

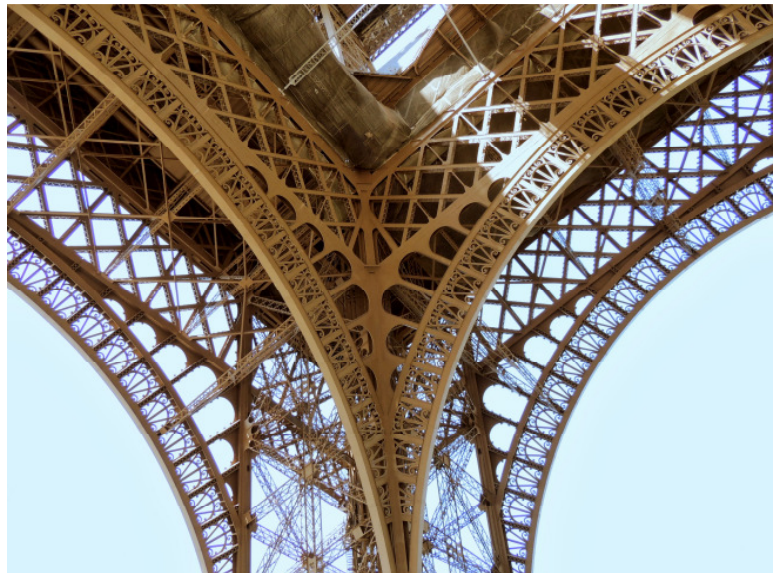
# Real Estate Special

20. Dezember 2013

## Länderanalyse Frankreich

Makroökonomische Rahmenbedingungen	2
Regionalwirtschaftliche Besonderheiten	4
Büromarkt	7
Einzelhandelsmarkt	15
Logistikmarkt	22
Hotelmarkt	28
Wohnungsmarkt	36
Fazit	43

**Claudia Drangmeister**  
+49 511 361 6564



Pylon des Eiffelturmes, Paris © K. Wieland Müller / pixelio.de

## Immobilienmarkt Frankreich im Zeichen der Erholung

Frankreich zählt neben Großbritannien und Deutschland zu den bedeutendsten Immobilienmärkten Europas. Allein im Bereich der Gewerbeimmobilien lag das Investitionsvolumen 2012 bei 16,6 Mrd. EUR. Die Region Paris beheimatet den größten Büromarkt Europas. Zudem hat sich Frankreich als weltweit führende Tourismusdestination auch zu einem bedeutenden Einzelhandels- und Hotelmarkt entwickelt. Darüber hinaus zählt das Land aufgrund seiner gut ausgebauten Transportinfrastruktur zu den wichtigsten europäischen Logistikmärkten. Der französische Wohnimmobilienmarkt profitiert zudem dank des Bevölkerungswachstums von einer dynamischen Nachfrageentwicklung.

Frankreich ist mit einem BIP in Höhe von 2.613 Mrd. US\$ die fünftgrößte Volkswirtschaft der Welt nach den USA, der Volksrepublik China, Japan und Deutschland.<sup>1</sup> Die anhaltende konjunkturelle Schwächephase hat jedoch auch Spuren auf den Immobilienmärkten hinterlassen.

Die vorliegende Studie gibt Antworten auf folgende Fragen:

- ◆ Welche strukturellen und regionalen Besonderheiten weist der französische Immobilienmarkt auf?
- ◆ Wann ist in einzelnen Märkten eine Trendwende zu erwarten bzw. wo besteht noch Wachstumspotenzial?
- ◆ Welche Risiken sind ggf. zu beachten?

Zunächst werden die makroökonomischen Rahmenbedingungen und die regionalwirtschaftlichen Besonderheiten beleuchtet, bevor der französische Immobilienmarkt mit seinen Teilsegmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel sowie Wohnimmobilien im Einzelnen näher dargestellt wird.

<sup>1</sup> International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, Oktober 2013

## Makroökonomische Rahmenbedingungen

### Konjunkturelle Belebung ab 2014 erwartet

Frankreich ist vergleichsweise gut durch die globale Wirtschaftskrise gekommen. Das reale BIP schrumpfte 2009 lediglich um 3,1 % während es in Deutschland um 5,1 % zurückging. Dies ist vor allem auf die geringere Bedeutung des exportorientierten Verarbeitenden Gewerbes zurückzuführen. Während die geringe Exportabhängigkeit die wirtschaftliche Entwicklung in der Krise geschützt hatte, wirkte sie in den Folgejahren 2010 und 2011 als Bremsfaktor. Mit einem BIP-Wachstum von 2,0 % blieb Frankreich 2011 deutlich hinter Exportnationen wie Deutschland zurück (+3,3 %). 2012 wirkte die vergleichsweise starke Inlandsnachfrage zwar stabilisierend auf die wirtschaftliche Entwicklung, diese reichte jedoch nicht aus, um Frankreich vor einer leichten Rezession zu bewahren (BIP-Wachstum: 0,0 %). Damit lag Frankreich jedoch immer noch über dem Durchschnitt der Eurozone von -0,6 %.

Aktuell lässt die konjunkturelle Erholung noch etwas auf sich warten. Nach einem kräftigen BIP-Wachstum im Frühjahr 2013 (+0,5 % gegenüber dem Vorquartal) kam es im dritten Quartal erneut zu einer leichten Kontraktion der Wirtschaftsleistung in Höhe von -0,1 %. Über das Gesamtjahr 2013 betrachtet ist daher nur mit einem leicht positiven Wachstum zu rechnen (+0,2 %). Da die strukturellen Probleme des Landes wie eine vergleichsweise hohe Steuerquote und die mangelnde internationale Wettbewerbsfähigkeit fortbestehen, ist für 2014 nur ein moderates BIP-Wachstum von 1,0 % zu erwarten.

Ökonomische Eckdaten (Veränderung gg. Vj. in %)	2012	2013	2014P
Reales BIP-Wachstum (%)	0,0	0,2	1,0
Arbeitslosenquote (%)*	10,3	11,0	11,1
Beschäftigung**	0,0	-0,2	0,3
Inflationsrate (HVPI) (%)	2,2	1,0	1,4
Haushaltssaldo***	-4,8	-4,5	-3,5
Leistungsbilanzsaldo***	-2,2	-1,7	-1,7

Quelle: NORD/LB Economics & Strategy, P - Prognose, \*in % der Erwerbstätigen \*\*Europäische Kommission \*\*\*in % des BIP

### Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Obwohl Frankreich zu den Konjunkturstützen der Eurozone zählt, weist der Arbeitsmarkt einige strukturelle Mängel – darunter auch eine vergleichsweise hohe Jugendarbeitslosigkeit von über 25 % – auf. In der Phase der wirtschaftlichen Erholung 2010/2011 konnte die Arbeitslosenquote von 9,7 auf 9,6 gesenkt werden. 2012 ist sie jedoch wieder auf 10,3 % angestiegen, in Deutschland lag sie im letzten Jahr im Vergleich dazu bei 5,6 % (ILO-Konzept)<sup>2</sup>. Im laufenden Jahr hat die Arbeitslosenquote weiter zugenommen und dürfte über das Gesamtjahr betrachtet 11,0 % erreichen. Auch im kommenden Jahr wird die Arbeitslosigkeit auf diesem hohen Niveau verharren. Die Anzahl der Beschäftigten, die Einfluss auf die Büroflächennachfrage hat, stagnierte 2012. Im laufenden Jahr dürfte sie leicht zurückgehen (-0,2 %). Im Zuge der prognostizierten konjunkturellen Belebung 2014 ist jedoch wieder ein leichtes Beschäftigtenwachstum zu erwarten (+0,2 %).

<sup>2</sup> Konzept der International Labour Organization (ILO) zur Vergleichbarkeit der Arbeitslosigkeit verschiedener Nationalstaaten

**Privater Konsum**

Die gestiegene Arbeitslosigkeit sowie die Erhöhung der Steuern und Abgaben haben die Verbraucher in den letzten beiden Jahren eher zurückhaltend agieren lassen. Auch gegenwärtig steigt die Belastung der Haushalte, u.a. durch einen höheren Mehrwertsteuersatz, leicht an. Günstig auf die privaten Konsumausgaben wirkt sich hingegen das jährliche Bevölkerungswachstum von 0,5 % aus. Im kommenden Jahr ist daher mit einem weiteren moderaten Wachstum der privaten Konsumausgaben zu rechnen.

**Öffentlicher Konsum und Verschuldung**

Eine wichtige Stütze sind in Frankreich die Staatsausgaben, die 2012 und 2013 deutlich stärker gestiegen sind als das BIP. Das Land ist aber gleichzeitig noch weit davon entfernt, die im Stabilitäts- und Wachstumspakt festgelegte Defizitregel zu erfüllen. Die Regierung will die schwache Konjunktur nicht allzu stark belasten. Die EU-Kommission hat Frankreich allerdings verpflichtet, sein Defizit bis 2015 unter 3 % zu drücken.

Die Refinanzierungskonditionen der Zentralregierung liegen mit aktuell 2,15 % (bezogen auf 10-jährige Anleihen) seit einiger Zeit deutlich unter ihrem langjährigen Durchschnitt, der bei über 3 % liegt.

**Renditeentwicklung  
französischer vs. deutscher  
Staatsanleihen**



Quelle: Bloomberg, eigene Darstellung

**Inflation**

In den Jahren 2011 und 2012 lag die Inflationsrate sowohl in Frankreich als auch in der gesamten Eurozone über der Marke von 2 % und damit auch über dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Einer der wichtigsten Treiber war der gestiegene Ölpreis. Seit dem Frühjahr 2012 hat dieser Einfluss nachgelassen und die Inflationsrate sinkt. Auch 2013 setzte sich diese Entwicklung infolge der schwachen konjunkturellen Entwicklung sowie dem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit weiter fort. Über das gesamte Jahr betrachtet dürfte die Inflationsrate bei 1,0 % und damit unterhalb des Durchschnitts der Währungsunion liegen (1,4 %).

**Risikobewertung und Rating**

Die US-Ratingagentur Standard & Poor's hat Anfang November den stockenden Konjunkturverlauf zum Anlass genommen, das Langfrustrating für Frankreich von AA+ auf AA zu senken. Dies wurde mit den geringen Fortschritten bei der Wiedererlangung der (preislichen) Wettbewerbsfähigkeit begründet. Dass französische Unternehmen auf den Exportmärkten unter hohem Druck stehen, spiegelt sich auch in der Leistungsbilanz wider, die trotz der gerade zurückliegenden Rezession noch immer klar defizitär ist. Die Exporte entwickeln sich seit einiger Zeit verhalten, so dass es im Laufe des Jahres nur zu einer leichten Verringerung des Leistungsbilanzdefizits gereicht hat. Darüber hinaus werden von der Rating-Agentur das hohe Budgetdefizit und die steigende Schuldenquote kritisiert. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es Frankreich gelingen wird, die Maastrichtgrenze von 3 % bis 2015 einzuhalten. Die Märkte reagierten daher sehr entspannt auf die wenig überraschende Ratingaktion. S & P hat schließlich parallel zur Herabstufung den Ausblick Frankreichs auf stabil heraufgesetzt. Für die französische Regierung ist dies jedoch ein Appell, dass weitere Konsolidierungsfortschritte erforderlich sind.<sup>3</sup>

**Regionalwirtschaftliche Besonderheiten****Drittgrößtes Staatsgebiet Europas**

Die Französische Republik erstreckt sich auf 674.843 km<sup>2</sup>. Davon befinden sich knapp 550.000 km<sup>2</sup> in Europa, während sich der Rest auf die Überseegebiete wie z.B. Guadeloupe, Guyane, Martinique sowie La Réunion verteilt. Damit ist Frankreich hinter Russland und der Ukraine das drittgrößte Staatsgebiet Europas.

**Positive demographische Rahmenbedingungen**

2012 zählte das französische Mutterland rund 63,4 Mio. Einwohner (zuzüglich knapp 2 Mio. Einwohnern in den Überseegebieten)<sup>4</sup>. Die französische Bevölkerung ist dank eines positiven natürlichen Bevölkerungswachstums sowie eines positiven Wanderungssaldos im Zeitraum 2006 bis 2012 durchschnittlich um 0,5 % pro Jahr gestiegen. Bevölkerungsprognosen des Statistikamtes INSEE zufolge wird sich die Bevölkerung Frankreichs – entgegen dem europäischen Trend – bis 2040 auf 70,7 Mio. Einwohner (bzw. 73,2 inkl. Überseegebiete) erhöhen.

**Die größten Städte**

Administrativ ist Frankreich in 27 Regionen gegliedert, die sich wiederum in 101 Départements unterteilen lassen. Die bevölkerungsreichste Region ist die Île-de-France mit der Hauptstadt Paris. In der Île-de-France leben rund 12 Mio. Menschen, Paris ist mit über 2,2 Mio. Einwohnern mit Abstand die größte Stadt. Zu den nächst größten Städten gehören Marseille (rund 851.000 Einwohner) sowie Lyon (rund 484.000 Einwohner) und Toulouse (rund 441.000 Einwohner). Die Verdichtungsräume Marseille und Lyon weisen jeweils mehr als 1,5 Mio. Einwohner auf. Auch die mit rund 228.000 Einwohnern vergleichsweise kleine Stadt Lille beherbergt einschließlich des Umlandes mehr als 1 Mio. Menschen.

<sup>3</sup> NORD/LB: Economic Adviser, Dezember 2013

<sup>4</sup> INSEE 2013

Die zehn größten Städte Frankreichs (Anzahl der Einwohner)	Stadt	Verdichtungsraum
	Paris	2.243.833
	Marseille	850.726
	Lyon	484.334
	Toulouse	441.802
	Nizza	343.304
	Nantes	284.970
	Straßburg	271.782
	Montpellier	257.351
	Bordeaux	239.157
	Lille	227.560
		11.938.714*
		1.559.789
		1.551.108
		879.683
		941.777
		591.461
		449.931
		390.962
		843.425
		1.018.356

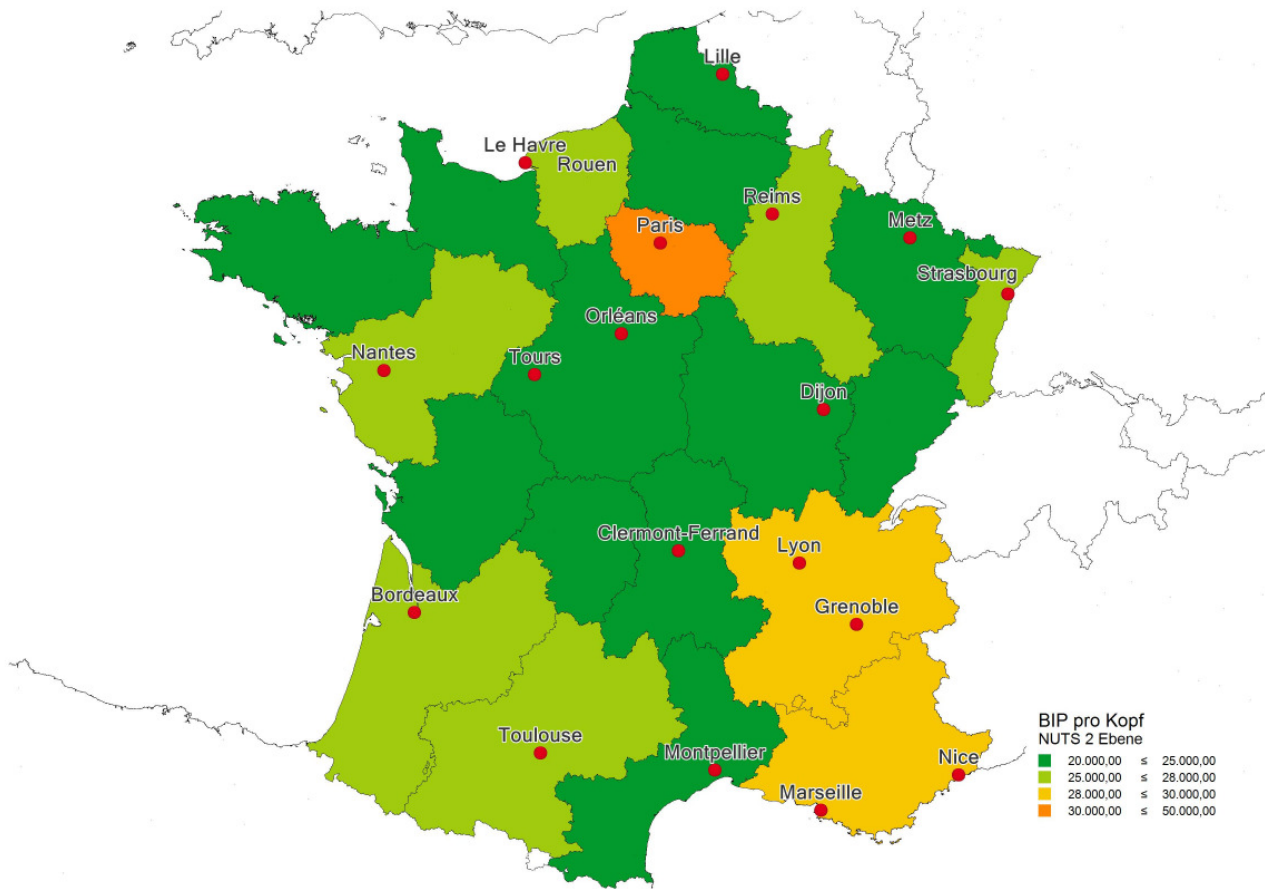
Quelle: Bevölkerungsstand 2010, INSEE 2013 \*Region Île-de-France

### Île-de-France ist das mit Abstand bedeutendste Wirtschaftszentrum des Landes

Die mit Abstand wirtschaftsstärkste Region Frankreichs ist die Île-de-France (BIP pro Kopf 2010: 49.800 EUR). Sie erwirtschaftet rund 30 % des französischen BIP und demonstriert damit die herausragende Stellung der Region für die Wirtschaft des Landes. Paris ist Hauptsitz vieler national und international agierender Unternehmen, insbesondere des Dienstleistungssektors. Innerhalb der Hauptstadtregion weisen wiederum die Départements Paris sowie das westlich angrenzende Hauts-de-Seine mit 82.700 EUR bzw. 85.300 EUR das höchste BIP pro Kopf auf und liegen damit weit über dem Durchschnitt aller Départements von 29.900 EUR. Auf Platz drei folgt mit deutlichem Abstand das südöstlich an Paris angrenzende Département Val de Marne mit einem BIP pro Kopf von 39.400 EUR. Damit befinden sich die drei wirtschaftsstärksten Départements alle innerhalb der Region Île-de-France.

Die Region Rhône-Alpes, welche u.a. die Städte Lyon, Grenoble und St. Etienne umfasst, leistet mit knapp 10 % den zweitstärksten Beitrag zum nationalen BIP. Zu den Branchenschwerpunkten der Region zählen insbesondere die Metallurgie und Metallverarbeitung, die Chemie, sowie die Nano-, Mikro- und Biotechnologie. Das drittgrößte Wirtschaftszentrum mit einem Anteil von 7,2 % am nationalen BIP ist die Region Provence-Alpes-Côte d'Azur mit der Stadt Marseille. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte liegen hier in den Bereichen Chemie, Petrochemie, Mikroelektronik, Weinbau, Landwirtschaft und Tourismus.

**Wirtschaftskraft der französischen Regionen 2010**



Quelle: Eurostat; eigene Darstellung

**Zentralisierung prägt räumliche Strukturen**

Anders als Deutschland weist die Französische Republik historisch gewachsen eine zentralistische Struktur auf. Seit den 1980er Jahren gab es erste Dezentralisierungsbestrebungen. Im Zuge der Verwaltungsreform haben die Regionen den rechtlichen Status einer Gebietskörperschaft erhalten. Zudem wurden ihnen Kompetenzen von der Zentralregierung übertragen. Ihre Autonomie ist jedoch bislang nur finanzieller, nicht aber gesetzgeberischer Art.

Deutschland ist hingegen aufgrund seiner föderalistischen Struktur dezentral ausgerichtet. Hier sind die staatlichen Aufgaben zwischen Bund und Bundesländern so aufgeteilt, dass beide politischen Ebenen für bestimmte verfassungsgemäß festgelegte Aufgaben selbst zuständig sind. Die Autonomie der Bundesländer zeigt sich darin, dass sie über eigene Legitimität, Rechte und Kompetenzen verfügen. So hat jedes Land eine eigene Landesverfassung und dementsprechend eigenständige politische Institutionen für die Exekutive, die Judikative und die Legislative.



Die unterschiedlichen politischen Systeme machen sich auch in der Raumstruktur bemerkbar. Während sich in Deutschland ein polyzentrisches Städte-system mit einer dezentralen Raum- und Siedlungsstruktur entwickelt hat, weist Frankreich mit der Hauptstadt Paris eher eine monozentrische Raumstruktur auf. Die in den 80er Jahren angestoßenen Verwaltungsreformen führten jedoch zu einem Bedeutungszuwachs vieler Groß- und Mittelstädte. Vor allem Ballungszentren wie Lyon und Marseille profitierten von dieser Entwicklung. Ähnlich erging es auch mittelgroßen Städten wie Lille, Nantes, Bordeaux, Montpellier oder Straßburg, die einen wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung erlebten, der ihre Attraktivität erheblich steigerte und zu einem deutlichen Zuwachs der Bevölkerung führte.

Gleichwohl bleibt die Region Île-de-France einer der am dichtesten besiedelten Ballungsräume der Welt und zugleich das wirtschaftliche Zentrum Frankreichs. Vor dem Hintergrund des europäischen Einigungsprozesses und der Globalisierung sind jedoch weitere Dezentralisierungsmaßnahmen erforderlich. Derzeit existieren seitens der französischen Regierung Bestrebungen, den Gebietskörperschaften mehr Autonomie und finanzielle Mittel zuzugestehen sowie für eine klare Kompetenzverteilung auf verschiedenen Ebenen zu sorgen. In diesem Kontext ist vor allem die Stärkung der Regionen im Gespräch, in deren Zuständigkeitsbereich die Wirtschaftsförderung, die Verwaltung europäischer Strukturfonds sowie große Infrastrukturprojekte fallen sollen.

