

Märkte im Fokus – Starke Wachstumstreiber für den Pariser Immobilienmarkt



Februar 2024

Entwicklungsimpulse für den Pariser Immobilienmarkt

Die Netflix Serie „Emily in Paris“ hat ausländische Investoren auf den Pariser Immobilienmarkt gelockt. Nahe den Drehorten zahlen Amerikaner Höchstpreise für Wohnungen. Der Pariser Immobilienmarkt wird 2024 aber noch von weiteren Highlights geprägt werden. Nach 100 Jahren kehrt Olympia in die Metropole zurück. Zur gleichen Zeit legt Paris mit einem der größten Infrastrukturprojekte in Europa, dem Grand Paris Express, den Grundstein für eine grundlegende Erneuerung und Verbesserung des öffentlichen Verkehrsnetzes. Der Immobilienmarkt dürfte hiervon profitieren und neue Entwicklungsimpulse erfahren. Gleichzeitig zeigt sich eine Polarisierung im Markt. Zentrumsanlagen weisen eine hohe Dynamik auf, während sich in Randlagen die Folgen der abgekühlten Wirtschaft deutlicher bemerkbar machen.

Grand Paris & Olympia 2024 als Wachstumstreiber

Mit dem Bau des Grand Paris Express entstehen fünf neue Metrolinien, welche die wichtigsten Wohn- und Arbeitsviertel der Pariser Außenbezirke miteinander verbinden und damit das Verkehrssystem in der Innenstadt entlasten sollen. Hierdurch werden entlang der Ringbahn Entwicklungsimpulse für neue Büro-, Einzelhandels- und Wohnstandorte geschaffen. Beispiele sind der Urban Campus als Teil des Technologie- und Wissenschaftsparks Paris-Saclay (450.000 m² Bürofläche), der Stadtteil Les Groues (225.000 m² Büro-, 340.000 m² Wohnfläche sowie 65.000 m² Einzelhandelsfläche) sowie der Campus Grand Parc als Biotechnologiestandort (150.000 m² Bürofläche). Weitere 365.000 m² Bürofläche entstehen im Rahmen des Stadtquartiers Les Ardoines. Mit Beginn der Olympischen Spiele ist die Inbetriebnahme der ersten Linie geplant, Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für 2030 vorgesehen. Mit dem Grand Paris Express wird somit die Funktion von Paris als bedeutendes europäisches Wirtschaftszentrum weiter gestärkt.

„In Paris leben rund zwei Millionen Einwohner, aber der Ballungsraum Grand Paris ist viel größer. Der Grand Paris Express wird die Investitionsmöglichkeiten in der Region durch die Schaffung neuer Zentren verbessern, denn Zentralität ist begehrtter denn je.“ (Alexandre Guignard, Investment Management Frankreich)

Ein weiterer kräftiger Wirtschaftsmotor für die Metropole sind die Olympischen Spiele. Diese finden über die gesamte Stadt verteilt von Juli bis August 2024 statt. Massive Investitionen in Infrastruktur, Transport und Sporteinrichtungen liefern wichtige Entwicklungsimpulse für den Immobilienmarkt. Ein Beispiel ist das Olympische Dorf in Saint-Denis. Hier entstehen neben Einzelhandelsflächen rund 2.800 Wohnungen sowie Büroflächen für 6.000 Personen, die zur Aufwertung von Randlagen in Paris beitragen.

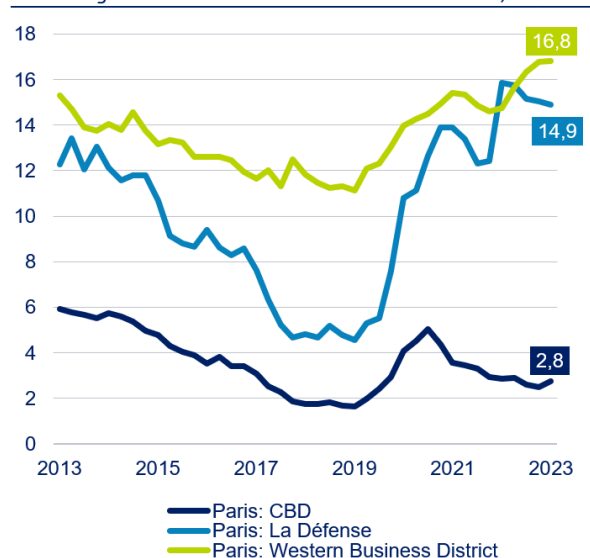
CBD Paris – ein Paradebeispiel für die Nachfrage nach Zentrumsanlagen

