

## *Izmir*

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

*Michaela Prammer-Waldhör*

*Karin Städtner*

*Michael Wagner-Pinter*

## Kurzbericht

# Wohnungspolitisches Monitoring

Gefördert aus den Mitteln  
der *Wiener Wohnbauforschung*

**Synthesis** Forschung

Gonzagagasse 15/3

A-1010 Wien

Telefon 310 63 25

Fax 310 63 32

E-Mail [office@synthesis.co.at](mailto:office@synthesis.co.at)

<http://www.synthesis.co.at>

## *Izmir*

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Das wohnungspolitische Entwicklungspotenzial verantwortungsbewusst auszuschöpfen, ist der Stadt Wien ein wichtiges Anliegen. Gegen diesen Hintergrund hat die Stadt Wien im Jahr 2001 ein wohnungspolitisches Monitoring eingerichtet, das zentrale Fragen der Wohnraumversorgung zu beantworten hilft.

Im Rahmen des Monitorings werden Basisinformationen zur Wohnraumversorgung in Wien erfasst und in einen internationalen Kontext gestellt: Zu diesem Zweck orientiert sich die Stadt Wien regelmäßig daran, wie sich andere europäische Großstädte (wie Amsterdam, Barcelona, Berlin, Budapest, Helsinki, London, Madrid, München, Paris, Prag, Stockholm, Warschau oder Zürich) in wohnungspolitischen Belangen positionieren.

Um die Nutzung der gewonnenen Informationen zu erleichtern, werden diese in unterschiedlichen Berichtsreihen des Monitoringsystems verarbeitet:

- Die »Städteberichte« dokumentieren jene Informationen, die im Erstellungsjahr für die jeweilige Stadt als »aktuell« (oder »zuletzt verfügbar«) vorliegen. Zusätzlich zur aktuellen Statistik werden auch interne Arbeitsbehelfe, Modellrechnungen und Expertenschätzungen herangezogen; deshalb sind häufig Informationen für Intervallbereiche angegeben, um nicht eine höhere quantitative Trennschärfe nahezulegen, als durch die Qualität der Quelle methodisch gerechtfertigt scheint.
- Die »Positionsberichte« (zur »Bevölkerung« und zu den »Wohnungen«) werden jedes Jahr neu erstellt. Sie enthalten daher aktuellere Informationen als jene Städteberichte, die in früheren Jahren erschienen sind.
- Ausgewählte zentrale Ergebnisse (auf je einer Seite pro Stadt) sind in zwei englischsprachigen Zusammenfassungen verdichtet.

Den zahlreichen Ansprechpersonen in den ausgewählten Städten und den Betreuern des Projektes, Mag. Dr. Georg Fellner und Dr. Wolfgang Förster, gilt unser herzlicher Dank.

Für Synthesis Forschung:  
Mag.<sup>a</sup> Michaela Prammer-Waldhör

Wien, August 2011

<b>1</b>		
<b>1</b>	<b><i>Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen</i></b>	<b>4</b>
<hr/>		
<b>2</b>		
<b>2</b>	<b><i>Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung</i></b>	<b>6</b>
<hr/>		
<b>3</b>		
<b>3</b>	<b><i>Wohnungsmarkt</i></b>	<b>9</b>
<hr/>		
<b>4</b>		
<b>4</b>	<b><i>Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung</i></b>	<b>10</b>
<hr/>		
<b>5</b>		
<b>5</b>	<b><i>Izmir und Wien: wohnungspolitische Städteprofile</i></b>	<b>11</b>
<hr/>		

***Anhang***

---

Verzeichnis der Berichtsbände:	
Neue Veröffentlichungsreihe seit 2007	13
Impressum	14

**1**

***Wohnbevölkerung:  
Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen***

***Die Position  
von Izmir***

Izmir (historisch »Smyrna«) ist mit dem zweitgrößten Hafen des Landes eines der größten Wirtschafts-, Handels-, Industrie- und Kulturzentren der Türkei. Die Hauptstadt der gleichnamigen Provinz und der Ägäisregion ist mit rund 2,8 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern nach Istanbul (13,1 Millionen) und Ankara (4,6 Millionen) die drittgrößte türkische Stadt. Im Jahr 2004 wurde das Verwaltungsgebiet Izmirs um die (Vor-)Städte in einem Umkreis von etwa 50 km erweitert. Seit dem Jahr 2008 ist die Stadt in neun Bezirke gegliedert.

