

FORSCHUNGSDOSSIER

Dreizehn Jahre Wohnungsmarkt: Wer trägt den Zuwachs?

Verkaufszyklen, Finanzierung und Marktstruktur anhand revidierter Daten 2013–2025.

74,7% | Beitrag der Wiederverkäufe zum Zuwachs

Was die Daten zeigen

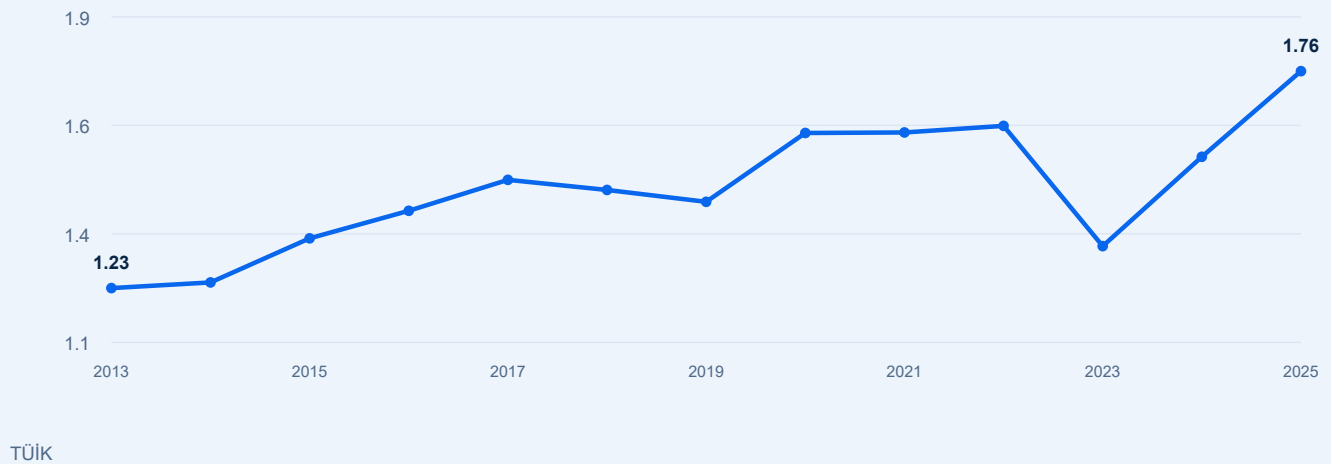
- 01 Dreizehn Jahre mit wechselnder Dynamik
- 02 Erholung mit verändertem Tempo
- 03 Wiederverkäufe tragen rund drei Viertel zum Zuwachs bei
- 04 Der Markt verschiebt sich zu Wiederverkäufen
- 05 Hypotheken erholen sich unter ihrem früheren Anteil
- 06 Der Anteil ausländischer Käufer sinkt
- 07 Bevölkerung als Kontext, nicht als Bedarfsschätzung
- 08 Datenstand und MasVeri-Berechnungen
- 09 Verkäufe je Einwohner messen keinen Wohnungsmangel
- 10 Von der Landeszahl zur lokalen Untersuchung

01 Dreizehn Jahre mit wechselnder Dynamik

Revidierte Verkäufe stiegen von 1.226.989 im Jahr 2013 auf 1.760.292 im Jahr 2025, insgesamt um 43,5%. Rückgänge 2018–2019, der Anstieg 2020 und die Erholung nach 2023 zeigen einen ungleichmäßigen Verlauf. Der Höchststand betrifft Transaktionen, nicht Preise.

