



blackprint PropTech Report

1. HJ / 2023



GEMEINSAM MIT RENOMMIERTEN BRANCHENEXPERTEN IN SCHNELLWACHSENDE PROPTech-STARTUPS INVESTIEREN



Klimawandel und wirtschaftliches Umfeld erfordern einen radikalen Wandel der Immobilienwirtschaft. Digitale Startups („PropTechs“ bzw. „ConstructionTechs“) liefern entscheidende Lösungen und wachsen entsprechend stark. Eigenkapital-Investments in diese bieten folglich attraktive Renditechancen.



Startups mit etablierten Produkten („Growth Stage“) haben statistisch ein geringeres Ausfallrisiko und bieten somit im Vergleich zu Frühphasen-Investments ein besonders attraktives Rendite-/Risiko-Profil.



Bisher haben Privatinvestoren jedoch keinen Zugang zur Growth Stage, da diese traditionell nur finanzstarken institutionellen Investoren vorbehalten sind – das ändern wir.

DER ERIC OPPORTUNITY CLUB ERMÖGLICHT ZUGANG ZU AUSGESUCHTEN GROWTH STAGE DEALS



Mit PT1, dem führenden deutschen PropTech-Venture-Capital-Fonds¹, analysieren wir mehr als 1.000 Unternehmen p.a. und haben seit 2018 über 20 Frühphaseninvestments getätigt.



Mit dem ERIC Opportunity Club investieren wir seit 2023 zusätzlich auf Club-Deal-Basis hochselektiv in die aussichtsreichsten Unternehmen, die für PT1 bereits zu reif sind.



Erstmalig bieten wir hiermit auch qualifizierten privaten Investoren (i.d.R. ab 100 TEUR*) die Möglichkeit, deal-by-deal mit uns und anderen renommierten Experten zu investieren.

BEREITS DURCHGEFÜHRTE CLUB DEALS




digitale Plattform für
möbliertes Wohnen auf Zeit



serielle Sanierung von
Bestandsgebäuden als essenzieller
Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität

INTERESSIERT? DANN WERDEN SIE JETZT TEIL DES CLUBS!

 club@eric.group

 +49 30 609889080

* bei EuVECA-Registrierung des jeweiligen Club-Vehikels, ansonsten 200 TEUR (AIF). Die Informationen im Zusammenhang mit dem ERIC Opportunity Club richten sich ausschließlich an qualifizierte Anleger gemäß deutscher AIF- und/oder EuVECA-Regulierung.

Investitionsentscheidungen sollten ausschließlich basierend auf den rechtsverbindlichen Unterlagen des jeweiligen Fonds und dort beschriebenen Risiken getroffen werden. Die Informationen im Zusammenhang mit dem ERIC Opportunity Club richten sich ausschließlich an qualifizierte Anleger gemäß deutscher AIF- und/oder EuVECA-Regulierung.

- Jede Investition kann zu einem Teil- oder Totalverlust des investierten Vermögens führen. -

Vorwort

Liebe Zukunftsfähige und -willige,

die letzten Monate waren für die Bau- und Immobilienwirtschaft besonders dynamisch. Die anhaltend gute Stimmung der vergangenen Jahre ist getrübt. Politische Debatten auf nationaler und internationaler Ebene erhöhen durch neue Anforderungen den Druck auf die Immobilienwirtschaft. Geprägt von globalen Herausforderungen und unerwarteten Veränderungen, hat es die Branche vor neue Aufgaben gestellt und ihr gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, sich anzupassen und zu innovieren.

„Innovation“ als Stichwort für mehr Zukunftsfähigkeit unserer Branche: Neue Erkenntnisse zeigen, dass das Thema „PropTech“ immer relevanter wird. Vermehrt stellen Investoren aus dem Ausland Wachstumskapital für deutsche Immobilien-Start-ups zur Verfügung, um die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele im Bau- und Immobiliensektor als einem der größten CO2-Treiber überhaupt zu erreichen. Die Investitionen steigen, der PropTech-Markt wird immer reifer.

Verglichen mit anderen Branchen befindet sich die Digitalisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft allerdings auf einem der niedrigsten Niveaus. Aufgrund ihrer verzögerten Einführung im Vergleich zu anderen Sektoren ist der PropTech-Bereich erst seit etwa 2016 messbar und entsprechend einzuordnen.

Mit unseren fortlaufenden Studien und Reports möchten wir bei blackprint zu mehr Transparenz im PropTech-Sektor und somit signifikant zu mehr Transformation und Innovation in der Bau- und Immobilienwirtschaft beitragen. Wie bereits im vorigen blackprint PropTech Report unterteilt sich dieser Halbjahresreport in die Abschnitte zu PropTech Start-ups (Teil 1) sowie zu PropTech Wagniskapital (Teil 2) – jeweils mit den aktuellsten Zahlen, Daten und Analysen aus der deutschsprachigen PropTech-Welt.

Zur Stichtagsbetrachtung vom 30.06.2023 sind in Deutschland 803 PropTech Start-ups aktiv. Etwa $\frac{1}{4}$ davon in Berlin. Wie in den Vorjahren auch finden dort die höchsten Venture Capital Aktivitäten statt. Damit bleibt die Bundeshauptstadt erneut PropTech-Hauptstadt. Insgesamt wurden in der ersten Jahreshälfte 2023 mindestens 644 Millionen Euro in deutsche PropTechs investiert – das sind etwa 84% vom gesamten Rekord-Investitionsvolumen 2022, das 767 Millionen Euro betrug. Wird 2023 erneut ein Rekordjahr wie die Jahre zuvor? Wieder einmal sind es die Mega-Investments mit neunstelligen Summen, die diese Zahl hauptsächlich beeinflussen und verzerren: zwei Finanzierungsrunden von jeweils 215 Millionen Euro in „grüne“ Tech-Unternehmen aus Deutschland, die mit ihrem Geschäftsmodell die Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft maßgeblich vorantreiben, fanden im ersten Halbjahr 2023 statt.

Fakt ist: Innovation & Digitalisierung im Immobilienbereich wird immer bedeutender. Damit auch der PropTech-Sektor und deren Stakeholder. Es wird also in Zukunft spannender denn je.

Viel Vergnügen beim Lesen des Reports!

Mit besten Grüßen
Lukas Linn



Lukas Linn
Scouting & Investment Manager

Methodik & Quellen

Dieser Report betrachtet ausschließlich PropTech Start-ups mit Hauptsitz in Deutschland 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 -Dateneingaben, Unternehmensregisterabgleiche, sowie Dateneinholung aus externen Quellen (Crunchbase, Startupdetector, NorthData). Zusätzlich erfolgt die Datenergänzung, -validierung und -aktualisierung durch Umfragen bei Unternehmen, so dass die PropTech-Datenbank stetig aktualisiert und erweitert wird. blackprint erhält durch eigene aktive Öffentlichkeitsarbeit regelmäßig neue Kenntnisse über PropTechs in unterschiedlichen Entwicklungs- bzw. Finanzierungsphasen. Auch Start-ups, die ihre Geschäftsaktivitäten nachträglich auf die Immobilienbranche ausweiten oder von dieser wegbewegen, werden in der Datenbank von blackprint erfasst. Deshalb kann es zu nachträglichen Abweichungen der Datenlage einzelner Jahre kommen. Die Daten sind aktuell zum 30.06.2023.

Über blackprint

Als Netzwerkplattform versteht sich blackprint als Treiber eines digitalen, nachhaltigen, nutzerorientierten und vor allem zukunftsfähigen Bau- und Immobiliensektors.

2017 mit dem Booster-Programm als Frühphasen-Akzelerator und -Wagniskapitalgeber zur Förderung von PropTech gestartet, steht die Weiterentwicklung der Plattform zur Vernetzung der relevanten Akteure aus etablierten Bau- & Immobilienunternehmen, PropTech und Investoren sowie das Liefern relevanter Informationen und Impulse zum Vorantreiben von Digitalisierung, Innovation & nachhaltiger Zukunftsfähigkeit im Fokus. Dazu sorgt blackprint mit der seit 2017 führenden Tech- & Zukunftskonferenz REAL PropTech, maßgeschneiderten Netzwerkformaten wie Europas größtem Pitch-Event, Deutschlands wichtigstem PropTech Award oder zu Kooperationsanlässen für Sichtbarkeit, Reichweite, Positionierung und Vernetzung. Mit Daten-, Research- & Coaching-Kompetenz sowie reichweitenstarken Angeboten und Medien wie Expertenblog, eigenen Veröffentlichungen in PR, Magazin sowie Studien und Reports liefert blackprint wichtige Informationen, Expertenimpulse und Knowhow sowie wertvolle Daten, Fakten und einordnende Analysen zu PropTech und der Zukunft der Bau- und Immobilienwelt.

Im Rahmen des 2020 vom ZIA ausgezeichneten und vom Ministerium mit der Bundesforschungszulage geförderten Nachhaltigkeits- und Tech-Scouting bzw. PropTech Matchmakings analysiert blackprint neue Technologien, innovative Geschäftsmodelle und Trends in der Branche und identifiziert Prozesseffizienzpotentiale, liefert Wettbewerbsbeobachtung oder neue Renditechancen. Dank des Datenbanksystems und breiten Branchen-Netzwerks sorgt das blackprint Matchmaking skalierbar für Vernetzung mit PropTechs.
Managing Partner ist Sarah Maria Schlesinger.

