

Wohnungsbau leidet unter Überangebot und Unsicherheit

Die Nachfrage nach Bestandsimmobilien steigt kräftig. Hohe Investitionen in Erdbebensicherheit sind erforderlich.

04.11.2020

Von **Katrin Pasvantis | Istanbul**

- ▶ Hohe Nachfrage nach Bestandsimmobilien
- ▶ Erdbebensicherheit muss besser werden
- ▶ Wohnungsnachfrage aus dem Ausland bricht ein

Im Wohnungsmarkt herrscht ein Überangebot, das wahrscheinlich noch länger anhalten wird. In den kommenden Jahren dürften weniger neue Projekte auf den Weg gebracht werden. Der Staat fördert Wohnungskäufe mit günstigen Immobilienkrediten. Die Käufer sind jedoch wegen der unsicheren Rahmenbedingungen vorsichtiger geworden. Die Coronakrise hat die Risiken und Unsicherheiten erhöht. Projektentwickler suchen nach neuen Kundengruppen, für die sie Projekte entwickeln können. Bezahlbarer Wohnraum könnte ein solches neues Segment sein.

Zu den größten Akteuren im Wohnungsbau zählen die staatlichen Projektentwickler TOKI (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) und Emlak Konut. TOKI entwickelt überwiegend Sozialwohnungsbauprojekte, viele davon im Rahmen des Urban Transformation Program für erdbebengefährdete Stadtteile. Zwischen 2018 und 2024 sollen von TOKI rund 400.000 neue Wohnungen auf den Markt gebracht werden.

Nachdem 2019 die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen in fast allen Wohnungsbausegmenten eingebrochen war, erholten sich im 1. Halbjahr 2020 die Zahlen wieder. Insgesamt legte die Anzahl der Baugenehmigungen um 45 Prozent gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 zu, bei Einfamilienhäusern um 30 Prozent und bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern sogar um über 70 Prozent.

Baugenehmigungen nach Gebäudekategorien (Anzahl der Bauten)

Kategorie/Verwendungszweck	2018	2019	1. Halbjahr 2020	Veränderung (in %) ¹
Insgesamt ²	104.143	53.819	33.291 ³	45,5
Einfamilienhäuser	21.715	15.492	8.997	29,8
Zwei- oder Mehrfamilienhäuser	62.040	28.183	18.745	73,0
Sozialunterkünfte	197	236	80	-31,0
Hotels und ähnliche Bauten	1.437	816	290	-33,5
Bürogebäude	1.238	459	394	77,5
Bauten für Groß- und Einzelhandel	4.645	2.420	1.469	38,7

WOHNUNGSBAU LEIDET UNTER ÜBERANGEBOT UND UNSICHERHEIT

Kategorie/Verwendungszweck	2018	2019	1. Halbjahr 2020	Veränderung (in %) ¹
Industrielle Bauten	4.369	2.109	1.584	60,2
Öffentliche Bauten	3.010	1.492	505	-46,8
Sonstige Bauten	5.492	2.612	1.173	-6,1

1) Veränderung 1. Halbjahr 2020 zu 1. Halbjahr 2019; 2) Anzahl der Wohnungen: 2018 - 663.200, 2019 - 305.938, 1. Halbjahr 2020 - 212.231; 3) in Gesamtzahl sind auch 54 Baugenehmigungen für Verkehrs- und Kommunikationsgebäude enthalten

Quelle: TÜİK Türkisches Statistikamt

Hohe Nachfrage nach Bestandsimmobilien

Die Anzahl der verkauften Wohneinheiten stieg im 1. Halbjahr 2020 um fast ein Viertel gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 624.769. Im Gesamtjahr 2019 war der Verkauf in etwa auf dem Niveau von 2018 geblieben (2019: 1,3 Millionen; 2018: 1,4 Millionen Wohneinheiten). Der Anteil der Neubauten an den verkauften Einheiten von Januar bis Juni 2020 betrug nur rund 30 Prozent. Die Neukäufe gingen im betrachteten Zeitraum gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 4 Prozent zurück, während die Käufe von gebrauchten Wohnimmobilien um kräftige 43 Prozent zulegen. Grundsätzlich ziehen Käufer zwar in Regel neue Gebäude wegen der besseren Erdbbensicherheit vor, aber wegen der geringeren Preise werden in vielen Stadtteilen dann doch eher Häuser und Wohnungen aus dem Altbestand gekauft.

