

Regionale Informationen: Türkei – Büromarkt Istanbul

(Autor: Dipl. Kfm. Tayfun Erbil, Steinbeis Hochschule Berlin, CRES – Center for Real Estate Studies)

Die Türkei, wie die meisten Länder ebenso getroffen von der Finanzkrise, erholte sich erstaunlich schnell von den wirtschaftlichen Verwerfungen. Grundsätzlich ist das durch die türkische Finanzkrise 2001 umgestellte und damit stabilisierte Bankensystem verantwortlich dafür, dass die Türkei nicht allzu stark erschüttert wurde und derzeit wieder hohe Wachstumszahlen aufweist. Im Durchschnitt werden für die Türkei in 2010 rund 7% Wachstum prognostiziert.

Einführung

Istanbul, die pulsierende Metropole am Bosphorus, ist mit schätzungsweise 13 Millionen Einwohnern die größte Stadt der Türkei. Elf Millionen Menschen zogen in den letzten fünfzig Jahren nach Istanbul. Eine dominierende Stellung nimmt die Stadt zwischen den beiden Kontinenten auch in der türkischen Wirtschaft und insbesondere im Immobiliensektor ein.

Türkei

Hauptstadt: Ankara
Einwohnerzahl: ca. 73.914.260
Währung: Türkische Lira (TL) (1 € ≈ 1,96 TL)
BIP: 617,099 Mio. \$
BIP pro Kopf: 8.248 \$
Inflationsrate: 9,2%
Arbeitslosenquote: 10,5%
Landes-Domain: .tr

In der Türkei muss der Immobilienerwerb in Form eines Protokolls (düzenleme) notariell beurkundet werden. Damit ein rechtsgültiger Grundstückserwerb zustande kommt, muss neben dem schuldrechtlichen Verpflichtungsvertrag, dem Grundstückskaufvertrag, auch eine öffentliche Urkunde (resmi senet) vor dem Grundbuchamt errichtet werden. Diese entspricht dem eigentlichen Kaufvertrag.

Eine treuhänderische Abwicklung über einen Notar ist in der Türkei unüblich. In der Regel erfolgt ein Verkaufsversprechen (Vorvertrag), bei dem die Bezahlung der ersten Rate erfolgt. Die zweite Rate wird bei der Errichtung der öffentlichen Urkunde gezahlt.

Bei der Eigentumsumschreibung erhält man den sogenannten TAPU, den Eigentumsnachweis. TAPU ist auch gleichzeitig die Bezeichnung des Grundbuchamtes, in der alle grundstücksrechtlichen Vorgänge stattfinden. Das Grundbuch mit seinen drei Abteilungen wird dort, ähnlich wie im deutschen Recht, verwaltet.

Grundstücke in der Türkei können mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden.

Der Erwerb von Grundeigentum zu Wohn- und Gewerbezzwecken durch Ausländer (natürliche oder juristische Personen in Form von Handelsgesellschaften) ist möglich, wenn das Recht des Heimatlandes des Ausländers den Türken ebenfalls ein solches Recht gewährt (Gegenseitigkeitsprinzip, türkisch: karsiliklik ilkesi). Generell ist der Erwerb bis zu 2,5 Hektar Fläche erlaubt, vorausgesetzt die Immobilie befindet sich in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Darüber hinausgehende Flächen, die nach oben mit 30 Hektar begrenzt sind, können nur dann erworben werden, wenn der Ministerrat einen entsprechenden Beschluss gefasst hat.

Ausgeschlossen ist der Erwerb von Immobilien u.a. in militärischen Sicherheitszonen.

Grundzüge des Immobilienrechts

il	Provinz	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Neueste Passfoto vom Eigentümer	
ilçe	Kreis			FOTOGRAF	
ilçe	Gebiet				
ilçe	Stadtteil				
ilçe	Dorf				
ilçe	Strasse				
ilçe	Örtlichkeit				
ilçe	Verkaufsumme	Teilstück	Fläche		
Art der unbeweglichen Sache					
Die Grenzen (Plan)					
Beschreibung des Besitzes					
Erwerbung:					
Hier steht der vorige Besitzer und der neue (jetzige) Besitzer. Die Wohnungsnummer etc.					
Eigentümer und Vatername					
G E L D İ S İ					
ilçe	Einbandnummer	wird vom Tapuamt ausgefüllt		Einbandnummer	ilçe
ilçe	Seitennummer	Stempel und Unterschrift vom Tapuamt		Seitennummer	ilçe
ilçe	Folgenummer			Folgenummer	ilçe

