Philip Nerb
Werteanalysen intelligenter Geldanlagen

Lichtmiete Energie Effizienz A+ Direkt-Investitions-Programm

Die Anbieterin produziert und vermittelt über Konzerntöchter industrielle LED-Lichtanlagen an gewerbliche Kunden. Der Privatanleger tritt als Finanzier und Vermieter auf. Ein sehr innovatives Konzept, das nachweislich funktioniert. Ein überzeugendes Angebot mit einem enormen Wachstumspotential.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa in Deutschland e. V.
Hayek-Kreis Regensburg

Der Initiator

Die Deutsche Lichtmiete GmbH, Oldenburg, wurde Ende 2008 gegründet. Zwischenzeitlich wurden 9 weitere Unternehmen gegründet, mit denen Verflechtungen bestehen. Positiv auffällig ist die Höhe des Grundkapitals, das bis zu €2,5 Mio. (bei der Produktionsgesellschaft) beträgt. Ganz offensichtlich wurde 2014 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. Ich beobachte die Lichtmiete seit 2012. Nach anfänglichen Anlaufschwierigkeiten, die auf einer nicht möglichen Finanzierung das Anlagekonzepts durch Dritte basierten sowie auf dem seinerzeit noch nicht derart aktiven Markt für LED-Leuchtmittel, steht der Unternehmensverbund heute auf sehr gesunden wirtschaftlichen Füßen. Dies wird auch durch die WP-Testate bestätigt.

Im Unternehmensverbund laufen sämtliche Fäden bei Alexander Hahn zusammen. Damit liegt naturgegeben ein ausgeprägtes Schlüsselpersonenrisiko vor. Prokuristen sind die Ehefrau und der steuerliche Berater. Das Arbeitsumfeld der Lichtmiete ist thematisch klar unterteilbar: Produktion der LED-Einheiten in Oldenburg. Vertrieb der Kapitalanlage über Vertriebsmitarbeiter deutschlandweit, die regional gesteuert werden. 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.

Schwächen | Direkt-Investment hat bis dato noch keinen kompletten Zyklus durchlaufen.

Stärken | Wirtschaftlich sehr gesunder Unternehmensverbund. Spezialisierter und sehr professioneller Nischenanbieter, der sämtliche Aspekte der Wertschöpfungskette selbst verantwortet.

Der Markt

In Deutschland ist aktuell ein ausgeprägter politischer Wille vorhanden, den Bürger zum Stromsparen zu erziehen. Kaum ein Kundenheft von Energiekonzernen, in dem nicht von Stromsparmodellen gesprochen wird oder konkrete Beratungsfälle durch Energieberater publiziert werden. So halten bei allen technischen Verbrauchsartikeln Aufkleber mit Verbrauchskennziffern Einzug, aktuell sogar bei Autoreifen.

Parallel dazu besteht, dank der exorbitant gestiegenen Strompreise, schlicht die wirtschaftliche Notwendigkeit zum Stromsparen. Die deutsche Bevölkerung leidet heute, nach Dänemark, unter den höchsten Strompreisen europaweit.

Vor diesem Hintergrund liest sich das Angebot der Deutschen Lichtmiete GmbH interessant. Die ausgewiesenen Einsparpotentiale sind nachvollziehbar, wenn der Nutzer nicht die sehr hochpreisigen Erstinvestitionen tragen muß. Aus heutiger Sicht ist allerdings sehr schwer absehbar, ob die zu erwerbenden LED-Anlagen nicht in den kommenden Jahren durch Weiterentwicklungen technisch überholt und damit wertlos sein werden. Jedem Anleger dürften die rasanten technischen Entwicklungen in den letzten 5 Jahren im Bereich der LED-Leuchten selbst ein Begriff sein. Andererseits setzt offenbar gerade die Deutsche Lichtmiete 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 für das Auge nicht wahrnehmbaren Flimmern der Leuchtmittel, das durch eine bewußte Taktung erreicht wird. Im Industrieeinsatz gelten teilweise gesetzliche Normen, die einen Einsatz von getakteten Leuchtmitteln verbieten – so etwa im Stallbereich. Die Deutsche Lichtmiete besetzt mit der eigenen Produktion, die aktuell erweitert wird, die Rolle eines technischen Vorreiters. Da-

Dank der LED-Beleuchtung im Mietmodell erstrahlt die Fruchtsaftabfüllung in neuem Licht.

mit dürfte sich auf absehbare Zeit das Risiko einer weiteren technischen Revolution, die die LED-Technik obsolet machen könnte, deutlich minimieren lassen.

