

Telefon-Interview mit Rolf

Gründer und Eigentümer von



Canadian Pioneer Estates Ltd.

Ihr kanadischer Partner seit 1989

Rita Meier: Hallo Rolf, es ist schön, dass Sie sich Zeit nehmen für das Interview mit uns. Was sicher alle interessiert: Wie sind Sie nach Nova Scotia gekommen und dann noch nach Cape Breton Island?

Rolf Bouman: Im Jahre 1979 hatten sich meine Eltern entschieden, in Nova Scotia Land zu erwerben, u. a. auch aus der Frustration heraus, dass sie in Deutschland dreimal aufgrund staatlicher Entscheidungen viel Geld bei Immobilien verloren hatten. In einem Fall wurde eine Autobahn direkt vor unser Haus gebaut, und so-

mit hatte das Objekt derartig stark an Wert verloren, dass die Deutsche Bank die Hypothek zurückforderte, obwohl meine Eltern alle Zahlungen immer pünktlich getätigt hatten. Das Ergebnis war ein Notverkauf mit viel Verlust.

Im zweiten Fall wurde das Land um unser Haus zu einem Hochhausbaug Gebiet erklärt. Auch bei dieser Massnahme haben meine Eltern wieder viel Geld bei der zweiten Immobilie verloren. Als ein dritter, ähnlicher Vorfall stattfand, waren meine Eltern nicht mehr bereit, ihr hart verdientes

Geld in Deutschland anzulegen und hatten sich 1979 für das Land Kanada als Kapitalanlage entschieden, da schon damals viele Faktoren für Kanada sprachen. Viele dieser Faktoren, die sich heute noch weiter vergünstigt haben, sprechen natürlich heute noch mehr für Kanada. Allerdings haben meine Eltern damals bei ihrem kanadischen Landkauf einem kanadischen Landanbieter aus Toronto sehr stark vertraut und sind beim Kauf ihres ersten Grundstückes sehr unfair behandelt worden. Dieses hatten wir allerdings erst einige Jahre nach dem Landkauf bemerkt.



Bouman

Wie sind Sie auf die Idee gekommen und wann haben Sie das Business gestartet?

Meine Eltern hatten mich dann beauftragt, ihre Eigentumsverhältnisse bzw. Vermessung für das kanadische Grundstück zu klären, und dadurch habe ich glücklicherweise Notare und Vermesser kennengelernt, die für meine späteren Aktivitäten als Erschliessungsträger sehr wichtig wurden.

Ursprünglich stand ich Kanada jedoch als Jugendlicher recht negativ gegenüber, da ich viele Vorurteile, primär von den deutschen Medien geprägt, aufgebaut hatte. So dachte ich z.B. fälschlicherweise, dass es in Nova Scotia einen langen Winter gibt, man sehr einsam wohnen würde, keine ärztliche Versorgung vorhanden sei und man sich primär von der Jagd ernährt. Heute schmunzle ich natürlich über solche Gedanken, weil ich erfahren habe, dass diese Vorurteile vollkommen falsch sind. Oft überrascht es viele unserer Kunden, wenn sie uns auf unseren europäischen Messeständen besuchen, dass wir auf dem Breitengrad Südfrankreichs wohnen, lange bis über 30 Grad warme Sommer erleben und auch nur 3-4-monatige angenehme Winter haben. Ein Arzt ist praktisch überall in erreichbarer Nähe vorhanden. Ebenso gilt dieses für Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhäuser, Kulturzentren usw. In der Nähe unseres Kulturzentrums Aulds Cove liegt unter anderem die beste Universität Kanadas, die StFX University, Antigonish.

Um also auf Ihre Frage zurückzukommen, warum ich auf die Idee



gekommen bin, in Kanada Landflächen am Wasser zu erschliessen, kann ich darauf zweifach antworten. Erstens hatte ich damals, nach anfänglicher Skepsis, für das Land Kanada und ein zukünftiges Leben hier sehr gute private und berufliche Chancen gesehen und zweitens wollte ich meinen Eltern dabei helfen, bei ihrem ersten kanadischen Grundstück Eigentumsrechte und Vermessungen in Ordnung zu bringen, die entweder gar nicht vorhanden waren oder nur fehlerhaft vorlagen. Damals habe ich schon eine grosse Marktlücke gesehen, was den ausländischen Markt für kanadische Grundstücke betrifft. Dies bringt mich zu dem eigentlich wichtigen Punkt, der darin besteht, dass es normalerweise sehr schwierig ist, besonders, wenn man nicht die englische Sprache einigermaßen beherrscht, eine Immobilie von privat oder auch einem Makler zu erwerben.

