

IMMOBILIEN & PROGNOSEN

VIERTELJÄHRLICHER NEWSLETTER VON LA FRANÇAISE

Nr. 28 – Juni 2017

Redaktionsschluss 16 | 06 | 2017

IMMOBILIEN-UPDATE UND PROGNOSEN

Das weltweite Wachstum und das Wachstum in der Eurozone bestätigten in den letzten Monaten ihren positiven Kurs, und selbst wenn Frankreich bei dieser Dynamik ins Hintertreffen geriet, festigt die Aussicht auf eine fünfjährige Amtszeit mit Strukturreformen sämtliche Hoffnungen. Die Macrons Wahl zum Präsidenten Frankreichs wird folglich generell als sehr gute Nachricht aufgenommen.

In der Eurozone befinden sich die Geschäftsklimaindizes seit der Erholung aus der Rezession in den Jahren 2010 bis 2011 auf ihren Höchstständen, was andeutet, dass die Wachstumsrate zumindest vorübergehend deutlich die 2 %-Marke jährlich überschreiten könnte. Die Lage verbessert sich in sämtlichen Sektoren: Industrie, Dienstleistungen und Baubranche. Mario Draghi bestätigte, dass der europäische Aufschwung inzwischen solide sei. Die EZB bleibt ihrer Linie treu und erwägt keine steigenden Zinsen bis zum Ende des Programms zum Ankauf von Aktiva, das heißt Ende 2018. Der Vorjahresvergleich der Verbraucherpreise verzeichnet einen Anstieg von 1,5 % im März auf 1,9 % im April. Die Inflation läuft so nicht aus dem Ruder und dürfte der Eurozone noch lange über die Maßnahme der EZB besonders entgegenkommende finanzielle Bedingungen sichern. Was die Unternehmen betrifft, waren deren Ergebnisse im 1. Quartal ausgezeichnet und sollten es bleiben, da die Analysten einen Anstieg um 20 % von deren Gewinnen für 2017 prognostizieren.

Diese deutliche Verbesserung des Umfelds förderte die Mietmärkte in Europa. Die Verkäufe näherten sich so 3,2

Millionen m² auf sämtlichen Hauptmärkten im 1. Quartal 2017 an, dem besten Stand seit dem 1. Quartal 2008. Die Leerstandsrate sank auf sämtlichen Märkten außer in London, während sich künftige Lieferungen immer noch in Grenzen halten. Die Marktzyklen scheinen folglich allmählich auf einen positiveren Kurs zuzulaufen mit Ausnahme des Vereinigten Königreichs, das unter der Wahl zugunsten des Brexit und der abwartenden Haltung der Unternehmen leidet. Die europäische Spitzenmiete steigt im Durchschnitt, jedoch leicht, denn sie wird durch den auf den meisten britischen Märkten verzeichneten Rückgang gebremst. Der Anstieg dürfte sich trotzdem in den kommenden Quartalen festigen.

Die Investitionen blieben ebenfalls sehr robust zu Beginn dieses Jahres mit 56 Mrd. €, einem Betrag, der seit 2006 für ein 1. Quartal unter den ersten drei der höchsten Umsätze liegt. Er überschreitet leicht um 1 % den 2016 in Europa verzeichneten Umsatz. Der britische Markt senkte beträchtlich die Kapitalanlagenhöhe, da sie um 19 % in Euro über den Zeitraum zurückgeht. Allein in der Eurozone steigt die Investition nämlich deutlich spürbarer um 11 %. Die deutschen Märkte zogen insbesondere fast 13 Mrd. € im 1. Quartal 2017 an mit einem Anstieg von 49 % im Vergleich zum 1. Quartal 2016. Die durchschnittliche Spitzenrendite war rückläufig, aber schwächer um neun Basispunkte in den letzten drei Monaten gegenüber dreißig über ein Jahr. Die deutschen Märkte verzeichneten den stärksten Abbau insbesondere in Berlin und Frankfurt. Die durchschnittliche Spitzenrendite dürfte im Laufe der kommenden Quartale in Europa noch zurückgehen.

