

Europa-Kolumne

Wohnungsmärkte im Grenzgebiet zwischen Deutschland, Holland und Belgien

Offiziell gibt es in den Schengen-Ländern keine Grenzen mehr; es herrscht ein freier Verkehr von Personen und Kapital. Was bedeutet das für die Wohnungsmärkte? Wie frei sind die und wer traut sich über diese wirklichen oder imaginären Grenzen hinaus? Hier einige Beispiele aus dem Grenzgebiet zwischen Deutschland, den Niederlanden und Belgien.

Trotz freiem Verkehr von Personen, Gütern und Kapital sind die Wohnungsmärkte immer noch eine Angelegenheit der einzelnen EU-Mitgliedstaaten. Aber dies ist die Welt der Gesetze und Regeln. Viel interessanter ist die wirkliche Welt. Die Bewohner Europas bewegen sich nämlich, wie sie wollen. Ihnen liegt nicht viel an Grenzen. Hier spielen ganz andere Motive eine Rolle und die lassen sich am besten in den Grenzgebieten untersuchen.

Niederländer auf der Suche nach Freiraum und günstigen Angeboten

Die Holländer waren schon immer ein Volk der Schnäppchenjäger. Wenn es irgendwo etwas billiger gibt, dann zieht es sie dahin, egal ob man dafür über die Grenze muss. Anfang 2009 wohnten 45.000 Niederländer entweder bei den Nachbarn im Süden oder im Osten. Währenddessen behielten sie aber ihre Arbeitsstelle im eigenen Land. Der Höhepunkt dieses Trends war in 2008: Da waren es noch 10.000 mehr. Die meisten zog es über die Grenze, weil die Wohnungspreise dort viel niedriger waren. Die Superreichen genossen außerdem beträchtliche Steuervorteile in Belgien. Jedoch sind in Belgien die Preise auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren um 70 Prozent gestiegen. Und auch das Finanzamt hat Maßnahmen getroffen. In Deutschland sind die Preise zwar auch gestiegen, aber das Angebot in den Grenzgebieten ist immer noch günstiger als in den Niederlanden. Vor allem Orte wie Gronau, Emmerich, Kleve und Aachen haben relativ viel Einwohner aus

dem kleinen Nachbarland. Auf deutscher Seite wird die Bevölkerung immer älter und man ist froh über die neu zugezogenen, jüngeren Nachbarn. Es sind aber nicht nur die Preise, die verlockend sind für die Holländer. Sie genießen auch den größeren Raum für Mensch und Auto: kein Parkproblem und kein Tempolimit auf der Autobahn. Das ist für viele ein wahrer Luxus. Auch Bildung und Gesundheitswesen empfindet man in Deutschland als besser. Verdient wird das Geld aber immer noch im eigenen Land. Daher profitiert man doppelt, weil die Nettolöhne in den Niederlanden wiederum höher sind als in Deutschland. Das haben auch die Deutschen mitbekommen und die zieht es dann wieder über die Grenze, um dort zu arbeiten. Circa 30.000 Arbeitnehmer aus Deutschland fahren täglich über den imaginären Grenzstreifen zu ihrem Arbeitsplatz in den Niederlanden.

Regelfreie Zonen gegen Schrumpfung

Der „Import“ aus den Niederlanden hat die ersten 100 Kilometer hinter der Grenze in Deutschland bis jetzt vor extremer Schrumpfung der Bevölkerung geschützt. Umgekehrt existiert dieser Trend leider nicht. Belgier und Deutsche arbeiten zwar gerne in den Niederlanden, aber sie wohnen lieber in ihrem Heimatland. Gerade in den Grenzprovinzen wie Zeeland und Limburg kämpfen die Niederlande mit extremer Schrumpfung der Bevölkerung. Viele Mietwohnungen stehen dort leer. Auf der anderen Seite der Grenze, wie zum Beispiel in Gent und Brügge in Belgien oder Aachen in Deutschland, ist

der Wohnungsmarkt hingegen angespannt. Aachen erwartet durch die Erweiterung der Universität viele zusätzliche Studenten auf dem Wohnungsmarkt. Wer eins und eins zusammenzählt, hat schnell eine Lösung gefunden! Doch so einfach ist es dann doch nicht.

Die Barrieren sind aber nicht unbedingt die Mietpreise; das Problem hat noch andere Aspekte. So können sich die Belgier schwer an die großen Fenster in den niederländischen Wohnungen gewöhnen und sind zudem von den vielen Regeln genervt; Belgier wollen immer viel an ihren Wohnungen verändern und das am liebsten jedes Jahr aufs Neue. Trotz Regeln und kultureller Unterschiede liegt hier natürlich eine Chance, die man nutzen kann. Deshalb will man versuchen – als Experiment –, in den Grenzgebieten eine regelfreie Zone zu schaffen, die als Einladung für die Wohnungssuchenden in den deutschen und belgischen Grenzgebieten dienen soll.

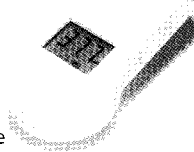
Letty Reimerink
letty@reimerink.com
www.reimerink.com

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

econom climat®

Schutz vor Schimmelschäden und Beweissicherung im Schadensfall

- der **econom climat** informiert Ihre Mieter über Temperatur und Luftfeuchtigkeit
- alarmiert bei Überschreitung von Grenzwerten und fordert zum Lüften bzw. Heizen auf
- speichert Überschreitungen mit Datum und Zeit als Basis für qualifizierte Gutachten
- Gerät ist manipulationsgeschützt inkl. Protokollspeicher / Batterielaufzeit typisch 10 Jahre



romonit®
romonit OHG
T. +49 (0)751 / 35 93 99 80
info@romonit.de