

Blickpunkt Immobilien

Dr. Sebastian Schnejder

Beachten Sie bitte den/die Hinweis/e auf der/den letzten Seite/n
► www.research.bayernlb.de, Bloomberg: BAYR

„Grand Paris“: Projekt der Superlative

Kurz & klar

- Der französische Immobilienmarkt zeigt eine erhöhte Dynamik, besonders in der Region Île-de-France mit seinem Zentrum Paris.
- Dabei profitiert der Immobilienmarkt von Europas größtem Infrastrukturprojekt „Grand Paris“, bei dem 35 Milliarden Euro in den Ausbau des Pariser U-Bahn-Netzes investiert werden.
- Insgesamt werden die Preise in Paris weiter steigen. Zudem zeigt sich eine erhöhte Investoren-Nachfrage nach Objekten in peripheren Lagen.

- Französischer Immobilienmarkt mit hoher Dynamik

Der französische Immobilienmarkt zeigt eine erhöhte Dynamik, insbesondere im Herzen Frankreichs mit dem Zentrum Paris. Die insgesamt positive konjunkturelle Entwicklung mit sinkenden Arbeitslosenquoten führt zu einer hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien. Die steigenden Bevölkerungszahlen, die günstigen Finanzierungsbedingungen und die geplante schrittweise Abschaffung der Wohnsteuer, welche eine maximale Entlastung von Eigentümern und Mietern in Höhe von 20 Milliarden € pro Jahr verspricht, tragen zusätzlich zur positiven Entwicklung am französischen Immobilienmarkt bei. Zudem gilt der Standort Paris als Profiteur eines möglichen Brexits.

- Projekt „Grand Paris“

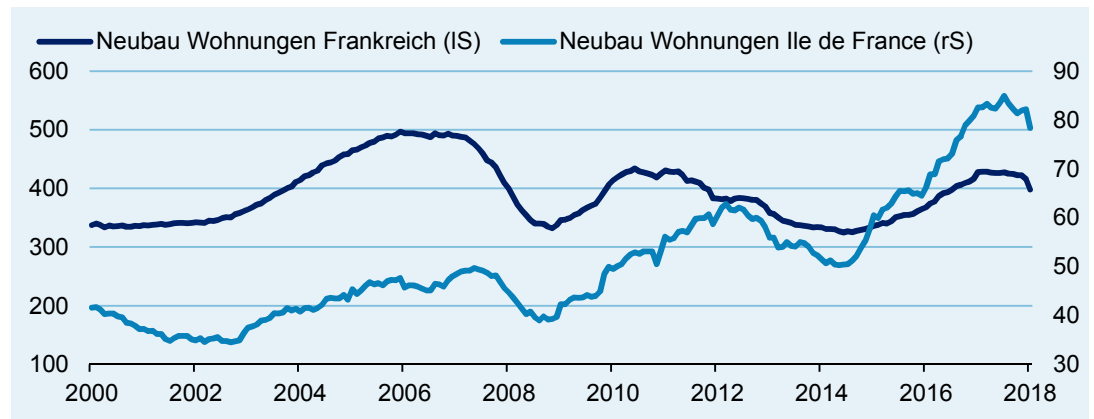
Des Weiteren befeuert Europas größtes Infrastrukturprojekt „Grand Paris“ die Preisentwicklung für Wohn- und Büroflächen. Ziel ist es dabei, die Pariser Umlandgemeinden, welche aktuell durch die Ringautobahn Périphérique von Paris getrennt sind, mit Hilfe der U-Bahn zu einer einheitlichen Metropolregion zu verbinden. Damit würde das neu geschaffene „Grand Paris“ etwa 7 Millionen Einwohner aufweisen. Zum Vergleich Paris hat aktuell etwa 2,2 Millionen Einwohner. Bei dem im Jahr 2011 initiierten Projekts sollen bis 2030 insgesamt 35 Milliarden Euro an öffentlichen Mitteln in den Ausbau der Pariser U-Bahn investiert werden. Durch den Ausbau zweier bestehender U-Bahn Linien und dem Neubau von vier weiteren Linien, welche einen weitläufigen Ring um Paris bilden, wird sich die Pariser Métro um 200 km auf 420 km beinahe verdoppeln und damit London (400 km) als größte U-Bahn Europas überholen. Durch die Vergabe der Olympischen Spiele 2024 an Paris, genießt das Projekt „Grand Paris“ eine hohe Priorität. Im Zuge des Ausbaus werden insgesamt 68 neue Bahnhöfe entstehen. Die neugeschaffenen Kapazitäten sollen 2 Millionen Passagiere am Tag befördern können, was eine Steigerung von 40% zum heutigen Passagieraufkommen bedeuten würde. Durch die umfangreichen Bauarbeiten sollen 115.000 Jobs während der Bauzeit entstehen. Neben dem Ausbau der U-Bahn ist der Bau von 250.000 bis 400.000 neuen Wohnungen Teil des Projekts. Zudem erfüllt das Projekt auch eine soziale Funktion. Dabei sollen die „Banlieues“, welche jenseits der Pariser-Ringautobahn liegen, aufgewertet und stärker in die neue Metropolregion integriert werden, wodurch eine positive wirtschaftliche Entwicklung und damit eine Reduzierung der sozialen Spannungen in diesen Vororten erwartet wird.