Um also Immobilienerwerb erheblich zu vereinfachen und einzigartige Eigentumsgarantien und Umtauschrechte geben zu können, zu denen u.a. auch ein sehr breitgefächter Service nach einem Landkauf gehört, habe ich Ende der 80er-Jahre die Firma Canadian Pioneer Estates Ltd. ins Leben gerufen, die primär sorgfältig ausgesuchte Baulandflächen am Wasser erschliesst. Seit 1989 haben wir über 900 Objekte erschlossen und verkauft und sind noch nie gerichtlich belangt worden. Diese Tatsache hat mir bewiesen, dass meine ursprüngliche Idee durchführbar war. Da ich natürlich damals ohne Geld nach Nova Scotia kam, musste ich erst mal als Schweisser in einer Kohlemine, Gärtner, Holzfäller und Anstreicher arbeiten, um meinen Lebensunterhalt zu verdienen. Ich habe zu diesem Zeitpunkt aber auch schon für die damals bestehende Immigrationsbehörde in Sydney als Dolmetscher gearbeitet. Ebenso hat-

ten sich mehrere kanadische Makler entschlossen, meine Dienste als Dolmetscher in Anspruch zu nehmen, da es doch schon recht oft zu massiven Verständnisproblemen und Missverständnissen geführt hatte, ohne Dolmetscher zu arbeiten.

Wo haben Sie denn Ihre erste Abparzellierung gestartet?

In den letzten 20 Jahren haben unsere Landerschliessungsaktivitäten primär auf Cape Breton Island stattgefunden. Sie kennen Cape Breton Island selber sehr gut, da ja auch Sie ein Haus hier besitzen, und daher brauche ich nicht in grösserer Form darauf einzugehen, dass Cape Breton von Kanadiern mit Recht als das «Masterpiece of Nova Scotia» bezeichnet wird und landschaftlich unbeschreiblich schön ist. Allein der über 1000 km² grosse Bras d'Or

Lake, der im Sommer sehr angenehme Badetemperaturen aufweist, ist ein Paradies. Der Bras d'Or Lake ist mehr als doppelt so gross wie der Bodensee. An diesem See haben wir viele Landflächen erschlossen. Primär liegen ohnehin unsere Erschliessungsflächen an Seen, Flüssen und am Atlantik, da unsere internationale Klientel sich freizeitmässig doch meist sehr zum Wasser hingezogen fühlt. Sicherlich geht von einem eigenen Ufergrundstück auch eine höhere Lebensqualität aus. Unsere erste Erschliessung lag daher am Bras d'Or Lake, im Süden von Richmond County.

Was beinhaltet die Tätigkeit Ihres Unternehmens?

Hauptsächlich sind wir als Erschliessungsträger tätig, haben aber mittlerweile auch ein Kulturzentrum aufge-

baut. Nebenher helfen wir gerne bei vielen Dienstleistungsbedürfnissen wie z.B. Hauswartung, Gründung einer Existenz in Kanada, Strassenbau usw. Einige unserer Kunden vermieten auch ihre Häuser und benötigen hierbei Hilfestellung.

Was raten Sie Ihren Kunden betreffs Landkauf?

Grundlegend sollte jeder sich Gedanken machen, was er erwerben möchte bzw. wie ein Grundstück genutzt werden sollte. Wer noch keine genaue Vorstellung hat, sollte vielleicht erst mal Urlaub in Nova Scotia machen. Gerne sind wir hierbei behilflich. In jedem Fall sollte man seinem Grundstücksanbieter sehr viele Fragen stellen, und falls es zu einem Landkauf kommt, auch massivste Recherchen betreiben. Wir bieten unseren Kunden z.B. wahlweise an, einen Kauf über eine nam-



hafte Bremer Kanzlei oder auch über den kanadischen Rechtsanwalt/Notar Anthony L. Chapman abzuwickeln. Anthony L. Chapman ist unter anderem auch als deutscher Honorarkonsul für unsere vier Atlantikprovinzen zuständig, und in dieser Kanzlei gibt es unter 170 Rechtsanwälten und Notaren auch viele deutschsprachige Mitarbeiter. Grundlegend setzen wir uns mit jedem Immobilieninteressenten für einige Stunden zu einem Gespräch in unserem Kulturzentrum zusammen, um die Wünsche und Ideen des einzelnen Interessenten kennen zu lernen. Eine ähnliche Beratung erhalten sie auch auf unseren deutschen Messeständen. Viele Menschen suchen u. a. auch eine Kapitalanlage, was sicherlich machbar ist, wenn das Grundstück sehr sorgfältig ausgesucht wird. Die Landverfügbarkeit verringert sich seit 40 Jahren, da der Staat permanent Landflächen zurückkauft und im Gegenzug kein Land mehr veräussert. Hierfür gibt es viele Gründe, auf die ich hier kurzfristig nicht eingehen kann. Auf unserer Webseite www.canadapioneer.com habe ich diesen Sachverhalt genauer erklärt.