Abbildung 1 / Wohnungsverkäufe

Millionen Wohnungen

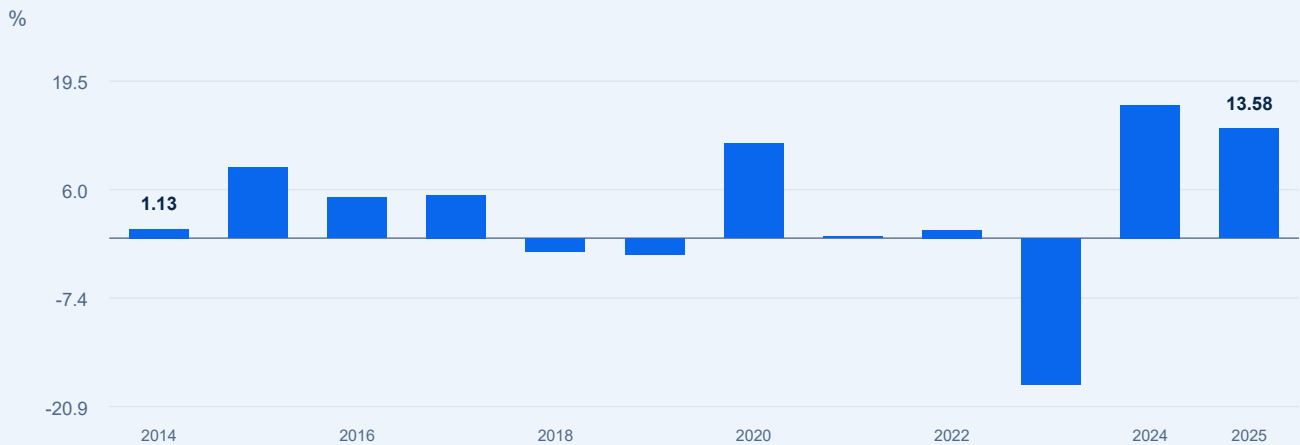


Revidierte Reihe 2013–2025; nicht mit alten Veröffentlichungen kombiniert.

02 Erholung mit verändertem Tempo

2023 sanken die Verkäufe um 18,2%, gefolgt von 16,5% Wachstum 2024 und 13,6% 2025. Das Niveau stieg trotz langsamerem Wachstum weiter. Der jüngste Zuwachs beträgt 210.532 Transaktionen; es sind jährliche Veränderungen.

Abbildung 2 / Jährliches Verkaufswachstum



TÜİK / MasVeri

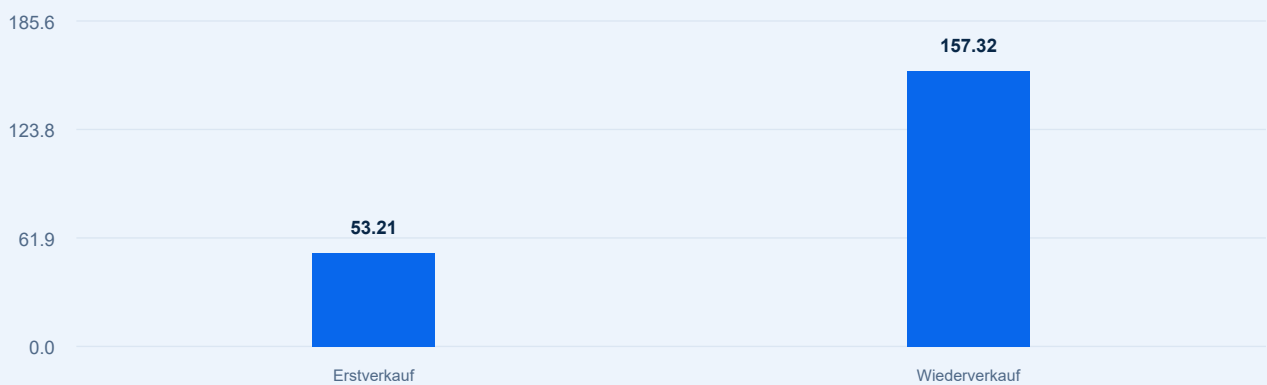
Revidierte Reihe 2013–2025; nicht mit alten Veröffentlichungen kombiniert.

