

Crowdfinancing-Plattform iFunded.de geht mit seinem ersten Immobilienprojekt an den Start

Die Immobilien-Crowdfunding-Plattform iFunded.de startet ihr erstes Projekt mit dem Namen „Central Berlin“. Private Anleger und institutionelle Anleger können die Sanierungsmaßnahmen in einer Bestandsimmobilie in Berlin mitfinanzieren und von der Entwicklung profitieren. Dabei handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble am Strausberger Platz in Berlin-Friedrichshain. Die Anleger können sich mittels Nachrangdarlehen mit einer festen Verzinsung von 5% bei einer Laufzeit von 18 Monaten an der Finanzierung beteiligen. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich.

iFunded.de hat sich zum Ziel gesetzt, eine internationale Online-Investitionsplattform für Immobilienprojekte aufzubauen. In einem ersten Schritt fokussiert sich iFunded.de auf die Finanzierung von Bestandsimmobilien. „Vermietete Wohnungen in starken Wachstumsmärkten und Ballungszentren wie Berlin sind attraktiv für Anleger und weniger risikobehaftet als Neubau-Projektentwicklungen“, erklärt

Michael Stephan, Gründer und Geschäftsführer von iFunded.de. iFunded.de ist eine Online-Plattform, die Anleger mit professionellen Investoren der Immobilienwirtschaft für gemeinsame Projekte zusammenbringt.

Investment in denkmalgeschütztes Wohngebäude am Strausberger Platz
Anleger finanzieren Sanierungsmaßnahmen am Gebäude am Strausberger Platz 15–18. Konkret wird die Sanierung der Kacheln des Gebäudes in der Nähe des Prachtboulevards Karl-Marx-Allee finanziert. „Bei den Kacheln handelt es sich um historische Kacheln aus Meißen, die in einem ausgewählten Werk neu hergestellt werden“, erklärt Einar Skjerven. Das Investitionsvolumen liegt bei 1 Mio. Euro. Die Skjerven Group hat bereits im Jahr 2007 die beiden denkmalgeschützten Zuckerbäckerbauten am Straußberger Platz 2–5 und 15–18 mit insgesamt rund 170 Wohnungen erworben. Die Wohnungen in dem gesamten Ensemble werden an Wohnungskäufer aus dem In- und Ausland verkauft.

Die Wohnungen im Gebäude am Strausberger Platz 2–5 sind bereits zur Hälfte verkauft. „Der Verkauf der Wohnungen ist vor rund einem Jahr gestartet. Wir rechnen für den gesamten Verkaufsprozess je Gebäude mit rund drei Jahren“, so Skjerven. Die Skjerven Group investiert in das Gebäude am Strausberger Platz 15–18 insgesamt ca. 10 Mio. Euro. 3 Mio. Euro stammen von der Skjerven Group, 1 Mio. Euro stammt von den privaten Anlegern und der Rest ist bankfinanziert. Investments sind schon ab 250 Euro möglich. Künftig sollen sich die Anleger ihr eigenes Portfolio aufbauen können. „Es gibt bereits fünf weitere größere Bestandsimmobilien in Deutschlands Metropolregionen, die für 2016 zur Verfügung stehen“, so Michael Stephan. Über Crowdfinancing will das Unternehmen rund 5–6 Mio. Euro im Jahr 2016 für einzelne Projekte einsammeln. Die Immobilien stammen bislang aus dem Bestand der Skjerven Group. „iFunded.de ist jedoch eine globale Immobilienfinanzierungsplattform, die jeder Immobiliengesellschaft für Finanzierungszwecke zur Verfügung steht“, so Stephan.





„Wichtig ist, dass die Projekte nachhaltig sind, denn nur dann hat eine Crowd-Plattform langfristig eine Chance“

Michael Stephan und Einar Skjerven, Gründer von iFunded

BOND MAGAZINE: Wie positionieren Sie iFunded, welche Objekte möchten Sie anbieten und welche Investoren möchten Sie ansprechen?