Weitere Informationen: www.blackprint.de

Herausgeber

blackprintpartners GmbH

Autoren

Lukas Linn

Sarah Maria Schlesinger

Projektteam

Daniel Theiß (Auswertungen & Analysen)

Orla Nolan (Grafik & Design)

Danke an unsere Netzwerkpartner

Liebe Netzwerkpartner,

dank Euch, für Euch und mit 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



Das größte PropTech Pitch
Event Europas



Die wichtigste
Fach- & Zukunftskonferenz
der Bau- und Immobilienwirtschaft

INHALT

DEFINITION PROPTECH

MANAGEMENT SUMMARY: DER DEUTSCHE PROPTECH START-UP & VC SEKTOR

TEIL I: PROPTECH START-UP REPORT

I. PropTech
Start-up

1. AKTUELLE ZAHLEN & FAKTEN ZU PROPTECH START-UPS IN DEUTSCHLAND

1.1	Gesamtzahl PropTech Start-ups Deutschland	1
1.2	PropTech Start-ups nach Wertschöpfungsstufen	2
1.3	PropTech Map Germany – Verteilung nach Bundesländern	3
1.4	Top 7 Standorte von PropTech Start-ups nach Städten	4
2.	ERWEITERTE ANALYSE ZU PROPTECH START-UPS	
2.1	Übersicht PropTech-Status in 2023	4
2.2	Mitarbeiterzahl der PropTechs	6

TEIL II: PROPTECH VC REPORT

II. PropTech
VC

3. AKTUELLE ZAHLEN & FAKTEN ZU VC-TÄTIGKEITEN IN DEUTSCHLAND

3.1	Entwicklung des Investitionsvolumens	8
3.2	PropTech-Investments in Deutschland	9
3.3	Überblick über die größten Finanzierungsrunden	11

4. PROPTECH-INVESTOREN

4.1	Arten der PropTech-Investoren	12
4.2	Standorte der PropTech-Investoren	13

	STATEMENTS FÜHRENDER DEUTSCHER PROPTECH-VCs	15
--	--	-----------

5.	AUSBLICK	17
-----------	-----------------	-----------

	WEITERFÜHRENDE QUELLEN/ LISTE	18
--	--------------------------------------	-----------

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 (Gründungsjahr 2013 bis 2023) und sich durch Innovations- und Skalierungspotential auszeichnen. Sie stellen außerdem im Start-up-Bereich eine eigene Investment-Assetklasse für Venture-Capital-Unternehmen dar.

PropTech im Immobilienlebenszyklus

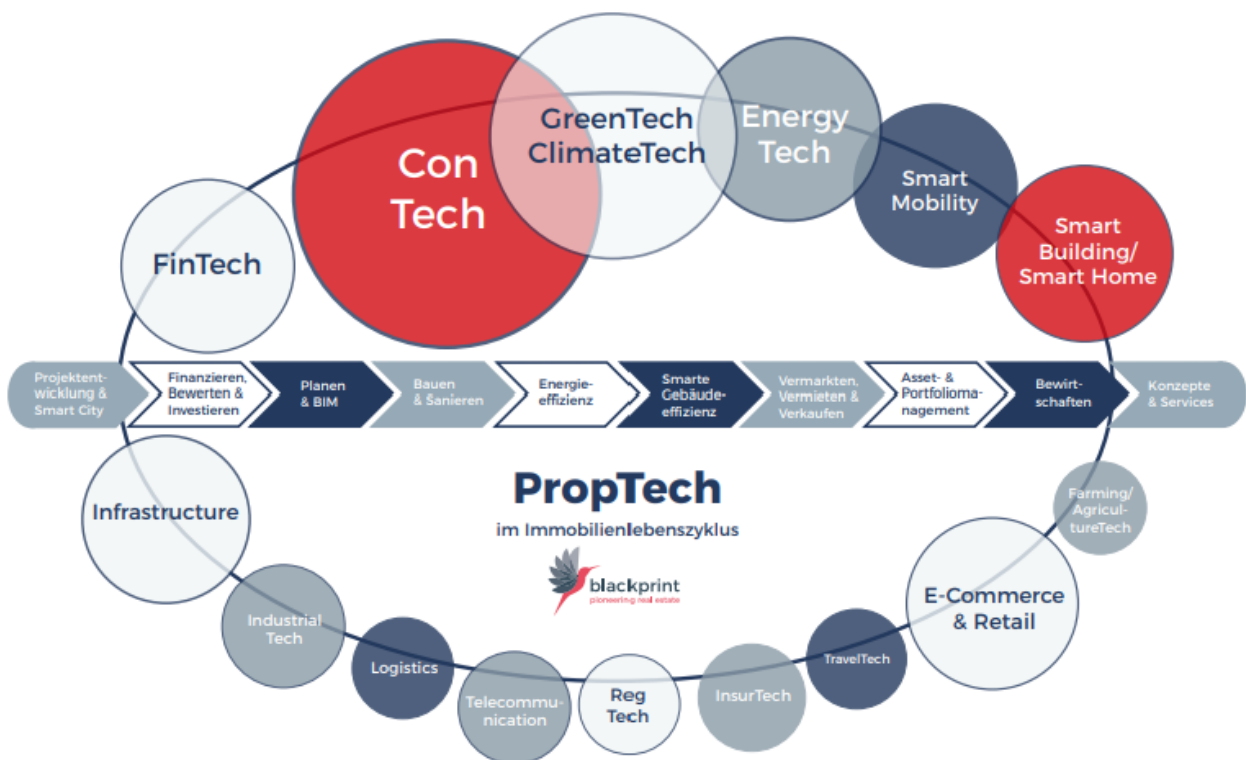


Abbildung 1: PropTech und die Überschneidung zu anderen Tech-Sektoren

MANAGEMENT SUMMARY

Der deutsche PropTech Start-up & VC Sektor

[Gesamtzahl deutscher PropTech Start-ups & nach Wertschöpfungsstufen](#)

In Deutschland sind zur ersten Jahreshälfte 2023 insgesamt **803 PropTech Start-ups** aktiv. Mit **70 Neugründungen** seit Jahresbeginn liegt die Quote der PropTech-Neugründungen bereits zum Halbjahr fast auf Gesamtvorjahresniveau.

[Wertschöpfungsstufen deutscher PropTech Start-ups](#)

Wie im Vorjahr ist für **knapp ein Drittel aller PropTech Start-ups die Planungs-, Errichtungs- und Revitalisierungsphase** im Fokus. Die deutliche **Relevanzsteigerung von Energie- & Gebäudeeffizienz** wird an gestiegener Anzahl in dieser Wertschöpfungsstufe tätiger PropTechs ablesbar.

[Standorte deutscher PropTech Start-ups](#)

Berlin ist und bleibt mit ¼ die PropTech-Hauptstadt in Deutschland. Die **A-Städte** des deutschen Immobilienmarktes sind nach wie vor **dieselben Top 7-Standorte für PropTech Start-ups.**

[Wirtschaftliche Schiefagen & Marktabgänge](#)

Bereits zum Halbjahr 2023 sind **>55% mehr PropTechs in wirtschaftlicher Schieflage** als im Gesamtjahr 2022. 2023 wird vermutlich **Negativ-Spitzenreiter in puncto Marktabgängen** von PropTechs.

[Mitarbeiterzahl deutscher PropTech Start-ups](#)

Knapp 2/3 aller deutschen PropTech Start-ups hat **maximal zehn Beschäftigte.** Gleichzeitig steigt der Anteil der PropTech Start-ups mit großer Belegschaft, was den zunehmenden Reifegrad im PropTech Sektor unterstreicht.

[Investitionsvolumen im deutschen PropTech-Sektor](#)

Im ersten Halbjahr 2023 wurden **643,98 Millionen Euro**, also bereits **83,8% des Rekord-Investitionsvolumen vom Vorjahr** in durchschnittlich höheren Runden in deutsche PropTechs investiert.

Early Stage PropTechs tun sich nachweisbar schwer mit Zugang zu Wachstumskapital.

[PropTech-Investments in Deutschland](#)

Energieeffizienz ist die neue „Lieblingskategorie“ der PropTech-Investoren. Das **höchste Investitionsvolumen** (über 83% des Gesamtanteils), die **meisten Investments** (über 1/3 von 28 Runden insgesamt) und 5 von 8 der höchsten Finanzierungsrunden für die erste Jahreshälfte 2023 sichern sich PropTechs der Kategorie „Energieeffizienz“.

Münchener PropTechs sichern sich im ersten Halbjahr 2023 die **meisten Investments (9).**

[Aktive PropTech-Investoren in Deutschland](#)

Die **aktivsten PropTech-Investoren** sind nach wie vor **allgemeine VCs.**

Der Anteil an **strategischen Investoren** und **PropTech-VCs steigt** im Vergleich zum Vorjahr deutlich an, während sich die **Quote der Business Angels verringert.**

2/3 aller Investoren für deutsche PropTech Start-ups in der ersten Jahreshälfte 2023 haben ihren **Sitz in Deutschland**, gefolgt von Investment-Gesellschaften aus den **USA (15%).** Investoren aus **UK** müssen sich erstmalig den **dritten Platz mit Frankreich** teilen (**je 5%).**

TEIL I. PROPTech START-UP REPORT

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

Seit Gründung in 2016 analysiert blackprint den PropTech-Sektor. Dabei werden digitale Lösungs- und innovative Geschäftsmodellanbieter in der proprietären Datenbank gespeichert, laufend beobachtet und analysiert.

1.1 Gesamtzahl PropTech Start-ups Deutschland

Der Vergleich der jährlichen Gesamtanzahlen aktiver PropTech-Unternehmen verdeutlicht die Entwicklungen im PropTech-Sektor. Die Informationen in diesem Abschnitt stammen aus den jeweils zum Ende der Vorjahre von blackprint veröffentlichten Gesamtzahlen. Eventuelle nachträgliche Erkenntnisse sind dabei nicht berücksichtigt.

803 PropTech Start-ups sind zum 30.06.2023 in Deutschland aktiv.

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Entwicklung der Anzahl an aktiven Start-ups aus Bau- und Immobiliensektor im Jahresverlauf seit 2019 bis 2023.

