

## KFM-Unternehmens-Barometer

### „KFM-Unternehmens-Barometer - Die Deutsche Lichtmiete AG“

Das Unternehmen Deutsche Lichtmiete AG wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) bewertet

Düsseldorf, 10. Februar 2021

KFM-Unternehmens-Barometer  
Februar 2021

**Deutsche Lichtmiete AG**



**Attraktiv**

(4 von 5)

In ihrem aktuellen KFM-Unternehmens-Barometer zu der Deutsche Lichtmiete AG kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, das Unternehmen als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

#### Das Unternehmen / Geschäftstätigkeit des Unternehmens

Die Deutsche Lichtmiete AG mit Sitz in Oldenburg bietet ihren Kunden energieeffiziente LED-Beleuchtung zur Miete an<sup>1</sup>. Die Gesellschaft gilt heute als Marktführer der sogenannten Light as a Service (LaaS) Dienstleistung in Deutschland<sup>1</sup>. Seit dem Jahr 2008 verfolgt das Unternehmen diese Geschäftsidee und konnte bis heute mit mittlerweile über 120 Mitarbeiter\*innen über 600 Projekte realisieren<sup>2</sup>.

Obwohl sich Maßnahmen zur Energieeinsparung in der Regel rechnen, scheuen unserer Meinung nach viele Unternehmen die hohen Anschaffungskosten. Neben der Erstinvestition entfällt ein weiterer kostenintensiver Teil auf Energie- und Wartungsarbeiten bestehender Beleuchtungsanlagen<sup>2</sup>. Hier setzt das Geschäftsmodell der Deutsche Lichtmiete AG an: Light as a Service (LaaS) ist eine Komplettlösung für Unternehmen und Kommunen zur Umrüstung auf umweltfreundliche Beleuchtung. Statt die neuen Beleuchtungsanlagen zu kaufen, mieten die Kunden diese bei der Deutschen Lichtmiete AG<sup>2</sup>. Alle Leistungen, die im Rahmen der Modernisierung und laufenden Benutzung anfallen, sind in der Miete inkludiert<sup>2</sup>.

Mit Hilfe eines innovativen Laserscanners erfolgt eine digitale Vermessung der Räumlichkeiten inklusive detaillierter Licht- und Farbmessung<sup>2</sup>. Darauf baut die Neuplanung mit LED-Leuchten und Steuerungstechnik auf, um sowohl nach gesetzlichen als auch nach kundenspezifischen Vorgaben eine optimale Ausleuchtung der Räumlichkeiten zu konzipieren<sup>2</sup>. Zahlreiche versierte Elektrofachbetriebe (Partner der Deutschen Lichtmiete) übernehmen die Installation, die Wartung und den technischen Service<sup>2</sup>. Die Deutsche Lichtmiete übernimmt die komplette Projektsteuerung und stellt die Arbeitsunterlagen und die technischen Dokumentationen für die Elektriker zur Verfügung<sup>2</sup>. Sie kümmert sich zudem um die Abnahme und die Entsorgung der alten Leuchten<sup>2</sup>. Während der gesamten Mietlaufzeit betreut die Deutsche Lichtmiete die Kunden in allen Fragen rund um das Beleuchtungssystem<sup>2</sup>.

Die Kunden profitieren so vom ersten Tag an von besserem Licht und einer deutlich verbesserten Ökobilanz, ohne eigene Investition und Aufwand<sup>2</sup>. Durch den Einsatz von energiesparenden LED-Beleuchtungskörpern können die direkten Stromkosten um bis zu 70% gesenkt werden<sup>1</sup>. Inclusive der Mietkosten für die neuen LED-Beleuchtungsanlagen ergibt sich auf Kundenseite oftmals eine Gesamtersparnis von bis zu 35%, womit den Kunden der Lichtmiete eine Modernisierung der Beleuchtung zum „Nulltarif“ angeboten wird<sup>3</sup>. Mit diesem Konzept konnte die Deutsche Lichtmiete AG bereits mehrere namhafte Unternehmen überzeugen, darunter unter anderem Audi, Edeka, Knorr-Bremse, die Deutsche Post oder auch Vorwerk<sup>1</sup>.

#### Strategische Positionierung des Konzerns

Die Deutsche Lichtmiete AG agiert nicht nur als Vermieter der Leuchtmittel, sondern zum Teil auch als deren Hersteller<sup>3</sup>. In der Produktionsstätte der Deutsche Lichtmiete AG im niedersächsischen Hatten werden alle Komponenten der hochwertigen LED-Industrieleuchten zusammengebaut, konfektioniert und geprüft<sup>3</sup>. Hierbei verwendet die Deutsche Lichtmiete von Beginn an ausschließlich LED-Chips des japanischen Herstellers Nichia<sup>2</sup>. Durch eine Beteiligung des Weltmarktführers für LED-Chips wurde diese Zusammenarbeit Ende 2018 noch weiter intensiviert<sup>4</sup>.