Hohe Bautätigkeit in Paris und Île-de-France

- Region Île-de-France mit hoher Bautätigkeit

Die steigende Nachfrage in Frankreichs Zentrum, führt zu einer Ausweitung der Bautätigkeit. Während im Jahr 2000 etwa 12,3% aller neuen Wohnungen in Frankreich in der zentralen Region Île-de-France gebaut wurden, waren es Ende 2018 bereits knapp 19,7% aller fertiggestellten Wohnungen (398.100). Dies zeigt die hohe Dynamik dieser Region mit dem Zentrum Paris. Die im Zeitraum zwischen Dezember 2018 und Dezember 2017 fertiggestellten 78.400 Wohnungen übertreffen die, in der Metropolregion „Greater London“ (ca. 8,7 Millionen Einwohner) errichteten Wohnungen (rd. 30.000 pro Jahr) bei Weitem.

Entwicklung Neubau in Frankreich und in der Region Île-de-France
 Neubau Anzahl Wohnungen in Frankreich und der Region Île-de-France der letzten 12 Monate, in Tausend



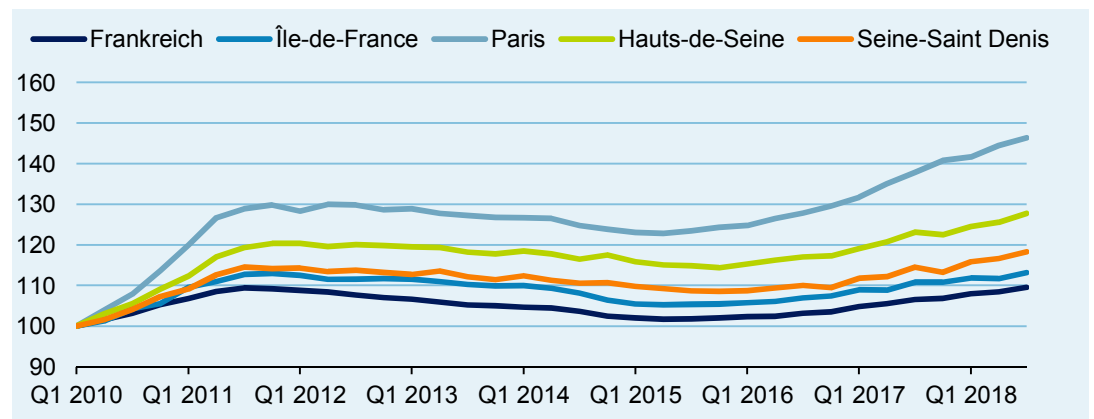
Quelle: INSEE, Thomson Reuters Datastream, BayernLB Research

