

Europa-Kolumne

Wohnungswesen als Exportprodukt – die neuen EU-Länder profitieren

Wohnungsunternehmen aus reichen europäischen Ländern können mit ihren Erfahrungen und ihrem Vermögen dazu beitragen, einen gesunden Wohnungsmarkt etwa in den neuen EU-Ländern aufzubauen. Das hat die niederländische Organisation Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) in den letzten sieben Jahren gezeigt. Jetzt will sie auch andere Länder auffordern, mitzumachen. Wohltätigkeit steht dabei nicht nur im Mittelpunkt; es gibt auch andere Motive, die einen Blick über die Grenzen rechtfertigen. Mit diesem Thema startet die DW ihre neue Europa-Kolumne.

In Mittel- und Nordeuropa haben wir über ein Jahrhundert hinweg ein System errichtet, das auch Menschen mit wenig Geld „gutes Wohnen“ ermöglicht. Kann man so ein System auch exportieren? Ja, man kann, behaupte ich ganz vorsichtig – aber nur wenn man schrittweise vorgeht und gute Partner vor Ort hat. Ein Beispiel hierfür ist die Organisation DIGH. Ich bezeichne sie immer als das am besten gehütete Geheimnis des holländischen Wohnungswesens, weil kaum einer sie kennt. Also ist es höchste Zeit für ein Coming-out.

Die Organisation DIGH unterstützt Wohnungsprojekte unter anderem in Südafrika und Osteuropa. Dabei übernehmen niederländische Wohnungsunternehmen eine Bürgschaft bei der Bank. Mit dieser Bürgschaft vergibt die Bank zu günstigen Zinsen Darlehen, mit denen Häuser gebaut oder saniert werden können. Die DIGH vermittelt zwischen der Organisation oder dem Investor vor Ort und demjenigen, der die Bürgschaft leistet. Das Risiko ist begrenzt, da die zu entwickelnde Immobilie selbst als Unterpfand dient. Wenn die Rückzahlungen ausbleiben sollten, würde erstmals ein Teil der Immobilie verkauft werden, um die Schulden zu bezahlen (siehe Abbildung).

Es soll aber ausdrücklich nicht so sein, dass holländische Firmen Projekte im Ausland entwickeln, um eine hohe Rendite zu erzielen, betont Erik Beijer, Leiter der DIGH. Es geht darum, den Motor zu starten, aber das Auto muss alleine weiterfahren. Ein solcher

Impuls könnte auch beim Aufbau von kommunalen Wohnungsunternehmen in Osteuropa helfen.

Damit tun die niederländischen Wohnungsunternehmen etwas Soziales und Gutes. Dies ist jedoch nur ein Motiv. Die Wohnungsunternehmen müssen außerdem dazu beitragen, den CO₂-Ausstoß zu verringern (in Deutschland wird das nicht viel anders sein). Im eigenen Land erfordert dies hohe Investitionen, um die Wohnungen energetisch zu verbessern. Der Ertrag ist oftmals minimal. Eine Sanierung einer Plattenbauwohnung in der Slowakei oder Rumänien bedarf einer Investition von nur 4.000 Euro und damit wird

land beteiligt sind, gibt die Arbeit in einer anderen Umgebung oftmals einen komplett neuen Blick auf die Situation zu Hause. Unser System ist geprägt von Regeln, die uns manchmal den Blick für das Wesentliche trüben. Im Ausland dagegen gibt es oft noch keine Regeln und Gesetze – hier herrscht der Pioniergeist. Es zeigt sich, dass man auch unter diesen Umständen etwas Gutes zu Stande bringen kann.

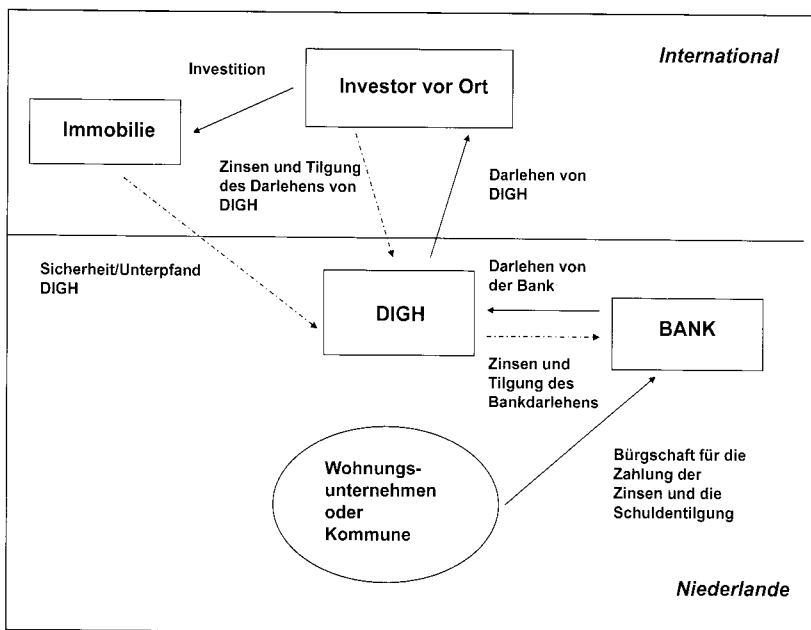
Die Möglichkeiten des niederländischen Marktes sind natürlich beschränkt. Wir sind zwar ein unternehmungslustiges, aber kleines Land. Deshalb will DIGH auch andere Länder zum Mitmachen motivieren.

Mit Österreich gibt es inzwischen gute Kontakte. Die Wohnungsunternehmen dort sind privatisiert und können auch selber in Osteuropa investieren. Aber auch England und Deutschland sind im Visier. Die kommunalen Wohnungsunternehmen könnten auch hierzulande eine Bürgschaft übernehmen. Mit Blick auf die historischen und geografischen Beziehungen zwischen Deutschland und Österreich einerseits und der osteuropäischen Länder andererseits, liegt eine Zusammenarbeit auf der Hand. Also machen Sie

sich gefasst darauf, dass Sie demnächst ein Telefonat aus Holland erwarten könnten!

Letty Reimerink
letty@reimerink.com
www.reimerink.com

Letty Reimerink ist Publizistin und selbstständige Beraterin für Strategie, Organisation und Kommunikation im Wohnungswesen. Sie lebt abwechselnd in Amsterdam und Berlin.



der Energieverbrauch um 50 Prozent gesenkt. Das ist eine viel interessantere Rendite. Ein weiteres Motiv ist die Rückkehr von Flüchtlingen. Wenn es Wohnungen gibt, wird es für diese Menschen auch wieder attraktiver, in die alte Heimat zurückzukehren. Vor allem ältere Leute wollen lieber ihren Lebensabend in der vertrauten Heimat verbringen. Für Mitarbeiter, die an einem Projekt im Aus-