



## Deutsche Lichtmiete EnergieEffizienzAnleihe 2025

Die Deutsche Lichtmiete baut ihren Auftragsüberhang ab und kurbelt die Produktion massiv an. Die vorliegende Emission finanziert ein großvolumiges Portefeuille aus LED-Industrieprodukten aus dem eigenen Haus und anderer Hersteller. Dieses kommt, nach Fertigung, in den Mietkreislauf. Die Deutsche Lichtmiete legt sehr gute Zahlen vor, der Konzern ist gesund, die Marktposition der Anbieterin exzellent.



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

### Der Emittent

Anbieterin ist die Deutsche Lichtmiete AG, Oldenburg. Sie ist eine über 99%ige Tochter der Deutschen Lichtmiete Beteiligungsgesellschaft mbH, Oldenburg, die Ende 2008 gegründet wurde. Die Lichtmiete-Gruppe verantwortet sämtliche Schritte der Wertschöpfungskette in der Produktion und dem Verkauf / der Vermietung von hochwertigen LED-Einheiten

aus eigener Produktion. Zwischenzeitlich ist die Deutsche-Lichtmiete-Gruppe an 6 verschiedenen Standorten in Deutschland angesiedelt. Bis auf 2 Servicegesellschaften weisen sämtliche Konzernunternehmen ein Grundkapital zwischen € 300.000 und € 51,4 Mio. auf, was ungewöhnlich ist und für eine sehr gesunde Ausgangsbasis für jeden Wachstumsschritt spricht. Speziell die Deutsche Lichtmiete AG als Emittentin steht mit einer Bilanzsumme von € 81,8 Mio. Ende 2018 sehr stabil im Markt. Damit steht einer mittelfristigen Expansion auf den europaweiten Markt nichts mehr im Wege. Das bisherige Nadelöhr für das geplante Wachstum lag bei der vorhandenen Produktionskapazität.

Dank der neuen Produktionsanlage in Oldenburg (Sandkrug) können Fertigungsengpässe vermieden werden.

Die Deutsche Lichtmiete ist in den letzten Jahren massiv gewachsen. So werden inzwischen über 100 Mitarbeiter beschäftigt, über 400 Projekte wurden bedient. Bis dato über 3.500 Anleger haben über € 130 Mio. in die Emissionen (Direktinvestments und Unternehmensanleihe) der Deutschen Lichtmiete investiert.

Mit ihrem Ansatz ist der Konzern in Deutschland Marktführer im Segment Lichtmiete. Dank der strategischen Beteiligung durch den Weltmarktführer für LEDs, das japanische Unternehmen Nichia, ist auch künftig eine technische Spitzenleistung für die Produkte aus dem Haus Deutsche Lichtmiete gewährleistet.

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.

Fragen im Rahmen der Analyse beantwortete der Anbieter zeitnah und umfassend.

**Stärken** | Etablierter Nischenanbieter mit einer beeindruckenden Leistungshistorie. Gesamte Produktionskette mit hervorra-



Die neue Produktionsstätte in Sandkrug /  
Niedersachsen. (Quelle: Deutsche Lichtmiete)

Das UNESCO Welterbe FagusWerk gilt als Erstlingswerk von Walter Gropius. Ausgestattet von Deutsche Lichtmiete. (Quelle: Deutsche Lichtmiete / Mario Dirks)



gender Qualität wird im Konzern abgedeckt. Konzern zählt international zu den führenden Unternehmen bezüglich der Produktqualität und Serviceleistung.

## Der Markt

War in der Vergangenheit kostengünstiger Strom aus grundlastfähigen Kernkraftwerken ein Motor für allgemeinen Wohlstand, zahlt der deutsche Stromkunde, dank der unseligen „Energiewende“, zwischenzeitlich Spitzenpreise: 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 ist das Konzept der Deutschen Lichtmiete überaus attraktiv. Die ausgewiesenen Einsparpotentiale sind nachvollziehbar, wenn der (gewerbliche) Nutzer nicht die sehr hochpreisigen Erstinvestitionen tragen muß. Bereits die

Tatsache, daß sich von Beginn an ein Einsparungspotential ergibt, dürfte das Mietkonzept der Lichtmiete für jeden gewerblichen Kunden attraktiv erscheinen lassen.