03 Wiederverkäufe tragen rund drei Viertel zum Zuwachs bei

Erstverkäufe nahmen um 53.212 zu, Wiederverkäufe um 157.320. Damit entfallen 74,7% des Nettozuwachses auf Wiederverkäufe. Dies ist eine rechnerische Zerlegung; Erstverkäufe sind nicht mit fertiggestellten Gebäuden gleichzusetzen.

Abbildung 3 / Beiträge zum Verkaufszuwachs

Tsd. Wohnungen



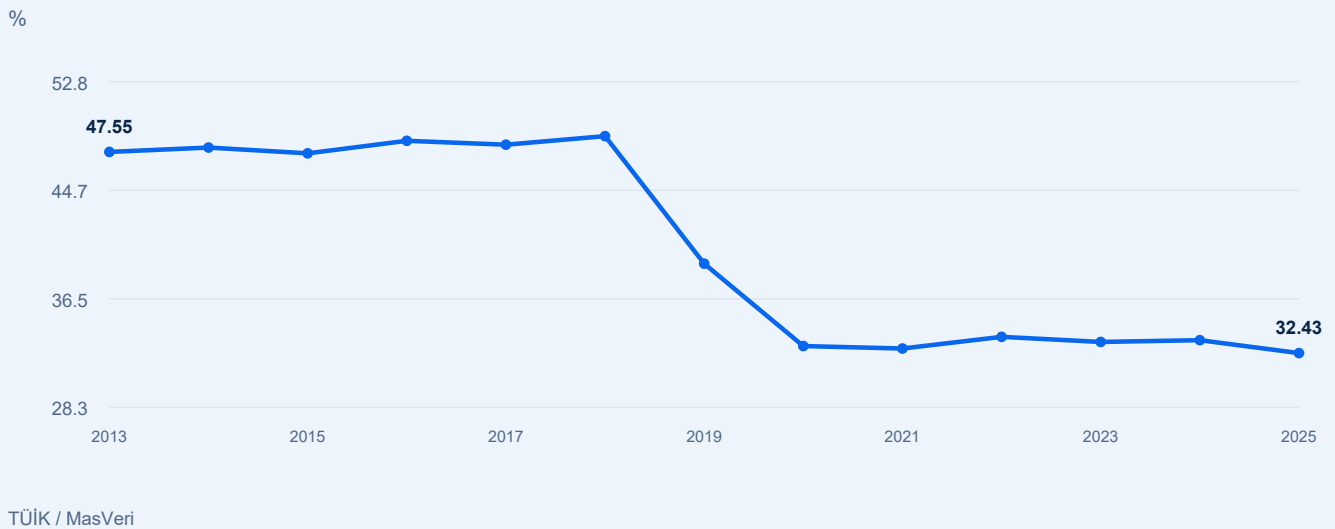
TÜİK / MasVeri

Revidierte Reihe 2013–2025; nicht mit alten Veröffentlichungen kombiniert.

04 Der Markt verschiebt sich zu Wiederverkäufen

Der Erstverkaufsanteil sank von rund 47,6% auf 32,4%, um 15,1 Prozentpunkte. 2025 stieg die Zahl der Erstverkäufe, ihr Anteil fiel jedoch wegen stärkerer Wiederverkäufe. Mengen und Anteile müssen gemeinsam gelesen werden.

