

MountainView Fondsdaten

Volltext

Q Archiv Filter
[Erweiterte Suche](#)

27.11.2017 | Fondstelegramm-Archiv

Analyse: Deutsche Lichtmiete Direktinvestitionen 2017

Ein kleines, helles Licht am Vermögensanlagen-Himmel

Angebot. Die Deutsche Lichtmiete (DLM) bietet eine neue Tranche Direktinvestitionen in eigene LED-Industrieprodukte an. Dabei erwerben die Anleger LED-Beleuchtungskörper vom Emittenten, der Deutschen Lichtmiete 2. Direkt-Investitionsgesellschaft mbH. Die mietet die LED-Produkte von den Anlegern für eine feste Laufzeit. Nach Mietende kauft der Emittent die Leuchtmittel zu einem feststehenden Preis wieder zurück. Der Emittent will sechs Vermögensanlagen, die sich auf unterschiedliche LED Hallenstrahler und LED-Lichtbänder beziehen, mit insgesamt 40 Millionen Euro platzieren. Einschließlich Stammkapital des Emittenten soll das Gesamtvolumen 40,3 Millionen Euro erreichen. Je nach Produkt müssen Anleger mindestens 5.800 bis 14.400 Euro zahlen. Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen. Jede Direktinvestition läuft sechs Jahre.

LED-Produkte. Die von der DLM verwendeten LEDs stammen vom japanischen Hersteller Nichia Corporation. Alle anderen Zulieferteile kommen aus Deutschland. LEDs zeichnen sich durch einen sehr geringen Energieverbrauch aus. Die Kosteneinsparung soll die gewerblichen Endnutzer motivieren, auf LED-Beleuchtung umzusteigen. Durch das Mieten der Leuchten soll der Endverbraucher die relativ hohen Anschaffungskosten sparen und seine Beleuchtung komplett an die DLM outsourcen. Da die DLM-Leuchten länger halten als zum Kauf angebotene Produkte, müssen sie nur selten ausgetauscht oder repariert werden, so DLM. Die Ausfallwahrscheinlichkeit der DLM-Beleuchtungskörper liegt nach Angaben des Anbieters bei 0,1 Prozent. Für die Dauer des Mietvertrags garantiert die DLM dem Endverbraucher die Funktionsfähigkeit der Beleuchtung. DLM-LED-Produkte sind beispielsweise für den Einsatz in Produktionsbetrieben, Lager- und Kühlhallen, Warenhäusern, Treppenhäusern und Büros konzipiert, mit Umgebungstemperaturen zwischen minus 35°C und plus 50°C. Die Beleuchtungskörper halten 11,4 Jahre und können 300.000-mal angeschaltet werden. Ihre Lichtausbeute gehört zur Energieeffizienzklasse A+ (für Lampen: A++ bis E). Bislang wurden laut DLM rund 250 Projekte mit Endmietern umgesetzt.

Historie. Muttergesellschaft der DLM-Gruppe ist die 2008 gegründete Deutsche Lichtmiete GmbH. Sie verfügt über ein Stammkapital von 120.000 Euro und gehört zu 58 Prozent Alexander Hahn, zu 32 Prozent der Deutschen Lichtmiete 2. Beteiligungsgesellschaft mbH und zu jeweils fünf Prozent Nadine van Freeden-Hahn und Christian Effenberger. DLM beschäftigt derzeit 78 Mitarbeiter, davon arbeiten 28 in der Produktion und 20 in der Vermietung. DLM produziert LED Beleuchtungstechnik. Die Beleuchtungskörper vermietet sie an gewerbliche Nutzer. Die Finanzierung der Beleuchtungstechnik erfolgt durch Anleger, die Kauf-, Miet- und Rückkaufverträge mit DLM schließen. Das Jahr 2015 schloss die Deutsche Lichtmiete GmbH mit einem Jahresüberschuss von rund 1,7 Millionen Euro ab (282.000 Euro waren es 2014), bei einer Bilanzsumme von rund 3,4 Millionen Euro. Creditreform hat die Deutsche Lichtmiete GmbH am 20.11.2017 mit 185 „sehr gute Bonität“ bewertet, auf Basis der Bilanz 2015 – das ist besser als die Bewertung im April 2015 mit 226 „gute Bonität“ (100: ausgezeichnete Bonität bis 600: harte Negativmerkmale). Das Jahr 2016 endete für die Deutsche Lichtmiete GmbH mit einem etwas höheren Jahresüberschuss als 2015: rund 2,2 Millionen Euro, bei einer Bilanzsumme von 8,5 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote lag bei 50 Prozent. Zudem wurde ein Gewinnvortrag über 1,8 Millionen Euro ausgewiesen. Der Emittent, die im April 2017 gegründete Deutsche Lichtmiete 2. Direkt-Investitionsgesellschaft mbH, ist eine 100-prozentige Tochter der Deutschen Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH, die wiederum zu 100 Prozent der Deutschen Lichtmiete GmbH gehört. Da DLM die Kaufpreise, Mieten und Rückkaufpreise ihrer eigenen Produkte bestimmt und die eigenen Interessen als Produzent, die der Endverbraucher und die der Anleger vertritt, entstehen erhebliche Interessenkonflikte bei der Preisgestaltung. Mit Alexander Hahn besteht ein Schlüsselpersonenrisiko. Er ist Geschäftsführer des Emittenten und aller DLM-Gesellschaften. Die THD Treuhänder Depot GmbH übernimmt die Aufgabe des Mittelverwendungskontrolleurs.

