

Bauen bis an die Schmerzgrenze

Die Türkei hat nach Boomjahren ein Überangebot an Wohnungen und Büros – die Baubranche wird nervös

MARCO KAUFFMANN BOSSART, ISTANBUL

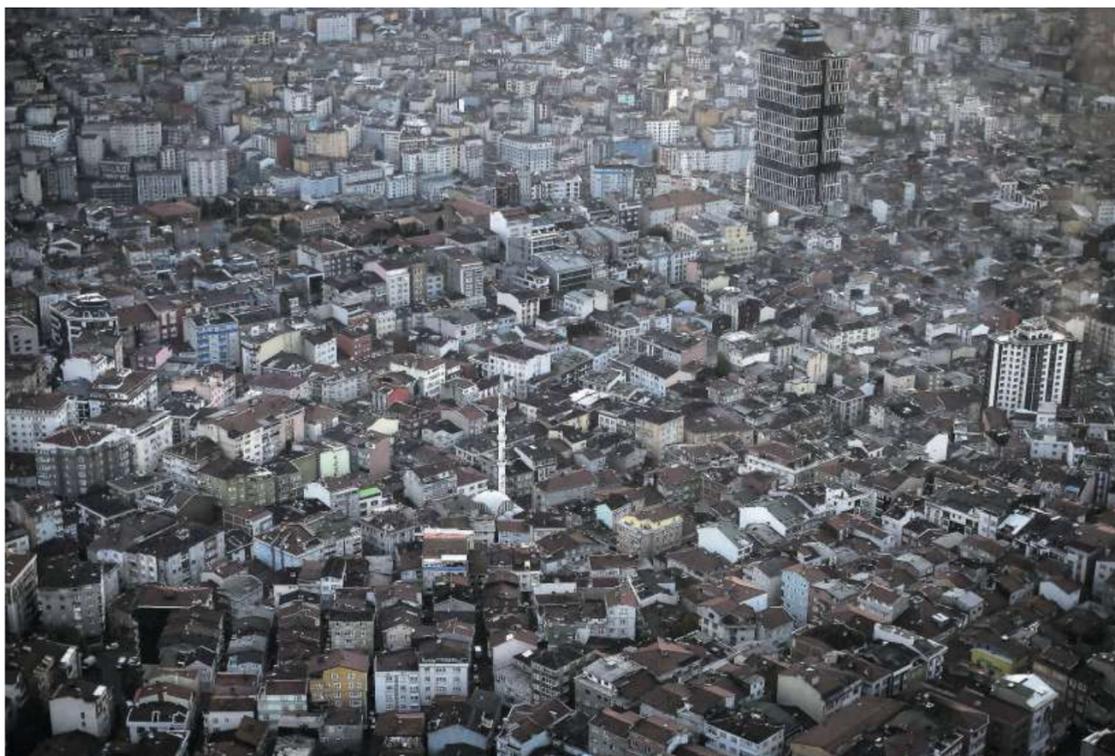
Einige müssten sich einen Finger abschneiden, um im Immobiliengeschäft zu bleiben, andere einen Arm amputieren, prophezeite Ali Agaoglu unlängst in einem Interview mit der Zeitung «Habertürk». Mit vulgären Sprüchen und einer Vorliebe für Luxusbauten und Golfplätze kommt der schwerreiche Immobilienmogul mit engen Verbindungen zur politischen Machtelite wie eine türkische Version von Donald Trump daher. Mit dem Unterschied freilich, dass er gelegentlich Rückschläge eingesteht. Bei einem grossen Immobilienprojekt auf der asiatischen Seite von Istanbul sah sich die Agaoglu beispielsweise zu massiven Preisnachlässen gezwungen. Oder nach Agaoglus eigenwilliger Metaphorik: Besser ein schmerzhaftes Opfer erbringen und sich einen Arm abschneiden, als ganz zu verschwinden.

Steigende Baukosten

In finanziellen Schwierigkeiten stecken zahlreiche Unternehmer wegen einer Kombination aus steigenden Kosten und stagnierenden Verkaufspreisen. Innerhalb eines Jahres haben sich die Baukosten laut dem türkischen Statistikamt um 22,1% erhöht. Angesichts der Lira-Schwäche hat sich insbesondere der Import von Baustoffen verteuert. Und die Bonanza, während deren Liegen-schaften Jahr für Jahr stark an Wert gewannen, scheint vorbei.