Abbildung 4 / Anteil der Erstverkäufe

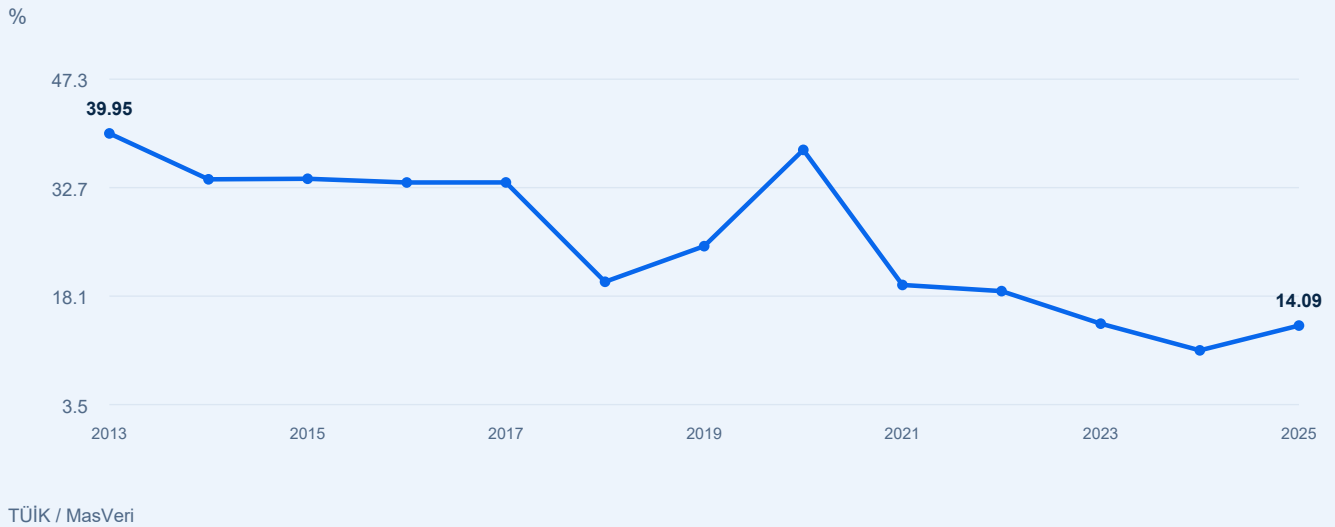


Revidierte Reihe 2013–2025; nicht mit alten Veröffentlichungen kombiniert.

05 Hypotheken erholen sich unter ihrem früheren Anteil

Hypothekenfinanzierte Verkäufe stiegen um 48,8% auf 248.020, erreichten aber nur 14,1% Marktanteil gegenüber 40,0% im Jahr 2013. Eine kräftige Erholung stellt den früheren Finanzierungsmix nicht wieder her. Sonstige Verkäufe sind nicht automatisch Barkäufe.

