

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIERE ET FONCIERE

Immobilien- Investment in Frankreich



INVEST IN FRANCE MISSION



MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

J U N I 1 9 9 6



IMMOBILIENINVESTMENT
IN
FRANKREICH



von STEFFEN SEBASTIAN
und den Mitarbeitern des
INSTITUT DE L'EPARGNE IMMOBILIERE ET FONCIERE

Die Autoren danken Herrn Jürgen FENK, Bayerische Vereinsbank
für seinen Rat bei der Redaktion dieser Studie.

VORWORT



Der Immobiliensektor nimmt eine wichtige Stellung in der Wirtschaft Frankreichs ein. Der direkte Beitrag zum Bruttosozialprodukt ist bedeutend, auch hat die Branche wesentlichen Einfluß auf viele Industrie- und Servicebereiche.

Vielfalt und Qualität von Büro- und Serviceflächen sind Grundlage einer erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklung und daher notwendig, um neue Investitionen zu gewinnen. Insbesondere gilt dies für die Errichtung europäischer Zentralen bedeutender internationaler Unternehmen.

Jedoch hat insbesondere der Immobiliensektor in allen Ländern national spezifische Eigenschaften. Dies findet seine Ausprägung in der Art der Anlageprodukte und Investitionsmethoden, in der Organisation der Immobilienberufe und im steuerlichen und rechtlichen Umfeld. In diesem Sektor sind Traditionen und sogar der nationale Charakter tief verwurzelt.

Zur Unterstützung ausländischer Investoren halten wir es deshalb für hilfreich, diese Studie des Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière weiter zu verbreiten. Die prinzipiellen Bereiche des französischen Immobilienmarktes werden hier präsentiert: die Varietät der Anlageprodukte auf den unterschiedlichen geographischen Märkten, die wesentlichen rechtlichen und steuerlichen Aspekte sowie die verschiedenen Kategorien von Investoren. Schließlich soll das Schlagwortregister dem Investor als Nachschlagewerk dienen, in dem die wesentlichen Fachbegriffe des französischen Immobilienmarktes aufgeführt sind.

Dieses Dokument wird für alle Investoren wertvoll sein, die ihr Vermögen durch den Kauf französischer Immobilien diversifizieren wollen.

Für den französischen Immobilienmarkt sprechen viele Aspekte:

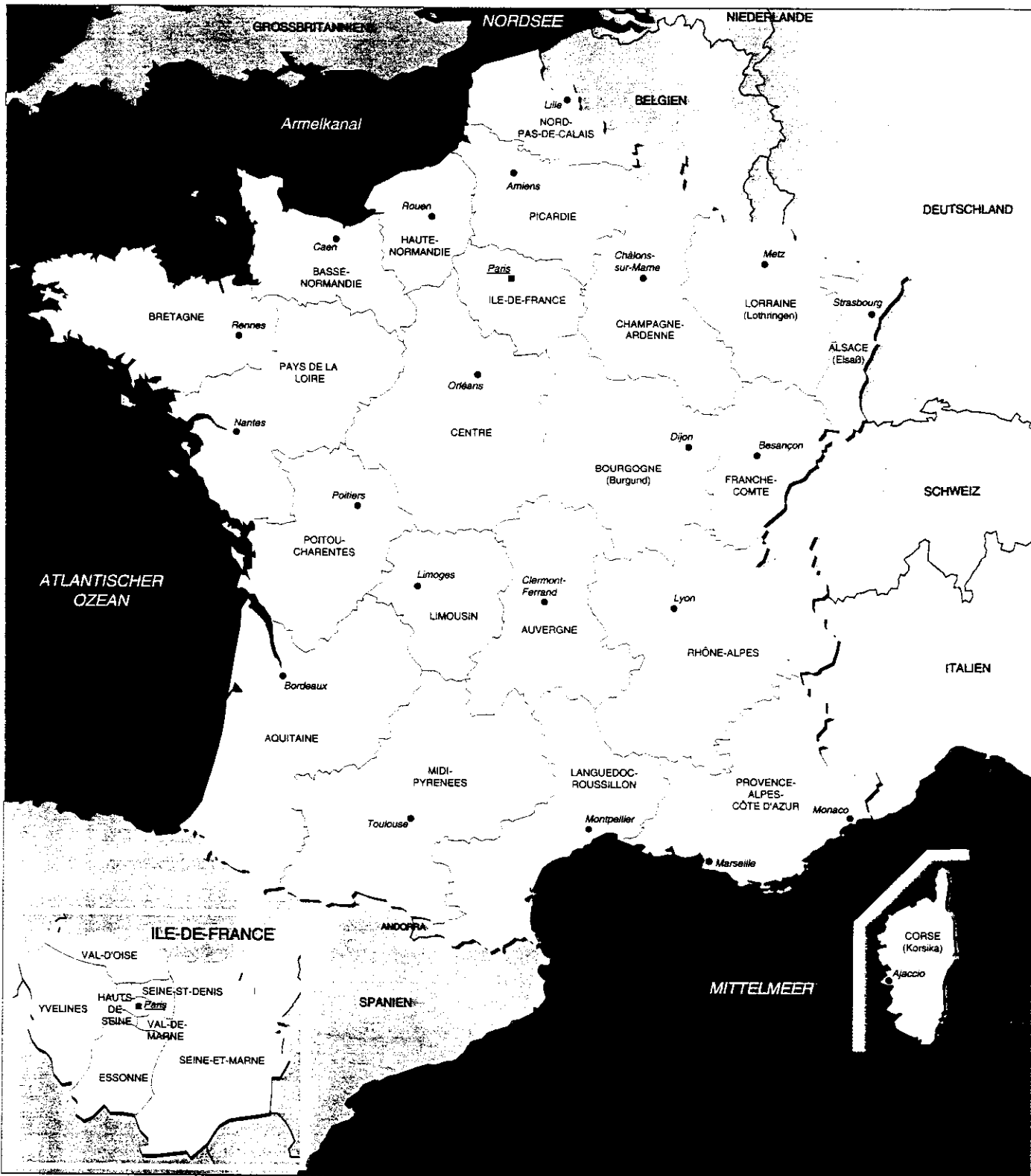
- eine vielfältige Versorgung mit Immobilienprodukten hoher Qualität
- die Region Paris, mit London der größte Immobilienmarkt Europas
- ein aktuell attraktives Preisniveau mit Anzeichen eines Aufschwungs in manchen Sektoren

Französische Immobilien haben bereits bedeutende internationale Investoren angezogen - das gesamte Investitionsvolumen ausländischer Anleger wird auf 56 Milliarden Francs geschätzt. Die Herkunftsländer der wesentlichen Investitionen sind die Europäische Union (Deutschland, Großbritannien, Niederlande), die USA, Japan und die Golfstaaten.

Frankreich ist gegenüber ausländischen Investitionen positiv aufgeschlossen. Französische Immobilien bieten aktuell für Investoren die Gelegenheit zur Diversifizierung in einen großen und reifen Immobilienmarkt

Jean-Daniel Tordjman
Botschafter der Republik Frankreich
Sonderbeauftragter für internationale Investitionen

DIE REGIONEN VON FRANKREICH



INHALTSVERZEICHNIS



I. VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN	7	IV. ANLAGEPRODUKTE DES FRANZÖSISCHEN IMMOBILIENMARKTS	17
II. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9	A Büroflächen	18
A Eigentumsrechte	9	1. Standorte und Marktstruktur	18
1. Direkter Erwerb	9	2. Marktentwicklung	19
2. Indirekter Erwerb	9	B Einzelhandelsflächen	21
B Grundzüge des Kaufvertragsrechts	10	1. Marktstruktur	21
C Grundzüge des Mietvertragsrechts	11	2. Standorte	21
1. Aspekte des gewerblichen Mietvertragsrechts	11	3. Marktentwicklung	22
2. Aspekte des Mietvertragsrechts für Wohnungen	12	C Sonstige Gewerbe- und Industrieflächen	22
D Grundzüge des Steuerrechts	12	D Wohnimmobilien	23
1. Besteuerung des Grunderwerbs	12	1. Marktstruktur	23
2. Besteuerung von Mieterträgen	13	2. Standorte in Paris	24
3. Besteuerung von Wertsteigerungsgewinnen	13	3. Marktentwicklung	24
4. Besteuerung des Vermögens	13	V. INSTITUTIONELLE INVESTOREN	25
III. DER IMMOBILIENMARKT IN FRANKREICH NACH REGIONEN	14	A Börsennotierte Immobilien-gesellschaften	25
A Region Paris (Ile-de-France)	14	B Immobilienfonds SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)	26
B Region Rhône - Alpes	15	C Versicherungen	27
C Region Nord / Pas-de-Calais	15	D Ausländische Investoren	28
D Region Provence-Alpes-Côte d'Azur	16	E Pensionskassen	29
		VI. STICHWORTVERZEICHNIS	30

VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN

	1985	1990	1993	1994	1995	Variation 85/90	Variation 90/95	Variation 85/95
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. FF)	4.700	6.509	7.089	7.376	7.690	38%	18%	64%
Pro-Kopf-Einkommen (Tsd. FF)	85,2	114,7	122,8	127,4	132,5	35%	16%	56%
Budgetdefizit (Mrd. FF)	159	97	316	301	275	39%	184%	73%
Exportsumme (Mrd. FF)	907	1.176	1.181	1.312	1.427	30%	21%	57%
Importsumme (Mrd. FF)	968	1.273	1.139	1.280	1.271	32%	-0,2%	31%
Zahlungsbilanz (Mrd. FF)	-2	-54	-52	-45	-77			
Bevölkerung (Mio.)	55,2	56,6	57,5	57,8	58,0	3%	2%	5%
Arbeitslosenrate (%)	10,2%	8,9%	11,6%	12,4%	11,6%	-13%	30%	14%
Zehnjährige Staatsanleihen (31.12., % p.a.)	10,47	9,93	5,94	8,09	6,85	-5%	-31%	-35%
Börsenindex SBF 250 Jahreshöchstwert	626	1.329	1.511	1.585	1.323	112%	-0,5%	111%
Jahrestiefstwert	426	965	1.114	1.227	1.153	127%	19%	171%
Inflation	4,7%	3,4%	2,1%	1,6%	1,8%	-28%	-47%	-62%

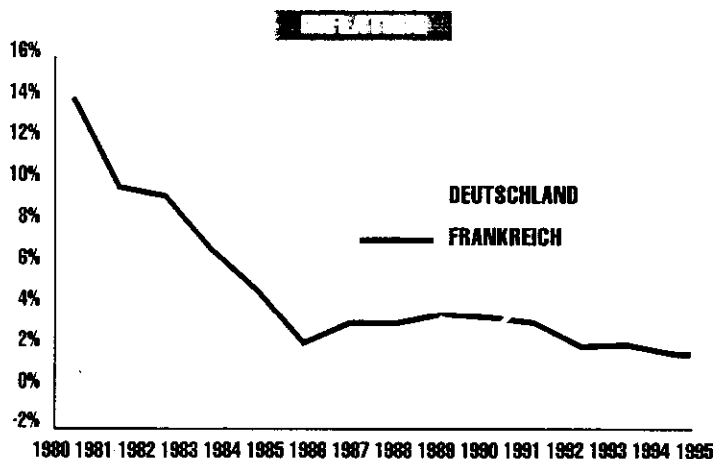
Quelle: INSEE, Banque de France, SBF

In den achtziger Jahren wies das Wirtschaftswachstum in Frankreich sowohl unter sozialdemokratischen wie unter konservativen Regierungen ein durchschnittliches Wachstum von etwa 3% auf und lag damit im Mittel der EU-Staaten.

Ab 1990 wirkte sich die weltweite Rezession auch in Frankreich aus. Nach einem verlangsamteten Wachstum von 1,2% in 1992 sank das Bruttoinlandsprodukt 1993 um ungefähr 0,8%. Besonders betroffen war dabei der Dienstleistungssektor. Bereits 1994 wurde wieder ein Anstieg von 2,6% erreicht. Der Trend setzte sich 1995 mit einem Wachstum von 2,4% fort. Für 1996 wird ein leichtes Ansteigen des Bruttoinlandsprodukts von 1,3% erwartet (alle Angaben inflationsbereinigt).

Größtes Problem der französischen Wirtschaft bleibt die Arbeitslosigkeit, die 1995 mit etwa 12% deutlich höher lag als die Arbeitslosenquote vergleichbarer Wirtschaftsnationen.

Nach vergleichsweise hohen Inflationsraten zeigten sich in der Vergangenheit die Bemühungen um die Stabilität des französischen Franc. Seit 1986, d.h. neun Jahre in Folge, blieb die Inflation unter 4%. Aufgrund der vereinigungsbedingten Inflation in Deutschland blieb 1990 erstmals die Geldentwertung sogar unter der Inflationsrate in Deutschland.



