

März 2016

SPH newsletter special



LUXEMBURG:
THEMEN UND TRENDS

02 NEWS

Meldungen aus Luxemburg
2015/2016

07 STANDORT

In vielerlei Hinsicht hat Luxemburg in Europa die Nase vorn, nicht zuletzt wirtschaftlich. Das Rezept heißt Diversifizierung und Förderung von Zukunftstechnologien.

10 STANDORTASPEKTE

Marktteilnehmer diskutieren die Vor- und Nachteile des Standorts Luxemburg sowie die Herausforderungen der Zukunft.

18 FINANZPLATZ

Der Finanzsektor nimmt nach wie vor eine wichtige Rolle in der Wirtschaft Luxemburgs ein. Doch es sind keineswegs nur die Banken, die dazu beitragen.

20 BELVAL

Der ehemalige Industriestandort hat sich inzwischen in ein multifunktionales und sehr lebendiges urbanes Quartier verwandelt.

22 BÜROMARKT

Der Markt für Büroimmobilien in Luxemburg boomt. 2015 war ein Jahr der Mega-Deals, sowohl auf der Vermietungs- wie auf der Investmentseite.

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



manche erinnern sich sicher an das Thema LuxLeaks zum Steuer-Ruling für internationale Konzerne, das im Herbst 2014 hochkochte. Eine Zeit lang stand Luxemburg fast jeden Tag in den Schlagzeilen, Häme durchaus inbegriffen. Inzwischen ist es wieder ruhiger geworden, die Folgen blieben überschaubar, Luxemburger Politiker im Amt und Jean-Claude Juncker Präsident der Europäischen Kommission.

Leicht spöttisch reagierten auch aktuell Einige darauf, dass die Regierung Luxemburgs mit der Initiative spaceresources.lu das Großherzogtum als „europäisches Zentrum für die Erkundung und Nutzung von Welt-raumressourcen“ voranbringen will. Doch in der *Neuen Zürcher Zeitung* hieß es immerhin: „Vielleicht sollte man nicht zu laut lachen. 1988 hat Luxemburg als erster Staat neue EU-Vorschriften für Anlagefonds umgesetzt. Der ‚first mover advantage‘ trug dazu bei, den führenden Standort für den grenzüberschreitenden Fondsvertrieb zu schaffen.“

Mit unserem mittlerweile dritten „Luxemburg Special“ geht es nicht in den Weltraum. Wir bleiben auf dem Boden und auch bei den Fonds. Die Tatsachen belegen eindrucksvoll, wie ausgerechnet das kleine Luxemburg in mancherlei Hinsicht groß ist. Und um das Weltraumbild aufzugreifen: auch weit oben mit dabei! Zwar ist der Immobilienmarkt in seinen Dimensionen zwangsläufig genauso überschaubar wie das Land, doch dafür stimmen Rahmenbedingungen und Stabilität. 2015 galt nicht umsonst als Rekordjahr.

Zur Vorbereitung dieses „Luxemburg Specials“ hatten wir im Januar zu einer Gesprächsrunde über Immobilien und Investitionen in Luxemburg eingeladen. Die Hoffnung, nicht nur Lobpreis zu hören, sondern dass auch Probleme offen angesprochen werden, bestätigte sich. Die Diskussion verlief derart intensiv und inhaltlich gut, dass wir uns entschlossen haben, in dieser Ausgabe den Verlauf so wiederzugeben wie er war: ohne redaktionell Inhalte umzugruppieren, ohne größere Kürzungen und im originalen sprachlichen Duktus. Schon nach der Runde war ich überzeugt, dass der ehrliche O-Ton von Marktteilnehmern im Gespräch dem mündigen Leser – und Investor – letztlich mehr bringt als perfekt abgestimmte Formulierungen, die wir viel zu oft serviert bekommen. Sie sehen das hoffentlich genauso.

