Edira Campus 1

Die als Projektentwicklerin etablierte Edira-Unternehmensgruppe bietet ein schlüssiges Konzept mit zahlreichen Alleinstellungsmerkmalen: Kein Blind-Pool-Risiko, die ersten Fondsimmobilien sind seit Jahren im Eigenbetrieb des Partners, hohe Eigenbeteiligung durch den Initiator, sehr hohes Mehrertragspotential trotz kurzer geplanter Fondslaufzeit.

Von **Philipp Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei
Mensa International

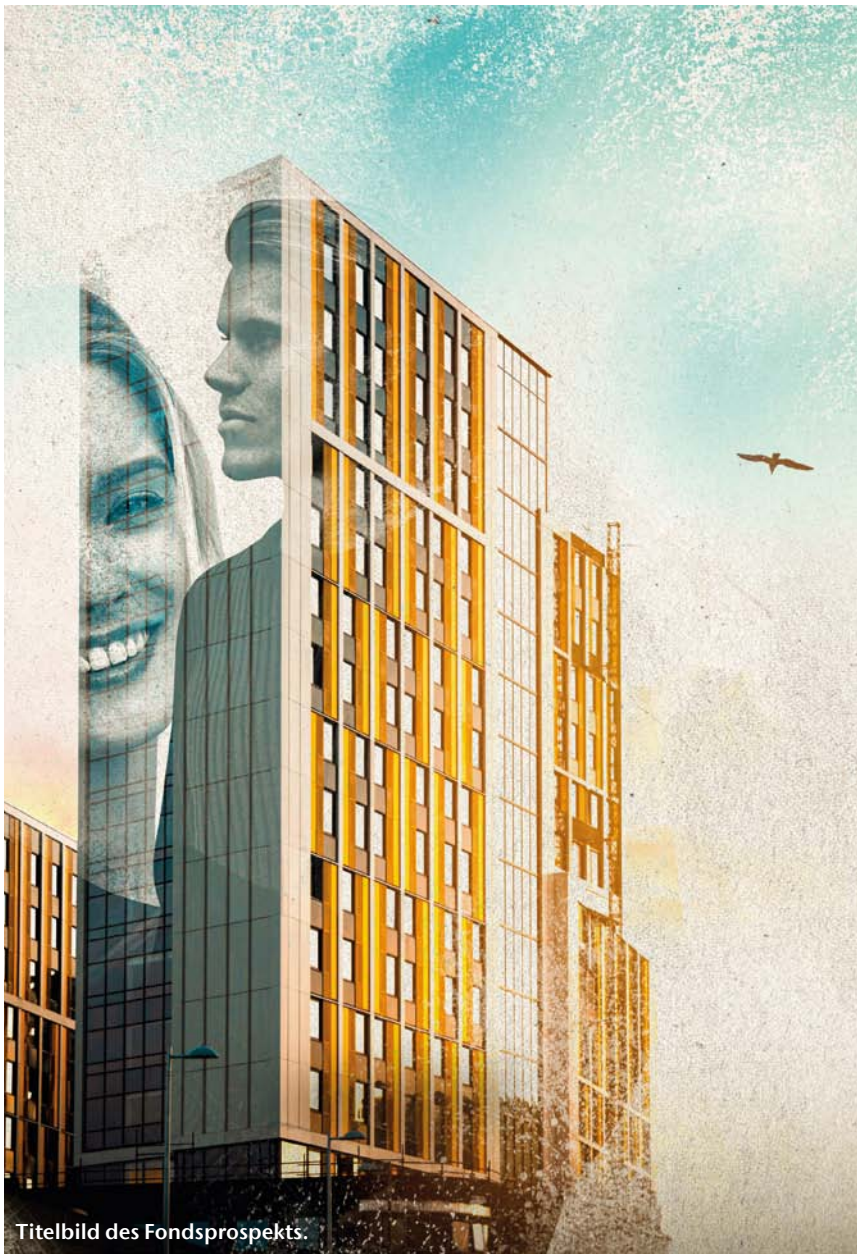
Der Initiator

Die Edira Holding GmbH, Nürnberg, wurde 2016 gegründet. Die Bilanzen der Konzernunternehmen sind positiv und sprechen für ein gesundes Wachstum seit Gründung. Der Geschäftsführer Ralf Landwehr ist Jurist mit Schwerpunkt Vertragsrecht.

