

▣ IMMOBILIENLAND

Analyse: Crowdfunding bei iFunded

Sanierung einer Wohnimmobilie in Berlin-Friedrichshain

11.06.2016 von Robert Fanderl

Angebot. Angebot. Das aktuelle Angebot ermöglicht Anlegern die Mitfinanzierung von Sanierungsarbeiten an einem Wohngebäude in Berlin. Die Investition erfolgt in Form eines nachrangigen Darlehens an die BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co Immobilien 7 KG mit Sitz in Berlin. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 18 Monaten und wird mit fünf Prozent jährlich verzinst. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 250 Euro, ein Agio wird nicht erhoben.

Crowdfunding-Plattform. Mit iFunded startet die nächste Plattform für Crowd-Immobilienkredite. Der Unernehmensgründer Michael Stephan hat 15 Jahre in führenden Positionen in der Digitalen Wirtschaft und in der Venture Capital-Industrie gearbeitet. Mitgründer ist Einar Skjerven, aus dessen Unternehmensumfeld das erste Projekt stammt.

Projekt. Die Wohnimmobilie „Central Berlin“ wurde in den Jahren 1952 bis 1953 errichtet. Sie verfügt über 78 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten. Der aktuelle Vermietungsstand beträgt rund 80 Prozent, die Mieteinnahmen belaufen sich auf etwa 0,4 Millionen Euro jährlich. Bei dem Gebäude sollen die Fassade, die Gemeinschaftsflächen und die leerstehenden Wohnungen saniert werden. Für die Sanierung sind Kosten von rund 2,1 Millionen Euro geplant. Das Objekt befindet sich am Strausberger Platz, im Stadtteil Friedrichshain und in unmittelbarer Nähe zum Bezirk Mitte. Direkt am Strausberger Platz verkehrt die U-Bahn, mit der es nur zwei Stationen bis zum Alexanderplatz sind. Von dort aus sind mit S- und U-Bahn sowie Bus- und Tram-Linien sämtliche Stadtteile Berlins erreichbar.

Darlehensnehmer. Die BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG ist Darlehensnehmerin und Eigentümerin der Immobilie. Sie ist zu 99 Prozent im Eigentum der norwegischen Kapitalgesellschaft BSA Berlin AS. Das übrige Prozent hält die BSA Berlin Verwaltungs GmbH. Die Gesellschaft weist in der Bilanz zum 31. Dezember 2014 noch ein negatives Eigenkapital in Höhe von 213.788 Euro aus.

Finanzierung. Die BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG verfügt aktuell über ein Eigenkapital von drei Millionen Euro. Hinzu kommen Verbindlichkeiten von 6,4 Millionen Euro. Zusätzlich soll nun ein Crowd-Immobilienkredit in Höhe von 1,1 Millionen Euro aufgenommen werden. Mit dem Ertrag aus dem Verkauf der Wohneinheiten des Anlageobjektes Central Berlin sollen die Bankdarlehen und die von den Anlegern aufgenommenen Nachrangdarlehen bedient und zurückgezahlt werden. Bei einer vermietbaren Fläche von rund 6.300 Quadratmeter und einem geschätzten Verkaufspreis von 3.500 Euro pro Quadratmeter ergibt sich ein möglicher Veräußerungserlös von mehr als 20 Millionen Euro.

Dienstleister. Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Objekt „Central Berlin“ ist die Skjerven Asset Management GmbH verantwortlich. Das Unternehmen gehört zur Skjerven Group, die bereits 200 Millionen Euro am Berliner Immobilienmarkt investiert hat.

Risiken. Die Sanierung und Vermarktung der Bestandsimmobilie ist verschiedenen Risiken ausgesetzt. Hierbei handelt es sich insbesondere um Planungsfehler, unplanmäßige Kostensteigerungen, Vermarktungs- und Vermietungsrisiken. Das hier begebene Darlehen ist darüber hinaus „qualifiziert nachrangig“. Bei dieser Darlehensart können Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn ihre Geltendmachung einen Grund für ein Insolvenzverfahren herbeiführen würde. Darüber hinaus werden im Falle einer Insolvenz der BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG zuerst die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger bedient, bevor die Ansprüche der Anleger berücksichtigt werden können.

Risikobegrenzung. Die Gesellschafter der BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG treten in bestimmten Grenzen ihre Entnahmerechte an einen Treuhänder zugunsten der Anleger ab. Die zugunsten der Anleger bestellte Sicherungsabtretung von Entnahmeansprüchen der Gesellschafter BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG bewirkt aber nur, dass die Gesellschafter vor vollständiger Rückzahlung des Darlehensbetrages (einschließlich Zinsen) nur eingeschränkt Entnahmen aus dem Vermögen des Emittenten vornehmen dürfen. Eine weitere Vermögensmasse, auf die bei Ausfall des Emittenten als zusätzliche Haftungsmasse zurückgegriffen werden kann, wird durch diese Sicherungsabtretung – anders als bei klassischen Kreditsicherheiten – nicht bereitgestellt. Einen großen Mehrwert hat diese Abtretung aber wohl nicht. Es ist eigentlich eine Selbstverständlichkeit, dass erst alle Verpflichtungen erfüllt und bezahlt werden, bevor Gelder entnommen werden.

Kosten. Für den Abschluss des Darlehensvertrages entstehen dem Anleger selbst keine Kosten. Die BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG zahlt an die iEstate GmbH, die Betreiberin der Plattform „iFunded“, eine einmalige Vermittlungsprovision in Höhe von bis zu acht Prozent der vermittelten Darlehen. Zusätzlich erhält die iEstate GmbH während der Laufzeit des Darlehens von der BSA eine jährliche Vergütung für die Betreuung der Anleger in Höhe von bis zu 1,5 Prozent der vermittelten Darlehen.

Erfolgsprognose. Läuft alles wie geplant, erhalten die Anleger insgesamt 7,5 Prozent Zinsen für die Laufzeit von 18 Monaten. Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen für einen Privatanleger Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind.

fondstelegramm-Meinung. Es handelt es sich grundsätzlich um ein interessantes Immobilienprojekt, bei dem der Immobilieneigentümer mit einem hohen Eigenkapitalanteil engagiert ist. Hinzu kommt, dass aus der Vermietung schon laufende Erträge generiert werden. Das Risiko für die Anleger ist also überschaubar, die Verzinsung mit fünf Prozent daher auch vergleichsweise niedrig. Mögliche Interessenskonflikte könnten sich daraus ergeben, dass die Immobilie aus dem Unternehmensumfeld von Einar Skjerven stammt, der auch bei iFunded involviert ist.