Ihr

Andreas Schiller



Die Ursprünge von Schloss Schengen reichen bis in das Jahr 1390 zurück. 1812 größtenteils zerstört, wurde das historische Anwesen mit den Originalmaterialien wieder errichtet.

REGUS KAUFTE SCHLOSS SCHENGEN

Regus, ein Unternehmen, das weltweit Büro- sowie Tagungsräume vermietet, hat für EUR 11 Millionen Schloss Schengen gekauft. Das Objekt verfügt über rund 5.000 Quadratmeter Wohnfläche und steht auf einem 1,3 Hektar großen Grundstück. Schloss Schengen befand sich seit 1939 im Besitz eines Ordens. Deshalb war beim Verkauf die Zustimmung des Vatikans und des Erzbischofs von Luxemburg, der Stadtverwaltung und des luxemburger Innenministers erforderlich. Die Transaktion vermittelte Engel & Völkers. Februar 2016

AG REAL ESTATE ERWARB BÜROGEBÄUDE AM KIRCHBERG

Die belgische Gruppe AG Real Estate, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der AG Insurance, hat ein rund 10.000 Quadratmeter umfassendes Bürogebäude auf dem Kirchberg erworben. Das Gebäude war ehemals Sitz der Banque LBLux S.A.. Seit Januar 2016 ist das Objekt für sechs Jahre an die European Investment Bank vermietet. Januar 2016

STARWOOD CAPITAL: ERSTES INVESTMENT IN LUXEMBURG

Die Starwood Capital Group gab bekannt, dass der Starwood Global Opportunity Fund X über eine Tochtergesellschaft zwei Bürogebäude in Luxemburg zu einem Bruttogesamtpreis von EUR 120 Millionen gekauft hat. Einzelheiten der Transaktion – es ist das erste Investment des Unternehmens in Luxemburg – wurden nicht veröffentlicht. Die beiden Gebäude mit insgesamt 26.295 Quadratmetern befinden sich im Zentrum des Gewerbegebiets Cloche d'Or. Die Transaktion umfasst zudem Erschließungsflächen für die Entwicklung zusätzlicher 3.000 Quadratmeter. Juli 2015

IVG IF ERWARB M2 IM BAHNHOFSVIERTEL

Die IVG Institutional Funds GmbH, heute Triuva, hat von der Entwicklungsgesellschaft Mavin Property Fund die im Juni 2010 fertiggestellte Büro- und Einzelhandelsimmobilie M2 erworben. Der Kaufpreis belief sich auf rund EUR 45 Millionen. Die Immobilie befindet sich in der Avenue de la Gare 42 – 44 und verfügt über eine Mietfläche von rund 6.600 Quadratmetern, von denen etwa 2.700 Quadratmeter auf den Einzelhandel und 3.600 Quadratmeter auf Büros entfallen. Juli 2015

Laurent, 40 ans
Investisseur



**BELVAL ? THE PLACE
TO INVEST!**



BELVAL - made by

AGORA

BELVAL

Be a part of the future.
Be a part of Belval.



K2 Dolce (oben) ist das dritte Gebäude des Ensembles auf dem Kirchberg, das Union Investment erworben hat. Bereits im Jahr zuvor hatte Union Investment die Nachbargebäude K2 Forte und K2 Ellipse (unten) gekauft.

UNION INVESTMENT ERWARB K2 DOLCE

Union Investment hat von dem deutschen offenen Immobilienfonds UBS Euroinvest Immobilien das Bürogebäude K2 Dolce auf dem Kirchberg für einen ihrer institutionellen Immobilien-Publikumsfonds erworben. Über die finanziellen Details der Transaktion wurde Stillschweigen vereinbart.

Das rund 8.700 Quadratmeter Büro- und 630 Quadratmeter Archivflächen sowie 114 Pkw-Stellplätze umfassende Objekt ist Teil eines aus insgesamt sechs Gebäuden bestehenden Ensembles am Bürostandort Kirchberg, das der belgische Projektentwickler Codic zwischen 2006 und 2008 entwickelt hat. Erst im Februar 2014 hatte Union Investment die beiden Nachbargebäude K2 Ellipse und K2 Forte für den Schwesterfonds Unilmmo: Deutschland erworben.