Abbildung: türkische Eigentumsurkunde mit deutschen Angaben zum Inhalt

Immobilienwerb durch Ausländer

In den Central Business Districts (CBD) Levent, Maslak, Esentepe werden derzeit Durchschnittsmieten in Höhe von 26,5\$/m² erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten stabil geblieben. In Ümraniye, als Beispiel für den asiatischen Teil Istanbuls, werden aktuell rund 19\$/m² im Monat vereinbart. Die höchsten Mieten werden in Levent gemessen. Obwohl der Standort starke Rückgänge der Spitzenmieten zu verkraften hat, beträgt die derzeitige Spitzenmiete 44\$/m² im Monat. Die durchschnittliche Spitzenmiete in den CBD beträgt 40\$/m² (-11% im Vergleich zum Vorjahr).² Die Fertigstellung der sich in der Pipeline befindenden Büroprojekte können zu einem Absinken der Spitzenmieten führen.

Mieten

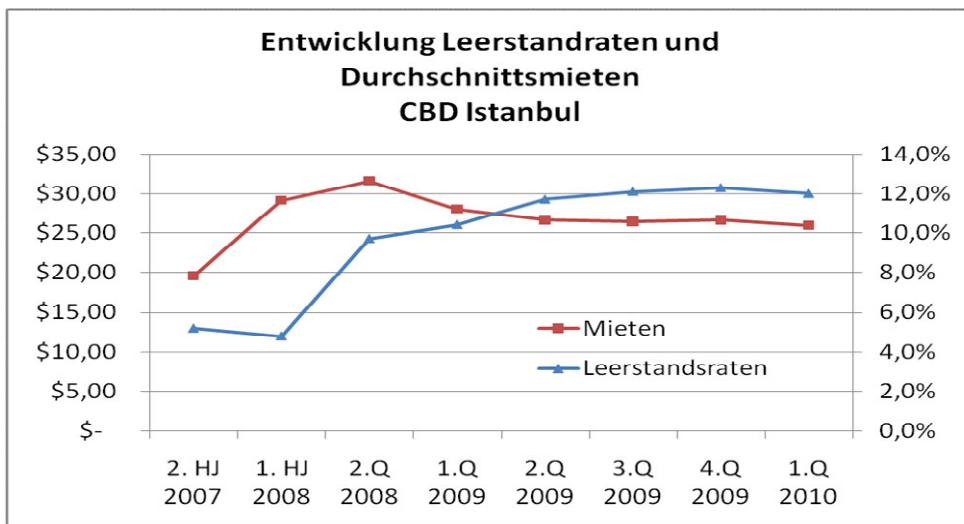
Die durch die Finanzkrise stark angestiegenen Leerstandsrate fangen allmählich an sich zu stabilisieren. Die durchschnittlichen Leerstandsrate im CBD - Bereich liegen derzeit bei 11,7% für A-Class Objekte. In Levent wurden mit 3,3% die geringsten Leerstandsrate in Istanbul gemessen. Mit 14,5% stehen in den Out-Of-CBD Regionen im asiatischen Teil mehr Büroobjekte leer als im Westteil der Stadt. Insgesamt ist ein moderates Absinken der Leerstandsrate in der letzten Zeit zu beobachten. Nur in Ümraniye stieg die Leerstandsrate aufgrund vieler Fertigstellungen.

Leerstand

	CBD			
	Levent	Etiler	Maslak	ZEG
Durchschnittsmiete	33,7\$	32,6\$	18,7\$	25,7\$
Leerstandsrate	3,3%	6,5%	3,3%	34,5%

	Out – Of - CBD			
	Kozyatagi	Altunizade	Kavacik	Ümraniye
Durchschnittsmiete	19,6\$	19,1\$	17,1\$	18,8\$
Leerstandsrate	8,5%	7,2%	19,2%	19,7%

Quelle: Propin Investment Consultancy



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Propin Investment Consultancy

² Vgl. Propin Investment Consultancy (2010): Istanbul Market General Overview

Amtliche statistische
Daten <http://www.tuik.gov.tr>

**Ortstypische
Datenquellen**

Nationales
Grundbuchamt/
Katasteramt <http://www.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php>

Marktberichte und
Analysen <http://www.gyoder.org.tr/EN/Default.aspx>
<http://www.gmtr.com.tr/>

Online Immobilien-
suchportal <http://www.emlaktown.com/>