

Barcelona : Euro Crowd Invest als Partner der Immobilienwirtschaft

27.12.2018, 13:03 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *EuroCrowdInvest*
Presseagentur: *Art & Commerz Potsdam*

Perspektive statt Konflikt. Gentrifizierung ist derzeit Schlagwort der Stadtentwicklung. Dabei nutzen beide Seiten, die Pro- und Contra-Parteien den Begriff in ihrem Sinne. Dipl.-Ing. Hans Schlotzhauer hat in Barcelona im Stadtteil El Raval ein Projekt mit entwickelt und veräußert. Einem Stadtteil, der lange Zeit als "gefährliches Pflaster" galt, obwohl er zentraler kaum liegen kann, direkten neben dem Boulevard La Rambla. Eurocrowdinvest hinterfragte das nunmehr abgeschlossene Vorhaben.

Eurocrowdinvest : Der Begriff Gentrifizierung wird verwendet, um Veränderungsprozesse in Stadtvierteln zu umschreiben, bei denen ein Wechsel von einkommensschwächeren zu finanzkräftigeren Bewohnern stattfindet. Mit der Gentrifizierung einher gehen häufig bauliche Sanierungsmaßnahmen, wodurch Gebäude aufgewertet werden, was wiederum die Mieten steigen lässt. Nicht selten mit der Folge, dass Alteingesessene kaufkräftigen Neubewohnern weichen müssen. Ein Konflikt, bei dem sich die Parteien häufig unversöhnlich einander gegenüberstehen. Allerdings bietet der Wandel Chancen für den Neustart eines Viertels. Denn vielfach wurde über Jahre, wenn nicht gar Jahrzehnte, kaum in die Gebäudesubstanz, die Haustechnik und das Wohnumfeld investiert. Das Ergebnis: Marode Fassaden, hohe Energiekosten, eine leidliche Nahversorgung und schmutzige Parks. Zwar bietet der konservierte Zustand günstigen Wohnraum, kann jedoch auch zum Stigma für die Bewohner werden. Die Gretchenfrage ist, ob und wie es gelingt, Bestehendes mit Neuem so behutsam zu kombinieren, dass daraus eine Perspektive für alle Beteiligten entsteht. Gentrifizierung weltweit - Stadtviertel verändern sich

Schlotzhauer : Prinzipiell ist eine "Durchmischung" eines Bezirks immer richtig - nicht nur Bezirke mit sozial schwachen Menschen bedürfen einer positiven Veränderung sondern auch solche Bezirke in denen die vermeintlich "betuchten" wohnen. Es ist keine Lebensqualität durch einen Straßenzug zu laufen, in dem der Rasen überall mit der Nagelschere geschnitten ist und einem um 22 h max. alle halbe Stunde ein Rentner mit einem Hund begegnet, von Gastronomie etc. einmal ganz zu schweigen.

Eurocrowdinvest : Nicht nur in Berlin z.B. Kreuzberg, Neukölln und Prenzlauer Berg gibt es Beispiele für Gentrifizierung. Die Umwandlung von ehemals unattraktiven Vierteln in moderne Quartiere ist ein internationales Phänomen. Seit Jahrzehnten befinden sich beispielsweise die New Yorker Viertel Brooklyn Heights, Bushwick und Wilhelmsburg in einem Wandlungsprozess. Auch in London verändern sich Stadtteile, wie das von Einwanderern geprägte Brixton, das berühmt-berüchtigte East End und Stratford, das durch die Olympischen Spiele 2012 in den Fokus von Investoren und Immobilienentwicklern gerückt ist. In Paris wird das bislang verpönte Arbeiterviertel Belleville langsam für „die Bürgerlichen“ akzeptabel. Wie erleben Sie das in Barcelona ?