Abbildung 5 / Hypothekenanteil

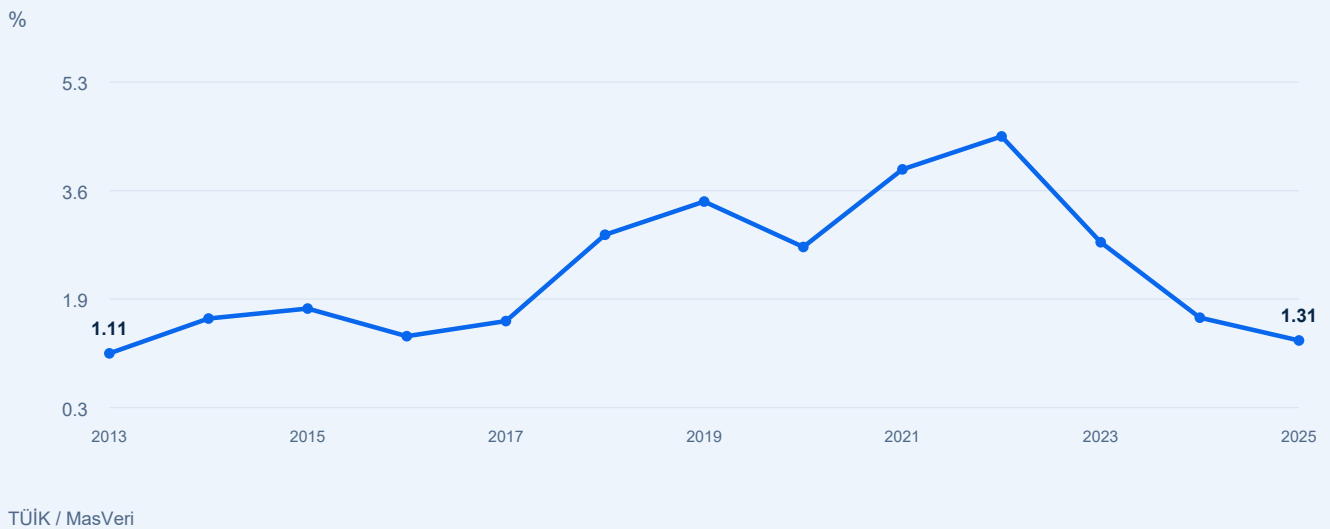


Revidierte Reihe 2013–2025; nicht mit alten Veröffentlichungen kombiniert.

06 Der Anteil ausländischer Käufer sinkt

Verkäufe an ausländische Käufer sanken von 72.342 auf 22.980, um 68,2%. Der nationale Anteil fiel von etwa 4,45% auf 1,31%. Lokale Konzentration, Wohnsitz und Kaufmotive werden damit nicht beschrieben.

Abbildung 6 / Anteil ausländischer Käufer



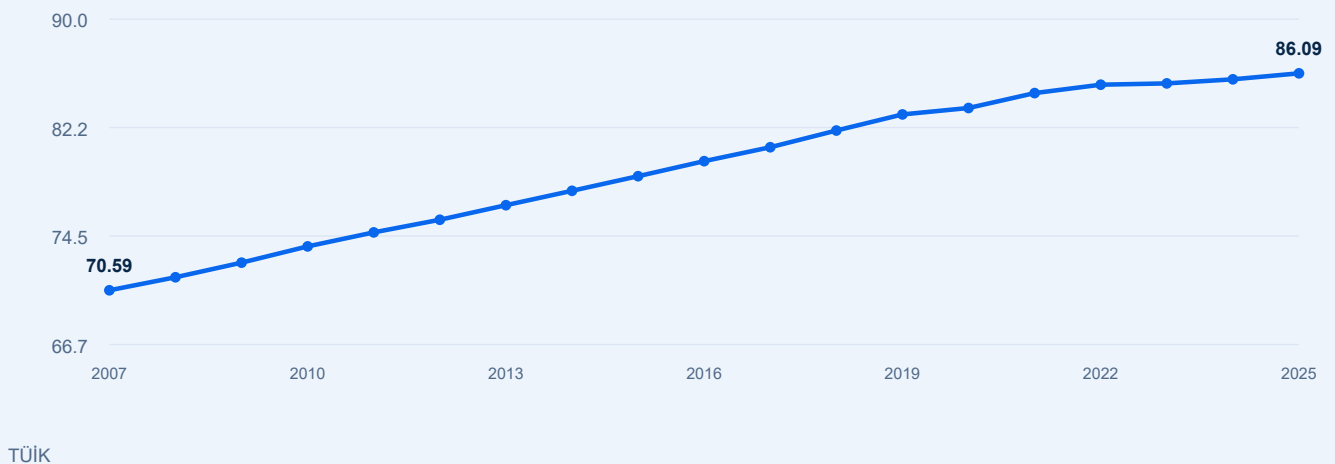
Revidierte Reihe 2013–2025; nicht mit alten Veröffentlichungen kombiniert.

07 Bevölkerung als Kontext, nicht als Bedarfsschätzung

Die Bevölkerung wuchs um rund 0,5%, die revidierten Verkäufe um 13,6%. Ein Jahresendbestand und ein Jahresfluss sind unterschiedliche Größen. Ihr Wachstumsabstand ergibt keinen Wohnungsmangel.

