Lichtmiete Energie Effizienz A+ Direkt-Investitions-Programm

Die Deutsche-Lichtmiete-Unternehmensgruppe vermietet eigens produzierte LED-Beleuchtungsmittel inclusive Komplettservice an gewerbliche und staatliche Kunden. Refinanziert wird das Mietkonzept durch Privatanleger und institutionelle Investoren mittels Abschluß eines Kauf-, Miet- und Rückkaufvertrages. Ein überzeugendes Angebot mit einem enormen Wachstumspotential.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa in Deutschland e. V.

Die Unternehmensgruppe

Die Deutsche Lichtmiete Beteiligungsgesellschaft mbH (vormals: Deutsche Lichtmiete GmbH), Oldenburg, wurde 2008 gegründet. Das Grundkapital der Deutschen Lichtmiete AG als Konzernmutter beträgt aktuell €51 Mio. 2014 wurde der wirtschaftliche Durchbruch erreicht, 2015 wurden immerhin €2,6 Mio. als Grund-/Stammkapital in 4 Unternehmen einbezahlt. Die vorliegenden Bilanzen sprechen ab 2015 eine sehr deutliche und positive Sprache. Gleiches untermauert eine Creditreform-Auskunft von Ende 2016 mit einer Einstufung von „185“, die damit außergewöhnlich positiv ist. Mit der ersten, vollständig plazierten Unternehmensanleihe (€10 Mio.) wird der Bau eines neuen Produktions- und Verwaltungsgebäudes finanziert. Anfang 2019 soll der Bau in Oldenburg vollständig fertiggestellt sein. Dank einer größtenteils vollautomatisierten Produktion ist künftig ein weiteres starkes Wachstum der Unternehmensgruppe möglich.

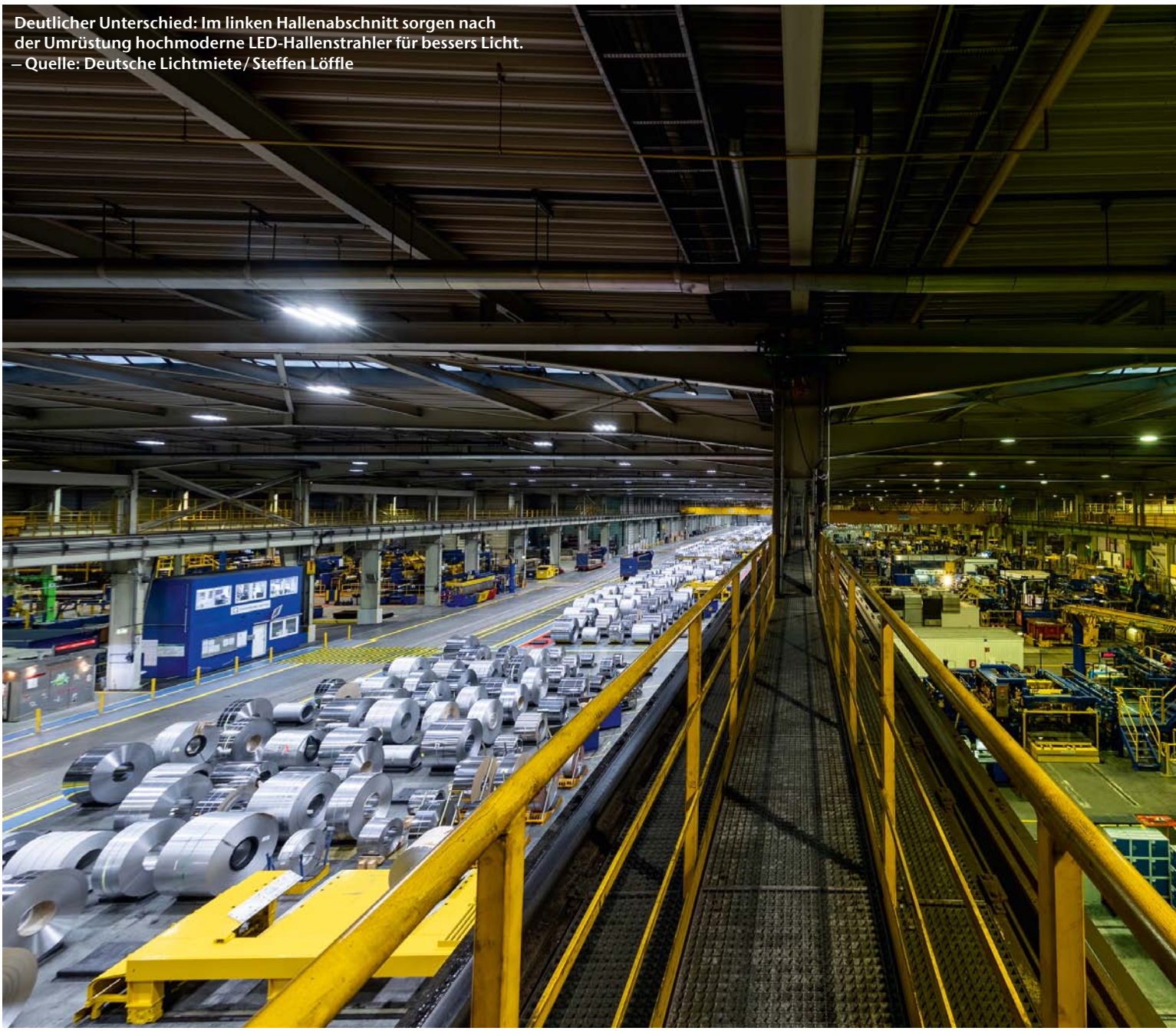
Im Unternehmensverbund laufen sämtliche Fäden bei Alexander Hahn zusammen. Dieser ist mit 58% Hauptgesellschafter der Unternehmensgruppe. Prokuristen sind die Ehefrau und der steuerliche Berater. Durch den Einstieg neuer Aktionäre und strategischer Investoren wird das Schlüsselpersonenrisiko in den nächsten Jahren erheblich minimiert.