## Büromarkt

Die bedeutendsten französischen Büromärkte befinden sich an den fünf führenden Wirtschaftsstandorten Paris, Lyon, Marseille, Lille und Toulouse. Von herausragender Bedeutung ist dabei die Île-de-France. Hier konzentriert sich mehr als die Hälfte des nationalen Büroimmobilienbestandes.

### Île-de-France - größter Büromarkt Europas

Mit einer Fläche von rund 52 Mio. m<sup>2</sup> beheimatet die Hauptstadtregion den größten zusammenhängenden Büromarkt Europas. Zugleich handelt es sich um den zweitgrößten Büromarkt weltweit hinter New York. Paris gilt zudem als einer der transparentesten und strukturiertesten Büromärkte. Der Büroimmobilienmarkt von Paris hat sich dank des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur vom Zentrum ausgehend über die Ringautobahn Boulevard Périphérique hinaus entwickelt.

### Pariser Teilmärkte

Der Großraum Paris besteht aus verschiedenen Teilmärkten:

- ◆ **Paris Central Business District (CBD)** erstreckt sich über das 8. Arrondissement mit angrenzenden Teilen aus dem 1., 2., 9., 16. und 17. Arrondissement. Der Markt zeichnet sich durch eine sehr begrenzte Anzahl an Fertigstellungen pro Jahr aus. Da sich die Bautätigkeit überwiegend auf Revitalisierungen konzentriert, liegt der Flächenbestand seit Jahren auf stabilem Niveau (8,5 Mio. m<sup>2</sup>). Hier haben viele Finanzdienstleister und Versicherungen ihren Sitz. Darüber hinaus sind auch viele multinationale Unternehmen mit ihrem Headquarter vertreten.

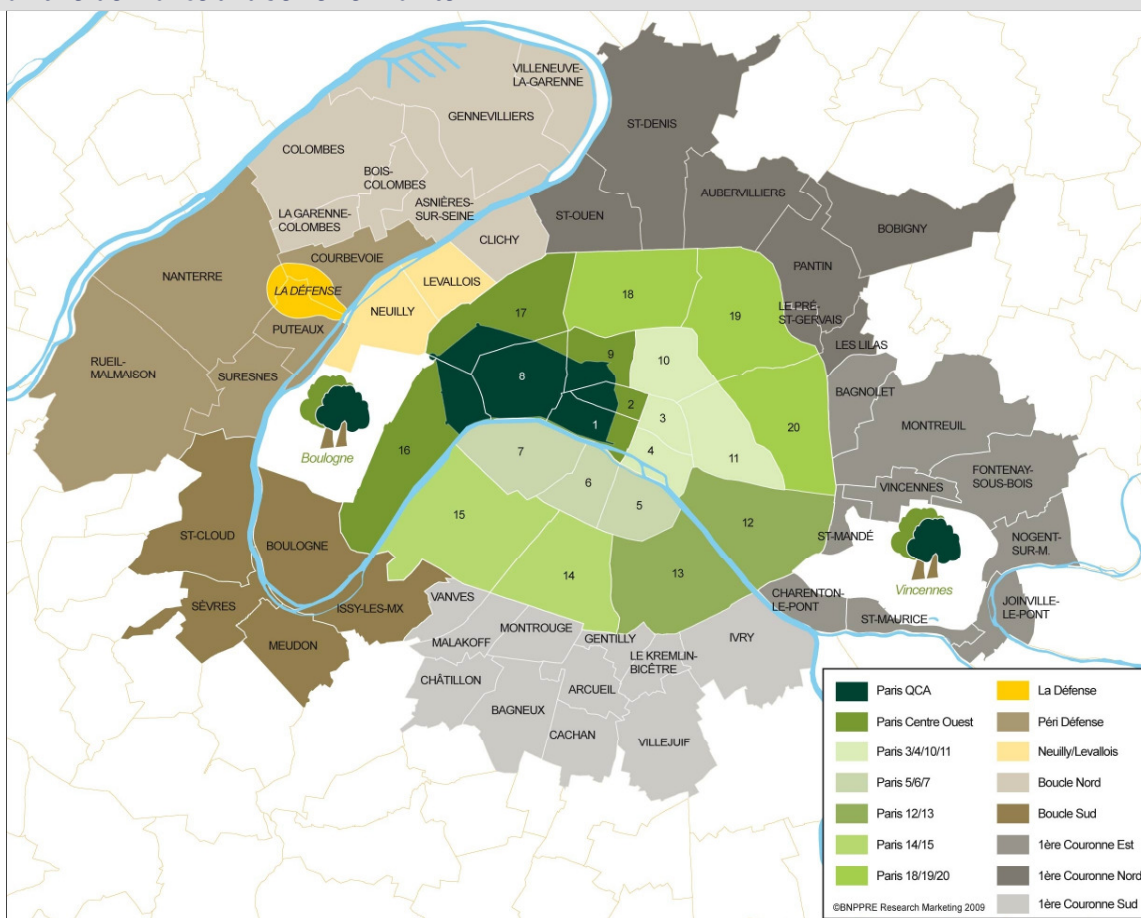
- ◆ **La Défense** befindet sich im Westen der City und verfügt über rund 3,1 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche – insbesondere im großflächigen Segment (>5.000 m<sup>2</sup>). Die Bürostadt ist in den 60er Jahren entstanden und der klassische Bürohochhausstandort für viele namhafte Unternehmen. Insgesamt haben hier rund 2.500 Unternehmen mit etwa 180.000 Beschäftigten ihren Sitz. Dazu zählen zahlreiche große unternehmensorientierte Dienstleister (u.a. Banken, Versicherungen) sowie Industriebetriebe (z.B. Pharmaunternehmen). Seit 2008 werden hier verstärkt Refurbishments durchgeführt. Darüber hinaus sollen rund 300.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche in den kommenden Jahren entstehen. Derzeit befinden sich 5 Landmark-Projekte mit einer Fläche von rund 26.000 m<sup>2</sup> im Bau, die 2013 bzw. 2014 fertig gestellt werden sollen (Carpe Diem, Eqho, Majunga, D<sup>2</sup> sowie Athena)<sup>5</sup>.
- ◆ **Paris Centre West** bezeichnet das Gebiet außerhalb des CBD im 1., 2., 9., 16. und 17. Arrondissement. Hier haben viele Firmen ihren Sitz, die im CBD keine adäquaten Mietflächen gefunden haben.
- ◆ Innerhalb des Stadtgebiets von Paris ist darüber hinaus südlich der Seine im 13. Arrondissement im Rahmen eines umfangreichen urbanen Entwicklungsprogramms mit „**Paris Rive Gauche**“ seit Anfang der 90er Jahre ein weiterer zentraler Standort mit Schwerpunkt auf Büro und Wohnen entstanden. Aktuell sind rund 500.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 585.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche fertig gestellt. Weitere 700.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 585.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich derzeit in Planung bzw. im Bau. Die Leerstandsquote in diesem Büroteilmarkt ist derzeit äußerst niedrig (ca. 2,6 %).
- ◆ **Teilmarkt West** bezeichnet die Gemeinden, die sich westlich der Pariser Stadtgrenze befinden, ohne La Défense: Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Nanterre, Suresnes, Saint-Cloud, Sèvres, Boulogne-Billancourt und Issy-les-Moulineaux. Der Teilmarkt West lässt sich von Norden nach Süden in drei Zonen unterteilen: „Boucle Nord“, „Peri-Défense“ sowie „Boucle Sud“. Die westlichen Vororte bieten ebenfalls neuere, großflächige Gebäude. Der Bürostandort profitiert von der räumlichen Nähe und guten Anbindung an den CBD und La Défense bei gleichzeitig niedrigeren Mieten.
- ◆ Bei den **nördlichen, südlichen und östlichen Vororten (1ère Couronne)** handelt es sich weniger um durchgängig etablierte Bürostandorte. Hier haben sich in den letzten Jahren vielmehr einige Mikrolagen, wie z.B. Ivry-sur-Seine zu mittlerweile bekannten Bürolagen herausgebildet. Dies ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass einige Mieter bewusst nach Standorten mit einem niedrigeren Mietniveau gesucht haben.

<sup>5</sup> Jones Lang LaSalle, Ernst & Young 2013



- ◆ Südlich von Paris haben sich in der **2ème Couronne** weitere Bürostandorte etabliert. Besonders hervorzuheben ist dabei der Standort **Vélizy** (Vélizy-Villacoublay, Clamart, Meudon-La-Forêt, Le Plessis-Robinson) mit einem Büroflächenbestand von 1,2 Mio. m<sup>2</sup>. Der Großteil der Flächen (56 %) befindet sich in der Kommune Vélizy-Villacoublay. Der Standort liegt rund 14 km von Paris entfernt und weist einen hohen räumlichen Bezug zum rund 3 km entfernten Versailles auf. Hier haben sich ca. 1.000 Unternehmen angesiedelt, die schwerpunktmäßig aus dem High-Tech-Bereich sowie der Mobilitätswirtschaft stammen. Der Büroflächenbestand wird derzeit kontinuierlich durch Neubauten sowie Refurbishments erneuert.

**Büromarkt Île-de-France und seine Teilmärkte**



Quelle: BNP Paribas

**Aktuell noch verhaltene Nachfrageentwicklung in der Region Île-de-France**

Mit einem Flächenumsatz von durchschnittlich 2,2 Mio. m<sup>2</sup> zählt der Vermietungsmarkt der Île-de-France zu den nachfragestärksten europäischen Märkten. Aktuell macht sich jedoch die insgesamt noch schwache wirtschaftliche Entwicklung weiterhin auf dem Vermietungsmarkt bemerkbar.

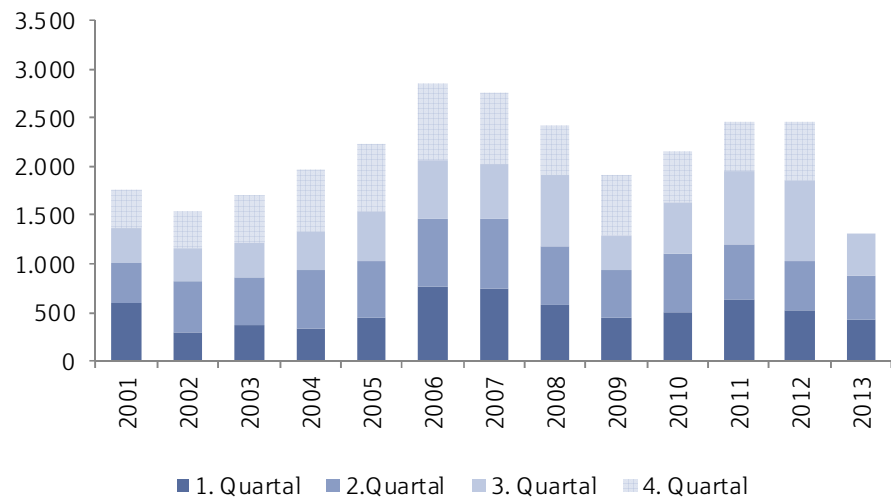
In der Region Île-de-France wurde in den ersten neun Monaten 2013 ein Flächenumsatz von 1,3 Mio. m<sup>2</sup> erzielt. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 29 %. Dieses Ergebnis kommt insofern nicht überraschend, da die Aktivitäten auf dem Vermietungsmarkt im dritten Quartal 2012, bedingt durch einige größere Transaktionen<sup>6</sup>, sehr hoch waren.

<sup>6</sup> Zu den großen Transaktionen zählen u.a. das Verteidigungsministerium (135.000 m<sup>2</sup> im 15. Arrondissement), France Télécom (70.000 m<sup>2</sup> in Châtillon), Sanofi (50.000 m<sup>2</sup> in Gentilly) sowie Thales (49.000 m<sup>2</sup> in Vélizy).

Der Rückgang des Flächenumsatzes ist insbesondere auf das Ausbleiben von Transaktionen größerer Flächen (> 5.000 m<sup>2</sup>) zurückzuführen. In diesem Segment ging er um 50 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Der Markt für kleinere Einheiten (< 5.000 m<sup>2</sup>) entwickelte sich recht robust. Hier lag der Flächenumsatz lediglich 7 % unterhalb des Vorjahresniveaus.<sup>7</sup>

Der Rückgang im großflächigen Segment ist darauf zurückzuführen, dass die Transaktion bereits vorvermieteter Neubauten, die auf die spezifischen Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten sind („tailor-made transactions“), nachgelassen hat. Diese Art von Transaktionen war insbesondere für die hohen Flächenumsätze in den Jahren 2011 und 2012 verantwortlich.<sup>8</sup> Aktuell macht der Anteil dieser Transaktionen lediglich 11 % des gesamten Flächenumsatzes aus, in den ersten drei Quartalen 2012 waren es noch 32 %. Dies zeigt, dass Unternehmen ihre Bauprojekte seit Mitte 2012 infolge der sich verschlechternden Wirtschaftsperspektiven vorübergehend aufgeschoben und stattdessen bestehende Mietverträge neuverhandelt haben.

**Flächenumsatz in der Region Île-de-France (in m<sup>2</sup>)**



Quelle: Immostat, eigene Darstellung

**Nachfrageentwicklung in den Pariser Teilmärkten recht unterschiedlich**

Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verlief seit Anfang des Jahres recht unterschiedlich. Insbesondere Paris (ohne CBD) und Péri-Défense mussten bedingt durch das Ausbleiben größerer Deals einen Rückgang des Flächenumsatzes hinnehmen. Auch in den nördlichen und südlichen Vororten fiel der Flächenumsatz geringer aus als im Vorjahreszeitraum. Im Gegensatz dazu entwickelte sich die Nachfrage im CBD relativ stabil. Der Distrikt profitierte von einigen größeren Abschlüssen. Infolge eines Rückgangs der Mieten ist dieser Standort wieder erschwinglicher geworden. In La Défense ist der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten nach einem schwachen Jahr 2012 deutlich angestiegen (+49 %). Dies ist auf ein besonders aktives drittes Quartal zurückzuführen, in dem u.a. die Anmietung von ERDF im „Tour Blanche“ (22.000 m<sup>2</sup>), der Anfang 2014 fertig gestellt wird, sowie der Vertragsabschluss der Allianz im „Easy Building“ (11.500 m<sup>2</sup>) erfolgte. Auch in Neuilly-Levallois und in Boucle Nord war eine verstärkte Aktivität auf den Vermietungsmärkten zu beobachten.

<sup>7</sup> BNP Paribas Q3 2013  
<sup>8</sup> Jones Lang LaSalle Q3 2013

**Büromarktdaten Île-de-France 2013**

	Flächen- umsatz Q1-Q3 in m <sup>2</sup>	Flächen- umsatz Q1-Q3 Δ y/y	Leer- stands- quote in %	Verfügbar- keit* an Flächen Q3 in m <sup>2</sup>	Verfügbar- keit* an Flächen Δ y/y	Im Bau befindliche Fläche Q3 in m <sup>2</sup>	Im Bau befindliche Fläche Δ y/y
Paris CBD (QCA)	224.000	0 %	5,0	603.000	+ 21 %	113.000	+146 %
Paris ohne CBD	275.000	-35 %	4,4	619.000	+18 %	117.000	+19 %
La Défense	89.000	+48 %	9,3	475.000	+31 %	116.000	-50 %
Péri Défense	88.000	-43 %	18,4	394.000	-2 %	20.000	-53 %
Neuilly/Levallois	94.000	+71 %	12,2	221.000	+6 %	88.000	+52 %
Boucle Nord	83.000	+63 %	14,8	298.000	+4 %	47.000	-35 %
Boucle Sud	133.000	-5 %	11,0	398.000	+16 %	148.000	+49 %
1ère Couronne Nord	43.000	-63 %	9,5	234.000	-19 %	34.000	-6 %
1ère Couronne Sud	52.000	-77 %	10,5	261.000	+10 %	23.000	-63 %
1ère Couronne Est	36.000	+13 %	6,5	111.000	-17 %	0	-100 %
2ème Couronne	185.000	-49 %	5,7	1.196.000	0 %	118.000	+79 %
<b>Île-de-France</b>	<b>1.302.000</b>	<b>-29 %</b>	<b>7,2</b>	<b>4.810.265</b>	<b>+7 %</b>	<b>824.178</b>	<b>-1 %</b>

Quelle: Immostat, BNP Paribas; \* innerhalb eines Jahres

**Paris: Angebot freier Flächen bis zuletzt gestiegen**

Das innerhalb eines Jahres verfügbare Angebot an Büroflächen ist in den letzten Quartalen weiter angestiegen und lag Ende des 3. Quartals bei 4,8 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Zuwachs von 7 %<sup>9</sup>. Aktuell ist eine Stabilisierung des Angebots freier Flächen zu beobachten, so dass die 5 Mio. Marke in den kommenden Quartalen nicht überschritten werden dürfte. Obwohl für 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche Baugenehmigungen vorliegen, ist ein Großteil bereits vorvermietet. Es gibt derzeit nur wenige spekulative Neubauten. Damit hat sich die Erneuerung des Flächenangebots verlangsamt. Während es sich in den ersten neun Monaten 2012 bei 34 % der Büroflächen um Neubauten oder Refurbishments handelte, liegt dieser Anteil aktuell nur noch bei 24 %. Vor diesem Hintergrund dürfte die Leerstandsquote von aktuell 7,2 % bis Jahresende nur noch leicht ansteigen.

Im Hinblick auf die Leerstandsquote in den einzelnen Teilräumen ist der Markt zweigeteilt: In Paris selbst ist die Leerstandsquote mit bis zu 5 % sehr niedrig.<sup>10</sup> In den umliegenden Regionen fällt das Angebot freier Flächen hingegen wesentlich größer aus, insbesondere im Teilmarkt West und dort vor allem in Péri-Défense und in Boucle Nord sind die Leerstandsquoten mit 18,4 bzw. 14,8 % am höchsten.

<sup>9</sup> BNP Paribas Q3 2013

<sup>10</sup> BNP Paribas Q3 2013

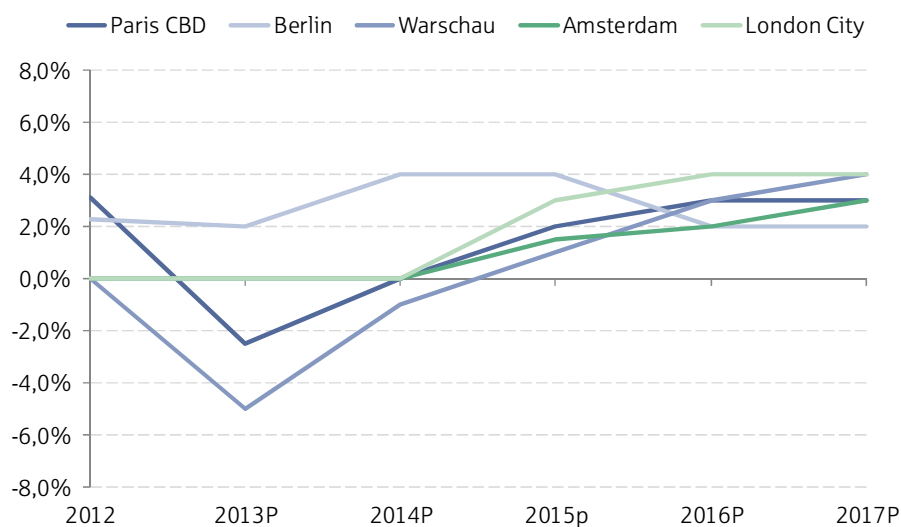
**Paris: Spitzenmieten unter Druck**

Die Spitzenmieten in der Île-de-France befinden sich aktuell weiterhin im Abwärtstrend und erreichten im diesjährigen dritten Quartal 705 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr im CBD sowie 510 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr in La Défense<sup>11</sup>. Dies ist nicht zuletzt auf die geringe Anzahl an Transaktionen im Spitzensegment zurückzuführen. Abgesehen von einigen Ausnahmen stehen die Mieten angesichts des hinreichend verfügbaren Angebots an Büroflächen sowie der anziehenden Bautätigkeit weiterhin unter Druck. In denjenigen Teilmärkten, in denen die Mieten zuletzt stark zurückgegangen sind, ist in den kommenden Monaten eine Stabilisierung zu erwarten.

**Aussicht auf steigende Spitzenmieten**

Ab 2014 ist im Zuge der weiteren konjunkturellen Erholung auch eine dynamischere Büroflächennachfrage zu erwarten, die erneut zu einem Anstieg der Spitzenmieten führen dürfte.

**Prognose der Spitzenmiete in ausgewählten europäischen Städten**



Quelle: PMA, DekaBank; eigene Darstellung

**Bedeutendste regionale Bürozentren sind Lyon, Marseille und Lille**

Neben Paris bzw. der Île-de-France gibt es vier weitere zentrale Büromärkte, die sich an den Wirtschaftsstandorten Lyon, Marseille, Lille und Toulouse befinden. Lyon ist mit einer Fläche von 5,6 Mio. m<sup>2</sup> nach der Île-de-France der zweitbedeutendste Büromarkt. Die Städte Marseille, Lille und Toulouse weisen jeweils einen Büroflächenbestand von ca. 3 bis 4 Mio. m<sup>2</sup> auf.

**Regionale Büromärkte entwickeln sich robust**

Die regionalen Büromärkte entwickeln sich derzeit trotz schwacher wirtschaftlicher Entwicklung vergleichsweise robust. Der Flächenumsatz der 16 größten Städte erreichte zur Mitte des Jahres 2013 kumuliert über 12 Monate 1,3 Mio. m<sup>2</sup>. Damit ist die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt im Vergleich zum Vorjahreswert sowie im Vergleich zum 10jährigen Durchschnitt stabil. Während sich der Flächenumsatz auf Vorjahresniveau bewegte, war die Anzahl der Transaktionen rückläufig (-15 %). Die Teilmärkte profitierten von einigen Deals im großflächigen Segment. Der Flächenumsatz sowie die Transaktionen in Bereich kleinerer Flächen waren hingegen rückläufig.

