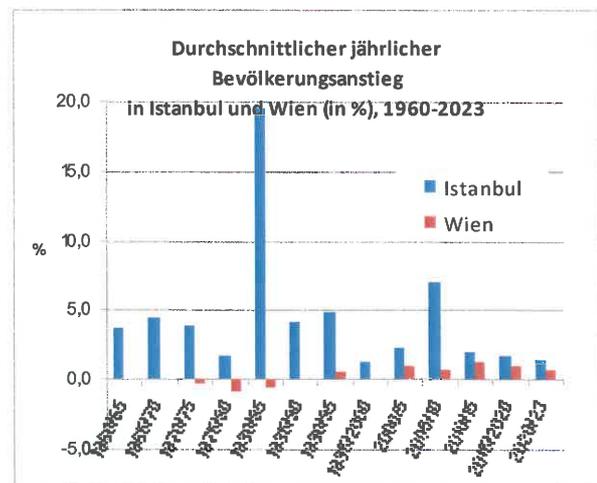
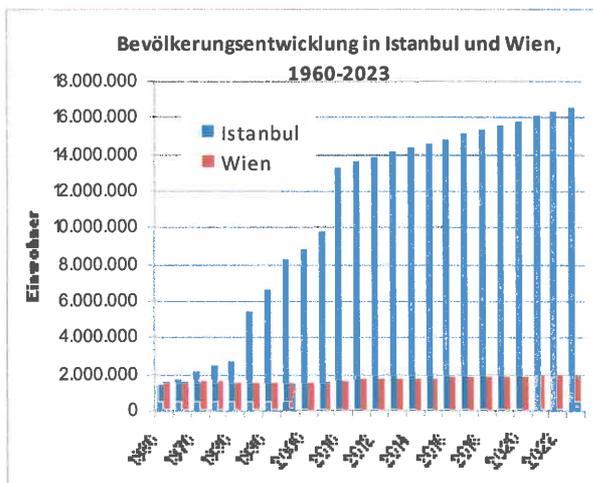


WOHNBAU UND STADTENTWICKLUNG IN ISTANBUL

Megacity, Boomtown – das sind die Attribute, mit der die Metropole am Bosphorus an der Schnittstelle zwischen Ost und West versehen wird. Istanbul wächst und wächst. 1960 verfügte Istanbul noch über knapp 1,5 Mio. Einwohner, 2013 waren es bereits **14,1 Mio. Einwohner**. Das entspricht einer Verzehnfachung der Einwohnerzahl (allein zwischen 2000 und 2010 hat sie um über 50% oder 4,4 Mio. EW zugenommen) in diesem Zeitraum. Im Durchschnitt beträgt das **Bevölkerungswachstum** in den letzten Jahren rd. **300.000 Einwohner** pro Jahr. Bis 2023 wird mit einem weiteren Anstieg um 2,4 Mio. Einwohner oder 17% auf **16,5 Mio. Einwohner** gerechnet. Zum Vergleich: Auch in **Wien** ist in den letzten Jahren ein vergleichsweise starkes Bevölkerungswachstum feststellbar. Mit jährlich rd. 20.000 neu hinzukommenden Einwohnern auf aktuell rd. 1,8 Mio. Einwohnern ist es für hiesige Verhältnisse ein rasantes, im Vergleich zur Expansion in Istanbul aber vergleichsweise bescheiden. Für Wien wird 2023 eine Einwohnerzahl von 1,9 Einwohner prognostiziert. Das ist ein Anstieg um über 170.000 Bewohner bzw. 11%.



Wirtschaftszentrum als Anziehungspunkt

Seit den 1980er Jahren hat sich Istanbul zum Handels-, Finanz- und Dienstleistungszentrum und damit zur heimlichen Hauptstadt der Türkei entwickelt. **30%** des türkischen **Bruttoinlandsprodukts** und **50%** aller **Dienstleistungen** werden in Istanbul erwirtschaftet, die **Hälfte** der **Exporte** gehen von der „bi-kontinentalen“ Metropole in das Ausland. Als Wirtschaftsknotenpunkt ist Istanbul Anziehungspunkt für zuziehende Menschen. Der starke Bevölkerungsanstieg ist demnach auch im überwiegenden Ausmaß durch den Zuzug aus den verschiedensten Regionen Anatoliens und der Schwarzmeerregion getragen. 86% der Istanbulerin und Istanbulern sind in den letzten Jahrzehnten aus der gesamten Türkei zugewandert.

„Bevölkerungsmäßige Überkonzentration“

Als Folge der durch die Binnenwanderung getragenen „bevölkerungsmäßigen Überkonzentration“ ist es in Istanbul zu großen Angebotslücken in der Wohnversorgung gekommen. Schätzungen gehen von einem Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren von über einer Mio. zu bauende Wohnungen aus.

Verstärkt wurde der Wohnungsmangel zusätzlich durch die traditionelle Orientierung auf das **Eigenheim als überwiegende Wohnform**. Rd. ein **zwei Drittel** des Wohnungsbestandes in Istanbul sind **Eigentumswohnungen**. Viele Türkinnen und Türken erachten den Erwerb von Eigentum als unverzichtbaren Bestandteil, auch gilt die Wohnungsimmobilie in den Jahren hoher Inflation und internationaler Finanzkrise als sichere Anlageform. Hinzu kommt, dass der Förderung der Wohnversorgung durch den sozialen Wohnbau in der Türkei im Allgemeinen und Istanbul im Besondern ein geringer Stellenwert beigemessen wird.

