

Solutiance

Deutschlands einziges börsennotiertes PropTech-Unternehmen führt Kapitalerhöhung durch

Text: Christian Schiffmacher

Die Solutiance AG, Potsdam, führt eine Kapitalerhöhung durch. Angeboten werden bis zu 1.612.353 neue Aktien zum Preis von 1,35 Euro je Aktie. Die Bezugsfrist (Bezugsverhältnis 4:1) endete am 11. März. Nicht bezogene neue Aktien wurden im Rahmen eines Private Placements institutionellen Investoren angeboten. Mit der Privatplatzierung hat Deutschlands einziges börsennotiertes PropTech-Unternehmen die GBC Kapital GmbH beauftragt. Der Bruttoemissionserlös betrug 1,44 Mio. Euro.

Mit den über die Kapitalerhöhung gesicherten Mitteln wird zudem der technische Ausbau der Plattform weiter vorangetrieben. Hier wurde in den vergangenen Jahren bereits ein mittlerer einstelliger Millionenbetrag investiert. Dazu Vorstand Jonas Enderlein: „Durch unsere Investitionen in Softwareentwicklung und intelligentes Prozessmanagement haben wir uns bereits in zwei Bereichen des Immobilienbetriebs einen großen Wettbewerbsvorsprung erarbeitet. Unser Fokus liegt nun darauf, den Automatisierungsgrad unserer Leistungen (u.a.) mittels künstlicher Intelligenz weiter zu erhöhen.“

Die Solutiance Gruppe ist im vergangenen Jahr weiter gewachsen, auch wenn die Prognosen aufgrund der Coronapandemie gesenkt wurden. Der Umsatz stieg 2020 in einer vorläufigen Betrachtung auf 1.912 TEuro und lag damit 67% über dem Wert des Vorjahres. Das vorläufige Konzern-EBITDA konnte dank eines strikten Kostenmanagements gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert werden und beläuft sich auf -2.502 TEuro nach -2.606 TEuro im Jahr 2019. Der Auftragszugang blieb mit 2.248 TEuro auf Vorjahresniveau (2.253 TEuro), wobei im letzten Quartal 2020 eine deutliche Belebung, im Besonderen für das Produkt Betreiberpflichten festzustellen war. Mit einem Plus von 22% lag der Umsatz im Schlussquartal über der Vergleichsperiode des Vorjahrs.

Von den 1.912 TEuro Umsätzen entfiel mit 1.729 TEuro ein Anteil von 91% auf wiederkehrende Plattformumsätze (+115%).

Dazu gehören Wartungen und Reparaturen im Dachmanagement sowie Monitoring von Betreiberpflichten.

„Der Auftragseingang der letzten Wochen und Monate stimmt uns zuversichtlich für das laufende Jahr. Er deutet darauf hin, dass wir wieder zunehmend neue Kunden, aber auch vermehrt weitere Gebäude von bestehenden Kunden gewinnen. Und mit jedem zusätzlich beauftragten Gebäude wächst nicht nur die Umsatzbasis 2021, sondern befeuern wir auch die wiederkehrenden Umsätze der Folgejahre. Unser Wachstum aus Kunden, Anzahl Gebäude pro Kunde und Anzahl Services pro Gebäude greift. Bei aller noch herrschenden Unsicherheit wollen wir beim Umsatz 2021 wieder um die 100% zulegen“, erläutert Vorstand Uwe Brodtmann.

Der Verlust auf EBITDA-Ebene beträgt im Konzern 2020 rund -2.502 TEuro und liegt damit 4% unter dem Wert für 2019 (-2.606 TEuro). Die Verbesserung des EBITDA ist Ergebnis eines mit dem ersten Lockdown konsequent umgesetzten Kostenmanagements. So wurden ab April insbesondere die laufenden Personalkosten durch Kurzarbeit und den Gehaltsverzicht des Vorstands in Höhe von 20% deutlich reduziert.

Aufgrund ihrer hohen strategischen Bedeutung für das weitere Unternehmenswachstum wurden die Kosten für die Entwicklung der Plattform-Services nur leicht angepasst. Wie bereits in den Vorjahren wurden diese Investitionen in Höhe von 1.020 TEuro in der Konzernbetrachtung voll in die Kosten gebucht. Dies führt 2020, wie auch in den Vorjahren, zu einer entsprechenden Reduktion des laufenden Ergebnisses zugunsten künftiger Jahre (oder Perioden).

Vorstand Jonas Enderlein: „Mit Erreichen des Break-evens werden wir unsere Plattform für unsere Kunden um neue Gewerke erweitern. Wachsende Erfahrung und Kontrolle in den Prozessen werden uns dann ermöglichen, immer mehr Leistungen outsource zu geben. So geben wir optimierte Teilaspekte zurück in den Markt. Dabei kann man unsere Plattform durchaus mit einer Fertigungsstraße vergleichen. Auch hier muss erst einmal Geld in die Hand genommen werden, um die Grundlage für die später effiziente und hoch skalierbare Produktion zu schaffen. Wenn sie aber erstmal steht, so sind andere Ansätze ihr klar unterlegen.“

Fazit:

Mit der Realisierung der Kapitalerhöhung ist die Voraussetzung für eine weitere Tranche eines Förderdarlehens durch die ILB in Höhe von 0,8 Mio. Euro erfüllt. Die Gesellschaft hat ein negatives Eigenkapital, hat aber auch keine Eigenleistungen aktiviert. Der Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung und das Förderdarlehen sollten es dem Unternehmen ermöglichen, ohne weitere Kapitalaufnahme im kommenden Jahr auf EBITDA-Basis den Break-even zu erreichen. Mit 7.518.634 Aktien hat die Gesellschaft (post Money) einen Börsenwert von rund 10,5 Mio. Euro (Börsenkurs: 1,40 Euro). Wenn die Prognosen erreicht werden, wäre das einzige börsennotierte PropTech-Unternehmen mit einem Umsatz-Multiple von lediglich 1,2 (geplanter Umsatz 2022: 8,9 Mio. Euro) bewertet. Das erscheint für ein PropTech-Unternehmen sehr günstig. Da die Gesellschaft den Break-even noch nicht erreicht hat, ist ein Investment jedoch nur für risikofreudige Investoren geeignet.

Solutiance AG – geplante Geschäftsentwicklung

	2019	2020	2021e	2022e	2023e
Umsatz	1.143	1.912	3.950	8.900	17.100
F&E	-1.200	-1.020	-1.300	1.480	-1.560
EBITDA	-2.620	-2.502	-1.600	370	2.900

Quelle: Unternehmensangaben, in TEuro