

blackprint
pioneering real estate

PropTech VC Report 2021 / 2022

Vorwort

Investments sind essentiell für den wirtschaftlichen Erfolg.
Davon profitieren insbesondere ganze Volkswirtschaften, einzelne Branchen und deren Akteure. Vor allem finanzielle Beteiligungen an Start-ups können bedeutend für deren Wachstum sein. In den letzten Jahren haben viele der heute weltweit wertvollsten Unternehmen Kapital von Investoren erhalten. Dadurch konnten sich Innovationsunternehmen, wie Google, Spotify oder Airbnb signifikant zu globalen Marktführern entwickeln. Im Jahr 2021 wurden gerade in der deutschen Start-up-Welt neue Rekordsummen von Investoren bereitgestellt: So konnte beispielsweise Gorillas – der 10 Minuten Online-Supermarkt-Lieferdienst aus Berlin – nur wenige Monate nach seiner Gründung bereits eine Milliarde US-Dollar von namhaften Investoren einsammeln. Die mobile Bank N26 aus Berlin hat sich im vierten Quartal 2021 eine 900 Millionen US-Dollar Venture Capital-Finanzierung von prominenten Investoren gesichert. Weitere nennenswerte Investments für deutsche Start-ups in 2021 waren unter anderem Trade Republic (USD 900M, 05/21), FlixMobility (USD 650M, 06/21) und Wefox (USD 650M, 06/21).

Auch das Interesse von unterschiedlichsten Investoren aus dem In- und Ausland an dem Thema „PropTech" ist stark gestiegen. 2021 war das bisher erfolgreichste Jahr für PropTech! Mindestens 666 Millionen Euro konnten innovative Bau- und Immobilien-Start-ups aus der DACH-Region einsammeln. Diese Rekordsumme lässt sich in 107 Investments unterteilen. Davon waren 95 Finanzierungsrunden von unterschiedlichen Investoren innerhalb aller Bereiche der Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus gab es 12 Mergers-Acquisitions-Aktivitäten, zu denen Übernahmen, strategische Mehrheitsbeteiligungen von über 50% oder Zusammenschlüsse zählen. Durchschnittlich wurden also mehr als zwei Investments pro Woche in 2021 getätigt.

Dieser VC-Report 2021 / 2022 wird erstmalig mit dem Ziel veröffentlicht, Transparenz und Wissen für Themen rund um „Investments und Investoren für PropTech" zu schaffen. Der Bericht beinhaltet aktuelle Daten, Fakten und Statistiken zu PropTech und Finanzierungen im deutschsprachigen Raum für das gesamte Kalenderjahr 2021. Aussagekräftige Einordnungen und Experten-Einschätzungen dieser Informationen von blackprint runden den Report ab. Der vorliegende Report richtet sich an alle Investoren, alle etablierte Unternehmen, die sich strategisch an Immobilien-Start-ups beteiligen möchten, an alle PropTechs und digitalen Lösungsanbieter, sowie an alle, die sich für das Thema Innovation & Start-up-Investments in der Bau- und Immobilienwirtschaft interessieren.

Warum wir uns sicher mit unserem Zukunftsausblick sind, dass Investments für PropTechs in der DACH-Region immer bedeutender werden? Bereits in den ersten Wochen von 2022 wurden neue Rekorde in puncto Investments für innovative Unternehmen aus der Bau- und Immobilienbranche im deutschsprachigen Raum aufgestellt. Das Berliner Start-up Heimkapital sammelte 300 Millionen Euro ein, um Immobilien von Senioren anteilig zu kaufen. Auch Planradar aus Wien – eine Plattform für Baudokumentation – hat mit über 60 Millionen Euro die größte B2B-Finanzierungsrunde für ein PropTech in DACH Anfang des Jahres 2022 abgeschlossen. Die Bewertung von McMakler ist nach einer neuen Finanzierung auf 800 Millionen Euro gestiegen. Weitere signifikante Investments werden in naher Zukunft erwartet. Wir freuen uns, mit Euch in den Austausch zu treten, um gemeinsam das Thema „PropTech" voranzutreiben und 2022 auf das nächste Rekordjahr zu steuern!

Euer Lukas
Scouting & Investment Manager
blackprint



Lukas Linn
Scouting & Investment Manager

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

Darüber hinaus scoutet Lukas innovative Geschäftsmodelle, sowie Technologie- und Branchentrends für blackprints Unternehmenspartner. Hierbei berät er etablierte Bau- und Immobilienunternehmen in diversen Innovations- und Digitalisierungsprojekten.

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

blackprint
pioneering real estate

Inhalt

I. EINLEITUNG

Definition Venture Capital 3

II. PROPTECH-INVESTMENTS DACH 2021

Entwicklung des Investitionsvolumens PropTechs in DACH 4
PropTech-Investments in DACH 2021 4
PropTech-Investments in DACH 2021 nach Phasen 6
PropTech-Map DACH-Region mit Top-Standorten nach Investments 7
PropTech-Investments in DACH 2021 nach Bundesländern 8
Überblick größte PropTech-Finanzierungsrunden in DACH 2021 9
Überblick größte PropTech-Finanzierungsrunden in DACH 2021 nach Lebenszyklusphasen 10

III. PROPTECH-INVESTOREN

PropTech-Investoren 11
Standorte der Investoren, die 2021 in DACH-PropTechs investiert haben 12
Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren in DACH 2021 13
Top 10 der aktivsten VC-Investoren für PropTechs in DACH 2021 14
Top 10 der aktivsten strategischen Investoren für PropTechs in DACH 2021 14
Investoren-Typen für DACH-PropTechs 2021 nach Phase der Investments 15
Investoren-Typen für DACH-PropTechs 2021 nach Lebenszyklusphasen 17

IV. OUTLOOK 18

V. GRUSSWORT 19

VI. DANK AN UNSERE NETZWERKPARTNER 20

ÜBER BLACKPRINT

2016 gegründet, war blackprint das erste Unternehmen, welches die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft am Markt platziert und seither kontinuierlich vorangetrieben hat. Dazu braucht es Vernetzung, Daten und Know-how. Diese Kompetenz-Felder fließen in die Bereiche Netzwerk, Consulting, Beteiligungsmanagement und Institute ein. blackprint trägt mit seinen Netzwerkformaten wie der Zukunftskonferenz REAL PropTech, dem digitalen Messeformat REAL PropTech Pitches, sowie weiteren Formaten zum Netzwerken und Wissenstransfer bei. Mit regelmäßigen Markt-Reports und Studien zu PropTechs und deren Rolle in der Digitalisierung treibt blackprint Transformation und Innovation in der Bau- und Immobilienwirtschaft voran. Darüber hinaus analysiert blackprint neue Technologien, innovative Geschäftsmodelle und Trends in der Branche mit seinem vom ZIA 2020 ausgezeichneten Nachhaltigkeits- und Tech-Scouting. Weitere Informationen: www.blackprint.de

METHODIK

Dieser Report basiert auf Datenerhebungen durch primäre und sekundäre Quellen. Grundlage bietet die Prop Tech-Datenbank von blackprintpartners, die durch eigene Recherche, Crunchbase, startupdetector und Umfragen bei Unternehmen stetig aktualisiert und erweitert wird. blackprint erhält durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit regelmäßig neue Kenntnisse über PropTechs in unterschiedlichen Stages. Da Informationen zu der genauen Höhe einiger Investments nicht öffentlich bekannt sind, handelt es sich bei dem Gesamtinvestitionsvolumen von 666 Millionen Euro um eine „Mindestzahl“. Lediglich offiziell veröffentlichte Summen zu Investments werden berücksichtigt, so dass diese Zahl vermutlich wesentlich höher ist. Die Daten sind aktuell zum 31.12.2021.

AUTOR: Lukas Linn

PROJEKTTEAM: Nikita Galaninskiy, Nathalie Nix, Sarah Maria Schlesinger

blackprint
pioneering real estate

Management Summary

PROPTECH-INVESTMENTS IN DER DACH-REGION 2021

EUR 666 MIO.
Investitionsvolumen in DACH-PropTechs 2021

+ CA. 150 % STEIGERUNG
im Vergleich zu 2020

107 INVESTMENTS
- 95 Finanzierungsrunden
- 12 Übernahmen & Zusammenschlüsse

Ø 2 INVESTMENTS
pro Woche in 2021

Höchstes Investitionsvolumen: BETREIBEN & VERWALTEN — EUR 158,6 MIO.
Meiste Investments: PLANEN, BAUEN & REFURBISHMENT — 28
Höchste durchschnittliche Investments: SMART BUILDING — Ø EUR 9,4 MIO.

FINANZIERUNGSRUNDEN
< 50% early-stage dominiert: Pre-Seed & Seed machen über die Hälfte aus

EUR 42,29 Mio. SCHÜTTFLIX | EUR 52 Mio. Storebox Dein Lager nebenan | EUR 28,76 Mio. PriceHubble

PROPTECH-INVESTOREN

Business Angel Seed Planen & Bauen **85**	**VC - allgemein** Seed / Series B Planen & Bauen **83**
Strategischer Investor Seed / Series A Planen & Bauen **54**	**Private Equity** Series A Konzepte & Services **15**
Family Office Series A Betreiben & Verwalten **14**	**Institutioneller Investor** Seed / Series A Smart Building **13**
VC - PropTech Seed / Series A & B Planen & Bauen **10**	**Sonstige early-stage Investoren** Pre-Seed Smart Building **7**

218
AUS DACH

281
PROPTECH-INVESTOREN
in der DACH-Region

< 11 %
AUS UK & USA

AUSBLICK

INVESTMENTS IN DACH-PROPTECHS WERDEN WEITER STEIGEN
- Anzahl der Investments
- Summe einzelner Investments + gesamtes Investitionsvolumen
- 2022: wahrscheinlich **EUR 1 Mrd. Grenze** Investitionsvolumen

INVESTOREN VON AUSSERHALB INVESTIEREN VERSTÄRKT IN PROPTECH
- ausländische Investoren fokussieren sich auf DACH
- branchenübergreifende Investoren blicken auf PropTech

DER REIFEGRAD VON PROPTECH NIMMT ZU
- Interesse an PropTech-Lösungen steigt
- bestimmte Bereiche – z.B. ESG & Smart Building – werden relevanter

I. Einleitung

DEFINITION VENTURE CAPITAL

Die Bau- und Immobilienwirtschaft gilt als einer der wichtigsten Wirtschaftszweige weltweit, doch hinkt sie im Vergleich zu anderen Branchen hinterher, was die Themen rund um Digitalisierung anbelangen. Seit wenigen Jahren treten immer mehr junge Unternehmen mit innovative Lösungen in den Markt, um die digitale Transformation in der Branche voranzutreiben. Start-ups aus der Bau- und Immobilienwirtschaft werden als „PropTech" (englisch für Property = Immobilie; Technology = Technologie) bezeichnet. In dem 2021 erschienenen PropTech Report liefert blackprint eine Definition für diesen Begriff, die in Abbildung 1 dargestellt wird.