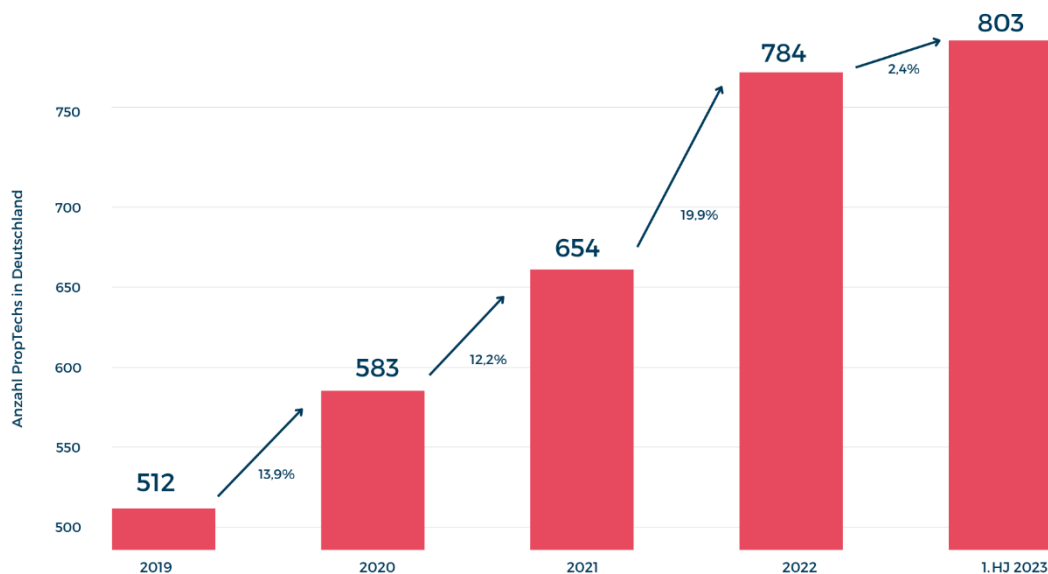


Abbildung 2: Gesamtanzahl aktiver PropTech Start-ups in Deutschland

In Deutschland sind zum 30.06.2023 insgesamt 803 aktive PropTech Start-ups und damit 19 bzw. 2,4% mehr bekannt als noch vor einem halben Jahr zum 31.12.2022.

Im zweiten Kapitel „Erweiterte Analysen zu PropTech Start-ups“ werden die aktuellen Zahlen rund um die Neugründungen gezeigt sowie PropTechs, die in eine wirtschaftliche Schieflage geraten sind (Status: „Schwebend“) oder durch Löschung vom Markt abgegangen sind (Status: „Passiv“).

1.2 PropTech Start-ups nach Wertschöpfungsstufen

Die 803 in Deutschland aktiven PropTech Start-ups bieten innovative Lösungen für alle Wertschöpfungsstufen von Immobilien.

Die Zuordnung dieser Unternehmen zu einer bestimmten Hauptkategorie ermöglicht eine Betrachtung des Digitalisierungs-Fortschritts einzelner Wertschöpfungsstufen der Bau- und Immobilienwirtschaft.

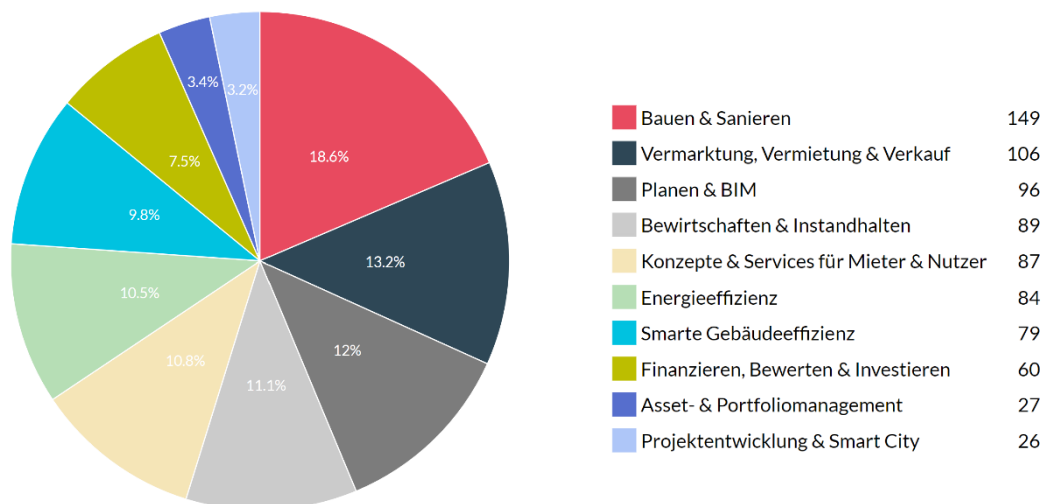


Abbildung 3: Einteilung aktiver PropTech Start-ups in Wertschöpfungsstufen

Die meisten PropTechs in Deutschland befinden sich – wie bereits im Vorjahr – in der Kategorie „Bauen & Sanieren“. Mit 18,6% ist der Anteil an der Gesamtzahl gegenüber 2022 leicht gesunken (2022: 18,8%).

Die Wertschöpfungsstufe rund um Vermarktung, Vermietung oder Verkauf von Immobilien bleibt unverändert auf dem zweiten Platz. Auch hier ist der Anteil von 14,4% in 2022 auf 13,2% zur ersten Jahreshälfte 2023 etwas geringer.

„Planen & BIM“ sichert sich in diesem Jahr den dritten Platz (12%). Gemeinsam mit „Bauen & Sanieren“ sind nach wie vor über 30% aller deutschen PropTech Start-ups in der Planungs- und Errichtungs- bzw. Revitalisierungsphase tätig.

Etwa 1/3 aller deutschen PropTech Start-ups sind in der Planungs-, Errichtungs- und Revitalisierungsphase tätig.

Besonders spannend zu sehen sind die Auswirkungen der Krisenlage und daraus entstehender Bedürfnis- und Nachfragelagen: Immer relevanter werden die Bereiche rund um Energieeffizienz und Smart Building. In der Analyse macht sich dies anhand folgender Werte erkennbar: die Anzahl an PropTechs im Bereich „Energieeffizienz“ ist von 8,5% in 2022 auf 10,5% in 1.HJ/ 2023 gestiegen. Die Anzahl der PropTechs in der Wertschöpfungsstufe „Smarte Gebäudeeffizienz“ von 8,8% in 2022 auf 9,8% in 1.HJ/ 2023. Die Nachfrage nach effizienzsteigernden und nachhaltigen Lösungen in der Bau- und Immobilienbranche wird an der gestiegenen Anzahl digitaler Lösungsanbieter, die ihr Geschäftsmodell darauf auslegen, deutlich. Im Vergleich zu 2021, also vor Ausbruch von Ukraine- und Energiekrise und vor dem Wirksamwerden verschärfter EU-Regulatorik, als 9,2% aller PropTechs in der Wertschöpfungsstufe Energie- & Gebäudeeffizienz tätig waren, ist die Anzahl um 11,1 Prozentpunkte auf 20,3% zum Ende des 1. Halbjahres 2023 angewachsen.

Die vorherig am schwächsten von PropTechs adressierten Wertschöpfungsstufen „Asset- & Portfoliomanagement“ sowie „Projektentwicklung & Smart City“ bleiben auf den Schlussplätzen.

1.3 PROPTech MAP GERMANY

Verteilung der aktiven PropTechs nach Bundesländern und Metropolregionen

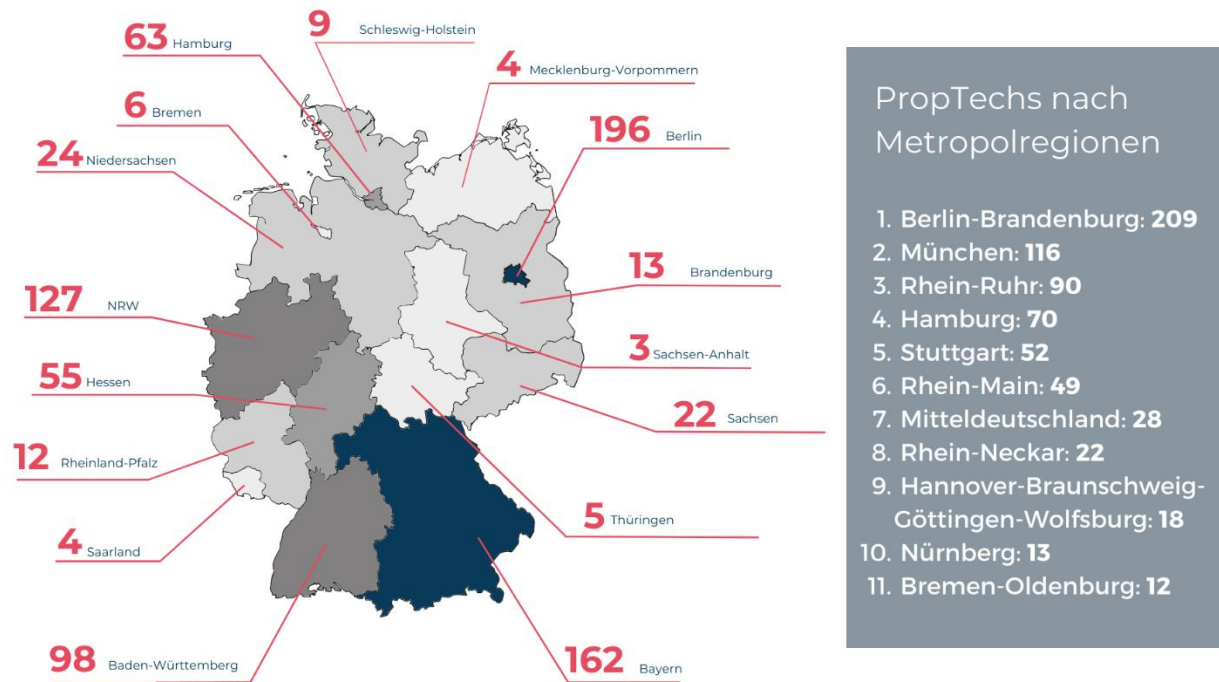


Abbildung 4: Verteilung der PropTechs nach Bundesländern und Metropolregionen

Die PropTech Map veranschaulicht die Verteilung der 803 aktiven PropTech Start-ups auf die 16 deutschen Bundesländer. Wie bereits im Vorjahr weist Deutschland eine Ungleichverteilung der PropTech Start-ups auf. Dabei wird deutlich, welche Bundesländer attraktive Standorte und hohes Innovationspotential für PropTechs aufweisen.

Die Top-Bundesländer bleiben im Vergleich zu 2022 unverändert im Ranking. Berlin ist nach wie vor die Nummer 1: Knapp $\frac{1}{4}$ der deutschen PropTech Start-ups sind in Berlin ansässig (24,4% bzw. 196 von 803)

162 PropTechs bzw. 20,2% der deutschen PropTechs sind in der ersten Jahreshälfte in Bayern mit Hauptsitz vertreten. Es folgen Nordrhein-Westfalen (127 bzw. 15,8%) und Baden-Württemberg (98 bzw. 12,2%).