Quelle: INSEE; Statistisches Bundesamt

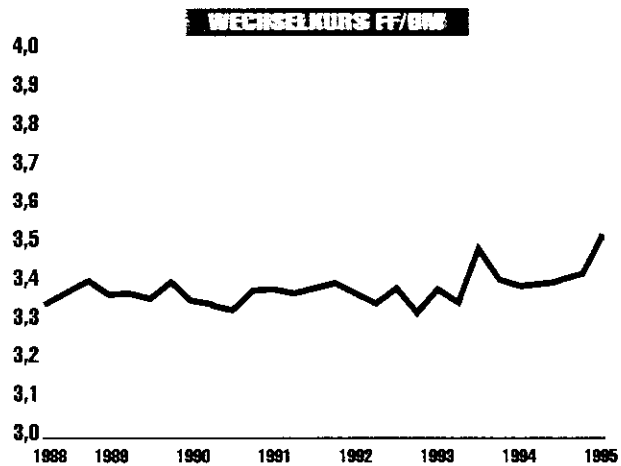
VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN

Der französische Franc hat seit 1985 deutlich an Stabilität gewonnen. In den letzten Jahren war eine zunehmende Harmonisierung der Notenbankpolitik zwischen Frankreich und Deutschland zu verzeichnen. Bei Abwertungstendenzen hat auch die seit 1993 unabhängige französische Zentralbank eine restriktive Geldpolitik betrieben.

Dennoch waren die Zinsen in den letzten Jahren nur geringen Schwankungen unterworfen, jedoch deutlich höher als in Deutschland. Die französische Regierung ist massiv bemüht, die Kriterien für die europäische Währungsunion zu erfüllen, so daß zu hoffen ist, daß langfristig eine einheitliche Währung entsteht und damit Wechselkursrisiken wegfallen.

Frankreich ist wirtschaftlich eng mit der Bundesrepublik Deutschland verflochten. Deutschland ist sowohl für exportierte wie auch für importierte Waren jeweils der größte Handelspartner.

Im europäischen Vergleich ist der hohe Anteil des Agrarsektors am Bruttoinlandprodukt (3,7%) und an der Beschäftigung auffallend. Etwa 6% der Bevölkerung arbeiteten 1995 noch in Landwirtschaft und Bergbau. Die Industrie ist trotz der Privatisierungspolitik der letzten Jahre noch immer von einer relativ hohen Staatsquote geprägt. Wie auch in anderen OECD-Staaten hat der Anteil der Dienstleistungen seit den achtziger Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Etwa zwei Drittel der Bevölkerung sind heute im tertiären Sektor beschäftigt, weitere Zuwächse werden erwartet.



Quelle: Deutsche Bundesbank

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Entsprechend der Intention dieses Dokuments als kurze Übersicht für ausländische Investoren soll dieser Abschnitt nur Hinweise auf Sachverhalte geben, zu deren Beachtung weitere eingehende Beratung notwendig sein wird.

A Eigentumsrechte

1. Direkter Erwerb

Es gibt in Frankreich keine Erwerbsbeschränkungen mehr, Ausländer können in gleichem Umfang wie französische Staatsbürger Eigentum an Grundstücken erwerben. Im einzelnen werden folgende Formen des Eigentumserwerbs unterschieden:

- Eigentum an Immobilien wird im Regelfall als zeitlich unbefristetes Volleigentum (*pleine propriété*) gehalten. Das Eigentum im allgemeinen und speziell für Immobilien räumt in Frankreich dem Inhaber vergleichbar umfassende Rechte ein wie die deutsche Gesetzgebung. Generell sind Enteignungen jedoch häufiger und unproblematischer als in Deutschland. Nur dadurch waren Großprojekte wie die Bürostadt La Défense, Eurodisney oder die Konstruktion ganzer Städte in der Region Paris möglich, für die Quadratkilometer potentiellen Baulandes auf Jahrzehnte im Voraus enteignet wurden.
- Grundvermögen kann auch als zeitlich befristetes Erbbaurecht (*bail emphytéotique*) erworben werden. Die gesetzlichen Regelungen gewährleisten im wesentlichen die gleiche Schutzstellung des Erbpächters wie die deutsche Verordnung über das Erbbaurecht. Die Verbreitung ist generell gering. In den letzten Jahren wurden vereinzelt Erbbauverträge für erstrangige Standorte verwendet. Ebenfalls zu den eigentumsähnlichen Rechten (*droit réel immobilier*) zählt das *bail à construction*, eine besondere Variante des Erbbauvertrages.
- Das Wohnungseigentumsrecht (*copropriété*) unterscheidet sich in seinen Grundprinzipien nicht wesentlich von der deutschen Regelung. Auf eine Darstellung wird daher verzichtet.
- Für Projekte, bei denen Verkehrswege, Park- oder Einzelhandelsflächen sowie Bürogebäude auf mehreren Ebenen konstruiert wurden, wird eine besondere Form des Eigentümererwerbs verwendet. Diese besteht in dem Abschluß eines zivilrechtlichen Vertrags, der dem Erwerber prinzipiell die gleichen Rechte und Pflichten wie die eines Eigentümers einräumt (auch „*droit de superficie*“). In der Regel wird der Erwerber zusätzlich zur Übernahme der anteiligen Kosten gemeinsamer Infrastruktur verpflichtet. Beispiele für derartige Projekte sind La Défense und Cergy-Prefecture bei Paris sowie Presqu'île in Lyon.

2. Indirekter Erwerb

Ausländische Investoren können Eigentum über bestehende Strukturen oder über ad-hoc-Grundstücksgesellschaften erwerben. Hierzu bieten sich vor allem folgende Rechtsformen an:

• Société Civile Immobilière (SCI)

Sie ist im wesentlichen mit der BGB-Gesellschaft nach deutschem Recht vergleichbar, hat jedoch den Vorteil, daß die Gesellschafter für die gemeinsamen Schulden der SCI nur im Verhältnis ihres Anteils haften.

Ein wichtiger Aspekt der SCI ist, daß die Gesellschaft nicht der Körperschaftsteuer unterliegt. Der Geschäftsgewinn wird vielmehr den einzelnen Gesellschaftern zugeordnet und erst von diesen versteuert (Grundsatz der Steuertransparenz). Dieser Vorteil ist jedoch eng an den nichtkommerziellen Charakter des

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesellschaftszwecks gebunden, d.h. Erstellung und Vermietung eines Gebäudes. Tätigt die SCI gleichzeitig Handelsgeschäfte, wird sie automatisch körperschaftsteuerpflichtig. Dies ist auch bei Vermietungstätigkeiten der Fall, bei denen die Miete an den Umsatz des Mieters gebunden ist.

• **Société en Nom Collectif (SNC)**

Diese Rechtsform entspricht in etwa der offenen Handelsgesellschaft (OHG) nach deutschem Handelsrecht. Die Gesellschafter haften gesamtschuldnerisch und unbeschränkt für die Gesellschaftsverbindlichkeiten. Trotz dieser wirtschaftlichen Nachteile ist die SNC aufgrund ihrer Flexibilität (kein Mindestkapital, kein Verwaltungsrat, Möglichkeit der Zahlung von kapital- und stimmrechtsunabhängigen Gewinnanteilen) eine sehr beliebte Rechtsform.

Der Vorteil zur SCI besteht im Grundsatz der Steuertransparenz, der auch bei gewerblichem Geschäftszweck der Gesellschaft aufrechterhalten bleibt.

Des Weiteren kennt das französische Recht sowohl die „Ein-Mann-GmbH“ als *Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée (EURL)*, als auch die GmbH als *Société à Responsabilité Limitée (SARL)* und die Aktiengesellschaft als *Société Anonyme (SA)* oder *Société Anonyme Simplifiée (SAS)*. Die Rechtsformen entsprechen im wesentlichen den deutschen Regelungen.

B Grundzüge des Kaufvertragsrechts

Das französische Recht kennt grundsätzlich keine Sonderregelungen für den Verkauf von Grundstücken. Im französischen Zivilrecht existiert keine Trennung von schuldrechtlichem und dinglichem Geschäft wie in Deutschland, der Eigentumsübergang gilt bereits als vollzogen, sobald sich die Vertragsparteien über den Gegenstand und den Kaufpreis geeinigt haben. Ein Kaufvertrag kann grundsätzlich auch mündlich wirksam geschlossen werden. Allerdings ist zu Beweis Zwecken Schriftform und zur Eintragung ins Grundbuch dennoch eine notarielle Urkunde notwendig.

Der Notar hat umfangreiche Prüfungspflichten. So muß er sämtliche Voreigentümer feststellen, die etwaige Existenz von Hypotheken überprüfen sowie Erkundigungen beim regionalen Städtebauamt über eventuelle städtebauliche Auflagen oder geplante Bauprojekte einholen. Da dieses Verfahren etwa zwei Monate in Anspruch nimmt, ist es üblich, vor Abschluß des eigentlichen Kaufvertrages einen notariellen Vorvertrag abzuschließen. Der Abschluß eines Vorvertrages bedarf zu seiner Wirksamkeit der Eintragung ins Grundbuch.

Das französische Zivilrecht sieht hierbei zwei Vertragsvarianten vor:

• *promesse de vente unilatérale* (einseitige Verpflichtung)

Bei dieser Vertragsform verpflichtet sich nur der Verkäufer, ein genau bestimmtes Objekt zu einem festgelegten Preis zu verkaufen. Der Vertragstext enthält üblicherweise eine Reihe von Bedingungen (z.B. Vorlage einer Baugenehmigung), bei deren Nichterfüllung innerhalb einer Frist von üblicherweise drei Monaten der Vertrag wirkungslos bleibt.

Weiterhin kann der Käufer jederzeit vom Vertrag zurücktreten, meist wird aber eine Vertragsstrafe von 10% des Kaufpreises vereinbart, die bei Abschluß des Vertrages hinterlegt werden müssen.

• *compromis de vente* (beiderseitige Verpflichtung)

Die beiderseitig verpflichtende Vertragsvariante wird seltener abgeschlossen, da über vereinbarte Nichtigkeitsbedingungen hinaus keine Rücktrittsmöglichkeiten bestehen. Beide Parteien werden wie durch einen endgültigen Kaufvertrag gebunden. Sofern eine der Parteien zum vorgesehenen Termin seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, ist diese zum Schadensersatz verpflichtet. Der Käufer kann entweder auf Schadensersatz oder auf Erfüllung des Kaufvertrages klagen, wogegen der Verkäufer nur die Differenz bei einem etwaigen Mindererlös verlangen kann. Deswegen wird auch bei dieser Vertragsform eine Vertragsstrafe in Höhe von 10% des Kaufpreises zugunsten des Verkäufers vereinbart.

G Grundzüge des Mietvertragsrechts

1. Aspekte des gewerblichen Mietvertragsrechts (bail commercial)

Gesetzesgrundlage für mietrechtliche Bestimmungen im allgemeinen sind zum einen die Art. 1708 bis 1831 Code Civil sowie weitere Einzelgesetze und Dekrete. Die Besonderheiten des gewerblichen Mietvertrages werden im Dekret vom 30. September 1953 geregelt.

Die heutige Rechtslage sieht eine Mindestmietdauer von neun Jahren vor. Verträge mit einer Dauer von mehr als zwölf Jahren müssen notariell beurkundet und ins Grundbuch eingetragen werden. Das Dekret sieht vor, daß der Mieter sich alle drei Jahre ohne Ausgleichszahlung aus dem Vertrag lösen kann („*bail 3/6/9*“), dies ist jedoch individualvertraglich abdingbar.

Die bereits 1985 eingeführte Möglichkeit, längerfristige Mietverträge ohne Kündigungsoption des Mieters zu vereinbaren, konnte sich für Büroflächen nicht generell durchsetzen. Die Tendenz geht derzeit jedoch zu Festverträgen ohne Kündigungsrecht über eine Laufzeit von sechs Jahren. Dies wird vor allem von Großmietern vor dem Hintergrund der Sicherung des aktuellen niedrigen Mietniveaus praktiziert.

Bei Einkaufszentren oder Passagen, die sich im Eigentum eines einzelnen Investors befinden, sind feste Laufzeiten von zwölf Jahren üblich. Bei anderen Objekten wird zunehmend zumindest ein Verzicht auf die erste Kündigungsoption nach drei Jahren vereinbart.

Nach Ablauf der Vertragszeit hat der Mieter grundsätzlich das Recht, eine Fortsetzung des Mietvertrages zu verlangen. Sofern der Vermieter ohne wichtigen Grund den Vertrag nicht weiter verlängern will, ist er zur Zahlung einer Abfindung verpflichtet.

Die Miethöhe und der Umfang der vom Mieter übernommenen Bewirtschaftungskosten ist grundsätzlich frei vereinbar. Eine jährliche Anpassung der Miete nach der Entwicklung des Baukostenindex (*indice du coût de la construction*) ist üblich, für Einzelhandelsflächen auch nach Umsatzhöhe.

Bei Büroflächen wird die Miete nach Vertragsablauf von neuem der Marktmiete angepaßt.

Bei Einzelhandelsflächen und sonstigen Gewerbe- oder Industrieimmobilien beschränkt sich der Anstieg der Miete nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer auf die Steigerung des Baukostenindex. Davon ausgenommen sind Objekte, in denen nur eine spezifische Tätigkeit ausgeübt werden kann (*locaux monovalents*) oder Objekte mit Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als neun Jahren.

