

IMMOBILIEN-INVESTMENTS IN DER TÜRKEI

# Investoren suchen in der Türkei nach dem rechten Dreh

Eigentlich müssten deutsche Immobilien-Investoren in der Türkei längst Schlange stehen. Das Wirtschaftswachstum liegt mit erwarteten 5,2% in diesem Jahr über dem, was Mitteleuropäer gewohnt sind. Die Nachfrage nach modernen Einkaufsmärkten, Büroflächen und Wohnungen ist gewaltig – und die Bevölkerungszahl steigt rasant. Doch es gibt Schönheitsfehler, die Investoren zögern lassen. Die politischen Verhältnisse gelten als ebenso wenig stabil wie die Rechtslage.

Trotz mancher steuerlicher und rechtlicher Unbilden (siehe Artikel auf Seite 13) wächst die Zahl derer, die in Türkei-Immobilien investieren oder das demnächst tun wollen. So prüft die Morgan Stanley Real Estate zurzeit den Kauf eines Gewerbeprojekts für umgerechnet knapp 150 Mio. Euro. Das könnte sowohl für den Spezialfonds Morgan Stanley EurAsia als auch für den offenen Publikumsfonds P2 Value infrage kommen, sagt Matthias Hübner. Er managt den Spezialfonds und will damit bis zu 150 Mio. Euro in der Türkei und/oder Russland investieren. Der Fonds legt in Asien und Europa an, ist im Risikosegment core+ unterwegs und soll eine Rendite (IRR) von 7,5% bis 8% im Jahr bringen. „In der Türkei sollten wir darüber liegen“, so Hübner. Grundsätzlich interessiert er sich vor allem für Einzelhandelsimmobilien in Istanbul.

Das überwiegende Interesse der Investoren an Einzelhandelsimmobilien schlägt sich in Zahlen von Cushman & Wakefield (C&W) nieder. Das Beratungsunternehmen gibt das Transaktionsvolumen bei türkischen Gewerbeimmobilien für 2007 mit 2,7 Mrd. Euro an. Das war ein Plus gegenüber 2006 von satten 163%. Gut zwei Drittel der 2,7 Mrd. Euro entfielen auf den Einzelhandelssektor. Die Spitzenrenditen für Shoppingcenter in Städten wie Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Izmir oder Istanbul sind laut C&W auf bis zu 7,5% gesunken (siehe Tabelle). Für 2008 erwartet das Beratungsunternehmen 1 Mio. m<sup>2</sup> neue Shoppingcenterflächen in der Türkei. Für solche legten die Mieten im vergangenen Jahr um 40% zu – Tendenz weiter steigend. Büromieten im Istanbuler Stadtteil Levent schossen sogar um 95% in die Höhe. Logistik- und Industrieflächen wurden für Mieter 60% teurer.

Jones Lang LaSalle (JLL) sieht die Türkei in Europa hinter Russland und Spanien als größten Markt für Entwickler von Einkaufszentren. Das Urban Land Institute (ULI) und PricewaterhouseCoopers (PwC) verorten Istanbul in ihrer Europa-Prognose für Immobilieninvestoren und -entwickler hinter Moskau auf Rang zwei. „Die Türkei ist das Indien Europas“, zitiert ULI einen der Teilnehmer an der Emerging-Trends-Studie des Hauses. In dem Land mit seinen 71 Mio. Einwohnern wird in allen Immobilienkategorien ein gewaltiger Nachholbedarf und damit Potenzial für Investoren gesehen – auch im Hotelsektor und bei Wohnungen.

## Die Türkei – das Indien Europas?

Auf die Spaßbremse tritt Degi Research mit seinem jüngsten Marktüberblick „Global Values“. Darin wird die Türkei für Markteinsteiger als risikoreiche Adresse eingestuft. Riskanter als zum Beispiel Malaysia, Südafrika, Litauen oder Mexiko. Beim Mietwachstum für Büroimmobilien rangiert Istanbul dort höchst unauffällig im unteren Mittelfeld. Plus 5,9% gegenüber 2006 waren 2007 weniger Mietanstieg als etwa in Berlin oder München. Trotz der Risiken hält Degi-Research-Chef Thomas Beyerle die Türkei mit Blick auf die dortigen Wachstumszahlen bezüglich Wirtschaft und Bevölkerung als Investmentmarkt für zukunftsfruchtig. In zwei, drei Jahren, schätzt er, könnten dort auch Core-Investoren zum Zuge kommen. Dann jedenfalls, wenn die Projektentwickler von heute ihre Immobilien verkaufen wollen. Bislang aber ist die Türkei für die offenen Fonds der Degi tabu. „Das Länderrisiko ist zu hoch“, so Beyerle. Damit meint er die politischen Verhältnisse und die lückenhafte Rechtssicherheit.

Abstinenz übt zurzeit die Commerzreal, die mit ihrem offenen Fonds Hausinvest global seit drei Jahren in ein Einkaufszentrum in Izmir investiert ist. Anders die Union

### Immo-Investments in der Türkei: Renditen im freien Fall

Standort	Spitzenrendite in %	
	Dezember 2007	Dezember 2006
<b>Büroimmobilien</b>		
Istanbul – Levent	8,00	10,00
Istanbul – Maslak	10,00	12,00
Izmir	10,50	12,00
Ankara	10,50	12,00
<b>Einzelhandelsimmobilien</b>		
Istanbul: High Street <sup>1</sup>	9,00	9,50
Istanbul: Shoppingcenter	7,50	9,75
Izmir: High Street <sup>1</sup>	11,00	11,50
Ankara: High Street <sup>1</sup>	11,00	11,50
Ankara: Shoppingcenter	8,00	11,00
<b>Logistikimmobilien</b>		
Istanbul	9,50	14,00
Ankara	10,00	14,00

<sup>1</sup> Haupteinkaufstraßen

© Immobilien Zeitung; Quelle: Cushman & Wakefield

Investment Real Estate. Investmentmanager Kubilay Oezbisikletci interessiert sich für Handels- und Büroimmobilien – insbesondere in Istanbul. 2007 haben die Hamburger 257 Mio. Euro in ein 66.500 m<sup>2</sup> großes Shoppingcenter in Kayseri gesteckt. In Istanbul kam ein 8.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche messender Fachmarkt für 19 Mio. Euro hinzu.