Berlin ist (und bleibt) stärkstes Bundesland, gefolgt von Bayern und NRW.

Berlin-Brandenburg bleibt auch die stärkste Metropolregion für PropTech Start-ups, gefolgt von München und Rhein-Ruhr.

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

Wie bereits im Vorjahr stellen die deutschen Top-Immobilienmärkte Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart die wichtigsten Standorte für PropTechs gemessen an der Zahl der dort ansässigen Start-ups. Insgesamt 455 bzw. 56,7% aller deutschen PropTech Start-ups sind in den Top 7-Städten zu Hause. Im Vergleich zu 2022 ist dieses Verhältnis kaum gesunken (58,0%).

Berlin ist nach wie vor Spitzenreiter: 24,4% der deutschen PropTech Start-ups haben ihren Hauptsitz im Berliner Stadtgebiet, auch wenn dieser Wert gesunken ist (2022: 25,8%). München als beliebter Innovationsstandort verteidigt erfolgreich den zweiten Platz. 11,8% der deutschen Bau- und Immobilien-Start-ups sind dort ansässig (2022: 11,7%). Auch Hamburg bleibt unverändert auf dem dritten Platz – wie bereits in 2022 haben dort in der ersten Jahreshälfte 2023 7,8% aller PropTechs ihren Hauptsitz.

Köln (4,0%) überholt Stuttgart (3,7%) und sichert sich den vierten Rang. Das deckt sich mit neuesten Erkenntnissen, dass Köln immer relevanter für das deutsche Start-up-Ökosystem wird.¹ Frankfurt ist mit 3,1% auf Platz 6 und Düsseldorf weiterhin mit 1,7% auf Platz 7.

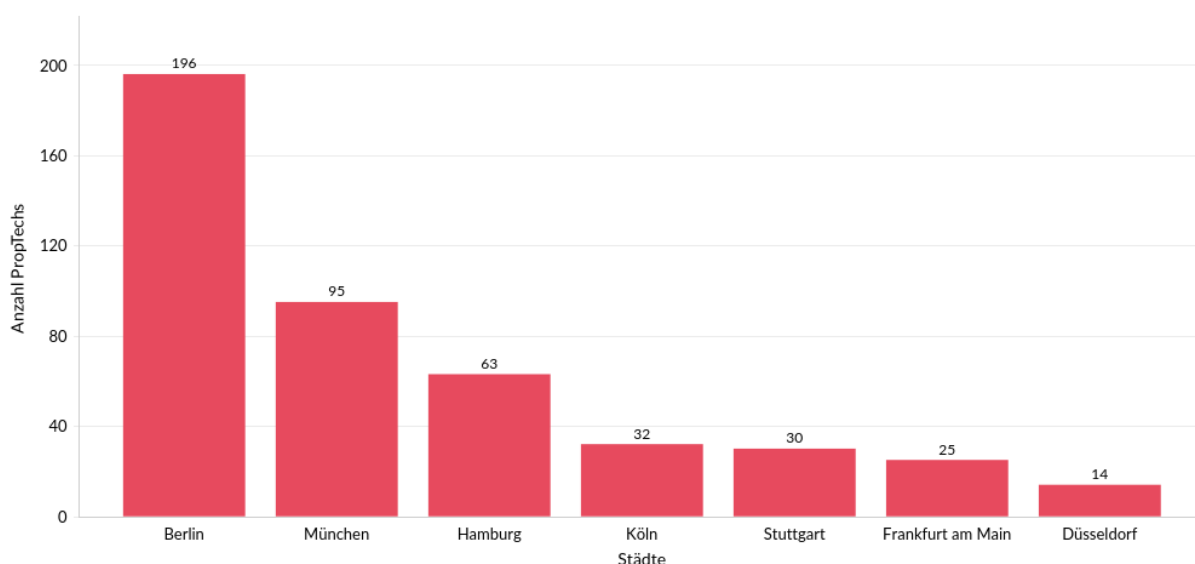


Abbildung 5: PropTech Start-ups mit Sitz in den Top 7-Standorten

Die A-Städte des deutschen Immobilienmarkts bleiben dieselben Top 7-Standorte für PropTech-Start-ups.

2. ERWEITERTE ANALYSE ZU PROPTech START-UPS

2.1 Übersicht PropTech-Status in 2023

Dieses Kapitel betrachtet den PropTech Sektor detailliert und clustert die Analyse der PropTech Start-ups nochmals detaillierter. Von den aktiven Start-ups wird bewusst der Neugründungsanteil 2023 betrachtet. Zusätzlich erfolgt die Analyse der Unternehmen, die vom Markt final abgehen sowie solcher, die offiziell vermeldet in wirtschaftlicher Schieflage sind.

¹ [VC-Magazin \(08/2023\): Domstadt liegt bei Start-ups im Trend.](#)

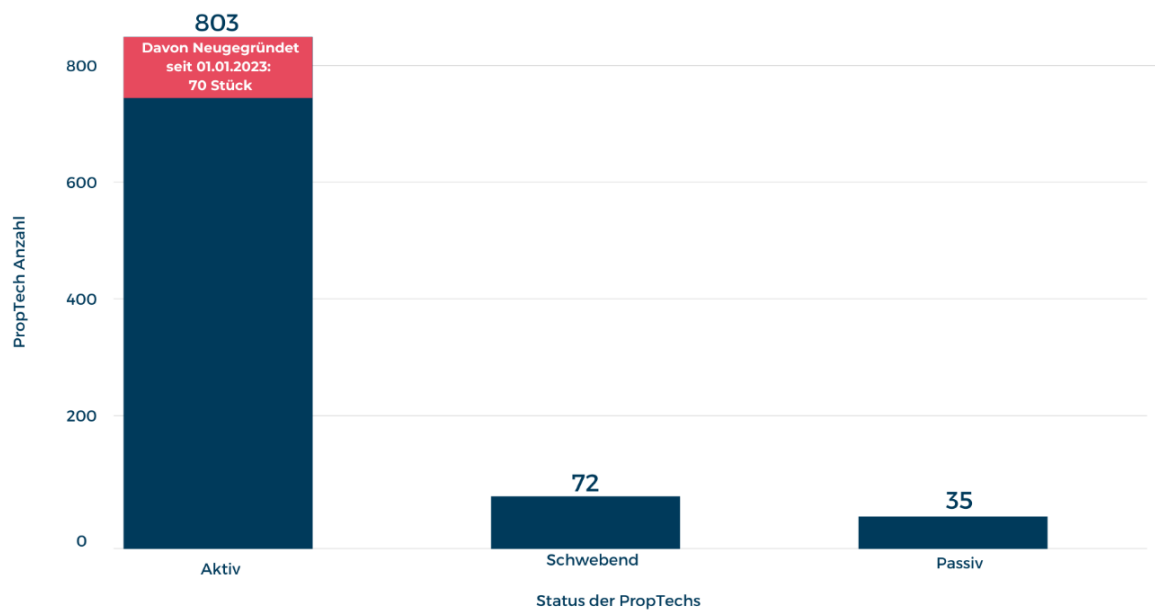


Abbildung 6: Status deutscher PropTech Start-ups

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

Zur Stichtagsbetrachtung vom 30.06.2023 sind von den mit Hauptsitz Deutschland insgesamt 803 wirtschaftsaktiven PropTech Start-ups 70 Unternehmen seit dem 01.01.2023 neu gegründet und demnach in dieser Auflistung neu angeführt. Die Analyse der Neugründungsquote zeigt, dass diese mit 8,7% bereits fast das Gesamtjahresniveau des vorigen Jahres (9,3%) erreicht hat. Die absolute Zahl an Neugründungen ist mit 70 – nur in der ersten Jahreshälfte 2023 – vergleichbar hoch mit der Anzahl der Neugründungen im gesamten Vorjahr 2022 (73). Es darf also prognostisch angenommen werden, dass sich auch zum Jahresende 2023 weiterhin ein deutliches Wachstum – und eben keine Stagnation des PropTech-Wachstums abzeichnen wird. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird die Gesamtanzahl der Neugründungsquote zum Jahresende 2023 den steigenden Bedarf bzw. die steigende Nachfrage² nach PropTech Lösungen widerspiegeln.

Der Anteil der deutschen PropTech Start-ups, die zwischen 2013 und 2023 gegründet wurden und sich zum Stichtag in einem Insolvenzverfahren oder in Liquidation befinden – sprich als „Schwebend“ markiert werden – liegt bei 72 bzw. 7,9% gemessen am Anteil aller bekannten PropTech Start-ups. Davon erhielt der Großteil allein im 1. Halbjahr 2023 diesen Status (28 PropTech Start-ups bzw. 38,9% von Gesamt). Die Marktsituation für PropTechs ist deutlich schlechter, denn dies bedeutet allein zum Halbjahr 2023 bereits ein 55,6%iges Negativwachstum gegenüber 2022, als insgesamt 18 PropTechs in wirtschaftliche Schieflage gerieten. 2021 waren es nur 10.

Die Zahl der als „passiv“ gekennzeichneten PropTech Start-ups, im Sinne des Marktabgangs durch Löschung, beläuft sich auf 35. Das entspricht 3,8% im Vergleich zur Gesamtzahl bekannter PropTech

² Vgl. [PropTech Germany Studie 2023](#).

Start-ups in Deutschland. Von diesen 35 sind 7 (= 20,0%) in 2021 gelöscht worden. In 2022 sind 13 PropTech Start-ups vom Markt abgegangen (37,1%). In 2023 sind bereits zum Halbjahr 7 Unternehmen passiv gemeldet worden, so dass prognostisch 2023 vermutlich das negative Spitzenreiterjahr bzgl. Marktabgängen wird.

