

Frankreich: Bremst die Politik die Markterholung aus?

Frankreich steht vor großen Herausforderungen. Die politische Unsicherheit angesichts des mehrfachen Wechsels des Premierministers und die ausufernde Staatsverschuldung haben die Stimmung im Lande getrübt. Die Ratingagentur S&P hat bereits reagiert und das Länderrating Frankreichs von AA- auf A+ gesenkt (zum Vergleich: Deutschland AAA, Spanien A+, Italien BBB+).

Volkswirte haben ihre Erwartung für die weitere Entwicklung der französischen Wirtschaft nach unten revidiert. Laut der Umfrage von Consensus Economics im Oktober wird für das kommende Jahr 2026 nur noch ein reales BIP-Wachstum von 0,9 % erwartet, nach 1,1 % in der Umfrage vom Januar. Droht damit die nächste Staatsschuldenkrise analog der Griechenlandkrise in 2012 und wie wirkt sich die politische Unsicherheit auf die Attraktivität Frankreichs als Investitionsstandort für Immobilien aus?

Politische Krisen haben kurze Beine

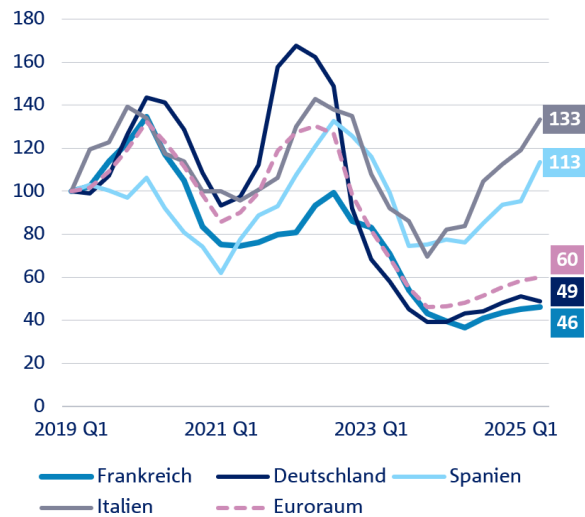
Politische Krisen gab es in den letzten Jahrzehnten in Europa einige. In Erinnerung ist die Staatsschuldenkrise in Griechenland in den Jahren 2010 bis 2015 geblieben. Auch gab es lange Zeit keine Regierungsbildung nach Neuwahlen in den Ländern Belgien (2010/2011 und 2019/2020) und den Niederlanden (2023/2024). Noch nicht allzu lange her ist auch der Bruch der Ampelkoalition in Deutschland, der zwischen November 2024 und der Regierungsbildung der neuen Großen Koalition unter Friedrich Merz im Mai 2025 eine längere Phase der politischen Unsicherheit ausgelöst hatte.

Meist waren die Auswirkungen dieser politischen Krisen auf die wirtschaftliche Aktivität des jeweiligen Landes nur moderat. Hingegen hatten die Finanzmärkte durchaus reagiert. Diese Entwicklung zeigt sich aktuell auch in Frankreich. Die Risikoprämie (Renditeaufschlag) französischer Staatsanleihen versus deutschen Staatsanleihen ist deutlich angestiegen: Für 10-jährige Anleihen lag die Risikoprämie noch zum Jahresbeginn 2024 bei rund 50 Basispunkten, aktuell bei rund 80 Basispunkten. Die damit einhergehende Verschlechterung der Finanzierungskonditionen belastet die Stimmung im Investmentmarkt für französische Gewerbeimmobilien.