Die gestiegenen Kosten lassen sich nicht einfach auf die Käufer überwälzen. Laut Branchenvertretern hat der Bauboom des vergangenen Jahrzehnts mancherorts zu einem Überangebot von Wohnungen und Gewerbeimmobilien geführt. Bei den türkischen Büroimmobilien betrug der Leerbestand laut der Beratungsgesellschaft Cushman & Wakefield schon im vergangenen Jahr 24%. Das Problem dürfte sich weiter verschärfen, da mehrere Grossprojekte kurz vor dem Abschluss stehen, insbesondere in der Wirtschaftsmetropole Istanbul. Allein im neuen Megakomplex «Istanbul Finans Merkezi» sollen im kommenden Jahr rund 1 Mio. m² neue Büroflächen entstehen.

Seit die islamisch-konservative AKP im Jahr 2003 der Türkei ihren Stempel aufdrückt, hat sie das Schwellenland nicht nur mit spektakulären Infrastrukturbauten modernisiert. Von der Ägäis bis zum Schwarzen Meer und von der syrischen Grenze bis an die EU-Aussen-



Istanbul platzt aus allen Nähten, und ein Ende der Bautätigkeit ist nicht in Sicht.

KOSTAS TSIRONIS / BLOOMBERG

grenze prägen vier Buchstaben das Landschaftsbild: TOKI. Sie stehen für die staatliche Wohnbau-Agentur. Die standardisierten Blockbauten erfreuen selten das Auge, doch erfüllen sich Teile der Mittelschicht damit ihren Traum vom Eigenheim.

Die Folgen der ungestümen Bautätigkeit schienen zwischendurch selbst Staatschef Erdogan, von 1994 bis 1998 Oberbürgermeister der bevölkerungsreichsten Stadt, ins Grübeln zu bringen. Als er unlängst über die Veränderungen Istanbuls sinnierte, den Verlust an Grünflächen und Charakter, meinte Erdogan: «Wir haben Istanbul hintergangen – und ich bin mitverantwortlich dafür.»

Die starke Hand des Staats

Gefördert wird der Wohnkauf durch staatliche Zuschüsse. Nach dem Putschversuch im Sommer 2016, als der Konjunkturmotor stotterte, reduzierte die Regierung den Mehrwertsteuersatz für den Immobilienerwerb. Im Verlauf dieses Jahres wurden die Grundbuchgebühren und die Stempelsteuer herabgesetzt. Gleichzeitig übt die Politik mas-

siven Druck auf die Banken aus, die Zinsen für Kredite niedrig zu halten.

Wertsteigerungen für Immobilien von bis zu 30% pro Jahr führten dazu, dass die heimische Bevölkerung vermehrt Wohnungen zu Investitionszwecken erwarb. Noch 2015 feierte die internationale Maklerfirma «Knight Frank» die Türkei als den weltweit am schnellsten wachsenden Immobilienmarkt. Inzwischen hat die Euphorie nachgelassen, zumal wohlhabende Türken wegen der politischen Instabilität sich zunehmend in EU-Ländern umsehen. 2017 rechnen Brancheninsider mit einem vergleichsweise moderaten Preisanstieg um 8% für Istanbul. Gleichzeitig verharrt die Inflationsrate auf 11%. Eine Stütze sind derweil ausländische Käufer, unter ihnen viele Syrer, Saudi, Iraker, Aserbaidschaner und Russen.

Chinesisches Geld für Bodrum

Finanziell kämpfen müssen türkische Bauunternehmer, die in den Boomjahren Boden zu überteuerten Preisen aufkauften und nun die darauf erstellten Objekte nur mit Abschlägen loswerden.

Laut dem Onlineportal «Al-Monitor» machen die Landkosten bei gewissen Immobilienprojekten in Istanbul zwischen 40 und 50% der Gesamtinvestition aus. In der Klemme sind auch Landbesitzer, die sich über Fremdwährungskredite finanzierten und wegen der serbelnden Lira unter einer höheren Schuldbelastung leiden.