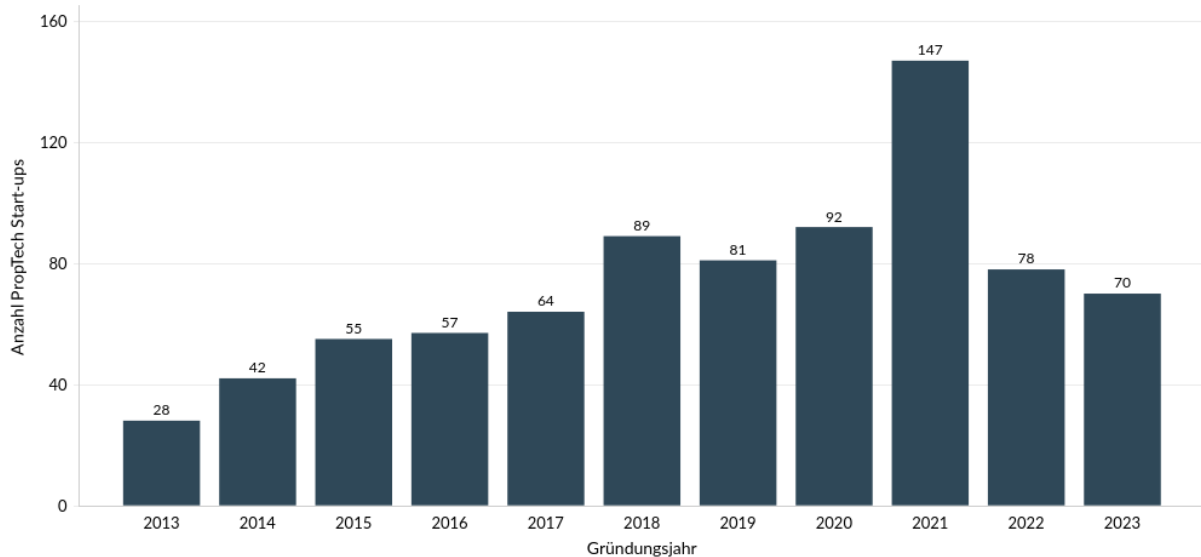


Abbildung 7: Gründungsjahre der in Deutschland aktiven PropTech Start-ups

Im 1. Halbjahr 2023 sind bereits fast so viele PropTechs neugegründet worden wie im Gesamtjahr 2022.

Bereits zum Halbjahr sind bereits >55% mehr PropTechs in wirtschaftlicher Schieflage als im Gesamtjahr 2022.

2023 wird vermutlich Negativ-Spitzenreiter in puncto Marktabgängen von PropTechs.

2.2 Mitarbeiterzahl der PropTech Start-ups

Im letztjährigen Halbjahres-Report 2022 wurde zum ersten Mal Auswertungen zu den Mitarbeiterstaffeln deutscher PropTech Start-ups vorgenommen. Anhand offizieller Meldungen bzw. eigener Marktforschung werden die Mitarbeiterzahlen von PropTech Start-ups analysiert.

Die Auswertungen dieses Wachstums- und Entwicklungsindikators zeigen weiterhin, dass die Anzahl der PropTech Start-ups sinkt, je größer die Mitarbeiter-Kategorie ist. Demnach haben die meisten PropTech Start-ups (41,1%) kleine Teams bis zu 5 Beschäftigte. Danach folgt die Teamgröße bis 10 Mitarbeiter (22,9%). 64,0% der PropTech Start-ups haben maximal 10 Mitarbeitende. Im Vergleich: In 2022 war die Quote mit 68,3% höher. Da die Zunahme der Mitarbeiteranzahl ein Hinweis auf den gestiegenen Reifegrad von Lösungen und Unternehmen sein kann, weist dieser Indikator auf eine weitere Reifung des PropTech Sektors hin.

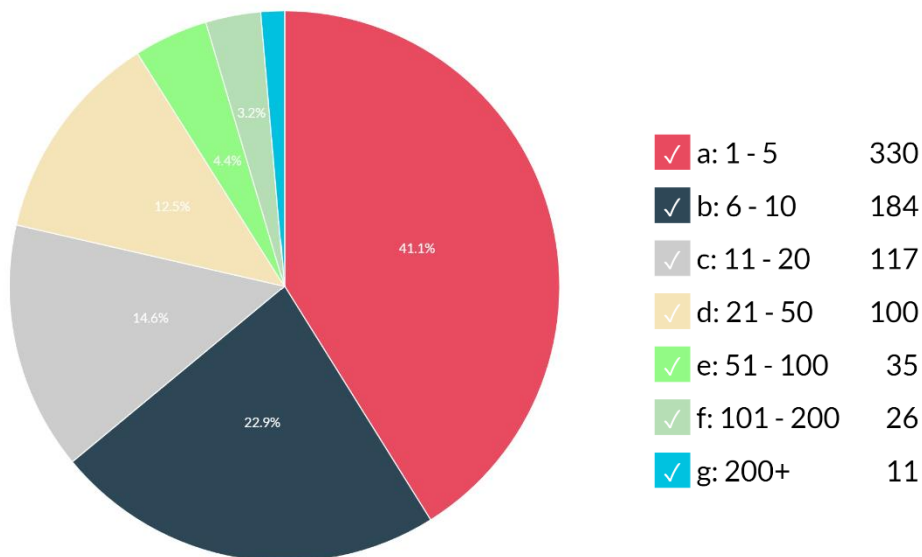


Abbildung 8: Mitarbeiterstaffeln aktiver PropTech Start-ups

Konsequent zeigt die höhere Anzahl der PropTech Start-ups mit mindestens 50 Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung und höheres Reife- bzw. Wachstumspotential.

Der Anteil der PropTech Start-ups mit „51 – 100 Mitarbeitende“ beträgt 4,4% und ist damit höher als im Vorjahr (2022: 3,4%). Ebenso der Anteil der deutschen PropTech Start-ups mit 100 Beschäftigten oder mehr ist mit 4,6% in der ersten Jahreshälfte 2023 höher als in 2022 (ca. 4%).

Der Großteil aller deutschen PropTech Start-ups hat nach wie vor bis zu 10 Mitarbeitende (64,0%). Gleichzeitig steigt der Anteil der PropTech Start-ups mit großer Belegschaft.

Teil II. PropTech VC Report

3. AKTUELLE ZAHLEN & FAKTEN ZU VC-TÄTIGKEITEN IN DEUTSCHLAND

Im Zuge der Datenpflege und Marktrecherche erfasst blackprint öffentlich bekannte bzw. bei blackprint durch eigene Datenerhebung bekanntgemachte Investments in der nationalen und internationalen PropTech-Welt. Für diesen Report werden lediglich Investments deutscher PropTech Start-ups in 2023 aufgenommen und analysiert.

Hinweis:

Die blackprint PropTech Reports umfassen Mindestangaben in Bezug auf Volumina. Bei Angaben in den Pressemeldungen wie etwa „einstellige Millionenhöhe“ oder „siebenstelliger Betrag“ wurde beispielsweise die jeweilige Finanzierungsrunde pauschal mit dem niedrig möglichen Wert von einer Millionen Euro gewertet. Abweichungen ergeben sich auch dadurch, dass Finanzierungsrunden ohne Volumenangabe mit null Euro erfasst werden. *Das tatsächliche Finanzierungsvolumen liegt damit deutlich höher.*

3.1 Entwicklung des Investitionsvolumens

2022 war ein Rekordjahr für PropTechs – 767 Millionen Euro konnten in deutsche PropTechs investiert werden. Allein in der ersten Jahreshälfte des Vorjahres waren es bereits über 629 Millionen Euro.

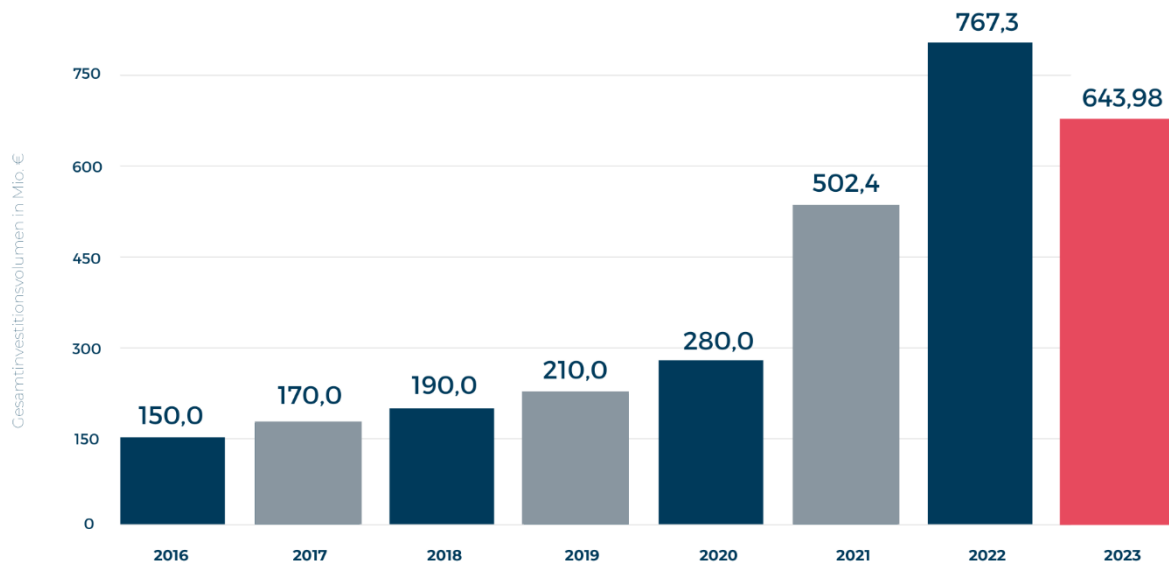


Abbildung 9: Investitionsvolumen PropTechs in Deutschland 2016 - 1.HJ 2023

Abbildung 9 zeigt die deutliche Steigerung der Gesamtinvestitionen in deutsche PropTechs Start-ups. Insbesondere seit der Corona-Pandemie in 2020 steigt die Zahl deutlich an. Das verstärkte Interesse von Wagniskapitalgebern, sich an PropTechs zu beteiligen, lässt sich in den letzten drei Jahren deutlich erkennen.

In der ersten Jahreshälfte 2023 wurden EUR 643,8 Mio. investiert (102,4% von 1HJ / 2022 bzw. 83,8% von der Gesamtsumme in 2022). Diese Summe wird maßgeblich geprägt durch die zwei Mega-Finanzierungsrunden von jeweils EUR 215 Mio. EUR von *Enpal* und *1KOMMA5*, die mit ihren Lösungen zu mehr Energieeffizienz in Immobilien beitragen.

