

Aufbruchstimmung am Bosphorus

ISTANBUL, 8. Juli. Die Metropole am Bosphorus verfügt über ein Marktpotential, dessen Dimension sich Besuchern aus Westeuropa häufig erst vor Ort erschließt. Von den insgesamt mehr als 70 Millionen Einwohnern der Türkei leben über zwölf Millionen in Istanbul. Hinzu kommt der demographische Faktor. Mit einem Durchschnittsalter von knapp 30 Jahren ist die türkische Bevölkerung vergleichsweise jung, oft gut ausgebildet und geschäftstüchtig. Das sichert die Nachfrage nach den Produkten, die Immobilienmärkte bereitstellen können: Wohnraum, Büros, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote sowie eine belastbare Infrastruktur.

Die Mehrheit der Türken orientiert sich dabei stark an internationalen Standards, ohne jedoch die eigene Identität leichtfertig auf dem Altar der Globalisierung zu opfern. Vielleicht ist es genau diese Mischung, die den Charme und Reiz von Istanbul ausmacht. Und vielleicht ist die über Jahrhunderte gewachsene Tradition des Basars – des Vorläufers aller heutigen Einkaufszentren – ein Grund dafür, dass in der gewerblichen Projektentwicklung in der Türkei Einzelhandelsimmobilien weit vorn liegen.

Gleichwohl fanden seit Herbst 2008 kaum Transaktionen statt. Die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise erwischte auch die Türkei, wenngleich in einer eher moderaten Art und Weise. „In der Türkei spielte Fremdfinanzierung schon immer nur eine geringe Rolle; daher ist auch in Zukunft keine hohe Verschuldung zu erwarten“, sagt Senay Azak-Matt, Repräsentantin der Aareal Bank in Istanbul. Der deutsche Immobilienfinanzierer ist schon seit 1999 in dem Land an der Nahtstelle von Europa und Asien unterwegs. „Bei den Projektentwicklern nahm während der Krise das Verständnis für langfristige und nachhaltige Ansätze zu“, kommentiert sie das jüngste Geschehen auf dem Immobilienmarkt. „Zudem wächst die Einsicht, dass Asset Management unabdingbar ist. Somit wird der türkische Immobilienmarkt immer gestünder.“

Gesunde Strukturen sind durchaus gefragt, denn allmählich steigt das Investoreninteresse wieder. Zwar dominieren türkische Marktteilnehmer, aber auch einzelne internationale Akteure sind aktiv. Zu

Wegen seiner Randlage in Europa wird der Immobilienmarkt der türkischen Millionenmetropole Istanbul häufig unterschätzt. Das Geschäft dominieren einheimische Projektentwickler und Investoren. Wachsendes Interesse ausländischer Marktakteure zeigt sich vor allem im Bau von Einkaufszentren.

Von *Andreas Schiller*



Wenig erstklassige Büroflächen: Blick vom Sapphire Tower auf den Finanzdistrikt von Istanbul

letzteren zählt der Hamburger Shopping-Center-Spezialist ECE. Das Unternehmen betreibt inzwischen sechs Einzelhandelszentren – darunter eine eigene Projektsentwicklung in Eskisehir. Derzeit arbeiten die Bauarbeiten für das neue Einzelhandelszentrum „Marmara Park“ im Westen von Istanbul, das eine vermietbare Fläche von rund 100 000 Quadratmetern aufweisen soll. Die Eröffnung des Centers ist für 2012 geplant. „Über das Argument einiger internationaler Marktakteure, im türkischen Mietrecht wäre der Auszug von einem Tag auf den anderen unproblematisch, was Mietern schweren Kalkulierbar mache, ent-

fehlt. Türkische Marktkenner führen dies auf nach wie vor zu teure oder überhöhte Grundstückspreise zurück. „Über das Argument einiger internationaler Marktakteure, im türkischen Mietrecht wäre der Auszug von einem Tag auf den anderen unproblematisch, was Mietern schweren Kalkulierbar mache, ent-

Über den Mangel an erstklassigen Büroflächen in Istanbul sind sich nahezu alle Marktteilnehmer einig. „So wie internationale Unternehmen ihre Aktivitäten in der Türkei ausbauen, steigt der Bedarf“, sagt Alan Robertson, Geschäftsführer des Immobilienberaters Jones Lang LaSalle in der Türkei. „Mit dem derzeitigen Angebot wäre der Markt 2011 und 2012 ganz sicher unterversorgt.“ Allerdings wird derzeit wenig gebaut, um von dem erwarteten Engpass zu profitieren. Auch das Interesse internationaler Investoren an Büroimmobilien in Istanbul

Ein nicht zu unterschätzendes Risiko für ausländische Investoren stellen Wechselkurschwankungen dar. Wird der jeweils einzelne Mietvertrag in Türkischen Lira geschlossen, die gesamte Investition jedoch in Euro berechnet, kann die Investitionsrechnung rasch anders als erwartet ausfallen. Burhanettin Yurtseven, verantwortlich für das Türkei-Geschäft der amerikanischen Investmentgesellschaft Pramerica, verweist zudem auf gewisse Eigenheiten des Marktes: „Zum Beispiel gehören zahlreichen Familienunternehmen oder Firmen, die gar nichts mit Immobilien zu tun haben, sehr bedeutende Grundstücke in den besten Lagen von Istanbul.“ Das Geschäft mit diesen Eigentümern gestaltet sich nicht immer einfach. „Fehlende Transparenz und somit fehlende Vergleichsmöglichkeiten sind aus meiner Sicht das größte Problem in der Türkei.“

Solch offene Einschätzungen dürften auch auf Lerneffekte aus den Beitrittsverhandlungen der Türkei mit der Europäischen Union zurückzuführen sein. Einige Veränderungsprozesse wurden in der Türkei jedenfalls schon angestoßen. Franz Schausberger, ehemaliger Landeshauptmann von Salzburg und heute Bundesauftragter des österreichischen Bundeslandes für den Ausschuss der Regionen der Europäischen Union, stellte in seiner Ansprache auf der Fachmesse „Istanbul Real Estate“ Mitte Juni Dezentralisierung und Regionalisierung als notwendige Aufgaben in den Mittelpunkt. Zugleich betonte er die eigenständige Verantwortung der Türkei: „Die EU kann die Verkehrsschilder aufstellen, aber es ist an der Türkei, die Fahrtrichtung und die Geschwindigkeit festzulegen.“