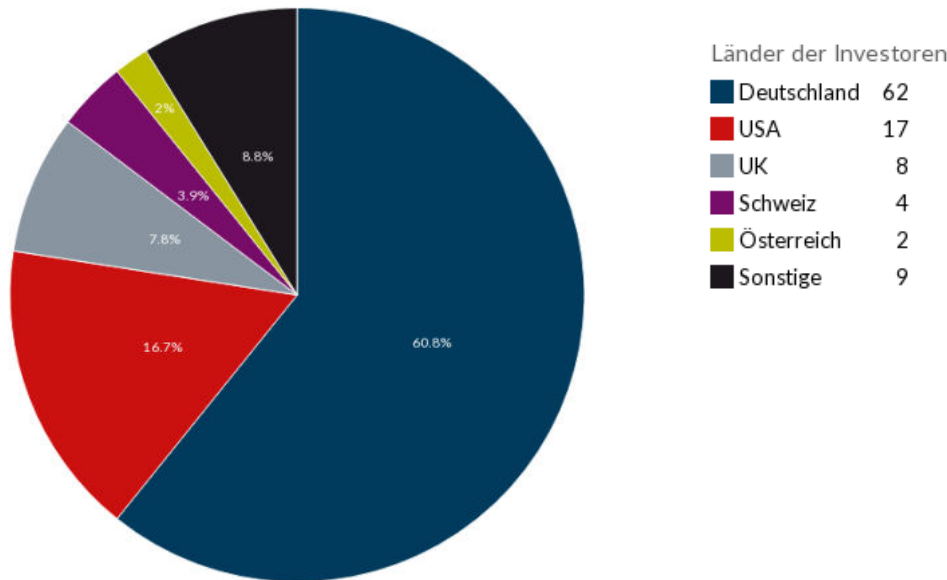


Abbildung 23: Standorte der Investoren, die 1. HJ/2022 in deutsche PropTechs investiert haben

Der größte Teil – deutlich über die Hälfte – der Top-Investoren für deutsche PropTech Start-ups haben ihren Sitz ebenfalls in Deutschland, was sich mit den Erkenntnissen von 2021 deckt (2022: 60,78% vs. 2021: 57,65%). Gemeinsam mit PropTech-Investoren aus Österreich und der Schweiz haben 2/3 der Investoren in deutsche PropTechs für die erste Jahreshälfte 2022 ihren Hauptsitz in der DACH-Region. Deutschland nimmt dabei mit Abstand den Löwenanteil ein.

Ebenso wie letztes Jahr sind die zweitaktivsten Investoren für deutsche PropTechs aus den USA, was einen Anteil in der ersten Jahreshälfte 2022 von 16,67% bedeutet. Im Vergleich zu 2021 (8,6%) ist dabei der Gesamtanteil deutlich angestiegen. Auf Platz 3 für das bisherige Jahr 2022 schaffen es PropTech-Investoren aus UK, mit einem Anteil von 7,84%. Auch hier ist der Anteil auf die Gesamtzahl gestiegen (2021: 2,7% der PropTech-Investoren haben ihren Sitz in Großbritannien). Die beiden angelsächsischen Märkte USA und UK sind im PropTech-Sektor sehr weit fortgeschritten. Hohe Investitionssummen, zunehmende M&A-Aktivitäten und auch IPOs charakterisieren diese Märkte. Auch die weltweit größten VC-Fonds für PropTechs sind in den USA und UK vorzufinden. Dass diese ausländischen Investoren auch dieses Jahr verstärkt in deutsche PropTechs investieren, verdeutlicht das hohe Interesse an der gereiften PropTech-Szene in der DACH-Region und ganz speziell Deutschland.