PropTech-Definition nach blackprint:

Ein PropTech ist ein junges Unternehmen mit:

- einem Gründungsjahr von 2011 oder später (max. 10 Jahre)
- einem digitalen Produkt und/oder einem innovativen Geschäftsmodell
- einem Tätigkeitsbereich in mindestens einer Immobilien-lebenszyklus-Phase und/oder Immobilien-Assetklasse

Quelle: blackprint 2021

Abb. 1 Definition PropTech

Darauf aufbauend veröffentlicht blackprint mit dem vorliegenden VC-Report 2021 / 2022 zum ersten Mal eine Übersicht, die explizit Investments für PropTechs in der DACH-Region darstellt und aufschlüsselt.

Im Titel ist die Bezeichnung „VC" für „Venture Capital" enthalten. Im deutschsprachigen Raum ist dieser Begriff unter Wagniskapital bekannt – auch Risiko- oder Beteiligungskapital genannt. Es handelt sich dabei um eine Form von Eigenkapital, das jungen Unternehmen, vor allem innovativen und wachstumsfähigen Start-ups, zur Verfügung gestellt wird. Die Investoren steigen in diesem Zusammenhang als Gesellschafter in das Unternehmen ein, mit allen dazugehörigen Rechten und Pflichten.

Und warum ist von Risiko- oder Wagniskapital die Rede? Weil nämlich die Start-up-Beteiligung mit einem sehr hohem Risiko verbunden ist, das sogar zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann. Der Investor realisiert nämlich nur dann einen Gewinn, wenn er seine Anteile an dem Unternehmen lukrativ veräußert oder es anderweitig zu einem Exit kommt, zum Beispiel in Form einer Übernahme oder eines Börsengangs.

Der Begriff „VC" wird in diesem Report synonym und einheitlich für finanzielle Beteiligungen an innovativen Tech-Unternehmen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft verwendet. Hierbei werden alle unterschiedlichen Investoren-Typen berücksichtigt. Diese sind:

PropTech-Investoren

- Business Angels
- Family Offices
- Institutionelle Kapitalgeber
- Private Equity-Investoren
- Strategische Investoren
- Sonstige frühphasigen Investoren, wie etwa „Accelerator", „Company Builder" oder „Incubator"
- Venture Capital-Investoren (Fokus: PropTech)
- Venture Capital-Investoren (allgemein)

Aktuelle Daten und Statistiken zeigen, dass das Investitionsvolumen für PropTechs in der DACH-Region seit 2017 signifikant gestiegen ist. Auch gab es in 2021 zahlreiche positive Investment-Highlights der DACH-PropTech-Szene zu verzeichnen. Diese werden im zweiten Kapitel „PropTech-Investments" ausführlicher thematisiert. Verstärktes Interesse für PropTech macht sich demnach auf dem Kapitalmarkt bemerkbar, wovon vor allem wachstumsfähige und innovative Immobilien-Start-ups und damit verbunden der gesamte Markt profitieren. Ebenso gibt es strategische Investments und Exits – insbesondere in Form von Mergers & Acquisition. Hierbei treten die oben angeführten Investoren-Typen hervor, die sich an Start-ups beteiligen. Doch was zeichnet diese Investoren jeweils aus? Wer investiert in welchen Phasen in PropTech-Unternehmen? Wo sitzen diese Investoren? Und wer sind die aktivsten PropTech-Investoren in der DACH-Region? Diese und viele weitere Fragen werden in „III. PropTech-Investoren" beantwortet.

II. PropTech-Investments DACH 2021

ENTWICKLUNG DES INVESTITIONSVOLUMENS PROPTECHS IN DACH

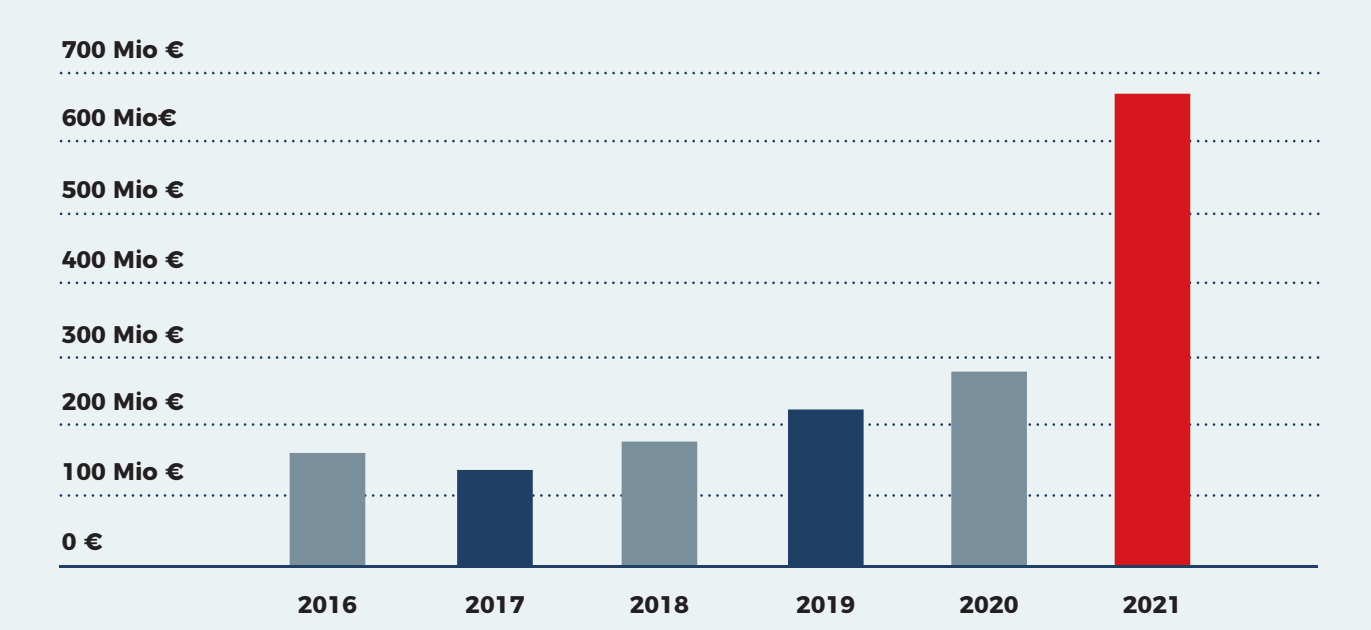


Abb. 2 Investitionsvolumen PropTechs DACH-Region 2016 - 2021

Die positive Entwicklung und das erhöhte Interesse seitens der Investoren für PropTech im deutschsprachigen Raum über die letzten Jahre ist klar ersichtlich. Während 2017 insgesamt lediglich knapp 150 Millionen Euro in Immobilien-Start-ups der DACH-Region investiert wurden, sind es in 2020 bereits über 280 Millionen Euro. Im Jahr 2021 konnte das gesamte Investitionsvolumen um etwa 150% auf mindestens 666 Millionen Euro gesteigert werden – neuer Rekord (siehe PropTech Start-up Report 2021 / 2022 by blackprint). Dies deutet auf einen gestiegenen Reifegrad und damit verbunden eine Professionalisierung der PropTechs hin. Außerdem spielen veränderte Marktbedingungen, vor allem in Bezug auf ESG-Regulatorien, eine entscheidende Rolle, so dass Investoren vermehrt innovativen Lösungsanbietern Kapital zur Verfügung stellen.

PROPTECH-INVESTMENTS IN DACH 2021

PropTech 2021	Investitionsvolumen in Mio. EUR	Anzahl der Finanzierungsrunden	Anzahl Mergers & Acquisitions
Deutschland (D)	502,43	74	11
Österreich (A)	85,65	10	0
Schweiz (CH)	77,75	11	1
DACH gesamt	**665,82**	**95**	**12**

Abb. 3 PropTech-Investments in der DACH-Region 2021

blackprint
pioneering real estate

II. PropTech-Investments DACH 2021

Das gesamte Investitionsvolumen von mindestens 666 Millionen Euro für DACH-PropTechs lässt sich in 107 verschiedene Investments unterteilen, wovon 95 Finanzierungsrunden unterschiedlichster Phasen zuzuordnen sind und 12 sich auf Mergers & Acquisitions-Aktivitäten beziehen. Zu diesen zählen Übernahmen von PropTechs durch andere Marktteilnehmer, Mehrheitsbeteiligungen von mehr als 50% an PropTechs oder Zusammenschlüsse zweier Unternehmen. Prominente Beispiele von PropTech-Akquisitionen in 2021 sind die Übernahmen von Wohnungshelden durch Aareon oder IMOGENT durch die PlanetHome Group. Zudem ist die Mehrheitsbeteiligung des kanadischen Investors Brookfield an dem Berliner Heizdienstleister Thermondo exemplarisch zu erwähnen. Das wohl bekannteste Beispiel für Zusammenschlüsse von PropTechs in der DACH-Region ist die Fusion von Immomio und DIT, die mit über 1,4 Millionen verwalteten Mieteinheiten Deutschlands größtes PropTech in der Wohnungswirtschaft bilden.

Deutschland hat mit über 75% den größten Anteil an dem gesamten DACH-Investitionsvolumen und dominiert ebenso in puncto Anzahl der Investments im Vergleich zu Österreich und der Schweiz. Mit insgesamt 107 Investments gibt es durchschnittlich etwa zwei Investments – in Form von Finanzierungsrunden oder M&A – für DACH-PropTechs pro Woche in 2021.