Das Arbeitsumfeld der Lichtmiete ist thematisch klar unterteilbar: Produktion der LED-Einheiten in Oldenburg, Akquise von Mietkunden und Koordination/Umsetzung der tatsächlichen Auslieferung und Installation beim Kunden vor Ort.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse antwortete der Initiator umgehend mit sämtlichen notwendigen Unterlagen.

Stärken | Wirtschaftlich sehr gesunder Unternehmensverbund. Spezialisierter

Optimierter LED-Beleuchtung der „Deutschen Lichtmiete.“ – Quelle: Deutsche Lichtmiete / Jens Hagen



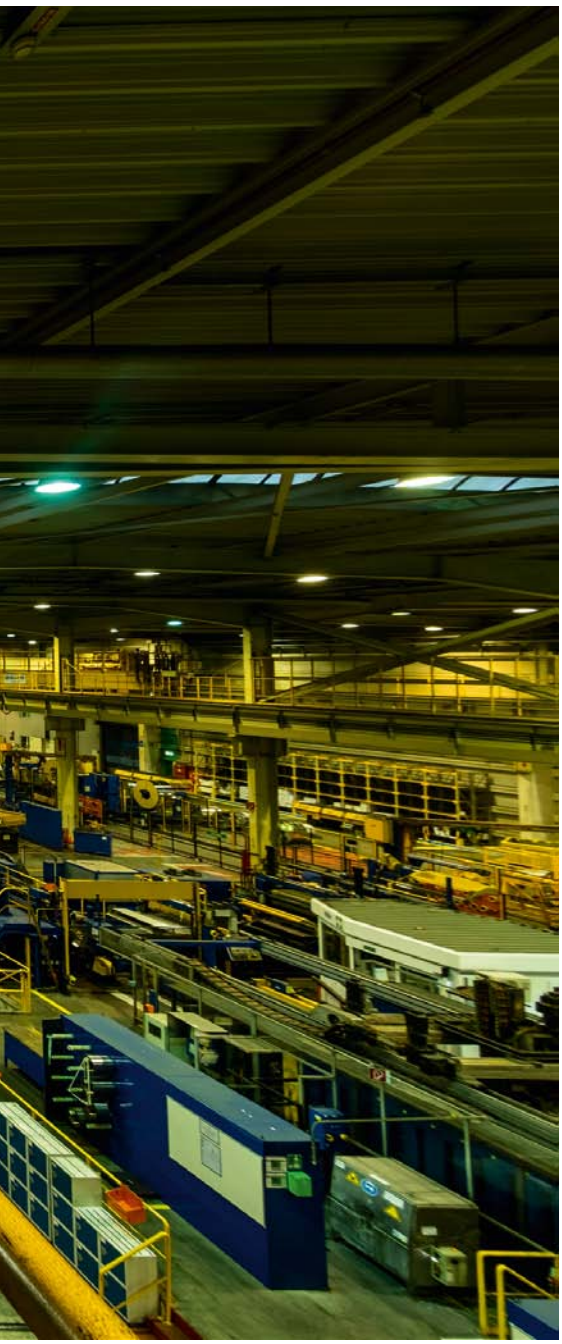
Deutlicher Unterschied: Im linken Hallenabschnitt sorgen nach der Umrüstung hochmoderne LED-Hallenstrahler für bessers Licht. – Quelle: Deutsche Lichtmiete / Steffen Löffle

und sehr professioneller Nischenanbieter, der sämtliche Aspekte der Wertschöpfungskette selbst verantwortet. Anbieterin arbeitet proaktiv ständig an einer Weiterentwicklung der Produkte und einer Expansion in neue Marktsegmente.

Der Markt

Die deutsche Politik hat es sich nach wie vor zur Aufgabe gesetzt, den Bürger (also auch die deutsche Industrie) zu Stromsparern zu erziehen. War in der Vergangenheit kostengünstiger Strom ein Wohlstandstreiber, ist der Strompreis in Deutschland, dank der unseligen „Energiewende“, in schwindelerregende Höhen getrieben worden: Die deutsche Bevölkerung leidet heute, nach Dänemark, unter den höchsten Strompreisen europaweit. Vor allem für energieintensive Industriebereiche, für die permanent erleuchtete Produktionsstätten essentiell sind, ist die Möglichkeit, Energiekosten einzusparen, teils überlebensnotwendig.

