

## Bezirke



BERLINER ZEITUNG/MARKEUS WÄCHTER (13)

Wird erst saniert und dann verkauft: das bereits eingerüstete Wohnhaus am Strausberger Platz 15–18. Die zu DDR-Zeiten errichteten Häuser sind vor allem bei ausländischen Käufern beliebt.

## Geschäfte mit der DDR-Geschichte

Ein norwegischer Investor saniert die einstigen Stalinbauten am Strausberger Platz und verkauft sie mit Gewinn

VON ULRICH PAUL

Einar Skjerven steht auf dem Dach eines Wohnhauses am Strausberger Platz und blickt zufrieden die Karl-Marx-Allee hinunter. „Die DDR-Geschichte verkauft sich gut“, sagt der Norweger. Skjerven hat im Jahr 2007 zwei denkmalgeschützte Gebäude am Strausberger Platz mit insgesamt rund 170 Wohnungen erworben. Die Gebäude sind Teil des Ensembles, das in den 50er-Jahren im Zuckerbäckerstil entlang der damaligen Stalinallee, der heutigen Karl-Marx-Allee, entstand.

Skjerven saniert die Wohnungen, die in der DDR-Zeit als Paläste für die Arbeiter gebaut wurden. Und dann verkauft er sie weiter. Zuerst bietet er die Wohnungen den Mietern zum Erwerb an, sagt er. Wenn die kein Interesse haben, suche er nach Anlegern aus dem In- und Ausland. Das Interesse an den denkmalgeschützten Arbeiterpalästen ist groß. Der Grund: „Es ist ein Unikat“, sagt Skjerven.

Damit die Kaufinteressenten eine Vorstellung davon bekommen, wie es sich einst in den Arbeiterpalästen lebte, hat Skjerven extra eine Wohnung mit Einrichtungsgegenständen aus der DDR bestückt. Eine geschäftsfördernde Idee. Die Wohnungen am Strausberger Platz 2-5 sind ein Jahr nach Vermarktungsbeginn zur Hälfte verkauft. Ende dieses Jahres soll der Verkauf der Wohnungen am Strausberger Platz 15-18

starten. Für jedes der Wohnhäuser am Strausberger Platz rechnet Skjerven mit einer Verkaufszeit von drei Jahren. Für zirka 4 000 Euro je Quadratmeter werden die Wohnungen vermarktet. Eine 80 Quadratmeter große Wohnung kostet folglich rund 320 000 Euro. Die Gebäude am Strausberger Platz sind vor allem bei ausländischen Käufern beliebt. Die Anleger kommen aus Italien, Spanien, Frankreich, Griechenland und aus dem mittleren Osten. Chinesen kaufen zwar auch Wohnungen in Berlin, aber nicht hier. Sie bevorzugen Neubauten, weiß der norwegische Immobilienprofi.

Skjerven kam vor rund zehn Jahren nach Berlin, um hier das Geld norwegischer Anleger gewinnbringend zu investieren. Mehr als 2 000 Wohnungen hat er schon erworben und 1 250 weiterverkauft. Die Mieter in den Wohnungen seien geschützt, sagt er. Ihre Verträge gelten weiter. Ein Viertel der Wohnungen werde von den Mietern selbst erworben, berichtet Skjerven. Die Hälfte der Wohnungen gehe an Kapitalanleger, die dort nicht selbst einziehen wollen. Ein weiteres Viertel der Wohnungen, die leerstehen, werde von Eigentümern erworben.

Bei der Sanierung des Wohnhauses Strausberger Platz 15-18 geht Skjerven neue Wege. Von den zehn Millionen Euro, die für die Arbeiten veranschlagt sind, sollen eine Million Euro über Kleinanleger im Internet gesammelt werden. Crowdfunding heißt diese Form der Geld-



Erinnerung: Eine Wohnung am Strausberger Platz hat der Norweger Einar Skjerven mit Einrichtungsgegenständen aus der DDR-Zeit bestückt lassen.



Hohes Haus: Das Geländer im Treppenhaus steht wie der gesamte Komplex aus der DDR-Zeit unter Denkmalschutz. Einen Fahrstuhl gibt es auch.

beschaffung. Die Million vergrößert das Eigenkapital in Höhe von drei Millionen Euro, das die Skjerven Group investiert. Von den Banken kommen sechs Millionen Euro.

Schon ab 250 Euro können sich Kleinanleger, aber auch institutionelle Anleger beteiligen. Sie werden mit einer festen Verzinsung in Höhe von fünf Prozent pro Jahr gelockt. Das ist sehr viel mehr, als sich derzeit über normale Sparkonten erwirtschaften lässt. Vorteil für die Skjerven Group: Sie bekommt durch das Geld der Kleinanleger günstiges Eigenkapital. Denn nicht jeder Geldgeber ist mit fünf Prozent Zinsen zufrieden.

Skjerven kooperiert mit dem neuen Finanzierungsmodell mit der Crowdfinancing-Plattform iFunded.de. Die Sanierung des Wohnhauses am Strausberger Platz 15-18 unter dem Namen „Central Berlin“ ist ihr erstes Projekt. iFunded.de hat sich nach eigenen Angaben zum Ziel gesetzt, eine internationale Online-investitionsplattform für Immobilienprojekte aufzubauen, sagt Geschäftsführer Michael Stephan.

Risikolos ist die neue Geldanlageform aber nicht. Es ist ein Investment, bei dem im schlimmsten Fall der Totalverlust des Geldes droht. Denn die eingeworbenen Mittel werden der Crowd werden rechtlich als sogenanntes Nachrangdarlehen behandelt. Im Fall einer Insolvenz werden damit zunächst die Kreditgeber, also in der Regel die Banken, bedient. Dann erst die Anleger.