<sup>11</sup> Jones Lang LaSalle

**Angebot in regionalen Bürozentren**

Das innerhalb eines Jahres verfügbare Angebot an Büroflächen lag Mitte des Jahres 2013 rund 3 % über dem Vorjahreswert und umfasst rund 2,4 Mio. m<sup>2</sup> Fläche. Die Absorptionsfähigkeit des Marktes ist weiterhin begrenzt, so dass in den kommenden Quartalen nicht von einem Rückgang der Leerstandsquote auszugehen ist.

**Büromarktdaten ausgewählter Regionalzentren – 1. Halbjahr 2013**

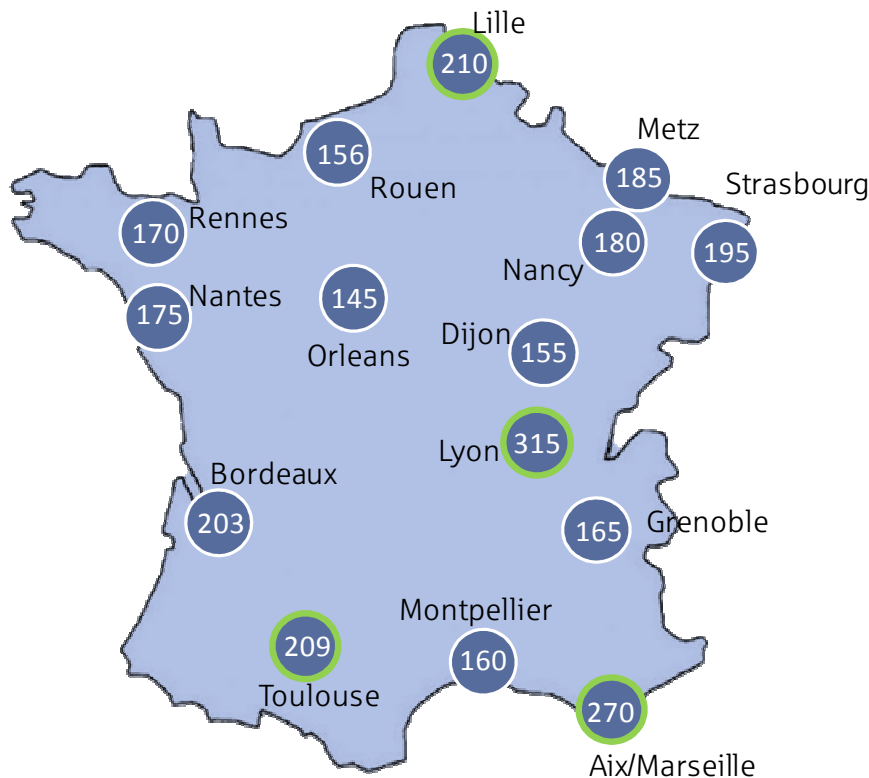
	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Flächenumsatz Δ y/y	Leerstandsquote in %	Verfügbarkeit* an Flächen in m <sup>2</sup>	Verfügbarkeit* an Flächen Δ y/y	Im Bau befindliche Fläche in m <sup>2</sup>	Erteilte Baugenehmigungen in m <sup>2</sup>
Lyon	153.800	+67%	5,8 %	398.500	-4 %	92.200	186.400
Lille	61.600	+9 %	n. v.	253.800	-2 %	43.200	44.800
Marseille	45.1000	-22 %	n. v.	249.500	+18 %	38.300	182.700
Toulouse	44.300	-26 %	5,9 %	237.300	-3 %	24.800	86.400

Quelle: BNP Paribas; \* innerhalb eines Jahres

**Stabile Mieten in regionalen Bürozentren**

Die Spitzenmieten in den Regionalzentren entwickelten sich seit Anfang des Jahres insgesamt stabil. Eigentümer müssen jedoch verstärkt zusätzliche Incentives schaffen wie z.B. die Erhöhung der mietfreien Zeiten. Die höchsten Mieten werden erwartungsgemäß in Lyon mit 315 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr, gefolgt von Marseille (270 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr), Lille (210 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr) und Toulouse (209 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr) erzielt.

**Spitzenmieten in den Regionalzentren (EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)**



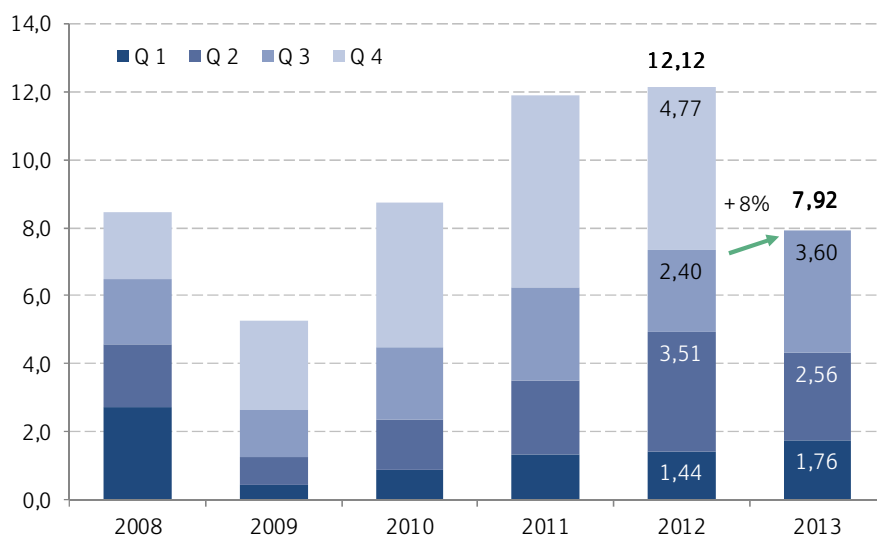
Quelle: BNP Paribas; eigene Darstellung

**Paris: Weiterer Anstieg des Investitionsvolumens**

In den ersten neun Monaten wurden 12,9 Mrd. EUR in französische Gewerbeimmobilien investiert. Büroimmobilien waren mit 8,2 Mrd. EUR bzw. einem Anteil von 57,4 % die mit Abstand begehrteste Nutzungsart. Mit 7,9 Mrd. EUR (96 %) konzentriert sich nahezu das gesamte Investitionsvolumen auf die Île-de-France. Die Region Paris ist mit einem durchschnittlichen Investitionsvolumen von 10 Mrd. Euro pro Jahr die zweitattraktivste Region in Europa nach London. Die Liquidität und Reife des Marktes ziehen kontinuierlich Investoren an, die nach neuen Investitionschancen suchen.

In den ersten drei Quartalen 2013 ist das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8 % angestiegen. Französische Investoren dominieren nach wie vor den Investmentmarkt. Im dritten Quartal 2013 lag ihr Anteil bei 73 %. Die ausländischen Transaktionen stammten insbesondere aus Deutschland, den USA, Korea und Großbritannien. Die Spitzenrenditen entwickeln sich – trotz des leichten Anstiegs der Renditen für französische Staatsanleihen seit Anfang 2013 – in allen Teilmärkten stabil. Im CBD liegen die Spitzenrenditen derzeit unverändert bei 4,5 %<sup>12</sup> und erreichen in den Vororten bis zu 6,5 %<sup>13</sup>. In den führenden Regionalzentren liegen die Renditen zwischen 5,7 % (Lyon) und 6,2 % (Toulouse).

**Investitionsvolumen im Bürosektor – Île-de-France (in Mrd. EUR)**



Quelle: Immostat; eigene Darstellung

Kurzfristiger Ausblick	
Angebot	↗
Nachfrage	→
Leerstand	↗
Spitzenmiete	→
Investitionsvolumen	↗
Spitzenrenditen	→

Die vorübergehende Schwächephase auf dem Bürovermietungsmarkt dürfte sich bis Ende des Jahres weiter fortsetzen. Der Flächenumsatz wird somit geringer ausfallen als im Vorjahr. Dies ist auf das schwache BIP-Wachstum (2013: 0,2 %) und den weiteren Anstieg der Arbeitslosenquote zurückzuführen. Seit Mitte des Jahres ist jedoch eine Verbesserung sowohl der globalen als auch der nationalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu beobachten. Angesichts des für 2014 erwarteten Wirtschaftswachstums von 1,0 % dürften die Vermietungsmärkte ab Mitte des nächsten Jahres allmählich wieder eine Belebung erfahren.

<sup>12</sup> Bei einigen besonders begehrten Top-Objekten sind die Spitzenrenditen zuletzt auf 4,25 % gesunken.

<sup>13</sup> Jones Lang LaSalle Q3 2013



Obwohl infolge des Mietrückgangs verstärkt neue Büroobjekte vermietet werden konnten, die z.T. seit mehreren Jahren leer standen, bleibt das Angebot verfügbarer Flächen – insbesondere in den Vororten von Paris – hoch. Durch die erwarteten Fertigstellungen u.a. in La Défense sowie insbesondere im Boucle Sud dürften hier die Leerstandsquoten zunächst weiter ansteigen. Auch in den Regionalzentren sind angesichts der hohen Verfügbarkeit an freien Flächen sowie der weiteren Bautätigkeit leichte Mietrückgänge zu erwarten.

Die Investorennachfrage nach Büroobjekten insbesondere in Paris dürfte bis Jahresende unverändert hoch bleiben. Der ab 2014 erwartete Anstieg der Mieten sowie die im nächsten Jahr einsetzende Stabilisierung und das anschließend erwartete Wachstum der Kapitalwerte dürften hier in den kommenden Jahren gute Ertragsperspektiven bieten. In den Regionalzentren ist für die Folgejahre mit einem leichten Anstieg der Spitzenrenditen zu rechnen.

## Einzelhandelsmarkt

**Frankreich zählt zu den bedeutendsten Einzelhandelsmärkten Europas**

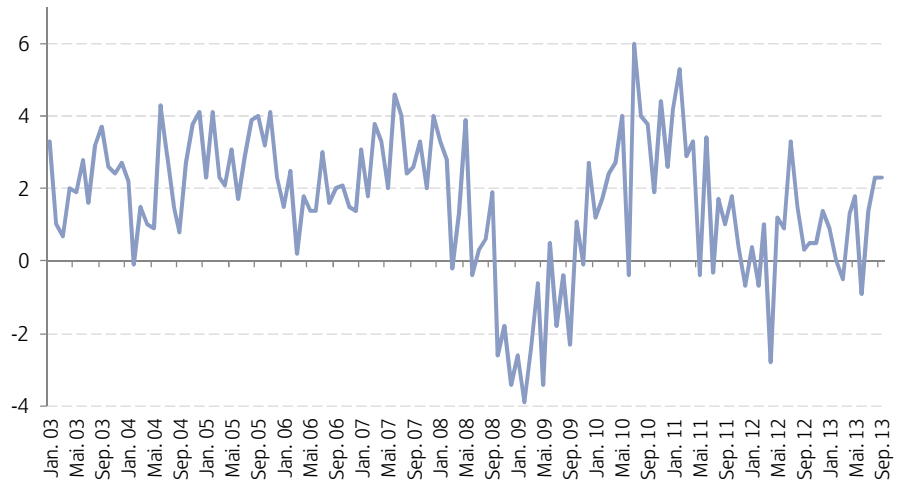
Frankreich zählt mit einem jährlichen Einzelhandelsumsatz von bis zu 500 Mrd. EUR zu den größten Einzelhandelsmärkten Europas. Auch im Hinblick auf die Bevölkerungszahl ist das Land mit fast 64 Mio. potenziellen Kunden nach Deutschland der zweibedeutendste europäische Markt und profitiert auch in Zukunft von einem nachhaltigen Bevölkerungswachstum. Zudem zieht Frankreich mit rund 83 Mio. Ankünften ausländischer Touristen<sup>14</sup> als führendes Reiseziel der Welt eine große Vielfalt an Konsumenten an, die z.T. über eine hohe Kaufkraft verfügen. Darüber hinaus stammen einige namhafte Einzelhandelsunternehmen (insbesondere des Lebensmittelsektors und im Luxusmarkensegment) aus Frankreich.

**Einzelhandelsumsätze - leichtes Wachstum auf niedrigem Niveau**

Nach einem Einbruch der Einzelhandelsumsätze infolge der Wirtschaftskrise 2009 sorgte der starke Binnenkonsum schnell für eine Stabilisierung. In den beiden Folgejahren entwickelten sich die Einzelhandelsumsätze angesichts der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Jahreswachstumsraten von 2 bis 3 % sehr dynamisch. Trotz wenig attraktiver Fundamentaldaten sind die Einzelhandelsumsätze seit 2012 weiterhin leicht gestiegen, wenn auch mit einer vergleichsweise geringen Dynamik. Sparmaßnahmen der Regierung, höhere Steuern sowie der anhaltende Anstieg der Arbeitslosigkeit sorgten bei den Verbrauchern für eine zurückhaltende Konsumneigung. Im September 2013 fiel der Zuwachs der realen Einzelhandelsumsätze (ohne Kfz) im Vorjahresvergleich mit 2,3 % wieder etwas positiver aus.

<sup>14</sup> World Tourism Organization (UNWTO) 2013

**Reale Einzelhandelsumsätze\***  
(Veränderung in %, yoy)



Quelle: Eurostat, Bloomberg; eigene Darstellung \*ohne Kfz

**Angebotsstruktur**

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt umfasst rund 200.000 Geschäfte mit einem Flächenbestand von 78,1 Mio. m<sup>2</sup>. Der Großteil der Einzelhandelsgeschäfte ist in den Haupteinkaufsstraßen der Städte verortet.

Es existieren 671 Shopping Center mit einem Flächenbestand von mehr als 15 Mio. m<sup>2</sup>. Mit rund 230 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner liegt die Shopping Center-Dichte etwas unterhalb des europäischen Durchschnitts (287 m<sup>2</sup> je 1.000 EW)<sup>15</sup>. Rund die Hälfte der Shopping Center gehört zur mittleren Größenklasse (15.000 – 40.000 m<sup>2</sup>). Zudem wurden 70 % der Shopping Center vor 1990 errichtet und sind damit vergleichsweise alt. Auch sechs der acht größten Shopping Center in Frankreich stammen aus der Zeit vor 1990. Aus der Überalterung des Shopping Center Bestandes ergibt sich ein großes Refurbishmentpotenzial.

**Größte Shopping Center**

Name	Stadt	Fläche* (m <sup>2</sup> )	Eröffnung
<b>Belle Epine</b>	Thiais (Region Paris)	141.000	1971
<b>Créteil Soleil</b>	Créteil (Region Paris)	125.500	1974
<b>Les Quatre Temps</b>	Puteaux/ La Défense (Reg. Paris)	123.000	1981
<b>Grand Littoral</b>	Marseille	116.000	1996
<b>La Part-Dieu</b>	Lyon	110.000	1975
<b>Rosny 2</b>	Rosny-sous-Bois (Region Paris)	108.000	1973
<b>Mondeville 2</b>	Caen	108.000	1995
<b>Parly 2</b>	Le Chesnay (Region Paris)	107.000	1969

Quelle: Cushman & Wakefield, \*Bruttomietfläche

Mit einem Flächenbestand von 400.000 m<sup>2</sup> zählt Frankreich zu den führenden Märkten im Bereich von Factory Outlet Centern. Der Großteil befindet sich im Norden des Landes und wurde Mitte der 80er bis Ende der 90er Jahre erbaut. In der letzten Dekade wurden viele Center erweitert oder neu gebaut mit deutlichen Fortschritten im Hinblick auf Angebot und Architektur.

<sup>15</sup> DTZ Research Q3 2013

**Hohe Nachfrage nach 1a Lagen in Großstädten**

Infolge der stabilen Entwicklung der Einzelhandelsumsätze bleibt der französische Markt auch weiterhin für internationale Einzelhandelsunternehmen, die neu in den französischen Markt einsteigen oder expandieren wollen, attraktiv. Nationale und internationale Filialisten sind gegenwärtig die wichtigsten Nachfragegruppen nach Einzelhandelsflächen. Diese bevorzugen die 1a-Lagen in den französischen Großstädten.

**Einzelhandelsstandorte**

Paris weist unter den französischen Großstädten (>200.000 Einwohner) mit einem Kaufkraftindex von 126,4 die mit Abstand höchste Kaufkraft auf. Bordeaux, Lille und Nizza führen hingegen die Liste der Städte mit dem höchsten Pro-Kopf-Umsatz an. Lille verfügt zudem noch vor Paris über den höchsten Kaufkraftzufluss (Zentralitätskennziffer). Die genauere Betrachtung einzelner Pariser Arrondissements zeigt jedoch die deutliche Dominanz von Paris. Vor allem in den innerstädtischen Bezirken ergeben sich weit überdurchschnittliche Werte bei den Kennziffern.

**Einzelhandelskennziffern 2011\* (Frankreich =100)**

Stadt	Kaufkraftindex	Umsatzkennziffer	Zentralität
Paris	126,4	133,3	145,8
Marseille	96,0	101,2	98,9
Lyon	110,6	116,6	93,3
Toulouse	104,5	99,5	95,2
Nizza	103,1	140,8	136,5
Nantes	107,4	102,8	95,7
Straßburg	102,1	121,9	119,4
Montpellier	98,9	100,4	101,6
Bordeaux	107,9	151,1	140,1
Lille	98,9	147,9	149,5
Rennes	106,5	108,4	101,8

Quelle: MB Research, DekaBank; Städte ab 200.000 Einwohnern

**Paris – einer der führenden Einzelhandelsstandorte in Europa**

Paris ist innerhalb Europas der zweitbegehrteste Standort für internationale Einzelhändler nach London. Im Einzugsgebiet der Hauptstadt wohnen über 12 Mio. Menschen bzw. rund ein Fünftel der Bevölkerung des Landes. Auch die Tatsache, dass Paris das weltweit begehrteste Reiseziel ist, wirkt sich positiv auf den Einzelhandelsstandort aus.

Die Pariser Haupteinkaufsstraßen sind räumlich um vier zentrale „shopping hubs“ herum konzentriert:

**Pariser Teilmärkte**

- ◆ **Champs-Élysées:** Als Teil des berühmten goldenen Dreiecks (Avenue des Champs-Élysées, Avenue George V und Avenue Montaigne), wo sich sowohl Luxusmarken als auch Flagship-Stores großer, international agierender Filialisten angesiedelt haben, verfügen die Champs-Élysées über rund 100 Mio. Besucher pro Jahr, ein Viertel davon sind Ausländer. Auf den Champs-Élysées wurde mit 18.000 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr eine neue Rekordmiete erzielt. Damit ist sie derzeit mit Abstand die teuerste Einkaufslage Europas.

- ◆ **Saint-Lazare / Opéra, Madeleine:** Das Gebiet rund um die beiden großen Kaufhäuser „Galeries Lafayette“ und „Le Printemps“ weist - gemessen an der Verkaufsfläche sowie den Einzelhandelsumsätzen - die höchste Einzelhandelsdichte Europas auf. Der Umsatz liegt hier bei rund 2,5 Mrd. EUR pro Jahr. Den beiden Kaufhäusern, die 60 % des dieses Umsatzes erwirtschaften, gelingt es, fünfmal so viele Besucher wie das Louvre (8 Mio.) oder der Eiffelturm (7 Mio.) anzulocken.<sup>16</sup>
- ◆ **Rivoli / Les Halles:** Das Gebiet erstreckt sich vom Rathaus bis zu dem 1979 eröffneten Shopping Center „Forum des Halles“ (Verkaufsfläche: 57.000 m<sup>2</sup>), das aktuell einem Refurbishment unterzogen wird. Das Projekt wird 2016 fertiggestellt und gilt als eines der ambitioniertesten Immobilienprojekte der letzten Jahre. Auf der Rue de Rivoli haben sich ebenfalls zahlreiche nationale und internationale Filialisten angesiedelt.
- ◆ **Saint-Germain-des-Prés / Montparnasse:** Das Gebiet, das sich von Saint-Germain-des-Prés bis zum Montparnasse Turm erstreckt, zieht jährlich 1 Mio. Besucher an. Auf dem Boulevard Saint-Germain hat u.a. kürzlich Ralph Lauren seinen größten Pariser Flagship Store eröffnet.

Im Umland von Paris existieren zudem rund 140 Shopping Center. Erst kürzlich sind einige neue Center eröffnet worden (u.a. „Aéroville“ (80.000 m<sup>2</sup>), „Beaugrenelle“ (50.000 m<sup>2</sup>)). Zukünftig wird sich das Angebot an Shopping Center-Fläche im Großraum Paris noch weiter erhöhen.