Die Edira-Unternehmensgruppe hat bis dato 12 Emissionen mit einem Eigenkapital von rund €10,5 Mio. verantwortet. Aktuell entwickelt sie 12 Bauvorhaben im Raum München mit einem Gesamtprojektvolumen in Höhe von mehr als €70 Mio. Die Gruppe fokussiert in jedem Fall auf Wohnobjekte, mit einem Schwerpunkt „verdichtetes Wohnen", aka Mikroappartements.

Auf der Internetpräsenz wird ein betreutes Gesamtvolumen von über €150 Mio. Investitionskapital genannt. Dabei handelt es sich um externe Bestandsfonds. Ebenso sollen bereits über 9.500 Anleger verwaltet werden, unter anderem institutionelle Investoren. Damit wäre die offensichtlich sehr erfahrene Edira-Gruppe aus Sicht des Publikumsmarktes bemerkenswert unauffällig aufgestellt. Der vorliegende Fonds stellt de facto den ersten Publikumsfonds dar. Positiv aus Anlegersicht fällt aus, daß die Edira-Gruppe finanziell in Vorleistung tritt: Die ersten beiden Fondsimmobilien sind komplett vorfinanziert, teilweise auch durch externe Dritte. Auch während der Fondslaufzeit bleibt Edira mit mindestens 10% selbst beteiligt.

Anbieterin der vorliegenden Beteiligung ist die Adrealis Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München. Mutter ist die eigentümergeführte Xolaris AG, Liechtenstein. Diese ist Teil des weitmaschigen Xolaris-Firmennetzwerks. Hauptverantwortlicher hinter der Xolaris ist Stefan Klaile, den ich seit 2007 persönlich kenne. Klaile ist ein exzellenter Kenner der Fondsbranche und hat viele unterschiedliche Projekte (in)direkt mitverantwortet. Er verfolgt sehr ambitionierte Ziele, die auch internationale Emissionen in UK und Asien beinhalten. So ist die Xolaris-Gruppe der erste deutsche Markteilnehmer, der, nach Erhalt der entsprechenden Lizenz im November 2020, über den Marktplatz Liechtenstein Fonds emittiert.



Titelbild des Fondsprospekts.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte der Initiator zeitnah mit sämtlichen notwendigen Unterlagen.

Stärken | Die Fachkompetenz für die Umsetzung des Fondskonzepts ist zweifelsohne vorhanden. Die unterschiedlichen Projektpartner ergänzen einander sehr gut.

Der Markt

Die Wertschöpfungskette im Immobiliensektor ist vielgliedrig: Sie beginnt bei der Entwicklung vom Acker- zum Bauland, umfaßt die Stufen Projektentwicklung, Umsetzung, Vermarktung und Verkauf sowie Verwaltung, Restrukturierung oder Modernisierung. Dabei gilt: Je früher der Investor einsteigen kann, desto größer ist das Gewinnpotential.

Die Tendenz, in einer winzigen Wohnung zu leben, um virtuell Freiräume zu suchen, scheint mehr und mehr Großstädter anzusprechen. Auf jeden Fall sieht sich der deutsche Immobilienmarkt grundsätzlich und zunehmend mit einer massiven Überhitzung konfrontiert. Stichwörter mögen hier sein „Mietpreisbremse“ und „Niedrigzinsen bei Immobilienkrediten“. Die Preise für Immobilien sind in den deutschen Metropolen auf breiter Front in den letzten Jahren quasi explodiert – Wohnraum wird für viele Menschen zunehmend zu einer Belastung. Die massive Verstädterung sowie die rasant steigende Nachfrage nach Wohnraum durch Wirtschaftsflüchtlinge speziell in den Metropolen sorgen langfristig für einen weiter stabilen Nachfragemarkt. Entsprechend ist das Marktumfeld für das – auf den qm sehr teure, absolut gesehen aber günstige – Mikrowohnen als sehr gut zu bewerten.

Die britische Crosslane Group kann eine mehr als 14jährige Erfahrung über 31 Projekte in 7 Ländern vorweisen.

Die Gewinnspanne für die Entwickler und Bauträger derartiger Projekte ist sehr hoch, rechnet man auf den qm um.