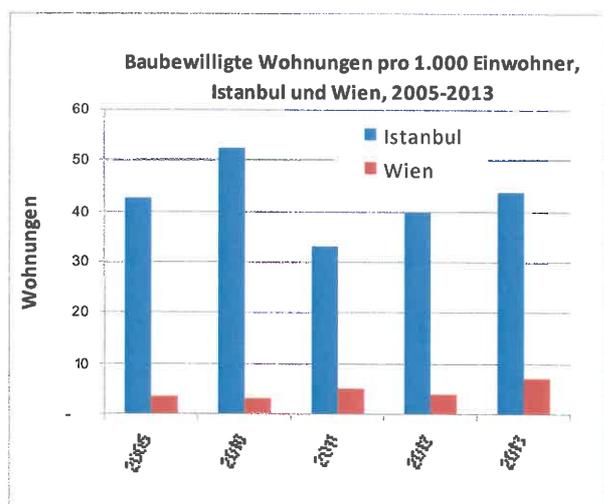
In **Wien** ist es umgekehrt. Mit **76%** nimmt der **Mietwohnungssektor** und hier die geförderten und sozialen Mietwohnungen mit einem Anteil von zwei Drittel den weitaus größten Anteil des Wohnungsbestandes ein. Dem sozialen Wohnbau als zentrale öffentliche Daseinsvorsorgeleistung kommt in Wien hohe Bedeutung zu.

„Gecekondus“

Da ein ausreichendes Wohnungsangebot in Istanbul fehlte, besiedelten vor allem die neu gezogenen Personen mit eingeschränkten finanziellen Mitteln unbebautes Land ohne Baugenehmigung. Diese „Gecekondus“ („über Nacht entstanden“) sind in der Regel auf öffentlichem Grund an den Stadträndern errichtet worden. Lange wurde von den Istanbul Behörden über die illegale Bebauung hinweggesehen, Mitte der 1960er erfolgte die Legalisierung der Gecekondus. Die seitdem neu entstandenen Siedlungen der zugewanderten Bevölkerung stellt die Stadtregierung vor eine zunehmende Herausforderung. Knapp ein Viertel der Istanbuler Bevölkerung lebt in Gecekondus-Wohngebäuden.

Steigende Miete und Segregation

Eine negative Entwicklung stellen überdies auch die steigenden Wohnungs- und Mietpreise aufgrund des investorengetriebenen Immobilienbooms dar. Durch den Neubau und Abriss/Neuerrichtung von Wohnprojekten für einkommensstärkere Haushalte verändern sich die bauliche Stadtstruktur und gerät das soziale Gefüge der türkischen Metropole unter Druck. Soziale Polarisierung und räumliche Segregation sind die Folgen – besonders sichtbar etwa in Gestalt der an den Stadträndern geschlossenen Siedlungen (Gated Communities) für zahlungskräftige, aufstrebende Bevölkerungsschichten.



Wohnungsneubau

Insgesamt erhöhte sich der Wohnungsneubau in Istanbul zuletzt deutlich. Im Schnitt wurden in den letzten drei Jahren mit rd. **500.000 Wohnungen pro Jahr** fast um das Doppelte mehr baubewilligt (Neubau und Zubau) als in den vorgegangenen fünf Jahren. In Wien sind es jährlich rd. 8.000 Baubewilligungen, was ebenfalls einem Anstieg gegenüber den Vorjahren um rd. 1.500 bewilligten Wohnungen entspricht. Zur besseren Vergleichbarkeit: in Istanbul wurden in den letzten Jahren durchschnittlich **40,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner** baubewilligt, in Wien waren es **4,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner**.

Säulen der türkischen Wohnungspolitik

Einen maßgeblichen Beitrag zur Forcierung der Wohnungsproduktion leistete die 1984 gegründete staatliche Wohnungsgesellschaft **TOKI** (Toplu Konut İdaresi). Sie ist für die Errichtung und Finanzierung des sozialen Wohnbaus verantwortlich und deckt insgesamt rd. 10% der gesamten Wohnungsproduktion in der Türkei. Zusätzlich gewährt TOKI auch Wohnbaukredite, die vor allem Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung gestellt werden. Die Mittelaufbringung erfolgt dabei über Kooperationsprojekte mit anderen Bauträgern und den Verkauf von kostenlos von der öffentlichen Hand zur

Verfügung gestelltem Bauland. Daneben ist TOKI in der Stadterneuerung, Schutz der Städte vor willkürlicher Bebauung sowie Sanierung der „Gecekondus“ und der Errichtung von Schulen und Spitälern engagiert.

Zur Verbesserung der Wohnungsversorgung plant TOKI im europäischen Teil von Istanbul einen Stadtteil für 2,5 Mio. Einwohner, am asiatischen Kontinent soll ein Stadtteil für 500.000 Einwohner entstehen.

STRUKTURDATEN 2013

	Istanbul	Wien
Wohnbevölkerung	14.160.467	1.766.746
Frauen	7.044.746	916.150
Männer	7.115.721	850.596
Bevölkerung mit Mitgrationshintergrund (Anteil in %)	k.A.	38,5
Privathaushalte	3.700.000	870.911
Einpersonenhaushalte	447.000	401.586
Mehrpersonenhaushalte	3.253.000	469.325
Personen in Haushalt	3,6	2,0
Wohnungen nach Rechtsform		
Eigentum (Anteil in %)	69	24
Miete (Anteil in %)	31	76
Neubauwohnungen	460.000	7.400
neu errichtete Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr	37,5	4,4
Fläche (km ²)	5.462	415
Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km ²)	2.593	4.280
Arbeitslosenquote (in %)	14	11

Rückfragen:
 Artur Streimelweger
astreimelweger@gbv.at