Das Gesamtvolumen teilt sich in 28 Investments auf, was eine durchschnittliche Höhe pro Investment von EUR 23 Millionen bedeutet und damit fast doppelt so hoch ist wie in 2022 (durchschnittlich 12 Millionen Euro in 64 Investments). Dies lässt auf einen gereiften PropTech-Markt mit effizienzsteigernden und skalierbaren Lösungen schließen, zeigt aber auch den erheblich schwierigeren Zugang von Early Stage PropTechs zu Wagniskapital.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden insgesamt 643,98 Millionen Euro in deutsche PropTechs investiert. Mit ca. 23 Millionen Euro ist das durchschnittliche Finanzierungsvolumen pro PropTech fast doppelt so hoch wie letztes Jahr.

Während für skalierbare Lösungen großvolumig Wagniskapital zur Verfügung steht, zeigt die Analyse den erheblich schwierigeren Zugang von early-stage PropTechs zu Wachstumsfinanzierungen.

3.2 PropTech-Investments in Deutschland

Nach Wertschöpfungsstufen

Das gesamte Investitionsvolumen von rund 644 Millionen Euro in der ersten Jahreshälfte 2023 wird auf die einzelnen Wertschöpfungsstufen verteilt.

	WERTSCHÖPFUNGSSTUFEN	INVESTITIONSVOLUMEN IN MIO. EURO	ANZAHL DER INVESTMENTS
1	Energieeffizienz	535,58	10
2	Bauen & Sanieren	45,60	6
3	Smarte Gebäudeeffizienz	22,30	4
4	Vermarktung, Vermietung & Verkauf	20,00	2
5	Finanzieren, Bewerten & Investieren	9,00	2
6	Projektentwicklung & Smart City	6,50	1
7	Konzepte & Services für Mieter & Nutzer	5,00	2
8	Asset- & Portfoliomanagement	n.a.	1
	Gesamt	643,98	28

Abbildung 10: PropTech-Investments im 1.HJ 2023 nach Wertschöpfungsstufen

Die Kategorie „Energieeffizienz“ ist Spitzenreiter für Investments – sowohl in der Anzahl der getätigten Investments als auch im Volumen in 2023. Über 83% des gesamten Kapitals für deutsche PropTechs fließt in PropTechs dieser Kategorie. Zum Vergleich: Letztes Jahr waren es nur 29,2 Millionen Euro, d.h. 3,8% für Energieeffizienz-PropTechs. Außerdem ist mehr als jedes dritte Investment (35,7%) in diesem Bereich getätigt worden.

Durch die gestiegenen Gas- und Energiepreise und die erhöhten Anforderungen sowie politischen und marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für mehr Nachhaltigkeit im Bau- und Immobiliensektor stellen diese schnellwachsenden Energieeffizienz-Unternehmen attraktive Lösungen für Nutzer und lukrative Geschäftsmodelle mit hohem Potential für Investoren dar. Danach folgt mit 45,6 Millionen Euro und sechs Investments die Kategorie „Bauen & Sanieren“, in der sich die meisten aktiven PropTechs befinden. Bereits im Vorjahr verzeichnete diese Wertschöpfungsstufe die meisten Investments. Dies ist ebenfalls auf den durch Regulatorik getriggerten Nachhaltigkeitsdruck des Bausektors zurückzuführen.

„Energieeffizienz“ ist die neue Lieblingskategorie für PropTech-Investoren: Sowohl das höchste Finanzierungsvolumen (EUR 535,6 Mio.) als auch die meisten Investments (10).

„Bauen & Sanieren“ folgt auf Platz zwei mit EUR 45,6 Mio. bei sechs Investments.

Nach Stages

Je nach Reifegrad der Start-ups wird in verschiedenen Finanzierungsphasen unterschieden.³

Es wurden für 2023 bisher insgesamt 28 Investments für deutsche PropTechs identifiziert, wovon bei sechs Investments keine genaue Höhe öffentlich bekannt ist. Daher wurden diese mit „n.a.“ bzw. „0 €“ bewertet. Die in dem Report erfassten Investments sind also in der Realität höher.

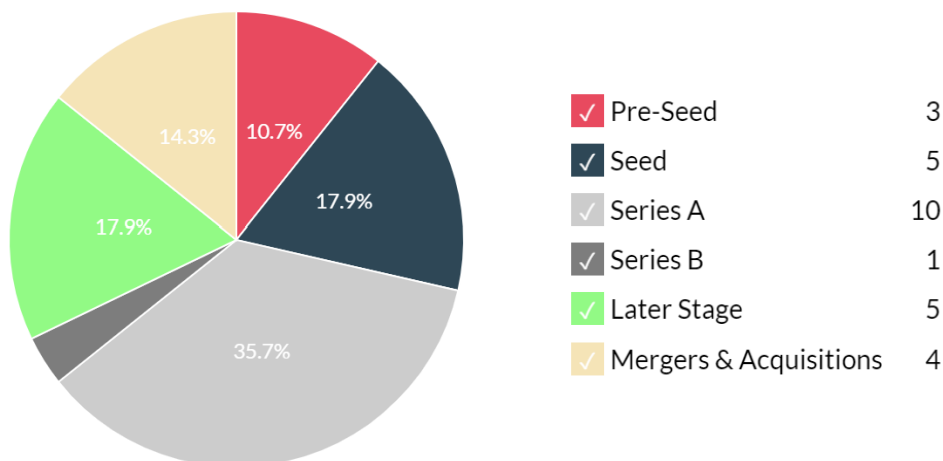


Abbildung 11: PropTech-Investments nach Stages 2023

Die vorstehenden Abbildungen zeigen die Investments in deutsche PropTechs nach Stages in der ersten Jahreshälfte 2023.

³ [blackprint PropTech VC Report \(2021/ 2022\)](#).

Es wurden im ersten Halbjahr 2023 insgesamt 28 Investments in deutsche PropTechs getätigt, wovon der Großteil mit 24 „klassische“ Finanzierungsrunden und die restlichen vier Zusammenschlüsse und Übernahmen (Mergers & Acquisitions) waren.

Im Gegensatz zu den Vorjahren entfallen die meisten Investments nicht mehr auf die frühphasige Seed-Stage (in 2022: 32,8%), sondern in Series A. Mehr als ein Drittel aller getätigten Investments sind dort wiederzufinden. Diese Phase lässt sich durch einen gewisse Reifegrad der Start-ups, häufig mit einer etablierten Kundenbasis und wiederkehrenden Umsätzen charakterisieren. In den meisten Fällen haben Series-A-Start-ups ein innovatives Geschäftsmodell entwickelt und eine vielversprechende Technologie aufzuweisen. In 2022 waren 25% aller Investments Series A und damit deutlich niedriger als im ersten Halbjahr 2023.

Auch die Frühphasen Pre-Seed und Seed waren in 2022 mit 46,9% knapp 20 Prozentpunkte höher als in 2023. Im Gegensatz dazu fanden Later-Stage Investments in 2023 mit 17,6% erheblich häufiger statt als in 2022 (1,6%). Der Anteil der M&A-Aktivitäten ist im Jahresvergleich mit jeweils über 14% fast gleich hoch.

Im 1. HJ 2023 gab es insgesamt 28 Investments für deutsche PropTechs, wovon 24 klassische Finanzierungsrunden und vier Zusammenschlüsse oder Übernahmen (M&A) waren.

Der gestiegene Reifegrad der deutschen PropTech-Szene lässt sich in der Verteilung der Finanzierungs-Stages erkennen: Deutlich geringerer Anteil der frühphasigen Investments bei gleichzeitig gestiegener Quote von Later-Stage Finanzierungen.

3.3 Überblick über die größten Finanzierungsrunden

	PropTechs	Finanzierungsrunde in Mio. Euro	Wertschöpfungsstufe
1	1KOM MA5°	215,00	Energieeffizienz
2	Enpal .	215,00	Energieeffizienz
3	tado°	55,00	Energieeffizienz
4	ToolTime	30,00	Bauen & Sanieren
5	McMakler	20,00	Vermarktung, Vermietung & Verkauf
6	sunvigo	20,00	Energieeffizienz
7	enter	19,40	Energieeffizienz
8	aedifion	12,00	Smarte Gebäudeeffizienz

Abbildung 12: Top-Finanzierungsrunden deutscher PropTechs im 1. HJ 2023

Abbildung 12 zeigt die größten Finanzierungsrunden im deutschen PropTech-Markt in der ersten Jahreshälfte 2023, die alle mindestens im zweistelligen Millionenbereich liegen.

Diese acht Investments im ersten Halbjahr haben kumuliert ein Volumen von 586,4 Mio. EUR und machen somit über 91% (!) der gesamten PropTech-Investitionen im ersten Halbjahr 2023 aus. Interessanterweise ist der Großteil der höchsten Finanzierungsrunden (5 von 8) in 2023 in PropTechs der Kategorie „Energieeffizienz“, wohingegen keine einzige in den Top-Finanzierungsrunden letztes Jahr war.

Die Top-Finanzierungsrunde von 300 Millionen Euro (Heimkapital) in 2022 konnte zwar nicht ansatzweise übertroffen werden.⁴ Allerdings sind im ersten Halbjahr 2023 zwei Investments im dreistelligen Millionenbereich.

Bis auf *aedifion* mit 12 Millionen Euro-Finanzierung (Köln), haben alle PropTechs mit Top-Finanzierungsrunden ihren Hauptsitz in Berlin, München oder Hamburg. Dies verdeutlicht die Relevanz der vier größten Städte Deutschlands für den PropTech-Markt.

Auch hier ist „Energieeffizienz“ Spitze; Die meisten der Top-Finanzierungsrunden fanden in diesem Bereich statt.

Erstmalig gab es in einer Jahreshälfte mehr als ein Investment im dreistelligen Millionenbereich.