Neben den Industrieleuchten aus eigener Fertigung setzt die Deutsche Lichtmiete auch Produkte von anderen europäischen Premiumherstellern wie Zumtobel, BEGA, Regent und Waldmann ein<sup>2</sup>. Durch die unterschiedlichen Stärken dieser Anbieter ist die Lichtmiete in der Lage, für jeden Bedarf die optimale Lichtlösung im Mietmodell anzubieten<sup>2</sup>. Über diese Kooperationen schafft die Gesellschaft Wachstumspotenziale in industrieferne Marktsegmente wie Büroflächen, Handel, Gastronomie, Pflegeeinrichtungen und den öffentlichen Sektor und bildet so ein breites Spektrum an Einsatzmöglichkeiten der Light as a Service Dienstleistung, das schon heute von industriell und gewerblich genutzten Flächen über Sport- und Mehrzweckhallen bis hin zu Haft- und Verwaltungsgebäuden sowie den angegliederten Anstaltsbetrieben der größten Justizvollzugsanstalt Deutschlands in Berlin-Tegel reicht<sup>2</sup>.

#### Konzernabschluss 2019 zeigt profitables Wachstum

Nach der Neustrukturierung der Deutsche Lichtmiete Unternehmensgruppe im Jahr 2018<sup>5</sup> hat die Deutsche Lichtmiete AG zum 31.12.2019 erstmalig einen Konzernabschluss auf freiwilliger Basis erstellt<sup>3</sup>. Hierbei beträgt das Eigenkapital 75,2 Mio. Euro und die Eigenkapitalquote der Deutsche Lichtmiete AG liegt bei 33,9%<sup>3</sup>. Im Vergleich zur Eröffnungsbilanz zum 01.01.2019 konnte das Eigenkapital absolut zwar um 2,1 Mio. Euro gesteigert werden, durch die Begebung von zwei Unternehmensanleihen (Gesamt volumen 62,6 Mio. Euro) verringerte sich die Eigenkapitalquote jedoch um 15,4 Prozentpunkte<sup>3</sup>. Der Konzernumsatz 2019 der Unternehmensgruppe betrug 43,9 Mio. Euro und konnte im Vergleich zum Vorjahr (33,7 Mio. Euro) durch die Steigerung der Kundenbasis um 10,2 Mio. Euro bzw. 30% gesteigert werden<sup>3</sup>. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erreichte 7,2 Mio. Euro, was einer Verbesserung gegenüber dem Vorjahr von 1,5 Mio. Euro bzw. 26% entspricht<sup>3</sup>. Dies ist umso erfreulicher, da hohe einmalige Kosten für den Kapitalvertrieb (Anleiheemission, Emission der Vermögensanlage "Direktinvestment") in Höhe von 6,4 Mio. Euro bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ins Gewicht fallen<sup>3</sup>.

## Mietmodell wie gemacht für die aktuelle Situation

Dieses profitable Wachstum konnte im Jahr 2020 weiter fortgesetzt werden: Trotz aufgrund der Corona-Pandemie erschwelter Vertriebsbedingungen konnte die Deutsche Lichtmiete AG ihren Umsatz zum Halbjahr 2020 von 19,8 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 26,7 Mio. Euro steigern<sup>6</sup>. Das EBIT konnte von 2,7 Mio. Euro ebenfalls signifikant auf 4,6 Mio. Euro gesteigert werden<sup>6</sup>. Für das Gesamtjahr 2020 sind wir sehr optimistisch, dass diese Ergebnisse mindestens vorgeführt wurden und die Deutsche Lichtmiete AG einen Gesamtumsatz von über 50 Mio. Euro generieren konnte. Im Laufe des letzten Jahres wurde die Marke von 600 realisierten Projekten überschritten (zum Ende 2019: 458 realisierte Projekte)<sup>1</sup>, was unserer Meinung nach zu einer erheblichen Steigerung der Mietverhältnisse und des Kundenstamms führt. Diese Zahlen spiegeln unsere Einschätzung wider, dass das Mietmodell der Deutschen Lichtmiete AG gerade in der aktuellen Zeit einen erheblichen Mehrwert für ihre Kunden gegenüber dem Kauf bietet, da für Unternehmen in unsicheren Zeiten Liquidität und Planbarkeit besonders wichtig sind.