Vor diesem Hintergrund liest sich das Angebot der Deutschen Lichtmiete interessant. Die ausgewiesenen Einsparpotentiale sind nachvollziehbar, wenn der Nutzer nicht die sehr hochpreisigen Erstinvestitionen tragen muß. Die Anbieterin sieht sich als eine der proaktivsten Qualitätstreiber in der Industrie; die geringe Ausfallquote der eigenen Produkte von 0,1 % soll weiter verbessert werden. Ständig wird, auch mit dem japanischen Partner und LED-Weltmarktführer Nichia, an Produktverbesserungen gearbeitet und geforscht. Die Deutsche Lichtmiete setzt damit in punkto Produktqualität Maßstäbe. Kaum einem privaten Endverbraucher dürfte bekannt sein, daß die LED-Leuchtmittel im freien Handel technisch minderwertig sind und massive gesundheitliche Schäden hervorrufen können. Die Ursache hierfür liegt im fürs Auge nicht wahrnehmbaren Flimmern der Leuchtmittel, das durch eine gesteuerte Taktung erreicht wird. Im Industrieeinsatz



Planung der neuen Beleuchtung einer Postfiliale zusammen mit der mit der Betreiberin. – Quelle: Deutsche Lichtmiete / Mario Dirks

Optimale Ausleuchtung auch in hohen Hallen . – Quelle: Deutsche Lichtmiete / Mirko Milovanovic

gelten teilweise gesetzliche Normen, die einen Einsatz von getakteten Leuchtmitteln verbieten – so etwa im Stallbereich. Die Deutsche Lichtmiete besetzt mit der eigenen Produktion die Rolle eines technischen Vorreiters. Damit dürfte sich auf absehbare Zeit das Risiko einer weiteren technischen Revolution, die die LED-Technik obsolet machen könnte, deutlich minimieren lassen.