4. PROPTECH-INVESTOREN

4.1 Arten der PropTech-Investoren

Investoren von PropTechs lassen sich in acht unterschiedliche Kategorien unterteilen, wie Abbildung 13 illustriert.⁵

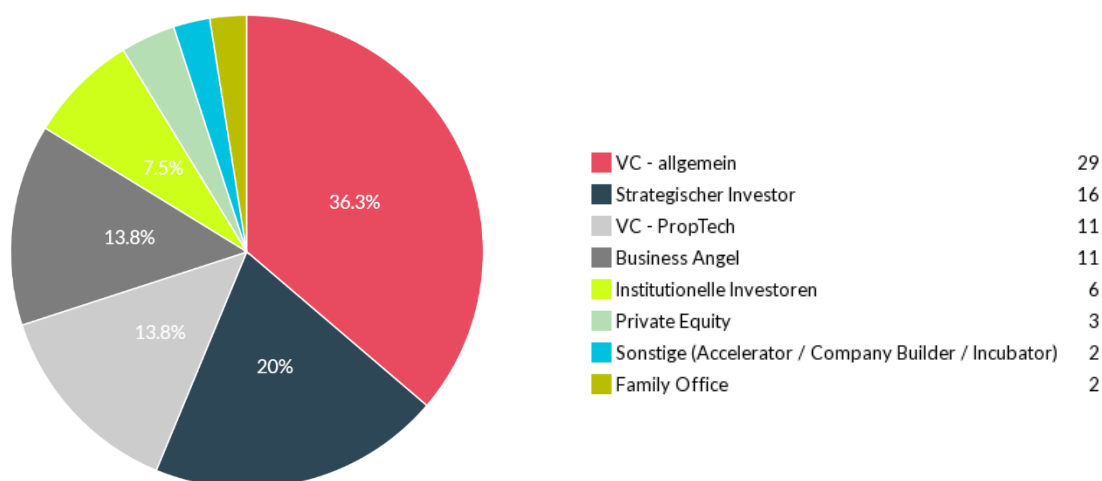


Abbildung 13: Arten der PropTech-Investoren

⁴ [blackprint PropTech Report 2022](#).

⁵ [blackprint PropTech VC Report \(2021/2022\)](#).

In der ersten Jahreshälfte von 2023 beteiligen sich insgesamt 80 Investoren an PropTechs mit Sitz in Deutschland. Analog zum Vorjahr 2022 bilden zum 30.06.2023 allgemeine VCs die größte Investoren-Klasse für deutsche PropTechs (36,25% vs. 38,6% in 2022).

Im Gegensatz zu 2022 folgen nicht mehr Business Angels auf dem zweiten Platz, sondern Strategische Investoren. Ihr Anteil von 20% ist gegenüber zum Vorjahr deutlich gestiegen (2022: 14%).

Den dritten Platz teilen sich PropTech-VCs und Business Angels mit jeweils 13,75%. Der Anteil der Business Angels in 2022 von 17% ist ein halbes Jahr später auf 13,75% gesunken. Gleichzeitig ist ein deutlicher Anstieg von PropTech-VCs von 8,2% am Gesamtanteil in 2022 auf 13,75% zu verzeichnen.

Das Investitionsvolumen der einzelnen Finanzierungsrunden steigt und demnach investieren seit letztem Jahr zunehmend „größere“ Investoren, wie VCs oder Strategen in PropTechs.

Wagniskapitalgeber von außerhalb der klassischen Immobilienbranche investieren in den PropTech-Sektor, was an den allgemeinen VCs als aktivste Investorengruppe zum zweiten Mal hintereinander deutlich wird. Der gesteigerte Anteil der spätphasigen Runden in 2023 und das höhere Volumen pro Investment kann als Indiz interpretiert werden, dass der Reifegrad im PropTech-Segment steigt.

Die aktivsten PropTech-Investoren sind – wie bereits in 2022 – allgemeine VCs.

Der Anteil an strategischen Investoren und PropTech-VCs steigt im Vergleich zum Vorjahr deutlich an, während sich die Quote der Business Angels verringert.

4.2 Standorte der PropTech-Investoren

Woher kommen die Investoren deutscher PropTechs?

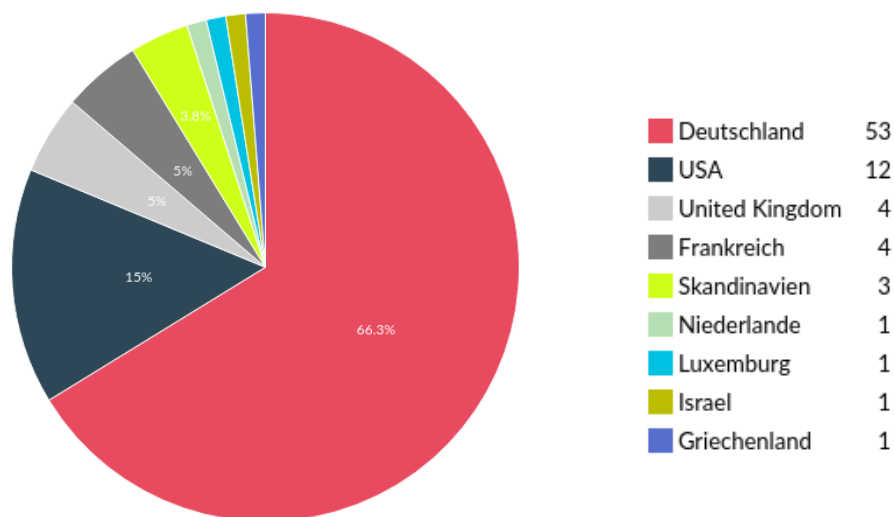


Abbildung 14: Standorte der Investoren, die im 1. HJ 2023 in deutsche PropTechs investiert haben

Die meisten PropTech-Investoren für deutsche PropTechs haben – wie bereits in den Vorjahren – ihren Hauptsitz in Deutschland (66,3%). Letztes Jahr sind 71,6% aller Investoren für deutsche PropTechs aus der DACH-Region gekommen. Interessant ist, dass in 2023 keine Investoren aus der Schweiz oder Österreich in dieser Auflistung zu finden sind, wohingegen sie letztes Jahr in den Top 5 vertreten waren. Demnach ist der Anteil ausländischer Investoren außerhalb der DACH-Region im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Investoren aus den USA folgen wie in 2022 auf den zweiten Platz. Dabei ist der Anteil marginal gestiegen (2023: 15% vs. 2022: 14,5%).

Analog zu 2022 folgen Investoren mit Sitz im United Kingdom (5%), müssen diesen Rang allerdings erstmalig mit französischen Investmentgesellschaften teilen. Auf Platz 5 kommen Investoren aus Skandinavien, wovon jeweils ein Investor aus Dänemark, Finnland und Schweden vertreten ist. Die restlichen Investoren kommen aus Israel, Niederlande, Griechenland und Luxemburg mit jeweils 1,25%.

Der Top-Standort, in dem Investoren deutscher PropTechs ansässig sind, ist Berlin (15 Investoren bzw. 18,75%). Danach folgen Investoren aus München und Kalifornien (jeweils 7 Investoren bzw. 8,75%). Interessant ist, dass mehr Investoren aus San Francisco, Los Angeles und dem Silicon Valley kommen als deutsche PropTech-Investoren aus Köln, Hamburg, Stuttgart oder Frankfurt am Main. Die europäischen Finanz-Metropolen Paris und London finden sich in den Top 10 wieder, genau wie der global renommierte Investment-Standort New York. Insgesamt kommen 20,0% aller in 2023 bisher aktiven Wagniskapitalgeber aus dem englischsprachigen Raum.

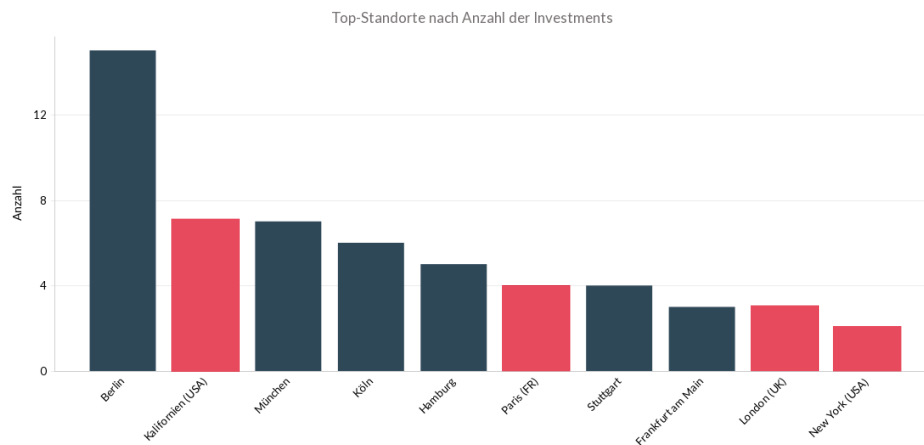


Abbildung 15: Top-Standorte der Investoren, die 2023 in deutsche PropTechs investiert haben

2/3 aller PropTech-Investoren kommen aus Deutschland, gefolgt von Investoren mit Sitz in den USA (15%). UK muss sich erstmalig den dritten Platz mit Frankreich teilen (jeweils 5%).

Die internationalen Metropolregionen Kalifornien (USA), Paris (FR), London (UK) und New York (USA) sind Standorte, in denen deutsche PropTech-Investoren ansässig sind.

Statements führender deutscher PropTech-VCs zu den Investments-Entwicklungen der deutschen PropTech-Szene

Wie schätzen führende deutsche PropTech Wagniskapitalgeber die aktuelle Lage im PropTech Sektor ein?

Der beste Zeitpunkt zu investieren ist jetzt - und „grün“ bringt starke Chancen

"Aus unserer Perspektive ist es [...] sinnvoller als jemals zuvor, in Prop-/ConTech-Themen zu investieren. Wir als Investoren profitieren dabei von stellenweise gesunkenen Markt-Multiples. Für Start-ups und Gründer gilt jedoch nach wie vor: Ein talentiertes Team, das sich mit einem vielversprechenden Thema beschäftigt, wird sein Kapital finden. Generell wird 2023 deutlicher denn je, dass die Immobilienbranche eine zuverlässige digitale Datenbasis und effiziente Prozesse benötigt, um auf die stetig wachsende Anzahl an regulatorischen und anderen Marktveränderungen angemessen reagieren zu können. Insbesondere im Kontext von "grünen Themen" wird das Jahr 2023 voraussichtlich eine Phase stark erhöhter Finanzierungsmöglichkeiten darstellen."