Es wird schon darüber gequakt



ENTSCHLÜSSELUNG DES UMFELDES VON GEWERBEIMMOBILIEN IN FRANKREICH

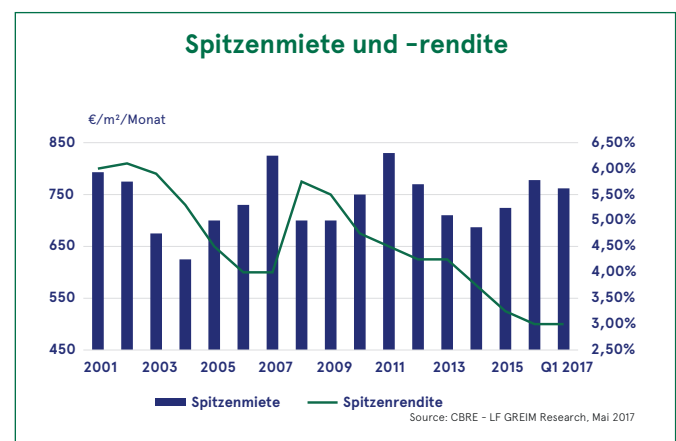
Der französische Markt für Gewerbeimmobilien: ein Mietmarkt mit dynamischer Nachfrage durch eine Fülle neuer Angebote

Die französische Wirtschaft erlebte ein Wachstum von 0,3 % im 1. Quartal 2017, somit rückläufig um 0,1 Punkte gegenüber dem 4. Quartal 2016. Die Konsumausgaben der Haushalte stockten (+0,1 % nach +0,6 %). Dagegen beschleunigten sich die Investitionen der Unternehmen nochmals (+1,3 % nach +0,6 %). Der Einkaufsmanager-Index (EMI) des Markit-Instituts, der die Leistung des Privatsektors in Frankreich misst, stieg in letzter Zeit deutlich. Er erreicht im März seinen höchsten Stand seit fast zehn Jahren. Darüber hinaus dürfte das verbesserte Geschäftsklima im 1. Quartal im Zusammenhang mit der Hoffnung sowohl in Frankreich als auch im Ausland durch den Sieg Emmanuel Macrons ein ausgeprägteres Wachstum in den kommenden Quartalen erzeugen. So prognostiziert Rexecode ein jährliches Wachstum von 1,3 % dieses Jahr und eine Arbeitslosenrate, rückläufig um 38 Basispunkte im Vergleich zum Jahr 2016, um 9,37 % zu erreichen. Dessen Schätzung wurde im 1. Quartal mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit um 0,1 Punkte festgestellt, aber zur gleichen Zeit stieg die Zahl der Arbeitssuchenden um 1,3 %. Schließlich prognostiziert Insee eine Inflation von 0,8 % für das Jahr 2017, was die Kaufkraft der Haushalte nur schwach beeinflussen dürfte.

Die Geschäftstätigkeit auf dem Mietmarkt war im 1. Quartal 2017 sehr ausgeprägt, insbesondere im Großraum Paris mit vermieteten 664.000 m². Dieses Ergebnis stellt eine deutliche Steigerung um 27 % verglichen mit dem 1. Quartal 2016 dar und den besten Jahresanfang seit 2007. Die steigenden Verkäufe galten für sämtliche Größen von Büroflächen. Zahlreichere Lieferungen in Paris und dem nächsten Außenbezirk kamen der Nachfrage großer und kleiner Unternehmen zugute. Der sehr große Abschluss mit 89.000 m² von Natixis in den Duo-Türmen im 13. Arrondissement von Paris steigerte insbesondere die Nachfrage. Auf jeden Fall förderten steigende Lieferungen mehrerer kleinerer Gebäude den Markt, da Unternehmen sich vorrangig in hochwertigen Immobilien positionieren, die in den rentabelsten Gebieten gelegen sind. Die Leerstandsrate stieg somit leicht von 6,2 % auf 6,3 % im Laufe des 1. Quartals. Sie bleibt in Paris, wo sie 3,4 % erreicht, sehr gering. Was die Spitzenmieten angeht, blieben sie stabil, erleben aber einen leichten Anstieg im zentralen Geschäftsviertel von Paris, wo die Anreize nochmals zurückgehen.