### Bedeutende regionale Teilmärkte

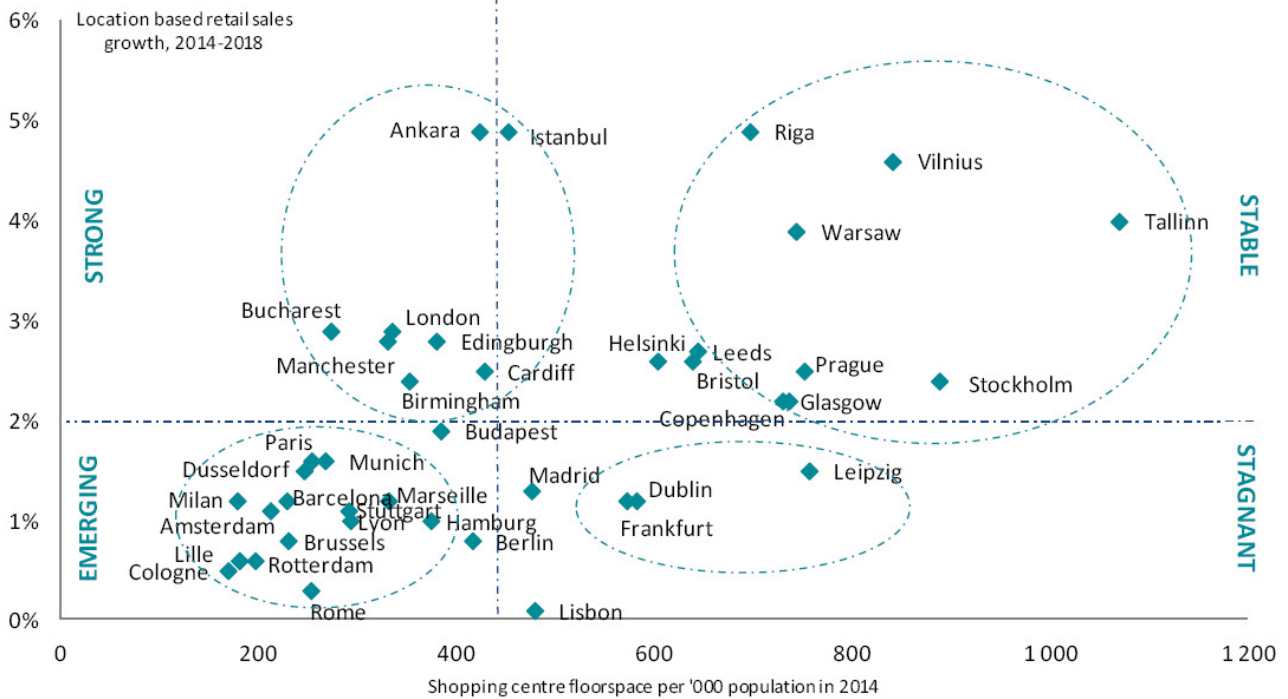
Neben der Hauptstadtregion haben sich auch in anderen französischen Großstädten sowie Tourismusstandorten bedeutende Einzelhandelsmärkte herausgebildet. Die wichtigsten Teilmärkte werden im Folgenden kurz dargestellt:

- ◆ **Lyon:** Mit einer Bevölkerung von rund 1,6 Mio. ist der Verdichtungsraum Lyon der fünftgrößte nach Paris. Die Region gehört zu den wirtschaftlich prosperierenden Regionen Frankreichs. Lyon gilt zudem als kulinarische Hauptstadt des Landes. Die Haupteinkaufslage Lyons befindet sich auf der Halbinsel Presqu'île. Im Carré d'Or haben sich über 70 Luxusläden angesiedelt, darunter Dior und Hermès. In der Rue de la République befinden sich zahlreiche nationale und internationale Filialisten. Die Spitzenmiete liegt hier bei 2,200 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr. Lyon beherbergt mit „La Part-Dieu“ zudem das zweigrößte Shopping Center des Landes. Im Großraum existieren darüber hinaus 13 weitere Center, darunter das Shopping und Freizeit Center „Confluence“ mit einer Ladenfläche von 53.000 m<sup>2</sup>, das 2012 als Teil des Vorhabens, die Innenstadt Lyons zu erweitern, eröffnet wurde.

<sup>16</sup> Jones Lang LaSalle 2013

- ◆ **Marseille:** Im Großraum Marseille leben über 1,5 Mio. Einwohner. Die Stadt ist eine der größten französischen Städte am Mittelmeer. Wie die Einzelhandelskennziffern zeigen, ist die Region nicht besonders wohlhabend. Eine Konkurrenz für den Einzelhandelsstandort stellt vor allem der reichere Ort Aix-en-Provence dar. Die 1a-Innenstadtlage für Einzelhandelsflächen befindet sich in Hafennähe. In der Rue Saint Ferréol sowie der Rue de Rome haben zahlreiche nationale und internationale Einzelhandelsketten ihren Sitz. Erstere ist mit 2.000 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr die teuerste Einkaufslage der Stadt. Außerhalb des Stadtzentrums befindet sich mit „Grand Littoral“ das viertgrößte Shopping Center des Landes. Zur Stärkung der Innenstadt und Verbesserung des Images der Stadt wurde vor einigen Jahren ein Revitalisierungsprojekt ins Leben gerufen: Entlang der Rue de la République werden bestehende Läden, die z.T. einen hohen Leerstand aufweisen, in Phasen modernisiert. In den fertig gestellten Abschnitten konnten bereits neue Filialisten akquiriert werden. Darüber hinaus befinden sich einige kleinere Shopping Center im Bau, die vorwiegend 2014 fertig gestellt werden sollen. Mit diesen Vorhaben wird das Angebot an Einzelhandelsflächen in Marseille deutlich erweitert und aufgewertet.
- ◆ **Lille:** Im Verdichtungsraum Lille im Norden Frankreichs, nahe der belgischen Grenze (3 km), leben rund 1 Mio. Menschen. Durch die räumliche Nähe zu den größeren europäischen Entscheidungszentren Brüssel, London und Amsterdam sowie die Anbindung an das Hochgeschwindigkeitsnetz der europäischen Eisenbahnen liegt Lille innerhalb einer der wohlhabendsten Regionen Europas. Die besten Einzelhandelslagen sind rund um den Place du Général de Gaulle zu finden. Die Spitzenmieten werden südlich des Platzes in der Rue de Béthude erzielt (2.200 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr). Neben dem größten Shopping Center „Euralille“ (67.000 m<sup>2</sup>) befinden sich in der Innenstadt noch drei weitere kleinere Center. Zudem existieren im Einzugsgebiet noch 11 weitere kleine bis mittelgroße Shopping Center. Mit dem Lillenum wird am Stadtrand ein weiteres größeres Center gebaut, das voraussichtlich 2016 fertig gestellt werden soll. Auch im nahegelegenen Tourcoing ist ein neues Shopping Center geplant (Promenade de Flandre).

**Shopping Center-Fläche je 1.000 Einwohner 2014 sowie Wachstum des Einzelhandelsumsatzes (2014-2018) in europäischen Großstädten**



\*Wachstum des Einzelhandelsumsatzes für Ankara, Istanbul, Riga, Vilnius, Tallinn und Bukarest auf Landesebene  
Quelle: DTZ Research, Oxford Economics

**Weiteres Marktpotenzial im Bereich Shopping Center**

Eine Gegenüberstellung der Shopping Center-Fläche je 1.000 Einwohner und des in den kommenden Jahren erwarteten Wachstums der Einzelhandelsumsätze zeigt, dass die französischen Städte Paris, Marseille, Lyon und Lille im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten eine unterdurchschnittliche Shopping Center-Dichte aufweisen. Da diesen Städten in den kommenden Jahren ein weiteres, wenn auch geringes Wachstum der Einzelhandelsumsätze prognostiziert wird, lassen sich diese als „emerging markets“ eingruppiieren. Die Städte zählen zwar nicht zu den zukünftigen „Hotspots“ wie London oder Manchester. Dennoch lassen diese Prognosen auf ein weiteres Marktpotenzial schließen.

Hierbei gilt jedoch zu bedenken, dass die unterdurchschnittliche Shopping Center-Dichte auch darauf zurück geführt werden kann, dass sich die Center oftmals direkt außerhalb der Stadtgrenzen befinden, wie dies in Paris der Fall ist.

**Steigende Mieten in Paris – Stabilität in den Regionalstädten**

Die hohe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen hat insbesondere in Paris aufgrund des ausgeprägten Nachfrageüberhangs innerhalb des letzten Jahres zu einer steigenden Spitzenmiete geführt (+38,5 %). In den führenden Regionalstädten blieben die Spitzenmieten in den letzten zwölf Monaten stabil. An den Sekundärstandorten, insbesondere in kleineren bis mittelgroßen Städten, hat der Leerstand hingegen zugenommen, so dass hier mit stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Mieten zu rechnen ist.



Ladenmieten in 1a-Lage (EUR/m <sup>2</sup> /Jahr) Q3 2013	Stadt Ladenmieten in 1a-Lage	Spitzenmiete	Δ 1 Jahr in %	5 Jahre CAGR* %
	Paris	18.000	+38,5	+11,4
	Lyon	2.200	0,0	+1,9
	Marseille	2.000	0,0	+2,1
	Bordeaux	2.200	0,0	+1,9
	Straßburg	2.000	0,0	0,0
	Lille	2.200	0,0	0,0
	Toulouse	2.200	0,0	+1,9
	Nizza	2.200	0,0	+1,9
	<b>Fachmarktzentren</b>			
	Île-de-France	180	0,0	-1.1
	<b>Shopping Center</b>			
	Île-de-France	2.000	0,0	0,0

Quelle: Cushman & Wakefield, eigene Darstellung \*Compound Annual Growth Rate

#### Angebotsknappheit lässt Investitionsvolumen sinken

In den ersten neun Monaten 2013 betrug das Investitionsvolumen im Einzelhandelssektor 1,5 Mrd. EUR. Dies entspricht einem Anteil von 11,6 % am gesamten gewerblichen Investitionsvolumen. Damit wurde der Vorjahreswert um 18 % unterschritten. Der Rückgang ist einerseits auf das eingeschränkte Angebot an Premiumobjekten bei weiterhin hoher Nachfrage zurückzuführen. Andererseits ist dies durch das Ausbleiben größerer Deals wie die im letzten Jahr realisierte Akquisition mehrerer Objekte an der Avenue des Champs-Élysées durch einen Fonds aus Katar im Wert von 500 Mio. Euro zu erklären. Das Investitionsvolumen teilte sich etwa je zur Hälfte auf die Île-de-France und die Regionen auf. Investoren bevorzugten nach wie vor insbesondere Top-Einzelhandelsflächen in 1a-Innenstadtlagen in Paris sowie in den führenden Regionalstädten. Hier spiegelt sich die Risikoaversion der Käufer wider, die derzeit vor allem auf der Suche nach Toplagen und Topobjekten sind.

#### Spitzenrenditen zuletzt stabil

Die Spitzenrenditen sind im dritten Quartal 2013 gegenüber dem Vorquartal an den führenden Einzelhandelsstandorten sowie über die verschiedenen Teilssegmente hinweg stabil geblieben. Über die letzten zwölf Monate betrachtet, sind sie jedoch insbesondere in den 1a-Einzelhandelslagen von Paris, aber auch in einigen weiteren Regionalstädten leicht gesunken. In Paris lag der Rückgang bei 50 Basispunkten. Mit einer Rendite von 3,75 % ist damit ein 10-Jahres-Tief erreicht. Die Spitzenrenditen für Shopping Center in der Region Île-de-France blieben hingegen unverändert. Bei Fachmarktzentren (Retail Parks) ist hingegen im Jahresverlauf ein leichter Anstieg der Renditen zu beobachten.

**Spitzenrenditen Einzelhandel (Netto, in %)**

Stadt	Q3 2013	Q2 2013	Q3 2012	Höchstwert	10-Jahres Tief
<b>Läden in 1a-Lage</b>					
Paris	3,75	3,75	4,25	6,50	3,75
Lyon	5,00	5,00	5,25	6,75	4,75
Marseille	5,25	5,25	5,25	6,75	4,75
Bordeaux	5,25	5,25	5,25	7,00	4,75
Straßburg	5,00	5,00	5,25	6,50	5,00
Lille	5,00	5,00	5,25	7,25	4,75
Toulouse	5,50	5,50	5,75	7,00	4,75
Nizza	5,50	5,50	5,75	6,75	4,75
<b>Fachmarktzentren</b>					
Île-de-France	6,25	6,25	6,00	8,00	5,00
<b>Shopping Center</b>					
Île-de-France	5,00	5,00	5,00	5,75	4,00

Quelle: Cushman & Wakefield, eigene Darstellung

**Kurzfristiger Ausblick**

- Angebot ↗
- Nachfrage ↗
- Leerstand →
- Spitzenmiete ↗
- Investitionsvolumen ↗
- Spitzenrenditen →

Angesichts der sich verbessernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dürfte sich in den kommenden Monaten auch die Kaufkraft der privaten Haushalte erhöhen. Trotz hoher Arbeitslosigkeit und der vergleichsweise hohen Steuern wirken sich die niedrige Inflationsrate und ein Rückgang der Sparquote positiv auf den privaten Konsum aus. Weitere Wachstumspotenziale für den Einzelhandelsstandort Frankreich ergeben sich zudem aus dem positiven Bevölkerungswachstum sowie dem erwarteten Anstieg der Touristenzahlen. In den kommenden Jahren ist daher weiterhin mit leicht steigenden Einzelhandelsumsätzen zu rechnen. Dies lässt zusammen mit dem im europäischen Vergleich leicht unterdurchschnittlichen Besatz an Shopping Centern auf weiteres Marktpotenzial in diesem Segment schließen.

Auf dem Investmentmarkt dürfte kurzfristig trotz starker Investorennachfrage die Knappheit an Top-Objekten den Anstieg des Investitionsvolumens bremsen. Im Zuge der wirtschaftlichen Stabilisierung des Landes ist mittelfristig aufgrund der Renditechancen auch mit einer steigenden Nachfrage nach Nebenlagen sowie Sekundärstandorten zu rechnen.

**Logistikmarkt**

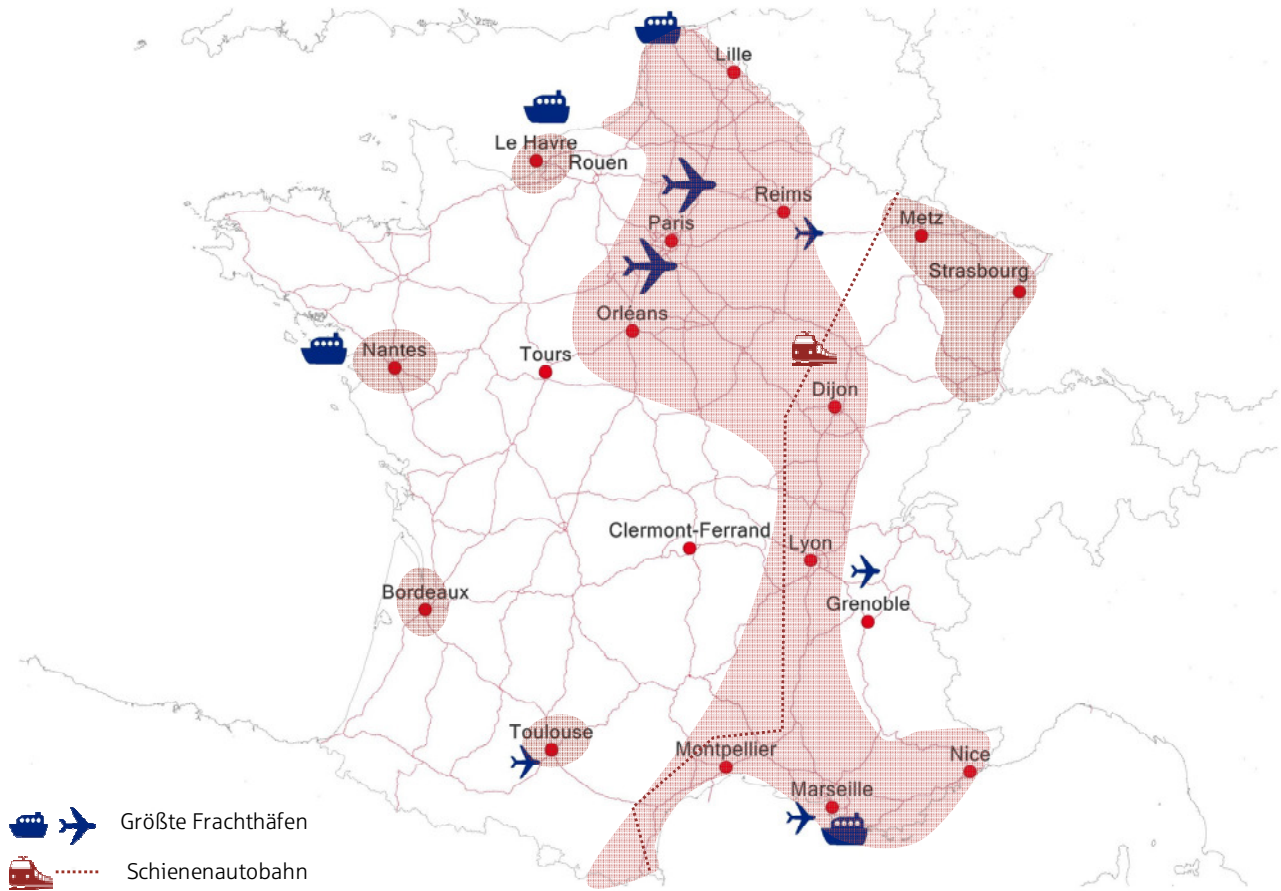
**Bedeutender Logistikstandort in Europa**

Frankreich zählt aufgrund seiner wirtschaftlichen Bedeutung, der zentralen Lage sowie der guten Transportinfrastruktur zu den wichtigsten europäischen Logistikmärkten.

**Logistikinfrastruktur**

Das Verkehrsnetz Frankreichs ist stark zentralisiert. In der Vergangenheit wurde in erster Linie das auf Paris zulaufende Autobahnnetz ausgebaut. Dadurch ist die Nord-Süd-Verbindung gut erschlossen. Nach und nach werden auch Querverbindungen zwischen den einzelnen Großräumen geschaffen. In der Mitte und im Süden des Landes sind die Ost-West-Verbindungen noch nicht ausreichend vorhanden.

**Logistikregionen Frankreich**



Quelle: eigene Darstellung

Auch der Schienenverkehr ist durch die Ausrichtung des Schienennetzes auf den Großraum Paris geprägt. Der Personenverkehr ist dabei wichtiger als der Güterverkehr, dies hängt mit dem Einsatz des Hochgeschwindigkeitszuges Train à grande vitesse (TGV) seit 1981 zusammen. 2012 wurden insgesamt 2,2 Mrd. t Fracht auf Frankreichs Straßen, Schienen und Binnenwasserstraßen transportiert<sup>17</sup>. Dabei kommt dem Straßengüterverkehr mit einem Anteil von rund 93 % die höchste Bedeutung zu, der Schienenverkehr und die Binnenschifffahrt fallen hingegen mit 4 % bzw. 3 % kaum ins Gewicht.

Der Luftverkehr ist ebenfalls stark zentralisiert: Die beiden Flughäfen der Hauptstadt (Charles de Gaulle und Orly) fertigten 2012 zusammen 88,8 Mio. Passagiere ab. Charles de Gaulle ist der zweitgrößte Flughafen Europas – sowohl hinsichtlich des Passagier- als auch des Frachtaufkommens. Von dort wird praktisch der gesamte Langstrecken- und Frachtverkehr Frankreichs (Luftfrachtaufkommen 2012: 1,5 Mio. t von 1,8 Mio. t landesweit) abgewickelt.<sup>18</sup> Die größten Passagierflughäfen außerhalb von Paris befinden sich in Nizza (11,2 Mio. Passagiere), Lyon (8,4 Mio.) und Marseille (8,3 Mio.).<sup>19</sup>

<sup>17</sup> EUROSTAT

<sup>18</sup> EUROSTAT

<sup>19</sup> Union des Aéroports Français

## Räumliche Konzentration von Logistikflächen

Die **Île-de-France** ist nicht zuletzt aufgrund des zentralisierten Verkehrsnetzes und der immensen Industrie- und Bevölkerungsdichte sowie dem daraus resultierenden Versorgungsbedarf die führende Logistikregion Frankreichs. Sie verfügt über einen modernen Logistikbestand von etwa 8,1 Mio. m<sup>2</sup>. Die Region **Lyon** hat sich mit rund 3,6 Mio. m<sup>2</sup> Flächenbestand zum zweitbedeutendsten Logistikstandort entwickelt. In strategisch günstiger Lage am Zusammenfluss von Rhône und Saône ist Lyon seit langem ein wichtiger Handelsplatz und Verkehrsknotenpunkt. Die Region rund um Lyon ist zugleich einer der bedeutendsten Industriestandorte des Landes (u.a. Chemie, Pharmazie, Biotechnologie, Textilwirtschaft, Metallurgie). Auch die Hafenstadt **Marseille** ist mit 1,9 Mio. m<sup>2</sup> modernem Logistikbestand ein wichtiger Standort. Darüber hinaus zählen auch die Altindustrieregion Nord-Pas de Calais mit **Lille** im Norden sowie **Orléans** im Süden von Paris, zu den Logistikstandorten, die innerhalb des zentralen Logistik-Korridors des Landes liegen, welcher sich von Norden nach Süden erstreckt (siehe Karte). In Lille hat sich, auf der Basis der Textilindustrie-Tradition der Versandhandel zu einem zentralen Standortfaktor entwickelt. Im Großraum existieren mehr als 2,1 Mio. m<sup>2</sup> Flächen und diverse multimodale Plattformen.

Weitere Logistikstandorte im Binnenland sind die an Deutschland angrenzenden und verkehrsmäßig gut angebundenen Industrieregionen Elsass und Lothringen mit den Städten **Straßburg** und **Metz**. Auch die an der Atlantikküste gelegenen Häfen **Le Havre** und **Nantes St. Nazaire** übernehmen wichtige Funktionen für den Logistikstandort Frankreich. Le Havre verfügt über den größten Containerhafen des Landes und zugleich über einen Lagerflächenbestand von 1,2 Mio. m<sup>2</sup>. Chancen für den Logistikstandort Frankreich werden auch in dem geplanten Seine-Nord Europe Kanal gesehen. Das Infrastrukturprojekt soll voraussichtlich 2016 fertiggestellt werden. Der 106 km lange Kanal wird Le Havre, Rouen und Paris – die drei Häfen der sog. Seine-Achse – an die Seehäfen Dünkirchen, Antwerpen und Rotterdam sowie das belgische, niederländische und deutsche Wasserstraßennetz anschließen. Neben einer Zunahme des internationalen Schiffsverkehrs wird die Ansiedlung neuer Logistikzentren entlang des Kanals erhofft.

