



Beste Lage: Investoren finden in der französischen Hauptstadt hochwertige Wohnimmobilien.

So greife der Staat etwa über Anforderungen an die Energieeffizienz in den Markt ein: Die Vermietung energetisch ineffizienter Wohnungen wird schrittweise eingeschränkt. Hinzu kommen – je nach Stadt und teilweise sogar je nach Stadteil, etwa in Paris – Mietpreiskontrollen.

Wer in Frankreich eine Immobilie kauft, muss weitere steuerliche und rechtliche Unterschiede beachten: Die Notarkosten liegen dort bei etwa acht Prozent. In Deutschland sind sie mit 1,5 bis zwei Prozent deutlich niedriger, allerdings fällt hier zusätzlich die Grunderwerbsteuer an.

In Frankreich trägt üblicherweise der Verkäufer die Maklergebühr. In Deutschland dagegen teilen sich Käufer und Verkäufer beim Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern seit 2020 die Provision in der Regel.

Ein weiterer Unterschied betrifft den Kaufprozess. „In Frankreich wird zunächst ein Vorvertrag unterzeichnet, der bereits rechtlich bindend ist und häufig aufschiebende Bedingungen enthält, etwa die Finanzierung“, sagt Rechtsanwältin Anne-Lise Lamy von der deutsch-französischen Kanzlei EPP Rechtsanwältinnen mit Büros in Baden-Baden und Straßburg.

Der Eigentumsübergang erfolgt erst mit der Unterzeichnung des Kauf-

Engel & Völkers

Frankreich

Zwischen Luxus und Regulierung

Frankreich lockt mit exklusiven Immobilien, doch der Markt ist stark reguliert. Worauf Käufer achten müssen und wo sich Investitionen lohnen.

Dirk Wohleb Köln

Vom Balkon der 179 Quadratmeter großen Wohnung im achten Arrondissement von Paris fällt der Blick auf den Eiffelturm, das Wahrzeichen der französischen Hauptstadt. Der Eingang führt in einen Doppelsalon mit zwei Kaminen. Neben einem großzügigen Küchen- und Essbereich verfügt die Wohnung über drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad und Toilette.

Das Apartment liegt im sogenannten Goldenen Dreieck, einem der exklusivsten Viertel von Paris, nahe den Champs-Élysées. Der Kaufpreis beträgt 4,5 Millionen Euro. Neben Paris bietet auch die Côte d'Azur außergewöhnliche Immobilien für Investoren, die diese nicht nur als Erst- oder Zweitwohnsitz nutzen, sondern auch als Teil einer langfristigen Vermögensstrategie, sagt Christophe Michel, CEO vom Luxusimmobilienmakler Engel & Völkers in Frankreich.

„Nach Jahren spürbarer Abkühlung zeichnet sich nun wieder ein Aufwärtstrend ab“, sagt Michel. Ein Indiz ist die steigende Zahl der Immobilienverkäufe. 2025 legte sie nach Angaben des französischen Notarverbands um zwölf Prozent auf 945.000 Abschlüsse zu.

Top-Immobilien in der zweitgrößten Volkswirtschaft der EU zählen zu den teuersten weltweit. Für luxuriöse

„Nach Jahren spürbarer Abkühlung zeichnet sich auf dem französischen Immobilienmarkt nun wieder ein Aufwärtstrend ab.“

Christophe Michel
CEO Engel & Völkers
in Frankreich

Wohnungen in Toplagen von Paris zahlen Investoren bis zu 30.000 Euro pro Quadratmeter, an der Côte d'Azur sogar bis zu 50.000 Euro.

In anderen Teilen des Landes liegen die Preise darunter. In Lyon, dem zweitwichtigsten Wirtschaftsstandort des Landes, kostet der Quadratmeter einer Wohnung im Schnitt 4.500 Euro. Wer in Frankreich eine Immobilie kaufen möchte, sollte sich dieser regionalen Preisunterschiede bewusst sein.