PropTech DACH 2021	Investitionsvolumen in Mio. EUR	Anzahl Investments
Betreiben & Verwalten	158,63	22
Planen, Bauen & Refurbishment	135,74	28
Konzept & Services	131,20	18
Smart Building	121,65	13
Investment & Transaktionen	73,09	13
Vermitteln & Vermarkten	45,52	13
Gesamtergebnis	**665,82**	**107**

Abb. 4 PropTech-Investments in der DACH-Region nach Lebenszyklusphasen 2021

Abbildung 4 zeigt PropTech-Investments in der DACH-Region nach Lebenszyklusphasen in 2021. Die Kategorie „Betreiben & Verwalten" weist mit 158,63 Millionen Euro das höchste Finanzierungsvolumen aller Immobilien-Lebenszyklusphasen auf. Diese Summe entspricht 23,8% des Gesamtvolumens. „Betreiben & Verwalten" hat den höchsten Druck im Markt in Hinblick auf ESG- & Nachhaltigkeits-Regulatorien. Daher ist die Nachfrage nach diesen Lösungen besonders hoch, was sich in dem höchsten Investitionsvolumen in diesem Wertschöpfungsbereich niederschlägt. „Planen, Bauen & Refurbishment" hat mit einem Anteil von mehr als 26,4% die meisten Investments aller Lebenszyklusphasen in 2021. Digitalisierung und Technologie hat die Bauwirtschaft – mit den Bereichen Planung, Sanierung und Bau – später erreicht als andere Wertschöpfungsstufen, wie etwa die Vermarktung oder Finanzierung von Immobilien. Dieser Bereich hat schnell nachgezogen, was sich in der hohen Anzahl der Investments ablesen lässt.

Die höchsten durchschnittlichen Investments wurden 2021 im Bereich „Smart Building" getätigt. Mit einem gesamten Finanzierungsvolumen von 121,65 Millionen Euro in 13 Investments wurde etwa 9,73 Millionen Euro im Durchschnitt investiert. Dass die höchsten durchschnittlichen Investments in dieser Kategorie zu finden sind, zeigt deutlich den Reifegrad von Lösungen, die das Gebäude intelligent und technologisch ausstatten. Die Technik ist hier besonders ausgeprägt, so dass auch das Interesse der Immobilienwelt an Smart Building-Technologie stetig wächst.

blackprint
pioneering real estate

II. PropTech-Investments DACH 2021

PROPTECH-INVESTMENTS IN DACH NACH PHASEN 2021

Art der Investments	Anzahl der Investments
Pre-Seed	10
Seed	40
Series A	23
Series B	19
Series C	1
Later Stage	2
Mergers & Acquisitions	12
Gesamtergebnis	**107**

Abb. 5 PropTech-Investments in der DACH-Region nach Stages 2021

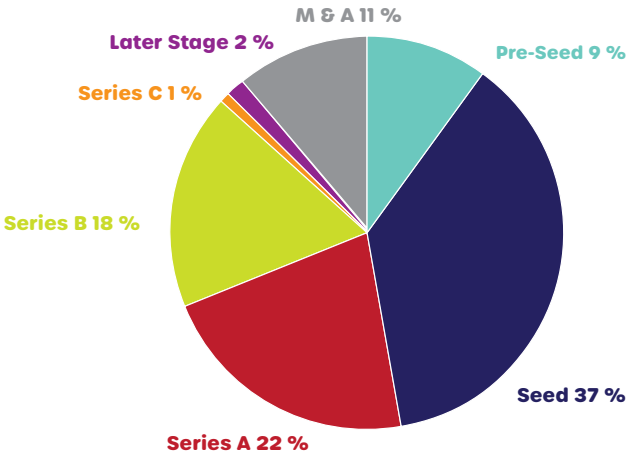


Abb. 6 prozentualer Anteil

Finanzierungen können für junge Unternehmen und deren Geschäftsentwicklung entscheidend sein. Neben verschiedenen Investoren-Typen werden auch verschiedene Investment- bzw. Finanzierungsphasen unterschieden. Typischerweise werden Investments in „Mergers & Acquisitions“ (= „Zusammenschlüsse & Übernahmen“) und klassische Finanzierungsrunden unterteilt. Zu den Finanzierungsphasen eines Unternehmens gehören die Phasen „Pre-Seed“, „Seed“, „Series A“, „Series B“, „Series C“ und „Later Stage“.

Die früheste Phase eines Start-up-Unternehmens ist die „Pre-Seed“-Finanzierung, die während oder kurz nach der Gründung eintritt. Das eingesammelte Kapital unterscheidet sich hier zwar in der Höhe, ist aber typischerweise zumeist im fünf- und sechsstelligen Bereich. Die „Seed“-Phase stellt die Startkapitalfinanzierung dar, die mit dem Pflanzen eines Baumes verglichen werden kann (englisch für Seed = Saatgut). Die finanzielle Unterstützung in der frühen Phase des Unternehmens kann dessen Wachstum beflügeln. Die Investments sind in der Regel im sechsstelligen, in einigen Fällen auch im niedrigen Millionen-Bereich. Nachdem Start-ups erfolgreich Milestones erreicht, wie etwa wiederkehrende Umsätze oder eine etablierte Kundenbasis, kann sich das Unternehmen für eine Series A-Finanzierung entscheiden, um die Geschäftsentwicklung zu beschleunigen. Hier werden vor allem ein- oder zweistellige Millionen-Beträge von Investoren bereitgestellt. Darüber hinaus können erfolgreiche und wachstumsorientierte Start-ups hohe Summen einsammeln. 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.

Wie bereits dargelegt, fallen 12 der 107 Investments in DACH-PropTechs 2021 in die Kategorie „Mergers & Acquisitions“. Die restlichen 95 Finanzierungsrunden sind unterschiedlicher Finanzierungsphasen der PropTechs zuzuteilen. Über 50% davon sind Pre-Seed- (10) oder Seed-Investments (40), also „early-stage“. Daran erkennt man deutlich, dass Investoren einen klaren Fokus auf frühphasige Unternehmen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft haben und es im PropTech-Sektor in vielen Bereichen noch deutlich Luft nach oben in Bezug auf den Reifegrad gibt. Jedoch zeigen die Zahlen auch, dass einige Unternehmen bereits erfolgreiche, glaubhafte Wachstums-Storys kreiert haben, da knapp ein Viertel aller Finanzierungsrunden Series-A-Investments sind. Dass überhaupt bereits ein signifikant messbarer Anteil an Series-B- oder Later-Stage-Runden (insgesamt ca. 21%) zu beobachten ist, signalisiert ebenfalls den steigenden Reifegrad der PropTechs selbst, insbesondere aber, dass professionelle Investoren ihren Fokus verstärkt auf den PropTech-Sektor verlagern.

blackprint
pioneering real estate

II. PropTech-Investments DACH 2021

PROPTECH-MAP DACH-REGION 2021 MIT TOP-STANDORTEN NACH INVESTMENTS

Abbildung 7 zeigt eine Karte der DACH-Region mit den Standorten von PropTechs, in die 2021 das höchste Investitionsvolumen geflossen sind. Vor allem die Hauptstädte Berlin, Wien und Zürich dominieren. Ebenso die deutschen Metropolen München, Hamburg und Frankfurt sind PropTech-Standorte, in die signifikante Summen investiert wurden. Demnach haben Berliner PropTechs nicht nur die meisten Investments in DACH erhalten, sondern konnten sie auch mit rund 269 Millionen Euro mit Abstand das meiste Kapital 2021 einsammeln (über 40% Anteil des gesamten Investitionsvolumens). PropTechs aus Wien machen 7 der 10 Investments in österreichische Immobilien-Start-ups aus, Züricher PropTechs sind für 50% aller Beteiligungen in der Schweizer PropTech-Welt verantwortlich.