Von 2012 bis Mitte 2017 hat DLM insgesamt 46 Direktinvestments mit einem Eigenkapital von rund 52,7 Millionen Euro emittiert. Bislang hat sie alle Zins und Tilgungszahlungen an die Anleger vollständig und fristgerecht entrichtet, dafür liegt eine schriftliche Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers vor. 2012 wurden nur 10.000 Euro gezeichnet, die zu 108 Prozent zurückgezahlt wurden. Von den 2013 gezeichneten rund 1,3 Millionen Euro sind bislang 93 Prozent ausgezahlt worden. Die Rückzahlungen der 2014 platzierten 5,4 Millionen Euro liegt bei 69 Prozent, die der **2015 gezeichneten** 20,2 Millionen Euro bei 44 Prozent. Von den 2016 eingesammelten 4,8 Millionen Euro wurden bislang 25 Prozent wieder zurückgeführt.

Kauf-, Miet- und Rückkaufvertrag Anleger schließen einen Kauf-, Miet- und Rückkaufvertrag mit dem Emittenten ab. Kaufpreis, Miete und Verkaufspreis sind im Vertrag verankert. Der Kaufpreis liegt je nach gewähltem LED-Industrieprodukt zwischen 290 und 1.440 Euro je Stück. DLM gewährt festgelegte Mengenrabatte. Der Anleger wird zivilrechtlicher Eigentümer der LED-Produkte und erhält ein Zertifikat darüber, ohne die tatsächliche Sachherrschaft zu erlangen. Das heißt, er wird nicht wirtschaftlicher Eigentümer, das bleibt der Emittent. Der mietet ab dem Monatsersten des Zahlungseingangs die LED-Produkte für sechs Jahre. Der Emittent vermietet die Produkte wiederum weiter an die Deutsche Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH für monatlich 1,9 Prozent des jeweiligen Kaufpreises und tritt alle Ansprüche aus dem Untermietvertrag an den jeweiligen Anleger ab. Die DLM Handelsgesellschaft trägt dafür Sorge, dass die Beleuchtungseinrichtungen gegen Verlust und Beschädigung versichert werden, die Kosten trägt der Endverbraucher. Die Instandhaltung und Instandsetzung übernimmt die Deutsche Lichtmiete auf eigene Kosten. Nach Mietvertragsende verkaufen die Anleger die LED-Produkte zurück an den Emittenten. Die DLM offeriert jeweils Angebote mit den LED-Produkten, für die bereits Mietverträge mit den Endverbrauchern vorliegen oder für die eine hohe Nachfrage-Wahrscheinlichkeit besteht. Letztendlich weichen die IRR-Renditen der einzelnen Produkt-Angebote nur marginal voneinander ab. Rabatte können die Renditen erhöhen.

Alle Anleger des Emittenten sind untereinander, unabhängig vom Endmieter, gleichgestellt. Die Einnahmen des Emittenten aus der Endvermietung der LED-Produkte wandern in einen Pool, aus dem die Zins- und Rückzahlungen an die Anleger geleistet werden. Zusätzlich können Anleger mit dem Treuhänder und der DLM für den Fall einer Insolvenz der DLM einen Mieteinnahmen-Poolvertrag abschließen. Der Haftungspool tritt erst in Kraft und es entstehen hieraus erst Kosten, wenn die DLM insolvent werden würde. Alle Mieteinnahmen würden vom Treuhänder eingezogen und alle Investoren aus dem Pool gleichmäßig bedient werden.

Finanzierung. Es werden keine Darlehen aufgenommen. 91,3 Prozent des Gesamtvolumens werden für den Erwerb der LED-Produkte ausgegeben, 0,4 Prozent bilden eine Liquiditätsreserve und 8,3 Prozent sind Nebenkosten des Emittenten. Jeder Anleger entscheidet selbst über die Inanspruchnahme der Mittelverwendungskontrolle für einmalig 0,75 Prozent des Kaufpreises, maximal 300 Euro, plus Umsatzsteuer.