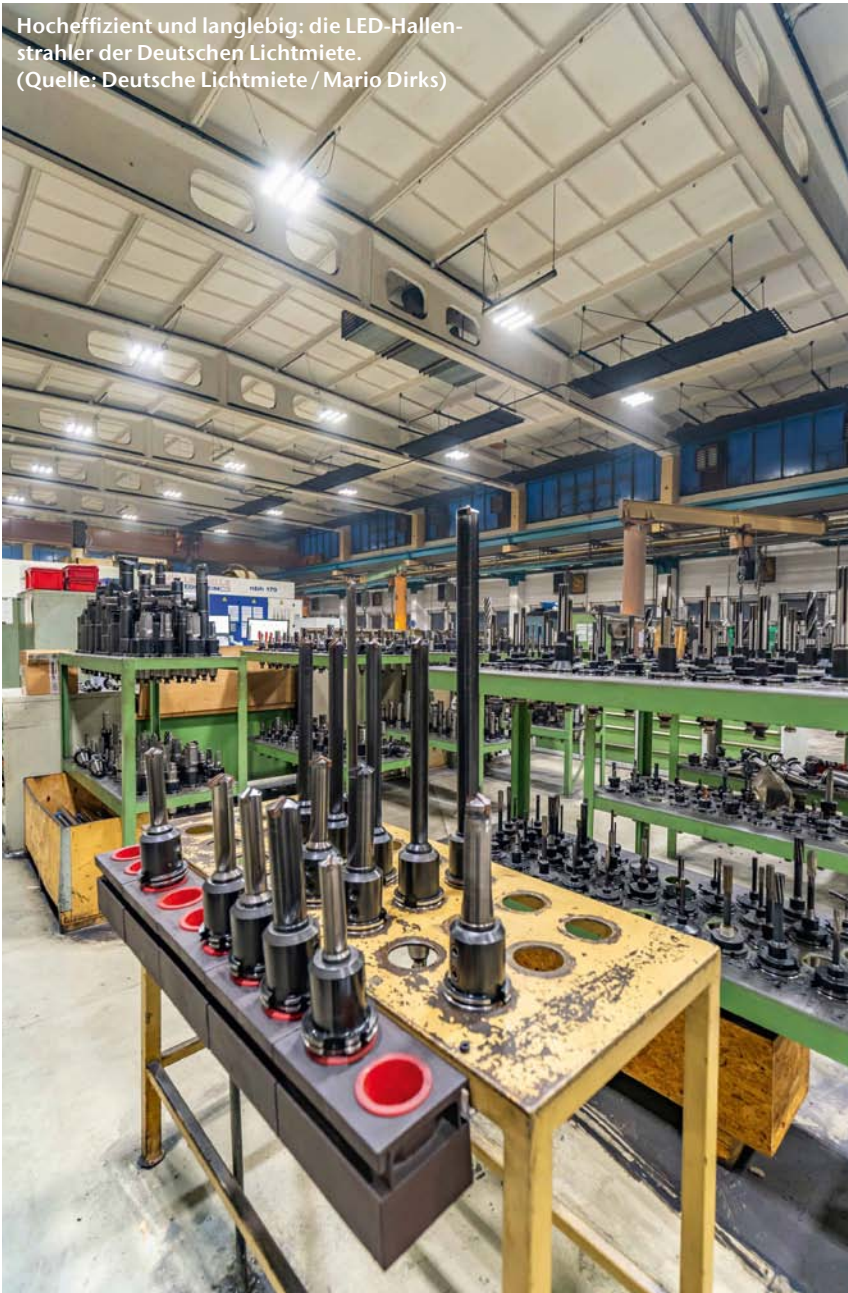
Die Anbieterin ist einer der proaktivsten Qualitätstreiber in der Industrie; die geringe Ausfallquote der eigenen Produkte von 0,1% soll weiter verbessert werden. Ständig wird, auch mit dem japanischen Partner (und seit Mitte 2018 auch strategischen Investor) und LED-Weltmarktführer Nichia, an Produktverbesserungen gearbeitet und geforscht. Die Deutsche Lichtmiete setzt damit in puncto 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 Industrieinsatz gelten teilweise gesetzliche Normen, die einen Einsatz von getakteten Leuchtmitteln verbieten – so etwa im Stall-

bereich. Sämtliche Produkte der Lichtmiete erfüllen alle vorhandenen und möglichen Industrienormen, sind also für jeden möglichen und denkbaren Einsatz geeignet.

Die Deutsche Lichtmiete besetzt mit der eigenen Produktion die Rolle eines technischen Vorreiters. Aktuell erprobt die Deutsche Lichtmiete den Markt für künstliches Pflanzenlicht in Gewächshäusern. Der Konzern diversifiziert damit nicht nur geographisch (aktuell deutschlandweit), sondern auch technik- und anwendungsspezifisch. Dank der daraus resultierenden unterschiedlichen Marktsegmente verbessert sich die Unternehmensstabilität noch weiter.