Die Immobilieninvestitionen erreichten 3,1 Mrd. € im 1. Quartal in Frankreich, ein stabiler Umsatz im Vergleich zum 1. Quartal 2016. Sie werden von mehreren großen Transaktionen gestützt mit neun Abschlüssen über 100 Millionen € zum Jahresbeginn. Dieses 1. Quartal wurde auch durch die Rückkehr deutscher Anleger auf dem Pariser Markt geprägt. Sie machten über ein Viertel der Kapitalanlagen aus und bekunden ihre Erwartung auf einen mittelfristigen Aufschwung der Mieten. Der Großraum Paris, genauer gesagt das zentrale Pariser Geschäftsviertel und La Défense, konzentriert den weitaus größten Teil der Abschlüsse von 100 bis 200 Millionen €. Der Wettbewerb unter Anlegern bleibt sehr lebhaft, denn deren Suche konzentriert sich auf die gleichen Produkte, und diese sind darüber hinaus selten verfügbar für den Verkauf. Die Spitzenrenditen für Büros blieben im 1. Quartal stabil. Die Risikoprämie sank weiter, Ergebnis wieder steigender langfristiger Zinsen, um 200 Basispunkte zu erreichen, sie bleibt aber historisch sehr günstig.

Infolge der Wahl Emmanuel Macrons und des erhöhten Zuflusses von Kapital aus dem Vereinigten Königreich dürfte die Branche verstärkt wieder anziehen in den kommenden Monaten und eine Beschleunigung der Investitionen und neue, leicht sinkende Renditen zur Folge haben. Für Immobilien aus 2. Hand tendieren die Mieten eher weiter nach unten, und die Anreize bleiben hoch. Mieteinnahmen dürften unter Druck bleiben, denn die Leerstandsrate könnte noch weiter steigen, wenngleich moderat, bis Ende des Jahres.



ENTSCHLÜSSELUNG DES UMFELDES VON GEWERBEIMMOBILIEN IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH

Der britische Markt für Gewerbeimmobilien: Rückläufige Spitzenmarktwerte und rückläufige Investitionen

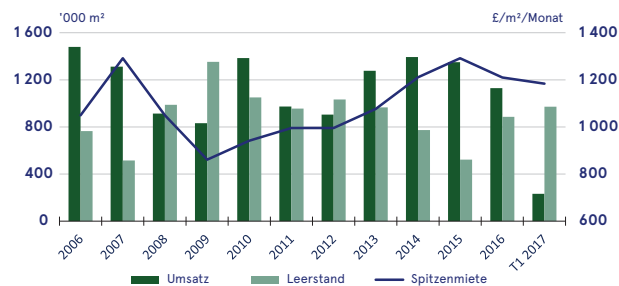
Die britische Wirtschaft verzeichnete ein Wachstum von 0,3 % im 1. Quartal 2017. Im Laufe des letzten Jahres entwickelte sich der Dienstleistungssektor solide weiter, während die Baubranche und die Industrie empfindlich litten. Eine ausgesprochen schwache Inflation hauptsächlich infolge der sinkenden Ölpreise und des starken Wettbewerbs der Preise unter Händlern kam den Finanzen der Haushalte zugute. Die starke Abwertung des Pfundes bedeutet jedoch, dass die Importe unweigerlich teurer werden und die Bank von England demnächst eine steigende Inflation erwartet. Die sinkende Arbeitslosenrate im Königreich setzte sich fort: sie liegt bei 4,6 % im 1. Quartal 2017.

Der Mietmarkt zeigte weiterhin Schwächen zu Beginn des Jahres trotz des nach wie vor robusten Wachstums in den letzten Monaten. Im gesamten Quartal gingen die Verkäufe deutlich um 35 % im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Jahres 2016 zurück. Sie liegen somit deutlich über dem vierteljährlichen Durchschnitt in zehn Jahren, insbesondere in den dezentralsten Gebieten der Docklands und Southbank. Die Leerstandsrate erfährt einen schnellen Anstieg, die sich von 4,3 % auf 4,7 % im 1. Quartal erhöht. Diese war durch die Knappheit großer Transaktionen mit Ausnahme der Vermietung von 13.400 m² durch Freshfields in der City von London geprägt. Die Spitzenmieten setzten somit ihren Rückgang im West End und Midtown fort, Gebieten, die jedoch die höchste Nachfrage belegen.

Das Investitionsvolumen im 1. Quartal 2017 erreichte 16,3 Mrd. €, das heißt einen Rückgang um 19 % im Vergleich zum 1. Quartal 2016. Der Markt bleibt trotzdem attraktiv, wie die sehr starke Geschäftstätigkeit ausländischer Anleger bezeugt, deren Nachfrage sich auf in London gelegene Büros konzentriert. Die asiatischen Anleger machten somit allein 50 % des Gesamtvolumens aus. Die Londoner Spitzenrendite blieb im 1. Quartal bei 3,75 % stabil. Die Marktwerte bleiben hoch, tendieren aber dazu, zurückzugehen, ein Ergebnis sinkender Mieten, das sich allmählich in sämtlichen Marktbereichen etabliert. Der Markt setzt folglich seine Anpassung fort.