## Potenzial für weiteres Wachstum

Erst ca. 30% der industriell und gewerblich genutzten Flächen sind in Deutschland auf LED-Beleuchtung umgestellt, im öffentlichen Sektor ist der Anteil noch geringer<sup>2</sup>. Dabei könnten durch eine Modernisierung massiv Energiekosten und CO<sub>2</sub> eingespart und durch gut ausgeleuchtete und flimmerfreie Arbeitsplätze die Arbeitsbedingungen und somit die Produktivität der Mitarbeiter verbessert werden<sup>2</sup>. Das Mietmodell bietet dafür energieeffiziente Leuchtmittel ohne die dafür gängigen hohen Investitionen<sup>3</sup>. Dabei werden heutzutage unserer Meinung nach nicht nur Fuhrparks, IT oder Software gemietet oder geleast; in immer mehr Branchen setzen sich Nutzungsmodelle (Miete, Leasing und Contracting) gegen den klassischen Kauf durch. Schon vor der Covid-19 Pandemie erwartete eine Studie von Roland Berger für den Markt für Dienstleistungen im Energieeffizienzbereich in Europa bis ins Jahr 2025 eine Verdoppelung auf 50 Mrd. Euro<sup>6</sup>.

Um dieses Potenzial auch weiterhin zu heben, gibt die Deutsche Lichtmiete aktuell eine weitere Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu 30 Mio. Euro<sup>5</sup>. Die Mittel werden ausschließlich zur Finanzierung weiterer Leuchtmittel inklusive deren Zubehör verwendet, sowohl aus eigener als auch aus der Produktion Dritter<sup>5</sup>. Ein Treuhänder ist für die Überwachung verantwortlich und erteilt seine Zustimmung bei Auszahlungen<sup>5</sup>.

Höchste Priorität für die Deutsche Lichtmiete AG hat aktuell die Digitalisierung des Produktangebotes, denn das Zusammenspiel von modernen Leuchten mit intelligenter Steuerung über entsprechende Sensoren senkt die Energiekosten massiv<sup>2</sup>. Die smarte Lichtlösung kann also weit mehr als tausende Leuchten einzeln an- und auszuschalten oder zu dimmen<sup>2</sup>. Es können zusätzlich Funktionen durch akustische und optische Sensoren und Aktoren wie Präsenz- und Bewegungsmelder, Videoaufnahmen oder Luftanalysen wie Temperatur, CO<sub>2</sub> oder Feuchtigkeit integriert werden und so die „Sinnesorgane“ für die Industrie 4.0 bilden<sup>2</sup>. Die Deutsche Lichtmiete legt somit unserer Meinung nach die Basis, Gebäude in eine neue smarte Generation zu führen.

## Nachhaltigkeitseinschätzung durch imug | rating\*

Der Nachhaltigkeitsbeitrag der Deutsche Lichtmiete AG wird als exzellent eingeschätzt. Das Unternehmen verstößt nicht gegen die von der KFM Deutsche Mittelstand AG definierten Ausschlusskriterien. Als Dienstleister für LED-Beleuchtung erzielt das Unternehmen mit einem Umsatzanteil von 100 Prozent eine positive Nachhaltigkeitswirkung. Darüber hinaus setzt das Unternehmen systematisch ESG-Aspekte um und belegt damit, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten einen hohen Stellenwert einnimmt.

## Fazit: Attraktive Bewertung

Zusammenfassend lautet unsere Einschätzung wie folgt: Die Deutsche Lichtmiete AG ist Pionier und Marktführer im europäischen LaaS-Markt (Light as a Service). Das innovative Geschäftsmodell trifft den aktuellen Zeitgeist und hilft Unternehmen, laufende Kosten zu sparen und die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern, ohne dabei hohe Investitionen zu tätigen. Dies spiegelt sich in hohen Wachstumsraten wider, welche vom Konzern profitabel gestaltet werden. Das Unternehmen ist technisch gut aufgestellt und hat den Trend zur Industrie 4.0 frühzeitig erkannt. Bei der Auswahl der Kunden liegt der Fokus auf bonitätsstarken Mietern aus den Bereichen Industrie, Gewerbe, Pflege und öffentlicher Hand. Aufgrund des zukunftssträchtigen Geschäftsmodells, der stabilen Marktstellung und der unserer Meinung nach auch weiterhin hohen profitablen Wachstumsraten bewerten wir das Unternehmen mit „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen).

## Über dieses KFM-Barometer

Analyst: Alexander Rütz, Unternehmensanalyst im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG. Erstellt am 10.02.2021, 08.00 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Konzernabschlusses 2019 und des Halbjahresberichts 2020 der Deutsche Lichtmiete AG. Die Bewertung des KFM-Unternehmens-Barometers beruht auf dem von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahren KFM-Scoring, das neben den unternehmensspezifischen Bilanz-Kennzahlen auch die Eigenarten der Anleihebedingungen für verzinsliche Wertpapiere mittelständischer Unternehmen berücksichtigt.