Für das vorliegende Konzept sollen konkret 1 Studentenwohnheim entwickelt und 2 Wohnheime restrukturiert werden. Der Bedarf an Wohnheimen für Studenten in Universitätsstädten ist sehr hoch. Seit Jahren klaffen Nachfrage und Angebot weiter auseinander, die Misere der Unterkunft suchenden Studenten wurde oft genug auch in den Massenmedien thematisiert. Sie können sich in aller Regel nur vergleichsweise erschwingliche Wohnungen leisten, womit man automatisch bei einem Wohnteil (Wohngemeinschaft) oder Mikroappartements landet. Studentenwohnheime stellen in der Regel eine größere Menge Mikroappartements in einem oder mehreren Gebäuden um einen Wohncampus herum dar. Derartige Wohnkomplexe lassen sich prinzipiell auch auf Nicht-Studenten ausweiten, auch eine Mischnutzung (Studenten und Nicht-Studenten) ist möglich, wenn auch unüblich.

Wie bei allen Immobilienentwicklungen gilt auch hier, daß ein Projektpartner über eine umfassende Expertise in diesem Nischenmarkt verfügen muß. Die unterschiedlichen Metropolregionen Deutschlands weisen unterschiedliche Usancen auf. Nicht zuletzt herrscht in den einzelnen Städten unterschiedliches Bau- und Zulassungsrecht.

Stärken | Hochattraktiver exklusiver Markt mit exzellenten Renditechancen, wenn der entsprechende Zugang vorhanden ist.

In den Wohnheimen sind zudem auch Freizeiteinrichtungen vorgesehen.

Die Expertise

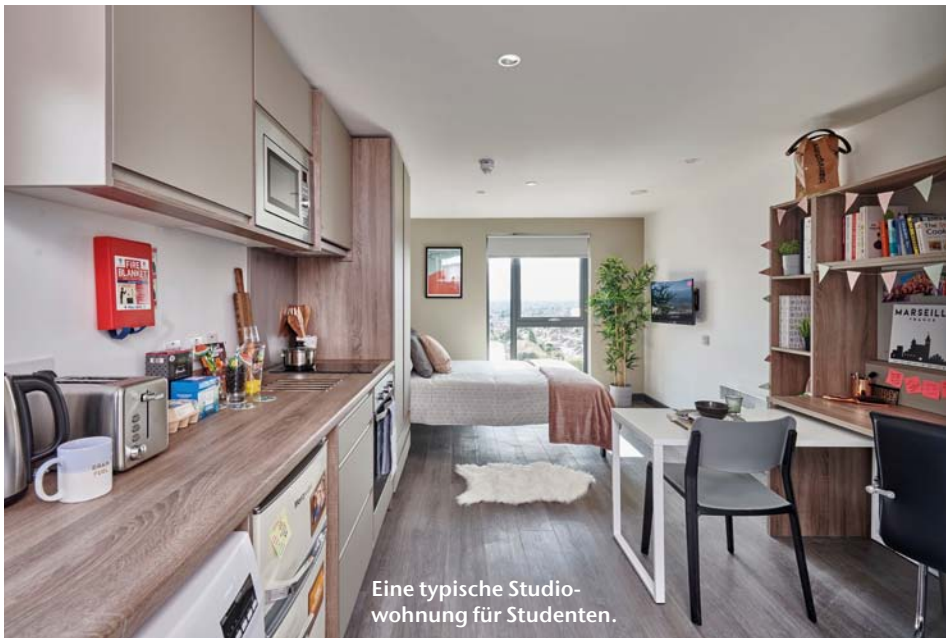
Projektpartner und -verantwortlicher für die Umsetzung ist die britische Crosslane Group aus Manchester. Sie kann eine mehr als 14jährige Erfahrung über 31 Projekte in 7 Ländern (7.128 Betten) vorweisen, die Projektliste umfaßt 25 Objekte mit über 6.000 Betten in den kommenden 3 Jahren. Crosslane gilt als einer der größten britischen Projektentwickler, der europaweit aktiv ist. Die ersten beiden erworbenen Fondsobjekte (Oldenburg und Osnabrück) werden bereits seit mehreren Jahren vom Unternehmensverbund Crosslane (siehe folgend) betrieben. Für die aktuell stattfindende Sanierung der beiden Objekte fungiert Crosslane als Projektentwickler.