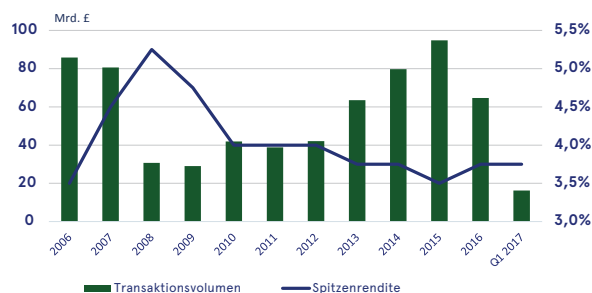
Die britische Wirtschaft dürfte weiter recht erfolgreich sein, bis sich die für den Brexit angekündigten negativen Auswirkungen tatsächlich niederschlagen. So könnte sich das Wachstum 2017 und 2018 gemäß dem „Office for Budget Responsibility“ verlangsamen, denn die Unternehmen verschieben ihre Investitionsprogramme, und die Einkommen der Haushalte werden allmählich durch die wachsende Inflation beeinträchtigt. Die Marktwerte dürften ihren Rückgang hauptsächlich über fallende Mieten fortsetzen, die immer mehr unter Druck stehen in Anbetracht künftiger reichlicher Lieferungen. Dieser erwartete Rückgang der Preise im Zusammenhang mit der Abwertung des Pfunds bietet den Anlegern jedoch eine bedeutende Belebung der Kaufkraft, um sich am liquiden und tiefsten Markt Europas zu beteiligen.

Central London: Umsatz, Leerstand und Spitzenmiete



Source: CBRE - LF GREIM Research, Mai 2017

Transaktionsvolumen und Spitzenrendite



Source: CBRE - LF GREIM Research, Mai 2017

ENTSCHLÜSSELUNG DES UMFELDES VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien: Marktwerte immer noch mit Zuwachs

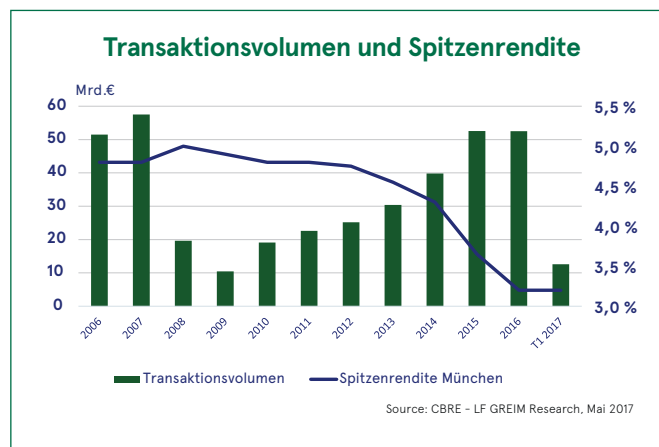
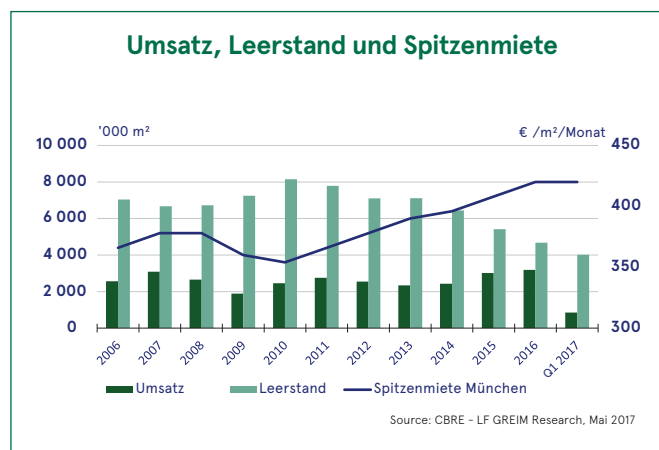
Die deutsche Wirtschaft verzeichnete ein Wachstum von 0,4 % im 1. Quartal 2017, das durch ein Geschäftsklima in bester Laune getragen wurde. Der Ifo-Geschäftsklimaindex erreichte im April nämlich seinen höchsten Stand seit 2011, obwohl er erheblichen Unsicherheiten (geopolitisches Klima) ausgesetzt bleibt. Die Arbeitslosenrate im Land bleibt besonders gering im Vergleich zu anderen Ländern der Zone bei 5,8 % Ende April.