## V.III Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren

NAME DES INVESTORS	INVESTORENKLASSE	LAND	STADT	ANZAHL DER RUNDEN	ANZAHL DER INVESTMENT-RUNDEN, AN DENEN SIE TEILGENOMMEN HABEN, GESAMT IN MIO. EUR
BitStone Capital	VC - PropTech	Deutschland	Köln	3	3,0
Cherry Ventures	VC - allgemein	Deutschland	Berlin	2	71,75
Infinitas Capital Group	Family Office	Schweiz	Basel	2	9,5
Speedinvest	VC - allgemein	Österreich	Wien	2	4
Wecken & Cie.	Family Office	Schweiz	Basel	2	4,0
High Rise Ventures	Sonstige Accelerator	Deutschland	Berlin	2	2,3

Abbildung 24: Top 6 der aktivsten PropTech-Investoren

Abbildung 24 zeigt die aktivsten PropTech-Investoren, die 2022 in deutsche PropTechs investiert haben. Hierbei wurden lediglich Investoren aufgenommen, die sich an mindestens zwei Finanzierungsrunden beteiligt haben. Wichtiger Hinweis: Die letzte Spalte „Gesamtes Investitionsvolumen der Investmentrunden, an denen sie 2022 teilgenommen haben“ beschreibt die Summe aller Investments, an denen der jeweilige Investor in der ersten Jahreshälfte beteiligt war. Diese Zahl ist daher nicht gleichzusetzen mit dem eingesetzten Kapital des Investors, da in den meisten Fällen mehrere Investoren an einer Finanzierungsrunde beteiligt sind. 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“ darstellt. Zudem werden in dieser Auswertung nur Investments in deutsche PropTechs berücksichtigt. Internationale Investments (wie jene von PropTech1 Ventures, z.B. Beteiligung an das Londoner Start-up FloodFlash oder das Pariser PropTech Beanstock) sind demnach nicht berücksichtigt worden.

Für das gesamte letzte Jahr gab es mit Signa Innovations, MOMENI Digital Ventures, PropTech1 Ventures und BitStone Capital vier PropTech-Investoren, die jeweils in fünf Start-ups aus der DACH-Region investiert haben.<sup>15</sup>

Zum Stichtag 30.06.2022 führt BitStone Capital die Liste mit drei Investments an und ist somit der bislang aktivste PropTech-Investor in Deutschland, bezogen auf die Anzahl der Runden. Es gibt außerdem insgesamt fünf weitere Investoren, die sich im ersten Halbjahr mindestens zwei Mal an deutschen PropTechs beteiligt haben. Während sich diese Investoren unterschiedlichen Kategorien zuordnen lassen, wird deutlich, dass sie alle ihren Sitz in der DACH-Region haben. Die zwei aktivsten Investoren aus der Schweiz für deutsche PropTechs sind Family Offices. Die aktivsten PropTech-Investoren für die erste Jahreshälfte 2022 aus Deutschland sind ein VC mit Fokus auf PropTech, ein renommierter VC ohne direkten Branchenbezug und ein frühphasiger PropTech-Investor, was auf die Varietät der deutschen PropTech-Investoren-Landschaft hindeutet.

<sup>15</sup> Vgl. VC PropTech Report 2021 / 2022.

# VI. Management Summary:

## der deutsche PropTech-Start-up & VC Sektor

27

Der PropTech-Sektor ist gereift. Für den PropTech-Start-up- wie den PropTech VC-Sektor sind neue Rekorde und klare Reifungsindikatoren identifizierbar.

### TEIL 1: PropTech-Start-up-Sektor

Erstmals wird in der rückblickenden 10-Jahres-Betrachtung der deutsche **PropTech Hype Cycle** nach Gartner transparent. Die digitale Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich mittlerweile auf dem **Pfad der Erleuchtung**.

Mit der Gesamtanzahl von **851 aktiven PropTechs** ist ein deutlicher Rekord in Deutschland zu verzeichnen. Immer mehr PropTechs werden in der Post-Corona-Zeit sichtbar. Mit **40 Neugründungen** seit Jahresbeginn liegt die Quote bei knapp 5%. Im gleichen Zeitraum sind zehn Löschungen bzw. Liquidierungen zu verzeichnen. 47 Unternehmen sind nicht mehr aktiv bzw. gegen diese liegen harte Negativmerkmale wie Insolvenzverfahren vor.