Swansea Coppergate 1 ist eines der Beispielobjekte, die von der Crosslane Group verwaltet werden.

Betreiberin der fertiggestellten Objekte ist ein Tochterunternehmen von Crosslane, das Unternehmen Prime Student Living, ebenfalls aus Manchester. Gegründet 2008, werden aktuell 30 Häuser in 22 Städten verwaltet. Der geographische Schwerpunkt liegt auch hier auf den britischen Inseln, gefolgt von Deutschland (505 Betten) und Frankreich (264 Betten). Legt man die Tatsache zu Grunde, daß die beiden ersten Fondsobjekte aus Mitte der 70er Jahre stammen und unsaniert bereits zu rund 98 % ausgelastet waren, versteht die Crosslane-Gruppe offenbar ihr Handwerk. Auch für künftige Fondsobjekte wird Crosslane die Vorauswahl passender Häuser treffen. Aktuell laufen Ankaufsprüfungen für ein drittes Objekt in Berlin, Konstanz oder Nürnberg.

Schwächen | Partner können noch keine nennenswerte Historie für den deutschsprachigen Raum vorweisen.

Stärken | Partner sind grundsätzlich erfahren im Zielsegment und können eine langjährige positive Historie vorweisen.



Eine typische Studiowohnung für Studenten.

Das Konzept

Technisch gesehen, fließt das PE-Fondskapital als Mezzaninefinanzierung in die Sanierung von Mikroappartementsanlagen, die kurzfristig (in der Regel binnen eines Jahres nach Abschluß der Sanierung) weiterveräußert werden sollen. Der Fonds investiert anfangs über mindestens 3 Zielgesellschaften in Studentenwohnheime deutschlandweit. Die ersten beiden Projekte liegen in Oldenburg und Osnabrück, ein drittes Objekt soll in Berlin, Konstanz oder Nürnberg folgen. Damit ergibt sich automatisch eine geographische Diversifikation, die das Risikoprofil weiter optimiert.

Die externen Fachpartner sind erfahren, auch liegt eine mehrjährige Arbeitshistorie für die ersten beiden Immobilien vor. Da die Anbieterin selbst langjährig als Projektentwickler fungiert, ergibt sich hier die notwendige und sinnvolle Synergie, um das Konzept umzusetzen.

Der Anleger soll bei einer kurzen Laufzeit von 5 Jahren eine hohe geplante Rendite von über 7,2 % p. a. (vor Steuern) erwarten dürfen. Das Konzept ist auf Fondsebene ohne Fremdkapital konzipiert, auf Ebene der Projektgesellschaften werden üblicherweise Bankdarlehen eingesetzt.

Die Weichkosten fallen mit 14,3 % (incl. Agio) für einen Projektentwicklungsfonds mit anschließender Bewirtschaftung und

Die ansprechende und moderne Gemeinschaftsküche in einem vergleichbaren Objekt.

geplantem kurzfristigen Verkauf sehr gut aus. Die laufenden Kosten sind mit rund 1,72 % p.a. vorbildlich. Insgesamt bietet das Konzept Chancen, nicht zuletzt dank des sehr positiven Marktumfeldes. Die Emittentin partizipiert auf Ebene der Projektgesellschaften. So fließt beispielsweise eine moderate Transaktionsgebühr von €40.000 je Objektverkauf. Auch ist die Edira-Gruppe selbst beteiligt – die Quote liegt zwischen 50 und 10 %, abhängig vom Plazierungsstand.

Positiv sind die Rücklagen für die laufenden Kosten bis Ende 2021, die extra ausgewiesen sind. Im Normalfall fehlt ein derartiger Ausweis, auch wenn ein Fonds üblicherweise in den ersten 3 Jahren kaum die notwendigen Rückflüsse für den Ausgleich laufender Kosten erwirtschaften kann. Tatsächlich erzielten die ersten beiden Immobilien – die komplett vorfinanziert wurden – bis zur Aufnahme der bereits begonnenen Sanierungsmaßnahmen bereits Mieteinnahmen. Diese werden sich nach der laufenden Sanierung erhöhen, eine Veräußerung soll innerhalb von etwa 12 Monaten nach Ende der Baumaßnahmen möglich sein. Damit wäre eine zeitnahe Wiederanlage möglich und wünschenswert.