Ein Mietmarkt ist im 1. Quartal 2017 mit 848.000 m² verkauften Büros auf den fünf Hauptmärkten mit einem Anstieg von 6,5 % im Vergleich zum 1. Quartal 2016 sehr dynamisch geblieben. Durch die Unterzeichnung mehrerer Großprojekte verzeichneten Städte wie Hamburg und München starke Anstiege ihrer Mietabschlüsse. Frankfurt erlitt jedoch einen Rückgang um 10 % seiner Nachfrage in dem Zeitraum, aber zahlreiche Suchen nach hochwertigen Flächen im Stadtzentrum von Banken und Finanzinstituten mit Sitz in London laufen derzeit. Die Branche dürfte sich folglich im Laufe der nächsten Quartale stabilisieren. Die Gesellschaften neuer Technologien setzten ihrerseits ihre Ausweitung fort und erreichten 19 % der Nachfrage. Das Angebot ging nochmals deutlich in den letzten drei Monaten zurück. Die Leerstandsrate sank besonders in München und Berlin, wo sie jeweils bei 3,7 % und 4,2 % Ende März 2017 lag. Die Lieferungen waren zahlreicher, wurden aber schnell von den Nutzern abgeschöpft, die immer auf der Suche nach neuen Flächen sind. Bis Ende 2019 ist weniger als die Hälfte der Bauflächen derzeit noch zu vermieten. Die Mieten setzten ihren Anstieg in diesem Quartal besonders in Berlin fort.

Der Investitionsmarkt in Deutschland begann das Jahr mit einem Rekordvolumen. 12,6 Mrd. € wurden nämlich auf den gesamten Märkten im 1. Quartal getätigt mit einem Anstieg von 49 % im Vergleich zum 1. Quartal 2016. Dieser Umsatz ist der bedeutendste, der jemals in den ersten drei Monaten eines Jahres verzeichnet wurde. Es wurde jedoch kein sehr großer Abschluss über 1 Mrd. € in diesem Quartal verzeichnet, der wichtigste betraf ein Logistikportefeuille, das für 975 Millionen € eingetauscht wurde. Die „Core“-Erwerbe gingen zurück zugunsten von Transaktionen mit höherem Risikoprofil und höheren Renditen, die das Vertrauen der Anleger in die deutschen Mietmärkte belegen. Trotzdem konzentrieren sich die Umsätze weiterhin stark auf die sieben wichtigsten Städte. Bürovermögen und die wichtigsten Märkte ziehen so jeweils

45 % und 75 % der Gesamtkapitalanlagen an. Berlin verzeichnete einen sehr deutlichen Anstieg seiner Investitionen. So steigen sie von fast 960 Millionen € im 1. Quartal 2016 auf 1,7 Mrd. € im 1. Quartal 2017. Die Renditen schrumpften weiter, ausgelöst durch den starken Appetit der ausländischen Anleger, deren Anschaffungen sich dieses Jahr mehr als verdoppelten.

Das deutsche Wachstum dürfte trotzdem im restlichen Jahr zurückgehen, um einen immerhin zufriedenstellenden Anstieg von 1,5 % zu erzielen. Die höhere Inflation könnte den Konsum der Haushalte bremsen trotz einer Arbeitslosenrate, die dauerhaft unter der Marke von 6 % bleiben dürfte. Die Spitzenmieten könnten weiter steigen in den kommenden Quartalen, insbesondere für neue Büros im Stadtzentrum der einzelnen deutschen Metropolen. Die Renditen dürften weiter zurückgehen in den nächsten Monaten angesichts der reichlichen Barmittel, die sich jenseits des Rheins positionieren wollen.



ENTSCHLÜSSELUNG DES UMFELDES VON WOHNUNGSIMMOBILIEN IN FRANKREICH

Der französische Markt für Gewerbeimmobilien: eine dynamische Branche zu Jahresbeginn

Wie bei den Zinsen auf Staatsanleihen, die sich nach der Wahl Trumps erhöhten, dann bei der Hoffnung, die die Wahl Macrons auslöste, stiegen die Hypothekenzinsen seit Ende des Jahres 2016. Ende April lagen sie bei 1,61 % (im Durchschnitt für ein 15-jähriges Darlehen) gegenüber 1,51 % im März 2017 und 1,34 % auf ihrem Tiefstand Ende letzten Jahres. Sie bleiben trotzdem auf einem historischen Tiefstand und dürften weiter leicht steigen in den kommenden Monaten. Bei dieser Prognose konkretisierten sich seit Jahresbeginn zahlreiche Verkäufe.