**Stärken** | Generell weist der Zielmarkt ein außerordentliches Bedarfspotential auf. Die Synergie aus einer sofortigen Kostenersparnis bei gleichzeitig optimierter Lichtausbeute stellt ein überzeugendes Investitionsargument für Mietkunden dar. Unterschiedliche Marktsegmente stärken die Stabilität und Marktposition des Unternehmens.

Hocheffizient und langlebig: die LED-Hallenstrahler der Deutschen Lichtmiete.  
(Quelle: Deutsche Lichtmiete / Mario Dirks)



## Die Zielinvestitionen

Das Anlegerkapital fließt in LED-Industriebeleuchtung der Deutschen Lichtmiete und anderer Hersteller. Gleichzeitig existiert eine Sicherungsabrede, die das gesamte Emissionsvolumen mit entsprechenden Leuchtanlagen juristisch hinterlegt. Die Lichtmiete sucht Industriekunden und wählt diese nach klaren Bonitätskriterien aus, um einen Mieterausfall während der 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%). Die Installation und die technische

Betreuung während der Nutzungsdauer erfolgen durch die Lichtmiete. Hierfür greift die Lichtmiete auf ein Netzwerk von aktuell 190 Elektroinstallateuren deutschlandweit zurück, die speziell für LED-Anlagen geschult sind.

Unter dem Strich 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. Mit der aktuellen Emission soll offensichtlich

der vorhandene Auftragsüberhang abgearbeitet werden. Am Ende der jeweiligen Mietlaufzeit wird die Lichtmiete die Anlagen zurückkaufen, was für sie vor dem Hintergrund einer vermutlich über 15 Jahre liegenden Gesamtnutzungsdauer sehr lukrativ ist.

Die technische Ausfallquote soll bei 0,1 % liegen, die Einsatzdauer der LED-Einheiten bei jeweils über 100.000h. Mit der vorliegenden Emission wird die weitere Produktion der Lichtmiete kapitalisiert. Die Lichtmiete kann weiter expandieren, anfangs in ausgewählte Länder der Anrainerstaaten.

Unter dem Strich steht die Lichtmiete damit vor dem Sprung in das „große“ internationale Geschäft, mittelfristig wird sich der Konzern einen Weltruf erarbeiten. Das Marktumfeld in Deutschland – dank der unseligen „Energiewende“ – und Europa ist zweifelsohne mittel- bis langfristig ausgesprochen positiv. Der Strompreis kennt nur eine Richtung – nach oben. Damit wächst der Bedarf an meßbaren Einsparungsmöglichkeiten für gewerbliche Kunden permanent. Da das Modell der Lichtmiete darüber hinaus noch mehr Vorteile (keine Wartungskosten, keine notwendigen Investitionen) bietet, ist das Wachstumspotential nahezu unbegrenzt.

**Stärken |** Die Produktionsqualität der Deutschen Lichtmiete ist überragend. Die neuen Produktionsflächen ermöglichen einen weiteren Quantensprung im (internationalen) Wachstum. Für die aktuelle Produktion liegen ausreichend Kundenaufträge vor, damit besteht keinerlei Abnahme-/Einsatzrisiko.

## Das Konzept

Die Anbieterin nimmt über die offerierte Anleihe Eigenkapital ein, das konzernintern als Darlehen (zu 6,25 % Verzinsung) weitergereicht wird. Über das Darlehen wird die laufende Produktion der Lichtmiete und anderer Hersteller finanziert. Als Sicherheit werden im Gegenzug die LED-Industrieanlagen an die Anleger abgetreten.

Die eingeworbenen €50 Mio. werden mit einem Disagio von 3 % weitergereicht, auch fallen interne Kosten für die Emission und den Vertrieb (7 %) an. Tatsächlich werden diese Kosten hälftig vom Konzern getragen; vom Nettoemissionserlös fließen nur €1,5 Mio. in die Weichkosten. Als Folge werden 97 % des Emissionskapitals investiert, die Verzinsung für den Anleger basiert natürlich auf der vollen Investitionssumme. Die Laufzeit der Anleihe fällt mit rund 6 Jahren überschaubar aus, die Festverzinsung von 5,25 % spiegelt das Risikoprofil sehr gut wider. Die fallende Verzinsung (war: 5,75 %) sowie das steigende