Januar 2015

ROYAL20: NOCH IM BAU KOMPLETT VERMIETET

Leasinvest Real Estate hat über seine 100-prozentige Tochtergesellschaft Leasinvest Immo Lux einen Vorvermietungsvertrag über die gesamte Fläche des Bürogebäudes Royal20 am Boulevard Royal im Stadtzentrum von Luxemburg abgeschlossen. Vertragspartner ist der Luxemburger Arm der China Merchants Bank Co., Ltd., der nach ihrem Vermögen sechstgrößten Bank Chinas. Der Mietvertrag tritt in Kraft mit der Übergabe des Bürogebäudes Royal20, die für das Frühjahr 2016 vorgesehen ist. Das Projekt umfasst rund 5.000 Quadratmeter Bürofläche. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Die jährliche Miete beläuft sich auf EUR 3 Millionen.

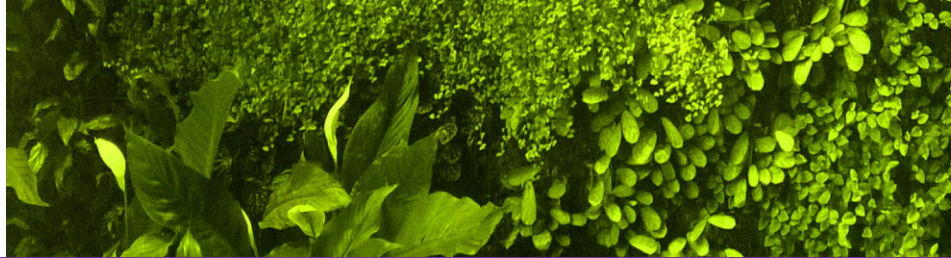
Januar 2015

AXA REAL ESTATE SCHLOSS ERWERB VON MONNET 6 AB

AXA Real Estate Investment Managers hat den Erwerb aller Anteile der Objektgesellschaft des Bürogebäudes Monnet 6 auf dem Kirchberg von der Deka Immobilien GmbH abgeschlossen. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 32,2 Millionen. Die Transaktion wurde für den Caesar Fund vorgenommen, ein Fonds für italienische institutionelle Investoren, der von AXA Real Estate Investment Managers SGR S.p.A., einer italienischen Tochtergesellschaft von AXA Real Estate, aufgelegt wurde.

Das an mehrere Parteien vermietete Gebäude umfasst auf fünf Etagen 4.485 Quadratmeter Bürofläche. Ebenso bietet das Objekt rund 650 Quadratmeter Lager- und Archivfläche sowie 141 Stellplätze. 1992 errichtet, wurde Monnet 6 im Jahr 2012 umfassend saniert und modernisiert.

Januar 2015



REAL ESTATE & CONSTRUCTION

DSM DI STEFANO MOYSE's Real Estate & Construction practice has a long track record on complex real estate transactions in Luxembourg and across Europe, including acquisitions and project developments using Luxembourg investment vehicles.

DSM has become the Luxembourg firm of choice for a range of recognized international and Luxembourg project developers, investors (investment funds, family offices, high net worth individuals), credit institutions, real estate brokers, builders & contractors, architects and engineers, public institutions and private clients.

With nearly 20 years of experience in real estate matters, Partner Mario DI STEFANO leads the multi-lingual team. Our team advises on a full range of real estate law issues:

- contractual and corporate structuring for high-end real estate acquisitions
- project acquisition and due diligence
- project financing
- project development
- exit/divestment of real estate property and companies
- ongoing administration of real property
- commercial and residential lease agreements
- zoning & planning
- co-ownership regime and regulations
- sales before completion / off plan (VEFA)
- construction contracts
- dispute resolution – litigation, mediation and arbitration

Profound sector knowledge – Pragmatic approach



Mario DI STEFANO
Managing Partner

mdistefano@dsmlegal.com
tel +352 262 562- 344

LUXEMBURG: MIT DER NASE VORN



Auf dem Weg in die Zukunft, ohne seine Traditionen zu vergessen – das ist Luxemburg.