Die Übernahme der Bewirtschaftungskosten entspricht in etwa der deutschen Praxis. Es werden alle Betriebskosten und die gewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahmen vom Mieter getragen, die Abwälzung der Grundsteuer ist jedoch nicht immer üblich. Vertragsabschlüsse bei erstrangigen Objekten tendieren vereinzelt dazu, alle Kosten, auch die außergewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahmen, auf den Mieter abzuwälzen.

Zu beachten ist weiterhin, daß für Mieter, die keiner gewerblichen Tätigkeit nachgehen, Sonderregelungen (*bail professionnel*) gelten, die sich in weiten Teilen an das Wohnungsmietrecht anlehnen. Als wesentlicher Unterschied ist vor allem zu nennen, daß beide Parteien jederzeit unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten den Mietvertrag kündigen können.

2. Aspekte des Mietvertragsrechts für Wohnungen (bail d'habitation)

Man unterscheidet grundsätzlich zwei verschiedene Arten von Verträgen:

- Mietvertrag gemäß dem Gesetz vom 01. September 1948 (*Loi 1948*)
- Mietvertrag gemäß dem Gesetz vom 06. Juli 1989 (*Loi Mermaz-Malandain*)

Die Mietvertragsregelung von 1948 betrifft ausschließlich Wohnungen, die vor September 1948 erbaut wurden. Die wichtigsten Regelungen sind ein unveränderbarer Mietzins und eine unbegrenzte Mietdauer. Das Gesetz ist, obwohl als Übergangsregelung geplant, grundsätzlich noch in Kraft, dessen Anwendung ist jedoch stark eingeschränkt, so daß die Bedeutung heute sehr gering ist.

Mietverträge für Wohnraum werden derzeit durch das Gesetz vom 06. Juli 1989 geregelt. Es handelt sich um die vierte Reform seit der ersten Spezialgesetzgebung für Wohnungsmietverträge vom 22. Juni 1982 (*Loi Quillot*).

Die Mietdauer beträgt in der Regel mindestens drei Jahre. Der Vermieter kann jedoch auch eine kürzere Laufzeit (mindestens ein Jahr) begründen.

Als wesentlicher Unterschied zur deutschen Regelung kann nach französischem Mietrecht der Vermieter nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer kündigen, sofern ein Verkauf beabsichtigt ist. Dies ermöglicht, die Wohnung direkt potentiellen Eigennutzern anzubieten und im Gegensatz zur Situation in Deutschland Wertsteigerungsgewinne zu realisieren, die im vermieteten Zustand nicht zu erzielen sind.

Der Mieter kann in der Regel mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zu jedem Zeitpunkt kündigen.

Die Miete kann im freien Wohnungsbau bei der ersten Vermietung eines Neubaus frei verhandelt werden. Eine umfassende Renovierung ist dabei einem Neubau gleichgestellt. Für alle anschließenden Vermietungen gilt jedoch unabhängig vom Alter des Gebäudes wie in Deutschland die Beschränkung auf die ortsübliche Miete. Die Miete wird üblicherweise jährlich an die Steigerungsrate des Baukostenindex angepaßt, eine Erhöhung darüber hinaus ist jedoch nicht möglich.

D Grundzüge des Steuerrechts

1. Besteuerung des Grunderwerbs

Beim Kauf einer Immobilie unterscheidet man zwei unterschiedliche Formen der Besteuerung. Je nach Art des Gebäudes fallen an:

- **Mehrwertsteuer** (TVA - *taxe sur la valeur ajoutée*) mit 20,6% vom Kaufpreis bei Ersterwerb von fertigen Gebäuden innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung und unbebauten Grundstücken. Umfassende Sanierungen werden einem Neubau gleichgestellt.
- **Grunderwerbsteuer** (*droit d'enregistrement / droit de mutation*) mit ca. 18,6% bei gewerblichen Objekten, die älter als fünf Jahre alt sind oder die bereits Gegenstand eines Verkaufs waren und ca. 7% bei Wohnobjekten (von 01.01.95 bis 31.12.96 auf 5% gesenkt). In einzelnen Départements (u.a. Korsika und Überseegebiete) gelten geringere Sätze.

Eine Ausnahme besteht für Erwerb von Personen oder Gesellschaften, die Immobilienhandel betreiben (*marchand de biens*). Die Umsätze sind von der Grunderwerbsteuer befreit, der Rohgewinn unterliegt jedoch immer der Mehrwertsteuer.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Oftmals werden in Frankreich nicht das Objekt direkt, sondern die sie haltende Objektgesellschaft erworben. Dadurch reduzieren sich die Kosten auf Eintragungsgebühren in Höhe von 4,8% des Wertes der Anteile der zu erwerbenden Gesellschaft.

Weiterhin fallen Erwerbsnebenkosten an in Form von

- **Erwerbsnebenkosten** wie Beurkundungs- und Notargebühren in Höhe von etwa 1% und Registergebühren von 0,6% .
- **Maklergebühren** (bei Kaufpreisen unter FF 5 Millionen sind etwa 7% üblich, bei über FF 500 Millionen etwa 2%).

2. Besteuerung von Mieterträgen

Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung (SARL und EURL), Kommanditgesellschaften auf Aktien sowie französische Betriebsstätten ausländischer Gesellschaften unterliegen der Körperschaftsteuer von 33%, unabhängig davon, ob der Gewinn ausgeschüttet oder thesauriert wird.

Die Rechtsformen SNC und SCI sowie Kommanditgesellschaften - für die Komplementäranteile - können unter bestimmten Voraussetzungen für die Körperschaftsteuer optieren. Ansonsten unterliegen sie nicht selbst der Körperschaftsteuer, sondern ordnen Geschäftsgewinne den Gesellschaftern zu, die diese versteuern. Basis der Abschreibung ist nur der Kaufpreis. Grunderwerbsteuer und sonstige Anschaffungsnebenkosten können auf einen Zeitraum von maximal fünf Jahren verteilt abgezogen werden.

3. Besteuerung von Wertsteigerungsgewinnen

Realisierte Wertsteigerungen bei Immobilienveräußerungen unterliegen grundsätzlich dem Körperschaftsteuersatz von 33%. Wertsteigerungsgewinne aus dem Verkauf von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften werden steuerlich genauso behandelt wie der Verkauf von Grundstücken selbst, sofern die Anteile nicht an einer Börse notiert sind.

Verkauft eine Gesellschaft mit Sitz in Frankreich Teile ihres Anlagevermögens mindestens zwei Jahre nach dem Erwerb, wird ein ermäßigter Körperschaftsteuersatz von 18% angewendet, jedoch nur für den Teil des Gewinnes, der den in der Vergangenheit geltend gemachten Abschreibungen entspricht. Auch kann der ermäßigt besteuerte Gewinn nur für Neuinvestitionen genutzt werden.

Kurzfristige Veräußerungsgewinne (unter zwei Jahren) werden zum normalen Steuersatz besteuert.

Wertsteigerungsgewinne von SCI werden generell anteilmäßig von den Gesellschaftern versteuert. Wertsteigerungsgewinne, die durch eine SCI oder deren Gesellschafter mit Sitz im Ausland erzielt werden, unterliegen einem Steuerabschlag von einem Drittel. Dieser Betrag kann nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen im jeweiligen Ausland auf die persönliche Steuerschuld angerechnet werden. Für Investoren aus Deutschland wird in der Regel jedoch die Freistellung des Gewinnes angewandt werden.

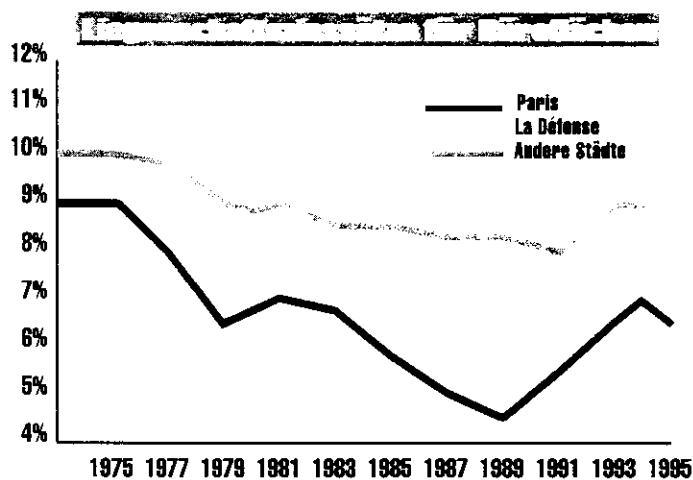
4. Besteuerung des Vermögens

Die französische Vermögensteuer kann für den institutionellen Investor unberücksichtigt bleiben, da nur natürliche Personen vermögensteuerpflichtig sind.

Juristische Personen, die ihren Sitz außerhalb Frankreichs haben und in Frankreich über Grundbesitz oder grundbesitzähnliche Rechte verfügen, unterliegen einer Steuer von 3% des Marktwertes. Hat die juristische Person den Sitz der effektiven Leistung in einem Land, mit dem Frankreich ein Abkommen über gegenseitigen Informationsaustausch vereinbart hat (z.B. Deutschland) kann der Grundbesitz von dieser Abgabe freigestellt werden. Gleiches gilt für Länder, mit denen eine Klausel über Nichtdiskriminierung vereinbart wurde (z.B. Schweiz). Bedingung ist unter anderem, daß jährlich eine Liste der Gesellschafter eingereicht wird. Für institutionelle Anleger sind jedoch auch schon Befreiungen von dieser Pflicht gewährt worden.

DER IMMOBILIENMARKT IN FRANKREICH NACH REGIONEN

Die Märkte außerhalb der Hauptstadt wiesen in der Vergangenheit grundsätzlich sowohl höhere Anfangsrenditen (gemessen am Liegenschaftszins) als auch geringere Wertsteigerungsraten auf. Allerdings wurden sie auch von der Immobilienkrise in weitaus geringerem Maß betroffen. In Rahmen dieser Präsentation soll ausschließlich der Markt in der Region Paris (Ile-de-France) näher betrachtet werden.



Quelle : Bourdais

A Region Paris (Ile-de-France)

Frankreich ist im Vergleich mit anderen europäischen Wirtschaftsnationen relativ extensiv besiedelt. So weist Frankreich mit 102 Einwohner pro Quadratkilometer weniger als 50% der Bevölkerungsdichte Deutschlands (246) oder Großbritanniens (232) auf. Zudem konzentrieren sich etwa 20% (10,7 Millionen Einwohner) der Gesamtpopulation (56,9 Millionen) in der Region Paris. Insgesamt leben mehr als drei Viertel der Bevölkerung in Städten. Die ländlichen Regionen sind daher noch dünner besiedelt, als der bloße Vergleich der Bevölkerungsdichte aussagt.

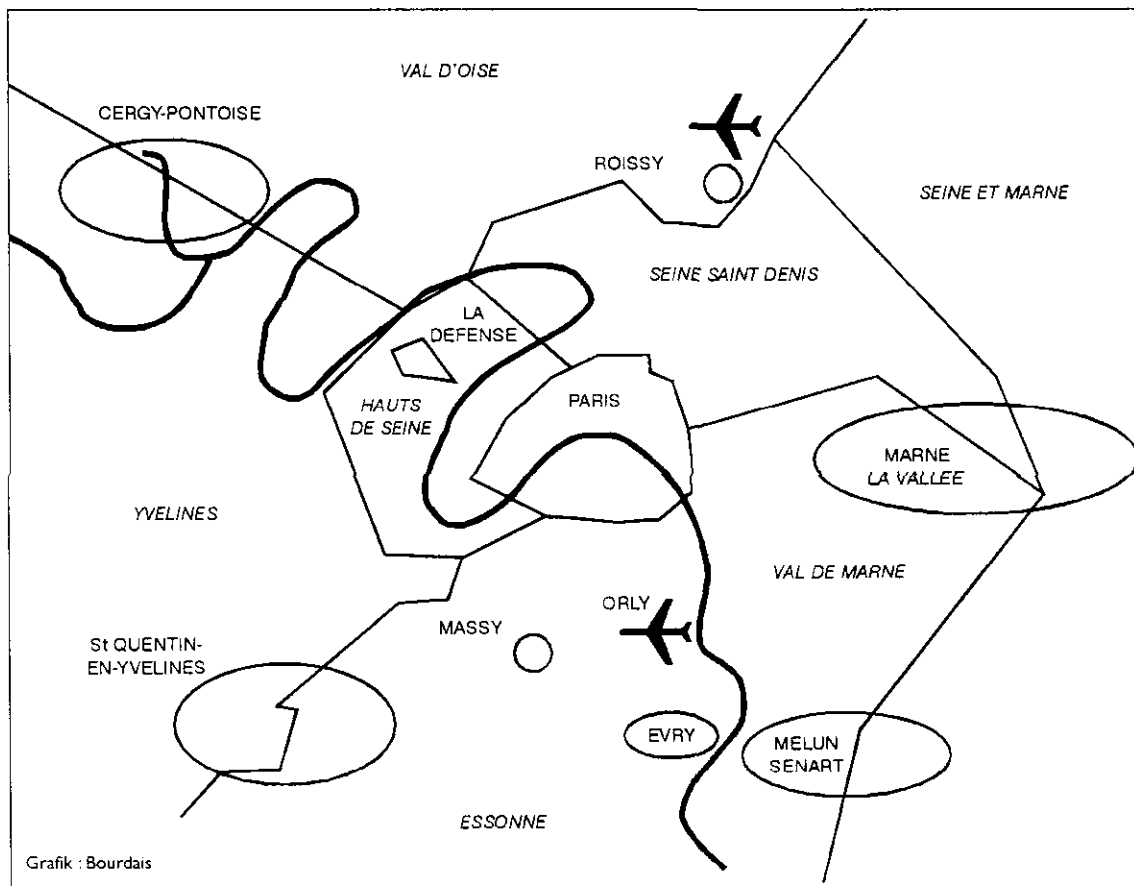
Frankreich wird in allen Bereichen von Paris beherrscht. Hier werden mehr als 30% des gesamten Bruttoinlandsproduktes erwirtschaftet. Paris ist Hauptstadt Frankreichs, Sitz zahlreicher Institutionen, Behörden und Unternehmen; Verkehrsknotenpunkt, aber ebenso auch kulturelles und touristisches Zentrum. 96% der Banken und 70% der Versicherungsgesellschaften haben ihren Sitz in Paris. Der Beschäftigtenanteil in der Dienstleistung und Verwaltung beträgt über 70%.