Eckdaten der Logistikstandorte*	Flächenumsatz				Flächenangebot (m <sup>2</sup> )			
	Q1 bis Q3 2012		Q1 bis Q3 2013		Aktuelles Angebot		Zukünftiges Angebot	
	Grade A	Sonstige	Grade A	Sonstige	Grade A	Sonstige	Bautätigkeit	Baugenehmigungen
Aix/Marseille	129.000	6.000	146.000	-	91.000	23.000	-	165.000
Anncy	12.000	-	-	-	-	13.000	-	-
Bordeaux	62.000	27.000	32.000	27.000	6.000	155.000	-	86.000
Clermont-Ferrand	-	-	-	-	-	20.000	-	-
Dijon	59.000	-	26.000	-	63.000	24.000	-	-
Grenoble	-	-	-	-	-	-	-	-
Lille	60.000	11.000	135.000	-	67.000	75.000	-	208.000
Lyon	233.000	35.000	136.000	34.000	175.000	276.000	-	64.000
Metz	-	-	32.000	20.000	62.000	16.000	-	-
Montpellier	-	7.000	-	-	-	-	-	-
Mulhouse	-	17.000	-	-	5.000	149.000	-	-
Nancy	-	-	6.000	-	46.000	22.000	-	-
Nantes	12.000	-	30.000	-	6.000	29.000	-	-
Nice/Sophia	-	-	-	-	-	9.000	-	-
Orléans	19.000	20.000	30.000	-	24.000	66.000	-	-
Île-de-France	268.000	202.000	94.000	262.000	826.000	648.000	-	746.000
Rennes	-	-	-	27.000	-	53.000	-	-
Rouen	16.000	15.000	25.000	-	7.000	6.000	-	90.000
Strasbourg	21.000	22.000	18.000	-	56.000	101.000	-	-
Toulouse	-	10.000	13.000	-	6.000	37.000	-	53.000

Quelle: BNP Paribas Real Estate, \*>5.000 m<sup>2</sup> Fläche

### Anzeichen einer Erholung trotz aktuell noch schwacher Nachfrageentwicklung

Die Nachfrage nach Logistikflächen ging 2012 nach einem sehr erfolgreichen Jahr 2011 um 36 % zurück und lag 25 % unterhalb des langjährigen Durchschnitts. Insgesamt wurden 1,63 Mio. m<sup>2</sup> Logistikfläche landesweit umgesetzt. Auch in den ersten neun Monaten 2013 setzte sich der Nachfragerückgang weiter fort. Der Flächenumsatz betrug 1,095 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 13 %. Nach einem schwachen ersten Halbjahr sind jedoch erste Anzeichen einer Erholung zu beobachten. Im dritten Quartal war eine verstärkte Nachfrage seitens der Logistikdienstleister, die als Benchmark für die Branche gelten, zu beobachten.

Die schwache Nachfrageentwicklung seit 2012 ist auf die stark abwartende Haltung der Unternehmen gegenüber Neuanmietungen aufgrund der Unsicherheiten über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen.

Die Logistikbranche muss sich darüber hinaus vor dem Hintergrund des Anstiegs des e-Commerce zunehmend auf ein sich wandelndes Einkaufsverhalten der Konsumenten einstellen. Der Versandhandel und kleinere e-Commerce-Händler fragen z.B. verstärkt kleinere Logistikobjekte in urbanen Zentren nach, um schneller auf Bestellungen reagieren zu können und ihre Lager- und Lieferkosten zu reduzieren. Parallel dazu steigt auch der Bedarf an großflächigen Objekten seitens einiger Supermarktketten und größerer Internethändler.

#### Angebot freier Flächen steigt

Der Leerstand, gemessen an den innerhalb eines Jahres verfügbaren Flächen, ist in den ersten drei Quartalen um 7 % auf 3,2 Mio. m<sup>2</sup> angestiegen. Hierbei ist zugleich der Anteil besonders nachgefragter Grade-A-Flächen an diesen freien Flächen so niedrig wie seit zehn Jahren nicht mehr. Da seit Jahren keine spekulative Bautätigkeit mehr stattfindet, liegt ihr Anteil am gesamten Flächenbestand aktuell bei weniger als 10 %. Durch Umzüge freigewordene Logistikflächen können hingegen oft am Markt nicht platziert werden.

#### Unterschiedliche Entwicklungen an einzelnen Logistikstandorten

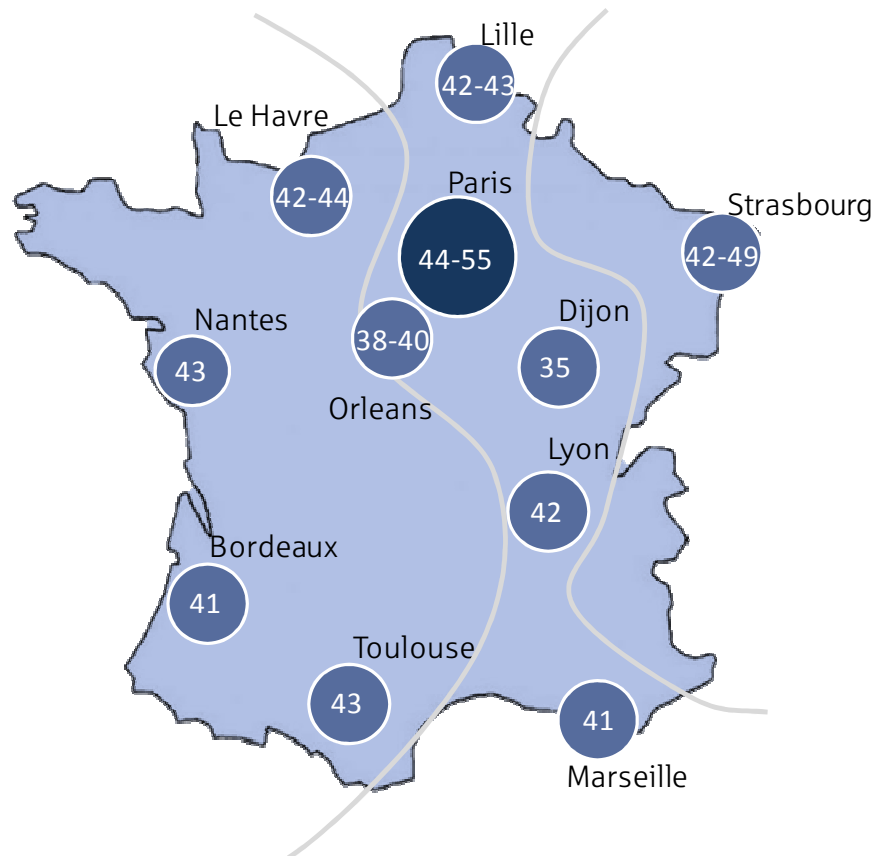
Der Flächenumsatz in der **Île-de-France** wies im dritten Quartal 2013 mit 136.000 m<sup>2</sup> bzw. einem Zuwachs von 15 % gegenüber dem Vorjahresquartal Anzeichen einer Erholung auf. Über die ersten neun Monate 2013 betrachtet, ist der Flächenumsatz mit 356.000 m<sup>2</sup> im Vorjahresvergleich jedoch noch gesunken (-24 %). Verantwortlich für das positive Ergebnis im dritten Quartal waren fünf Transaktionen im großflächigen Segment (>10.000 m<sup>2</sup>). Aufgrund der geringen Bautätigkeit lag der Anteil von second-hand Objekten bei rund 74 % des Umsatzes.

Auf **regionaler Ebene** betrug der Flächenumsatz im dritten Quartal 2013 277.000 m<sup>2</sup> und über die ersten neun Monate gesehen 740.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die drei zentralen Logistikmärkte innerhalb der Nord-Süd-Achse (Lyon, Lille und Marseille) entwickelten sich sehr unterschiedlich. Der Flächenumsatz war zwar mit 170.000 m<sup>2</sup> in Lyon über die ersten drei Quartale betrachtet absolut am höchsten. Die zweitbedeutendste Logistikregion musste jedoch im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Nachfragerückgang (-36 %) verkraften. Lille und Marseille konnten hingegen ihren Flächenumsatz mit 135.000 m<sup>2</sup> (+90 %) bzw. 146.000 m<sup>2</sup> (+8,2 %) steigern. Der hohe Zuwachs in Lille ist auf zwei große Transaktionen (>25.000 m<sup>2</sup>) im Bereich des Grade-A-Segments zurückzuführen.

#### Stabiles Mietniveau

Die Durchschnittsmieten für Grade-A-Logistikflächen entwickelten sich im ersten Halbjahr 2013 über alle Logistikstandorte betrachtet stabil. Sie lagen bei 44 bis 55 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr in der Île-de-France, bei 42 bis 43 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr in Lille, bei 42 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr in Lyon und bei 41 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr in Marseille.



**Durchschnittsmieten  
 Grade A Q2 2013  
 (EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)**


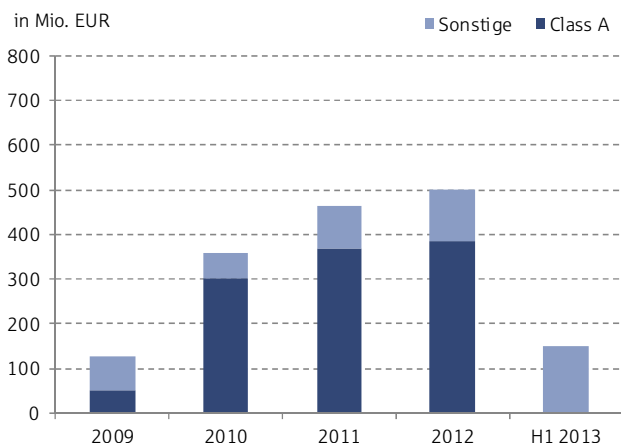
Quelle: BNP Paribas, eigene Darstellung

**Hohe Dynamik auf dem  
 Investmentmarkt**

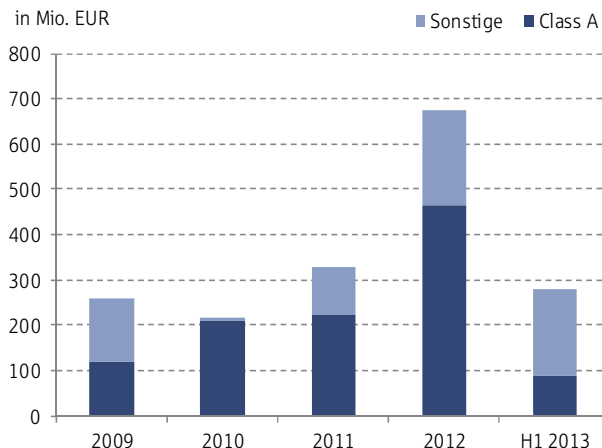
Anders als der Vermietungsmarkt entwickelte sich der Investmentmarkt sehr positiv. Im ersten Halbjahr ist das Investitionsvolumen im Logistiksektor gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 58 % auf 430 Mio. EUR angestiegen. Der Anteil der Investitionen am gesamten Investitionsvolumen in Frankreich ist in den letzten Jahren kontinuierlich angewachsen. Machte er 2010 lediglich 4 % aller Transaktionen im gewerblichen Bereich aus, sind es aktuell 7 %.

Der Großteil des Investitionsvolumens ist mit 65 % in den französischen Regionen konzentriert und liegt damit über dem zehnjährigen Durchschnitt von 59 %. Obwohl nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Grade-A-Objekten besteht, ist eine Rückkehr opportunistischer Investoren zu beobachten. Die Renditen sind in diesem Segment nach wie vor sehr hoch. Aufgrund der Tatsache, dass Investments in Logistikimmobilien als riskanter eingestuft werden als andere Nutzungsarten wie Büro oder Einzelhandel, ist hier auch das Renditeniveau deutlich höher. Dennoch sind die Spitzenrenditen Ende des 2. Quartals 2013 leicht gesunken. Für Grade-A-Objekte lagen sie sowohl in der Île-de-France als auch in den Regionen bei rund 7 %. Im Vorquartal konnten noch 7,2 % bzw. 7,4 % erzielt werden. Gleichzeitig ist ein leichter Anstieg der Renditen für Sekundärobjekte zu beobachten. Damit dürfte sich die Lücke zwischen sicheren und riskanteren Objekten vergrößern.

**Investitionsvolumen im Logistiksektor - Île-de-France**



**Investitionsvolumen im Logistiksektor - Regionen**



Quelle: BNP Paribas Real Estate; eigene Darstellung

**Kurzfristiger Ausblick**

- Angebot →
- Nachfrage ↘
- Leerstand ↗
- Spitzenmiete →
- Investitionsvolumen ↗
- Spitzenrenditen →

Ab 2014 ist mit einer Beschleunigung der wirtschaftlichen Erholung (BIP-Wachstum, Erhöhung des Konsums der privaten Haushalte sowie steigende Exporte) in Frankreich zu rechnen. Dies dürfte dem Logistiksektor Auftrieb verleihen. Die Unternehmen nehmen nach wie vor eine abwartende Haltung hinsichtlich neuer Projekte ein, obgleich sie ihre Geschäftsaussichten in den kommenden Monaten optimistisch sehen. Der Flächenumsatz dürfte bis Jahresende, bedingt durch einige größere Abschlüsse rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> erreichen. Damit liegt die Nachfrage jedoch unterhalb des Vorjahreswertes.

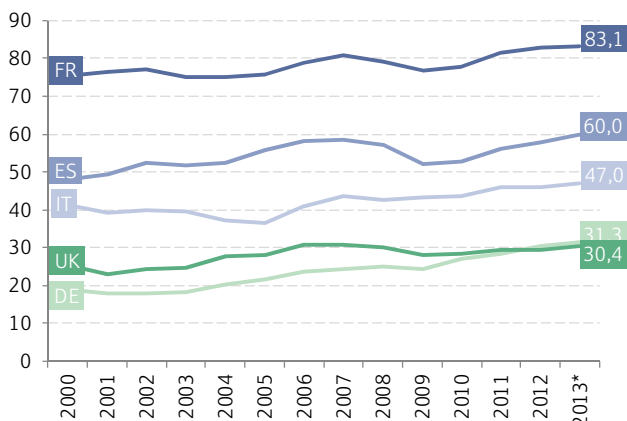
Die Dynamik auf dem Investmentmarkt dürfte sich bis Jahresende weiter fortsetzen. Insbesondere die Zunahme größerer Portfoliotransaktionen sollte für einen weiteren Anstieg des Investitionsvolumens sorgen. Hieraus wird deutlich, dass eigenkapitalstarke Investoren bereits einen Umschwung im Immobilienzyklus vorhersehen und die günstigsten Gelegenheiten auf den Märkten ausschöpfen wollen. Kurz- bis mittelfristig ist daher mit weiteren Ankäufen zu rechnen.

**Hotelmarkt**

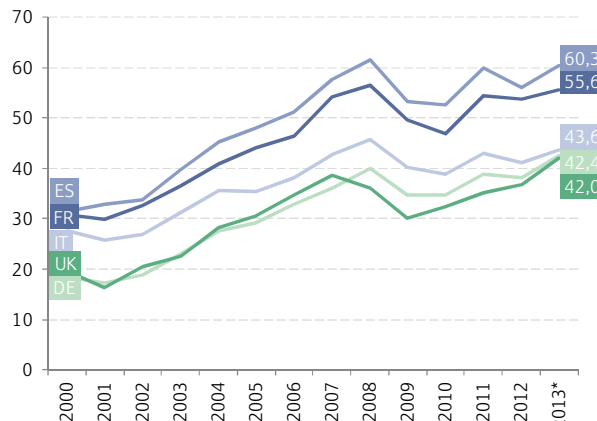
**Frankreich weltweit führendes Reiseziel**

Frankreich ist mit Abstand das beliebteste Reiseziel weltweit. Mit rund 83 Mio. Ankünften ausländischer Touristen pro Jahr hat das Land 2012 einen neuen Höchstwert erzielt. Gegenüber den beiden Vorjahren entspricht dies einem leichten Wachstum von 0,1 % bzw. 1,8 %, nachdem die Touristenankünfte 2011 bereits kräftig gestiegen waren (+ 5,0 %). Der Reisemarkt konnte sich damit schnell von der Finanz- und Wirtschaftskrise erholen. Im Hinblick auf die Einkünfte aus dem Tourismus liegt Frankreich nach vorläufigen Zahlen mit 55,6 Mrd. US\$ 2013 weltweit auf Platz 3 hinter Spanien und den USA, was gegenüber dem Vorjahr einem Wachstum von 3,5 % entspricht.

**Ankünfte ausländischer Touristen in Mio. (TOP 5 Europa)**



**Einkünfte aus Tourismus in Mrd. US\$ (TOP 5 Europa)**



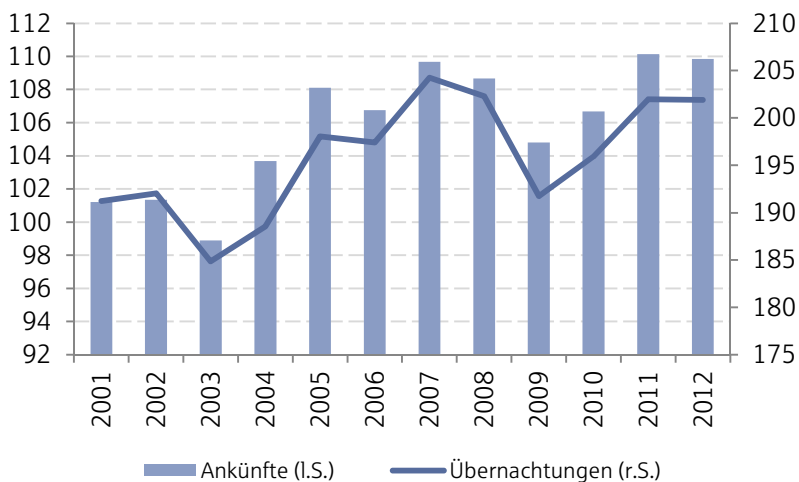
Quelle: World Tourism Organization (UNWTO), \* vorläufige Zahlen; eigene Darstellung

**Stabile Tourismusnachfrage im Hotelsektor**

Auch der französische Hotelmarkt konnte sich hinsichtlich der **Ankünfte** in Hotels, Gasthöfen und Pensionen relativ schnell von der Finanzkrise erholen. 2009 waren die Ankünfte nationaler sowie internationaler Gäste um -3,5 % zurückgegangen. In den beiden Folgejahren sind sie hingegen wieder gestiegen (um 1,8 % bzw. 3,3 %) und erreichten 2011 mit 110 Mio. Ankünften einen neuen Höchstwert. 2012 war wiederum ein leichter Rückgang um -0,3 % zu verzeichnen. Dieser ist jedoch maßgeblich auf den Rückgang der Ankünfte von Inländern (-1,2 %) zurückzuführen, die rund 72 % der Gesamtankünfte in Frankreich ausmachen. Die geringere inländische Reisetätigkeit lag in der rezessiven Wirtschaftsentwicklung begründet. Die Anzahl ausländischer Ankünfte erhöhte sich im letzten Jahr hingegen weiter um 2,1 %.

Im Hinblick auf die Anzahl der **Übernachtungen** in Hotels und ähnlichen Beherbergungsbetrieben machte sich die Krise 2009 mit einem Rückgang um 5,2 % noch etwas stärker bemerkbar. Dafür zeichneten sich vor allem Gäste aus dem Ausland verantwortlich (-10,5 %). Seither ist wieder ein Anstieg bei den Übernachtungen zu beobachten. Diese liegen jedoch mit knapp 202 Mio. noch unterhalb des Rekordwertes von 2007 (204 Mio.).

**Ankünfte und Übernachtungen in Hotels, Gasthöfen und Pensionen (in Mio.)**



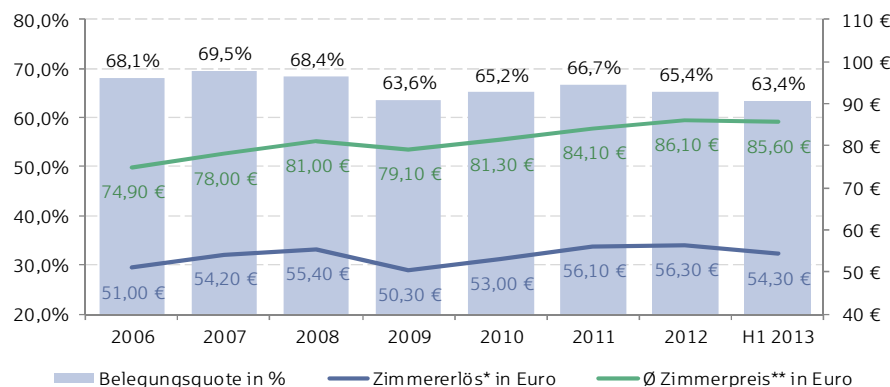
Quelle: Eurostat; eigene Darstellung

**Hotelmarkt entwickelt sich robust**

Auch ein Blick auf die Hotel-Performance zeigt, dass sich der Markt in den Jahren 2010 und 2011 gemessen am Zimmererlös (RevPAR) von der Wirtschafts- und Finanzkrise erholen konnte. Selbst im Jahr 2012 zeigte sich das französische Hotelgewerbe entgegen der schwachen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung recht robust. Der Zimmererlös konnte 2012 mit einem Plus von 0,4 % weiter gesteigert werden. Dies ist ausschließlich auf einen Anstieg des durchschnittlichen Zimmerpreises (ADR) (+2,4 %) zurückzuführen. Die Belegungsquote französischer Hotels ist hingegen insgesamt um -1,3 Prozentpunkte gesunken. Auch im ersten Halbjahr 2013 entwickelte sich der französische Hotelmarkt trotz eines schwierigeren Marktumfeldes fast stabil. Der Rückgang des Zimmererlöses konnte trotz Rückgang der Belegungsquote um -0,6 Prozentpunkte auf - 0,5 % minimiert werden.

Der Hotelmarkt Frankreichs profitiert in Zeiten schwacher wirtschaftlicher Entwicklung von einem vollen Veranstaltungskalender mit größeren internationalen Events wie der internationalen Fachmesse für Hotels, Catering und Lebensmittel „Sirha“ in Lyon<sup>20</sup> oder der internationalen Luftfahrtmesse „Paris Air Show“<sup>21</sup> in Le Bourget.