Ali Agaoglu, der schillernde Tycoon, warnt wegen des Auseinanderklaffens von Kosten und Erträgen vor einer Konkurswelle. Seine Firma sieht der Dollarmilliardär aber nicht in Gefahr. Das Grossprojekt im asiatischen Teil Istanbuls steht auf Boden, den er sich gesichert hatte, bevor die Preise explodierten. Trotz den offensichtlichen Problemen der Branche reist Agaoglu unbeirrt weitere Megaprojekte an. Im September kündigte er zusammen mit Investoren aus Hongkong und China an, an der türkischen Riviera eine «Touristenstadt» mit Luxusshots und Golfklubs aus dem Boden zu stampfen – angeblich die grösste Europas. Dabei scheint in Vergessenheit zu geraten, dass auch im Tourismus Überkapazitäten bestehen.

«Reflexe», Seite 32

Birkenstock stoppt Lieferung an Amazon

Sandalenhersteller kritisiert Handel mit Fälschungen

dba · Der Schuhhersteller Birkenstock stellt den Vertrieb über den Online-Händler Amazon ein. Man habe mehrfach beanstandet, dass auf Amazon Produktfälschungen angeboten würden, erklärte Birkenstock in einer Medienmitteilung. Dadurch seien die Markenrechte von Birkenstock verletzt und die Konsumenten getäuscht worden. Amazon sei nicht energisch genug gegen den Missbrauch der Birkenstock-Logos vorgegangen. Deshalb würden die Geschäftsbeziehungen mit dem Online-Händler auf den 1. Januar 2018 beendet.

Eigenes Ermittlerteam

Der deutsche Schuhhersteller hat im Januar dieses Jahres bereits die Belieferung von Amazon USA eingestellt. Das Problem ist, dass über Amazon Marketplace auch Drittanbieter Produkte im Internet anbieten können – und die nach wie vor in Deutschland produzierten Birkenstock-Sandalen werden wie andere Markenprodukte gerne kopiert. Die Zuversicht, dass Amazon aktiver gegen Fälschungen vorgehe, habe gefehlt, sagte ein Firmensprecher auf Anfrage. Für die Bekämpfung von Fälschungen hat Birkenstock ein eigenes «Ermittlerteam», das weltweit illegale Produktionsstätten ausfindig macht.

Der gesamte Umsatz des Konzerns beträgt rund 750 Mio. €. Wie viel davon Birkenstock mit Amazon macht, gibt die Firma nicht bekannt. Das gesamte Onlinegeschäft jedoch, also das eigene, das erst seit rund zwei Jahren existiert, und jenes über Marktplätze wie Amazon, mache weniger als 10% des Umsatzes aus, heisst es seitens der Firma.

Knatsch in der Familie

Dass die Familie nicht mit sich spassen lässt, wenn es um das Kopieren ihrer Produkte beziehungsweise die missbräuchliche Verwendung des Namens Birkenstock geht, zeigte vor ein paar Jahren ein mittlerweile beigelegter Streit mit der Ex-Frau eines der Birkenstock-Brüder. Susanne Birkenstock hatte eine Gesundheitssandale namens Beautystep kreiert. Diese soll beim Träger die Durchblutung fördern und so Zellulitis vorbeugen.

Das Familienunternehmen geht auf einen Schuhmacher namens Birkenstock aus dem Jahr 1774 zurück. Heute betreibt das Unternehmen in Neustadt/Wied (Rheinland-Pfalz) einen «Birkenstock-Campus», der Konzernsitz ist auf der Burg Ockenfels angesiedelt.

Kann Afrika die «demografische Chance» packen?

In den Staaten südlich der Sahara steigt die Zahl der Erwerbsfähigen bis 2050 massiv – doch deren Bildung und Gesundheit sind mangelhaft

MICHAEL FERBER

Das globale Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahrzehnten wird stark vom afrikanischen Kontinent dominiert sein. Davon gehen führende Bevölkerungsforscher aus. Während die demografische Alterung der Bevölkerung in vielen Regionen der Welt deutlich zunimmt und die erwerbsfähige Bevölkerung schrumpft, ist in den meisten der 48 Staaten südlich der Sahara eine deutlich andere Entwicklung im Gang.

Hohe Geburtenraten

Laut John May vom Washingtoner Population Reference Bureau und Hans Groth vom St. Galler World Demographic & Ageing Forum, Autoren des Buchs «Africa's Population: In Search of a Demographic Dividend», leben im subsaharischen Afrika derzeit rund 1 Mrd. Menschen. Bis zum Jahr 2050 könnte sich ihre Zahl verdoppeln. Die durchschnittliche Geburtenrate in der Region liegt derzeit bei 5 Kindern pro Frau – ein sehr hoher Wert, auch

wenn er 1970 noch 6,7 Kinder pro Frau betrug. In den vergangenen Jahrzehnten ist die Kindersterblichkeit allerdings stark gesunken.