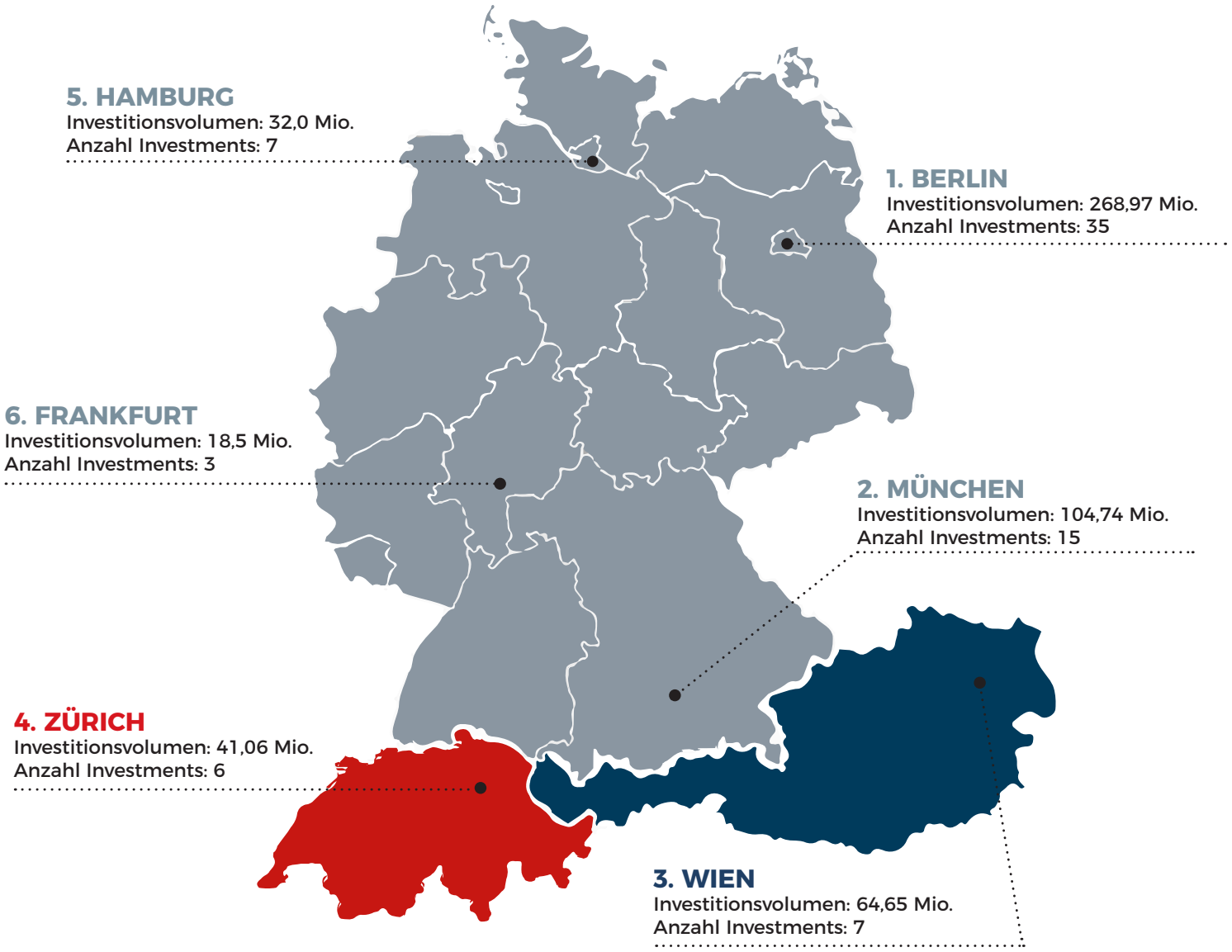


Abb. 7 PropTech-Map DACH-Region, inkl. Top-Standorte nach Investments

blackprint
pioneering real estate

II. PropTech-Investments DACH 2021

PROPTECH-INVESTMENTS IN DACH 2021 NACH BUNDESLÄNDERN

Auf der PropTech-Map aufbauend zeigt Abbildung 8 eine Übersicht aller Investments in PropTech-Start-ups in der DACH-Region für das Jahr 2021. Berliner PropTechs erfreuen sich großer Beliebtheit, denn ca. 40% des gesamten DACH-Investitionsvolumen in Höhe von etwa 666 Millionen Euro ist in die deutsche Hauptstadt geflossen. Wie bereits im 2022 erschienen PropTech-Start-up Report von blackprint wird die Relevanz Berlins für deutsche Bau- und Immobilien-Start-ups aufgezeigt, da 196 von derzeit 654 deutschen PropTechs ihren Hauptsitz in der Hauptstadt haben. Vor allem Berlins Ansehen als führende Start-up-Hochburg und Gründerszene Deutschlands, die Ansiedlung namhafter Investoren jeglicher Art, sowie die Offenheit gegenüber Internationalität, neuen Geschäftsmodellen und Trends führen dazu, dass die Hauptstadt so beliebt unter deutschen PropTechs ist. Mit deutlichem Abstand ist Bayern auf den zweiten Platz nach Bundesländern. Über 110 Millionen Euro sind in bayrische PropTechs investiert worden, wovon die Metropole München den Großteil des Investitionsvolumens (über 94%) des Bundeslandes ausmacht. Signifikante Summen an Kapital sind PropTechs unserer DACH-Nachbarsländer zur Verfügung gestellt worden, so dass diese Standorte sich ebenso weit oben in dem Ranking wiederfinden. Nordrhein-Westfalen, als bevölkerungsreichstes Land Deutschlands, ist mit einem Investitionsvolumen von knapp 50 Millionen Euro zwar deutlich hinter den eben beschriebenen Standorten, schafft es dennoch in die Top 5 der Liste. Im Vergleich erzielen PropTechs aus den deutschen Metropolstädten Hamburg (32 Millionen Euro in 6 Investments) und Frankfurt (18,5 Millionen Euro in 3 Investments) hohe Finanzierungssummen, so dass sich die Bundesländer Hamburg und Hessen einen guten Platz im Ranking sichern.
Millionensummen wurden 2021 in Bau- und Immobilien-Start-ups ebenso aus den Bundesländern Schleswig-Holstein, Baden-Württemberg, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern investiert.

PropTechs mit Sitz in Bremen und Niedersachsen erzielen jeweils lediglich ein Investment, dessen Höhe allerdings nicht bekannt ist und daher mit „n.a." bezeichnet wird. In den restlichen Bundesländern wird kein PropTech-Investment getätigt.

	Investment	Volumen
Berlin	35	268,97 Mio.
Bayern	19	110,9 Mio.
Österreich	10	85,65 Mio.
Schweiz	12	79,95 Mio.
NRW	7	48,39 Mio.
Hamburg	7	32,0 Mio.
Hessen	5	26,0 Mio.
Schleswig-Holstein	2	7,5 Mio.
Baden-Württemberg	6	3,8 Mio.
Brandenburg	1	1,6 Mio.
Meck. -Vorpommern	1	1,0 Mio.
Bremen	1	n. a.
Niedersachsen	1	n. a.
Thüringen	0	0
Rheinland-Pfalz	0	0
Sachsen	0	0
Sachsen-Anhalt	0	0
Saarland	0	0
DACH insgesamt	107	665,82 Mio.

Abb. 8 Investments in DACH 2021 nach Bundesländern

blackprint
pioneering real estate

II. PropTech-Investments DACH 2021

ÜBERBLICK DER GRÖSSTEN FINANZIERUNGSRUNDEN FÜR PROPTECHS IN DACH 2021

Die investierten Summen in europäische PropTechs nehmen neue Dimensionen an. So konnte im März 2021 das in Mailand ansässige iBuyer-PropTech Casavo 200 Millionen Euro in einer Finanzierungsrunde, unter anderem von Goldman Sachs, erzielen. Auch die Londoner Property Management-Plattform Plentific mit einer großen Niederlassung in Berlin hat ein 100 Millionen US-Dollar-Investment von prominenten Investoren erhalten.

Doch wie schaut es mit PropTech „Unicorns" aus Europa oder sogar Deutschland aus? Derzeit gibt es trotz steigender Investment-Aktivitäten und Finanzierungsvolumen kein Start-up aus der Bau- und Immobilienbranche in Europa, das eine Bewertung von mindestens einer Milliarde US-Dollar aufzeigen kann. Nichtsdestotrotz sind wir uns von blackprint sicher, dass spätestens im Laufe des nächsten Jahres das erste europäische Unicorn gekrönt wird.

Land	PropTech	Finanzierungsrunde in Mio. EUR	Lebenszyklusphase des PropTechs
	Storebox Dein Lager nebenan	52	Konzepte & Services
	SCHÜTTFLIX®	42,29	Planen, Bauen & Refurbishment
	tink	40	Smart Building
	tado°	38	Smart Building
	PriceHubble	28,76	Investment & Transaktionen
	CAPMO	26	Planen, Bauen & Refurbishment
	comgy	25	Betreiben & Verwalten
	batmaid	23	Betreiben & Verwalten
	casavi	20	Betreiben & Verwalten
	HABYT:	20	Konzepte & Services

Abb. 9 Top 10 Finanzierungsrunden in DACH-PropTechs 2021

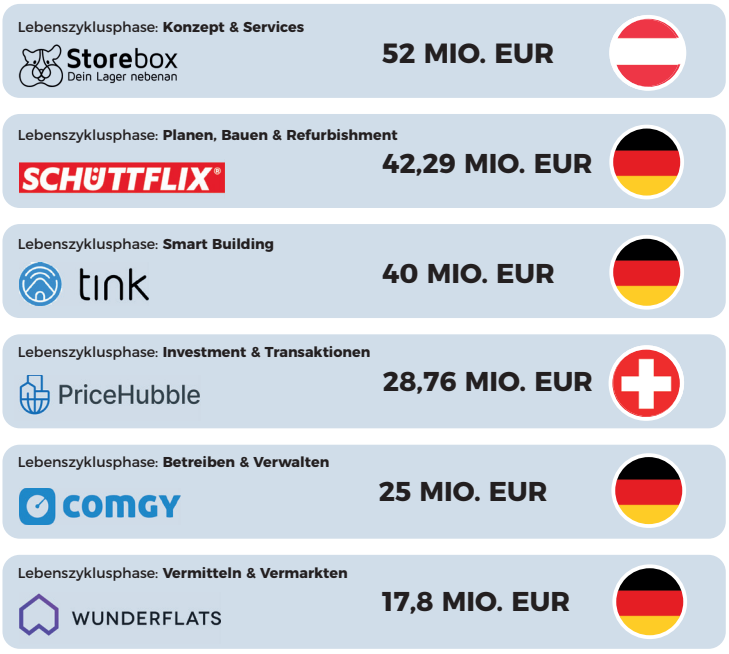
Abbildung 9 zeigt eine Übersicht mit den zehn größten Finanzierungsrunden in der DACH-Region in 2021. Angeführt wird die Liste von einem PropTech aus Wien. Storebox – die erste voll-digitale Selfstorage-Lösung aus Europa – hat 52 Millionen Euro von verschiedenen Investoren erhalten. Die größte deutsche PropTech-Finanzierungsrunde in 2021 erzielte Schüttflix, eine digitale Plattform für die Versorgung und Logistik von Schüttgütern. Der Smart Home-Marktplatz tink und der Anbieter von intelligenten Raumklima-Management-Lösungen tado sind der Kategorie „Smart Building" zuzuordnen, die gleichzeitig mit einer Gesamtsumme von 78 Millionen Euro die größte Wertschöpfungsstufe innerhalb der Top 10-Liste ausmacht.

II. PropTech-Investments DACH 2021

ÜBERBLICK DER GRÖSSTEN FINANZIERUNGSRUNDEN FÜR PROPTECHS IN DACH 2021 NACH LEBENSZYKLUSPHASEN

Das 2016 in Zürich gegründete Unternehmen Pricehubble, das Lösungen zur Immobilienbewertung anbietet, hat 2021 das höchste Investment im Schweizer-PropTech-Sektor erhalten und ist als einziges PropTech im Bereich „Investment & Transaktionen" in dieser Auflistung vertreten. Die Münchener Baumanagement-Software Capmo ist ebenso wie Schüttflix dem Bereich „Planen, Bauen & Refurbishment" zuzuordnen und erfreut sich eines signifikanten Series-B-Investments in Höhe von 26 Millionen Euro. Comgy (Messdienstleistungen), Batmaid (Reinigungsservice) und Casavi (Immobilienverwaltung) sind allesamt der Lebenszyklusphase „Betreiben & Verwalten" zuzuordnen und machen zusammen 68 Millionen Euro in den Top10-Finanzierungsrunden von insgesamt 315 Millionen Euro aus. Co-Living ist der Fokus des Berliner PropTechs Habyt, das gemeinsam mit Storebox der Kategorie „Konzepte & Services" zugeordnet ist. Von allen Lebenszyklusphasen ist diese mit insgesamt 72 Millionen Euro auf den zweiten Platz der Liste, was darauf hindeutet, dass Investoren viel Geld für die meist recht leicht zu implementierenden Lösungen zur Verfügung stellt. Dass „Smart Building" diese Auflistung mit insgesamt 78 Millionen Euro anführt, weist darauf hin, dass die Nachfrage nach innovativen Lösungen, die ein Gebäude intelligent steuern, besonders hoch ist.

Abb. 10 Größte Finanzierungsrunden nach Lebenszyklusphasen



Kein Anbieter der Lebenszyklusphase „Vermitteln & Vermarkten" ist in den Top 10-Finanzierungsrunden in 2021 vertreten. Das höchste Investment in dieser Kategorie konnte Wunderflats – ein Berliner PropTech, das vollmöblierte Wohnungen vermietet – mit 17,8 Millionen Euro erzielen (s. Abbildung 10). In den Jahren 2019 und 2020 waren Investments in „Makler-Start-ups" besonders hoch. Dass sie 2021 die „niedrigste" Lebenszyklusphase darstellt, weist darauf hin, dass der Reifegrad in diesem Bereich besonders hoch ist und daher nicht nur mehr sehr viel zu holen liegt. Selbst wenn Österreich auf Platz 3 in DACH bezüglich des Investitionsvolumens ist, führt das Wiener PropTech Storebox die Liste der höchsten Finanzierungsrunden an. Die Gesamtsumme der Top-Finanzierungsrunde je Lebenszyklusphase von 2021 beträgt ca. 206 Millionen Euro und ist damit fast so hoch wie das gesamte PropTech-Investitionsvolumen in der DACH-Region 2019 in Höhe von 214 Millionen Euro. Dies ist ein klares Signal für das erhöhte Interesse unterschiedlicher Investoren an innovativen Immobilien-Lösungen und für den gesteigerten Reifegrad von PropTechs. Auch ist der Trend aus den USA und UK von hohen Investments erkennbar, der sich verstärkt in der DACH-Region abzeichnet. Die Frage nach den ersten dreistelligen Millionen-Investments für PropTechs aus dem deutschsprachigem Raum ist demnach also keine Frage des „ob?", sondern des „wann?".