**Berlin** bleibt sowohl als Stadt (222), als Bundesland und als Metropolregion Berlin-Brandenburg (232) **Spitzenreiter** was PropTechs angeht. In puncto Firmensitz folgen München (99), Hamburg (57) und Stuttgart (33) bei den Städten bzw. Bayern (167), NRW (123) und Baden-Württemberg (106) bei den Bundesländern auf den Plätzen 2, 3 und 4 mit deutlichem Abstand. Die **TOP 7 des Immobilienmarktes sind auch die TOP 7 des PropTech Sektors** nach Firmensitz von PropTechs.

Mit **86,3%** sind die absolute Mehrheit aller PropTechs **als GmbH organisiert**. Die Hälfte aller PropTech-Firmennamen beginnen mit S, B, P, A, C, M, I oder R.

Die Wertschöpfungsstufen mit den meisten aktiven PropTechs sind **Bauen & Sanieren (16,5% aller PropTechs)**, **Vermarktung, Vermietung & Verkauf (16,1%)**, **Konzepte & Services für Mieter & Nutzer (15,4%)** sowie **Planung & BIM (15,3%)**.

Mehr als **2/3 aller PropTechs** haben maximal zehn **Vollzeitäquivalent-Mitarbeitende**, 11,4% bis 20 und immerhin 13% schon mehr als 50.

Aktuell werden die aktiven PropTechs von **1.480 Geschäftsführern** angeführt, d.h. im Schnitt 1,74 Geschäftsführern pro Unternehmen. Nur **9,3% davon sind weiblich**. Von der Gesamtzahl aller PropTech-Unternehmen haben **15,4% mindestens eine Frau** in der Geschäftsführung.

### TEIL 2: PropTech VC Sektor

Das gesamte Investitionsvolumen in deutsche PropTechs beträgt im **ersten Halbjahr 2022 621,09 Millionen Euro**. In der ersten Jahreshälfte 2022 wurde somit **123% mehr investiert** als in der ersten Jahreshälfte 2021 und sogar **etwa 24% mehr** als im gesamten letzten Jahr, welches **bereits ein Rekordjahr** war (!).

Auch in 2022 wurden **entlang der gesamten** Wertschöpfungskette Investments getätigt. Das **höchste Investitionsvolumen** ist mit 407 Millionen Euro (ca. 2/3 des Gesamtanteils) der Kategorie „**Finanzieren, Bewerten & Investieren**“ zuzuordnen. Die **meisten Investments** (über 21% am Gesamtanteil) für das bisherige Jahr 2022 sichern sich PropTechs der Kategorie „**Vermarktung, Vermietung & Verkauf**“.

In der ersten Jahreshälfte 2022 wurden im deutschen PropTech-Sektor **37 Investments** getätigt. Der Großteil (ca. 60%) entfällt auf die **Seed- (17) und Pre-Seed- (5)** Finanzierungsphase. Einige PropTech-Start-ups weisen ein erfolgreiches Wachstum auf, da knapp **ein Drittel aller Finanzierungsrunden Series A- und Series B-Investments** sind. Der Anteil von **Übernahmen und Zusammenschlüssen** ist mit ca. 8% im 1. Halbjahr 2022 bereits höher als in der ersten Jahreshälfte 2021.

# VI. Management Summary:

## der deutsche PropTech-Start-up & VC Sektor

28

Neue Rekorde in puncto Investments im deutschen PropTech-Sektor zu Beginn von 2022: Das Münchener Start-up **Heimkapital** sichert sich **ein Investment über 300 Millionen Euro** die höchste für ein deutsches PropTech jemals. Das Hamburger PropTech Immo schließt mit über **70 Millionen Euro** im April die **höchste Series B-Finanzierungsrunde für ein europäisches PropTech jemals**.