Schlotzhauer : Der erste große Wandel in Barcelona speziell im Bezirk El Raval geschah zu den Olympischen Spielen 1992 - Barcelona wollte sich "clean" präsentieren. Der Bezirk El Raval war das Zentrum des Rotlicht-Milieus. Jedoch waren aufgrund des Mietniveaus viele Eigentümer nicht in der Lage und nicht Willens Sanierungen vorzunehmen. Daher zogen in die Häuser immer Menschen einer bestimmten "Coleur" - die Ghattobildung war die Gefahr.

Eurocrowdinvest : Der Niedergang eines Viertels hat vielfältige Ursachen. Häufig markiert die Schließung eines oder gleich mehrerer Industriebetriebe den Anfang des Prozesses, wie etwa im Fall des New Yorker Stadtteils Dumbo, der gegenüber dem piekfeinen Manhattan auf der anderen Seite des East River liegt und bis Ende des 17. Jahrhunderts ein beliebter Wohnort für die Mittelschicht war. Mit Beginn der Industrialisierung wandelte sich Dumbo jedoch in ein Gewerbegebiet, wo Maschinen wummerten und Schloten rauchten. Als Mitte der 1970iger Jahre viele Unternehmen ihren Standort aufgaben, verfiel der Stadtteil. Mit dem "Dumbo Art Center" begann rund 20 Jahre später die Umstrukturierung. Künstler zogen her, Kreative und Nonkonformisten kamen, weil Ateliers und Werkräume für kleines Geld zu haben waren. Architekten, City-Farmer, Start-ups und Tech-Firmen suchten hier ihr Glück. Im Laufe der Zeit

entstand so eine Spielwiese für allerlei Experimente. Der Mainstream begann sich erst gegen Ende des 20. Jahrhunderts für das Gebiet zu interessieren, als Wohnraum in Manhattan knapp wurde.

Manche mögen Dumbo als "durchgentrifiziert" bezeichnen, denn es gibt auf Chic getrimmte Apartments für über 4.000 Dollar pro Monat. Es gibt moderne Mietwohnungen, die monatlich zwischen 550 und 950 Dollar kosten. Das beharrliche Engagement der Bewohner der ersten Stunde für eine "grüne" Entwicklung ihres Quartiers hat dazu beigetragen, dass nicht allein Kommerz und Rendite regieren, sondern dass auch kleine Bäckereien und inhabergeführte Buchläden eine Chance haben. Genauso wie Geschäfte, die selbstangebautes Gemüse und Bier aus eigener Herstellung verkaufen. Aus einem brachliegenden Gewerbegebiet ist so peu a peu ein zukunftsorientierter Stadtteil geworden. Wie war es in Barcelona ?

Schlotzhauer : Ähnlich. Auch hier in Barcelona waren in dem Bezirk El Raval kleinere bis größere Betriebe angesiedelt. Teilweise Betriebe die heute aufgrund von Schadstoffausstößen keine Genehmigungen mehr bekommen würden. Daher war der Bezirk ein Arbeiterviertel. Einige dieser Fabriken sind heute Künstlerkolonien zu günstigen Preisen. Sicher immer mehr im Visier von Investoren - allerdings hat die Stadt selbst zum Erhalt einige der Objekte gekauft. Genau wie in der Straße unseres Projektes Robador 29. In der Stasse Calle Robador hat die Stadt 5 Miethäuser schlechten Zustands erworben, die teilweise illegal besetzt waren und Dealern und Prostituierten als "Unterschlupf" dienten. Diese Häuser sind nun geräumt und werden zu "pisos de proteccion" (geschützte Wohnungen) für junge Familien umgebaut und an diese vermietet. Das ist positiv und fördert die Mischung in der Straße. Es ist insgesamt ruhiger geworden (was man in einer Top-Innanstadtlage so als ruhig bezeichnen kann) . Unsere Wohnungen wurden zu 70 % von Ausländern erworben aus 10 Ländern. Manche wohnen dort - andere vermieten sie. Eine derart hochwertig sanierte Wohnung in einem Gebäude aus dem Jahr 1879 kostete 170000 € (ca. 47 m² - alle Wohnungen) und werden von den Käufern vermietet zwischen 800 € und 1200 € / Monat (hier dann allerdings voll neuwertig möbliert mit Einbauküchen Klimaanlage etc.)