- Dynamische Preisentwicklung in Zentral-Frankreich

Die Auswirkungen des zuletzt guten konjunkturellen Umfeldes zeigen sich auch in der Entwicklung der Wohnungspreise in Paris und seinen Vororten. Paris nimmt mit einer Preissteigerung bei Wohnimmobilien von mehr als 40% seit 2010 den Spitzenplatz ein. Grundsätzlich weist die zentrale Region Île-de-France eine deutlich dynamischere Preisentwicklung auf als Frankreich im Allgemeinen. Auffallend ist, dass gerade die Pariser Vororte, welche in naher Zukunft vom Ausbau des U-Bahn Netzes profitieren werden, überdurchschnittliche Preissteigerungen verzeichnen. So wird im Département Hauts-de-Seine bis 2030 die neue Linie 18 entstehen. Auch Seine-Saint Denis im Nord-Osten von Paris wird durch den Bau der Linien 16,15 und 11 näher ans Stadtzentrum rücken. Auch hier zeigen sich überdurchschnittliche Preissteigerungen.

Steigende Wohnungspreise in Paris und seinen Vororten

Preisindex Wohnen im Bestand; Index (Q1 2010 = 100), sb.



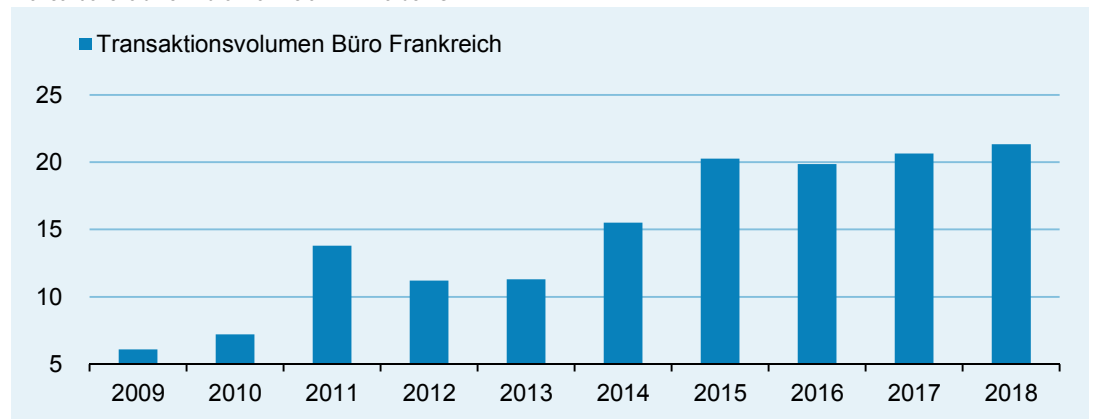
Quelle: INSEE, BayernLB Research

Investmentmarkt Frankreich

- ▶ Transaktionsvolumina auf hohem Niveau stabil

Die positive Entwicklung spiegelt sich auch am Immobilien-Investmentmarkt wider. So zeigten sich die Transaktionsvolumina bei Büroimmobilien im Jahr 2018 lt. RCA mit 21,32 Milliarden € auf hohem Niveau stabil. Das Angebot kann mit der steigenden Nachfrage nicht mithalten, wodurch die Rendite für Core-Büroimmobilien in Paris Mitte 2018 ihr historisch niedriges Niveau von 3% bestätigte. Über alle Asset-Klassen betrachtet zeigen sich die Transaktionsvolumina mit 29,59 Milliarden € im Dezember 2018 im Vergleich zu Dezember 2017 ebenfalls auf Rekordniveau. Dies verdeutlicht die aktuell hohe Nachfrage nationaler und internationaler Investoren nach französischen Immobilien.