Michael Stephan: Mit iFunded möchten wir eine globale Immobilienfinanzierungsplattform etablieren. Wir möchten Immobilienentwickler mit Investoren zusammenbringen. Dabei sprechen wir sowohl Privatanleger als auch institutionelle Anleger an. Wir konzentrieren uns zunächst darauf, Bestandsimmobilien auf die Plattform zu bringen. Die Objekte sollen eine hohe Vermietungsquote von über 80% haben. Somit haben die Immobilien einen Cashflow und wir sind in der Lage, dem Anleger unterjährig Zinsen zu zahlen. Im ersten Schritt kommen die Immobilien aus dem Portfolio der Skjerven Group.

BOND MAGAZINE: Bitte nennen Sie uns einige Details zu den Objekten am Straußberger Platz.

Einar Skjerven: Es handelt sich um zwei Objekte in zentraler Lage von Friedrichshain-Kreuzberg – Straußberger Platz 2–5 und 15–18. Wir verkaufen zurzeit die Wohnungen am Straußberger Platz 2–5, der Verkaufspreis beträgt ca. 4.000 Euro/qm. Die Wohnungen sind bereits zur Hälfte verkauft. In die Crowd geht das Objekt Straußberger Platz 15–18. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 10 Mio. Euro. 3 Mio. Euro stammen von der Skjerven Group, 1 Mio. Euro kommt von Anlegern aus der Crowd und der Rest ist bankfinanziert. Wir nutzen das Kapital, um das Objekt hochwertig zu sanieren und werden die Wohnungen danach ebenfalls privatisieren.

BOND MAGAZINE: Viele Crowd-Plattformen bieten wenig Investitionsmöglich-

keiten – vielleicht gibt es zu viele Plattformen. Wie stellen Sie sicher, dass Sie immer attraktive Angebote für die Anleger haben?

Einar Skjerven: Die Plattform ist für alle Immobilienentwickler offen. Die Skjerven Group zählt seit vielen Jahren zu den fünf bis sechs größten Unternehmen im Bereich der Wohnungsprivatisierung in Berlin. Wir haben schon jetzt fünf bis sechs Immobilien aus dem Eigenbestand in der Pipeline, die wir noch in diesem Jahr Anlegern über iFunded.de anbieten möchten. Damit sind wir in der Lage, die iFunded.de zunächst mit eigenen Objekten zu beliefern. Bei unseren eigenen Objekten sind wir immer auch mit investiert.

BOND MAGAZINE: Wie sind die Investments verbrieft?

Michael Stephan: Es handelt sich, wie auch bei anderen Crowd-Plattformen, um partiarische Nachrangdarlehen. Denkbar ist, künftig bei größeren Emissionen auch Anleihen aufzulegen, die mit einer Wertpapierkennnummer versehen werden, so dass man eine größere Distributionsmöglichkeit hat. Die Zeichnung ist schon ab 250 Euro möglich. Mit dieser geringen Eingangshürde wollen wir Vertrauen schaffen und uns einen Investorenkreis aufbauen, der dann auch in weitere Projekte bei iFunded.de investiert.

BOND MAGAZINE: Mittelfristig wollen Sie auch Projektentwicklungen auf die Plattform bringen?

Michael Stephan: Wir sind nun mit einem Bestandsobjekt in Berlin gestartet. Das bedeutet für Anleger ein höheres Maß an Sicherheit, da ein Cashflow durch Mietzahlungen schon vorliegt. Künftig wollen wir

die Plattform aber weiter ausbauen. Es sollen Projekte in anderen Nutzungsarten finanziert werden und natürlich auch Projektentwicklungen. Wichtig ist aber die Qualität des Objektes oder der Projektentwicklung. Sie muss nachhaltig sein. Denn nur dann hat eine Crowd-Plattform langfristig eine Chance. Hier kommt uns die Immobilienexpertise der Skjerven Group zu Gute.

BOND MAGAZINE: Sie sind beide mit 50% an iFunded beteiligt?

Michael Stephan: Ja, das ist richtig. Wir vereinen die langjährige Immobilienexpertise der Skjerven-Group mit einem Know-how aus der digitalen Welt. Wir können die Plattform mit gleichen Interessen vorantreiben.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