Erdbebensicherheit muss besser werden

Die Türkei ist ein besonders erdbebengefährdetes Gebiet. Zuletzt traf ein großes Erdbeben die Stadt Izmir am 30. Oktober 2020. Das Beben wird auf eine Stärke von 6,7 geschätzt. Der türkische Minister für Umwelt und Stadtentwicklung, Murat Kurum, erklärte im Juli 2020 dem Staatsfernsehsender TRT-Haber zufolge, dass 1,5 Millionen Gebäude in der Türkei erdbebengefährdet seien. Etwa 300.000 dieser Gebäude seien in Istanbul. Ziel ist es laut Kurum, in 2021 rund 100.000 Gebäude in Istanbul umzubauen.

In 1999 erschütterte Istanbul ein großes Erdbeben und Experten zufolge ist die tektonische Spannung mittlerweile so hoch, dass jederzeit mit einem erneuten Riesenbeben zu rechnen sei. Deshalb spielt Erdbbensicherheit bei Neubauten und der Sanierung von Bestandsimmobilien in der Metropole eine besondere Rolle. Die Auflagen im Wohnungsbau für Neubauten sind mittlerweile sehr streng und viele Immobilieneigentümer haben aus eigenem Antrieb in Erdbbensicherheit bestehender Gebäude investiert oder planen es.

Landesweit startete 2012 ein städtisches Transformationsprogramm (Urban Transformation Programme) zur Sanierung oder zum Abriss und Neubau erdbebengefährdeter Wohngebiete. Nachdem es zeitweise ins Stocken geraten war, wurde das Programm mittlerweile wiederbelebt. Ursprünglich sollten über 20 Jahre rund 400 Milliarden US-Dollar (US\$) in den Abriss und Neubau von 6,5 Millionen erdbebengefährdeten Wohnungen fließen.

Wohnungsnachfrage aus dem Ausland bricht ein

Immobilienentwickler blicken schon länger ins Ausland, um neue Kunden zu finden. Im Visier haben sie vor allem im Ausland lebende Türken, die mit ihren Ersparnissen in der Heimat Immobilien erwerben wollen und Ausländer, ohne türkische Wurzeln, die Investitionsobjekte suchen oder einen sicheren Wohnsitz. In den letzten Jahren konnte der Verkauf an Ausländer entgegen dem allgemeinen Trend im Wohnungsmarkt zulegen, in 2019 gegenüber dem Vorjahr um 15 Prozent. Dabei verzeichneten Istanbul und Antalya neue Verkaufsrekorde. Anders im Coronajahr 2020: Von Januar bis

WOHNUNGSBAU LEIDET UNTER ÜBERANGEBOT UND UNSICHERHEIT

Juni wurden landesweit 14.262 Wohneinheiten an Ausländer verkauft, fast 30 Prozent weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Die meisten Wohneinheiten kauften im 1. Halbjahr 2020 Klienten aus Iran (2.628 Einheiten), gefolgt von Irak (2.359), Russland (927) und Deutschland (409). Die ausländische Kundschaft zieht Marktberichten zufolge Städte mit guter Fluganbindung vor. Besonders gefragt war im betrachteten Zeitraum Istanbul (9.602 Wohneinheiten), mit deutlichem Abstand gefolgt von Antalya (2.708), Ankara (964) und Bursa (449).

Die Währungsschwäche der türkischen Lira macht Investitionen für Ausländer attraktiver. Allerdings war die Reise- und Bewegungsfreiheit von März bis Juni 2020 in der Türkei stark eingeschränkt und dürfte den Zugang für interessierte Ausländer erschwert oder unmöglich gemacht haben. Ein Teil des Geschäfts wurde in der Folge wahrscheinlich digital abgewickelt. Viele Makler bieten mittlerweile virtuelle Begehungen an. Zudem ist die virtuelle Beurkundung von Transaktionen über das Internet möglich (Online Title Deed Transaction System).

Die Digitalisierung der Branche dürfte sich auch nach der Pandemie fortsetzen. Dies wird die Transparenz im Immobiliensektor erhöhen. Künftig könnten Blockchain-Technologien stärker in digitale Grundbuchregister integriert werden und den Online-Erwerb von Immobilien sicherer gestalten.

Dieser Beitrag gehört zu:

[Die türkische Bauwirtschaft leidet unter der Coronakrise](#)

Mehr zu:

Türkei
Hochbau
Branchen

Kontakt

Nadja Beyer

Wirtschaftsexpertin

 +49 228 24 993 457

 [Ihre Frage an uns](#)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2021 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.