So wird auch der französische Immobilienmarkt von der Hauptstadt dominiert. Der Anteil der Region Paris an allen Transaktionen auf dem Büromarkt wird auf etwa 60% geschätzt.

Der Zentralismus Frankreichs ist seit langem Gegenstand der Dekonzentrationsbemühungen französischer Regierungen. Von Bedeutung für den Pariser Immobilienmarkt ist insbesondere die DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale), deren Aufgabe die Regulierung aller gewerblichen Niederlassungen in der Region Paris ist. Weiterhin wurde die Errichtung von Neubauten durch eine Vielzahl verschiedener Steuern belastet.

Alle Anstrengungen konnten die zunehmende Bedeutung der Region Paris in Frankreich nur verlangsamen, nicht jedoch aufhalten oder umkehren.

GROSSRAUM PARIS



Zur Kanalisation des unkontrollierten Wachstums der Hauptstadt wurde in den sechziger Jahren mit der Errichtung neuer Siedlungsschwerpunkte in der Ile-de-France begonnen. Dafür wurden fünf Städte (*villes nouvelles*) im Umkreis von etwa 30 bis 40 km von Paris planmäßig angelegt. Bei der Gründung wurden jeweils eine autarke Infrastruktur und gute Verkehrsverbindungen nach Paris geschaffen, die ständig weiter ausgebaut werden.

Besonders in *Evry*, *Cergy-Pontoise*, *Marne-la-Vallée*, und *Saint-Quentin-en-Yvelines* konnten sich lokale Büro- und Gewerbestandorte entwickeln. In *Melun-Senart* wurde als letzter der fünf *villes nouvelles* erst 1992 mit der Planung eines Gewerbegebietes begonnen.

Das Transportsystem in der Region Paris, anerkannterweise eines der besten der Welt, ist das Ergebnis kontinuierlicher massiver Investitionen. Die in drei konzentrischen Kreisen angelegten Ringautobahnen sollen bis zum Jahr 2000 ausgebaut werden. Das Streckennetz des Nahverkehrs-Expresszuges RER, das primäre Transportsystem in der Region Paris, wird bis Ende 1996 um eine weitere Linie erweitert. Neben dem Anschluß an die Linien der RER haben für die Beurteilung eines Immobilienstandortes die neuen Standorte des französischen Hochgeschwindigkeitszuges TGV zunehmend an Bedeutung gewonnen. So sind an den TGV-Stationen *Massy* und *Roissy* neue Bürozentren entstanden. Die Eröffnung weiterer Bahnhöfe in der Region Paris ist geplant.

Neben Paris weisen vor allen Lille und die Gegend um Lyon einen entwickelten Markt für Anlageobjekte auf.

B Region Rhône-Alpes

.....

Die Region Rhône-Alpes ist mit 5,4 Millionen Einwohnern nach Paris das größte Ballungsgebiet Frankreichs. Die Bevölkerung im Stadtraum Lyon beträgt etwa 1,2 Millionen. Die Eröffnung der TGV-Station Ende 1994 und die Erweiterung des Autobahnnetzes haben die Attraktivität des Standortes Lyon erhöht. Die Region profitiert von einer weiteren Bandbreite industrieller Produktion: Chemie, insbesondere Kunststoffe, Aluminium- und andere Metallverhüttungen, sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Die primären Standorte für Bürogebäude sind Part-Dieu in der Innenstadt und Presqu'île. Der Gesamtbestand des Büroparks wird auf etwa 4 Millionen m² geschätzt.

C Region Nord / Pas-de-Calais

.....

Die Errichtung des Tunnels unter dem Ärmelkanal hat für die Region Nord / Pas-de-Calais, das drittgrößte Ballungsgebiet mit etwa 4,2 Millionen Einwohnern, bedeutende wirtschaftliche Impulse geschaffen. Die begleitenden Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere die Verbesserung der Verkehrsverbindung durch die Erweiterung der Fernautobahnen sowie den Anschluß an das TGV-Netz haben die Voraussetzung für die Entwicklung neuer Büroprojekte geschaffen. Die Ansiedlung neuer Unternehmen wird durch finanzielle Zuschüsse und steuerliche Erleichterungen gefördert. In Calais und Umgebung wurden einige bedeutende Projekte aufgelegt, die aber vorwiegend zur eigenen Nutzung erworben wurden. Die Maßnahmen hatten vor allem positive Auswirkungen auf den Anlagemarkt in Lille.

D Region Provence-Alpes-Côte d'Azur

.....

Ein weiterer nennenswerter Anlagemarkt findet sich in Marseille und Nizza in der Region Provence-Alpes-Côte d'Azur („PACA“) mit einer Bevölkerung von etwa 4,3 Millionen Einwohnern und einem Anteil am BIP von 6,9%. Der vorwiegende Wirtschaftszweig der Region ist Tourismus und andere Dienstleistungen. Der Hafen von Marseille (90 Millionen Tonnen in 1991) ist bei weitem der größte in Frankreich und einer der Häfen mit den höchsten Warenumsschlägen in ganz Europa.

Der gesamte Bürobestand in Marseille und seinen Vororten wird auf etwa 2 Millionen m² geschätzt.

DER FRANZÖSISCHE IMMOBILIENMARKT

In den letzten zehn Jahren hat sich das Informationsangebot über den französischen Immobilienmarkt wesentlich entwickelt. Obwohl der Markt bei weitem noch nicht so transparent ist wie in Großbritannien oder den USA, produzieren eine Vielzahl von Institutionen Statistiken über die verschiedenen Sektoren. Als problematisch erweist sich in Frankreich u.a. die Tatsache, daß es für die Wertermittlung (*expertise immobilière*) noch keine allgemeingültigen Regeln oder Gesetze gibt. Die 1993 begonnen Harmonisierungsbestrebungen lehnen sich an die britischen Regelungen an.

Weiterhin besteht für die meisten institutionellen Anleger erst seit einigen Jahren eine Verpflichtung zur regelmäßigen Bewertung des Anlagevermögens. Auch ist die Berufsausübung des Sachverständigen grundsätzlich gesetzlich nicht reglementiert. Eine Zulassung ist nur als Sachverständiger in gerichtlichen Streitfällen und zur Bewertung von Immobilien im Vermögen der Publikumsfonds erforderlich.

In folgenden sollen einige wesentliche Herausgeber von Statistiken genannt werden.

Immobilienbestand und in Bau befindliche Immobilien

Statistiken über den Immobilienbestand und in Bau befindlichen Immobilien werden im wesentlichen durch öffentliche Institutionen erstellt. Die Ministerien für Gemeinschaftseinrichtung, Wohnung, Transport und Tourismus verfolgen über die „Direktion für den internationalen Handel und Wirtschaft“ (DAIE) vierteljährlich den Büromarkt in ganz Frankreich. Ein Beobachtungsnetz in den regionalen Metropolen informiert diese ständig über den örtlichen Markt.

Vermietungs- und Investitionsmarkt

Die wesentliche Informationsquelle sind die Marktübersichten der Makler, die vierteljährlich oder jährlich die Entwicklung insbesondere der Region Paris wiedergeben. Als Referenz gelten AUGUSTE THOUARD, BOURDAIS und JONES LANG WOOTTON. Der CREDIT FONCIER DE FRANCE (CFF), eine führende Hypothekbank, veröffentlicht jährlich eine Zusammenfassung über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Frankreich.

Die veröffentlichten Statistiken geben einen guten Überblick, beruhen jedoch meist auf Einschätzungen, die auf den Transaktionen der einzelnen Händler basieren.

Wohnungsmarkt: Als führendes Institut für den Wohnungsmarkt kann die FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER (FNAIM) genannt werden. Die Notariatskammer CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE DES NOTAIRES DE PARIS (CINP) berichtet regelmäßig über Transaktionen, Mieten und Preise. Das Observatorium der Mieten der Region Paris OBSERVATOIRE DES LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE (OLAP) ist auf Miethöhen spezialisiert. Weiterhin veröffentlicht auch der CREDIT FONCIER DE FRANCE (CFF) jährlich eine Studie über den Wohnungsmarkt in Paris und im restlichen Frankreich.

Performance der Investoren: Es existierte für den französischen Immobilienmarkt bisher kein repräsentativer Performanceindex. Die von institutionellen Anlegern 1993 initiierte Datenbank BASE DE DONNEES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER (BD2i) veröffentlichte 1995 die ersten Zahlen für 1993 und 1994.

Informationen für Investoren: Das 1986 gegründete Institut für Immobilieninvestment INSTITUT DE L'EPARGNE IMMOBILIERE ET FONCIERE (IEIF) orientiert sich vor allem am Informationsbedarf von Anlegern. Unter anderem unterhält das Institut Datenbanken über alle relevanten veröffentlichten Statistiken, die direkt oder indirekt den Immobilienmarkt betreffen. Auch hat das IEIF Zugriff auf Daten der institutionellen Anleger. Die gesammelten Daten werden systematisch aufbereitet, analysiert und in regelmäßig erscheinenden Publikationen veröffentlicht. Weiterhin werden auch punktuell Analysen erstellt, so z.B. über die historische Entwicklung der Büopreise, über Renditen bestimmter Standorte wie Paris und La Défense, etc.

Darüber hinaus informieren Fachzeitschriften und die Wirtschaftspresse durch regelmäßig Rubriken auf hohem Niveau über alle Bereiche des Immobiliensektors.

A Büroflächen

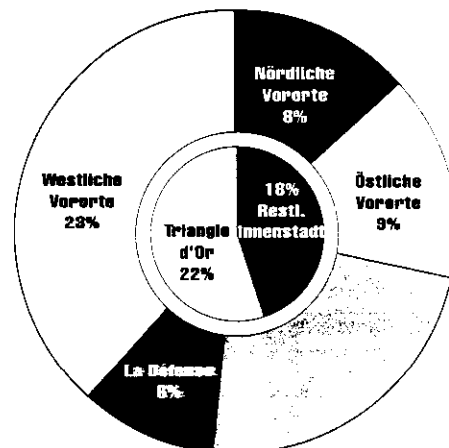
1. Standorte und Marktstruktur

Der Gesamtbestand an Büroflächen in der Region Paris wird von den verschiedenen Institutionen auf 37 bis 40 Millionen m² geschätzt. Damit ist dieser noch vor London flächenmäßig der bedeutendste Markt Europas. Etwa 15 Millionen m² (40%) davon befinden sich in der Innenstadt Paris, davon wiederum über die Hälfte im Prestigestandort *Triangle d'Or* („Goldenes Dreieck“) im Westen der Innenstadt von Paris.

Für Standorte in Paris werden von den verschiedenen Marktteilnehmern unterschiedliche geographische Begriffe verwandt. Im allgemeinen sind folgende Bezeichnungen üblich:

- Mit *Paris intra-muros* wird Paris innerhalb der ehemaligen Stadtmauern, heute die Ringautobahn bezeichnet. Auch wenn die Stadt Paris als Gemeinde im administrativen Sinn ohnehin an der Ringautobahn endet, wird als Abgrenzung zur Region Paris oft dieser Begriff verwendet.
- Das *Quartier des Affaires* oder CBD (*Central Business District*) bezeichnet die Gegend im Westen der Pariser Innenstadt mit einer deutlichen Konzentration von Büroflächen. Es beinhaltet zum einen das Centre financier und das Gebiet des Triangle d'Or, darüber hinaus weitere Bereiche im Osten (Teile des 1., 2. und 9. Arrondissement) und im Westen des Triangle d'Or (Teile des 16. und 17. Arrondissement).
- Das *Centre financier*, auch *Quartier Opéra-Bourse* umfaßt den ehemaligen Finanzdistrikt rund um Oper und Börse im 2. Arrondissement.
- Mit *Triangle d'Or* („Goldenes Dreieck“) wird der Bereich im Westen der Innenstadt von Paris bezeichnet, in dem sich die prime locations für gewerbliche Immobilien befinden. Die geographische Definition ist nicht genau festgelegt und wird von vielen Institutionen unterschiedlich angewendet. Er bezeichnete ursprünglich das Dreieck zwischen dem Triumphbogen am Place d'Etoile, dem Place de l'Alma und dem Place de la Concorde. Heute umfaßt dieser ebenfalls weite Teile des 8. Arrondissement.