Abbildung 7 / Bevölkerung der Türkei

Millionen Personen



08 Datenstand und MasVeri-Berechnungen

Verwendet wird die revidierte Reihe 2013–2025. Der neue Wert für 2025 ist 1.760.292 statt ursprünglich 1.688.910. Die Differenz ist eine Revision, kein Wachstum. $\text{Wachstum} = (\text{aktuell} / \text{vorher} - 1) \times 100$; $\text{Anteil} = \text{Teilgruppe} / \text{Gesamt} \times 100$; $\text{Beitrag} = \text{Teilgruppenzuwachs} / \text{Gesamtzuwachs} \times 100$.

09 Verkäufe je Einwohner messen keinen Wohnungsmangel

Transaktionen geteilt durch Bevölkerung ergeben eine Transaktionskennzahl, keine Wohneigentumsquote. Eine Person kann mehrere Wohnungen erwerben, dieselbe Wohnung kann erneut verkauft werden, und ein Bestandsverkauf schafft keine neue Wohnung.

Auch Bevölkerung geteilt durch durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt nicht ohne Weiteres die amtliche Haushaltszahl. Anstandsbevölkerung, Stichtag und Haushaltsdefinition müssen zusammenpassen. Wir berechnen deshalb daraus keine Zahl fehlender Wohnungen. Dafür wären Bestand, nutzbarer Leerstand, Haushaltsgründungen und räumliche Zuordnung nötig.

10 Von der Landeszahl zur lokalen Untersuchung

Landesweit steigende Verkäufe bedeuten nicht denselben Anstieg in jeder Stadt. Ob Bevölkerungsveränderung und Verkäufe räumlich zusammenfallen, bleibt im Gesamtergebnis unsichtbar. Verkäufe messen außerdem Vorgänge im Jahresverlauf, Bevölkerung einen Bestand am Stichtag.

Eine lokale Untersuchung muss zunächst Gebietsgrenzen festlegen und Verkäufe, Neubau- und Bestandsanteile, Haushaltsstruktur und Gebäudenutzung für denselben Raum vergleichen. Aussagen zu Preisen oder Mieten benötigen weitere Preis- und Einkommensdaten. Schnelleres Verkaufswachstum beweist weder Übernachtfrage noch eine Blase oder künftige Preissteigerungen. Der Vergleich hilft, unterschiedliche Mechanismen zu trennen und die fehlenden Belege für eine lokale Aussage zu bestimmen.

Quelle und Abdeckung

Diese Analyse gilt für den angegebenen Zeitraum und ersetzt keine späteren Veröffentlichungen. Quellenprüfung: 7. September 2026.

Wohnungsverkäufe

[TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr](#)

[CSV / MasVeri](#)

Jährliches Verkaufswachstum

MasVeri: $(\text{total}[t] / \text{total}[t-1] - 1) \times 100$

[TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr](#)

[CSV / MasVeri](#)

Beiträge zum Verkaufszuwachs

MasVeri: $\text{sales}[2025] - \text{sales}[2024]$

[TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr](#)

[CSV / MasVeri](#)

Anteil der Erstverkäufe

MasVeri: $\text{first} / \text{total} \times 100$

[TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr](#)

[CSV / MasVeri](#)

Hypothekenanteil

MasVeri: $\text{mortgage} / \text{total} \times 100$

[TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr](#)

[CSV / MasVeri](#)

Anteil ausländischer Käufer

MasVeri: $\text{foreign} / \text{total} \times 100$

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Bevölkerung der Türkei

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Erstverkäufe von Wohnungen

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Wiederverkäufe von Wohnungen

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Hypothekenfinanzierte Verkäufe

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Verkäufe an ausländische Käufer

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Zusammenfassung

74,7% | Beitrag der Wiederverkäufe zum Zuwachs

01 74,7% der 210.532 zusätzlichen Transaktionen entfielen auf Wiederverkäufe.

02 Hypothekenverkäufe stiegen um 48,8%, ihr Anteil lag bei 14,1%.

03 Revidierte Summe 2025: 1.760.292. Alte und neue Reihen bleiben getrennt.