

BLICK INS DEPARTEMENT BOUCHES-DU-RHÔNE ATTRAKTIVER MARKT IM AUFWÄRTSTREND

Die Besonderheiten des lokalen Immobilienmarktes erklärt Didier Bertrand, Vorsitzender der *Fédération Nationale de l'Immobilier en France et Europe* (FNAIM) für das Gebiet Aix-Marseille-Provence, im RZ-Gespräch.

Monsieur Bertrand, aus welchen Gründen nimmt der Immobilienmarkt Aix-Marseille-Provence seit ein bis zwei Jahren wieder an Fahrt auf?

Seit der Krise von 2008 befanden wir uns in einem Zyklus, der die Umsätze niedrig gehalten hat. Wir haben der Krise jedoch besser widerstanden als andere Gegenden. Seit zwei Jahren geht es bergauf, begünstigt einerseits durch sehr niedrige Zinssätze. Der andere Grund ist die Attraktivität des Territoriums Aix-Marseille-Provence, das auch abgesehen vom guten Wetter in voller Entwicklung begriffen ist: Die reicht von der TGV-Anbindung vor fast zwanzig Jahren über die steigende Bedeutung des Hafens von Marseille auch in der Kreuzfahrt bis hin zur Entwicklung des Tourismus in der Umgebung – Calanques, Aix, Luberon, Alpilles, Arles, Camargue. 2013 war Marseille europäische Kulturhauptstadt, die Stadterneuerungsprojekte Euroméditerranée I und II, die Neukonzeption ganzer Straßenzüge in der Innenstadt und des *Vieux-Port* und jetzt die Verlängerung der Metro und Tramway, die Neukonzeption der *Canebière*, der *Plaine* und des *Cours Lieutaud* – alles trägt zur Entwicklung der Stadt und ihrer Umgebung bei. Aber auch rundherum tut sich viel: Die Fußgängerzone von Cassis, das *Grand Théâtre de Provence* und der *Pavillon Noir* in Aix, die *Fondation Luma* in Arles – wir befinden uns in einer wirklichen Dynamik.

Zeigt der Markt eine stabile Entwicklung in Richtung aufwärts?

Genau, das ist eine Aufwärtsbewegung in kleinen Schritten, nachhaltig, sicher und ausgereift. Jedoch keine Explosion.

Wie genau wird es in Zukunft weitergehen?

Ohne Hellseher zu sein, kann man sagen, dass wir alle Trümpfe in der Hand halten. Allerdings hat sich in Frankreich das Marktvertrauen mit dem Auftauchen der *gilets jaunes* sehr schnell

in Richtung Unsicherheit gedreht – in noch nicht einmal einem Monat. Und auch viele Umgebungsfaktoren sind für uns heute nicht mehr so gut einschätzbar wie zuvor; so müssen wir selbst auf einem attraktiven und sicheren Territorium von einem volatilen Vertrauen in den Markt ausgehen – es fehlt uns für 2019 die Sichtbarkeit.

Insgesamt gibt es eine stärkere Nachfrage als Angebote auf dem Markt?

Ja, das ist eine neue Entwicklung etwa seit November, die über den Winter angehalten hat: Weniger Angebote bei stark anhaltender Nachfrage. Wir können noch nicht einschätzen, ob die saisonalen Schwankungen einfach nur stärker ausgeprägt sind oder ob dies der Beginn eines echten Angebotsmangels ist.

Marseille, Aix, die Provence – das ist ein sehr heterogener Markt?

Über Marseille könnte man tagelang sprechen – die Stadt besteht aus 111 Dörfern, die aneinandergewachsen sind – in ihrem Inneren befinden sich die Dorfkerne und innerhalb der Dorfkerne wiederum *micro marchés* – Mikro-Immobilienmärkte. Oft ist von einer Straße oder sogar Straßenseite zur nächsten schon wieder alles anders. Das ist ein Markt, der extrem heterogen und komplex ist. Begehrteste Objekte sind diejenigen mit einem Zugang nach draußen, in Meernähe oder mit Meerblick.

Wie kommen die starken Unterschiede in den Quadratmeterpreisen zwischen Marseille und Aix-en-Provence zustande?

Die Zahl der Transaktionen ist in Marseille wesentlich höher als in Aix, und darin sind teure und weniger teure Verkäufe enthalten. Klammern wir die Wohnviertel mit den niedrigsten Preisen in Marseille aus, kommen wir auf einen Durchschnittswert von 2800 bis 3400 Euro pro Quadratmeter. Aix war schon immer teurer – weniger Transaktionen, dafür höher im Wert. In den letzten Jahren sind dort die Preise im Gebrauchtmarkt immer weiter gestiegen und haben sich sogar fast den Preisen für Neuimmobilien angenähert. Mittlerweile ist den Verkäufern in Aix bewusst, dass sie etwas übertrieben haben; die Preise pendeln sich bei einem Unterschied von 20 Prozent zum Neumarkt ein.

Wie sieht es in Cassis aus?

Das ist ein Mikromarkt, der extrem stabil ist bei wenig Angeboten und starker Nachfrage. Die Preise bei renovierten Objekten liegen um die 3500 Euro pro Quadratmeter, bei hochpreisigen Objekten steigt das auf um die 9000 Euro.

Wirkt sich die Zusammenlegung von Aix und Marseille zu einer Metropolregion auf den Immobilienmarkt aus?

Mit Sicherheit. Betrachtet man die anderen seit einigen Jahren bestehenden Metropolregionen Frankreichs wie Lyon, Grand Paris, Bordeaux, so sieht man, dass sich der Immobilienmarkt dort deutlich gesteigert hat. Unsere Metropole ist noch jung. Sobald der öffentliche Transport voll funktioniert und ich mit der Tramway von Marseille nach Aubagne oder mit dem neuen Aixpress-Bus nach Aix fahren kann, vom Flughafen per Zug nach Aix oder Marseille komme – sobald das funktioniert, wird der Immobilienmarkt viel flüssiger werden. In fünf oder zehn Jahren, wenn dies der Fall ist, wird es eine deutliche Steigerung in der Dynamik des Marktes geben.

Können Sie Tipps für Gegenden oder Viertel mit guter Marktentwicklung geben?

Ich rate meinen Kunden immer, Entscheidungen nicht in erster Linie nach finanztechnischen Gesichtspunkten zu treffen – das Objekt muss auf Sie und Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sein. Wichtig ist allerdings, dass es leicht wiederverkäuflich ist. Interessante Viertel in Marseille mit sicheren Werten liegen im 1. Arrondissement rund um den *Vieux-Port*, im gesamten 6. Arrondissement, im 7. Arrondissement Richtung Meer und im 8. Arrondissement. Aber auch in vielen anderen Vierteln gibt es rund um die kleinen Dorfkerne ebenfalls gute Lagen. Das ist nicht wie in einer kleinen Stadt, wo man nur in einer bestimmten Gegend kaufen darf und keinesfalls da oder dort.

Das Gespräch führte Christine Helfritz. ●

DER IMMOBILIENMARKT AIX-MARSEILLE- PROVENCE IN 2018:

- >Rund 38 000 Transaktionen (+ 2,8%), davon zwei Drittel Erstwohnsitze, 20 % Investitionsobjekte, 3 bis 5 % Zweitresidenzen
- >Durchschnittliche Quadratmeterpreise (Vergleich zu 2017):
- Marseille 2403 € (+ 1,8 %)
- Aix-en-Provence 3949 € (- 1,1 %)
- Arles 2343 € (+ 4,5 %)
- Tarascon 1388 € (- 3,8 %)