

Information für die Presse

Hamburg, den 31. August 2009

Immobilienmarkt-Bericht Frankreich: Talsole dürfte 2010 durchschritten sein

Laut einer aktuell vorliegenden Studie der DG HYP, die sich mit dem Büro- und Handelsimmobilienmarkt Frankreich befasst, dürften auf dem Büro-Immobilienmarkt die Mieten bis zum Jahresende 2010 um knapp 20 Prozent gegenüber 2008 sinken. Demgegenüber zeigt sich der Handelsimmobilienmarkt in Frankreich in der Wirtschaftskrise wesentlich robuster. Bei den Handelsflächen wird bis Ende 2010 ein Rückgang der Mieten bei allen größeren Standorten um weniger als 10 Prozent erwartet. Sowohl im Büro- als auch im Handelsimmobilienmarkt dürfte aber 2010 die Talsole durchschritten werden.

Das französische Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Quartal 2009 mit -1,2 Prozent im Vergleich zu den Ländern der Eurozone gering zurückgegangen. Im laufenden Jahr wird sich der Studie zufolge die konjunkturelle Entwicklung zögerlich erholen, sodass die französische Wirtschaft um rund 2 Prozent schrumpfen dürfte. Dies ist deutlich weniger als in der Eurozone, wo ein Rückgang von knapp 4 Prozent erwartet wird.

Die Arbeitslosenquote wird in Frankreich voraussichtlich auf über 10 Prozent steigen. Dieser Aufwärtstrend dürfte sich bis Mitte 2010 weiter fortsetzen.

Rezession schlägt auf Büroimmobilien durch

Frankreich besitzt nach Deutschland und Großbritannien den drittgrößten Markt für Büroimmobilien in Europa. Die große Bedeutung dieses Segments des Immobilienmarktes für die französische Wirtschaft kommt unter anderem darin zum Ausdruck, dass 30 Prozent der Beschäftigten so genannte Bürobeschäftigte sind. In Deutschland macht der Anteil der Bürobeschäftigten nur 23 Prozent aus.

Im zentralistisch geprägten Frankreich haben fast alle großen Dienstleistungsunternehmen ihren Sitz in der Metropolregion Paris. Maklerangaben zufolge befinden sich in dieser Region mehr als die Hälfte der Büroflächen Frankreichs. Das erwirtschaftete Bruttoinlandsprodukt pro Kopf liegt in Paris mehr als doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt.

Die Hauptstadt Frankreichs ist im nationalen Vergleich mit Abstand der teuerste Bürostandort und zählt auch weltweit zu den teuersten Bürostandorten. Die Leerstandsquote war 2008 trotz eines leichten Anstiegs auf 4,6 Prozent ähnlich niedrig wie in Inner London und lag damit weit unter der Leerstandsquote der deutschen Büromärkte.

Europaweit sinken zurzeit auf allen großen Märkten die Mieten für Büroflächen in Top-Lagen. Allerdings liegt die Stärke der Rückgänge weit auseinander. Während in Frankfurt in diesem Jahr beispielsweise mit einem Rückgang von 5 Prozent zu rechnen ist, dürfte in Inner London und im Zentrum von Paris der Rückgang bei rund 15 Prozent liegen (siehe Grafik).

Bis Ende 2010 wird der Studie zufolge der Mietpreis für Büroräume in Toplagen in Paris mit gut 20 Prozent – nach dem Bürostandort Marseille – den stärksten Rückgang realisiert haben. Im Landesdurchschnitt wird für Frankreich ein Absinken der Mieten bis 2010 von knapp 20 Prozent erwartet (siehe Grafik). 2010 dürfte aber die Talsohle erreicht sein.

Handelsimmobilien robust in der Krise

In Frankreich entfällt auf den privaten Verbrauch fast 60 Prozent des Bruttoinlandsproduktes. Der französische Konsum und der Einzelhandelsumsatz profitierten dabei von den stetigen realen Lohnsteigerungen der vergangenen Jahre. Vor diesem Hintergrund stiegen die Mieten für Handelsflächen in Frankreich von 1997 bis 2007 jährlich im Durchschnitt um 3,8 Prozent, während sie im selben Zeitraum in Deutschland leicht sanken. Der Einzelhandelsumsatz in Frankreich legte in diesem Zeitraum jährlich um 4,2 Prozent zu. Zum Vergleich: In Deutschland mussten sich die Einzelhändler mit einem Zuwachs von lediglich knapp 1 Prozent begnügen (siehe Grafik).

In diesem Jahr dürften der private Konsum und der Einzelhandelsumsatz in Frankreich wegen der steigenden Arbeitslosigkeit jedoch nahezu stagnieren. Da die französischen Einzelhändler bereits 2008 nur noch eine Umsatzzunahme um 1,5 Prozent verzeichneten, ist die Nachfrage nach Handelsflächen spürbar gesunken. Viele Unternehmen haben bereits begonnen, Filialen an unrentablen Standorten zu schließen. Entsprechend schwach ist die Nachfrage nach Flächen in Handelsimmobilien. Bereits 2010 wird jedoch mit einem leicht steigenden privaten Verbrauch gerechnet, sodass auch der Einzelhandelsumsatz dann wieder wachsen dürfte.

Insgesamt wird bei den Mieten für Handelsflächen bis Ende 2010 in den untersuchten Standorten Bordeaux, Marseille, Hauts de Seine und Paris ein Rückgang um weniger als 10 Prozent erwartet (siehe Grafik). Der Handelsimmobilienmarkt in Frankreich erweist sich damit wesentlich robuster als der Markt der Büroimmobilien.

Die DG HYP analysiert in Zusammenarbeit mit dem DZ BANK Research regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie über den Büro- und Handelsimmobilienmarkt in Frankreich steht unter www.dghyp.de zum Download bereit oder kann bei uns angefordert werden.

Über die DG HYP:

Die DG HYP ist der Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen im genossenschaftlichen FinanzVerbund und eine der führenden Pfandbriefbanken in Deutschland. Ihre Kernkompetenz ist das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Kreditvergabe an Körperschaften des Öffentlichen Rechts. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung betreibt die DG HYP im genossenschaftlichen FinanzVerbund als Produktanbieter für Volksbanken und Raiffeisenbanken, im nationalen Direktgeschäft sowie auf ausgewählten Auslandsmärkten. Weitere Informationen können im Internet unter www.dghyp.de abgerufen werden.

Pressekontakt DG HYP:

Uwe Kirchner
DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon: +49 (0) 40 33 34 23 18
Telefax: +49 (0) 40 33 34 29 12
E-Mail: uwe.kirchner@dghyp.de