**Zahlen und Fakten**

<b>Investitionsfokus</b>	Erwerb von LED-Industrieprodukten (neu und gebraucht), incl. Zubehör
<b>Steuerliche Struktur</b>	Einkünfte aus Kapitalvermögen
<b>ISIN/WKN</b>	DE000A2TSCP0/A2TSCP
<b>Geplante Laufzeit</b>	bis 31.08.2025
<b>Mindestzeichnungssumme</b>	€ 3.000
<b>Plazierungsfrist</b>	bis spätestens 30.06.2020
<b>Anleihekaptial</b>	€ 50 Mio., ohne Agio
<b>Fremdkapital</b>	kein Fremdkapital
<b>Sicherheiten</b>	LED-Industrieprodukte im Gegenwert von € 50 Mio.
<b>Verzinsung auf Darlehensebene</b>	6,25 % p. a.
<b>Verzinsung für Anleger</b>	5,25 % p. a. Festzins auf den Nennbetrag
<b>Weichkosten</b>	7 % (Vertrieb), 3 % (Disagio)
<b>Investitionsquote</b>	100 % dank Kostenübernahme der Nebenkosten durch den Konzern
<b>Sicherungsabrede</b>	THD Treuhanddepot GmbH, Bremen
<b>Treuhänderin</b>	THD Treuhanddepot GmbH, Bremen
<b>Clearingstelle</b>	Clearstream Banking AG, Eschborn (WKN A2G9JL, ISIN DE000A2G9JL5)
<b>Alleinstellungsmerkmale</b>	Anteile sind dank WKN und ISIN frei übertragbar. Etablierter Nischenanbieter, der weltweit zu den Qualitätsträgern in puncto Technik zählt. Exzellentes Marktumfeld. Emittentin diversifiziert ihr Produktportefeuille ständig weiter.

Emissionsvolumen zeigen den klassischen Emissionsverlauf bei zunehmend am Markt etablierten Unternehmen, sind damit positiv zu werten.

Die Unternehmen des Konzernverbundes (laut veröffentlichten Bilanzen Ende 2018) sind gesund. Die Lichtmiete-Gruppe wächst sehr schnell, dank der aktuellen Emission wird ein Auftragsüberhang abgebaut. Noch besteht ein ausgeprägtes Schlüsselpersonenrisiko: Zwischenzeitlich

wurde eine Verantwortungsebene mit 8 leitenden Angestellten eingebaut. Dennoch steht die Person Alexander Hahn als Visionär und Hauptgesellschafter synonym für den aktuellen und künftigen Wachstumskurs der Unternehmensgruppe.

**Stärken** | Erfahrener Nischenanbieter mit Marktführerposition. Eigene Produktion von herausragender Qualität. Konzern diversifiziert ständig weiter über neue Produktsegmente. Überzeugendes Risiko-

profil. Exzellentes Marktumfeld. Schlanke Kostenstruktur. Investition sorgt für ein weiter rasantes Wachstum der Unternehmensgruppe.

**Die Zielgruppe**

Auf Basis der überzeugenden Unternehmensbilanzen, des zumindest in den kommenden Jahren sehr positiven Marktumfeldes und nicht zuletzt der Sicherungsabrede kann eine Beteiligung in die vorliegende Anleihe auch für konservative Anleger in Frage kommen. Die Deutsche Lichtmiete ist inzwischen ausreichend im Markt etabliert, mit der vorliegenden Emission wird ein Auftragsüberhang abgearbeitet. Das Chancen-Risiko-Verhältnis der Anleihe fällt überzeugend aus. Die Risikoprämie der ausgelobten Festverzinsung ist angemessen. Dank der WKN-Nummer kann eine Beteiligung auch für Vermögensverwalter und andere (semi-)institutionelle Investoren in Frage kommen.

**Summa summarum**

*Halte ich das Angebot „EnergieEffizienzAnleihe 2025“ der Anbieterin Deutsche Lichtmiete AG, Oldenburg, für ausgezeichnet. Die Lichtmiete-Gruppe ist als technischer Marktführer etabliert und wird, dank des Anleihekaptials, weiter rasant wachsen. Die wertehaltige Sicherungsabrede und die exzellente Marktposition der Lichtmiete sorgen für ein überzeugendes Risikoprofil. In meinen Augen hat das Angebot eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1) verdient. ■*

Eine neue Studie belegt die Energieeinsparung durch LED.  
(Quelle: Deutsche Lichtmiete)