**Performance des französischen Hotelmarktes**



\* RevPAR: Revenue per available room \*\* ADR: Average Daily Rate  
Quelle: MKG Hospitality, BNP Paribas; eigene Darstellung

**Beste Performance im Premium Segment**

2012 war über alle Hotelkategorien hinweg ein Rückgang der Belegungsquote zu beobachten. Da der Anstieg des durchschnittlichen Zimmerpreises im Bereich der günstigen Hotelkategorien (2 Sterne-Hotels sowie 0/1 Sterne-Hotels) nicht hoch genug war, um den niedrigeren Belegungsgrad aufzufangen, zeichnete sich in diesen Segmenten ein Rückgang des Zimmererlöses (um -1,2 % bzw. -0,7 %) gegenüber dem Vorjahr ab. In der untersten Kategorie wurde ein Erlös von 27,5 Euro je Zimmer erwirtschaftet, während der Erlös im 2 Sterne-Bereich bei 43 Euro je Zimmer lag. Hier macht sich der Rückgang des inländischen Tourismus bemerkbar.

Im Mittelklassensegment (3 Sterne) sowie in der gehobenen Kategorie (4/5 Sterne) konnte hingegen der Anstieg des durchschnittlichen Zimmerpreises um 1,8 % bzw. 2,4 % den rückläufigen Belegungsgrad kompensieren. Verantwortlich für diese Entwicklung waren insbesondere die internationalen Gäste, die ihrem Reiseziel treu geblieben sind und zu einem weiteren Anstieg des Zimmererlöses um 0,5 % bzw. 1,3 % beitrugen. Dabei wies die gehobene Kategorie mit einem Zimmererlös von 129,4 Euro die beste Performance auf.

<sup>20</sup> Internationale Fachmesse für Hotels, Catering und Lebensmittel  
<sup>21</sup> Die Luftfahrtmesse findet alle zwei Jahre statt (zuletzt 2013)

Hotelkennziffern Frankreich 2012	Kategorie	Belegungsquote	Ø Zimmerpreis*	Zimmererlös*
	0/1 Sterne	66,9 %	41,2 €	27,5 €
	2 Sterne	63,6 %	67,6 €	43,0 €
	3 Sterne	63,7 %	97,2 €	61,9 €
	4/5 Sterne	69,6 %	185,9 €	129,4 €

Quelle: MKG Hospitality, BNP Paribas, \* ohne Steuern und Gebühren

#### Paris als Hauptreiseziel

Der mit Abstand bedeutendste Hotelmarkt Frankreichs ist die Île-de-France und hier insbesondere Paris. Die Hauptstadt ist als wirtschaftliches, kulturelles und administratives Zentrum eine der meistbesuchten Städte weltweit. Rund ein Drittel aller französischen Hotelübernachtungen entfielen 2012 auf die Île-de-France und davon wiederum mehr als die Hälfte auf die Hauptstadt Paris. Nur bezogen auf die ausländischen Gäste entfallen sogar 53 % aller Übernachtungen auf die Hauptstadtregion.

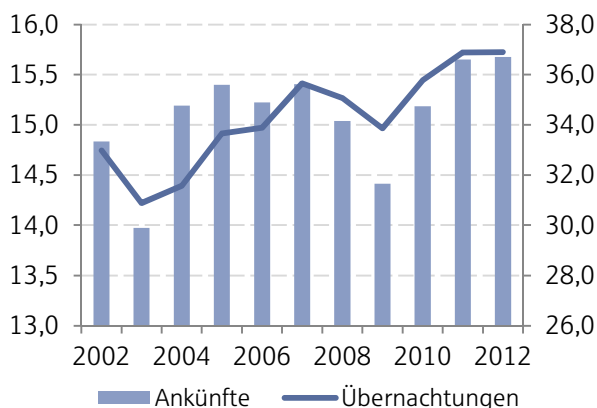
#### Paris: stabile Nachfrage

Paris wies in der letzten Dekade mit einer jährlichen durchschnittlichen Wachstumsrate von 1,1 % bei den Ankünften und 0,6 % bei den Übernachtungen eine stabile Touristennachfrage auf. Diese war jedoch nicht immun gegen die Finanz- und Wirtschaftskrise und musste 2008/2009 analog zur nationalen Entwicklung spürbare Einbrüche bei den Ankünften und den Übernachtungen verkraften. Seit 2010 ist die Tourismusnachfrage kontinuierlich gestiegen trotz eines schwächeren heimischen Marktes. Paris erreichte 2012 sowohl im Hinblick auf die Ankünfte (15,7 Mio.) als auch auf die Hotelübernachtungen (36,9 Mio.) neue Rekordwerte. Das Wachstum wird insbesondere durch die zunehmende Nachfrage aus dem Ausland gespeist.

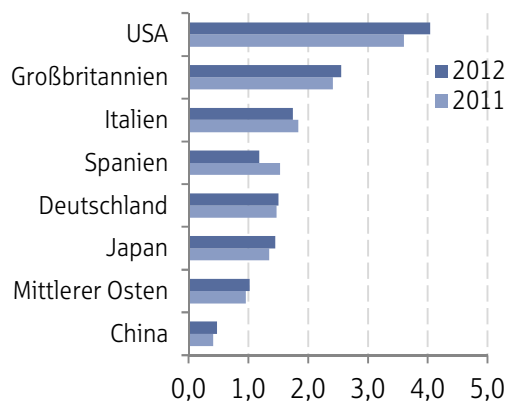
#### Diversifizierte Nachfragestruktur

Rund 65 % aller Übernachtungen entfallen auf Touristen aus dem Ausland. Die größten Herkunftsländer sind die USA und Großbritannien, die rund 16 % bzw. 10 % der ausländischen Übernachtungen ausmachen. Weitere Herkunftsländer sind die benachbarten europäischen Länder Italien, Spanien, und Deutschland, Japan (4 %) sowie der Mittlere Osten (4 %). 2012 sind die Besucherzahlen aus nahezu allen Herkunftsregionen weiter angestiegen. Die schwache wirtschaftliche Entwicklung in Europa machte sich jedoch durch sinkende Tourismuszahlen aus Herkunftsländern wie Spanien, Italien, Belgien und den Niederlanden bemerkbar. Aufgrund der diversifizierten Nachfragestruktur und der sehr unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklung in den Herkunftsländern konnte dieser Rückgang an Touristen durch Zuwächse aus den USA, Großbritannien, der Schweiz, China, Russland, Österreich und Japan ausgeglichen werden und Paris zu neuen Rekordwerten verhelfen.

**Paris: Entwicklung der Hotelnachfrage**



**Herkunftsländer ausländischer Touristen (in Mio.)**



Quelle: Paris Office du Tourisme et des Congrès 2012; eigene Darstellung

Auch im Hinblick auf die Tourismussegmente profitiert Paris von einer sehr ausgewogenen Kundenstruktur: Bei rund 55 % handelt es sich um Freizeittouristen und bei 45 % um Geschäftsreisende sowie Messe- und Kongresstouristen. Damit geht eine geringe saisonale Abhängigkeit einher. Der hohe Anteil an Geschäftsreisenden sowie Messe- und Kongresstouristen ist z.T. darauf zurückzuführen, dass die Hauptstadt mit 52 Mio. m<sup>2</sup> den größten Büromarkt Europas beheimatet. Die Mehrheit der Gäste sind jedoch Freizeittouristen, die durch das Kulturangebot der Hauptstadt wie z.B. die weltberühmten Museen und Denkmäler angelockt werden. Dazu zählen u.a. das Louvre mit nahezu 9 Mio. Besuchern oder der Eiffelturm mit 7 Mio. Besuchern jährlich. Darüber hinaus zieht Euro Disney seit einigen Jahren mehr als 15 Mio. Besucher p.a. an.

Paris ist ein führender Messe- und Kongressstandort. Der International Congress and Convention Association (ICCA) zufolge ist die Anzahl der Events in Paris von 147 im Jahr 2010 auf 174 im Jahr 2011 gestiegen. Die ICCA hat Paris in einem globalen Ranking auf Platz 2 nach Wien platziert. Zu einem ähnlich positiven Ergebnis kam auch die Office du Tourisme et des Congrès de Paris, die 995 Events in Paris 2011 zählte, gegenüber 959 in 2010 und 931 in 2009. Paris verfügt mit 680.000 m<sup>2</sup> über die größte Ausstellungsfläche Europas. Zu den größten Veranstaltungsorten zählen u.a. die Paris Expo in Porte der Versailles (226.000 m<sup>2</sup>), das Palais des Congrès de Paris (32.000 m<sup>2</sup>) sowie CNIT in La Défense (21.000 m<sup>2</sup>).

**Ausgewogener Mix an Hotelkategorien in der Hauptstadt**

Zu Beginn des Jahres 2013 verfügte Paris über insgesamt 1.475 Hotels mit 78.382 Zimmern. Das Hotelangebot ist über alle Hotelkategorien hinweg sehr ausgewogen: 3-Sterne-Hotels vereinen mit 38,4 % den größten Anteil des Zimmerangebots auf sich, gefolgt vom Premiumsegment (4 & 5 Sterne) mit 33,4 % sowie dem Niedrigpreisbereich mit 28 %. Das 5-Sterne-Segment wurde in Frankreich erst 2009 mit dem neuen Hotelklassifizierungssystem eingeführt. Die nun insgesamt fünf Hotelkategorien haben zwar nicht zu größeren Veränderungen auf dem Hotelmarkt geführt, sie verschaffen den internationalen Touristen jedoch mehr Transparenz. 2010 wurde darüber hinaus das Label „Palace“ zur Hervorhebung von Hotels des Luxussegments eingeführt<sup>22</sup>. Fünf von insgesamt zwölf französischen Hotels dieser Art sind in Paris angesiedelt.

<sup>22</sup> Zur Erlangung dieser Auszeichnung müssen strenge Kriterien hinsichtlich der Lage des Hotels, historischer und architektonischer Bedeutung des Gebäudes, des Zimmerkomforts, des Services, der Qualität der Gastronomie, der Sprachkenntnisse der Mitarbeiter und des Wellness-Angebotes erfüllt werden.

Paris - Angebotsstruktur	Kategorie	Hotels	Zimmer	Anteil in %
	4 & 5 Sterne	259	26.149	33,4 %
	3 Sterne	627	30.113	38,4 %
	Sonstige	589	22.120	28,2 %
	<b>Summe</b>	<b>1.475</b>	<b>78.382</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Insee, Jones Lang LaSalle

### Knappes Hotelangebot

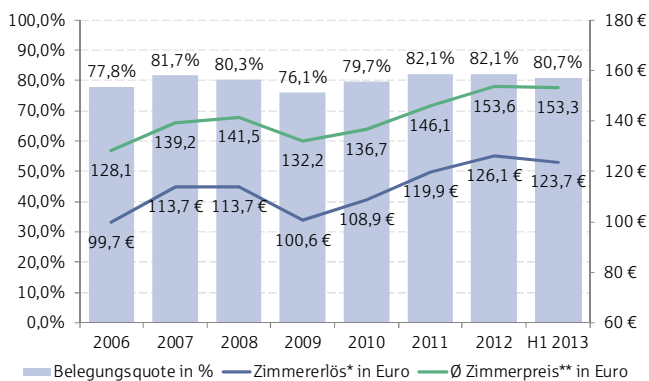
Das Angebot an Hotelzimmern ist in der letzten Dekade lediglich um 0,3 % pro Jahr gewachsen, bedingt durch den Mangel an Baugrundstücken. Dies hat in den vergangenen Jahren zu einem Anstieg der Hotelpreise geführt. Derzeit befinden sich lediglich 3.900 Zimmer im Bau bzw. in Planung. Das Hotelangebot dürfte damit in den kommenden Jahren nur leicht zunehmen. Die im Bau befindlichen Hotels sind überwiegend dem gehobenen Segment zuzuordnen.

### Hotel-Performance in Paris führend

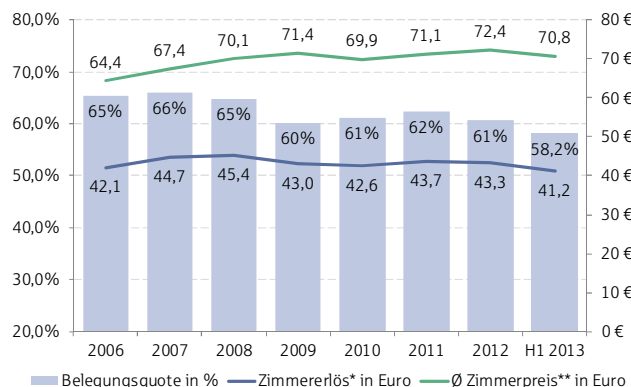
Der Pariser Hotelmarkt ist auch im Hinblick auf die Hotel-Performance landesweit führend. Die Belegungsquote lag 2012 gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 82,1 % mit einem durchschnittlichen Zimmerpreis von 153,5 Euro und einem Zimmererlös von 126 Euro (+ 5,1 % gegenüber dem Vorjahr). Auch im ersten Halbjahr 2013 entwickelte sich der Hotelmarkt recht robust.

Der Zimmererlös hat 2012 über alle Hotelkategorien hinweg zugenommen. Führend waren das Mittelklasse- sowie gehobene Segment, dessen Zimmererlöse um 7,9 % bzw. 6,5 % auf 107,4 und 190,4 Euro gestiegen sind. Die Billighotels entwickelten sich unterdurchschnittlich. Die Belegungsquote bei den Billighotels war zwar mit 85,4 % unter den Hotelkategorien am höchsten, sie ist jedoch gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte gesunken. Dies konnte jedoch durch einen Anstieg des Zimmerpreises (93,9 Euro) kompensiert werden und ließ den Zimmererlös um 4,5 % ansteigen.

Performance des Hotelmarktes - Paris



Performance des Hotelmarktes - Regionen



\* RevPAR: Revenue per available room \*\* ADR: Average Daily Rate

Quelle: MKG Hospitality, BNP Paribas; eigene Darstellung



**Hotelmarkt-Performance in den Regionen**

Die Hotels in den französischen Regionen mussten 2012 gegenüber dem Vorjahr den größten Einbruch der Belegungsrate (-1,7 Prozentpunkte) und als einzige einen Rückgang der Zimmererlöse hinnehmen (-0,9 Prozentpunkte). Ohne die Region Provence Alpes Côte d’Azur (PACA) wäre die Belegungsrate deutlich stärker zurückgegangen (-1,8 Prozentpunkte) und der Zimmererlös um -1,5 % schlechter ausgefallen. Die Region weist mit einem Zimmererlös von 65,4 Euro neben der Île-de-France die beste Performance auf. Innerhalb der PACA-Region sind insbesondere Nizza und Cannes hervorzuheben. Die Zimmerpreise in Cannes lagen mit 137,1 Euro oberhalb der in der Pariser Innenstadt erzielbaren Preise, auch wenn das Geschäft sehr saisonabhängig ist und die Belegungsrate mit 55,7 % zu den niedrigsten in Frankreich im Jahr 2012 zählte. Nizza zählte zu den wenigen französischen Städten, die bei allen drei Performance-Indikatoren ein leichtes Wachstum erzielen konnten. Die Belegungsrate der Hotels ist dort um 0,3 Prozentpunkte auf 68 %, der durchschnittliche Zimmerpreis um 0,3 Prozentpunkte auf 117,1 Euro und der Zimmererlös um 0,7 Prozentpunkte auf 79,7 Euro angestiegen.

**Hotelkennziffern Paris und Regionen (Δ2012/2011)**

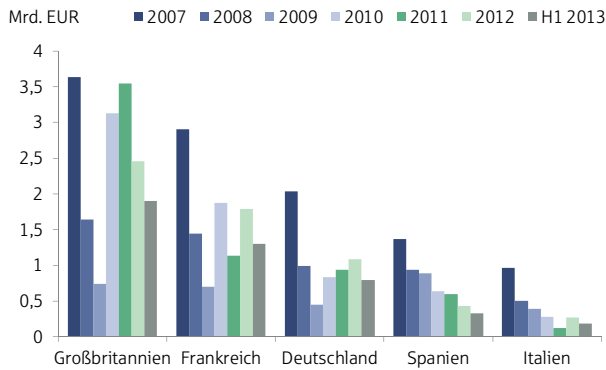
	Belegungsquote	Ø Zimmerpreis*	Zimmererlös*
Paris	0	5,1 %	5,1 %
Regionen	-1,7	1,9 %	-0,8 %

Quelle: MKG Hospitality, BNP Paribas, \* ohne Steuern und Gebühren

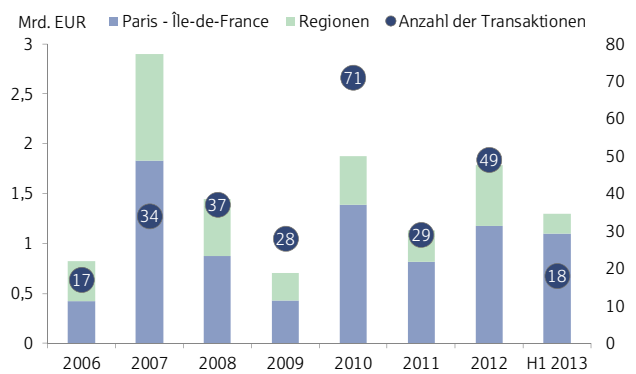
**Zweitgrößter Hotelinvestmentmarkt Europas**

Mit einem Anstieg des Investitionsvolumens gegenüber dem Vorjahr um 59 % auf 1,8 Mrd. Euro zählte der französische Hotelmarkt 2012 zu den reifsten und dynamischsten Märkten Europas. Frankreich erreichte damit nach Großbritannien (mit 2,7 Mrd. Euro) 2012 das zweithöchste europäische Transaktionsvolumen. Auch im ersten Halbjahr 2013 setzte sich die Dynamik auf dem Hotelinvestmentmarkt weiter fort. Mit einem Investitionsvolumen von 1,3 Mrd. Euro wurde ein Zuwachs gegenüber dem Vorjahreszeitraum von +119 % erzielt. Die hohe Dynamik ist insbesondere auf den Verkauf von vier Luxushotels (Hôtel du Louvre und Concorde Lafayette in Paris, Palais de la Méditerranée in Nizza und das Martinez in Cannes) aus dem Starwood Portfolio an Katara Hospitality zurückzuführen, dessen Wert auf 700 Mio. Euro geschätzt wird. Wie zu erwarten, entfällt der Großteil des Transaktionsvolumens mit über 1 Mrd. EUR auf die Île-de-France, während die übrigen Regionen lediglich eine untergeordnete Rolle spielten. Derzeit ist eine zunehmende Aktivität ausländischer Investoren zu beobachten. Neben Investoren aus den USA und Katar, die einen Großteil des Transaktionsvolumens ausmachten, waren erstmals auch chinesische Investoren aktiv.

**Hotelmarkt: Investitionsvolumen in Europa**



**Hotelmarkt: Investitionsvolumen in Frankreich**



Quelle: BNP Paribas Real Estate Research

**Kurzfristiger Ausblick**

- Hotelzimmerangebot →
- Tourismuskonsumnachfrage ↗
- Belegungsquote →
- Ø Zimmerpreise ↗
- Zimmererlös (RevPAR) ↗
- Investitionsvolumen →

Bis Jahresende dürfte sich der französische Hotelmarkt trotz eines schwierigeren Marktumfeldes recht robust entwickeln. Der Zimmererlös könnte zumindest das Niveau des Vorjahres erreichen. Während sich die Belegungsquote weiter stabilisieren sollte, ist davon auszugehen, dass sich die Zimmerpreise angesichts der weiter steigenden Tourismuskonsumnachfrage bei geringen Fertigstellungszahlen leicht erhöhen werden. Dies gilt insbesondere für den Hotelmarkt Paris, der sich weiterhin überdurchschnittlich entwickeln dürfte. Zudem ist davon auszugehen, dass die Events in Marseille und der Provence anlässlich ihrer Auszeichnung als Europäische Kulturhauptstadt die Hotel-Performance in dieser Region steigern werden.

Angesichts der stabilen Hotel-Performance bei gleichzeitig knappem Angebot dürfte auch das Investoreninteresse hoch bleiben. Dies wird nicht zuletzt durch den Ruf der Hauptstadt als „sicherer Hafen“ für Investoren sowie die langjährige Erfolgsgeschichte der Pariser Hotels gestärkt. Das Investitionsvolumen sollte 2013 bedingt durch den positiven Jahresauftakt das Vorjahresergebnis überschreiten.

Auch der mittel- bis langfristige Ausblick für den französischen Hotelmarkt ist positiv, da die Hotels von einem sich verbessernden wirtschaftlichen Umfeld und einer weiteren Zunahme des Tourismus aus dem Ausland, insbesondere aus Brasilien, Russland und China profitieren dürften. Zudem werden die vor kurzem fertig gestellten bzw. in Planung befindlichen Luxushotels asiatischer Marken das Touristenaufkommen aus Asien steigern<sup>23</sup>. Diese Entwicklung stimmt auch mit den Prognosen der UNWTO überein, die für die westeuropäischen Staaten ein jährliches durchschnittliches Wachstum bei den Ankünften ausländischer Touristen bis 2030 von 1,8 % erwartet<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> z.B. Mandarin Oriental (Eröffnung Herbst 2011), Buddha Bar Hôtel (2013), Erweiterung des Shangri-La Hotels (2013)

<sup>24</sup> UNWTO Tourism Highlights 2013

## Wohnungsmarkt

### Wachsende Nachfrage nach Wohnraum

Der französische Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine dynamische Nachfrageentwicklung aus, die sich aus dem Wachstum der Bevölkerung sowie dem der Haushalte ergibt. Die Anzahl der Haushalte, die Wohnraum nachfragen, ist im Zeitraum 1975 bis 2005 mit einer jährlichen durchschnittlichen Wachstumsrate von 1,2 % stärker gewachsen als die Bevölkerung insgesamt (+0,5 %). Diese Entwicklung liegt im Trend zu kleineren Haushalten begründet, der neben der zunehmenden Alterung der Bevölkerung vor allem auf den steigenden Anteil Alleinerziehender sowie von Paaren mit getrennter Haushaltsführung infolge wachsender beruflicher Mobilität zurückzuführen ist. In der Folge ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,9 im Jahr 1975 auf 2,3 im Jahr 2005 gesunken. Prognosen des Statistikamtes INSEE zufolge dürfte die Anzahl der Haushalte zwischen 2005 und 2030 jährlich um 236.000 bis 261.000 zunehmen. Dies entspricht einer Zunahme von 25 %. Dabei wird die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,31 (2005) auf 2,04 bzw. 2,08 (2030) zurückgehen.