Rückfluss. Ab 2019 will der Emittent einen Jahresüberschuss erwirtschaften. Anleger, die beispielsweise Ende September 2017 100 Beleuchtungskörper der Variante 63 ohne Rabatt für 370 Euro je Stück gekauft haben, sollen nach sechs Jahren insgesamt 117 Prozent ihres Kapitaleinsatzes samt Mittelverwendungskontrollgebühr wieder zurückerhalten und eine IRR-Rendite von 3,77 Prozent nach Steuern pro Jahr erzielen. Für Käufer von 20 LED-Produkten der Variante 62 liegt unter gleichen Voraussetzungen der geplante Mittelrückfluss bei 115 Prozent und die IRR-Rendite nach Steuern bei 3,3 Prozent pro Jahr. Die Rückflüsse der Varianten 58 bis 61 sind ähnlich, sie erreichen rund 117 Prozent des Kapitaleinsatzes inklusive Mittelverwendungskontrolle, nach Steuern und erzielen IRR-Renditen von 3,7 Prozent jährlich. Bei der Inanspruchnahme von Rabatten, in dem der Anleger vorgegebene Mindeststückzahlen erwirbt, werden höhere Auszahlungen und Renditen erreicht.

fondstelegramm-Meinung. Die Deutsche Lichtmiete ist eine kleine Kapitalgesellschaft mit der cleveren Idee, LED-Produkte an gewerbliche Nutzer zu vermieten. Ihr Geschäft hat sich in den vergangenen zwei Jahren etabliert und gut entwickelt, so dass sie alle Zins- und Tilgungsleistungen für ihre bisherigen Vermögensanlagen prospektgemäß bedienen konnte. Darüber hinaus zeigt sich der Anbieter transparent und kooperativ. Das ist deshalb besonders von Bedeutung, da DLM als gleichzeitiger Produkthersteller, -verkäufer, Mieter und Produkt-Zurück-Käufer in einem permanenten Interessenkonflikt steht und die Interessen der Anleger, Endverbraucher und die eigenen abwägen muss. Durch die Poolung der Ergebnisse beim Emittenten ist der einzelne Anleger unabhängig vom Verhalten des Endmieters seines Produktes. Die dargestellten Angebotsvarianten weisen etwa dieselben zu erwartenden IRR-Renditen aus und können durch die Inanspruchnahme von Rabatten verbessert werden. Hohe Renditen sind nicht zu erwarten. Interessante Alternative zu den derzeit immobilienlastigen Angeboten am Markt, aber mit ins Zeitbild passenden, bescheidenen Renditeaussichten.



[Kommentar verfassen](#)

News

Produkte
Die vier goldenen Regeln für Krypto-Investoren

Versicherung
Nachgehakt: Die Pläne der Versicherer fürs neue Jahr

Versicherung
Studie: Ohne Verrentung ein Drittel mehr Altersleistung

Finanzprofis
Veränderung im Vorstand der ING Deutschland

Zahl des Tages
Zahl des Tages: 67

Märkte
Das große Quiz zum Jahresende (1)

Finanzprofis
Mediolanum ernennt Leiter für quantitative Investments

Unternehmen
Nachgehakt: Die Pläne der Fondshäuser für 2022 – Teil 6

Märkte
Privatbank: 2022 dürfte an der Börse deutlich turbulenter werden

Finanzprofis
Gothaer beruft Digitalisierungs-Chefin

FONDS professionell ONLINE - Deutschlands unabhängiges Magazin für Anlageberater

- NEWS** Home Märkte | Vertrieb Produkte | Unternehmen Recht | Finanzprofis | Meinung | Umfragen | Wissenstest
- MAGAZIN** Aktuelle Ausgabe | Markt & Strategie | Sachwerte | Fonds & Versicherungen | News & Products | Vertrieb & Praxis | Bank & Fonds | Steuer & Recht | E-Magazin
- FONDS** Suche | Beste Fonds | Indiv. Factsheet | Neueste Fonds | Fondsvergleich | Fondstipps | Portfolio | Watchlist | Kursalarm | Fondsbestseller
- SACHWERTE** News | Fondstelegramm-Archiv
- VERSICHERUNGEN** News | Fondsgebundene Versicherungen
- ANBIETER** Premium Partner | Fondsanbieter | Sachwerte | Fondsplattformen | Fondsdaten, Research und Softwaresysteme | Versicherungen | Finanzdienstleister | Zertifikateemittenten | Maklerpools
- EVENTS** Aktuelle Termine | Rückblicke | FONDS professionell CUP | Investmentforum | After Work Party
- ABO & KLUB** KLUB | KLUB Anmeldung | Seminar | Gewinnspiel | Factsheet Service | Kongresse | Buchshop | FAQ | AGB
- KONGRESS** 2022 | Anmeldung | Wo & Wann | Vorträge | Kongress-News | Aussteller | Presse | Rückblicke
- KONTAKT** Team | Presse | Unternehmen | Anfahrt
- SERVICE** Newsletter | Registrieren | Mein Profil
- MEDIADATEN** Online | Print | Geschäftsbedingungen

FONDS ONLINE

FONDS professionell Multimedia GmbH

E-Mail: office@fondspassionell.com

Redaktion Österreich:
Landstrasser Hauptstraße 67 EG/Hof,
A-1030 Wien

Telefon: +43 (0)1 815 54 84-0
Fax: +43 (0)1 815 54 84-18

Redaktion Deutschland:
Hohenzollernring 52,
D-50672 Köln

Telefon: +49 (0)221 33 77 81-0
Fax: +49 (0)221 33 77 81-19