Dass bereits allein **vier PropTechs aus Deutschland** in der ersten Jahreshälfte 2022 ein höheres Investment vorweisen als die höchste deutsche Finanzierungsrunde letztes Jahr (Schüttflix: Über 42 Millionen Euro), zeigt deutlich den **gestiegenen Reifegrad** bzw. die **gestiegenen, vorhandenen Investitionsvolumina** im Markt. **Berlin und München** bleiben die **Top-Standorte für deutsche PropTechs**, in die die meisten Investments und das höchste Investmentvolumen fließen. **Über 60% der Investoren** für deutsche PropTech-Start-ups haben ihren **Sitz in Deutschland**.

**Auf Platz 2 und 3 der aktivsten Investoren** für deutsche PropTechs sind Investment-Gesellschaften aus den **USA (16,67%) und UK (7,84%)**.

Dass diese ausländischen Investoren auch 2022 verstärkt in deutsche PropTechs investieren, verdeutlicht das hohe Interesse an der **gereiften PropTech-Szene in Deutschland**.

### Ausblick

„Wer sich nicht digitalisiert, wird ausgeknockt.“

Wladimir Klitschko, Boxweltmeister & Serial Entrepreneur

Der PropTech- Sektor wird weiter reifen. Durch die Besonderheit, dass die Bau- und Immobilienwelt zum Teil noch mitten in den Grundzügen der Digitalisierung steckt, gleichzeitig aber die gesamtwirtschaftlichen wie gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen von ESG & Nachhaltigkeit zusätzlich als positive Krise zeitgleich – und zwar unter enormem Zeitdruck zu bewältigen sind, wird sich die Entwicklung des Sektors weiter – und vermutlich schneller als im Vergleich zu anderen Tech-Sektoren vorher beschleunigen. Voraussichtlich wird der Immobilienlebenszyklus nicht 30 Jahre benötigen, bis er als disruptiert gelten darf. In jedem Fall werden die nächsten Jahre für PropTech-Neugründungen und Geschäftsmodell- bzw. Produkt-Weiterentwicklungen von PropTechs weiterhin attraktiv bleiben.

„In der heutigen Zeit gibt es keinen anderen Weg, als sich neu zu erfinden. Der einzige nachhaltige Vorteil, den man gegenüber anderen haben kann, ist Agilität. Nichts anderes ist nachhaltig. Denn alles, was du erschaffst, wird jemand anderes replizieren.“

Jeff Bezos, Gründer Amazon

Wie agil und nachhaltig der PropTech-Start-up- und VC-Sektor weiterhin handelt und welche Start-ups von heute die neuen etablierten Unternehmen von morgen sein werden, gilt es als Indikator für die Zukunftsfähigkeit der Bau- und Immobilienwelt weiterhin zu beobachten.

blackprint: PropTech Year Book 2018

blackprint, brickalize!, TH Aschaffenburg: PropTech Germany Studie 2021

blackprint, brickalize!, TH Aschaffenburg: PropTech Germany Studie 2022

Lukas Linn/ blackprint: VC PropTech Report 2021 / 2022

Sarah Schlesinger/ blackprint: Wie schaffen wir das mit der digitalen Transformation?

<https://www.blackprint.de/wie-schaffen-wir-das-mit-der-digitalen-transformation/> 2021

Sean Nolan/ blackprint (2021): Mission PropTech: <https://www.blackprint.de/wp-content/uploads/2021/09/mission-proptech-blackprint-seannolan-1.pdf>

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

ZIA Diversity Studie 2019: [https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/zia\\_diversitystudie\\_20191.pdf](https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/zia_diversitystudie_20191.pdf)

# DANKE AN UNSERE NETZWERK- PARTNER



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 ermöglicht 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



Gruppe Hamburg