Die deutliche Belegung des Marktes für neue Wohnimmobilien beschleunigte sich 2016 sowohl für Neubauten direkt vom Plan als auch Eigenheime ohne Bauträger. So wurden 109.000 Bauträgerverkäufe im gesamten Jahr verbucht mit einem Anstieg von 6 % im Vergleich zu 2015. Seit Beginn des Jahres 2017 festigen Makler für Neubauten ihre Stellung. Ihnen kam nämlich eine starke Nachfrage in ihren zwei Hauptmarktsegmenten zugute, und zwar die Investition in Mietwohnungen und der Erwerb von Wohneigentum im Rahmen der Pinel-Reform und der neuen Fassung des zinslosen Darlehens.

Die Baubeginne von Neubauwohnungen stiegen 2016 weiter. Sie nahmen sogar um 15,1 % zwischen Februar und April 2017 zu verglichen mit denselben drei Monaten 2016 und belaufen sich auf 97.400 Einheiten. Baugenehmigungen ihrerseits stiegen um 13,7 % im gleichen Zeitraum an und betragen 116.100 Einheiten. Innerhalb eines Jahres von Mai 2016 bis April 2017 sinken im Bau befindliche Eigenheime um 0,6 % nach einem Anstieg von 7,9 %. Umgekehrt steigen Baubeginne für Mehrfamilienhäuser (einschließlich Wohnheime) um 3,2 % nach einem Rückgang um 5,6 %.

Der Preis für Neubauwohnungen steigt insgesamt in Frankreich (+2,5 %). Diese Steigerung wurde Ende des Jahres verstärkt, da ein Anstieg von 3,6 % allein im 4. Quartal zu verzeichnen ist.

Der Mietmarkt begann das Jahr 2017 zaghaft. Die Durchschnittsmieten stabilisierten sich in Frankreich, nachdem sie das Jahr 2016 mit einem Anstieg um 1 % beendet hatten. Sie entwickeln sich jedoch unterschiedlich je nach Immobilienart. So weisen über zwei Monate 2- und 3-Zimmerwohnungen (60 % des Marktes) einen Rückgang um 0,6 % auf, während kleine Wohnungen (etwa 22 % des Marktes) einen Anstieg um 1,1 % verzeichnen. Trotzdem verzeichnen die meisten französischen Großstädte sinkende Mieten wie zum Beispiel in Rennes, in Le Havre oder Nizza, wo sie bis zu 2,3 % rückläufig sind. In Paris gehen die Mieten um 0,3 % zurück und erreichen 25,2 €/m².

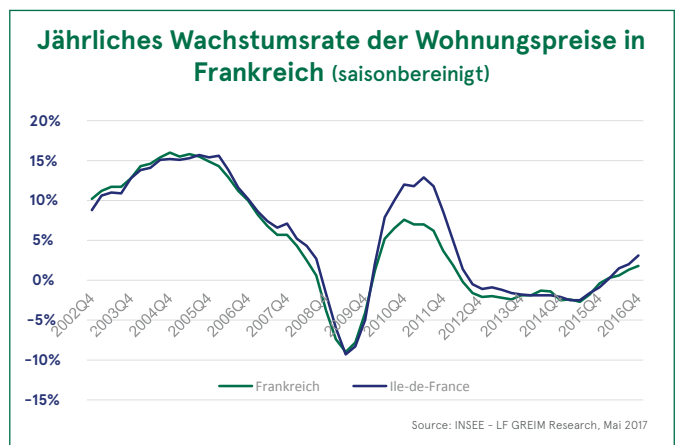
Das rückläufige Bemühen um eine verbesserte Instandhaltung setzt sich fort mit der tiefsten Mietbelastung in den letzten 20 Jahren. Nur bei 14,1 % der privaten Mietobjekte wurden nämlich Renovierungs- oder Instandhaltungsarbeiten zwischen zwei Vermietungen vorgenommen gegenüber

durchschnittlich 22,2 % im Laufe der letzten beiden Jahrzehnte.