Verteilung des Bürobestands in der Region Paris



Total 38.400.000 m²

Quelle: Bourdais

DER FRANZÖSISCHE IMMOBILIENMARKT

• Mit *Croissant d'Or* („Goldener Bogen“) werden im allgemeinen sechs Gemeinden bezeichnet, die in der Art eines Bogens um den westlichen Stadtrand von Paris angesiedelt sind. In diesem Gebiet liegen die hochpreisigen Immobilienstandorte. Die Gemeinden im einzelnen sind: *Levallois-Perret*, *Neuilly-sur-Seine*, *Puteaux* (inklusive *La Défense*), *Suresnes*, *Saint-Cloud* und *Boulogne-Billancourt*.

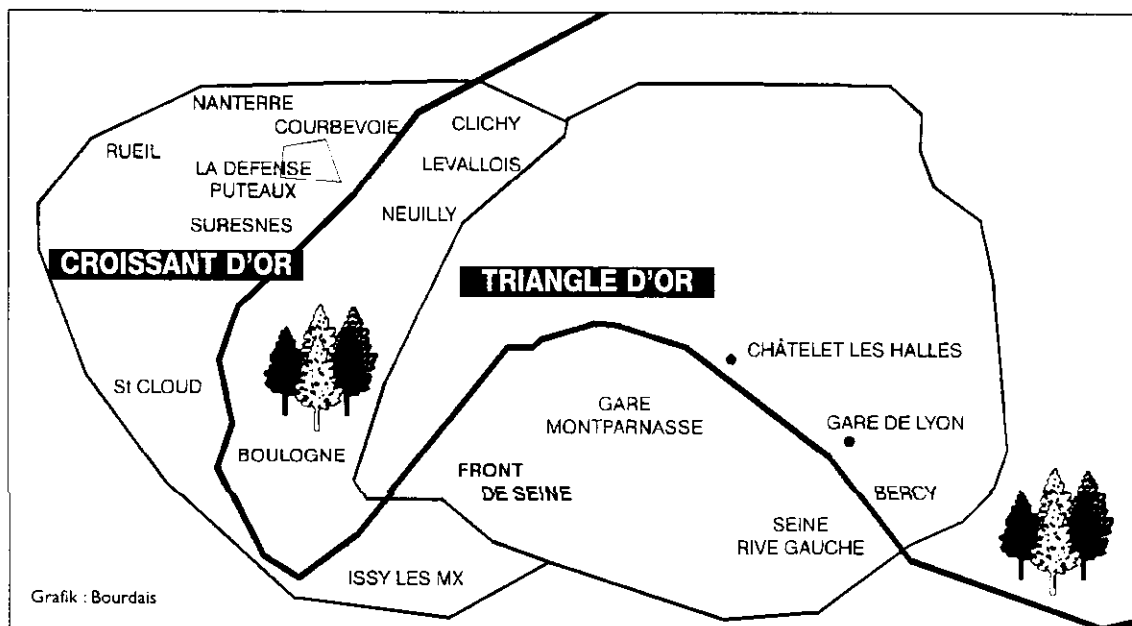
• Unter *banlieue* versteht man generell den gesamten Vorortbereich einer Stadt, ohne daß damit notwendigerweise eine Ortschaft als Verwaltungsdistrikt bezeichnet wird. Die Vororte in der Region Paris werden meist als *banlieue* bezeichnet. Gewöhnlich werden sie weiter untergliedert in *proche banlieue* (nähere Vorstadt), auch *première couronne* (Département 92, 93 und 94) genannt, und in *grande banlieue* oder *deuxième couronne* (Département 77, 78, 91 und 95).

Als weiterer bedeutender Bürostandort im Südwesten Paris ist die Gegend um den Turm Montparnasse und den gleichnamigen TGV-Bahnhof zu nennen.

Auch sind mit massiver Unterstützung des Staates und der Gemeinde mehrere Projekte im Osten Paris zur Schaffung von Büroarbeitsplätzen durchgeführt worden. Insbesondere wurden die Gebiete Bercy auf dem rechten und Seine-Rive Gauche auf dem linken Seine-Ufer zur Revitalisierungszone erklärt. Die Maßnahmen sollen das bestehende Ungleichgewicht durch die massive Konzentration von Büroflächen im Westen Paris verringern.

Im Innern des *Croissant d'Or*, fünf Kilometer westlich von Paris, wurde Ende der fünfziger Jahre die künstliche Stadt *La Défense* geschaffen. Die Konzeption beinhaltet die Errichtung eines Geschäftszentrums auf mehreren Etagen. Fernstraßen und Nahverkehrszug wurden im Boden versenkt, darüber wurden in mehreren Etagen ein Einkaufszentrum sowie mehrere Parkdecks errichtet. Deren Deckenplatte bildet das Erdgeschoßniveau für den Fußgängerbereich, auf der auch die Bürogebäude errichtet sind.

BÜROSTÄNDORTE IN RAUM PARIS



Bei der Planung und Realisierung wurde besonderes Gewicht auf eine gute Verbindung zum Finanzdistrikt in der Innenstadt gelegt, die ständig weiter ausgebaut wird. Eine achtspurige Schnellstraße verbindet Paris mit La Défense. Noch 1996 soll diese unter der Bürostadt durchgeführt und mit der weiter nach Westen führenden Autobahn verbunden werden. 1995 wurde die TGV-Station mit direkter Anbindung zum Flughafen Roissy eröffnet und ergänzt die Erschließung durch RER und Metro.

DER FRANZÖSISCHE IMMOBILIENMARKT

1990 betrug der Bestand in La Défense ca. 2,2 Millionen m² Büro- und 200.000 m² Einzelhandelsfläche. Der Anteil der Wohnfläche macht mit 21.000 m² weniger als 1% der gesamten Nutzflächen aus.

Nach La Défense sind Boulogne und Lavallois die vorwiegenden Standorte des tertiären Sektors.

2. Marktentwicklung

Bis 1970 wurden Büroflächen von Industrieunternehmen vor allem für den eigenen Bedarf errichtet. Weiterhin wurden in großem Umfang Wohnungen aus der Jahrhundertwende mit geringem baulichen Aufwand zu Büroflächen umgewidmet. Die noch überwiegend mittelständischen Dienstleistungsunternehmen nutzten vor allen derart entstehende Objekte an zentralen Standorten in Paris.

Ab 1970 führte die zunehmende Nachfrage und die Entwicklung eines spekulativen Baumarktes (zu einem Großteil durch ausländische Investoren) zur Errichtung der ersten Generation von Bürogebäuden. Die besten Beispiele sind die frühen Gebäude in der Bürostadt La Défense bei Paris und der Turm Maine-Montparnasse im Süden der Pariser Innenstadt.

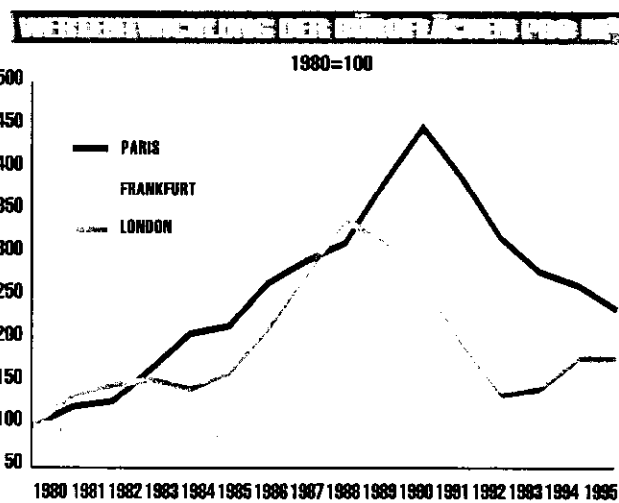
Vor allem in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre führte der kontinuierliche Preisanstieg und die Aufhebung aller Beschränkungen, mit denen die Konstruktion von Büroflächen bis 1985 belegt war, zusammen mit dem Wirtschaftsaufschwung zu einem explosionsartigen Anstieg des Neuzugangs an Büroflächen. Die Qualität war hierbei stark unterschiedlich, sie reichte von schnell umgewidmetem Wohnraum bis zu hochwertigen Bürohäusern mit modernster technischer Ausstattung.

Während seit 1975 noch durchschnittlich 600.000 m² im Jahr produziert wurden, stieg dieser Wert 1985 sprunghaft auf fast eine Million m² an. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre wurden pro Jahr bei ständig steigenden Preisen durchschnittlich 1,7 Million m² Fläche zusätzlich angeboten. Der Höhepunkt wurde im Jahre 1989 mit 2,8 Millionen m² erreicht.

Trotz des ständig steigenden Angebotes erhöhten sich die Kaufpreise für Büroraum im Triangle d'Or in den Jahren 1984 bis 1990 um durchschnittlich um 20% p.a., was einer Gesamtrendite von über 25% p.a. entsprach (unter Annahme eines konstanten Mietertrags von ca. 6,5%). Auch schienen die Preise nicht nur durch Wertsteigerungsaussichten, sondern auch durch immer höhere Mieten gerechtfertigt. Da die Investoren aufgrund der ständig steigenden Mieterträge nicht daran interessiert waren, langfristige Mietbindungen einzugehen, wurden die im internationalen Vergleich kurzen Mietverträge nicht als nachteilig angesehen. Auch konnten aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietflächen die Gebäude meist schon lange vor Fertigstellung vermietet werden.

Wie in anderen Ländern auch, nahmen viele Marktteilnehmer in Frankreich ein Anhalten des Aufschwungs an, was dazu führte, daß noch Ende der achtziger Jahre in großem Umfang Projekte geplant wurden. Diese kamen aufgrund der langen Entwicklungszeiten zu einem Zeitpunkt auf den Markt, als die Preise bereits stark gesunken waren. 1992 wurden noch immer 1,7 Millionen Quadratmeter Bürofläche neu fertiggestellt. Erst 1993 wurde mit etwa einer Million Quadratmeter wieder das Niveau von 1985 erreicht.

Nach der Rezession der neunziger Jahre zeigt sich heute folgende Situation:



Quelle: Jones Lang Wootton

DER FRANZÖSISCHE IMMOBILIENMARKT

- Die Nachfrage nach Mietflächen konzentriert sich auf Neubauten erstrangiger Qualität in besten Lagen. Dies resultiert gewöhnlich aus schlichten Umschichtungsprozessen von geringerwertigen Büroflächen. Dieser auch in anderen europäischen Städten beobachtete Prozeß wurde in Frankreich noch verstärkt, da die üblichen gewerblichen Mietverträge dem Mieter gestatten, sich alle drei Jahre auflagenfrei aus dem Mietvertrag zu lösen.
- Die erste Generation der Büros kann nur noch zu ständig niedrigeren Mieten abgesetzt werden, insbesondere macht sich die mangelnde Energieeffizienz nachteilig bemerkbar. Manche der frühen Konstruktionen werden zum Abriß freigestellt.
- Gebäude aus den frühen achtziger Jahren (oft ohne hochwertige technische Ausstattung) unterliegen zunehmendem Preisverfall und können meist nur nach aufwendiger Renovierung abgesetzt werden.
- Insbesondere bei den umgewidmeten Wohnungen aus der Jahrhundertwende verursachte der Umschichtungsprozeß zu modernen Bürogebäude erhöhten Leerstand. Mehrere Objekte sind mit Unterstützung der Stadt Paris bereits wieder in Wohnraum umgewandelt worden.

Im Zeitraum von Anfang 1992 bis Ende 1993 stieg die Leerstandsrate im Triange d'Or von 3% auf etwa 8,5% und blieb bis Ende 1994 auf diesem Niveau. 1995 betrug die Leerstandsrate noch immer über 8%.

Die Verwaltung ist in der Vergabe neuer Baugenehmigungen sehr restriktiv. Dennoch werden 1996 verstärkt im Bau befindliche Objekte auf den Markt kommen, was die Situation für Altbauten weiter verschlechtern wird. Dennoch ist zu vermuten, daß es an den bevorzugten Standorten von Paris 1996/97 wieder zu Engpässen kommt, so daß hier Raum für Neuentwicklungen sein könnte.

B Einzelhandelsflächen

1. Marktstruktur

Wie generell üblich, werden auch in Frankreich Handelsimmobilien nach ihrer Natur getrennt in Einkaufszentren und Straßeneinzelhandel betrachtet. Für den institutionellen Anleger bieten sich neben Einkaufszentren insbesondere die in Paris traditionellen Einkaufspassagen oder Erdgeschoßflächen in erster Lage an.