Was ist mehr der Trend, Ferienhäuser oder «permanent» bewohnte Häuser?

Ich denke, dass sich der Trend in den vergangenen 10 Jahren verändert hat. Immer mehr unserer Kunden, die früher ihre Häuser nur auf Urlaubsbasis benutzt hatten, halten sich nun im Pensionsalter oft sogar bis zu einem hal-

ben Jahr hier auf. Danach werden diese Anwesen oft auch noch von Familienangehörigen, Freunden und Arbeitskollegen genutzt. Auch sind etwa 40 unserer Kunden ausgewandert, die sich nach vielen Ferienjahren in Nova Scotia dazu entschlossen hatten, ihren permanenten Wohnsitz nach Kanada zu verlegen. Glücklicherweise arbeiten viele dieser Kunden bei Canadian Pioneer Estates Ltd. mit, und somit hatten wir von Beginn bi-linguale Mitarbeiter. Viele von diesen Auswanderern kann man auch auf unseren europäischen Messeständen antreffen. Interessant ist übrigens, dass unser Messepersonal mir zunehmend die Tatsache zuträgt, dass bis zu 50% der deutschen Besucher an unseren Messeständen auch nach Auswanderung fragen. Dies wäre vor einem Jahrzehnt undenkbar gewesen und spricht sicherlich nicht für Deutschland.

Was sehen Sie für Vorzüge in Nova Scotia?

Diese Frage könnte ich sehr ausführlich beantworten und verweise wieder auf unsere Webseite www.canadapioneer.com. Hier möchte ich aber wenigstens einige Stichpunkte anfügen: Nur 5–7 Stunden Direktflug von vielen europäischen Flughäfen, angenehmes Klima (schöne, lange und warme Sommer bis in den Indian Summer hinein und herrliche, sonnige trockene Winter), hohe Lebensqualität, viele Freizeit- und Entfaltungsmöglichkeiten für die Familie, freundliche, angenehme Menschen, ein gesundes Rechtssystem, eine sehr gesunde Wirtschaft, geringe Kriminalität, gute Infrastruktur, wie z.B. Universitäten, Kulturzentren, Krankenhäuser, Golfplätze, Marinas, Restaurants usw., steuerlich günstig, politisch sicher, und natürlich sollte man nicht vergessen, dass Kanada schon seit vielen Jahren als das Land mit der höchsten Lebensqualität ausgezeichnet wird, über eine sehr stabile Währung verfügt sowie über Bodenschätze aller Art. Auch reduziert Kanada seit 12 Jahren massivst seine

Staatsverschuldung und ist mit mehr als 10 Mio. km² das zweitgrösste Land der Erde.

Nach all den Jahren, was ziehen Sie für eine Bilanz? Sie haben ja viel erlebt und gesehen und eine sagenhafte «Sache» auf die Füße gestellt.

Ich würde mich immer wieder für den Schritt auszuwandern entscheiden, denn für mich sprechen die Menschlichkeit, Teamgeist und Kanada als Land mit Zukunftsperspektiven für die Familie. Ich hatte das grosse Glück, in Nova Scotia durch viele meiner Kunden, die ausgewandert sind, sowie sehr viele Kanadier, mit denen wir sehr eng zusammenarbeiten, ein über 50-köpfiges Team aufbauen zu dürfen, welches sehr eng und mit viel Spass zusammenarbeitet. Hier liegt übrigens auch der Angelpunkt, der zum Erfolg oder zum Scheitern führen kann. Teamarbeit und Gruppengeist sind extrem wichtig. Diese Fähigkeiten lassen leider massiv in Europa nach. Nicht teamfähige Menschen, die sich nicht an kanadische Gegebenheiten anpassen wollen, können als «Einzelkämpfer» schnell scheitern. Schliesslich wollen wir ja nicht «kämpfen», sondern zusammenarbeiten. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass es auf menschlicher Basis oft einfacher ist, mit Kanadiern zusammenzuarbeiten, und schon deshalb würde ich mich immer wieder zu einer Auswanderung entscheiden.

Rolf, ich danke Ihnen ganz herzlich für das Interview und weiterhin alles Gute and «Good Business».

Canadian Pioneer Estates Ltd.

RR1, Cleveland, BOE 1J0
Nova Scotia, Canada

Tel 001 902 747 2733
pioneerestates@yahoo.com

