

Welt am Sonntag 9.Juli 2006

## **Kreditgeber entdecken Hausmarkt in der Türkei**

### **Niedrige Nebenkosten wecken Interesse an Ferienimmobilien**

Fast jeder Urlauber hat sich beim Anblick der traumhaften Badebucht, der perfekten Pool-Anlage oder eines malerischen Berghangs im Ausland schon einmal gesagt: "Hier ein Häuschen zu haben - das wäre etwas." Meistens jedoch scheitert der Traum vom Ferienhaus am Geld, manchmal an der Angst vor Bürokratie und vor unbekanntem Gesetzen.

Zumindest beim Geld bieten einige deutsche Kreditinstitute und Bausparkassen aber Hilfestellung. Die Mehrheit der Anbieter beschränkt sich auf den EU-Raum. Eine Ausnahme bildet jetzt die Demir-Halk Bank (DHB). Sie bietet in ihren bundesweit sechs Filialen deutschen und türkischen Kunden Kredite speziell für den Immobilienerwerb in der Türkei.

Die DHB nutzt ihre türkischen Wurzeln und kooperiert vor Ort mit einheimischen Partnern, die beim Gang zum Katasteramt helfen. Angeboten wird ein Zins von momentan 6,70 Prozent (effektiv) bei einer Zinsfestschreibung von fünf Jahren und 5,96 Prozent bei drei Jahren. Die Absicherung erfolgt über eine Risikolebensversicherung und der Immobilie in der Türkei. Den etwas höheren Zins begründet Wilfried Hübner, DHB-Filialleiter in Düsseldorf, so: "Für uns stellt die mögliche Verwertung einer Immobilie in der Türkei und deren Gesetzen ein etwas höheres Risiko dar, als wenn sie sich in Deutschland befände."

Bundesbürger haben es seit Änderung des türkischen Grundbuchgesetzes Ende letzten Jahres leichter, Häuser, Eigentumswohnungen oder Grundstücke bis zu 2,5 Hektar zu erwerben. Voraussetzung: Es handelt sich um natürliche und keine juristischen Personen und es liegt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des türkischen Militärs vor. Vereinfacht gesagt erlaubt der türkische Staat all jenen Ausländern den Immobilienerwerb, deren Heimatstaaten Türken dabei ebenfalls keine Steine in den Weg legen.

Die Landesbausparkassen (LBS), die in Zusammenarbeit mit Sparkassen vor Ort seit Anfang der 90er Jahre intensive Erfahrungen in der Finanzierung von Auslandsimmobilien gesammelt haben, sind in der Türkei nicht aktiv. "Das verbietet uns das Bausparkassengesetz, das nur eine Beleihung im EU-Raum zulässt", sagt Bernhard Dietrich vom Deutschen Sparkassen und Giroverband (DSGV) in Berlin.

In den zugelassenen Staaten erhalten die deutschen LBS-Kunden nicht nur ein Darlehen nach deutschem Recht, sondern auch andere Hilfestellungen. So ermittelt die LBS in Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, ob alle Baugenehmigungen vorliegen. Sie prüft die Bewertungs- und Beleihungsmöglichkeiten. Und je nach Bonität des Kunden ist auch keine deutsche Immobilie als Absicherung vonnöten, sondern dazu dient das Haus in Spanien, Italien oder Österreich. Dort läßt sie sich ins Grundbuch als Kreditgeber eintragen.

Daß die Hilfe von Experten sinnvoll ist, zeigen landesspezifische Eigenheiten, die man besser vor dem Kauf kennen sollte:

In Spanien werden bei Abschluß des privaten Kaufvertrages (Vorvertrag) oftmals Anzahlungen zur "Reservierung der Immobilie" geleistet. Zahlt der Käufer den Restbetrag nicht innerhalb der vereinbarten Frist, geht die Anzahlung an den Verkäufer, ohne daß der Käufer das Grundstück erhält.

Bei der Finanzierung von Objekten in österreichischen Zweitwohnungsgebieten wird ein höherer Risikoabschlag vom Verkehrswert vorgenommen. Dadurch verringert sich der mögliche Kreditrahmen.