Eurocrowdinvest: Wie trägt Crowdfunding zu der Entwicklung der positiven Stadtveränderung bei - kann diese Anlageform so etwas überhaupt?

Schlotzhauer : In jedem Fall ist diese bankenunabhängige Finanzierungs- und Beteiligungsform interessant. Der Anleger kann mit kleinsten Beträgen ein interessantes Investment fördern, für den Investor können mühselige Diskussionen mit Banken entfallen. Das Risiko ist begrenzt - der Anleger geht keine jahrelange Zitterpartie ein und kann entsprechend seines Budgets streuen und sich an verschiedenen Projekten beteiligen, vor allem wenn er sich keine Immobilie kaufen will oder bereits eine besitzt und für weitere komplette Immobilien die Gelder nicht vorhanden sind. Selbstverständlich ist das positiv im Sinne der Gentrifizierung weil gerade diese Standorte sich "hocharbeiten" werden und ein breit gestreutes Invest einen unterschiedlichen Verlauf haben wird und haben darf. Wer sich an 10 Immobilien mit je 2000 € beteiligt, der riskiert nicht "Kopf und Kragen" - aber er hat die Chance in die interessantesten Wachstums-Lagen mit einzusteigen. Wenn sie sich an einer Kurfürstendamm Immobilie in Berlin beteiligen ist die Luft nach oben dünn ...

Eurocrowdinvest : Eine Frage am Rande - Viele Bürger die Interesse an sinnvollen Geldanlagen haben, haben andere Sparverträge in der Schublade...vor allem die Lebensversicherung (LV) .. macht ein Umstieg oder Ausstieg Sinn - z.B. auf Crowdfunding ?

Schlotzhauer : Das ist schwierig zu beantworten mit dem Thema Kündigungen. Der Bürger hat sich auf die LV verlassen und wurde enttäuscht in der Altersvorsorge. Kündigungen sollte man immer genauesten überlegen - Ruhendstellung ist manchmal sinnvoller. Besonders schwerwiegend ist die schlechte Ertragslage von LV Verträgen wenn diese bei Käufen von Eigentumswohnungen (ETW) vor 10 - 15 Jahren zur Tilgungsaussetzung genutzt wurden. Hier entsteht nun eine gefährliche Lücke, da die LV-Verträge die prognostizierten Vertragsziele extrem nicht erreichen. Der Sparer kann also seine Hypothek bei Auszahlung der LV nicht ablösen (wie seinerzeit geplant) sondern muss eine Resthypothek weiter bedienen. In Spanien z.B. ist diese Finanzierungsform der Immobilie über LVs nie hochgekommen. Das war in Deutschland wieder so eine "Steuertrickserei", die jetzt nach hinten los geht.

LV-Sparern kann man sicher raten : Wer nun die gleichen LV Beiträge in Kurzläufer-Anlagen wie Crowdfunding platziert hat höhere Zinsen - evtl. höher als die Hypothekenzinsen die er noch zu zahlen hat. Aber Vorsicht : Auf eine Risiko-LV sollte bei einer Restschuld etc. niemals verzichtet werden, auch zur Absicherung der Familie.

Eurocrowdinvest : Zurück zur Gentrifizierung - Ist Gentrifizierung generell oder auch über Crowdfunding grundsätzlich schlecht?