Im nachfolgenden Kapitel werden die verschiedenen Investoren-Typen, die in PropTechs investieren, ausführlich beschrieben und deren Investmentverhalten analysiert.

blackprint
pioneering real estate

III. PropTech-Investoren

Es gibt unterschiedliche Arten von Investoren, die sich an PropTech-Start-ups in der DACH-Region beteiligen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die verschiedenen PropTech-Investoren aufsteigend in der Anzahl, inklusive Definition. In 2021 gab es insgesamt 281 verschiedene PropTech-Investoren, die sich einer dieser acht Kategorien zuordnen lassen.

Sonstige - Company Builder / Accelerator / Incubator	7	**= Frühphasige Investoren, die PropTechs bei der Entwicklung des Geschäftsmodells unterstützen**

„Accelerator" (= „Beschleuniger") und „Incubator" (= „Brutkasten") sind Investoren, die sich an junge, frühphasige Start-ups richten. Typischerweise werden neben finanziellen Mitteln auch nicht-monetäre Services angeboten, wie etwa Coaching, Netzwerk oder Arbeitsflächen. „Company Builder" sind Institutionen, die in internen Teams Geschäftsideen umsetzen und Start-ups gründen.

VC - PropTech	10	**= Venture Capital-Gesellschaften, die ihren Investitions-Fokus auf PropTech-Start-ups legen**

PropTech-VCs investieren in Bau- und Immobilien-Start-ups. Da diese neben Kapital zumeist auch Netzwerk und Wissen bereitstellen, agieren sie branchengebunden. PropTech-VCs setzen Fonds auf, in die sogenannte „LPs" (= „Limited Partner", Kommanditisten) investieren. Die VCs wiederrum handeln als „GPs" (= „General Partner", Komplementär) betreiben aktives Beteiligungsmanagement und verwalten das Fondsvermögen, mit dem Ziel, das Kapital gewinnbringend in vielversprechende PropTechs zu investieren.

Sonstige - Institutionelle Investoren	13	**= Investoren, die im Gegensatz zu privaten Anlegern juristische Personen sind (z.B. staatlich geförderte VC-Fonds)**

Zu den institutionellen Investoren gehören staatliche Organisationen, Kreditinstitute oder Stiftungen. Ein Beispiel für einen institutionellen Investoren ist der High-Tech Gründerfonds (HTGF) des Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), der als aktivster und größter Frühphaseninvestor Deutschlands gilt.

Family Office	14	**= Institutionen, deren Ziel die Verwaltung und Vermehrung des privaten Vermögens wohlhabender Familien ist**

Häufig sind Family Offices als VC-Investoren tätig. Typisch für einen Finanzinvestor steht bei diesem Investoren-Typen das Renditepotential des Beteiligungsunternehmens im Vordergrund. Hierbei können aber auch strategische Überlegungen des Familienunternehmens von Bedeutung sein.

Private Equity	15	**= Investment-Gesellschaften, die Kapital in Unternehmen investieren**

Analog zum Venture Capital, das vor allem jungen Wachstumsunternehmen bereitgestellt wird, ist Private Equity eine Form des Beteiligungskapitals. Im Gegensatz zu VCs erwerben Private Equity-Gesellschaften in der Regel keine Minderheitsbeteiligungen, sondern meistens Mehrheitsbeteiligungen der jeweiligen Unternehmen.

Strategischer Investor	54	**= Unternehmen, die sich an Start-ups beteiligen, um von strategischen Mehrwerten zu profitieren**

Vor allem investieren etablierte Branchenunternehmen in PropTechs, um Zugang zu deren Technologien, neuen Vertriebskanälen oder anderen Synergieeffekte zu erhalten. Dazu gehören sogenannte „Corporate Venture Capitalists", bei denen große Unternehmen Venture Capital in Start-ups investieren, um unter anderem wertvollen Innovationstransfer zu erlangen und gleichzeitig einem Risiko von Disruption vorzubeugen.

VC - allgemein	83	**= Venture Capital-Gesellschaften, die branchenübergreifend in Start-ups investieren**

Allgemeine VCs investieren im Gegensatz zu PropTech-VCs branchenunabhängig. Immer mehr VCs weiten jedoch ihren Investitions-Fokus auf die Bau- und Immobilienwirtschaft aus, da verstärkt Lösungen mit hohem Innovationspotential entwickelt werden, die die Ineffizienzen der Branche beheben und damit die digitale Transformation einzelner Bereiche vorantreiben.

Business Angel	85	**= Privatpersonen, die typischerweise frühphasige Start-ups finanziell und strategisch unterstützen**

Business Angels sind in der Regel Unternehmer*innen, Manager*innen oder andere Expert*innen, die über ein großes Netzwerk und explizites Branchenwissen verfügen, von dem ihre beteiligten Start-ups profitieren.

blackprint
pioneering real estate

III. PropTech-Investoren

STANDORTE DER INVESTOREN, DIE 2021 IN DACH-PROPTECHS INVESTIERT HABEN

Abbildung 11 zeigt eine Übersicht aller Investoren, die 2021 in PropTechs investiert haben.

Dass die Top-Investoren ihren Sitz in der DACH-Region, allen voran in Deutschland haben, ist wenig überraschend. Sie machen mit 218 von 281 bzw. über 77,5% den Löwenanteil der PropTech-Investoren aus. USA (21) und UK (11) stellen die größten ausländischen Investoren-Gruppen für deutschsprachige PropTechs dar. Vor allem diese beiden Märkte sind uns im Bereich „PropTech" deutlich voraus. Zum Beispiel ist A/O PropTech mit 250 Millionen Euro der größte europäische VC-Fonds mit Sitz in London. Die weltweit größte PropTech VC-Investmentgesellschaft aus den USA, Fifth Wall, hat bekannt gegeben, den „European Real Estate Technology Fund" aufsetzen, um verstärkt in europäische PropTech-Lösungen zu investieren. Ein deutliches Signal für das verstärkte Interesse von internationalen Investoren an der aufstrebenden PropTech-Szene aus Europa bzw. der DACH-Region.

STANDORT DES INVESTORS	ANZAHL	ANTEIL IN PROZENT
Deutschland	162	57,65%
Schweiz	32	11,39%
Österreich	24	8,54%
USA	21	7,47%
UK	11	3,91%
Belgien	4	1,42%
Frankreich	4	1,42%
Schweden	3	1,07%
Kanada	2	0,71%
Norwegen	2	0,71%
Russland	2	0,71%
Dänemark	1	0,36%
Estland	1	0,36%
Finnland	1	0,36%
Griechenland	1	0,36%
Indonesien	1	0,36%
Italien	1	0,36%
Japan	1	0,36%
Liechtenstein	1	0,36%
Luxemburg	1	0,36%
Malta	1	0,36%
Portugal	1	0,36%
Singapur	1	0,36%
Spanien	1	0,36%
Ungarn	1	0,36%
Gesamtergebnis	**281**	**100,00%**

Abb. 11 Standorte der PropTech-Investoren, die 2021 in der DACH-Region investiert haben

blackprint
pioneering real estate

III. PropTech-Investoren

TOP 10 DER AKTIVSTEN PROPTECH-INVESTOREN IN DACH 2021

INVESTOR	KATEGORIE	LAND	STADT	ANZAHL DER INVESTMENTS	GESAMTES INVESTITIONSVOLUMEN DER INVESTMENT-RUNDEN (IN MIO. EUR)
1. Signa Innovations	Strategischer Investor	Österreich	Wien	5	93
2. MOMENI Digital Ventures	VC - PropTech	Deutschland	Hamburg	5	40,5
3. PropTech1 Ventures	VC - PropTech	Deutschland	Berlin	5	30
4. BitStone Capital	VC - PropTech	Deutschland	Köln	5	14,87
5. HV Capital	VC - allgemein	Deutschland	München	4	94,79
6. Picus Capital	VC - allgemein	Deutschland	München	4	31,4
7. High Rise Ventures	Sonstige - Accelerator / Company Builder / Incubator	Deutschland	Berlin	4	2
8. Wecken & Cie.	Family Office	Schweiz	Basel	3	14,75
9. Digital+ Partners	VC - allgemein	Deutschland	Frankfurt am Main	2	48,76
10. Speedinvest	VC - allgemein	Österreich	Wien	2	43,29

Abb. 12 Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren für DACH-PropTechs 2021 nach Anzahl Investments

Abbildung 12 zeigt die zehn aktivsten PropTech-Investoren, die 2021 in DACH-PropTechs investiert haben. Alle acht Investoren-Kategorien, die auf Seite 11 beschrieben wurden, sind hierbei berücksichtigt. Wichtiger Hinweis: Die letzte Spalte „Gesamtes Investitionsvolumen der Finanzierungsrunden" beschreibt die Summe aller Investments, an denen der jeweilige Investor 2021 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 Finanzierungsrunden, an denen die Investoren beteiligt waren.

Signa Innovations, MOMENI Digital Ventures, PropTech1 Ventures und BitStone Capital gelten mit jeweils fünf Investments als die aktivsten PropTech-Investoren in der DACH-Region in 2021. So war MOMENI an Investments für aedifion, comgy (je 1x im Januar und November 2021) limehome und Wirelane beteiligt. Insgesamt haben diese PropTechs mindestens 40,5 Millionen Euro VC-Investments erhalten. Wie viel davon MOMENI tatsächlich investiert hat, ist, wie oben beschrieben, nicht bekannt. Analog dazu war PropTech1 Ventures an fünf PropTech-Investments in 2021 beteiligt, die ein Gesamtvolumen von mindestens 30 Millionen Euro aufweisen. Zu diesen gehört Building Radar, ecoworks, INPERA, Kollabo und Wunderflats. PropTech1's Beteiligung an dem schottischen Workspace-Start-up im Jahr 2021 wird nicht berücksichtigt, da lediglich PropTechs mit Sitz in DACH in diese Auswertungen aufgenommen werden. BitStone Capital aus Köln hat 2021 in aedifion, Aeditive, PLAN4 Software, smino und upmin investiert. Diese fünf Investments haben ein Mindestvolumen von knapp 15 Millionen Euro, was BitStone Capital zu einem der aktivsten PropTech-Investoren im deutschsprachigen Raum macht.