### CorpusSireo dick im Geschäft

Wie selbstverständlich die Türkei als Immobilienmarkt in den Mittelpunkt rückt, zeigen auch Kleinigkeiten wie die jüngste Jahreskonferenz des europäischen Fondsverbandes Inrev. Die fand nicht in Paris, London oder Madrid statt, sondern in Istanbul. Auf den Geschmack ist auch der Parkhausbetreiber Apcoa gekommen. Die Stuttgarter eröffneten im April ihre erste Autoabstell-Immobilie in der Türkei. Und wo genau? In Istanbul, natürlich! Zu den Newcomern auf dem türkischen Markt hätten um ein Haar auch die Münchner Emissionshäuser BVT und WealthCap gehört. Letztere entschied aber kurz vor Vertragsabschluss, den avisierten Kauf eines Objekts in Istanbul nicht zu tätigen. Es erschien zu teuer. BVT stellte seine Pläne für ein Private Placement mit Handelsimmobilien zurück. „Der Markt für Shoppingcenter in Istanbul ist sehr heiß gelaufen“, begründet BVT-Geschäftsführer Andreas Graf von Rittberg die Entscheidung.

Die KGAL, Grünwald, ist schon weiter und hat über ihren Publikums-Europa-Dachfonds PropertyClass Portfolio 3 indirekt in sieben türkische Handels- und Wohnprojektenentwicklungen angelegt. Den Schwerpunkt des opportunistisch vorgehenden Fonds bilden – wen wundert's? – Shoppingcenter. Die Zielrendite (IRR) gibt das Emissionshaus mit 8% bis 11% p.a. an. Einen eigenen Türkeifonds planen die Oberbayern nicht. Über die Dachfondsschiene soll in das Land auf zwei Kontinenten aber weiter investiert werden. Dabei kommen für die KGAL auch höherwertige Büroimmobilien in Betracht.

Noch eher vage sind die Türkeipläne von Angelika Kunath, der Geschäftsführerin beim Fondshaus Hamburg (FHH). Sie führt zurzeit Gespräche über eine türkische Einzelhandelsimmobilie, die in einem Publikumsfonds landen könnte. Es ist aber noch völlig offen, ob solch ein Fonds kommt, sagt Kunath. Warum das? „Wir müssten mindes-

tens 7,5% ausschütten können“, meint sie, „und es ist die Frage, ob das klappt.“ Offen ist auch, ob ihr geplanter Osteuropafonds mit Investments in Rumänien, Russland, der Ukraine und der Türkei was wird. „Es sieht nicht schlecht aus“, sagt die FHH-Chefin, die sich noch in der Sondierungsphase sieht.

Darüber ist CorpusSireo längst hinaus. Das Haus hat mit seinem Sireo Immobilienfonds No. 6 Sicav – Türkei bereits 300 Mio. Euro in türkische Liegenschaften diverser Nutzungsarten gesteckt. Gekauft wird sowohl in den großen Zentren als auch in regionalen Metropolen. Je Investment werden 15 Mio. bis 80 Mio. Euro veranschlagt. Zudem kommen für den Value-add-Fonds Co-Investments in Betracht. CorpusSireo will den Fonds, der sich aus Einlagen deutscher Institutioneller speist, auf 500 Mio. Euro aufstocken und das Geld bis 2009 investiert haben. Die Zielrendite (IRR) liegt bei mehr als 10% im Jahr.

Ordentlich im Türkeigeschäft ist die Frankfurter Magnat Real Estate Opportunities. Sie steckte im vergangenen Sommer im Zuge einer Sale-and-Leaseback-Transaktion 45,5 Mio. Euro in ein Portfolio der UniCredit-Gruppe, in das auch zwei Partner in jeweils gleichem Umfang investierten. 70% der Immobilien befinden sich in Istanbul. Einen Teil des Portfolios will Magnat-Geschäftsführer Jan Oliver Rüter längerfristig halten und damit auf Portfolioebene im Schnitt eine Rendite von 10% p.a. machen.

Den anderen Teil veräußert er. Damit hat er auch schon längst begonnen. „Wir haben in den vergangenen sechs Monaten Immobilien für mehr als 30 Mio. USD an private und institutionelle Investoren weiterverkauft“, sagt er. Darunter sind eine Reihe Mehrfamilienhäuser. Objekte, die Magnat nicht länger im Bestand hält, sollen mehr als 20% Rendite (IRR) im Jahr bringen.

Unterdessen steigen auch Investoren von anderswo groß ins Türkeigeschäft ein. Im April kündigte der internationale Immobilienfondsmanager Cordea Savills an, einen opportunistischen Türkeifonds für institutionelle Anleger anzubieten. Er zielt auf Handels- und Wohnimmobilien, soll 20%

Nettorendite im Jahr bringen und wird als  
L u x e m -  
b u r g e r  
F C P

angelegt. Das Ziel sind 1 Mrd. Euro. Die Briten sind also schwer optimistisch. (bb)

Mit solcher Leichtigkeit sind bisher die wenigsten Investoren in der Türkei unterwegs. Bild: imago/ABC Medya