## Kreditgeber entdecken Hausmarkt in der Türkei (2)

In Italien sollte man sich immer die Bau- oder Um- und Ausbaugenehmigung vorlegen lassen. Wurde das Gebäude ohne Genehmigung errichtet oder kein Antrag auf Sanierung der Bausünden gestellt, wird der Notar wahrscheinlich den Vertrag nicht beurkunden.

Bei Objekten in Frankreich gilt dortiges Erbrecht. Es enthält andere Pflichtteil-Regelungen als in Deutschland, der Ehepartner ist von der gesetzlichen Erbfolge ausgeschlossen. *Horst Biallo*

Tagesspiegel 5.Juli 2006

### Deutsche Bank lernt Türkisch

**Die Deutsche Bank will mehr Deutsch-Türken als Kunden gewinnen. Unter dem Namen "Bankamiz" ("Die Bank für uns") plant der Marktführer spezielle Angebote für die erste bis dritte Generation der Einwanderer. (05.07.2006, 15:57 Uhr)**

Frankfurt/Main - Demnach sollen in einer Pilotphase zunächst in zehn Filialen 20 zweisprachige Mitarbeiter die deutsch-türkischen Kunden beraten. Zudem soll es Prospekte und Verträge in den beiden Sprachen geben. Geplant sind solche Angebote zunächst in Berlin, Köln und im Ruhrgebiet.

Die Deutsche Bank stelle sich damit der Tatsache, dass immer mehr Türken nicht in ihr Heimatland zurück wollten, sondern sich hierzulande für Anlage- und Altersvorsorgeprodukte interessierten, sagte der Sprecher weiter. Als Anreiz bietet die Bank zunächst fünf kostenlose Überweisungen pro Jahr in die Türkei an. «Wir wollen damit die 230.000 türkischstämmigen Kunden, die wir haben, noch besser bedienen und über die intensivere Beratung auch neue Kunden gewinnen», sagte der Sprecher.

Bei Erfolg will die Bank das Projekt nach Angaben des Sprechers ausbauen. Das Institut wolle auch unter die Lupe nehmen, ob sich spezielle Bankprodukte für die deutsch-türkische Zielgruppe lohnten. *(tso/AFP)*

27.06.2005

 [drucken](#)  [verschicken](#)

# Abenteuer Bosphorus

Von [Lutz Knappmann](#)

**Die türkische Wirtschaft boomt - und mit ihr der Aktienmarkt. Türkei-Fonds erzielen Traumrenditen. Immer mehr Anleger zieht es deshalb an den Bosphorus. Doch die Investments sind nur etwas für risikofreudige Anleger. Vor allem die Debatte um einen EU-Beitritt des Landes birgt die Gefahr großer Kursrückschläge.**

Hamburg - Auf den ersten Blick erschien der Zusammenhang verblüffend. Als die Bundesregierung am 22. Mai nach der verlorenen Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen Neuwahlen ankündigte, bebte nicht nur das politische Berlin. Auch in Istanbul waren die Schockwellen zu spüren: Der türkische Aktienindex ISE 100 gab auf einen Schlag um rund 5 Prozent nach.

Ein nahender Regierungswechsel in Berlin, so die Erklärung, dürfte die Verhandlungen des Bosphorus-Staates über einen Beitritt zur Europäischen Union nicht gerade beschleunigen. "Die Menschen erwarten, dass die CDU nach den Neuwahlen die Regierung stellt", erklärt Baris Büyükdemir, Fondsmanager bei der Frankfurter Investmentgesellschaft Ceros. "Und die Union steht einem EU-Beitritt der Türkei nicht allzu freundlich gegenüber." Entsprechend enttäuscht reagierte die Istanbuler Börse.

Doch der Neuwahl-Schock war für die türkischen Aktien allenfalls eine kurze Verschnaufpause. Denn seit mehr als anderthalb Jahren kennt der ISE 100 nur noch eine Richtung: aufwärts. Anfang 2003 notierte der Index noch bei rund 10.000 Punkten, derzeit sind es etwas mehr als 27.000 Punkte. Allein seit Ende Mai, als die Anleger den Berliner Wahl-Coup schließlich verdaut hatten, machte das Börsenbarometer mehr als 12 Prozent gut.