***Wohnbevölkerung und  
Bevölkerungsdichte***

In der Region Izmir leben fast vier Millionen Menschen; im Stadtgebiet sind es 2,787 Millionen (50,1% Frauen und 49,9% Männer. Im Jahr 2007 betrug die Bevölkerungsdichte im Stadtgebiet rund 3.100 Personen je km<sup>2</sup>.

***Bevölkerungs-  
entwicklung Izmir***

Seit den 1930er-Jahren hat sich die Zahl der in der Region Izmir lebenden Menschen von rund 530.000 auf fast vier Millionen erhöht. In den zwei Dekaden 1950 bis 1970 stieg die Bevölkerung in Izmir von 294.000 auf 554.000 (+89%); in den Jahren 1975 bis 2000 lag der jährliche Migrations-saldo bei durchschnittlich 117.000. Im Stadtgebiet von Izmir ist die Wohnbevölkerung in den letzten drei Jahren um 5,2% angewachsen (um 45.800 jährlich).

***Altersdurchschnitt***

Der Anteil junger Menschen an der städtischen Bevölkerung ist in Izmir sehr hoch (36% sind jünger als 25 Jahre); 31% der Bevölkerung sind älter als 44 Jahre.

***Haushalte***

Die türkische Wohnbevölkerung lebt derzeit in rund 18,9 Millionen Haushalten, davon befinden sich 1,1 Millionen in der Region Izmir. Im Schnitt hat ein Izmirer Haushalt eine Größe von 3,3 Personen (Türkei: 3,9 Personen). Der Anteil von Einpersonenhaushalten in der Metropolregion ist dabei (mit gut 11%) doppelt so hoch wie der Anteil in der gesamten Türkei.

	<i>Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft</i>	Rund 5% der in Izmir wohnhaften Personen sind im Ausland geboren (Türkei: 1,9%). Der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft wird für Izmir mit 0,5% angegeben. Von allen in die Türkei zugewanderten Personen kommt ein knappes Drittel aus Deutschland – darunter sind viele (ehemalige) Türkinnen und Türken mit deutscher Staatsbürgerschaft, und etwa ein Achtel aus Bulgarien.
Binnenwanderung	<i>Bevölkerungsbilanz</i>	<p>Die Liberalisierung der Wirtschaftspolitik in den 1950er- und der Ausbau des türkischen Fernverkehrsnetzes in den 1960er-Jahren führten zu einer Massenbewegung vom Land in die Städte. Dieses anhaltende Städtewachstum konzentriert sich auf die größten türkischen Städte: In den Metropolregionen um Istanbul, Ankara und Izmir lebt fast ein Drittel der gesamten türkischen Bevölkerung.</p> <p>In den letzten fünf Jahren sind im Schnitt 116.000 Menschen jährlich in die Region Izmir zugewandert, 92.000 sind abgewandert. Daraus ergibt sich ein jährlicher Wanderungssaldo von +24.000 (das ist bezogen auf die ansässige Bevölkerung ein knappes Prozent).</p>
Natürliche Bevölkerungsbewegungen		Der durchschnittliche jährliche aktive Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung liegt bei +34.000 (1,0% bezogen auf die Wohnbevölkerung). Im mittelfristigen Durchschnitt liegt die Zahl der jährlichen Geburten in Izmir bei 52.800; die Zahl der jährlichen Sterbefälle beträgt 18.600.

## 2

**Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung**

\* Angaben zum Bestand an Wohneinheiten beruhen infolge der zahlreichen außerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen errichteten Gebäude und Wohnungen auf Schätzungen.

**Wohnungsbestand**

Im Jahr 2000 umfasste der gesamte Wohnungsbestand in der Metropolregion Izmir 1,141 Millionen Wohnungen\*, von denen 81% (923.000) als Hauptwohnsitz genutzt wurden. In den letzten zehn Jahren ist der Bestand an Hauptwohnsitz-Wohnungen um fast 19% auf 1,095 Millionen angewachsen.

**Wohnraum und Wohnbevölkerung**

Bezogen auf die Wohnbevölkerung ergeben sich daraus rund 304 Wohnungen je 1.000 Personen (3,3 Personen je Wohnung).

**Wohnungsgröße**

Fast neun von zehn Wohnungen in türkischen Städten verfügen über drei oder vier Wohnräume; 7% des städtischen Wohnungsbestandes sind als Kleinwohnungen (ein bis zwei Wohnräume) einzustufen, etwa 5% haben mindestens fünf Wohnräume. In der Region Izmir finden sich im Vergleich dazu etwas mehr Kleinwohnungen (12%); 41% des regionalen Wohnungsbestandes verfügen über drei Zimmer, 42% über vier Zimmer und 4% über mehr als vier Zimmer.