Die einzigen nationalen Statistiken über den gesamten Bestand von Einzelhandelsflächen differenzieren nicht zwischen der Region Paris und weiteren Standorten. Schätzungen von 1994 weisen für den gesamten Bestand eine Fläche von 55 Millionen m² auf. Der auf ca. 600 Einkaufszentren entfallende Anteil wird dabei auf 12,6 Millionen m² (23%) geschätzt (definiert als Zentren mit über 5.000 m² und mehr als 10 Einheiten). Ansonsten entfällt der Großteil auf Handelsflächen im Erdgeschoßbereich von Wohn- und Bürogebäuden.

Das Konzept des kleinen Einzelhändlers hat in Frankreich eine bedeutende Rolle, dies gleichermaßen aus historischen wie kulturellen Gründen. Der vergleichsweise hohe kulturelle Stellenwert der Qualität der Ernährung und die Bedeutung der Gastronomie als lokales Zentrum sicherten bis heute das Überdauern traditioneller Einzelhandelsstrukturen.

Der politische Aspekt im Einzelhandelsbereich ist noch ausgeprägter als in Deutschland. Frankreich ist in 32.000 Kommunen aufgeteilt, die alle Planungshoheit ausüben. Viele dieser Kommunen werden von Vertretern des Einzelhandels dominiert. Dies bildet eine starke politische Lobby, die auch auf nationaler Ebene Einfluß ausübt, da üblicherweise französische Abgeordnete und Regierungsmitglieder gleichzeitig Bürgermeister einer Stadt oder Gemeinde sind.

DER FRANZÖSISCHE IMMOBILIENMARKT

Der lokale Einzelhandel konnte sich daher stärker als in anderen europäischen Ländern dem einsetzenden Boom der innerstädtischen Supermärkte und Einkaufszentren in Vorortlage widersetzen.

Die meisten Einkaufszentren wurden zwischen 1969 und 1975 entwickelt. Bereits 1973 wurde auf Druck der Lobby die Neuentwicklung von Einzelhandelsflächen stark reguliert (*Loi Royer* vom 27.12.1973), danach kontinuierlich durch die nationale Gesetzgebung eingeschränkt (insbesondere *Loi Sapin* vom 29.01.1993). Die Regierung beabsichtigt eine weitere Einschränkung des Neubaus auch in der Innenstadt. Ziel dieser Bestrebungen ist die Aufwertung des bestehenden Straßeneinzelhandels.

Da die Gefahr einer Ausweitung des Angebotes relativ gering ist, sind Einkaufszentren seit langem ein gleichermaßen von nationalen wie internationalen Investoren gesuchtes Objekt.

2. Standorte

Insbesondere Paris hat einen stark traditionell geprägten Einzelhandelssektor. Die führenden Warenhäuser gehobenen und höheren Niveaus (*Galeries Lafayette*, *Printemps*, *La Samaritaine*, etc.) sind bereits um die Jahrhundertwende gegründet worden. Viele Juweliers, Parfümerien und andere Luxusbranchen weisen eine lange Tradition auf.

Die erste Lage für Handelsimmobilien befindet sich auf dem rechten (nördlichen) Seineufer im 1. und 8. Arrondissement, mit weiteren Ausläufern im 9. Arrondissement. Die teuersten Lagen sind neben der Avenue des Champs-Élysées vor allem die Avenue Montaigne, die Rue du Faubourg-Saint Honoré und die Rue de Rivoli.

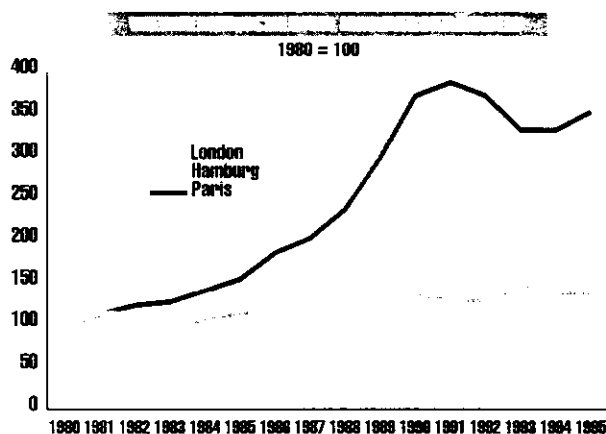
Die jüngste Entwicklung zeigt die Ausbildung von Zweitlagen um Beaugrenelle (15.), Montparnasse (14.), Place d'Italie (13.) und Quartier St. Lazare (9. Arrondissement). Auch wurden weitere neue Einkaufsgalerien entwickelt, die exklusivsten entlang der Avenue des Champs-Élysées.

Vor allem in den äußeren Vorstädten und in den fünf *villes nouvelles* wurden in den Jahren 1969-1975 Einkaufszentren eröffnet, bevor weitere Entwicklungen erschwert wurden. Die größten Zentren sind *Parly 2* und *Velizy 2*, beide im Westen von Paris. Weiterhin sind insbesondere das Forum des Halles im 1. Arrondissement und das *Les Quatre Saisons* in La Défense zu nennen.

Ein weiteres erfolgreiches Produkt waren Hypermärkte, die sowohl innerhalb der Einkaufszentren, als auch an verkehrsreichen Autobahnen plaziert wurden, so z.B. mehrfach an der Ringautobahn um Paris.

3. Marktentwicklung

Durch die jüngste Regierungsverordnung vom 9. März 1993 wurde die Neugenehmigung von fast 2 Millionen m² in 1992 um 90% auf nur noch 200.000 m² (Region Paris) in 1993 weiter begrenzt. Die Auswirkungen zeigten sich bereits im folgenden Jahr. Die Fertigstellung neuer Einkaufsfläche ging in Frankreich zwischen 1993 und 1994 um 27%, in der Innenstadt um fast 14% zurück. Nur im Pariser Umland stieg die Fertigstellung nochmals um ca. 47% im Vergleich zum



Quelle: Jones Lang Wootton

DER FRANZÖSISCHE IMMOBILIENMARKT

Vorjahr an.

Die Verkaufspreise in Paris sind relativ zu anderen europäischen Handelszentren seit 1980 stark gestiegen. Dennoch haben Einzelhandelsflächen nach dem Höhepunkt in 1991 in den folgenden drei Jahren im Schnitt 6% p.a. an Wert verloren. Paris wurde damit in der Zeit von 1991 bis 1994 genauso stark wie etwa Hamburg von dem allgemeinen Preisverfall getroffen. In Paris konnte 1995 jedoch bereits wieder ein Anstieg von ca. 7% beobachtet werden.

Die Leerstandsrate in Einkaufszentren lag in den vergangenen Jahren mit durchschnittlich 5% im unteren Bereich des europäischen Durchschnitts. Bei anderem Einzelhandel, insbesondere in zweiten Lagen, sind seit 1990 steigende Leerstandsrate zu beobachten.

G Sonstige Gewerbe- und Industrieflächen

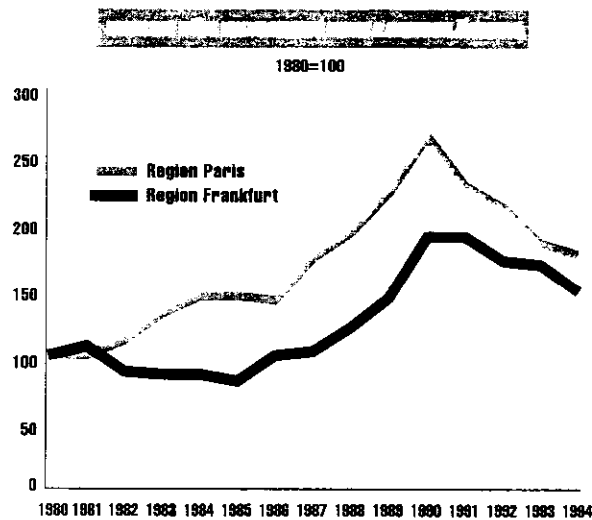
Wie in allen Industriestaaten, so weist auch der Immobilienmarkt in Frankreich eine Vielfalt von unterschiedlichen gewerblichen und industriellen Immobilien auf. Auf Besonders für Service und Lagerflächen existiert ein entwickelter Anlegermarkt.

In Paris selbst vollzogen sich in den letzten dreißig Jahren bedeutende Veränderungen im Bereich gewerblicher und industrieller Immobilien. Da die industrielle Entwicklung in Frankreich erst 1960 einsetzte, war ein Großteil des Bestandes nicht so überaltert wie in anderen OECD-Staaten. In den siebziger und achtziger Jahren wurden im Rahmen bedeutender Rationalisierungsmaßnahmen eine Vielzahl der uneffizienten Anlagen geschlossen. Die Schwerindustrie wanderte aus der Stadtnähe ab. Beispiele hierfür sind die Citroën-Motorenwerke am Quai Javel und jüngst die Renault-Fabrik am Stadtrand in Boulogne-Billancourt. Von der Abwanderung war der größte Teil der an Paris angrenzenden Gemeinden betroffen, Industrie und Gewerbe siedelten sich in den weiter vorgelagerten Gemeinden oder in den villes nouvelles an.

Der Großteil des Bestandes an Gewerbeimmobilien wird von den Eigentümern selbst genutzt. Die institutionellen Investoren waren vorwiegend die SICOMI, ehemals steuerbegünstigte Immobilienaktiengesellschaften. In den achtziger und neunziger Jahren spezialisierten sich weiterhin einige Immobilienfonds auf diesem Sektor.

Für den Anleger bieten sich neben Lagerhäusern vor allem flexible Gewerbeflächen mit leichtem Büroanteil sowie Gebäude für Leichtindustrie an. Ansiedlungen spekulativer Objekte fanden in den letzten Jahren außer an Autobahnen vor allem in der Nähe der Flughäfen Roissy und Orly statt. Ebenfalls gelang an einigen Standorten die Ansiedlung von Hochtechnologie-Parks. Eines der erfolgreichsten Beispiele ist der auf Informatik spezialisierte Park *Sophia Antipolis* bei Nizza.

Statistiken über diesen Sektor werden von einigen Institutionen erstellt; Untersuchungen über den Bestand wurden jedoch erst vor kurzem begonnen. Die Grafik zeigt die Wertentwicklung von erstrangigen, vollvermieteten Industrieobjekten und Lagerflächen in besten Standorten bei fiktivem Investitionszeitpunkt 1980.



Quelle: Jones Lang Wootton

D Wohnimmobilien

1. Marktstruktur

Der Bestand an Wohnungen war nach dem Zweiten Weltkrieg trotz geringer Zerstörungen aufgrund mangelnder Investitionen in einem schlechten Zustand. Zugleich stieg jedoch die Nachfrage in den Städten explosionsartig an, gleichermaßen verursacht durch das Zusammentreffen mehrerer Faktoren. Zum einen strömten gleichermaßen Landbevölkerung wie Gastarbeiter und Einwanderer in die Städte, um in der Industrie zu arbeiten. Die schwierigste Periode war der Beginn der sechziger Jahre, als über eine Million Bewohner der ehemaligen Kolonie Algerien nach Frankreich flüchten mußten. Weiterhin hat es auch in Frankreich, ähnlich wie auch in anderen Industriestaaten, ein starkes Anwachsen des Bevölkerungswachstums gegeben.

Dem Wohnungsbau wurde sukzessive unter den verschiedenen französischen Regierungen politische Priorität eingeräumt. Anfangs wurde besonders der Mietwohnungsbau subventioniert. Ab Beginn der siebziger Jahre erfolgte verstärkt die Förderung von eigentumsbildenden Maßnahmen. In den achtziger Jahren wuchs der Bestand an eigengenutztem Wohnraum, während gleichzeitig der Vermietungsmarkt stagnierte (siehe Tabelle). Der Großteil des Wohnungsbaus befindet sich auch in Frankreich in Privatbesitz. 1994 wurden mehr als 2 Millionen private Investoren im freien Wohnungsbau gezählt.

BESTAND AN WOHNRAUM (in tausend Einheiten)							
	1985	Anteil in %	1990	Anteil in %	1992	Anteil in %	Variation 1985 / 92
Hauptwohnsitz:							
- Eigennutzer	10.323	51%	11.721	54%	11.913	54%	15%
- Mieter	7.933	39%	8.231	38%	8.336	38%	5%
- Sonstige	2.109	10%	1.590	7%	1.882	9%	-11%
Gesamt Hauptwohnsitz	20.365	100%	21.542	100%	22.131	100%	9%
Zweitwohnsitz	2.293		2.809		2.848		24%
Leerstehend	1.919		1.894		1.997		4%
Gesamt	24.577		26.245		26.976		10%

Quelle: INSEE

2. Standorte in Paris

Der Bestand an Wohnflächen ist sehr vielfältig. Er variiert von dem mittelalterlichen Stadtkern in Paris bis hin zu den in den siebziger bis neunziger Jahren fast völlig neu errichteten villes nouvelles im Pariser Umland.