### Angebotsknappheit

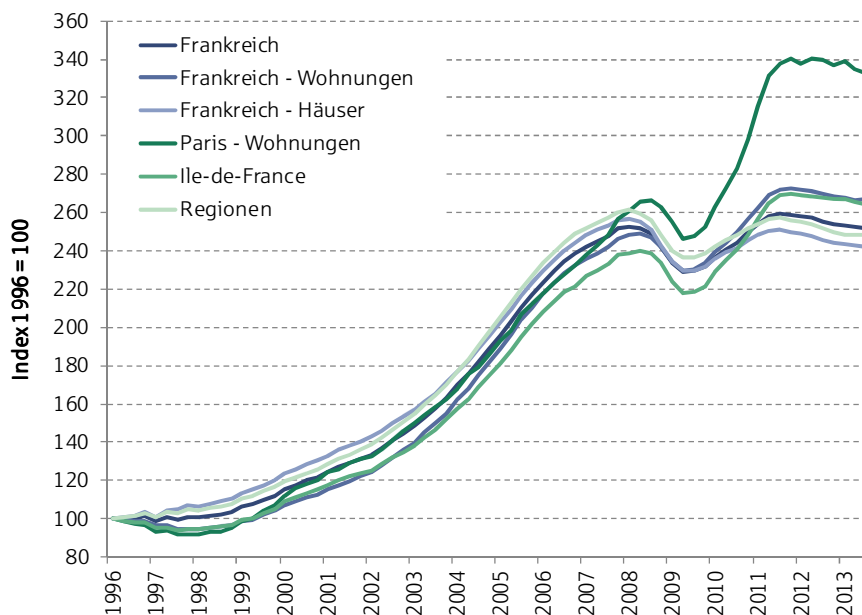
Der französische Wohnungsmarkt ist mit 33 Mio. Wohnimmobilien aller Art, darunter Haupt- und Zweitwohnsitze, ein sehr aktiver Markt. Als meist besuchtes Land der Welt gilt Frankreich zu den führenden Destinationen für Zweitwohnsitze weltweit. Der Wohnungsmarkt ist stark diversifiziert und weist große Unterschiede zwischen einzelnen Regionen sowie zwischen Stadt und Land auf. Angesichts des Bevölkerungszuwachses sowie der hohen Umzugshäufigkeit, wird die Nachfrage nach höherwertigen Wohnimmobilien oftmals nicht gedeckt. Experten zufolge wird der Wohnungsmangel auf 800.000 bis 1 Mio. Wohnungen geschätzt<sup>25</sup>. Diese Angebotsknappheit macht sich insbesondere in der Hauptstadtregion infolge der geringen Bautätigkeit, bemerkbar. Deshalb zielt das Projekt „le Grand Paris“ u.a. darauf ab, die Bautätigkeit zu erhöhen. Darüber hinaus werden die Bestrebungen der Behörden, energetische Sanierungen zu fördern, eine Modernisierungswelle auslösen. Folglich sind Häuser in Frankreich knapp, und teuer, insbesondere in den großen Verdichtungsräumen sowie in den Touristenzentren.

### Preiskorrekturen auf dem Wohnungsmarkt

Der französische Wohnungsmarkt zeichnete sich in den letzten Jahrzehnten durch ein stetiges Wachstum aus. Die Preise für Wohnimmobilien sind seit 1996 um das 2,5fache gestiegen. Während sich die Preissteigerung in Paris im Segment Wohnungen seither mehr als verdreifacht hat, haben sich sowohl die Häuserpreise als auch die Wohnungspreise in den übrigen Regionen mehr als verdoppelt. Insbesondere in den Jahren des Booms 2003-2007 war ein Preisanstieg von durchschnittlich rund 12 % p.a. zu beobachten. Während der globalen Wirtschaftskrise fielen auch die Hauspreise in Frankreich und lagen im Sommer 2009 ca. 10 % unter dem Allzeithoch. Direkt im Anschluss an den Abschwung setzte eine starke Erholung ein – insbesondere in der Region Paris – und im Herbst 2011 erreichten die Preise für Wohnimmobilien, getrieben von niedrigen Zinsen und einem vorteilhaftem Investitionsklima, ein neues Allzeithoch. Seit dem Frühjahr 2012 ist der Boom am Immobilienmarkt vorbei und die Preise fallen mittlerweile wieder. Dies ist u.a. auf die schwache Konjunktur sowie den Anstieg der Arbeitslosigkeit zurückzuführen.

<sup>25</sup> Chambre des Notaires de Paris June 2013

**Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt**



Quelle: INSEE, Notaires; eigene Darstellung

**Preisrückgang verlangsamt sich aktuell**

Im dritten Quartal 2013 sind die Preise für Wohnimmobilien insgesamt gegenüber dem Vorquartal noch leicht gesunken (-0,2 %). Der Preisrückgang hat sich jedoch im Jahresverlauf verlangsamt. Während die Preise für Häuser um -0,4 % zurückgingen, sind die Preise für Wohnungen nach sechs Quartalen erstmals wieder leicht gestiegen (+0,1 %). Gegenüber dem Vorjahresquartal sind die Preise in Frankreich insgesamt jedoch um 1,4 % zurückgegangen.

In Paris sowie in der Region Île-de-France gaben die Preise um 0,5 % bzw. 0,3 % gegenüber dem Vorquartal noch leicht nach. In den französischen Regionen war hingegen nahezu eine Stagnation zu beobachten (-0,1 % insgesamt bzw. +0,8 % bei Wohnungen und -0,5 % bei Häusern).

**Preisentwicklung Q1 bis Q3 2013**

	Δ Vorquartal			Δ Vorjahr		
	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013
Frankreich	-0,3	-0,3	-0,2	-2,0	-1,9	-1,4
Wohnungen	-0,4	-0,4	0,1	-1,5	-1,6	-1,2
Häuser	-0,2	-0,2	-0,4	-2,4	-2,0	-1,6

Quelle: INSEE, Notaires

**Preisniveau regional sehr unterschiedlich**

Innerhalb Frankreichs weist das Preisniveau regionale Disparitäten auf. Ende des ersten Quartals 2013 lagen der Chambre des Notaires de Paris zufolge die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Apartments in der Hauptstadt bei 8.260 Euro. Damit sind Wohnimmobilien in Paris immer noch günstiger als in anderen großen Hauptstädten wie z.B. London. Im Zentrum (1. bis 7. Arrondissement), welches das historische Paris sowie die begehrtesten Objekte umfasst, sind die Preise am höchsten (12.400 bis 14.650 Euro/m<sup>2</sup>), mit Spitzenobjekten, die aufgrund ihrer herausragenden Qualität Werte von 20.000 bis 25.000 Euro/m<sup>2</sup> erreichen (z.B. Stadthäuser, Apartments mit außergewöhnlichem Blick).

**Hohes Preisniveau in Paris und der Île-de-France**

In der dicht besiedelten Region Île-de-France, wo der Großteil des nationalen Wohlstands erzeugt wird und viele Headquarter von Unternehmen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie politische und administrative Einrichtungen ihren Sitz haben, ist die Bautätigkeit nur sehr eingeschränkt möglich und die Knappheit von Wohnimmobilien stark ausgeprägt. In der Folge ist auch das Preisniveau sehr hoch. Das Preisgefälle zwischen der Region Île-de-France und den übrigen Landesteilen ist – von einigen Ausnahmen abgesehen (Côte d’Azur, Genevois sowie den größeren Touristenregionen) – stark ausgeprägt. Dies gilt insbesondere für Apartments. In der Île-de-France lagen die Preise für Apartments im ersten Quartal 2013 bei 5.470 Euro/m<sup>2</sup>.

Selbst in großen Städten außerhalb von Paris überschreiten die Preise für Eigentumswohnungen z.T. nur knapp 3.000 Euro/m<sup>2</sup> (Lyon und Toulouse jeweils 3.200 Euro/m<sup>2</sup>, Bordeaux 2.930 Euro/m<sup>2</sup>, 3.070 Euro/m<sup>2</sup> in Lille sowie rund 2.500 Euro/m<sup>2</sup> in Marseilles, Nantes und Rennes). Bei den Preisen für Häuser ist das Preisgefälle zwischen der Île-de-France und den übrigen Großstädten nicht so stark ausgeprägt, da sich die Häuser jeweils etwas außerhalb der dicht besiedelten Teilräume befinden. Hier liegen die durchschnittlichen Preise bei 300.000 Euro, mit Ausnahme von Lille, wo die Hauspreise lediglich Werte von 180.000 Euro erreichen, da die Bergbaustadt über ein hinreichend großes Angebot an traditionellen Häusern zu günstigen Preisen aufweist.

**Hohes Preisniveau in ausgewählten Touristenregionen**

Frankreich verfügt als weltweit führende Touristendestination über ein gutes Klima, eine herausragende Landschaft (lange Küstenlinien, Berge, Seen) sowie ein vielfältiges Angebot an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. In der Folge sind auch die Immobilienpreise an den beliebten Tourismusstandorten hoch. Dort sind z.T. auch Objekte des Luxussegments (u.a. Schlösser oder alte Häuser, Objekte mit Meerblick oder in Gebirgslage) vorzufinden. An der Côte d’Azur weisen Städte wie Cannes, Nizza und Antibes durchschnittliche Preise von 3.640 Euro/m<sup>2</sup> bis 4.570 Euro/m<sup>2</sup> für alte Apartments und 441.000 Euro bis 575.000 Euro für Häuser auf. Die Preise für Spitzenobjekte können jedoch auch 3 Mio. Euro übersteigen. Im Département Savoie (Region Rhône-Alpes) sind die Preise für alte Apartments in den drei Skigebieten Val d’Isère (7.360 Euro/m<sup>2</sup>), Méribel (8.330 Euro/m<sup>2</sup>) und Courchevel in 1850m Höhe (11.170 Euro/m<sup>2</sup>) am höchsten. Das letztgenannte Ski-Resort ist insbesondere bei Russen sehr beliebt. Einige Objekte haben dort einen Wert von 30.000 Euro/m<sup>2</sup> erreicht.

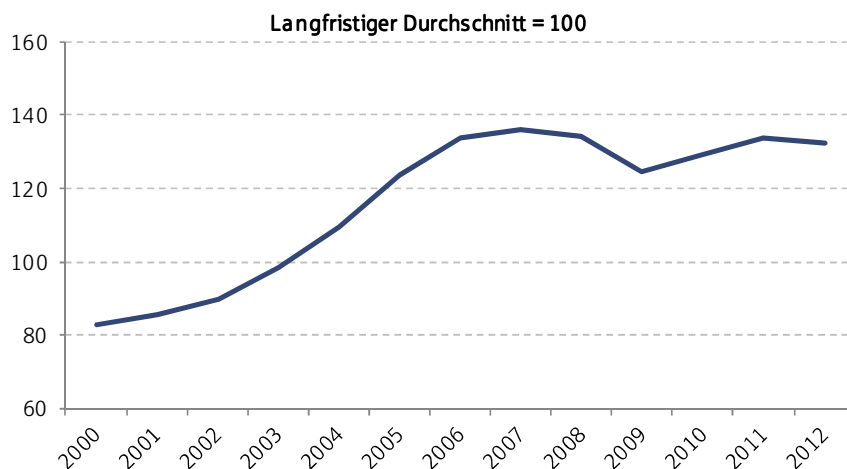
**Erschwinglichkeit stößt an Grenzen**

Ein Blick auf die Erschwinglichkeit von Häusern, gemessen an der Relation zwischen Häuserpreisen und dem verfügbaren Einkommen lässt Rückschlüsse darauf zu, ob ein Markt überbewertet ist. Es zeigt sich, dass diese Relation seit 2000 um mehr als 60 % zugenommen hat. Das insgesamt noch sehr hohe Preisniveau ist maßgeblich auf die Entwicklung der Preise in Paris zurückzuführen. Die Preise sind nicht nur in den Boomjahren 2003 bis 2007 deutlich angestiegen. Ein starker Preistreiber war auch die hohe Nachfrage der Investoren in den Jahren nach der Finanzkrise, die Paris als „sicheren Hafen“ angesehen haben. In der Folge sind Wohnimmobilien für die dort lebende Bevölkerung aktuell kaum noch bezahlbar.

**Zuletzt leichte Verbesserung der Erschwinglichkeit**

Im Jahr 2012 hat sich die Erschwinglichkeit bedingt durch die Preiskorrekturen jedoch wieder etwas verbessert. Zudem liegt sie unterhalb des Niveaus vor Ausbruch der Finanzkrise.

**Erschwinglichkeitsindex (Entwicklung der Häuserpreise in Relation zu Einkommen)**

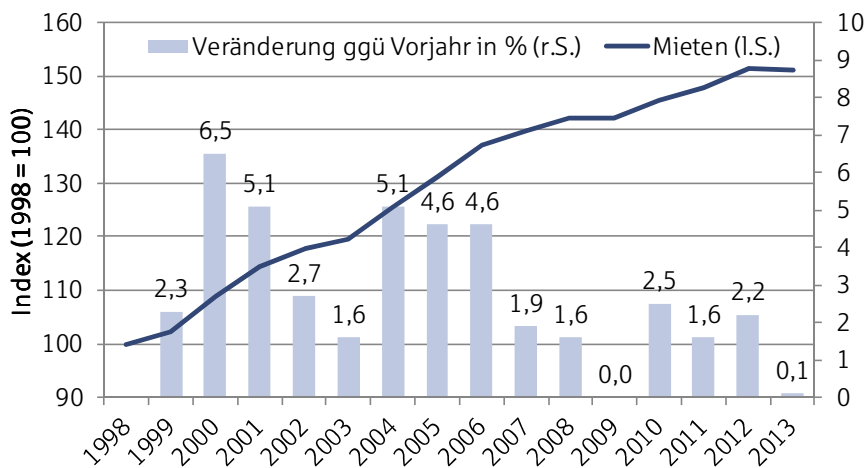


Quelle: OECD, eigene Darstellung

**Stabilisierung der Mieten auf hohem Niveau**

Die Mieten sind in Frankreich seit 1998 von 8,40 Euro/m<sup>2</sup> auf 12,60 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 50 %. Insbesondere in den Boomjahren 2003 bis 2007 war ein starker Anstieg der Mieten zu beobachten. Nach einer Stagnation im Krisenjahr 2009 haben sie im Zeitraum 2010 bis 2012 erneut zugelegt. Seither ist eine Stabilisierung auf hohem Niveau zu beobachten.

**Entwicklung der Mieten**



Quelle: Clameur, eigene Darstellung

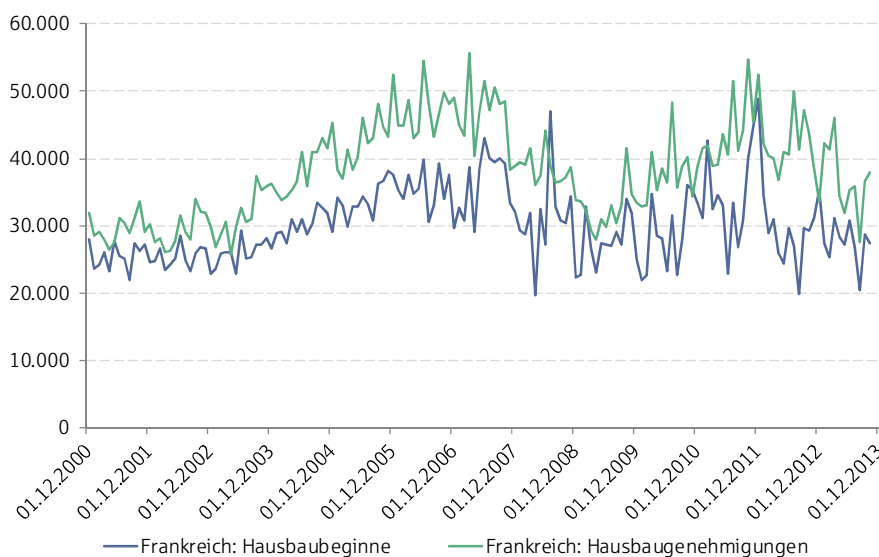
**Mietniveau: Großes Gefälle zwischen der Île-de-France und den übrigen Regionen**

Im Zeitraum 1998-2013 lagen die durchschnittlichen Mieten in der Île-de-France mit einem Wert von 144,3 deutlich über dem Landesdurchschnitt (Frankreich = 100). Das Mietniveau in den übrigen Regionen ist viel niedriger. Vergleichsweise hohe Mieten sind noch in den Tourismusregionen am Mittelmeer (Provence-Alpes-Côte d’Azur (101,3) sowie Languedoc-Roussillon (89,7), in der Region Nord-Pas-de-Calais (mit der Stadt Lille, 92,1), in der Ski-Region Rhône-Alpes (89,4), in der Normandie (88,2 bis 89) sowie an der Atlantikküste vorzufinden.

**Schwache Bautätigkeit**

Eine ähnliche Entwicklung wie die der Hauspreise zeigt sich auch im Bausektor. Seit 2004 ist infolge des anhaltenden Preiszuwachses bei Immobilien sowie eines Sozialbauprogramms der französischen Regierung mit dem Ziel, soziale Spannungen in den Vororten zu lindern, eine deutliche Zunahme der Bautätigkeit zu beobachten. 2007 erreichte der Bauboom sein Hoch und brach im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise ein. Seit Sommer 2009 belebte sich der Bausektor wieder. 2012 ist die Anzahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr jedoch erneut zurückgegangen (-7,4 %). Auch in den ersten zehn Monaten 2013 fielen die Baugenehmigungen um -10,2 % niedriger aus als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dieses Niveau ist allerdings nicht nachhaltig und der Bausektor wird in naher Zukunft wieder etwas stärker werden, auch wenn das Niveau der Boomjahre angesichts der schwachen Konjunktur vorerst nicht erreicht werden dürfte.

**Entwicklung der Baubeginne und -genehmigungen**



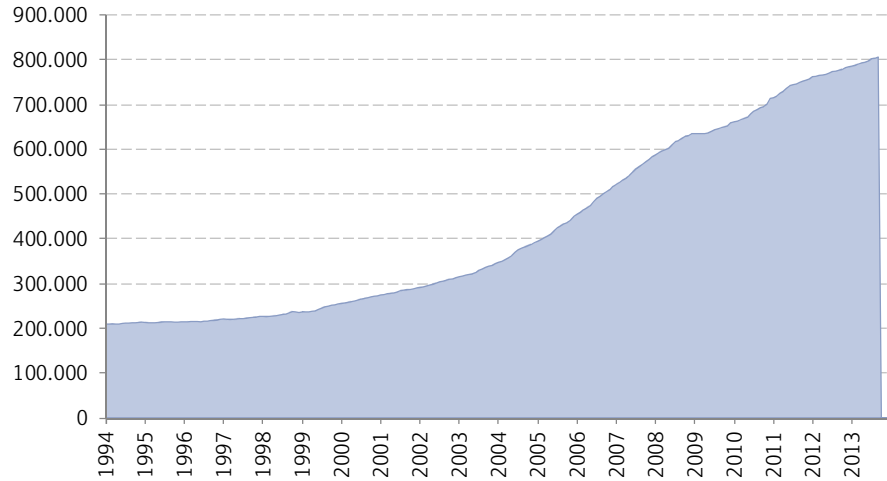
Quelle: INSEE, Bloomberg; eigene Darstellung

**Bedeutender Hypothekenmarkt mit leicht steigendem Volumen**

Der französische Hypothekenmarkt ist, bedingt durch die Größe des Landes, den lang anhaltenden Aufschwung am Immobilienmarkt und den Bauboom zwischen 2003 und 2007 einer der größten und bedeutendsten in Europa. In den Boomjahren ist das private Hypothekenvolumen um 14 % p.a. gestiegen. Nach einer Verlangsamung des Wachstums im Krisenjahr war wieder eine stärkere Ausdehnung des Hypothekenvolumens zu beobachten. Seit Anfang 2012 ist wiederum eine Verlangsamung der Aktivität aufgrund der zögerlichen Bautätigkeit festzustellen. Das ausstehende Hypothekenvolumen lag Anfang September 2013 bei rund 806 Mrd. Euro und ist damit gegenüber dem Vorjahresmonat lediglich um 3,8 % gewachsen.