© DPA

[Großansicht](#)

**Istanbul:** Die türkischen Aktienmärkte verheißen Traumrenditen für risikofreudige Anleger

Fonds mit Türkei-Anteil > 20 Prozent						
Fonds	Chart	Rating	Perf. 3J (p.a.)*	Perf. 1J*	Perf. 5J (p.a.)*	Vol. (Mio. EUR)
JPMorgan Fleming Funds-Middle East Equity Fund A	📈		25,19	56,20	-0,73	105
Morgan Stanley-Emerging Europe and Middle East Equity Fund A	📈		23,11	33,23		128
MLIIF Emerging Europe Fund A2	📈	(D)	22,62	36,00	10,59	1108
AIG Emerging Europe Equity Fund plc Y	📈	(E)	17,01	36,22	3,44	86
Fortis L Fund - Equity Europe Emerging Classic Acc	📈	(E)	16,67	32,95	4,77	45
<b>Durchschnitt aller Fonds</b>			<b>18,44</b>	<b>28,77</b>	<b>10,02</b>	
<b>MSCI EM Eastern Europe (gross)</b>			<b>16,44</b>	<b>26,14</b>	<b>11,64</b>	

\* in Prozent. Stand: 31. Mai 2005; Quelle: Feri Trust, Bad Homburg

Längst haben deshalb Anleger und Fondsgesellschaften die Türkei als lukratives Investitionsziel entdeckt. Vor allem Osteuropafonds haben ihren Anlagehorizont bis an den Bosphorus ausgedehnt. Renommierte Titel wie der Morgan Stanley "Emerging Europe and Middle East Equity

Fund" oder der AIG "Emerging Europe Equity Fund" sind mittlerweile zu mehr als 20 Prozent in türkischen Titeln investiert - und erwirtschafteten in den vergangenen 12 Monaten im Durchschnitt fast 29 Prozent Rendite.

T Ü R K E I - F O N D S

## Abenteuer Bosphorus (2)

Von [Lutz Knappmann](#)

### Türkei-Fonds mit Traumrenditen

Noch beeindruckender ist die Bilanz einiger reiner Türkei-Fonds, wie des "ESPA Stock Istanbul" der österreichischen Ersten Sparinvest, oder des von Baris Büyükdemir verwalteten "Türkei 75 Plus Fonds". Im Schnitt strichen die Anleger dieser gezielten Türkei-Investments in den vergangenen 12 Monaten ein Kursplus von beinahe 52 Prozent ein, auf Dreijahressicht waren es jährlich immerhin 23 Prozent.

Ursache des Erfolgs sind die tief greifenden Reformen, denen sich das Land in den vergangenen Jahren unterzogen hat - und durch die sich die Türkei zu einem prosperierenden Wachstumsmarkt entwickelt hat. "Die Türkei hat einen grundlegenden Wandel vollzogen", sagt Manfred Zourek, Fondsmanager bei der Ersten Sparinvest in Wien. "Die Inflationsrate ist stark rückläufig und mit knapp 8 Prozent inzwischen im einstelligen Bereich angelangt. Während sie noch vor etwa zehn Jahren jenseits der 100 Prozent lag."



© DDP

Hinzu komme ein sehr starkes Wirtschaftswachstum, das sich in einer Bandbreite zwischen 5 und 8 Prozent bewege - und damit die Wachstumsraten Westeuropas weit hinter sich lasse. "Das ist ein Umfeld, das für die Unternehmer, und in weiterer Folge auch für den Aktienmarkt sehr positiv ist", so Zourek, Manager des ESPA Stock Istanbul. "Auch für die nächsten Jahre werden Wachstumsraten von jährlich fünf Prozent prognostiziert."

[Großansicht](#)

**Europäische Hoffnungen:** Die Diskussion um einen EU-Beitritt beeinflusst auch das Marktgeschehen

"Seit dem Amtsantritt von Ministerpräsident Erdogan hat die Türkei in den vergangenen zweieinhalb Jahren sehr gute Reformen durchgeführt", resümiert auch Dietmar Hornung, Volkswirt der Deka-Bank. "Zudem hat das Land eine hervorragende Demographie und ein niedriges Lohnniveau. Und die Liquidität des Kapitalmarktes ist sehr hoch."