**Wohnungsaustattung**

Immerhin 14% aller Wohnungen in der Region Izmir haben keine Toilette innerhalb der Wohneinheit; rund 7% aller Wohneinheiten sind nicht an das öffentliche Wassernetz angeschlossen. 4% aller Wohnungen sind nicht mit Küche, 4% nicht mit Bad ausgestattet.

Eigentum und Miete

**Rechtsverhältnisse**

Der Anteil von Wohnungseigentum liegt in Izmir derzeit bei 66% (60% werden vom Eigentümer selbst, knapp 6% unentgeltlich von Verwandten genutzt). Ein Drittel des Wohnungsbestandes entfällt auf Mietwohnungen; weniger als 1% aller Wohnungen befindet sich in städtischem Besitz.

**Neubau und Bestand**

Die Zahl der fertig gestellten Neubauwohnungen pro Jahr liegt in der Region Izmir im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei rund 18.000 Wohnungen; das entspricht einer jährlichen Neubauleistung von 1,7% des Bestandes.

**Neubau und Wohnbevölkerung**

Bezogen auf die Wohnbevölkerung von Izmir ergibt sich eine jährliche Neubauleistung von 5,5 Wohnungen je 1.000 Personen.

	<b>Sozialwohnungen</b>	Der Anteil an Sozialwohnungen in der Türkei ist gering. Von den im letzten Jahr 351.000 fertig gestellten Wohneinheiten entfallen 81% auf private und 6% auf geförderte Bauträger. Rund 13% aller neu errichteten Wohnungen befinden sich in kommunalem Besitz.
Geografische Beschränkungen	<b>Stadtentwicklung</b>	Izmir hat einen Stadtentwicklungsplan (2010 bis 2017) erstellt: Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass eine Ausweitung des Stadtgebietes (bedingt durch die geografische Lage Izmir in der von drei Seiten durch Bergland begrenzten Izmirer Bucht) auf axiale Korridore beschränkt ist (nördliche Entwicklungsachse »Cigli«, östliche Entwicklungsachse »Bornova«, südliche Entwicklungsachse »Gaziemir«, westliche Entwicklungsachse »Guzelbahce«). Da die Nutzung freier Flächen an diesen Achsen vielfach bereits durch Massenwohnbau ausgeschöpft ist, liegt der räumliche Schwerpunkt der Izmirer Stadtentwicklung auf dem Zentrum der Stadt.
Herausforderungen durch Bevölkerungswachstum		Das rasche Bevölkerungswachstum hat Izmir mit außerordentlichen Herausforderungen konfrontiert: Zum einen konnte die Stadt die wachstumsbedingt erforderliche Ausweitung städtebaulicher Infrastruktur und der Verkehrs-, Wasser- und Stromversorgung in den letzten Jahrzehnten nicht sicherstellen; zum anderen sind weder der Wohnungsmarkt noch der Arbeitsmarkt in der Lage, den Zustrom an Zuwanderung aufzunehmen. Dies hat zur Ausbreitung großer illegal errichteter Siedlungen (Gecekondus) geführt.
Politische Strategien		In den 1980er-Jahren wurden groß angelegte staatliche und städtische Initiativen ins Leben gerufen, um gegen diese Missstände vorzugehen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Legalisierung der Gecekondus (Häuser und Grundstücke gingen in das Eigentum der Bewohner/-innen über)</li><li>• Sanierung und Erneuerung der Gecekondus, Ausstattung mit städtebaulicher Infrastruktur</li><li>• Massenwohnbau (vorrangig entlang der axialen Entwicklungskorridore)</li><li>• Initiierung des sozialen Wohnungsbaus durch gemeinnützige Genossenschaften</li><li>• Gründung des staatlichen Wohnbausfonds »TOKI« (Toplu Konut Idaresi) zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte</li></ul>

Ziele der Stadtplanung

Die Aufbereitung planerischer Grundlagen steht im Zentrum der Aufmerksamkeit der Izmirer Stadtplanung:

- Durchführung geologischer Studien
- Anfertigung und Aktualisierung von Stadtkarten
- Etablierung strukturierter Planungsprozesse
- Vernetzung von Stadt- und Bezirksverwaltungen sowie stadtpolitischen Akteuren
- Ausbau und Renovierung des Straßennetzes
- Ausbau städtischer Infrastruktur
- Eindämmung illegaler Bautätigkeiten (unter anderem mithilfe von Satellitenüberwachung)

**Stadterneuerung**

Die Schwerpunkte der Stadterneuerungsmaßnahmen liegen

- auf der Aufwertung des wirtschaftlich, baulich und sozial vernachlässigten historischen Zentrums,
- auf Sanierungsmaßnahmen in Stadtteilen der äußeren Randbezirke,
- und auf der Umstrukturierung und Erneuerung von durch Erdbeben gefährdeten Stadtgebieten.