Der Pariser Büromarkt wird von den oben genannten Infrastrukturinvestitionen und Entwicklungsprojekten profitieren. Aktuell zeigt sich trotz anhaltend schwacher Konjunktur bereits eine leichte Belebung der Flächennachfrage. Die Leerstandsrate für den Gesamtmarkt liegt bei 9,9 % (2023 Q4). Eine interessante Entwicklung zeigt sich aktuell im Pariser Stadtzentrum (CBD): Hier fiel die Leerstandsrate Ende 2023 auf ein neues Rekordtief von 2,8 % (siehe Abbildung 1). Ausgelöst wurde dies durch einen neuen Rekordflächenumsatz am Gesamtvermietungsvolumen, der über 50 % lag. Die Nachfrage nach innerstädtischen Lagen hat vor allem im Zuge des Home-Office Trends weiter zugenommen. Unternehmen sehen das Büro nach wie vor als wichtigen Ort für kollaborative und produktive Zusammenarbeit und sind bestrebt, bestmögliche Rahmenbedingungen für ihre Beschäftigten zu schaffen. Zentrumsanlagen bieten hierbei den Vorteil eines attraktiven Umfeldes mit hohem Freizeit- und Nahversorgungsangebot sowie einer sehr guten Erreichbarkeit. Ebenso hat der Fachkräftemangel die Nachfrage nach innerstädtischen Büroflächen beschleunigt. Beim „War for talents“ konkurrieren Unternehmen um qualifiziertes Personal. Attraktive innerstädtische Bürolagen sind hierfür ein entscheidendes Kriterium.

Gleichzeitig ist das Neufächenangebot zurückgegangen. Bauverzögerungen haben die Fertigstellung hochwertiger Büroflächen verzögert und den Wettbewerb um zentralgelegene, moderne Flächen weiter erhöht. Das begrenzte Angebot hat Mieter dazu veranlasst höhere Mietaufschläge zu zahlen, sodass die Mieten für erstklassige Flächen im CBD seit Ende 2021 um rund 16 % angestiegen sind, während die Mieten in den Randlagen (La Défense und im WBD) aufgrund höherer Leerstände weitestgehend stabil geblieben sind (siehe Abbildung 2). Angesichts dessen hat sich die Schere zwischen Zentrums- und Randlagen weiter geöffnet. Zukünftig ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit und der begrenzten Neubautätigkeit mit weiter steigenden Spitzenmieten zu rechnen. Da Frankreich im europäischen Kontext eine relativ geringe Home-Office Quote hat, dürfte sich dies ebenfalls positiv auf das Mietwachstum auswirken.

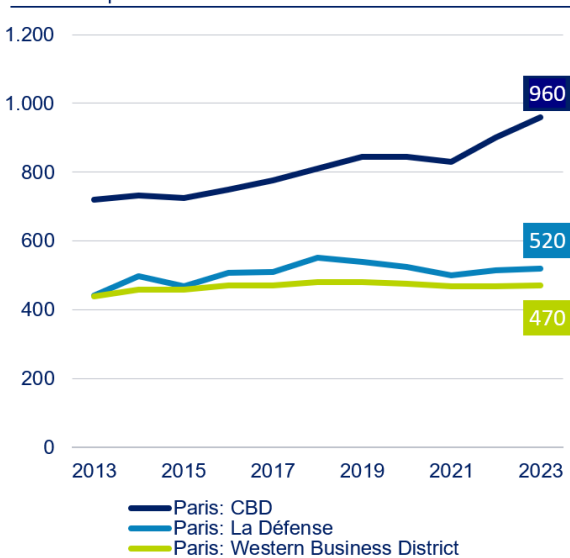
„Paris CBD verbindet ein geringes Vermietungsrisiko mit Mietsteigerungsaussichten, der Teilraum ist somit ein Top-Ziel für Core- und Value-Add-Investments.“ (Alexandre Guignard, IM Frankreich)

Abbildung 1: Leerstandsrate in Teilmärkten von Paris, in %



Datenquelle: PMA, Grafik: Real I.S. AG

Abbildung 2: Mietentwicklung in Teilmärkten von Paris, in EUR m² p.a.