Schwächen | Markt- und technische Entwicklung schwer abschätzbar.

Stärken | Generell weist der Zielmarkt ein außerordentliches Bedarfspotential auf.

LED Industrie-Lichtbänder der Deutschen Lichtmiete sorgen für perfekte Arbeitsbedingungen. | Fotos: Deutsche Lichtmiete / Christian Nielinger

Die Investition

Das Anlegerkapital fließt in LED-Anlagen, 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 5 Jahre langen Mietlaufzeit möglichst auszuschließen. Der Anleger erwirbt, nach freier Auswahl, verschiedene Pakete von LED-Anlagen, die über die Lichtmiete an die Industriemieter 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 jährlichen Mieteinnahmen zu Buche schlüge, ließe sich das wirtschaftliche Risiko weiter minimieren.

Stärken | Grundsätzlich nachvollziehbares und überzeugendes Konzept.

Das Konzept

Das Angebot ist an sich simpel und überzeugend konstruiert. Auf Basis eines Dreieck-Modells ergibt sich eine wirtschaftliche Gewinnsituation für sämtliche Beteiligten. Besonders reizvoll ist in meinen Augen, daß der Mietkunde selbst keinerlei Investitionskosten tragen muß. Mit diesem Argument, gepaart mit dem enormen Kosteneinsparpotential der LED-Anlagen, die zudem noch technisch perfektes Licht erzeugen, sollte sich in den nächsten Jahren eigentlich ein überaus großes Marktpotential aktivieren lassen.

Der Anleger soll über die 5 Jahre Mietlaufzeit eine Rendite zwischen 4 bis 6 % p. a., abhängig vom Angebot, erhalten. Die Lichtmiete nimmt die LED-Anlagen nach der Mietdauer zu einem festen Preis zurück. Die Weichkosten fallen mit 7,4 % überaus niedrig aus, die Investitionsquote ist mit über 92 % vorbildlich.

Aus Anlegersicht ist das Gesamtanlagerisiko sehr überschaubar: Die Anbieterin hat im Markt Fuß gefaßt. 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 sehr positiv, die Lichtmiete dürfte meines Erachtens sehr gute Chancen haben, sich zu einem Marktführer in diesem Nischenmarkt zu entwickeln. Den Anleger, der sich langfristig über verschiedene Modelle beteiligen kann, dürfte dies freuen.

Schwächen | Direkt-Investment hat bis dato noch keinen kompletten Zyklus durchlaufen.

Stärken | Zielmarkt ist sehr attraktiv. Überschaubare Laufzeit. Hohe fest vereinbarte Rückflüsse während der Laufzeit. Fest vereinbarter Rückkaufpreis. Eigenproduktion der LED-Anlagen im Konzernverbund.

Die Zielgruppe

Das vorliegende 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, zumal, falls 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 das Angebot „Lichtmiete Energie Effizienz A+ Direkt-Investitions-Programm“ der Deutschen Lichtmiete GmbH, Oldenburg, für empfehlenswert. Die Konzeption ist sauber abgestimmt und dürfte sicherlich zu Nachfolgeangeboten führen. Meiner Meinung nach hat das Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-) verdient. ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	Direktinvestment in LED-Industrieprodukte
Steuerliche Einordnung	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Laufzeit Mietverträge	5 Jahre fest
Mindestbeteiligung	abhängig vom Angebot zwischen € 7.400 und € 29.000
Plazierungsende	maximal bis zum 31. 12. 2017
Emissionsvolumen	€ 40 Mio.
Fremdfinanzierung	nein
Wertzuwachs	prognostiziert zwischen 4,23 % und 6,25 % p. a. (nach Steuern)
Rückkaufpreis	20 % bis 40 % des ursprünglichen Kaufpreises, je nach Angebot
Weichkosten	7,4 %
Investitionsquote	92,6 %
Liquiditätsreserve	€ 140.000
Treuhandkommanditistin	nein, nur Eintragung als Direktkommanditisten
Mittelverwendungskontrolle	THD Treuhanddepot GmbH, Bremen
Vermietungsagent und Abnahmegarant	Deutsche Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH
Alleinstellungsmerkmale	Investition in hochwertige LED-Anlagen aus eigener Produktion. Anbieterin deckt sämtliche Aspekte der Wertschöpfungskette ab. Echte Synergie für sämtliche Beteiligten.