Einerseits zeichnet sich der Markt durch hochpreisige Segmente aus, die internationale Investoren anziehen, andererseits können Käufer auf dem Land oder abseits der großen Metropolen deutlich günstigere Immobilien erwerben.

Der deutsche Markt ist gleichmäßiger strukturiert, die Preisunterschiede zwischen den Regionen fallen weniger stark aus.

Für Anleger bietet das Luxus- und Zweitwohnsitzsegment in Frankreich mehr Möglichkeiten. „Im Allgemeinen unterliegen Premium- und Luxusimmobilien geringeren Schwankungen“, sagt Michel.

Viele vermögende Käufer sind nicht auf Fremdfinanzierung angewiesen. Daher wirken sich steigende Zinsen weniger stark auf die Kaufbereitschaft dieser Gruppe aus.

Wer in Paris eine Wohnimmobilie erwerben möchte, muss trotz hoher



Luxusausstattung: Eine Wohnung mit 179 Quadratmetern in der Nähe des Eiffelturms kostet 4,5 Millionen Euro.

Engel & Völkers

Nachfrage und knappen Angebots mit vergleichsweise niedrigen Renditen rechnen. Grund sind die strengen Mietpreiskontrollen.

Bei Kaufpreisen in guten Lagen von rund 15.000 Euro pro Quadratmeter und regulierten Mieten von etwa 400 Euro pro Quadratmeter und Jahr liegen die Renditen häufig unter drei Prozent vor Steuern.

Eine Ausnahme bilden Mietverträge, die nach dem sogenannten „Code civil“ für Objekte abgeschlossen werden, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden, etwa möblierte Zweitwohnungen oder temporär vermietete Apartments. Dabei orientiert sich die Miete stärker am Marktpreis, sagt Michel. Die hohe Nachfrage führe zu hohen Vermietungsquoten und erhöhe damit attraktive Investmentchancen.

Unterschiede zu Deutschland beim Kaufprozess

Eine Kehrsseite dieser Attraktivität seien jedoch die regulatorischen Rahmenbedingungen – insbesondere im Wohnsektor, sagt Martina Averbek, Geschäftsführerin bei Sicroe Real Assets, einem deutschen Investment- und Asset-Manager mit Fokus auf Immobilien.

Zum einen sei die Wohneigentumsquote höher als hierzulande, zum anderen unterlägen Vermietern strengen rechtlichen Vorgaben.

vertrags beim Notar. Tritt ein Käufer vom Vorvertrag zurück, kann eine Vertragsstrafe von etwa zehn Prozent des Kaufpreises fällig werden. „Dies wird von ausländischen Käufern häufig unterschätzt, insbesondere wenn der Kauf spontan aus Begeisterung für die Immobilie erfolgt“, sagt Lamy.

Investoren sollten zudem die steuerlichen Regelungen beachten. „Während in Deutschland der Verkauf von privat gehaltenen und vermieteten Immobilien nach zehn Jahren steuerfrei ist, liegt die Frist für einen steuerfreien Verkauf in Frankreich deutlich höher und beträgt 22 Jahre“, sagt die Anwältin Clémence Cartade, die bei den Rechtsanwaltskammern in Paris und Berlin zugelassen ist und deutsche Mandanten in französischen Immobilien- und Erbrecht berät.

Auch bei Schenkungen sind die Regeln in Frankreich strenger: Der Freibetrag für Übertragungen an Kinder liegt pro Elternteil bei 100.000 Euro, in Deutschland bei 400.000 Euro. Zudem kann der Freibetrag hierzulande alle zehn Jahre, in Frankreich nach 15 Jahren genutzt werden.

„Deutsche Käufer unterliegen bei der Schenkung und Vererbung von Immobilien in Frankreich dem französischen Steuerrecht“, sagt Cartade. Sie rät dazu, steuerliche Aspekte von Anfang an beim Kauf einer Immobilie zu berücksichtigen.