Nikolas Samios – PropTech1

Impact und operative Relevanz bleiben attraktiv

"Für uns ist die Dynamik von Deals auch im Jahr 2023 sehr gut. Wir sehen spannende Lösungen mit Impact und operativer Relevanz, die gute Traktion erhalten. Damit, aber auch mit dem großen Aufhol-Potenzial der Branche bei Effizienz und Nachhaltigkeit, bleibt das Investment-Umfeld weiterhin sehr attraktiv für VCs."

Kai Panitzki – BitStone Capital

Kurzfristig wirksame Lösungen finden Nachfrage und Wagniskapital

"Die Zielkundengruppen in der Immobilienwirtschaft haben durch steigende Zinsen, Lieferengpässe, Personalmangel und Wertverlusten bei energieineffizienten Gebäuden aktuell massive Probleme. Bisher tragfähige Geschäftsmodelle stehen auf der Kippe, [...] ausschließlich kurzfristig für die Bottom Line wirksame bzw. relevante Technologien sind aktuell noch von Interesse. PropTechs sind für Wagniskapitalgeber weiterhin attraktiv, wenn sie Lösungen für die aktuellen Herausforderungen zu bieten haben und trotz Krise weiterhin Nachfrage finden. [...] Die kommenden Jahre werden maßgeblich darüber entscheiden, ob der Turn-Around zur Klimaneutralität in unserer Branche technisch, wirtschaftlich, organisatorisch und mental gelingt. Wir planen, diesen Prozess von der Kapitalgeber-Seite aktiv mitzugestalten und zum Erfolg zu führen."

Christine Damke – BeyondBuild

Auch 2023 dauern Finanzierungsrunden länger, mehr (interne) Bridges weiter notwendig

"Nach dem Einbruch Ende 2022 entspannt sich die Lage im deutschsprachigen Raum wieder etwas, auch wenn das Makro-Umfeld weiterhin schwierig ist. Verglichen mit den Vorjahren hat sich die Zeit bis zum Closing signifikant verlängert und die Anzahl der (internen) Bridge-Runden deutlich erhöht. Hier erwarten wir bis zum Jahresende auch keine wesentliche Verbesserung."

Andreas Winter-Extra – Kompas VC

Regeneration & Suffizienz als notwendige Perspektiven & Geschäftsmodell-Chancen

"VCs leisten mit einem Portfolio von Start-ups einen aktiven Beitrag zur Transformation des Immobilienbestandes. Unser aktuelles Fokusthema ist Regeneration und Suffizienz. [Für das Net-zero Ziel [...] arbeiten wir an effizienteren Lösungen, der Nutzung, nachhaltigen Energieformen und CO2 neutralen Materialien. Dennoch wird zum einen eine Rest-Emission verbleiben, die kompensiert werden muss, zum anderen wird das Thema „negative Emissions“ der neue Wirtschaftsmotor sein. Gerade die Immobilienwirtschaft wird aufgrund der hohen „grauen Emission“ der Bestandsgebäude Lösungen benötigen, die nicht nur net-zero, sondern darüber hinaus regenerativ wirken. „Grün“ kann der Bestand nur werden, wenn wir regenerative und Suffizienz-Themen einbeziehen. Also das begrünte Dach des Mehrfamilienhauses und die kleine Streuobstwiese im Stadtgarten als CO2 Senken kombiniert mit einem stärkeren Sharing Gedanken."

Claudia Nagel – High Rise Ventures

Kriseninvestoren dürfen sich nach Verlangsamung 2024 auf Belohnung freuen

"Im ersten Halbjahr 2023 setzte sich die im Jahr 2022 beobachtete Verlangsamung bei PropTechs fort, insbesondere bei Start-ups in der Wachstumsphase. Die Seed-Runden blieben hingegen weitgehend stabil, insbesondere im Bereich Climate Tech mit Bezug zu Real Estate. "Nice-to-have"-Lösungen, die keine echten Probleme lösen, Kosteneinsparungen oder Effizienzsteigerungen versprechen, haben es zunehmend schwerer. PropTechs, die bereits durch VC-Investoren gebacked sind, konzentrieren sich verstärkt auf Profitabilität und nutzen die Phase, um die Runway durch interne Anschlussfinanzierungen zu verlängern."

Mit Blick auf die zweite Jahreshälfte ist zu erwarten, dass sich diese Stimmung fortsetzt, da gerade jetzt gute Konditionen für Investoren bestehen und die Historie zeigt, dass Kriseninvestoren langfristig belohnt werden. Im Jahr 2024 ist mit einer verstärkten Wiederaufnahme der Finanzierungstätigkeit zu rechnen, insbesondere im Falle einer gesamtwirtschaftlichen Erholung."

David Nadge – Momeni Ventures

Bessere Chancen denn je für Gründer mit nachhaltigen Lösungen

"Es herrscht große Zurückhaltung am Markt. Die politischen Rollercoaster-Entscheidungen haben zur Verunsicherung in der Bau- und Immobilienbranche geführt. Derzeit scheint es, als stehe der Fokus auf die energetische Sanierung im Bestand, was im Lichte der fehlenden Fachkräfte und der dringend notwendigen Daten der Gebäude eine große Herausforderung mit sich bringt."

Entsprechend verhalten hat sich die Venture Capital Industrie gezeigt. Die Investment Quoten sind deutlich im HJ 1 2023 zurückgegangen. Für Gründer ist es erheblich anspruchsvoller geworden, begeisterte Risikokapitalgeber zu finden. Aufgrund der Transformation der Bau - und Immobilienbranche und dem Innovationsdruck der Branche gibt es heute bessere Chancen denn je für Gründer, die an nachhaltigen Lösungen im Rahmen von z.B. Dekarbonisierung, Fachkräftemangel, Sanierung im Bestand arbeiten, erfolgreiche Geschäftsmodelle aufzubauen."

Michael Stephan – Realyze Ventures

5. AUSBLICK

Der PropTech Sektor ist und bleibt attraktiv. Für Gründer. Das beweisen die steigenden PropTech-Zahlen sowie die gute Neugründungsquote im 1. Halbjahr - trotz schwieriger Marktlage.

Für Wagniskapitalgeber. Das beweist das steigende Finanzierungsvolumen und wird auch deutlich durch die Einschätzungen der Venture Capital Experten.

Der PropTech Sektor reift.

Die Indikatoren zeigen, dass zunehmend großvolumige Finanzierungsrunden in hart skalierbare Wachstums-Geschäftsmodelle stattfinden, dass durchschnittlich Mitarbeiter-Anzahlen als Reifegradindikator zulegen, dass branchenagnostische Wagniskapitalgeber deutlich gesteigertes Interesse am PropTech Sektor zeigen. Die deutschen PropTechs kommen dabei im internationalen Wettbewerb offenbar gut an, was die steigende Quote internationaler Investoren-Beteiligungen, besonders aus dem angloamerikanischen Raum, belegt.

Doch die massiven Krisen haben im ersten Halbjahr 2023 fortgesetzt deutliche Folgen für den PropTech Sektor gebracht. Frühphasige PropTech Unternehmen tun sich erheblich schwer, Zugang zu Venture Capital zu erhalten. Angesichts der Tatsache, dass der Bau- & Immobiliensektor PropTechs als „Forschungs- & Entwicklungs-Abteilung“ der Branche dringend braucht und Wagniskapital den einzig wirksamen Wachstums-Beschleuniger darstellt, ist dies mehr als beunruhigen.

Mit Blick auf die multiplen, dringenden Herausforderungen von Bau- & Immobilien-Unternehmen, den massiven Prozess-Ineffizienzen im Gebäudelebenszyklus sowie der herausgehobenen gesellschaftlichen, gesamt-wirtschaftlichen und ökologischen Sektor-Verantwortung sind Branchen-entscheider dringend gefordert.

Es ist überfällig, dass im Rahmen des Vorantreibens von Digitalisierung, Innovation und nachhaltiger Zukunftsfähigkeit Unternehmen ihre Transformationsstrategie schnellstens so aufsetzen, dass:

- a) das interne organisatorische wie technologische Setup zur vielfältigen

Kooperation mit PropTech geschaffen wird

- b) Etablierte Branchenunternehmen die Beteiligungen an mindestens einem, besser mehreren professionellen Venture Capital Vehikeln zum kurzfristigen Knowhow-, mittelfristigen Synergie- und langfristigem Rendite-Gewinn im Rahmen ihrer Zukunftsstrategie begreifen und umsetzen und
- c) die gleichen Unternehmens-Führungen Strukturen wie eigene Venture Arme oder vom Kerngeschäft getrennte Innovationsabteilungen aufbauen, um gezielt Merger & Akquisitionstätigkeiten zum Vorantreiben von Produkt- & Geschäftsmodell-Neuheiten sowie insbesondere von ESG-Konformität voranzutreiben.

Es gibt diverse Gründe für Optimismus. Optimistisch stimmt besonders, dass der Druck auf den Markt, insbesondere der regulatorische, deutlich zunimmt, endlich gemeinsame Zielsetzung definiert und damit erstmals Veränderungstreiber – und das gleich mit Wucht – auf die Disruption der Branche wirken.

Für PropTechs gilt: haltet durch, wagt Visionen!

Für Wagniskapitalgeber: investiert weiter und wieder weniger zurückhaltend.

Für Branchenunternehmen: kommt endlich Eurer Verantwortung nach und investiert: in Euer eigenes zukunftsfähiges Setup. Und vor allem in VC-Fonds, damit diese die von Euch benötigten Lösungen boosten können!

Herzlichst,

Sarah
Schlesinger



Weiterführende Quellen/ Liste

- **blackprint: PropTech Report 2022:**
 - <https://www.blackprint.de/veroeffentlichungen/blackprint-propotech-report-2022>
- **blackprint: VC PropTech Report 2021 / 2022:**
 - <https://www.blackprint.de/veroeffentlichungen/propotech-vc-report-2022>
- **blackprint und TH Aschaffenburg: PropTech Germany Studie 2023**
 - <https://proptechgermanystudie.de/wp-content/uploads/2023/05/PropTech-Germany-2023-Studie.pdf>
- **VC-Magazin (08/ 2023): Domstadt liegt bei Start-ups im Trend:**
 - <https://www.vc-magazin.de/blog/2023/08/02/domstadt-liegt-bei-start-ups-im-trend/>