**Absiedelungen**

In den letzten Jahren ist eine Reihe umfassender Sanierungs- und Erneuerungsprojekte in Gecekondus durchgeführt worden. In Kooperation mit TOKI und den lokalen Bezirksverwaltungen wird die Absiedelung von (vorrangig) armen Bevölkerungsschichten aus stark baufälligen und von Erdbeben bedrohten (teils bereits zerstörten) Gecekondus vorgenommen. Für die abgesiedelte Wohnbevölkerung stellt die Stadt neu errichtete Wohnviertel zur Verfügung (etwa »Uzundere« und »Gürcesme« im Bezirk »Konak« oder »Örnekköy« im Bezirk »Karsiyaka«).

Projektbeispiel  
»Uzundere«

Das größte dieser Vorhaben betrifft den Stadtteil »Uzundere«. In standardisierten 12- bis 16-stöckigen Wohnblocks wurden hier rund 3.100 geförderte Eigentumswohnungen errichtet, die großteils der Unterbringung von Bewohner/-innen von Kadifekale dienen (einem der ältesten Gecekondus Izmir). Die abgesiedelten Haushalte erhalten für die Enteignung eine Entschädigung, die den Preis der neuen Eigentumswohnung in Uzundere abdecken soll. In Fällen, in denen die Entschädigungszahlung unter dem Kaufpreis liegt, stellt die Stadt geförderte Kredite zur Verfügung. Für die Umsiedelung von Mieter/-innen abgerissener Wohnungen besteht allerdings keine gesetzliche Regelung.

### 3

#### **Wohnungsmarkt**

***Große Angebotslücken  
am Wohnungsmarkt***

Als Folge des raschen Bevölkerungswachstums und der starken Binnenwanderung ist es zu großen Angebotslücken in der Wohnversorgung Izmir's gekommen, die eine Herausforderung für die Wohnbaupolitik darstellen.

***Wohnaufwand  
und Einkommen***

Das »Eigenheim« stellt die überwiegende Wohnform in der Türkei dar. Traditionellerweise wird es aus Ersparnissen und durch Kredite von Familie, Freunden und Genossenschaften finanziert. Seit dem Jahr 2004 werden von den Banken Immobilienkredite angeboten, die in der Regel aber nur einkommensstärkeren Haushalten zur Verfügung stehen. Das im Jahr 2007 eingeführte Hypothekengesetz erleichtert die Finanzierung von Wohnraum vor allem für mittlere Einkommensschichten; dennoch verfügt lediglich ein Fünftel aller türkischen Haushalte über die für den Erwerb einer Wohnung notwendige Kaufkraft.

***Kosten für gefördertes  
Eigentum***

Der Quadratmeterpreis für eine von TOKI errichtete und geförderte Eigentumswohnung (in der Größe von 80 bis 120 m<sup>2</sup>) ist bei durchschnittlich 130,- Euro pro m<sup>2</sup> gelegen. Für eine solche Wohnung hat eine Person mit einem mittleren Jahreseinkommen (von 3.000,- Euro im Schnitt) rund fünf Jahresgehälter aufzubringen.

**4**

***Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung***

	<b><i>Wohnungspolitische Zielsetzungen</i></b>	Die zwei wichtigsten Ziele der türkischen und der Izmirer Wohnbaupolitik sind die Unterbindung der Ausweitung und die Sanierung von bestehenden Gecekondus sowie die Schaffung von adäquatem und leistbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte.
Objektförderung	<b><i>Wohnbaufonds »TOKI«</i></b>	Erste Maßnahmen zur Wohnbauförderung wurden erstmals in den 1980er-Jahren umgesetzt. So wurde zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der staatliche Wohnbaufonds »TOKI« im Jahr 1984 gegründet. In seinen Verantwortungsbereich fällt vor allem die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte. Das geschieht insbesondere durch die Beteiligung an (Wohn-)Bauvorhaben und die Gewährung zinsgünstiger Wohnungsdarlehen und Hypothekarkredite (von denen mehr als vier Fünftel auf Wohnungsgenossenschaften entfallen).
Subjektförderung		Für den Erwerb einer geförderten Eigentumswohnung stellt TOKI einkommensabhängige zinsgünstige Kredite mit einer Laufzeit von 6 bis 20 Jahren zur Verfügung. Der geförderte Haushalt muss Eigenmittel in der (ebenfalls einkommensabhängigen) Höhe von 10% bis 40% des Kaufpreises aufbringen.
	<b><i>Punktuelle Fördermaßnahmen</i></b>	Einzelne wohnungspolitische Maßnahmen werden darüber hinaus (teilweise in Kooperation) von der türkischen Regierung, von gemeinnützigen Organisationen und Wohnbaugenossenschaften sowie von lokalen Regierungen und Banken gesetzt.