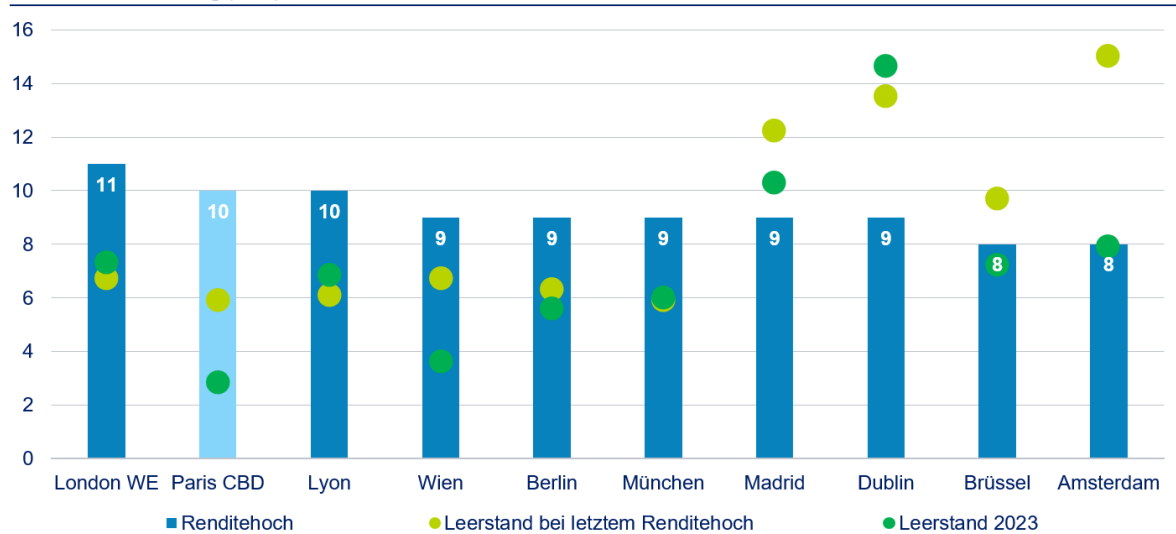
Datenquelle: PMA, Grafik: Real I.S. AG

Investmentopportunitäten im Core Segment nutzen

Der Zinsanstieg hat den Investmentmarkt belastet. Das Investitionsvolumen im Pariser Büromarkt lag Ende 2023 rund 70 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Allerdings konnte der CBD weiterhin mehr als die Hälfte des Investmentvolumens auf sich vereinen. Dies zeigt nach wie vor ein hohes Interesse von Investoren und spiegelt zugleich die Liquidität des Teilraumes wider.

Der Investmentmarkt dürfte dieses Jahr wieder an Dynamik gewinnen. Höhere Immobilienrenditen bei gleichzeitigen Zinssenkungserwartungen bieten aktuell ein Zeitfenster für attraktive Investmentopportunitäten. Im CBD von Paris sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien seit dem letzten Tiefpunkt in 2021 um rund 170 Basispunkte auf 4,3 % Ende 2023 angestiegen. Damit liegen die Renditen so hoch wie zuletzt 2013, also auf einem 10-Jahreshoch (siehe Abbildung 3). Im historischen Vergleich bietet der CBD von Paris damit nach London Westend zusammen mit Lyon besonders hohe Anfangsrenditen auf dem Investmentmarkt (Zinsentwicklung ist hier nicht berücksichtigt). Stellt man die historische Renditeentwicklung der historischen Leerstandsentwicklung gegenüber, so zeigt sich, dass der Pariser CBD im Vergleich zu 2013 einen weitaus geringeren Leerstand bei ähnlich hoher Rendite aufweist. So lag die Leerstandsrate 2013 bei 5,9 % und fiel bis Ende 2023 auf 2,8 %, die Rendite lag in beiden Jahren bei 4,3 %. In Dublin wurde beispielsweise eine Rendite von aktuell 5 % zuletzt im Jahr 2014 erzielt, die Leerstandsrate war hier mit 13,5 % geringer als Ende 2023 mit 14,6 %. Nach Amsterdam ist Paris CBD mit Wien damit der Markt mit dem stärksten Leerstandsrückgang sowie auch absolut der geringsten Leerstandsrate Ende 2023 bei gleichzeitig hohem historischen Renditeniveau.

Abbildung 3: Renditevergleich Büroimmobilien in Europa (in Jahren / Vergleich Ende 2023 versus historische Rendite) und Leerstandsentwicklung (in %) im selben Zeitraum



Datenquelle: PMA, Grafik: Real I.S. AG

Fazit

Der Blick fällt dieses Jahr auf Paris. Nicht nur aufgrund einer Netflix Serie, sondern weil wichtige Ereignisse wie Olympia und Grand Paris Express entscheidende Impulse für die Wirtschaft und den Immobilienmarkt liefern und damit Nachfrage generieren. Der Pariser CBD punktet mit einem sehr stabilen und resilienten Vermietungsmarkt. Hohe Flächenumsätze und ein Rekordtief beim Leerstand bei gleichzeitig geringer Homeoffice-Quote deuten auf weitere Mietsteigerungen und damit Cash-Flow-Sicherheit hin. Auf dem Investmentmarkt liegen die Renditen im CBD auf einem 10-Jahreshoch. Für Investoren ergeben sich hierdurch attraktive Investitionsmöglichkeiten in einem liquiden Markt mit Wachstumspotenzial.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

Ihre Ansprechpartnerin

Luca Gudewill

Real I.S. AG

Research und Investitionsstrategie

luca.gudewill@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.