Dieses KFM-Unternehmens-Barometer ist eine Aktualisierung bzw. Ersetzung der KFM-Barometer vom 22.10.2020 zu den Anleihen WKN A2NBF2 und A2NB9P, in denen diese Anleihen jeweils mit 4 von 5 möglichen Sternen bewertet wurden. Alle in diesem KFM-Unternehmens-Barometer getroffenen Aussagen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erstellung. Obwohl eine Aktualisierung des KFM-Unternehmens-Barometers bezüglich des hier analysierten Unternehmens grundsätzlich in den kommenden zwölf Monaten geplant ist, steht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht fest, ob eine Aktualisierung im angegebenen Zeitraum oder überhaupt stattfindet.

Quellenangaben: <sup>1</sup>www.lichtmiete.de, <sup>2</sup>DLM Invest Broschüre Januar 2021, <sup>3</sup>Geschäftsbericht 2019, <sup>4</sup>Unternehmensmitteilung vom 05.12.2018, <sup>5</sup>Wertpapierprospekt vom 07.01.2021, <sup>6</sup>Halbjahresbericht 2020, <sup>7</sup>Roland Berger Focus, Ausgabe Januar 2019: Energy efficiency services in Europe

## Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG mit Sitz in Düsseldorf ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2) sowie des europäischen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A2PFOP). Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger für das Analyseverfahren KFM-Scoring ausgezeichnet. Für ihre anlegergerechte Transparenz- und Informationspolitik wurde die KFM Deutsche Mittelstand AG von Rödl & Partner und dem Finanzen Verlag mit dem Transparenten Bullen 2020 ausgezeichnet.

## Rechtliche Hinweise und Offenlegung

Diese Veröffentlichung der KFM Deutsche Mittelstand AG stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots noch einen Rat oder eine persönliche Empfehlung bezüglich des Haltens, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Finanzinstruments dar. Vielmehr dient die Veröffentlichung allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen sind unverbindlich und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste. Die KFM Deutsche Mittelstand AG empfiehlt, sich vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts kunden- und

produktgerecht beraten zu lassen. Wichtiger Hinweis: Wertpapiergeschäfte sind mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden. Sie sollten sich deshalb vor jeder Anlageentscheidung eingehend persönlich unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Veröffentlichung stützen. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, hält Wertpapiere des im Artikel genannten Unternehmens zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels in seinem Portfolio. Der Europäische Mittelstandsanleihen FONDS, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels nicht in seinem Portfolio. Es ist Mitarbeitern der KFM Deutsche Mittelstand AG untersagt, Wertpapiere zu halten, die auch im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind. Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist weder in Wertpapieren, die im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind, noch in den von ihr initiierten Fonds selbst investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG und der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS profitieren von steigenden Anleihekursen. Aufgrund der Bekanntheit und Verbreitung des KFM-Barometers hat die darin zum Ausdruck gebrachte Bewertung möglicherweise einen Einfluss auf den Kurs der analysierten Anleihe. Mit dem KFM-Scoring wird analysiert, ob die Qualität des Finanzinstruments und die Bonität des Emittenten ein Investment im Rahmen des Portfolio-Managements für die initiierten Fonds zulassen. Schließt diese Prüfung für die Fonds positiv ab und veröffentlicht die KFM Deutsche Mittelstand AG ein KFM-Barometer, hat der Emittent durch Abschluss eines Vertrags mit der KFM Deutsche Mittelstand AG die Möglichkeit, ein KFM-Barometer-Siegel entgeltlich zu erwerben und werblich zu nutzen. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (FINEXIS S.A., 25A, boulevard Royal L-2449 Luxemburg) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (DZ PRIVATBANK S.A., 4, rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg oder bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21, A-1010 Wien) und über die Homepage des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS <http://www.dma-fonds.de> erhältlich. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (Monega KAG, Stolkgasse 25-45, 50667 Köln, [www.monega.de](http://www.monega.de)) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Platz der Republik, 60325 Frankfurt am Main) und über die Homepage des Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS <http://www.ema-fonds.de> erhältlich. Die Zuverlässigkeit der zur Analyse herangezogenen Informationsquellen wurde nicht überprüft, so dass letztlich Zweifel an der Zuverlässigkeit aller erwähnten Informationsquellen nicht ausgeräumt werden konnten. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verbreitung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaften und die KFM Deutsche Mittelstand AG keine Haftung.

\*Die Informationen und Meinungen durch „imug | rating“ geben nicht die Meinung der KFM Deutsche Mittelstand AG wieder, so dass diese entsprechend keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der Informationen übernimmt.

#### **Pressekontakt**

KFM Deutsche Mittelstand AG  
Rathausufer 10  
40213 Düsseldorf  
Tel: + 49 (0) 211 21073741  
Mail: [info@kfmag.de](mailto:info@kfmag.de)  
Web: [www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)  
[www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de)  
[www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de)