Reine Türkei-Fonds					
Fonds	Chart	Perf. 3J (p.a.)*	Perf. 1J*	Perf. 5J (p.a.)*	Vol. (Mio. EUR)
EMIF-Turkey		22,74	55,53		11
ESPA Stock Istanbul T		25,35	59,03		10
Türkei 75 Plus Fonds		17,86	29,97	-8,55	26
Türkisfund - Equities A		30,18	59,63		52
<b>Durchschnitt aller Fonds</b>		<b>23,35</b>	<b>51,68</b>		
<b>MSCI Turkey (gross)</b>		<b>26,54</b>	<b>67,47</b>	<b>-8,52</b>	

\* in Prozent. Stand: 31. Mai 2005; Quelle: Feri Trust, Bad Homburg

Doch es ist vor allem die Perspektive eines EU-Beitritts, und damit eine dezidiert politische Dimension, die den Wandel der Türkei und damit ihren wirtschaftlichen Aufstieg ausgelöst hat. "Das Tagesgeschäft und die Kursentwicklung sind stark von der Frage eines EU-Beitritts der Türkei beeinflusst", bestätigt Fondsmanager Zourek. "Entscheidend ist dabei aber vor allem die Tatsache, dass die EU nun überhaupt mit der Türkei an einem Tisch sitzen wird, und man sich gemeinsam über die weitere Entwicklung und die notwendigen Reformen unterhält."

» [Weiter zu Teil 3: EU-Beitrittsverhandlungen ab Oktober](#)

**Berlin, 18. Oktober 2005**

### **PricewaterhouseCoopers stellt auf Deutschem Handelskongress Studie zu Wachstumsmärkten in Mittel- und Osteuropa sowie Asien vor.**

Die Märkte in Mittel- und Osteuropa sowie Asien bieten enorme Wachstumspotenziale für Handel und Konsumgüterindustrie. Als besonders aussichtsreiche Märkte für europäische Firmen gelten weiterhin China, Indien, Vietnam und die Türkei, neu hinzu kommen Rumänien, Russland und Bulgarien. Nur Unternehmen, die mit dem richtigen Sortiment-Mix und neuen Produkten und Formaten auf die sich rasant ändernden Konsumgewohnheiten der Kunden in diesen Regionen reagieren können, werden hier erfolgreich sein. Zu diesen Ergebnissen kommt die Studie „From Beijing to Budapest – Winning Brands, Winning Formats“, die die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) am 18. Oktober 2005 auf dem Deutschen Handelskongress 2005 in Berlin vorstellt. Die Länderstudie analysiert 20 Länder in Mittel- und Osteuropa sowie Asien und liefert Prognosen zur weiteren Entwicklung.

Den deutschen Handels- und Konsumgüterunternehmen bescheinigen die PwC-Experten nicht nur in China, der Türkei und Ungarn, sondern auch in Indien enorme Potenziale. „Die Identifikation von Wachstumsmärkten ist für deutsche Unternehmen besonders wichtig, da der deutsche Markt unter schwachem Wirtschaftswachstum, Konsumzurückhaltung und der 'Geiz ist geil-Mentalität' leidet“, sagt Gerd Bovensiepen, Partner bei PwC und Leiter des Kompetenzzentrums Retail & Consumer. Darüber hinaus schmälert der starke Verdrängungswettbewerb die Möglichkeiten im einheimischen Markt.

#### **KONTAKT**

##### **ARTUS CONSULTING 6 HANDELS GmbH**

**Adresse** Ludwigkirchstr. 9 D - 10719 Berlin

**Telefon** +49 30 886 26 960 / 1

**Fax** +49 30 886 26 969

**E-Mail** [info@artus-consulting.net](mailto:info@artus-consulting.net)

**Web** [www.artus-consulting.net](http://www.artus-consulting.net) | [www.artus-financial.com](http://www.artus-financial.com)