Darüber hinaus sind vor allem branchenübergreifende VCs sehr aktiv im PropTech-Sektor. Die namhaften VC-Investoren HV Capital und Picus Capital zählen mit jeweils vier Investments zu den wichtigsten Geldgebern für DACH-PropTechs. Auch Digital+ Partners aus Frankfurt am Main und Speedinvest aus Wien haben sich mit jeweils zwei Investments an deutschsprachige PropTechs beteiligt. Dass vier VCs ohne Branchenfokus zu den aktivsten PropTech-Investoren gehören, verdeutlicht, dass Start-ups und Innovationen innerhalb der Bau- und Immobilienbranche als großes Potential und als attraktive Investmentmöglichkeiten angesehen werden. Der Company Builder High Rise Ventures aus Berlin gehört zu den aktivsten Frühphaseninvestoren für PropTechs, Wecken & Cie. ist in dieser Auflistung das einzige Family Office. Business Angels als größte Investoren-Gruppe für DACH-PropTechs (insgesamt 85 von 281 PropTech-Investoren 2021) gehören nicht zu den Top 10 der aktivsten Investoren, da der Großteil davon lediglich ein Investment getätigt hat.

blackprint
pioneering real estate

TOP 10 DER AKTIVSTEN VC-INVESTOREN FÜR PROPTECHS IN DACH 2021

Im Vergleich zur vorigen Tabelle zeigt diese Abbildung 13 die zehn aktivsten VC-Investoren, die 2021 in DACH-PropTechs investiert haben. Sowohl Venture Capitalists mit Fokus auf PropTech als auch jene, die branchenübergreifend investieren, sind in dieser Liste berücksichtigt. Die Top-Plätze bleiben bis auf Signa Innovations im Vergleich zur vorigen Abbildung unverändert. Demnach dominieren drei PropTech-VC-Investoren das Ranking, wobei die restlichen sieben Plätze ausschließlich von branchen-agnostischen VCs belegt werden. Dies deutet darauf hin, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft ein sehr spezieller Wirtschaftszweig ist, in dem Branchenwissen, Netzwerk und Kontakte entscheidend sind. Zusätzlich wird impliziert, dass der PropTech-Sektor für branchenneutrale VCs immer relevanter wird. Vor allem aktuelle Themen, wie Digitalisierung, ESG, Klimaschutz und Energieeffizienz prägen diesen Bereich. In diese Liste neu hinzugekommen sind die VCs Tx Markets aus Zürich, Bayern Kapital, sowie Cherry Ventures mit jeweils zwei Beteiligungen an DACH-PropTechs in 2021.

INVESTOR	KATEGORIE	LAND	STADT	ANZAHL DER INVESTMENTS	GESAMTES INVESTITIONSVOLUMEN DER INVESTMENT-RUNDEN (IN MIO. EUR)
1. MOMENI Digital Ventures	VC - PropTech	Deutschland	Hamburg	5	40,5
2. PropTech1 Ventures	VC - PropTech	Deutschland	Berlin	5	30
3. BitStone Capital	VC - PropTech	Deutschland	Köln	5	14,87
4. HV Capital	VC - allgemein	Deutschland	München	4	94,79
5. Picus Capital	VC - allgemein	Deutschland	München	4	31,4
6. Digital+ Partners	VC - allgemein	Deutschland	Frankfurt am Main	2	48,76
7. Speedinvest	VC - allgemein	Österreich	Wien	2	43,29
8. Tx Markets	VC - allgemein	Schweiz	Zürich	2	33,85
9. Bayern Kapital	VC - allgemein	Deutschland	Landshut	2	24,5
10. Cherry Ventures	VC - allgemein	Deutschland	Berlin	2	22,5

Abb. 13 Top 10 der aktivsten VCs (PropTech und branchenunabhängig) für DACH-PropTechs 2021 nach Anzahl der Investments

TOP 10 DER AKTIVSTEN STRATEGISCHEN INVESTOREN FÜR PROPTECHS IN DACH 2021

Die untenstehende Abbildung 14 zeigt die Top 10 der aktivsten PropTech-Investoren, die der Kategorie „strategischer Investor" zugeordnet sind. Mit insgesamt fünf Beteiligungen, die ein Gesamtinvestitionsvolumen von 93 Millionen Euro haben, ist Signa Innovations 2021 der aktivste strategische Investor in der DACH-Region 2021. Signa Innovations aus Wien ist der Corporate Venture Capital-Arm der SIGNA Group, die in den Bereichen Real Estate, Retail und Media Business aktiv ist. Zu den Investments gehören Building Radar, comgy (je 1x im Januar und November 2021), Evernest und Storebox.

SwissLife gilt als eines der größten und erfolgreichsten Unternehmen der Schweiz. Es ist in allen voran in den Bereichen Versicherungen, Vorsorge und Finanzberatung tätig. SwissLife war an den hohen Finanzierungsrunden von PriceHubble (EUR 28,76M), comgy (EUR 25M) und upmin (EUR 4M) beteiligt, deren gesamtes Investitionsvolumen 57,76 Millionen Euro beträgt. Wie viel Kapital SwissLife jeweils davon bereit gestellt hat, ist allerdings nicht bekannt.

Aareon ist der europäische Marktführer für ERP-Software und Beratungsservices in der Immobilienwirtschaft. Das etablierte Unternehmen hat 2021 durch seine zahlreichen Akquisitionen digitalen Lösungsanbieter in Europa aufmerksam gemacht. Neben Fixflo (UK), Tilt Property Software (UK) und Twinq (Niederlande) hat Aareon in Deutschland das Münchener PropTech Wohnungshelden und die GAP-Group übernommen. Die jeweiligen Summen, die für diese Übernahmen gezahlt wurden, sind nicht offiziell bekannt gegeben.

blackprint
pioneering real estate

III. PropTech-Investoren

Auch PlanetHome verzeichnet in 2021 Beteiligungen in Form von Übernahmen als strategischer Investor. Der strategische Exit von IMOGENT beispielsweise zeigt den Reifegrad der Digitalisierung im Marktsegment Immobilienvermarktung.

Nennenswert ist ebenfalls die Übernahme von vermietet.de durch den führenden Immobilienmarktplatz ImmoScout24, dessen Deal-Größe 50 Millionen Euro beträgt. Diese Beispiele der strategischen Übernahmen verdeutlichen eindrucksvoll, dass Exits aus PropTech-Sicht bzw. die Akquisition aus Investoren-Sicht zur Konsolidierung auf dem Markt beitragen. Das Fortschreiten der Konsolidierungswelle ist auch noch in den nächsten Jahren im PropTech-Sektor zu erwarten.

INVESTOR	KATEGORIE	LANDER	STADT	ANZAHL DER INVESTMENTS	GESAMTES INVESTITIONSVOLUMEN DER INVESTMENT-RUNDEN (IN MIO. EUR)
1. Signa Innovations	Strategischer Investor	Österreich	Wien	5	93
2. SwissLife	Strategischer Investor	Schweiz	Zürich	3	57,76
3. Aareon	Strategischer Investor	Deutschland	Mainz	2	Übernahme n.a.
4. PlanetHome Group	Strategischer Investor	Deutschland	München	2	Übernahme n.a.
5. Glatthaar Holding	Strategischer Investor	Deutschland	Schramberg	2	7,5
6. HG Commerciale	Strategischer Investor	Schweiz	Zürich	2	1
7. n3K Holding	Strategischer Investor	Deutschland	Heilbronn	1	52
8. ImmoScout24	Strategischer Investor	Deutschland	Berlin	1	50
9. Strabag	Strategischer Investor	Österreich	Wien	1	42,29
10. Seven Ventures	Strategischer Investor	Deutschland	Unterföhring	1	40

Abb 14 Top 10 der aktivsten strategischen Investoren für DACH-PropTechs in 2021 nach Anzahl der Investments

INVESTOREN-TYPEN FÜR DACH-PROPTECHS 2021 NACH PHASEN DER INVESTMENTS

2021 waren insgesamt 281 verschiedene Investoren an 107 Investments (inkl. Finanzierungsrunden & Übernahmen) bei PropTechs in DACH beteiligt. Da einige Investoren in mehr als ein PropTech investiert haben, ist die gesamte Zahl der Beteiligungen mit 331 konsequenterweise höher als die Gesamtsumme der Investoren. Von den 281 PropTech-Investoren gibt es 85 Business Angels, 83 allgemeine VCs, 54 Strategische Investoren, 15 Private Equity, 14 Family Office, 13 Institutionelle Investoren, 10 PropTech-VCs und 7 sonstige Frühphaseninvestoren, wie Company Builder, Accelerators und Incubators.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Stages der PropTech-Investments, an denen die Investoren-Typen beteiligt waren. Die 83 branchenübergreifenden VCs stellen nach den Business Angels (85) die größte PropTech-Investorengruppe dar. Zugleich ist deren Gesamtsumme von Investments mit 102 die Höchste aller Investoren. Es wird ersichtlich, dass die allgemeinen VCs in allen Phasen investieren, ausgenommen der Übernahmen. Hierbei dominieren die Seed-Phase (36 Beteiligungen), Series B (33) und Series A (27) – Early Stage- bzw. Expansion-Phasen, auf die sich VCs typischerweise spezialisieren. Analog dazu sind diese Stages auch jene, auf die sich PropTech-VCs fokussieren. Mit dem investierten Kapital helfen sie dem Beteiligungsunternehmen Marktreife zu erlangen und sich gegen andere Wettbewerber durchzusetzen.

Die Abbildung zeigt deutlich, dass Business Angels vor allem in der Seed-Phase, also typischerweise in der Anfangszeit, von PropTechs investieren. Dort unterstützen sie vor allem mit ihrem Know-How und Kontakten.