Stärken | Generell weist der Zielmarkt ein außerordentliches Bedarfspotential auf. Die Synergie aus Kostenersparnis bei gleichzeitig optimierter Lichtausbeute stellt ein überzeugendes Investitionsargument für Mietkunden dar.

Die Investition

Das Anlegerkapital fließt in LED-Industriebeleuchtung, deren Produktion durch eine Konzerntochter über einen Rahmenvertrag sichergestellt ist. Die Lichtmiete sucht Industriekunden und wählt diese nach klaren Bonitätskriterien aus, um einen Mieterausfall während der aktuell 6 Jahre langen Mietlaufzeit möglichst auszuschließen. Dabei liegt die Ausfallwahrscheinlichkeit der Kunden, laut Lichtmiete, in den ersten 12 Monaten aktuell bei durchschnittlich 0,26 % (Bundesdurchschnitt liegt bei 1,41 %). Der Anleger erwirbt, nach freier Auswahl, verschiedene Pakete von LED-Leuchtmitteln, die über die Lichtmiete an die Industrieunternehmen vermietet werden. Die Installation und die technische Betreuung während der Nutzungsdauer erfolgen durch die Lichtmiete. Damit entsteht eine klassische Synergie-Situation: Der Mieter muß keinerlei Investitionen in ein Produkt tätigen, das ihm von Beginn an hilft, massiv Stromkosten einzusparen, und dies bei einem in aller Regel höherwertigen Nutzen als bei der bis dato gewohnten Lichtanlage. Die Lichtmiete sichert eine optimale Produktion, Kundenakquise und -betreuung und kann, dank der Anlegergelder, expandieren. Der Anleger erwirbt ein Produkt, das für ihn komplett betreut wird. Am Ende der Laufzeit wird die Lichtmiete die Anlagen zurückkaufen, was für sie vor dem Hintergrund einer vermutlich über 15 Jahre liegenden Gesamtnutzdauer sehr lukrativ ist. Das wirtschaftliche Risiko für den Anleger ist zwar vorhanden, aber stark minimiert. Auch dank eines möglichen Mieteinnahmepools, der mit 2 % der jähr-

Die Industriebeleuchtung wird in Deutschland hergestellt. – Quelle: Deutsche Lichtmiete

lichen Mieteinnahmen zu Buche schlüge, ließe sich das wirtschaftliche Risiko weiter minimieren.

Stärken | Grundsätzlich sehr überzeugendes Konzept, das dem Anleger sämtliche technischen und kaufmännischen Risiken abnimmt.

Das Konzept

Das Angebot ist an sich simpel und überzeugend konstruiert. Auf Basis eines Dreieck-Modells ergibt sich eine wirtschaftliche Synergie für sämtliche Beteiligten. Der Mietkunde selbst trägt weder Investitionskosten noch ein wirtschaftliches oder technisches Risiko. Mit diesem Argument, gepaart mit dem enormen Kosteneinsparpotential der LED-Leuchtmittel, die zudem noch perfektes Licht erzeugen, sollte sich in den nächsten Jahren ein enormes Marktpotential aktivieren lassen.

Der Anleger soll über die 6 Jahre Mietlaufzeit eine Rendite zwischen 5 bis 7 % p. a. (IRR), abhängig vom Angebot, erhalten. Die Lichtmiete nimmt die LED-Leuchten nach der Mietdauer zu einem festen Preis zurück. Die Weichkosten fallen mit 8,75 % überaus niedrig aus und werden über die Mieteinnahmen finanziert; die tatsächliche Investitionsquote ist mit über 99,25 % nahezu perfekt.