Der Markt für Altbauwohnungen bestätigt die seit Ende 2015 beobachtete Dynamik und übertrifft seine historischen Höchststände. Die Zahl der Abschlüsse liegt inzwischen tatsächlich um 5,5 % über ihrem sehr hohen Stand von 2006 mit 881.000 gelisteten Abschlüssen über zwölf Monate Ende März 2017. Dieser starke Anstieg ist durch den immer noch niedrigen Stand der Hypothekenzinsen zu erklären und darüber hinaus durch die Prognose, dass sich ihr Wiederanstieg im laufenden Jahr bestätigen dürfte. Deren Erhöhung würde nämlich unweigerlich die Rückzahlungsraten der Haushalte verteuern.

Der Preisanstieg für Altbauten festigte sich im 1. Quartal 2017 nach stetig fallenden Preisen zwischen 2012 und 2015. So stiegen die Preise für Altbauten um ca. 3 % in Frankreich und um 3,8 % im Großraum Paris in diesem Zeitraum. Neben einer Kaufkraft für renovierte Immobilien durch dauerhaft niedrige Zinsen sind derzeit zahlreiche Produkte zum Verkauf verfügbar.

2017 dürften die fördernden Faktoren für Neu- und Altbauimmobilien verharren. Die Weiterführung zinsloser Darlehen und der Pinel-Reform sowie die Wirkung „sicherer Hafen“ dürfte nämlich, angeregt durch die greifbare Geldanlage, dem Immobilienmarkt ermöglichen, ein aktiver Sektor zu bleiben. Die Hypothekenzinsen dürften tief bleiben im historischen Durchschnitt, aber deren Wiederanstieg ist trotzdem eingeleitet und könnte sich fortsetzen. Diese Prognose trug zur Erhaltung einer sehr dynamischen Branche seit Anfang des Jahres bei. Die Abschlüsse dürften jedoch nur schwach 2017 ansteigen im Vergleich zu wichtigen 2016 verzeichneten Umsätzen, aber sehr zahlreich bleiben und erneut steigende Preise sowohl für Neu- als auch Altbauten erzeugen. Schließlich dürfte der Sieg Macrons bei der Präsidentschaftswahl die Prognosen nicht ändern, denn die Anleger sehen sich in ihren Strategien bestätigt, und die Zinsen dürften sich sehr wenig entwickeln.



Wohnraum im „Grand Paris“ (Groß-Paris)

Wohnraum hatte stets eine Sonderstellung im Kulturgut der Franzosen. Neben den Werten, die er übermittelt, weisen die Immobilienbranche im weiteren Sinn und Wohnraum insbesondere zahlreiche Attribute auf.

Der Wohnungsmarkt wird nachhaltig von strukturellen Faktoren unterstützt: eine nach wie vor dynamische Demographie im Vergleich zu anderen Ländern Westeuropas, das Verlassen des Elternhauses, das sich verstärkt, die Vorbereitung auf die Rente und ganz allgemein der Wunsch nach Wohneigentum. Konjunkturell gesehen beschleunigte der Tiefstand der Hypothekenzinsen trotz eingeleitetem Wiederanstieg ganz am Ende letzten Jahres die Anschaffungen seit einigen Quartalen. Die nach wie vor sehr niedrigen Darlehenszinsen trugen nämlich deutlich dazu bei, die Haushalte wieder zahlungsfähig zu machen.

Außerdem stellt die Immobilienanlageklasse weiterhin den „sicheren Hafen“ dar in einer Zeit starker anhaltender Volatilität der Finanzmärkte. Diese zahlreichen fördernden Faktoren gewährleisteten eine konstante Branche auf den Märkten für Eigentumserwerb, und deren Verknüpfung förderte eine deutliche Wiederbelebung der Preise, insbesondere im Großraum Paris.

Diese starke Nachfrage der Franzosen nach Wohnraum konzentriert sich tatsächlich immer mehr in Richtung Großstädte, die einen sehr großen Teil der Wirtschaftstätigkeit anziehen. Das territoriale Ungleichgewicht verschärfte sich folglich im Laufe der letzten Jahre, was unterschiedliche Verläufe bei der Entwicklung der Wohnpreise nach sich zog: Großstädte verzeichnen Anstiege, die manchmal von Preisen für Wohnungen geprägt sind, während sich die Nachfrage für zweitklassigere Bereiche deutlich verlangsamte, was sinkende Werte zur Folge hatte.