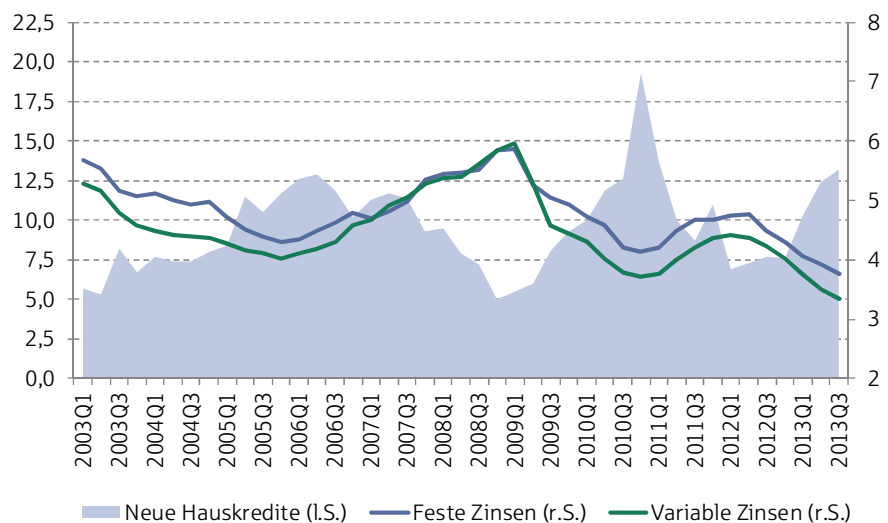
**Privates  
Hypothekenvolumen  
(in Mrd. EUR)**



Quelle: Banque de France; eigene Darstellung

Die Kreditzinsen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Die variablen Zinsen lagen Ende des dritten Quartals 2013 bei 3,34 %. Auch feste Zinsen (alle Laufzeiten) haben mit einem Wert von 3,77 % einen neuen Tiefpunkt erreicht. In der Vergangenheit war der Anteil variabel verzinsster Hypotheken höher als der festverzinslicher, jedoch ist ihr Anteil aufgrund der niedrigen Zinsen in den letzten Jahren massiv gefallen. Bei Neukrediten liegt der Anteil festverzinslicher Hypotheken mittlerweile bei rund 90 %. Dies bringt eine gewisse Stabilisierung des Immobilienmarktes mit sich, da mehr und mehr Haushalte sich eine erschwingliche Baufinanzierung über Jahre gesichert haben. Aus diesem Grund ist der französische Hypothekenmarkt trotz eines durchschnittlichen Beleihungsauslaufs von 80 % als stabil zu bezeichnen. Er ist nicht so stark von signifikanten Zinserhöhungen betroffen wie andere Märkte. Die verhältnismäßig niedrige Haushaltsverschuldung zu BIP-Quote würde unseres Erachtens noch ein weiteres Wachstum des Hypothekenmarktes rechtfertigen. Erhebungen der Banque de France zeigen, dass die Nachfrage nach Hauskrediten trotz weiterer Verschärfung der Kreditvergabebedingungen seit Anfang 2013 nach mehreren Jahren erstmals wieder stark angestiegen ist.

**Neue Hauskredite (in Mrd. EUR)  
und Kreditzinsen (%)**



Quelle: Banque de France; eigene Darstellung

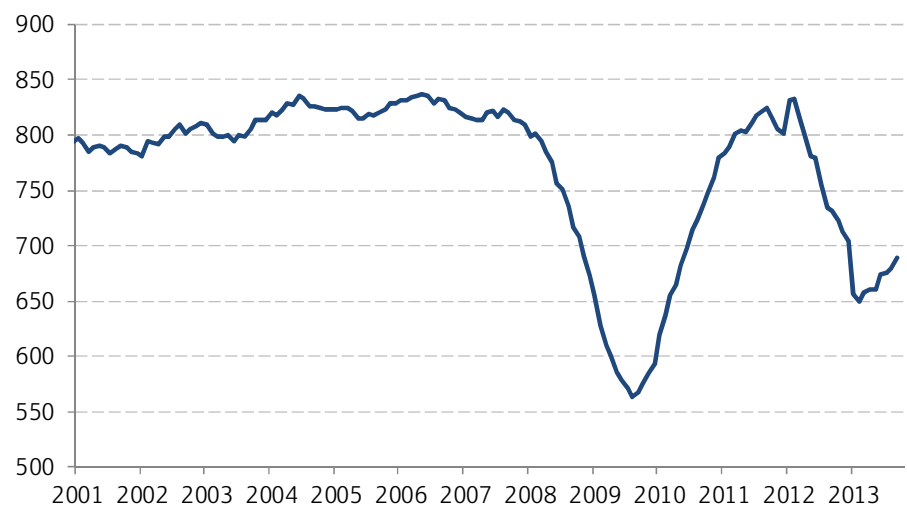
**Anstieg der  
Transaktionen seit  
Jahresbeginn**

Die über zwölf Monate kumulierte Anzahl der Transaktionen (von Bestandsimmobilien) erreichte nach einem Einbruch während der Wirtschafts- und Finanzkrise im Februar 2012 mit rund 833.000 Transaktionen das Vorkrisenniveau. Anschließend ging die Anzahl der Transaktionen wieder spürbar zurück (-22 %). Dank der robusten Nachfrage sind die Transaktionen jedoch nicht gänzlich eingebrochen.

Die aktuelle Schwächephase des französischen Wohnungsmarktes ist teilweise auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die steigende Arbeitslosigkeit, die potenzielle Hauskäufer vor großen Ausgaben zurückschrecken lässt, zurückzuführen. Darüber hinaus hatte der Anstieg der Hypothekenzinsen 2011/2012 vorübergehend die Erschwinglichkeit von Immobilien gemindert. Zudem haben die Kreditinstitute vor dem Hintergrund der Schuldenkrise sowie von Basel III die Kreditvergabe reduziert. Nicht zuletzt hatte die im Februar 2012 eingeführte (und später revidierte) Erhöhung der Besteuerung des Verkaufs von französischen Ferienhäusern und Zweitwohnsitzen die Investorenachfrage belastet (Zweitwohnungen mussten statt 15 Jahre nunmehr 30 Jahre gehalten werden, um bei einem Verkauf die Kapitalertragssteuer zu umgehen). Dies spiegelte sich unmittelbar in der Anzahl der Transaktionen wider, die in den Januar 2012 vorgezogen wurden und anschließend stark einbrachen.

Seit Anfang 2013 ist erstmals wieder ein Aufwärtstrend zu beobachten. Die über zwölf Monate kumulierte Anzahl an Transaktionen lag im September 2013 mit 689.000 aber noch rund -15 % unterhalb des Vorjahresniveaus. Verantwortlich für die einsetzende Belebung der Transaktionen sind das niedrige Zinsniveau, gesunkene Immobilienpreise sowie die seitens der neuen Regierung im Herbst 2012 angekündigte und nunmehr umgesetzte Revision der Kapitalertragssteuer für Zweitwohnungen<sup>26</sup>, die verstärkt Investoren anlockt sowie die Nachfrage nach französischen Wohnimmobilien als Zweitwohnsitz ankurbelt. Insgesamt dürfte die Anzahl der Transaktionen unseres Erachtens auch im laufenden Jahr noch rund 10 % unterhalb des Vorjahresniveaus bleiben.

**Anzahl der Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt (in 1.000; kumuliert über 12 Monate)**



Quelle: CGEDD; eigene Darstellung

<sup>26</sup> Zweitwohnungen sind nun nach einer Besitzdauer von 22 Jahren statt bisher 30 Jahren von der Kapitalertragssteuer befreit.

### Kurzfristiger Ausblick

Angebot bzw. Bautätigkeit	→
Haushaltsnachfrage	↘
Preise	→
Mieten	→
Investitionsvolumen	↗

Bis Ende des Jahres ist lediglich mit einem schwachen Wirtschaftswachstum sowie einem weiteren Anstieg der Arbeitslosenquote zu rechnen. Damit wird die heimische Wohnungsnachfrage vorübergehend schwach bleiben. Eine weitere Korrektur der Hauspreise in einigen Regionen ist nicht auszuschließen. Da die Nachfrage jedoch demographisch bedingt grundsätzlich stark und das Angebot an Wohnimmobilien knapp ist, dürften eventuelle Preiskorrekturen nur langsam und graduell erfolgen.

Als erste Vorboten für die erwartete Trendwende können jedoch die Preisstabilität für Eigentumswohnungen im dritten Quartal 2013, die gestiegene Kreditnachfrage sowie der Anstieg der Transaktionen seit Anfang des Jahres interpretiert werden.

Spätestens im Zuge der fortschreitenden konjunkturellen Erholung 2014 ist unseres Erachtens eine nachhaltige Stabilisierung der Preise für Wohnimmobilien zu erwarten, die eine weitere Belebung der Bautätigkeit nach sich ziehen wird.

## Fazit

**Welche strukturellen und regionalen Besonderheiten weist der französische Immobilienmarkt auf?**

Ausgehend von den eingangs gestellten Fragen ziehen wir zur zusammenfassenden Bewertung des französischen Immobilienmarktes folgende Schlüsse:

- ◆ Frankreich gehört neben Großbritannien und Deutschland zu den bedeutendsten europäischen Immobilienmärkten. Allein im Bereich der Gewerbeimmobilien lag das Investitionsvolumen 2012 bei 16,6 Mrd. EUR.
- ◆ Anders als Deutschland weist Frankreich historisch gewachsen eine zentralistische Struktur auf, die die regionale Entwicklung stark geprägt hat. Die Île-de-France ist das mit Abstand bedeutendste Wirtschaftszentrum des Landes und erwirtschaftet rund 30 % des nationalen BIP.
- ◆ Die Hauptstadtregion beheimatet mit einer Fläche von 52 Mio. m<sup>2</sup> den größten zusammenhängenden Büromarkt Europas. Hier konzentriert sich über die Hälfte des nationalen Bürobestandes. Weitere bedeutende Büromärkte befinden sich an den nächstgrößeren Wirtschaftsstandorten Lyon, Marseille, Lille und Toulouse.
- ◆ Mit einem jährlichen Einzelhandelsumsatz von bis zu 500 Mrd. EUR gehört Frankreich zu den größten europäischen Einzelhandelsmärkten. Auch im Hinblick auf die Bevölkerungszahl ist das Land mit fast 64 Mio. potenziellen Kunden nach Deutschland der zweitbedeutendste europäische Markt und profitiert auch in Zukunft von einem nachhaltigen Bevölkerungswachstum. Zudem zieht Frankreich mit rund 83 Mio. Touristen als führendes Reiseziel der Welt eine große Vielfalt an Konsumenten an. Neben Paris haben sich mit Lyon, Marseille und Lille drei weitere bedeutende Teilmärkte etabliert.
- ◆ Darüber hinaus zählt das Land aufgrund seiner gut ausgebauten Transportinfrastruktur zu den wichtigsten europäischen Logistikmärkten. Dabei hat sich nicht zuletzt aufgrund des zentralisierten Verkehrsnetzes und der immensen Industrie- und Bevölkerungsdichte und dem daraus resultierenden Versorgungsbedarf die Île-de-France als bedeutendste Logistikregion etabliert.

- ◆ Als weltweit führendes Reiseziel verfügt Frankreich über einen bedeutenden Hotelmarkt. Paris ist dabei als wirtschaftliches, kulturelles und administratives Zentrum eine der meistbesuchten Städte weltweit und vereint rund ein Drittel aller Übernachtungen in Frankreich auf sich.
- ◆ Der französische Wohnimmobilienmarkt profitiert zudem dank des Bevölkerungswachstums von einer dynamischen Nachfrageentwicklung.

**Wann ist in einzelnen Märkten eine Trendwende zu erwarten bzw. wo besteht noch Wachstumspotenzial?**

Frankreich ist mit einem BIP in Höhe von 2.613 Mrd. US\$ die fünftgrößte Volkswirtschaft der Welt. Die anhaltende konjunkturelle Schwächephase hat jedoch auch Spuren auf den Immobilienmärkten hinterlassen. Die einzelnen Teilmärkte sind hiervon in unterschiedlichem Maße betroffen.

**Welche Risiken sind ggf. zu beachten?**

#### **Büromarkt:**

- ◆ Das schwache BIP-Wachstum sowie der Anstieg der Arbeitslosigkeit haben bis zuletzt zu einem Nachfragerückgang auf den französischen Büromietmärkten geführt. Angesichts der für 2014 erwarteten konjunkturellen Erholung dürften die Vermietungsmärkte ab Mitte des nächsten Jahres allmählich wieder eine Belebung erfahren. Für Paris rechnen wir ab 2014 wieder mit steigenden Mieten. Die parallel einsetzende Stabilisierung und das spätere Wachstum der Kapitalwerte bieten hier in den kommenden Jahren gute Ertragsperspektiven. In den Regionalzentren ist kurzfristig aufgrund der hohen Verfügbarkeit an freien Flächen sowie der weiteren Bautätigkeit mit leichten Mietrückgängen zu rechnen. Aber auch hier dürfte spätestens ab 2015 mehr Optimismus in die Märkte zurückkehren und zu leichten Mietsteigerungen führen.

#### **Einzelhandelsmarkt**

- ◆ Infolge der stabilen Einzelhandelsumsätze ist die Nachfrage seitens nationaler und internationaler Filialisten und Luxusmarken nach Einzelhandelsflächen in den 1a-Lagen der französischen Großstädte ungebrochen hoch. Infolge des Nachfrageüberhangs wurden in Paris bei den Spitzenmieten zuletzt neue Höchststände erreicht. Auch die Regionalstädte konnten ihre Spitzenmieten auf hohem Niveau halten. An den Sekundärstandorten, insbesondere in kleineren bis mittelgroßen Städten, geraten die Mieten aufgrund des Überangebots an Flächen zunehmend unter Druck.
- ◆ Angesichts der sich verbessernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist mit einer Erhöhung der Kaufkraft der privaten Haushalte zu rechnen. Zusammen mit dem positiven Bevölkerungswachstum sowie einem weiteren Anstieg der Touristenzahlen sind dadurch in den kommenden Jahren leicht steigende Einzelhandelsumsätze zu erwarten. Aufgrund des im europäischen Vergleich leicht unterdurchschnittlichen Besatzes an Shopping Centern besteht in diesem Segment weiteres Marktpotenzial.
- ◆ Rund 70 % der Shopping Center stammen aus der Zeit vor 1990 und sind damit vergleichsweise alt. Neben dem Neubau bietet daher insbesondere das Refurbishment von Shopping Centern mit adäquatem Einzugsgebiet zusätzliche Investitionschancen.

**Logistikmarkt:**

- ◆ Auch der Logistikmarkt bekommt die anhaltende konjunkturelle Schwächephase zu spüren und musste bis zuletzt deutliche Nachfragerückgänge hinnehmen. Ab 2014 dürften das erwartete BIP-Wachstum, die Erhöhung des Konsums der privaten Haushalte sowie die steigenden Exporte dem Logistiksektor Auftrieb verleihen. Es werden insbesondere Grade-A-Flächen nachgefragt. Ihr Anteil am gesamten Angebot freier Flächen ist jedoch aktuell gering, da seit Jahren keine spekulative Bautätigkeit stattfindet. Die Durchschnittsmieten für Grade-A-Flächen dürften sich daher weiterhin stabil entwickeln.

**Hotelmarkt:**

- ◆ Der französische Hotelmarkt konnte sich relativ schnell von der Wirtschafts- und Finanzkrise erholen. Hinsichtlich der Performance-Kennzahlen (durchschnittlicher Zimmerpreis und -erlös) hat insbesondere Paris das Vorkrisenniveau längst überschritten. Trotz des zuletzt schwierigeren Marktumfeldes sowie der nachlassenden inländischen Reisetätigkeit entwickelte sich der französische Hotelmarkt recht robust. Es ist davon auszugehen, dass die Zimmerpreise angesichts der weiter steigenden Tourismuskonsums bei geringen Fertigstellungszahlen kurzfristig leicht steigen werden. Dies gilt insbesondere für den Hotelmarkt Paris, der sich weiterhin überdurchschnittlich entwickeln wird.
- ◆ Auch der mittel- bis langfristige Ausblick für den französischen Hotelmarkt ist positiv, da die Hotels von einem sich verbessernden wirtschaftlichen Umfeld und einer weiteren Zunahme des Tourismus aus dem Ausland, insbesondere aus Brasilien, Russland und China profitieren dürften. Zudem werden die geplanten Eröffnungen mehrerer Luxushotels asiatischer Marken das Touristenaufkommen aus Asien steigern. Prognosen der UNWTO zufolge ist für die westeuropäischen Staaten ein jährliches durchschnittliches Wachstum bei den Ankünften ausländischer Touristen bis 2030 von 1,8 % zu erwarten.

**Wohnungsmarkt:**

- ◆ Der französische Wohnungsmarkt wies in den vergangenen Dekaden hohe Wachstumsraten auf und konnte sich auch von den Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise schnell wieder erholen. Die schwache Konjunktur sowie der Anstieg der Arbeitslosigkeit führen jedoch seit dem Frühjahr 2012 zu Preiskorrekturen. Bis Jahresende dürfte die heimische Wohnungsnachfrage vorübergehend schwach bleiben. Eine weitere Korrektur der Preise für Wohnimmobilien in einigen Regionen ist nicht auszuschließen. Da die Nachfrage jedoch demographisch bedingt grundsätzlich stark und das Angebot an Wohnimmobilien knapp ist, dürften eventuelle Preiskorrekturen nur noch langsam und graduell erfolgen.

- ◆ Als erste Vorboten für die erwartete Trendwende können jedoch die Preisstabilität für Eigentumswohnungen im dritten Quartal 2013 sowie die bedingt durch die weiter gesunkenen Kreditzinsen gestiegene Nachfrage nach neuen Krediten sowie der Anstieg der Transaktionen seit Anfang des Jahres interpretiert werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Preise im Zuge des sich beschleunigenden Wirtschaftswachstums stabilisieren werden.

Als einer der führenden europäischen Immobilienmärkte dürfte Frankreich auch in Zukunft eine hohe Attraktivität aufweisen. Mit seinen verschiedenen Nutzungsarten verfügt der französische Immobilienmarkt über eine breite Vielfalt an Investitionschancen.

## Ansprechpartner

### Kurzprofil der Deutschen Hypothekenbank

Die Deutsche Hypo ist eine auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien und das Kapitalmarktgeschäft mit in- und ausländischen Kunden spezialisierte Pfandbriefbank. Sie ist ein Unternehmen der NORD/LB und bildet im Konzern das Kompetenzzentrum für den Kerngeschäftsbereich Gewerbliche Immobilienfinanzierung (Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Geschosswohnungsbau, Hotels und Logistik). Die im Jahr 1872 gegründete Deutsche Hypo ist in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Benelux und Polen geschäftlich aktiv. Sie hat ihren Hauptsitz in Hannover und ist zudem in Hamburg, Frankfurt, München und Nürnberg sowie in Amsterdam, London, Paris und Warschau präsent. Mit rund 400 Mitarbeitern und einer Bilanzsumme von 33,3 Mrd. Euro zählt die Deutsche Hypo zu den großen deutschen Immobilienfinanzierern. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deutsche-hypo.de](http://www.deutsche-hypo.de).

## Ansprechpartner

Thomas Staats	+49 (511) 3045-163	Leiter Vertrieb Ausland	Thomas.Staats@Deutsche-Hypo.de
Sabine Barthauer	+49 (511) 3045-740	Leiterin Strukturierte Finanzierungen / Ausland	Sabine.Barthauer@Deutsche-Hypo.de
Anne-Isabelle Carbonnières	+33 (0) 1 55 04 84 87	Leitung der Repräsentanz in Paris	Anne-Isabelle.Carbonnieres@Deutsche-Hypo.de
Dieter Koch	+49 (511) 3045-871	Leiter Real Estate Investment Banking	Dieter.Koch@Deutsche-Hypo.de
Dr. Martina Noß	+49 (511) 361-8701	Leiterin NORD/LB Sector & Regional Research	Martina.Noss@Nordlb.de

## Autorin

Claudia Drangmeister	+49 (511) 361-6564	NORD/LB Sector Analystin - Immobilien	Claudia.Drangmeister@Nordlb.de
----------------------	--------------------	---------------------------------------	--------------------------------



## Wichtige Hinweise

Diese Studie ist erstellt worden im Auftrag der DEUTSCHEN HYPOTHEKENBANK AG („Deutsche Hypo“) von der NORDDEUTSCHEN LANDESBANK GIROZENTRALE („NORD/LB“).

Diese Studie dient allein Informationszwecken und stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar.

Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Studie im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt oder einen sonstigen anderen Börsenprospekt. Insofern stellen die in dieser Studie enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Investors. Vielmehr wird dringend empfohlen, dass jeder Investor vor seiner Kaufentscheidung die vollständigen Verkaufs- bzw. Börsenprospekte liest.

Die in dieser Studie enthaltenen Informationen ersetzen alle vorherigen Versionen einer solchen Studie und beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen. Zukünftige Versionen dieser Studie ersetzen die vorliegende Fassung. Eine Verpflichtung der Deutsche Hypo, die Informationen in dieser Studie zu aktualisieren oder in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, besteht nicht. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Studie geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unseres Hauses dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Zudem enthält diese Studie im Zusammenhang mit der Deutsche Hypo diverse zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen, die auf den Überzeugungen der Deutsche Hypo-Geschäftsleitung sowie auf Annahmen und Informationen basieren, die dem Deutsche Hypo-Management derzeit zur Verfügung stehen. Ausgehend von den bekannten und unbekanntem Risiken, die dem Geschäft der Deutsche Hypo anhaften sowie Unsicherheiten und anderen Faktoren, können die zukünftigen Resultate, Wertentwicklungen und Ergebnisse abweichen, die aus solchen zukunfts- oder vergangenheitsgerichteten Aussagen hergeleitet wurden. Daher soll in solche zukunfts- oder vergangenheitsgerichteten Aussagen kein uneingeschränktes Vertrauen gesetzt werden.

Die Weitergabe dieser Studie an Dritte sowie die Erstellung von Kopien, ein Nachdruck oder sonstige Reproduktion des Inhalts oder von Teilen dieser Studie ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Deutsche Hypo zulässig.

Die Verteilung oder Weitergabe dieser Studie und der hierin enthaltenen Informationen kann in manchen Rechtsordnungen unzulässig sein oder bestimmten Restriktionen unterliegen. Soweit Personen in diesen Rechtsordnungen in den Besitz dieser Studie gelangen oder Kenntnis von deren Inhalten erlangen, sind diese selbst zur Einhaltung solcher Restriktionen verpflichtet.

Eine Annahme und Verwendung dieser Studie und der hierin enthaltenen Informationen ist nur bei Akzeptanz der vorstehenden Bedingungen zulässig.

© Copyright 2013. Deutsche Hypo,  
Markt-Analyse, D-30159 Hannover,  
Deutschland. Alle Rechte vorbehalten.  
Bei Zitaten wird um Quellenangabe  
„Deutsche Hypo Markt-Analyse“ gebeten.

**Redaktionsschluss: 20. Dezember 2013**