Frankreichs Immobilienmarkt mit Licht und Schatten

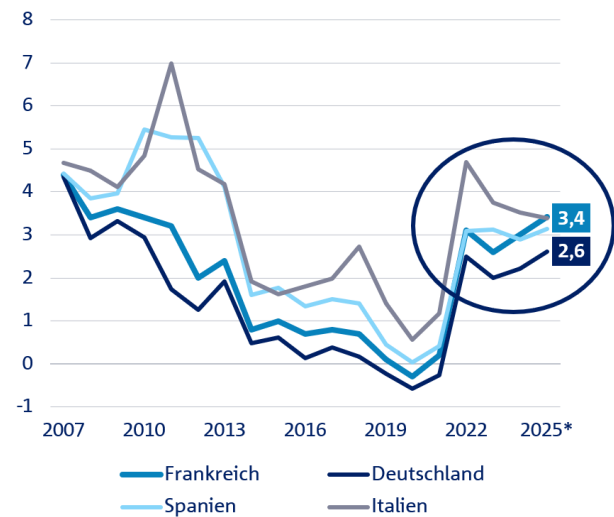
Im Vergleich der größeren Länder im Euroraum Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien zeigen sich deutliche Unterschiede in der Transaktionsaktivität in den jeweiligen Investmentmärkten. Während Frankreich und Deutschland eine tendenziell schwächere Transaktionsaktivität im Gewerbeimmobiliensegment aufweisen, ist in Spanien und Italien eine deutlich stärkere Aktivität zu verzeichnen (siehe Abbildung 1; relative Aktivität). Italien profitiert dabei von tendenziell sinkenden Kapitalmarktzinsen (siehe Abbildung 2) und Spanien von einer deutlichen stärkeren wirtschaftlichen Dynamik.

Abbildung 1: Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien (indexiert, Q1 2019 = 100)



Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S.

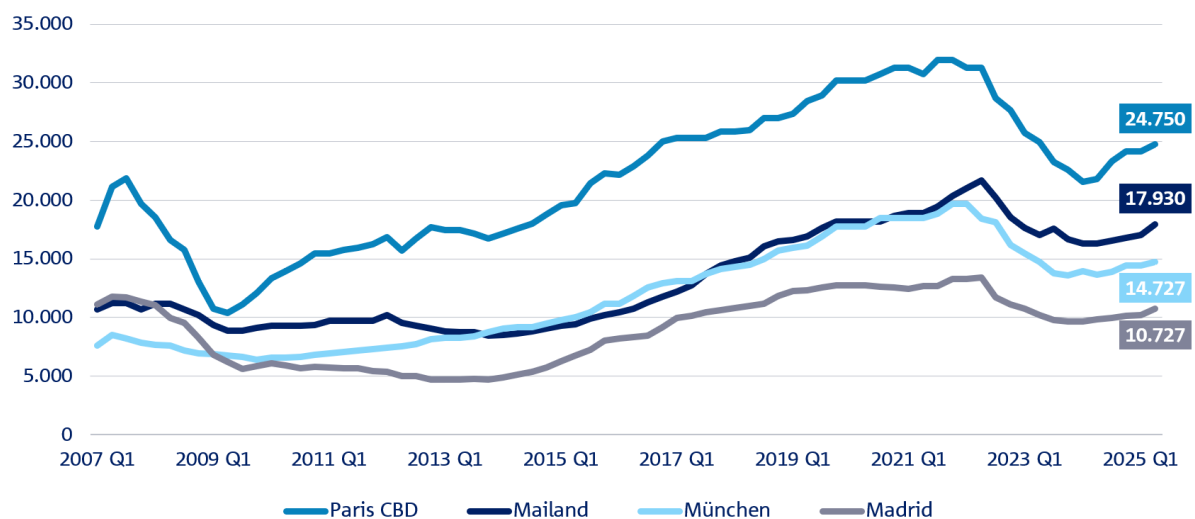
Abbildung 2: Kapitalmarktzinsen im Vergleich (10-jährige Anleiherenditen), in %



Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S.
* Stand: 29.10.2025

Trotz allem sind auch Lichtblicke im französischen Markt zu verzeichnen. Der Büromarkt Paris ist der größte und liquideste Investmentmarkt im Euroraum. Angesichts der Preiskorrektur der vergangenen Jahre sind Investoren – auf der Suche nach Opportunitäten – in den letzten Quartalen bereits in den Markt zurückgekehrt. Folglich ist der Büromarkt Paris CBD aktuell der Markt, der am deutlichsten eine Trendwende der Kaufpreise aufzeigt (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Kaufpreisentwicklung Büroimmobilien, in EUR/m²



Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S.

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

Ihr Ansprechpartner

Marco Kramer
Real I.S. AG
Research und Investitionsstrategie
marco.kramer@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.