Unter dem Strich präsentiert sich dem Anleger hier ein Konzept mit etablierten Partnern und erprobten Objekten, die bereits komplett vorfinanziert wurden. Gleichzeitig existiert die realistische Chance auf ein ausgeprägtes Mehrertragspotential, speziell dank der möglichen Reinvestition während der Fondslaufzeit. Sollte das Marktumfeld mittelfristig vergleichsweise stabil bleiben – auch aktuell gibt es keinerlei Anzeichen, die daran Zweifel aufkommen lassen –, so sollte die Fondskalkulation aufgehen.

Stärken | Sehr positives Marktumfeld mit gut planbaren Zahlungsströmen und einer hohen Krisenresistenz. Initiator ist als Projektentwickler seit Jahren etabliert und kann sehr gute Zahlen vorweisen. Konservative Prognosen mit einer hohen Planerfüllungswahrscheinlichkeit. Die ersten beiden Objekte sind bereits erworben und befinden sich seit Jahren im Betrieb durch den externen Partner. Anbieterin ist in nennenswertem Umfang selbst investiert. Ausgeprägtes Mehrertragspotential dank sehr hoher Reinvestitionswahrscheinlichkeit.

Die Zielgruppe

Investitionen in Mikro- und Studentenappartements stellen eine lukrative Möglichkeit dar, eine außerordentlich hohe Nachfrage nach derartigem Wohnraum zu befriedigen. Auch hier gilt, daß die Projektpartner etabliert und erfahren sein müssen. Dies ist beim vorliegenden Angebot in jeder Hinsicht der Fall, vor allem sind die erworbenen Objekte bereits seit Jahren bekannt. Alles in allem ergibt sich daraus ein Chanceninvestment für Anleger, die in einen lukrativen Markt investieren wollen. Es existiert ein Mehrertragspotential aus dem geplanten Verkauf der Immobilien während der Fondslaufzeit. Die schlanke Kostenstruktur überzeugt ebenso wie die kurze geplante Laufzeit.

Summa summarum

*halte ich das Angebot „Edira Campus 1“ der Adrealis Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, für sehr gut. Das Fondskonzept ist gelungen und sauber gestaltet. Es handelt sich damit um ein attraktives Investment mit einem überzeugenden Chancen-Risiko-Profil. Da es sich um das Erstlingswerk eines an sich erfahrenen Emittenten handelt, ist die Motivation für eine sehr gute Arbeit gegeben. In meinen Augen verdient das Angebot eine Bewertung mit **„sehr gut“ (1-).*** ■

Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	Mittelbare Investition in Mikro- und Studentenappartements
Zielinvestments	2 bestehende Studentenwohnheime (490 Einheiten), die vollsaniert werden; 1 Neubau mit 200 Einheiten
Steuerliche Einkünfte	aus Kapitalvermögen
Mindestbeteiligung	€10.000 zzgl. 5 % Agio
Fondslaufzeit	geplant bis 31. 12. 2026, Verlängerung um bis zu maximal 2 Jahre möglich
Plazierungsfrist	bis 30. 09. 2022
Emissionskapital	€20 Mio. zzgl. 5 % Agio
Fremdkapital	auf Fondsebene nein
Ausschüttung	1,45 % p.a. (2022), steigend auf 2,75 % p.a. (2025) und 37 % (2026), Abschlußzahlung 102,29 %, kumuliert 147,49 %
Geplante Zielrendite	7,26 % p.a. (IRR)
Initiatorbeteiligung	nein
Weichkosten	14,3 % (incl. Agio); rund 1,72 % p.a.
Investitionsquote	71,43 % (incl. Agio)
Liquiditätsreserve	€2,4 Mio.
Rücklagen für Kosten des AiF bis Ende 2021	€563.550
Projektleiter	Crosslane Group, Manchester
Betreiber	Prime Student Living, Manchester
Plazierungsgarant	nein
Treuhänder	Fortum Treuhand GmbH, Nürnberg
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Adrealis Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main
Alleinstellungsmerkmale	Emittentin öffnet dem Privatanleger den sehr lukrativen Markt für Mikro- und Studentenappartements. Sämtliche Fachpartner sind in ihrem eigenen Umfeld sehr erfahren, die Zusammenarbeit im deutschen Zielmarkt muß noch etabliert werden.