

Studiert wird immer – Studentenapartments als solides Investment

Über Studentenapartments als spannende Marktnische – auch in Zeiten von COVID-19 – und den aktuellen Fonds „edira Campus 1“ sprachen wir mit Ralf Landwehr, Geschäftsführer der edira Group.

finanzwelt: Herr Landwehr, edira hat mit dem „edira Campus 1“ einen AIF initiiert, der in Studentenapartments investieren soll. Geht denn angesichts der Pandemie überhaupt noch jemand zur Uni? Und ist dementsprechend der Bedarf an Apartments überhaupt noch gegeben?

Ralf Landwehr: Ja. Der Bedarf ist da und die Nachfrage übersteigt das Angebot nach wie vor dramatisch – und zwar an jedem universitären Standort. Aufgrund des Ausfalls von Präsenzveranstaltungen an den Hochschulen ist es ein natürlicher Reflex, das auch auf den Wohnungsmarkt übertragen zu wollen. Aber tatsächlich wurde während des Lockdowns nur ein geringer Rückgang der Auslastung festgestellt – weit weniger als befürchtet. Bis die Investitionsphase des „edira Campus 1“ planmäßig abgeschlossen ist und die bereits in der Pipeline befindlichen Objekte saniert sind, werden auch die Studenten wieder in die Präsenzveranstaltungen der Hochschulen zurückgekehrt sein. Diese Perspektive sehen übrigens auch viele internationale, professionelle Investoren wie Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften, die im 1. Halbjahr 2021 für rund 738 Mio. Euro in deutsche Studenten- und Mikroapartments investiert haben. Das sind gut 17 % mehr als im gesamten Vorjahr. CBRE erwartet sogar, dass das Investitionsvolumen über das gesamte Jahr noch weiter, auf mehr bis zu 1,5 Mrd. Euro anwächst.

finanzwelt: Welche Objekte haben Sie denn bereits in der Pipeline? Der Fonds ist ja eigentlich als Blind-Pool konzipiert.

Landwehr: Das ist richtig. Der Verkaufsprospekt des „edira Campus 1“ unterstellt ein Blindpoolkonzept, welches auf Er-

werb, Sanierung und Neuerrichtung basiert. Tatsächlich haben wir seit der Genehmigung des Prospektes schon aussichtsreiche Immobilien identifizieren und erwerben können. Wir liegen hier also bereits deutlich vor den Prospektannahmen und freuen uns sehr über diese positive Entwicklung. Die Sanierungsarbeiten für die ins Auge gefassten Objekte sind bereits im Gange und sogar die Vermarktung für deren Neuvermietung hat bereits begonnen. Es handelt sich dabei um zwei Studentenwohnheime an den Hochschulstandorten Osnabrück und Oldenburg mit insgesamt 490 Wohneinheiten, die einer Vollsanierung unterzogen werden. Die Auslastung der Objekte lag vor der Sanierung bereits bei 97 %, was die hohe Nachfrage am Standort belegt und unsere Zuversicht für die künftige Auslastung und Wirtschaftlichkeit nach der Sanierung untermauert. Darüber hinaus wird in ein neu zu errichtendes Studentenwohnheim investiert, welches ca. 200 Wohneinheiten nach Fertigstellung umfassen soll. Wenn die Bau- bzw. Umbaumaßnahmen abgeschlossen sind, werden die Objekte bis zu einem möglichen Verkauf dann in einer Betriebsphase durch unseren erfahrenen Partner Prime Student Living bewirtschaftet.

finanzwelt: edira ist eher Spezialist für die Initiierung von Immobilienanlage-Projekten und bringt unterschiedliche Partner zusammen. Wie stellen Sie die spezifische Kompetenz im Bereich Mikro-Living und Studentisches Wohnen sicher?

Landwehr: Das stimmt, unsere Kompetenz liegt in der Entwicklung, Konzeption und dem Management von intelligenten Beteiligungsmodellen. Für den Fonds „edira Campus 1“ haben wir sehr erfahrene und nachweislich erfolgreiche Partner im Segment Studentisches Wohnen eingebunden: Die Crosslane Group hat sich auf die Entwicklung, die Vermietung und den Betrieb von Studentenwohnheimen spezialisiert und ist mit mehr als 14 Jahren



Markterfahrung einer der führenden Entwickler für studentisches Wohnen in Europa. Seit Gründung hat die Unternehmensgruppe 31 Projekte in 22 europäischen Städten, mit einem Volumen von über 600 Mio. Euro umgesetzt. Prime Student Living ist auf die umfassende und effiziente Verwaltung von Studentenunterkünften spezialisiert. Die verwalteten 23 Einrichtungen in 17 europäischen Städten generieren mit 5.528 Betten rund 41 Mio. Euro Mieteinnahmen pro Jahr bei einer durchschnittlichen Auslastung von 98 %.

finanzwelt: Worauf kommt es denn bei Studentenapartments überhaupt an? Was unterscheidet sie von üblichen Wohninvestments?

Landwehr: Zum einen ist es die Größe der Einheiten. Aufgrund des Budgets, aber auch des geringeren Flächenbedarfs, handelt es sich in der Regel um 1- oder 1,5-Zimmer-Apartments. Das Angebot in diesem Größensegment ist extrem knapp. Zum anderen ist da die hohe Fluktuation. Die Studienzeit ist begrenzt, dazu kommen Studienplatzwechsel oder Auslandssemester. Eine hohe Fluktuation ermöglicht über die Zeit eine kontinuierliche Anpassung der Mieten an die Inflation – wir haben hier also ein sehr inflationssicheres Investment – aber man muss eben auch ein gut überlegtes Konzept haben, um die Transaktionskosten gering zu halten. Das bedeutet, dass die Mieterverwaltung sehr effizient arbeiten und auf häufigere Mieterwechsel ausgelegt sein

muss. Da hilft beispielsweise ein standardisierter On- und Offboarding-Prozess neuer bzw. scheidender Mieter. Aber auch die Einrichtung der Wohnung muss auf eine geringe Abnutzung hin optimiert sein. Prime Student Living ist genau auf diese Art von Betrieb und Management spezialisiert und bietet Studentinnen und Studenten ein ausgereiftes und bewährtes Konzept, das eine ‚All-inclusive‘ Miete, alle Nebenkosten, Internetzugang, Gemeinschaftsräume zum Lernen, Sporttreiben und Freunde treffen sowie viele weitere Freizeitangebote inkludiert.

finanzwelt: Insgesamt wird ein Gesamtmittelrückfluss von rund 147,5 % auf die Zeichnungssumme ohne Agio angestrebt. Bei nur fünf Jahren Laufzeit wäre das eine ansehnliche Rendite. Wie realistisch ist die Prognose?

Landwehr: Die unabhängige Ratingagentur Dextro hat den „edira Campus 1“ mit AA- ausgezeichnet. Sie bewertet die geplante laufende Vergütung und die Kosten als angemessen und die getroffenen Annahmen zu Laufzeit und Rendite als realistisch und plausibel. Dennoch ist das Angebot natürlich an risikobewusste Anleger gerichtet, die sich im Klaren darüber sind, dass solch eine attraktive Rendite immer mit einem angemessenen Risiko einhergeht. Die Tatsache, dass wir bereits zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt eine gut gefüllte Investitionspipeline vorweisen können als geplant, erfüllt uns natürlich mit besonderer Zuversicht, die Ertragsprognose mindestens erfüllen zu können. (fw)