Bevölkerungsschere öffnet sich

In den kommenden Jahrzehnten dürfte in den Ländern südlich der Sahara die erwerbsfähige Bevölkerung besonders stark wachsen. Laut einer Berechnung des Demografie-Experten Nicholas Eberstadt, die auf Zahlen des US-Statistikamts beruht, dürfte dort die Bevölkerung im Alter von 25 bis 65 Jahren im Zeitraum 2015 bis 2040 um mehr als 500 Mio. auf 1,04 Mrd. Menschen steigen.

So Sorge die Region in den kommenden Jahrzehnten für einen grossen Teil des weltweiten Wachstums der Erwerbsbevölkerung, sagt Eberstadt, der am American Enterprise Institute in Washington tätig ist. Gemäss seinen Berechnungen dürfte die Zahl der 25- bis 65-Jährigen im selben Zeitraum in Nordamerika um rund 21 Mio. auf 256,8 Mio. Menschen zunehmen. In Westeuropa da-

gegen werde sie um 16,5 Mio. auf 257,2 Mio. Menschen sinken.

Aus der Bevölkerungsentwicklung im subsaharischen Afrika ergibt sich eine stark rückläufige «Abhängigkeitsrate». Mit dieser Kennzahl ist das Verhältnis von jungen und alten Menschen zu der Erwerbsbevölkerung gemeint. Laut der Research-Abteilung der Förderbank KfW könnte diese Abhängigkeitsrate von derzeit 85% auf 56% am Ende des Jahrhunderts sinken. Herrschten solche Bedingungen vor, spreche man von einem «demografischen Bonus». Schliesslich stünden relativ viele Arbeitskräfte zur Verfügung, um Güter zu produzieren, zu sparen und zu investieren.

«Demografischer Bonus»

Westliche Länder haben diese Phase bereits hinter sich und haben im Anschluss daran einen «demografischen Übergang» erlebt. Dieser äusserte sich in sinkenden Sterblichkeits- und dann Geburtenraten. Gleichzeitig stieg das Bildungsniveau rapide an. Mit der Zu-

nahme der Produktivität kam es auch zu einem hohen Wirtschaftswachstum. Allerdings handelt es sich um ein einmaliges Phänomen, für das gewisse Rahmenbedingungen nötig sind.

Hans Groth vom World Demographic & Ageing Forum sieht in der Bevölkerungsentwicklung südlich der Sahara eine enorme Chance. Allerdings müsse es den afrikanischen Ländern gelingen, ihre demografische Dividende tatsächlich auszuschöpfen. Dazu brauche es stabile wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen. Letztlich seien dafür deutliche Investitionen in Schul- und Berufsbildung, Gesundheitsversorgung und Beratungsstellen zur Familienplanung nötig. Zudem müssten die Bedeutung der Rechte sowie die Bildung der Frauen steigen.

Eberstadt weist indessen darauf hin, dass es sich beim subsaharischen Afrika um einen der am schlechtesten ausgebildeten und am wenigsten gesunden Teile der Weltbevölkerung handle. Der grösste Teil des weltweiten Wachstums der Erwerbsbevölkerung komme in den nächsten Jahrzehnten also aus einem Teil der

Welt, der weniger Humankapital habe als andere. Arbeitslosigkeit ist ein enormes Problem in den Staaten südlich der Sahara. Soll die «demografische Dividende» gehoben werden, muss ein grösserer Teil der wachsenden Erwerbsbevölkerung produktiv tätig sein.

Bedrohliche Kehrseite

Dafür wären wirtschaftliche und politische Reformen dringend notwendig. KfW Research zitiert die Nichtregierungsorganisation Freedom House, die derzeit nur 9 Länder südlich der Sahara als «frei» klassifiziert, aber 20 als «teilweise frei» und 20 als «nicht frei» einstuft. Zudem bewerten Weltbank und Internationaler Währungsfonds (IMF) derzeit 19 Staaten im subsaharischen Afrika mit dem Etikett «fragil».

Die Bevölkerungsentwicklung hat also auch eine bedrohliche Kehrseite: Gelingt es nicht, die «demografische Dividende» zu heben, könnten humanitäre und politische Katastrophen mit sozialen Unruhen und wachsenden Migrationsströmen drohen, sagt Groth.