Aus Anlegersicht ist das Gesamtanlagerisiko sehr überschaubar: Sämtliche technischen und kaufmännischen Risiken liegen bei der Anbieterin. Diese ist im Nischenmarkt LED-Produktion und -Vermietung Marktführer in Deutschland. Die eigene Produktion hochwertiger LED-Anlagen stellt einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar. Sämtliche Aspekte der Wertschöpfungskette, von der Produktion über sämtliche Mietaspekte, werden im Haus verantwortet. Das Marktumfeld ist aus heutiger Sicht überaus positiv.

Schwächen | Schlüsselpersonenrisiko auf Ebene der Unternehmensführung.

Stärken | Zielmarkt ist hochattraktiv. Überschaubare Laufzeit. Hohe fest vereinbarte Rückflüsse während der Laufzeit. Fest vereinbarter Rückkaufpreis. Eigenproduktion der LED-Anlagen im Konzernverbund. Permanente Weiterentwicklung der LED-Produkte, um die Marktführerschaft zu erhalten.

Die Zielgruppe

Direktinvestments beteiligen den Anleger unmittelbar am wirtschaftlichen Potential des Zielinvestments. Im vorliegenden Fall ist das Konzept durchdacht und sorgt für eine ausgeprägte Synergie auf sämtlichen Ebenen. Das wirtschaftliche Risiko für den Anleger ist zwar vorhanden, hält sich aber sehr in Grenzen, insbesondere, wenn er sich am Mieteinnahmepool beteiligt. Die Mittelverwendungskontrolle ist ungewöhnlich umfassend; wenn auch nur formaler Natur, müssen sämtliche Verträge vor einer Mittelfreigabe vorliegen. Damit ist ein Mittelmißbrauch weitgehend ausgeschlossen. Das konservativ gerechnete Angebot richtet sich an mittelfristig orientierte Anleger, die ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Profil suchen.

Summa summarum

halte ich die Angebote „Lichtmiete Energie Effizienz A+ Direkt-Investitions-Programm“ der Deutschen Lichtmiete, Oldenburg, für ausgezeichnet. Die Konzeption ist sauber abgestimmt und dürfte sicherlich zu Nachfolgeangeboten führen. In meinen Augen verdienen die Angebote eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1). ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	5 unterschiedliche Vermögensanlagen, die die Eigenproduktion und Vermietung von LED-Einheiten über Initiatorentöchter finanzieren
Steuerliche Einordnung	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Laufzeit Mietverträge	6 Jahre fest
Mindestbeteiligung	abhängig vom Angebot zwischen € 7.400 und € 13.400
Plazierungsende	12 Monate ab Genehmigung, maximal bis zum 29. 10. 2019
Emissionsvolumen	€ 40 Mio.
Fremdfinanzierung	nein
Wertzuwachs	prognostiziert zwischen 5 % und 7 % p. a. (IRR, nach Steuern)
Rückkaufpreis	40 % des ursprünglichen Kaufpreises, je nach Angebot
Weichkosten	8 % (Provision), 0,75 % (Treuhand, maximal € 300 zzgl. Mwst.), 2 % (Mieteinnahmepool; jedoch nur im Fall der Insolvenz)
Investitionsquote	99,25 %, da die Vermittlungsprovision aus den Mieteinnahmen beglichen wird
Liquiditätsreserve	€ 140.000
Mittelverwendungskontrolle	THD Treuhanddepot GmbH, Bremen
Vermietungsagent und Abnahmegarant	Deutsche Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH
Alleinstellungsmerkmale	Investition in LED-Industriebeleuchtung. Blindpool-Risiko auf mehreren Ebenen. Nicht erprobter Markt mit nicht einschätzbaren Risiken und hohem Gewinnpotential.