Schlotzhauer : Nicht, wenn mit Bedacht und Umsicht vorgegangen wird. Hier gilt: Der Ton macht die Musik. Wer etwas mit der Brechstange erreichen will, kann nicht erwarten, dass dies konfliktfrei geschieht. Wer hingegen sein Vorhaben erklärt und ernst gemeinte Möglichkeiten der Mitbestimmung bietet, wird mehr erreichen. Nur das Crowdfunding bietet darüberhinaus die aktive Beteiligung der lokalen Mitstreiter. Denn bei Beteiligungsbeträgen ab 500 € finde ich auch in der Nachbarschaft sicher Interessierte, die mit "lokalem Patriotismus" aber natürlich auch mit einem "Kontrollblick" dann das Geschehen verfolgen. Wenn Stadtquartiere lebenswert für alle bleiben und zeitgleich zukunftsfähig werden sollen, dann kann weder die Konservierung des Status Quo eine geeignete Lösung sein, noch der Geldbeutel als Maßstab aller Dinge. Dann handelt es sich nicht um "Gentrifizierung", sondern schlicht und einfach um: Zeitgemäße Quartiersentwicklung. Angesichts der fortschreitenden Urbanisierung kommt also noch einiges auf Städte und Bewohner zu.

Eurocrowdinvest : Wie sieht das für Ihren Standort Barcelona aus ?

Schlotzhauer : Sehr gut und sehr interessant. Barcelona ist derzeit eine der Top Städte in Europa - wenn nicht sogar die Top-Großstadt. Das hat vielerlei Gründe, die u.a. auch im Tourismussektor liegen. Ein Crowdfunding-Projekt hier, welches wir planen, wird sicher (wie die Wohnungen Robador 29) auch bei Ausländern auf Interesse stoßen - Barcelona genießt hier einen hohen "Interessensvorsprung" bei Ausländern - mehr noch als z.B. Mallorca oder Ibiza, weil jeder weiss : Hier geht Buisness im großen Stil und nicht nur Sangria.

Eurocrowdinvest : Danke für die Informationen. Mehr im Internet bei Robador 29 Barcelona und Eurocrowdinvest(punkt)de

Zusammenfassung:

Der Begriff Gentrifizierung wird verwendet, um Veränderungsprozesse in Stadtvierteln zu umschreiben, bei denen ein Wechsel von einkommensschwächeren zu finanzkräftigeren Bewohnern stattfindet.

Die Umwandlung von ehemals unattraktiven Vierteln in moderne Quartiere ist ein internationales Phänomen: Das New Yorker Viertel "Dumbo", "Brooklyn Heights und "Bushwick" sowie das Pariser Viertel "Belleville" und Barcelona "El Raval" sind Beispiele hierfür.

In Deutschland ist das Eltingviertel in Essen mit der Initiative "Innovation City Ruhr" ein Exempel für die Sanierung und Aufwertung eines gesamten Stadtteils.

Die Gentrifizierung eines Wohnorts verläuft dann positiv, wenn die Transparenz des Vorhabens für alle Parteien ersichtlich ist und Möglichkeit zur Mitbestimmung bietet. Crowdfunding bietet hierzu die besten Voraussetzung. Machen Sie mit ! EuroCrowdInvest

Zum Interviewpartner : Dipl.-Ing. Hans Schlotzhauer war u.a. als Dozent an der Deutschen Immobilienakademie (DIA gGmbH) der Universität Freiburg von 2005 bis 2015 tätig. Schwerpunkt: internationale Immobilienbewertung - Spanien und betreut Projekte bis zur Vermarktung

Keys: Berlin Potsdam Barcelona Crowdfunding Eurocrowdinvest Exporo Fonds Immobilien Kapitalanlage Investment LV Bank Zinsen Beteiligung Apartment Mallorca Ibiza Spanien Sparbuch Festgeld Makler Versicherung Vertrieb Quartier Barrio Vermarktung Gutachten Gutachter Kunst Arte Ausstellung Vernissage Robador 29

Portrait

R29 Invest Barcelona by Mancía 2003 s.l.

Robador 29

E-08001 Barcelona

robador29@gmx.es

www.facebook.com/Robador29

News-ID: 1031803 • Views: 719 (Stand: 14.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1031803/Barcelona-Euro-Crowd-Invest-als-Partner-der-Immobilienwirtschaft.html>