Entwicklung Transaktionsvolumen Büro in Frankreich
 Transaktionsvolumen Büro Frankreich in Milliarden €



Quelle: RCA, BayernLB Research

Projekt „Grand Paris“: Höhere Einzelhandelsumsätze erwartet

- ▶ Höhere Einzelhandelsumsätze durch neue Bahnhöfe

Auch der Einzelhandel in Frankreich ist für Investoren von Interesse. Dabei wird ein beträchtlicher Teil der gesamten Einzelhandelsumsätze in Bahnhöfen und Métro-Stationen generiert, welche an 365 Tagen im Jahr fast rund um die Uhr geöffnet sind. Durch die Schaffung 68 neuer Bahnhöfe im Rahmen des Projekts „Grand Paris“ und der erwarteten starken Zunahme der Passantenfrequenzen wird auch der Einzelhandel stark profitieren. Beispielsweise betrug das Passagieraufkommen des Pariser Bahnhofs „Gare du Nord“ im Jahr 2016 knapp 207 Millionen Menschen. Die erzielten Ladenumsätze pro m² Verkaufsfläche in Frankreichs Bahnhöfen liegen laut Cushman & Wakefield im Durchschnitt doppelt so hoch wie die Umsätze in Shopping Centern. Dies zeigt, wie gut der Reise-Einzelhandel in Frankreichs Zentrum von Franzosen und Touristen angenommen wird.

Ausblick: Französischer Immobilienmarkt wächst weiter

Europas größtes Infrastrukturprojekt beflügelt die positive Entwicklung am französischen Immobilienmarkt. In 2019 und 2020 sollten, trotz der allgemeinen Konjunkturabkühlung, die Immobilienpreise in Paris und der Region Île-de-France weiter leicht zulegen. Am Investmentmarkt zeigt sich, aufgrund des hohen Preisniveaus besonders in Paris, eine erhöhte Investoren-Nachfrage nach Objekten in peripheren Lagen der Stadt und im Umland.

Sebastian Schnejdar

Disclaimer/Allgemeiner Hinweis:

Diese Publikation ist lediglich eine unverbindliche Stellungnahme zu den Marktverhältnissen und den angesprochenen Anlageinstrumenten zum Zeitpunkt der Herausgabe der vorliegenden Information am 28.02.2019. Die vorliegende Publikation beruht unserer Auffassung nach auf als zuverlässig und genau geltenden allgemein zugänglichen Quellen, ohne dass wir jedoch eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der herangezogenen Quellen übernehmen können. Dieser Research-Bericht ist eine rein ökonomische Analyse, und kein Teil davon ist als Wertpapieranalyse oder Empfehlung zu verstehen. Insbesondere sind die dieser Publikation zugrunde liegenden Informationen weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit (und Aktualität) überprüft worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Die vorliegende Veröffentlichung dient ferner lediglich einer allgemeinen Information und ersetzt keinesfalls die persönliche anleger- und objektgerechte Beratung. Für weitere zeitnähere Informationen stehen Ihnen die jeweiligen Anlageberater zur Verfügung.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Wertpapierhandelsgesetz bzw. MiFID II) dürfen Wertpapierdienstleistungsunternehmen im Zusammenhang mit einer von ihnen erbrachten Finanzportfolioverwaltung oder unabhängigen Honorar-Anlageberatung grundsätzlich keine Zuwendungen von Dritten annehmen oder behalten. **Eine Weitergabe dieser Unterlage an Unternehmen oder Unternehmensteile, die Finanzportfolioverwaltung oder unabhängige Honorar-Anlageberatung erbringen, ist daher nur gestattet, wenn mit der BayernLB hierfür eine Vergütung vereinbart wurde.**

Dr. Sebastian Schnejdar
Immobilienanalyst

Telefon: +49 89 2171-26386
Sebastian.Schnejdar@bayernlb.de

Redaktion:
Bayerische Landesbank
Unternehmensbereich 5700
80277 München (=Briefadresse)
research@bayernlb.de

Geschäftsgebäude:
Bayerische Landesbank
Brienner Straße 18
80333 München (=Paketadresse)
www.bayernlb.de