Das eklatanteste Beispiel ist zweifellos der Großraum Paris. Trotz der seit 2008 beobachteten wiederkehrenden Krisen gingen die Preise dort letztlich kaum und nur für einen kurzen Zeitraum zurück. Seitdem erholten sie sich weitgehend, da die Schätzungen einen neuen Preisrekord in Paris prognostizieren mit 8.800 €/m² im Juli 2017. Die steigenden Preise haben in der Hauptstadt damit einen Aufwärtseffekt auf den Außenbezirk. Die Herausforderungen sind riesig. Der Anteil an Ausgaben für Wohnraum stieg unaufhörlich ganz erheblich im Laufe der letzten Jahrzehnte und beeinflusst beträchtlich das Budget der Haushalte, das für andere Ausgabenposten vorgesehen war. Der Konsum leidet zum Beispiel unter dieser Gegebenheit und bremst letztlich das Wachstum der Wirtschaft in all

ihren Komponenten. So stellen die Analysten fest, dass die Krisenfestigkeit der deutschen Wirtschaft besonders aus einer besseren Verteilung der Branche und der Wohnorte auf dem Gebiet hervorgeht (trotz deutlich höherer Dichte als in Frankreich), denn sie erhöht die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und den Konsum der Haushalte, wobei die Mieten der einzelnen Städte auf einem vertretbaren Maß aufrechterhalten bleiben.

Das Projekt des Grand Paris wurde konzipiert, um auf diese Problematik zu reagieren. Der Bau von 200 km für Strecken einer automatischen Metro mit 68 neuen Bahnhöfen um Paris ermöglicht eine erhöhte Erreichbarkeit bestimmter Zonen, die derzeit von den Haushalten wenig begehrt sind. Sie tragen dazu bei, die Gebiete zu erweitern, die Grundstücke anbieten können, damit der Wohnungsbestand vergrößert wird. 70.000 neue Wohnungen dürften so jährlich 25 Jahre lang geliefert werden, um auf die steigende Bevölkerung im Großraum Paris zu reagieren (13 Millionen Einwohner bis 2030 gegenüber 12 Millionen, die 2014 erfasst wurden) und eine bessere Liquidität des Wohnimmobilienmarktes sicherzustellen durch den Abbau der Benachteiligungen.

Aus des institutionellen Anlegers machte der deutliche Rückgang der Renditen für Büros und Geschäfte die Rentabilität durch Vermögenswerte von Wohnraum erheblich attraktiver, denn sie sind greifbarer als die durch Investitionen in Gewerbeimmobilien angebotene Renditen. Darüber hinaus stellte die geringe Verzinsung durch die Zinsen für Staatsanleihen unweigerlich wieder eine deutlich günstigere Risikoprämie her.

Die Linie 15 des Grand Paris, einzige Metrolinie, die keinen Bahnhof in der Hauptstadt anfährt, bringt klar zum Ausdruck, dass über die Stadtautobahn um Paris hinaus der nächste Außenbezirk einbezogen werden soll.

La Française möchte sich aktiv an der Errichtung des Grand Paris beteiligen. Wir nehmen somit innovative Instrumente unter die Lupe, die ermöglichen würden, den Haushalten einen erleichterten Zugang zu Neubauwohnungen aufgrund geringerer Kosten einschließlich in der Pariser Region anzubieten. Das Projekt des Grand Paris bietet uns eine einmalige Gelegenheit, die Grenzen zwischen den Gebieten abzumildern, indem sie zugänglicher gemacht werden, damit das Gesamtangebot an Wohnraum gesteigert wird zur Verbesserung der Lebensbedingungen einer größeren Zahl von Menschen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind weder eine Anlageberatung noch ein Anlagevorschlag oder irgendeine sonstige Empfehlung für Anlagen auf den Finanzmärkten. Die dargelegten Einschätzungen spiegeln die Meinung des Autors zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider und können sich nachträglich ändern. Die Gruppe La Française kann in keiner Weise für direkte oder indirekte Schäden haftbar gemacht werden, die sich aus der Anwendung dieser Veröffentlichung oder der darin enthaltenen Informationen ergeben. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Verteilung dieser Mitteilung an Dritte ist weder teilweise noch ganz ohne vorherige schriftliche Genehmigung durch die Gruppe La Française zulässig.



LA FRANÇAISE

GLOBAL REAL ESTATE
INVESTMENT MANAGERS

www.lafrancaise-group.com

128, bd Raspail 75006 Paris – Frankreich – Tel. +33 (0)1 73 00 73 00 – Fax +33 (0)1 73 00 73 01

Eingetragen im Handelsregister Paris unter der Nummer 480 871 490