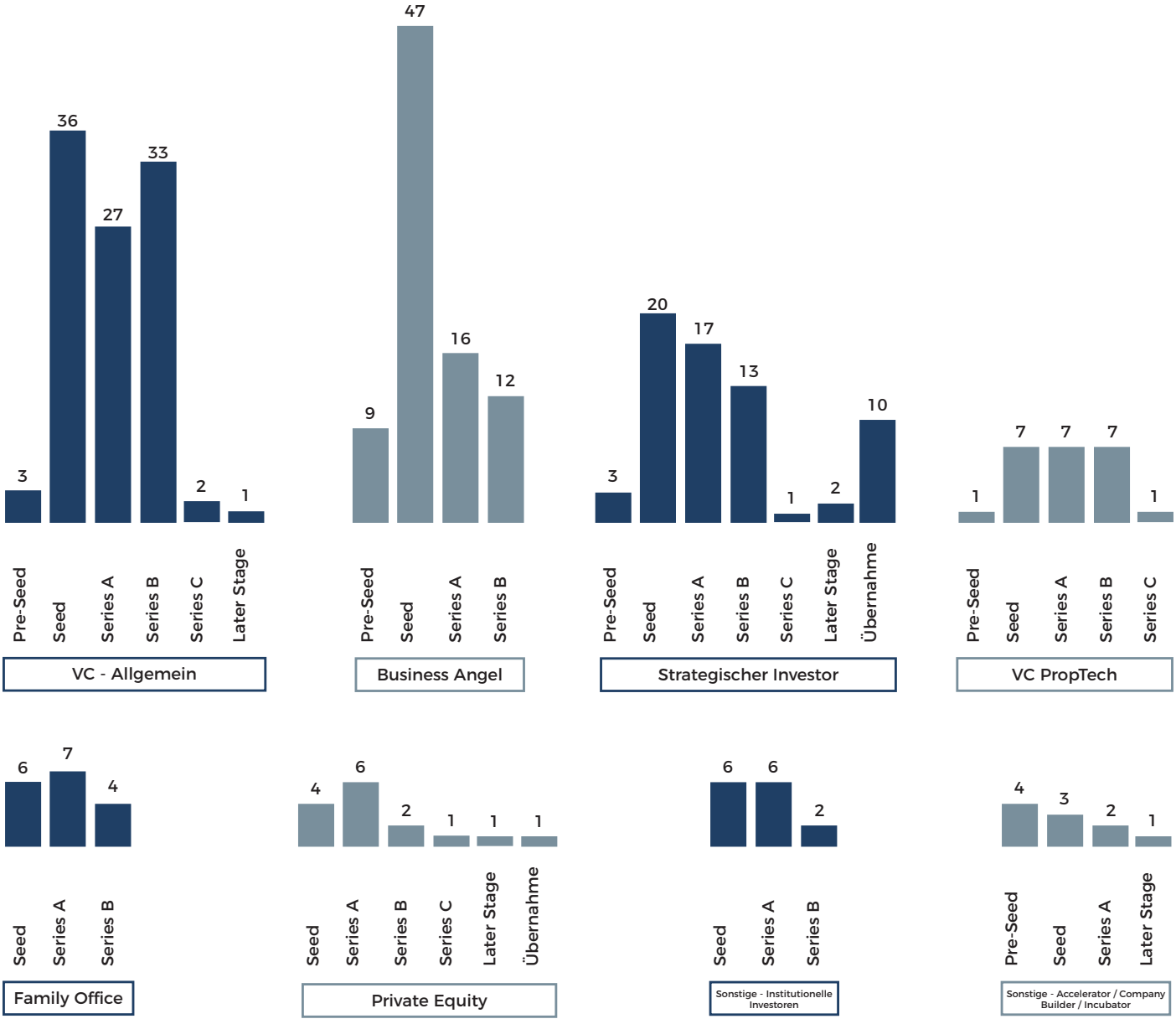
blackprint
pioneering real estate

III. PropTech-Investoren

Strategische Investoren hingegen investieren in alle Phasen und sind für den Großteil der Akquisitionen von PropTechs (10) auf dem Markt verantwortlich. Wie bereits beschrieben kann ein Investment in ein PropTech diverse strategische Mehrwerte für das etablierte Unternehmen bieten, so dass M&A-Aktivitäten vor allem strategischer Natur sind.

Sowohl Family Offices als auch institutionelle Investoren beteiligen sich an PropTechs aus der Seed-, Series A- und Series B-Phase. Diese Stages zeigen, dass neu gegründete Unternehmen die schwere Anfangsphase bereits erfolgreich gemeistert haben und neben Produkt auch einen gewissen Track Record und eine Anzahl von Kunden aufweisen. Dieses Wachstumspotential wird von Family Offices und Institutionellen Investoren erkannt und als attraktive Investmentmöglichkeit gesehen, um deren Kapital zu vermehren.

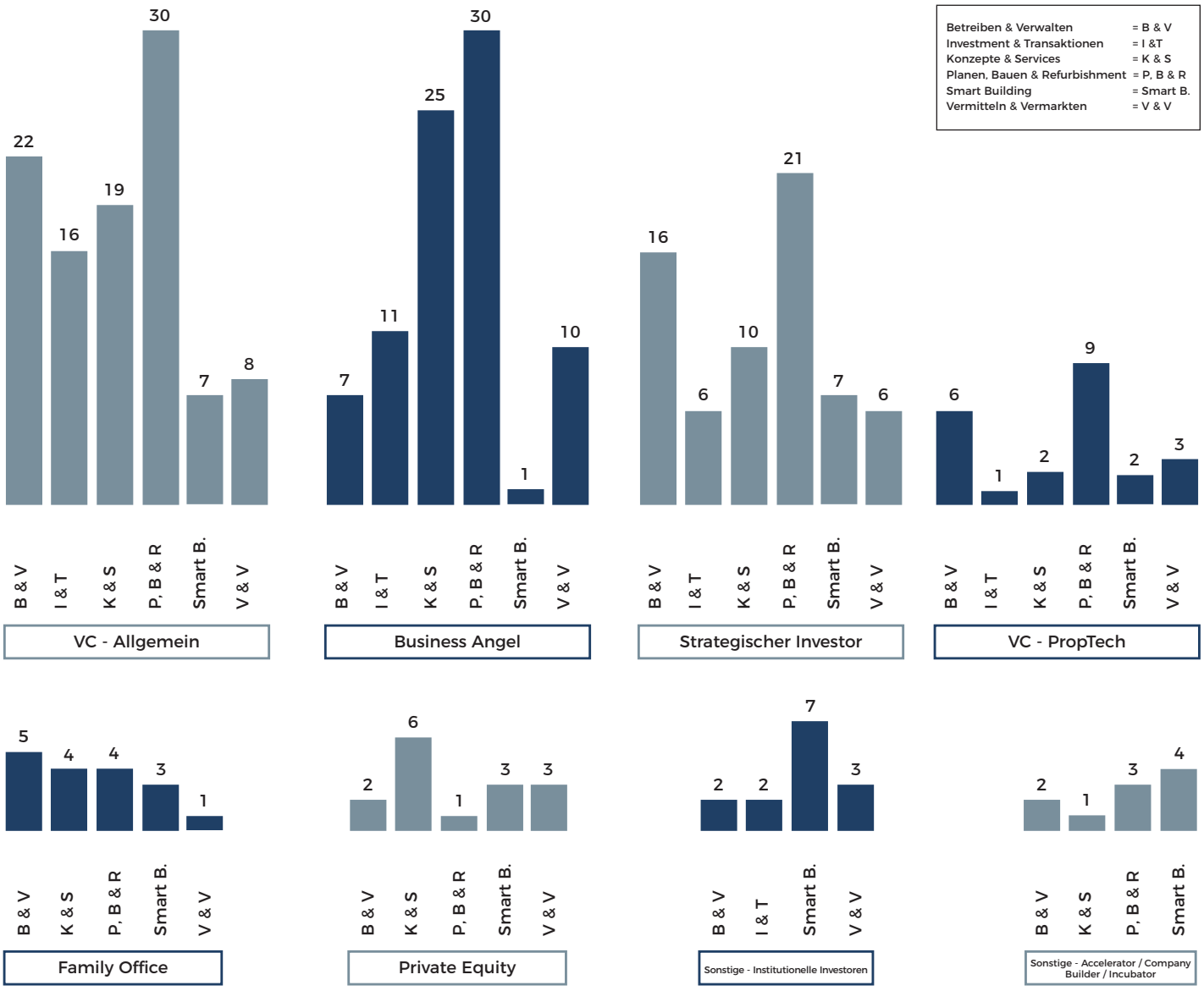
Frühphaseninvestoren helfen PropTechs vor allem bei der Entwicklung ihres Geschäftsmodells und dem erfolgreichen Eintritt in den Markt. Daher dominieren die Pre-Seed bzw. Seed-Investment-Phasen. Die atypische „Later-Stage" wird hier ausnahmsweise durch den prominenten „Venture Builder" Rocket Internet charakterisiert, der sich an dem 40 Millionen Euro-Investment an Tink beteiligt hat.



blackprint
pioneering real estate

III. PropTech-Investoren

INVESTOREN-TYPEN FÜR DACH-PROPTECHS 2021 NACH LEBENSZYKLUSPHASEN



Die Grafik zeigt die Investoren-Typen nach Lebenszyklusphasen der DACH-PropTechs, an denen sie sich beteiligen. Wie bereits im zweiten Kapitel erläutert, sticht hier vor allem die Phase „Planen, Bauen & Refurbishment“ hervor, in der die meisten Investments aller Wertschöpfungsstufen getätigt werden. In dieser Lebenszyklusphase ist das Disruptionspotential mit am höchsten, so dass sich viele Start-ups aus der Bauwirtschaft hoher Beliebtheit bei Investoren erfreuen. Sowohl VCs, als auch strategische Investoren und Business Angels investieren in PropTechs aus diesem Bereich.
„Smart Building“ ist ein Investmentfokus vor allem von institutionellen Investmentgesellschaften und frühphasigen Investoren. Der Bereich ist vor allem durch komplexe Technologie und Datenmanagement geprägt, der vor allem hohe Investments und Expertenwissen voraussetzt. Diese Investoren-Gruppen können vor allem diese Assets bereitstellen. Gleichzeitig stellt dieser Bereich die höchsten durchschnittlichen Investments dar, was auf hohes Interesse und Potential hindeutet.

Die Abbildung verdeutlicht zudem die Erkenntnis aus dem vorigen Kapitel, dass die Lebenszyklusphase „Betreiben & Verwalten“ bei Investoren sehr beliebt ist. Bei VCs und strategischen Investoren gehört sie zu den Bereichen, in die sie am aktivsten investieren.

blackprint
pioneering real estate

IV. Outlook

Dieser PropTech VC Report wurde erstmalig mit dem Ziel veröffentlicht, Transparenz zu den PropTech-Investments in der DACH-Region durch aktuelle Zahlen und dazugehörige Einordnungen zu schaffen. Dass 2021 ein Rekordjahr für PropTechs im deutschsprachigen Raum war, ist klar aus diesem Report hervorgegangen. Basierend auf den neu gewonnen Erkenntnissen, lassen sich einige Trends und Prognosen für den Ausblick für die Zukunft von PropTech-Investments ableiten:

1 Investments in DACH-PropTechs werden weiter steigen



- Die Anzahl der Investments, inklusive Finanzierungsrunden, Übernahmen und Zusammenschlüsse wird zunehmen.
- Auch die Summe der einzelnen Investments für DACH-PropTechs, sowie das gesamte Investitionsvolumen wird steigen.
- In 2022 wird mit großer Wahrscheinlichkeit erstmalig die Milliarden-Grenze an Investments für PropTechs im deutschsprachigen Raum überschritten.

