

## Start-up setzt auf Berlinhype

Crowdinvestment-Plattform iFunded will mit Darlehen Wohnhäuser sanieren

**Börsen-Zeitung, 16.3.2016**  
Frankfurt – Die Immobilien Crowdfunding-Plattform iFunded startet mit einem ersten Projekt in Berlin. Die Anleger können sich über ein Nachrangdarlehen an der Sanierung eines denkmalgeschützten Wohngebäudes in Berlin am Strausberger Platz beteiligen. Das Emissionsvolumen beträgt 1 Mill. Euro, die Mindestzeichnungssumme 250 Euro. „Wir wollen mit dieser geringen Eingangshürde Vertrauen schaffen und uns einen Investorenkreis aufbauen, der dann auch in weitere Projekte investiert“, sagte Michael Stephan, Geschäftsführer und Mitgründer der Berliner Plattform, der Börsen-Zeitung.

### Einzeltickets sollen steigen

Später sollen die Einzeltickets dann eher bei 4 500 bis 7 000 Euro liegen, die Stephan als Durchschnittsgröße für Retailanleger bei anderen Crowdinvestment-Plattformen nannte. Bei späteren Projekten will sich die Plattform auch gegenüber (kleineren) Institutionellen wie Family Offices öffnen. In der Pipeline befinden sich fünf weitere größere Wohn-

standsimmobilien in Berlin. Sie kommen aus den Beständen der Skjerven Group, eines Berliner Immobilieninvestors. Ihr geschäftsführender Gesellschafter Einar Skjerven sieht die Plattform als weiteren Vertriebskanal. „Der Vertrieb über die klassische Struktur ist einfach zu teuer. Deswegen sind wir schon seit Jahren auch online unterwegs.“

iFunded bindet sich allerdings im Vertrieb nicht exklusiv an die Skjerven Group, sondern versteht sich als „globale Finanzierungsplattform, die jeder Immobiliengesellschaft für Finanzierungszwecke zur Verfügung steht“, so Stephan. Man wolle aber auch in weitere deutsche Wachstumsmetropolen wie Hamburg, Frankfurt, München, Köln oder Düsseldorf investieren. Ebenso seien andere Nutzungsarten wie Büro, Einzelhandel, Hotel oder Logistik denkbar.

„Wir wollen im laufenden Jahr 5 bis 6 Mill. Euro für einzelne Projekte einsammeln“, sagte Stephan. Grundsätzlich wolle man immer als Co-Investor auftreten. „Damit besteht Interessenkongruenz“, sagte Skjerven. Als besonderen Vorteil sei-

ner Plattform nennt Stephan die Kombination aus Online-Expertise, die er aus seinem bisherigen beruflichen Werdegang mitbringe, und Immobilien-Expertise inklusive (Online-)Vertriebspower über Skjerven. Das jetzt vorgestellte erste Projekt, das zu etwa 80 % vermietet ist, weise aus den Mieteinnahmen einen laufenden Cash-flow aus, aus dem halbjährliche Zinszahlungen bestritten werden könnten.

### Schneller als 90 Tage

Stephan hofft, dass die Anleihe in deutlich weniger als 90 Tagen komplett gezeichnet ist. Der Zeichnungsprozess inklusive Legitimation soll vollständig online ablaufen. Als Beginn der Investitionsphase, also der Sanierung des Gebäudes, ist April vorgesehen. Zum Laufzeitende in 18 Monaten soll die Anleihe in einer Rate komplett zurückgezahlt werden.

Die Skjerven Group ist über ihre Beteiligungsgesellschaft 32nd Floor seit Ende 2015 zur Hälfte an der iEstate GmbH, dem Träger von iFunded, beteiligt. Die anderen 50 % hält Stephan.