Die Kriegszerstörung war gering, wodurch Restrukturierungen in großem Ausmaß nicht möglich waren. Ein Großteil des Wohnraums ist daher Altbestand vor allem aus der Zeit um die Jahrhundertwende. Die in Deutschland häufige Komplettanierung von Gebäuden dieser Bauperiode wurde in Frankreich nur in besten Lagen vorgenommen. An anderen Standorten wurden in der Vergangenheit in der Regel nur die laufenden Reparaturen ausgeführt. Die meisten Neubauten wurden auf ehemaligen Industriestandorten angesiedelt, so z.B. in der Front de Seine im 15. Arrondissement. Das Zentrum der momentanen Entwicklungen liegt im Osten von Paris im Bereich des Bahnhofs Austerlitz.

Die Bevölkerungsdichte in Paris ist generell hoch. Fast der gesamte Bestand besteht aus Mehrfamilienhäusern, wovon der Großteil (ungeachtet des baulichen Zustandes) in Eigentumswohnungen aufgeteilt ist. Die gehobenen Wohngegenden liegen traditionell im 7., 8. und vor allem im 16. Arrondissement.

Die Vorstädte von Paris verbinden meist alte Ortskerne mit neuen Baugebieten sowohl für Mehr- als auch für Einfamilienhäuser. Die vorwiegenden Standorte des Mietwohnungsbaus sind der Norden und Osten. Im

DER FRANZÖSISCHE IMMOBILIENMARKT

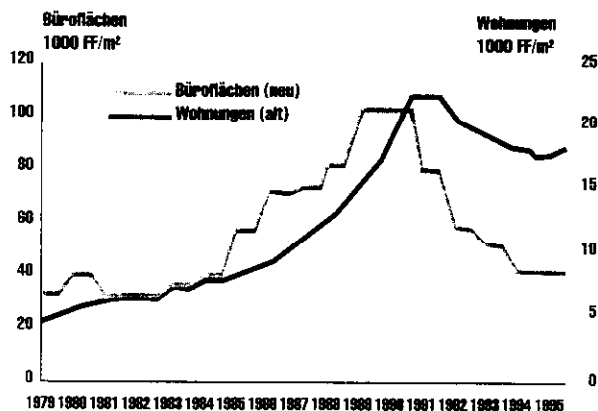
Westen und Süden finden sich mehrheitlich selbstgenutzte Objekte der wohlhabenderen Mittelschicht.

3. Marktentwicklung

Wohngebäude haben den größten Anteil an Immobilienanlagen institutioneller Investoren. Während der achtziger Jahre sank der Anteil der Neuinvestitionen, stieg jedoch zu Beginn der neunziger Jahre wieder an.

Die Art der Investitionsobjekte der institutionellen Investoren ist sehr unterschiedlich. Einige der Immobilienaktiengesellschaften halten noch Mehrfamilienhäuser aus der Jahrhundertwende, zu deren Konstruktion sie ursprünglich gegründet wurden. Die in den sechziger Jahren gegründeten Wohnungsbaugesellschaften (ehemals SII) besitzen meist einen jüngeren Objektbestand. Hingegen setzt sich der Bestand der Versicherungsgesellschaften, die konstant über die Jahre hinweg in Wohnraum investiert haben, aus allen Arten von Wohngebäuden zusammen. Auch wurden 1986 auf Wohngebäude spezialisierte Immobilienfonds aufgelegt (*SCPI Méhaignerie*), deren Investitionsvolumen heute mehr als 12 Milliarden Francs beträgt.

Die absoluten Quadratmeterpreise liegen auch in Paris weit unter den für Büroflächen erzielten Werten. Die Preisanstieg für Wohnraum erfolgte in ähnlicher Weise wie für Büroflächen (siehe Grafik). Wohnraum war jedoch schwächer von der Krise der neunziger Jahre betroffen. Dies und die geringeren Leerstände bewirkten in der jüngsten Vergangenheit, daß die institutionellen Anleger verstärkt in Wohnraum investiert haben. Es bleibt abzuwarten, ob diese Entwicklung aufgrund der niedrigeren laufenden Renditen dauerhaft sein wird.



Quelle : Bourdais, Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Die wichtigsten institutionellen Investoren im Gewerbeimmobilienmarkt lassen sich gemäß nachstehender Tabelle in fünf Gruppen einteilen. Die meisten der börsennotierten Immobilien-Investmentgesellschaften und Immobilienfonds (SCPI) sowie einige Versicherungsgesellschaften werden von wenigen dominierenden Finanzgruppen durch ein Netz direkter und indirekter Beteiligungen kontrolliert.

Seit 1992 sind auch die Banken selbst durch den Konkurs vieler Bauträger und Projektentwickler unfreiwilligerweise eine bedeutende Investorengruppe geworden. Einige Banken haben ihre Immobilien an die Muttergesellschaften veräußert (darunter auch der französische Staat im Falle des *Crédit Lyonnais*), andere haben die zu einem erheblichen Teil leerstehenden Objekte in neu gegründete Immobiliengesellschaften (Defeasance-Strukturen) eingebracht.

Fast alle Banken sind bemüht, ihren Bestand abzubauen. In der Regel jedoch wird versucht, die Gebäude nur in vermietetem Zustand zu verkaufen. Der Wert des Bankenportefeuilles wurde 1994 auf etwa 200 Milliarden Francs geschätzt.

IMMOBILIENINVESTITIONEN INSTITUTIONELLER ANLEGER (Nur gewerbliche Immobilien, in Milliarden Francs)

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	Summe	Anteil
Immobilien-AG's	9,9	18,4	5,1	5,1	5,8	2,3	2,8	2,2	3,8	0,5	65,6	31%
Immobilienfonds	4,7	7,1	6,2	7,3	8,9	4,7	2,2	0,9	0,3	0,3	49,3	23%
Versicherungen	6,3	7,1	7,4	3,7	6,7	5,1	2,8	1,6	1,6	0,6	49,6	23%
Pensionskassen	0,9	1,9	0,8	0,3	0,3	1,7	0,6	0,4	0,1	0,2	8,3	4%
Ausländische Investoren	1,6	3,0	4,3	11,8	6,1	1,7	1,4	0,9	4,7	1,7	41,9	20%
Summe	23,4	37,5	23,8	28,2	27,8	15,5	9,8	6,0	10,5	3,3	214,8	100%

Anm.: Summe inflationsbereinigt (Wert 1995)

Quelle: Bourdais

Ähnliche langfristige Statistiken über den Wohnungsbereich fehlen, auch wenn dieser einen wesentlichen Bestandteil der jährlichen Immobilieninvestitionen institutioneller Investoren ausmacht. Das Investitionsvolumen in Wohnungen wird 1993 auf 32% (5 Milliarden Francs) und 1994 auf 28% (4 Milliarden Francs) geschätzt.

A Börsennotierte Immobiliengesellschaften

BÖRSENKAPITALISIERUNG zum 31. Dezember 1995

	Mrd. FF	Anteil in %	Schwerpunkt der Anlage
Simco	6,99	8,9%	Wohnungen
Immeubles de la Plaine Monceau	6,89	8,8%	Wohnungen
Fourmi Immobilière	6,16	7,9%	Wohnungen
Sefimeg	4,97	6,4%	Wohnungen
Unibail	4,82	6,2%	Gewerbe
UIF	3,51	4,5%	Wohnungen
GFC	3,33	4,3%	Wohnungen
Sophia	3,02	3,9%	Wohnungen
Bail Investissement	2,52	3,2%	Wohnungen
Rue Imperiale	2,21	2,8%	Holding
Börsenkapital der zehn größten AG's	44,43	56,8%	
Börsenkapital des gesamten Sektors	78,26	100%	

Quelle: Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF)

Das IEIF veröffentlicht auf Tagesbasis einen Aktienindex für den gesamten Immobiliensektor und Subindizes für Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Immobilien-Holdings und Immobilienleasing.

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Die Immobilienaktiengesellschaften waren 1986/87 mit Abstand die größte Investorengruppe. Jedoch lagen in den Jahren 1989 bis 1992 deren Erwerbungen deutlich unter denen der Immobilienfonds (SCPI). Erst in dem immer stärker rückläufigen Markt der Jahre 1993/94 konnte sich deren Anteil wieder bei etwa 30% stabilisieren.

In der Vergangenheit unterschied man nach dem steuerlichen Status gewöhnlich folgende Immobilienaktiengesellschaften:

- *SII (Société Immobilière d'Investissement)* bezeichnet eine Rechtsform für Anlagegesellschaften mit Wohnungsschwerpunkt, die mit steuerlichen Ermäßigungen verbunden war. Die Steuervorteile wurden sukzessive abgebaut, so daß 1994 unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften nur noch eine den Status der SII beibehalten hat.

- *SICOMI (Société d'Investissement pour le Commerce et l'Industrie)*, bezeichnete einen Rechtsform für Anlage- und Leasinggesellschaften gewerblicher Objekte. Die Steuerprivilegien sind 1995 ausgelaufen.

- Grundstücksgesellschaften ohne besondere steuerliche Behandlung (*sociétés foncières*)

Da die steuerlichen Besonderheiten im wesentlichen nicht mehr existieren, werden die Immobilienaktiengesellschaften heutiger Prägung nach Anlagenschwerpunkten wie folgt klassifiziert:

- reine Grundstücksanlagegesellschaften, diese weiter unterschieden nach der Dominanz der Anlage:

- in Wohnungen (12 Gesellschaften, Börsenwert 31.12.1995: FF 36 Mrd.)

- in Gewerbeimmobilien (18 Gesellschaften, FF 19 Mrd.)

- Immobilienholdings, Gesellschaften mit signifikantem Immobilienanteil und weiteren Beteiligungen (7 Gesellschaften, FF 7 Mrd.)

- Immobilienleasinggesellschaften (19 Gesellschaften, FF 16 Mrd.)

B Immobilienfonds SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)

KAPITALISIERUNG DER AUFGELEGTEN FONDS PRO VERWALTUNGSGESELLSCHAFT (in Mrd. FF nach Stückpreis zum 31. Dezember 1995)

Crédit Agricole	10,6	13,1%
Banque Paribas, Crédit du Nord	7,3	9,0%
U.F.G. - Crédit Mutuel	5,3	6,6%
Pelloux (unabhängig)	4,3	5,3%
C.I.C - Commercial Union	4,0	4,9%
ISM S.A. (Suez Gruppe)	3,9	4,9%
C.D.C. (Caisse d'Epargne - Poste - Trésor Public - Caixabank)	3,8	4,8%
GPD (unabhängig)	3,5	4,3%
Banque Nationale de Paris	3,4	4,3%
Crédit Lyonnais	2,6	3,2%
Summe der ersten Zehn	48,7	60,6%
Kapitalisierung des gesamten Sektors	80,5	100%

Quelle: Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF)

Das IEIF veröffentlicht regelmäßig statistische Daten über den gesamten Sektor der Immobilienfonds.

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Die ersten SCPI wurden als geschlossene Immobilienfonds in den sechziger Jahren aufgelegt und 1970 strengen Anlagevorschriften unterworfen, die sich weitgehend an das Aktienrecht anlehnen.

Die ersten Gesellschaften waren noch unabhängig, heute werden die meisten SCPI von den großen Finanzinstituten, insbesondere den Banken aufgelegt und verwaltet. Sie fungieren in der Regel als Kapitalsammelstelle für Privatanleger.

Etwa die Hälfte der Gesellschaften ist auf eine Anlageart spezialisiert. Es werden wertsteigerungs- oder steuerorientierte sowie auf Einzelhandelsflächen oder regional spezialisierte Fonds unterschieden.

1988 wurde begonnen, die mit der Anlage in SCPI verbundenen Steuervorteile schrittweise abzubauen, das Mittelaufkommen war dennoch ungebrochen. Seit 1983 hat sich die Zahl der Gesellschaften mehr als verdreifacht, das Anlagevolumen ist um das 7,5-fache gestiegen. Mitte 1993 wurde von 280 Gesellschaften ein Volumen von etwa FF 90 Milliarden verwaltet. Die Immobilienkrise verlangsamte jedoch auch die Entwicklung der SCPI. Während 1990 noch FF 13 Milliarden neue Mittel zuflossen, konnten im ersten Halbjahr 1993 nur noch FF 525 Millionen verzeichnet werden. Das verwaltete Kapital betrug Ende 1995 noch etwa FF 80 Milliarden.

Da die Gesellschaften erst seit 1993 ihre Grundstücke bewerten müssen, liegen noch keine Zeitreihen über die Wertentwicklung der Grundstücke vor. Der Anlageerfolg war jedoch in der Vergangenheit sehr uneinheitlich. Für alle Anlagegesellschaften betrug die durchschnittliche Rendite der Jahre 1972-1982 nur 12% bei einer Inflation von ca. 11,06%, in den Jahren 1982-1992 wurde eine Rendite von 12,2% bei einer Inflation von 4,1% erzielt. Die Renditen variieren je nach Gesellschaft jedoch stark.

Die SCPI waren 1986-1993 mit 24% der stärkste Investor auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Ende 1992 machte der gewerbliche Anteil der Anlagevermögen aller Gesellschaften 81% der Gesamtfläche aus, davon 62% Bürogebäude. 57% der Fläche befinden sich im Großraum Paris, 42% in anderen Städten und Gemeinden. Der Auslandsanteil beträgt weniger als ein Prozent.