2 Investoren von außerhalb investieren verstärkt in PropTech



- Der Anteil an ausländischen Investoren, die in deutschsprachige PropTechs investieren, wird steigen. Erste Beispiele von außereuropäischen Investoren, die neue VC-Fonds mit Fokus auf Europa aufsetzen, sind bekannt.
- Ebenfalls werden vermehrt branchenübergreifende Investoren auf innovative Lösungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft setzen. Verschärfte ESG-Regulatorien und relevante Themen, wie Dekarbonisierung und Klimaschutz beeinflussen die Branche immer stärker. Daraus ergeben sich viele Potentiale und Chancen, die Investoren aus anderen Branchen sehen und sich an diesen über lukrative Investments beteiligen werden.

3 Der Reifegrad von PropTech nimmt zu



- Durch das Kapital, das im PropTech-Sektor investiert wird, erhöht sich das Interesse von unterschiedlichen Marktteilnehmern, wie etwa etablierte Branchenunternehmen und Investoren, an innovativen Lösungen.
- Durch den erhöhten Druck von außen durch die EU und Bundesregierung werden bestimmte Bereiche noch relevanter. Vor allem Themen wie ESG, Smart Building, Smart Home, Smart Mobility und Energieeffizienz werden bedeutender. Das hat gleichzeitig großes Potential, den Reifegrad von PropTechs und deren technischen Lösungen zu steigern.

Wir freuen uns auf den Ausblick von PropTech in Deutschland. Und darauf, weiterhin für mehr Transparenz und starken Wissenstransfer zu PropTech und Investments zu sorgen. Mit Euch. Für Euch.

An alle PropTech-Investoren

Ihr wollt informiert werden über den PropTech Sektor oder habt Infos für uns? Sucht Sichtbarkeit? Vernetzung mit PropTechs? Oder Venture Partnern aus der Bau- und Immobilienwirtschaft? Schreibt uns an: VC@blackprint.de

An alle PropTechs

Taggt uns bei LinkedIn oder schickt uns Eure Meldung zur nächsten Finanzierungsrunde, dann nehmen wir Euch in unsere wöchentlichen Investmentnews. Zum Wachsen sucht Ihr Sichtbarkeit, Bühne und Vernetzung mit spannenden Kontakten Bau- und Immobilienwirtschaft? Einfach melden unter: VC@blackprint.de

An alle PropTech-Interessierten

Ihr sucht PropTech Lösungen für mehr Prozesseffizienz oder neue Renditechancen? Wir finden mit Euch gern die zu Euch passenden PropTechs. Interessiert an unserem preisgekrönten PropTech Scouting? Oder mehr Service rund um Digitalisierung, Innovation und Nachhaltigkeit?!
Besucht uns auf www.blackprint.de oder schreibt uns an: scouting@blackprint.de

blackprint
pioneering real estate

V. Grußwort

Der PropTech-Sektor ist attraktiver denn je. Er ist reifer denn je. Und er beginnt gerade erst in den Fokus zu rücken, insbesondere in den Fokus professioneller Wagniskapitalgeber. Auch über die Branchengrenzen hinaus. Die PropTech Startups und ihre digitalen Lösungen bzw. innovativen Geschäftsmodelle rund um das Entwickeln, Planen, Bauen, Betreiben, Verwalten, Finanzieren, Vermarkten oder Sanieren - kurz rund um den Immobilienlebenszyklus - haben 2021 mit 666 Millionen Euro in der DACH Region so viel Wachstumskapital wie nie zuvor eingesammelt. Nirgendwo wird die rasante Entwicklung des PropTech Sektors so messbar und deutlich wie im Zusammenhang mit Wagniskapital, das in diese Unternehmen fließt. Damit strömt Geld in die Digitalisierung und früher oder später auch die Disruption im Bau- und Immobilienbereich. In PropTechs zu investieren, ist ein Investment in die Zukunft eines Sektors, der gesamtgesellschaftliche wie auch gesamtwirtschaftliche übergeordnete Relevanz besitzt. Jeden Tag verbringen wir bis zu 90% unserer Zeit in Immobilien, in denen wir wohnen, arbeiten, produzieren, verwalten, shoppen, entertaint werden. Die Kernwerte in Bilanzen etablierter Unternehmen stellen Immobilien-Assets dar. Gesellschaft und Wirtschaft profitieren also von mehr Effizienz, mehr Nachhaltigkeit und neuer Wirtschaftlichkeit in diesem Bereich. Wenig überraschend, dass eine immer größere Anzahl an Wagniskapitalgebern immer größere Summen auf den PropTech-Sektor allokieren.

Wagniskapital ist Trend-Wegweiser und Trend-Verstärker. Wagniskapitalgeber prüfen in mehrstufigen Prozessschritten das jeweilige PropTech, die Lösung bzw. das Geschäftsmodell, das Marktpotential sowie das Wettbewerbsumfeld, den bisherigen Track Record und die relevanten Wachstums-Kennzahlen auf Herz und Nieren. Daten- und faktenbasiert wird die KPI-Story bewertet und Investmententscheidungen getroffen. Dieses Vorgehen steht meist im krassen Widerspruch zum Vorgehen etablierter Branchenunternehmen. Entscheidungen für Beauftragungen oder Kooperationen mit PropTechs werden häufig ohne intensives Marktscreening und Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile getroffen. Die Auswahl beruht meist auf den mehr oder weniger zufällig entdeckten Kontakten. Unternehmen scouten und validieren kaum anhand professioneller Datenbanken, selten gibt es professionelle Bewertungsprozesse. So kann nicht sichergestellt werden, dass die nachhaltig passendste Lösung ausgewählt wird. In einem weiteren Punkt unterscheidet sich das Vorgehen von Wagniskapitalgebern und Branchenunternehmen in Bezug auf Startups: die Ersteren suchen die skalierbarsten und damit die am weitesten standardisierten Lösungen. Die Corporate-Welt hatte – zumindest in den ersten Jahren der digitalen Transformation – ständig das Bedürfnis nach individuellen Lösungen, Anpassungen der Startup Lösungen an ihre alten, bestehenden Prozesse und wenig Willen nach Disruption. Mit steigender Macht und steigendem Reifegrad von PropTechs und ihren Lösungen – wozu Wachstumskapital entscheidend beiträgt - wird auch die Bau- und Immobilienwirtschaft nach einer Daten-Standardisierung die Prozess-Standardisierung erleben, vorgegeben durch neue Tech-Unternehmen. PropTechs, die mit ihren Lösungen auf sich gerade wandelnde Anforderungen und Marktverhältnisse, wie beispielsweise die ESG-Regulatorik, fokussieren, haben sehr gute Chancen Wagniskapital einzusammeln. Es braucht Veränderungstreiber von außen, wie bspw. die im aktuellen Koalitionsvertrag getriggerte energetische Sanierung oder andere gesetzliche Veränderungen.

Dann wird Wagniskapital zum Treiber von innen: Aus der Wirtschaft heraus, zur Bildung und Stärkung der Wirtschaftsmacht von morgen. Wagniskapital zu beobachten, zeigt früh Trends auf. Es fokussiert auf skalierbares Wachstum. Wo es hinfließt, fließt in der Regel mehr nach. So wird Wagniskapital auch zum Trendverstärker. Das Finanzierungsvolumen und die Anzahl der Finanzierungsrunden werden weiter stark zunehmen. Woher diese Überzeugung kommt? Bereits jetzt haben PropTech-VCs, die vorher schon aktiv waren, erheblich umfangreichere Fonds aufgesetzt. Zudem gibt es immer mehr Kapitalgeber, die Fonds mit hohen Volumina in diesem Bereich neu aufsetzen oder bestehende auf den PropTech-Sektor erweitern. Waren es in der Vergangenheit noch vornehmlich kleine Finanzierungsrunden, die das Geschehen bestimmten, hat sich das Bild mittlerweile gewandelt: Jetzt sind auch größere Anschlussrunden wie Series A- oder Series B-Finanzierungen verstärkt zu beobachten. Die starke Zunahme an professionellem Wagniskapital wird den Markt weiter vorantreiben. Aber welche PropTechs werden am Ende die Nase vorne haben und sich am Markt etablieren? Es werden vor allem diejenigen sein, die das Pitch-Ballett und das VC-Einmaleins am besten beherrschen und so das meiste Geld auf sich vereinen können. Es ist dabei nicht auszuschließen, dass sich Ende 2022 auch erste Konsolidierungen im PropTech-Sektor abzeichnen. Einzelne Startups werden das Rennen für sich entscheiden, weil sie erfolgreich Wettbewerber vom Markt verdrängen oder auch andere Unternehmen übernehmen, um die eigene Lösung relevanter zu machen und sich breiter aufzustellen.

Ein reines PropTech-Thema? Mitnichten. Denn durch diese Entwicklung zeichnet sich deutlich eine Veränderung der Machtverhältnisse ab. Wenn Startups in einem Markt so viel Wagniskapital bekommen, dass sie von „Neulingen“ zu relevanten Playern werden, dann sind sie nicht mehr nur Kooperationspartner für die Etablierten. Dann sind sie die etablierten Unternehmen von morgen.



Eure Sarah Schlesinger
Managing Partner blackprint

blackprint
pioneering real estate

VI: Danke an unsere Netzwerkpartner!

Mehr zu PropTech gibt es unter www.blackprint.de oder bei unseren Netzwerkevents:

REAL PropTech Pitches

06. & 07. April 2022

ÜBER 200 PROPTECHS

BEIM GRÖSSTEN PITCH EVENT DER BAU- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

#proptechisthekey
#renditechancen
#marktüberblick

Tickets & Infos

REAL PropTech Conference

Herbst 2022

DIE SECHSTE

ZUKUNFTSKONFERENZ ZUDIGITALISIE-RUNG, INNOVATION& NACHHALTIGKEIT IN DER BAU- & IMMOBILIENWELT.

#proptechexpo
#netzwerken
#impulse&visionen

Tickets & Infos

blackprint
pioneering real estate