## 5

**Izmir und Wien: wohnungspolitische Städteprofile****Spezifische Profile  
von Izmir und Wien**

Die Städte Izmir und Wien besitzen jeweils ein spezifisches Profil des Angebotes, der Nachfrage und der daraus resultierenden Wohnversorgung. Im Folgenden werden einige markante Unterschiede anhand ausgewählter Kenngrößen am jeweils aktuellen Zeitrand dargestellt.

## Übersicht

**Wohnungspolitisches Städteprofil: Izmir und Wien im Vergleich**

Kenngrößen zur Wohnversorgung

	<b>Izmir (Region)</b>	<b>Wien</b>
<b>Wohnbevölkerung</b>	<b>3.606.300</b>	<b>1.698.800</b>
Frauen	1.806.800	886.000
Männer	1.799.600	812.900
Inländer/-innen (in Prozent)	0,5%	79%
Ausländer/-innen (in Prozent)	99,5%	21%
Privathaushalte	1.094.700	838.400
Einpersonenhaushalte	123.700	396.000
Mehrpersonenhaushalte	971.000	442.400
Zahl der Personen pro Haushalt (Durchschnitt)	3,3	2,0
<b>(Hauptwohnsitz-)Wohnungen</b>	<b>1.094.700</b>	<b>838.400</b>
Wohneinheiten je 1.000 Personen	304	490
Bestand an Wohneinheiten nach dem Rechtsverhältnis		
Haus- und Wohnungseigentum (in Prozent)	66%	20%
Haupt- und Untermiete (in Prozent)	34%	78%
Sonstiges Rechtsverhältnis (in Prozent)	–	2%
<b>Neubauwohnungen (im Schnitt über Fünfjahresperiode)</b>	<b>18.000</b>	<b>6.340</b>
Im Jahresdurchschnitt neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen	5,5	3,8
Jahresdurchschnittliche Neubauleistung in Prozent des Bestandes	1,7%	0,8%
<b>Sozialwohnungen</b>		
Starke Stellung am Wohnungsmarkt?	Nein	Ja
<b>Förderung der Wohnversorgung</b>		
Nennenswerte kommunale Objektförderung?	Nein	Ja
Nennenswerte kommunale Subjektförderung?	Nein	Ja
Nennenswerte Steuererleichterungen	Nein	Nein

## Rohdaten:

TUIK – türkisches  
statistisches Amt,  
Izmir Metropolitan  
Municipality,  
Statistik Austria,  
Statistik Wien.

## Datenbasis:

Synthesis-Wohnen,  
aktualisierte Version  
vom 30. Juli 2011.

---

## *Anhang*

---

Verzeichnis der Berichtsbände:

Neue Veröffentlichungsreihe seit 2007	13
Impressum	14

»Die städtische  
Bevölkerung und ihre  
Wohnversorgung«

**Verzeichnis  
der Berichtsbände:  
Neue Veröffentlichungsreihe  
seit 2007**

Die folgenden Berichtsbände liegen im Rahmen des  
»Wohnungspolitischen Monitorings« in einer aktuellen  
Fassung vor (Erscheinungsjahr in Klammern):

Erweiterter Städtebericht:

- Wien (2010)

Städteberichte:

- Belgrad (2009)
- Berlin (2010)
- München (2010)
- Paris (2007)
- Zürich (2008)

Kurzberichte:

- Ankara (2009)
- Brüssel (2011)
- Bukarest (2007)
- Hamburg (2009)
- Izmir (2011)
- Lyon (2007)
- Madrid (2010)
- Mailand (2008)
- Turin (2011)

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2010)
- Wohnungen (2010)

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary A (2010)
- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary B (2010)

»Wien im Vergleich  
mit 13 europäischen  
Großstädten«

»Results from a  
comparative monitoring  
system«

***Impressum***

Eigentümer und Verleger:  
Synthesis Forschung Gesellschaft m.b.H.  
Gonzagagasse 15/3  
1010 Wien

Wien 2011