G Versicherungen

IMMOBILIENANLAGEN DER FRANZÖSISCHEN VERSICHERUNGSGESELLSCHAFTEN

Anlage nach Verkehrswerten (in Millionen Francs, Stand 01.01.1995)

	Immobilien	Ges. Anlagevermögen	Immobilienanteil
Sachversicherungen	177.652	614.803	29%
Lebensversicherungen	99.790	2.013.441	5%
Summe	277.442	2.628.244	11%

Quelle: Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA)

Bemerkung: Es wurden nur Mitglieder der FFSA berücksichtigt. Die FFSA umfaßt 90% des Versicherungssektors (nach Umsatz).

Die Versicherungsgesellschaften sind bei weitem die bedeutendsten Investoren in Frankreich. Die gesetzlichen Regelungen erlauben Versicherungen Immobilieninvestitionen von maximal 40% des Deckungsstockes. Ende 1992 machten Immobilien 12% des Bilanzwertes der Versicherungen aus, was ungefähr FF 200 Milliarden entspricht. Die Immobilienquote ist damit gegenüber 1988 mit 15% (FF 117 Milliarden) nur unwesentlich gesunken.

Fondsgebundene Versicherungsverträge, deren Einlagen nach der Rendite vertraglich festgelegter Immobilienfonds verzinst werden (ACAVI, assurance à capital variable immobilier), haben in Frankreich

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

zunehmend an Bedeutung gewonnen. Analog den deutschen Regelungen unterliegen auch in Frankreich die Bedeckung derartiger Verträge keinen Bestimmungen über Risikomischung. Sie sind vielmehr verpflichtend zu 100% in Immobilien oder Immobilienwerte zu investieren. Die Zeichnung eines derartigen Vertrages muß dabei aus der Sicht des Versicherungsnehmers als indirekte Investition in ein Immobilienwertpapier verstanden werden, der Versicherungsaspekt ist dabei zweitrangig. Die mittelbare Anlage hat jedoch steuerliche Vorteile.

Mit der Auflage indizierter Versicherungsverträge wurde dem großen Interesse des französischen Klientel für den Immobilienbereich Rechnung getragen und gleichzeitig die Kenntnis des Immobiliensektors synergetisch genutzt. So werden auch über den Anlagebedarf hinaus laufend Immobilienfonds initiiert und verwaltet.

In den Jahren 1986-1995 haben die französischen Versicherungsgesellschaften fast ein Viertel der abgesetzten Immobilien erworben. Sie sind damit die zweitgrößte Gruppe von Investoren in Gewerbeimmobilien. In Quadratmetern ausgedrückt erfolgten die meisten Investitionen in Wohnraum (52%), auf Büroflächen entfielen 35% der Gesamtfläche, davon 80% im Raum Paris; der Rest besteht aus Industrie- und Handelsflächen. Offizielle Angaben über die wertmäßige Verteilung nach Nutzungsarten fehlen, der Büroanteil wird im Portefeuille der Versicherer überwiegen.

IMMOBILIENANLAGEN DER FRANZÖSISCHEN VERSICHERUNGSGESELLSCHAFTEN

Anlage nach Flächen (in 1000 m², Stand 01.01.1995)

	Paris Innenstadt	Region Paris	Andere	Summe	Anteil in %
Wohnungen	3.088	2.472	1.539	7.099	49%
Büroflächen	2.182	1.846	864	4.892	34%
Gewerbe	140	489	423	1.052	7%
Einzelhandel	360	259	182	801	6%
Andere	181	234	128	543	4%
Summe	5.951	5.300	3.136	14.387	100%
Anteil in %	41%	37%	22%	100%	

Quelle: Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA)

Bemerkung: Es wurden nur Mitglieder der FFSA berücksichtigt. Die FFSA umfaßt 90% des Versicherungssektors (nach Umsatz).

D Ausländische Investoren

Die Investitionen haben zum Ende der achtziger Jahre hin konstant zugenommen und bildeten 1989 mit 42% die bei weitem größte Investorengruppe des Gewerbeimmobilienmarktes. Der Gesamtwert ausländischer Immobilieninvestitionen in Frankreich wird 1994 mit FF 50 Milliarden angenommen.

Die nationale Zusammensetzung der Investoren war, wie in anderen Ländern auch, über die Jahre hinweg stark unterschiedlich. In 1989, dem „Rekordjahr“ ausländischer Investitionen kamen etwa 50% der ausländischen Investitionen von japanischen, meist institutionellen Anlegern. Der restliche Umsatz entfiel vor allem auf schwedische (18%), holländische (12%) und britische (12%) Anleger. Traditionell stark vertreten sind ebenfalls Anleger aus den arabischen Staaten.

In der Vergangenheit erfolgten ausländische Investitionen fast ausschließlich in Büroflächen in der Region Paris. Es gab einige Investitionen in Einkaufszentren und geringfügig in andere gewerbliche Immobilien. Außer in den Fällen, in denen ausländische Unternehmen wesentliche Beteiligungen an französischen institutionellen Investoren erworben haben, gab es bisher kein nennenswertes Investment in Wohnimmobilien.

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

In den letzten zwei Jahren hat sich das Szenario grundlegend geändert. Ausländische Investoren haben massiv in Einkaufszentren investiert. So erklärt sich der hohe Marktanteil in 1994 von 45% vor allem durch die Übernahme zweier Aktiengesellschaften durch ausländische Investoren. Aufgrund der Höhe der Transaktionsvolumina ist anzunehmen, daß sich der Anteil von Einzelhandelsimmobilien im Immobilienportefeuille ausländischer Investoren signifikant erhöht hat.

E Pensionskassen

Französische Pensionskassen funktionieren ähnlich wie Sozialversicherungssysteme auf Ausschüttungsbasis und nicht nach dem Kapitalbildungsprinzip. Ihre Kapitalreserven sind daher vergleichsweise gering. Genauere Informationen über Gesamtvolumen oder Investitionspolitik existieren nicht. Es wird jedoch angenommen, daß einige der größeren Pensionskassen stille Reserven vor allem in Wohnraum aufgebaut haben. Deren Anteil am Anlagevermögen wird als gering eingeschätzt.

Dennoch erwarben die Pensionskassen im Zeitraum 1986 bis 1995 regelmäßig zwischen 1% und 3% der abgesetzten Gewerbeimmobilien. Nach der Krise von 1990 sollen die Pensionskassen das Investitionsvolumen versechsfacht haben, für 1991 wird ihr Marktanteil auf über 10% geschätzt.

STICHWORTVERZEICHNIS

STICHWORTVERZEICHNIS

Acavi	
.....	Seite 28
Bail 3/6/9	
.....	Seite 11
Bail commercial (gewerblicher Mietvertrag)	
.....	Seite 11
- à construction (besondere Form des Erbpachtvertrags)	
.....	Seite 9
- emphytéotique (Erbpachtvertrag)	
.....	Seite 9
- d'habitation (Mietvertrag über Wohnraum)	
.....	Seite 12
- professionnel (besondere Form des gewerblichen Mietvertrags)	
.....	Seite 11
Banlieue (Vorstadt)	
.....	Seite 19
Centre financier	
.....	Seite 18
Croissant d'Or	
.....	Seite 19
Compromis de vente	
.....	Seite 10
Copropriété	
.....	Seite 9
Droit d'enregistrement (Grunderwerbsteuer)	
.....	Seite 12
Droit de superficie	
.....	Seite 9
EURL - Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée	
.....	Seite 10
Expertise immobilière (Wertgutachten)	
.....	Seite 17
Foncière = société foncière (Immobilienaktiengesellschaft)	
.....	Seite 27
ICC - Indice du coût de la construction (Baukostenindex)	
.....	Seite 11
Locaux monovalents	
.....	Seite 11

STICHWORTVERZEICHNIS

Loi Mermaz-Malandain	Seite 12
Loi Quillot	Seite 12
Loi Royer	Seite 22
Loi Sapin	Seite 22
Marchand de biens	Seite 22
Paris intra-muros	Seite 18
Promesse de vente	Seite 10
Quartier d’Affaires	Seite 18
SA - Société Anonyme	Seite 10
SARL - Société à Responsabilité Limitée	Seite 10
SCI - Société Civile Immobilière	Seite 9
SCPI - Société Civile de Placement Immobilière	Seite 27
SICOMI - Société Immobilière pour le Commerce et l’Industrie.	Seite 27
SII - Société Immobilière d’Investissement.	Seite 27
SNC - Société en Nom Collectif	Seite 10
Société foncière (Immobilienaktiengesellschaft)	Seite 27
Triangle d’Or	Seite 18
TVA - Taxe sur la Valeur Ajoutée (Umsatzsteuer)	Seite 12
Villes nouvelles	Seite 15

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND FINANZEN
DELEGATION FÜR INTERNATIONALE
ANLAGEN
(INVEST IN FRANCE MISSION)

Die von Sonderbotschafter Jean-Daniel TORDJMAN geleitete „Invest in France Mission“ leistet für internationale Investoren:

- Informationen über das Angebot der französischen Seite und die gesetzlichen Rahmenbedingungen;
- Ratschläge sachkundiger Gesprächspartner für ihr Investitionsvorhaben;
- Zugang zu einem Netz von Kontakten innerhalb der Behörden und der französischen Geschäftswelt;
- Unterstützung für internationale Unternehmen.

Die Mission teilt Ihnen gerne Informationen über Frankreich, dessen verschiedene Bestimmungen und deren Vorteile mit. Sie kann auch Meetings für Ihre Projekte mit zuständigen hohen Regierungsbeamten und leitenden Geschäftsführern arrangieren.

.....
IHR ANSPRECHPARTNER

Bernard YVETOT

Délégué Adjoint

DELEGATION AUX INVESTISSEMENTS
INTERNATIONAUX

Ministère de l'Economie et des Finances

139, rue de Bercy - Teledoc 334

75572 PARIS cedex 12 France

Telefon : ++33 (0) 1 44 87 70 40

Telefax : ++33 (0) 1 44 87 70 44

**INSTITUT DE L'EPARGNE
IMMOBILIERE ET FONCIERE**
(Institut für Immobilien- und Grundstückinvestment)

Das Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF) ist ein französisches Wirtschaftsobservatorium, das auf direkte und indirekte Immobilienanlagen spezialisiert ist. Das Institut ist weiterhin:

■ der führende französische Produzent und Herausgeber von Statistiken, Studien und Berichten über Immobilienanlagen.

■ der Hauptverein, dem alle bedeutenden Akteure des Immobilienanlagenmarktes angehören: Versicherungsgesellschaften, Banken, Immobilienmakler, Fondsgesellschaften, notierte Immobilienaktiengesellschaften, Börsenmakler, Projektentwickler, Rechtsanwälte und Unternehmensberatungen. Es ist somit der Treffpunkt professioneller Diskussionen über alle wichtigen Themen bezüglich Immobilienanlagen.

Neben Büchern, Studien und Zeitschriften auf französisch ist die wichtigste englischsprachige Veröffentlichung des IEIF die vierteljährliche Zeitschrift „French Quoted Property Securities“, die Analysen, Vorausplanungen und Statistiken (inklusive Indizes) über Immobilienaktiengesellschaften enthält.

Das IEIF wurde von **Guy Marty**, Forschungs- und leitender Direktor des Institutes gegründet und wird von einem wie folgt zusammengesetzten Verwaltungsrat geleitet:

Präsident: **Gérard Vidalenche**, Président von "Investir", ein führendes Investitionsmagazin

Schatzmeister: **Philippe de Limé**, Secrétaire Général ISM SA, Immobiliertochtergesellschaft von Compagnie de Suez

Mitglieder: **Jean-Paul Dumortier**, Directeur des Investissements Immobiliers, Caisse des Dépôts et Consignations

Bertrand de Feydeau, Directeur Central des Actifs Immobiliers, AXA

Denis Huot, Directeur, Banque Paribas

Claude Quintard, Directeur Général, Vendôme Gestion, BNP-Gruppe

Jean-Pierre Ducrocq, Directeur Général, LOCINDUS, eine führende notierte SICOMI

.....

IHR ANSPRECHPARTNER

Guy MARTY

Generaldirektor


Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière

23, boulevard Poissonnière

75002 PARIS

Telefon : ++33 (0) 1 44 82 63 63

Telefax : ++33 (0) 1 44 82 63 64



Dieses Dokument stellt eine Zusammenfassung von Aspekten bezüglich des Immobilieninvestments in Frankreich dar. Es darf nicht als Rechts- oder Steuerberatung verstanden werden. Diese Studie basiert auf eigenen Auswertungen oder auf Quellen, die als zuverlässig erachtet werden. Trotz aller Bemühungen um die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Angaben kann für tatsächliche Fehler keine Garantie übernommen werden. Wir bitten, uns auf etwaige Fehler hinzuweisen. Autor und Herausgeber übernehmen keine Haftung für erlittene direkte und indirekte Schäden oder Verluste aufgrund von Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit in diesem Dokument.