Quantitativ gesehen ist Luxemburg mit 2.586 Quadratkilometer Fläche und knapp 563.000 Einwohnern eines der kleinsten Länder der Erde und das zweitkleinste innerhalb der Europäischen Union. Doch qualitativ hat das Land die Nase weit vorn und schneidet in den unterschiedlichen Rankings meist besser als die anderen europäischen Länder ab.

Luxemburg hat nicht nur europaweit, sondern auch weltweit das höchste Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf der Bevölkerung. Dieses BIP erwirtschaftet das Land jedoch nicht allein, denn von den insgesamt 563.000 Einwohnern sind knapp 46 Prozent Nicht-Luxemburger, wobei die stärksten Gruppen Portugiesen (92.100), Franzosen (39.400), Italiener (19.500), Belgier (18.800), Deutsche (12.800), Briten (6.000) und Niederländer (4.000) sind. Hinzu kommen noch 164.800

Grenzpendler – 81.300 aus Frankreich, 41.900 aus Deutschland und 41.700 aus Belgien. Mit anderen Worten: Luxemburg ist das Land mit der größten Internationalität innerhalb der EU.

Auch beim Wirtschaftswachstum ist Luxemburg ein Vorreiter. 2014 wuchs das Luxemburger BIP um 4,1 Prozent – in der EU insgesamt lag die durchschnittliche Wachstumsrate bei nur 1,4 Prozent. Nach Angaben der Europäischen Kommission Anfang Februar 2016 belief sich das Wirtschaftswachstum in Luxemburg 2015 auf 4,7 Prozent und soll 2016 und 2017 bei 3,8 beziehungsweise 4,4 Prozent erreichen. Die Vergleichswerte für die EU insgesamt liegen bei 1,5 Prozent (2015), 1,9 Prozent (2016) und zwei Prozent (2017).

Ebenso schneidet Luxemburg bei anderen makroökonomischen Daten besser als seine europäischen Nachbarn ab. Die

Staatsverschuldung liegt bei unter 30 Prozent – das ist nach Estland die niedrigste Quote in der Eurozone. Die Arbeitslosigkeit, die zwischen 2009 und 2014 angestiegen war, ist wieder rückläufig und fiel bis November 2015 auf 6,1 Prozent. In diesem Punkt allerdings hat Luxemburg noch „Verbesserungsbedarf“, will es Deutschland (4,5 Prozent), die Tschechische Republik (4,6 Prozent) und Österreich (5,8 Prozent) „überholen“.

Ein Vorteil von Luxemburg ist ohne Zweifel seine Vielsprachigkeit: Französisch und Deutsch sind neben „Letzebuergesch“ Amtssprachen, Englisch ist weitgehend selbstverständlich, aber die hohe Internationalität bedingt auch, dass viele andere Sprachen in Luxemburg gesprochen werden. Beim Global Talent Competitive Index belegt Luxemburg den dritten Rang – hinter der Schweiz und Singapur; beim jährlichen Ranking des IMD International Institute for Management Development

platzierte sich Luxemburg 2015 als das Land mit der höchsten Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der EU und weltweit rückte es sogar von Platz 11 auf Platz 6 auf; nach dem jährlichen Global Financial Centres Index liegt Luxemburg – nach London und Paris – an dritter Stelle der EU-Länder mit dem ermutigenden Zusatz, dass das Land das Potenzial habe, in Zukunft noch bedeutender zu werden. Und schließlich rangiert Luxemburg weltweit an neunter, innerhalb Europas an siebter Stelle im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie, wie der jüngste Global Information Technology Report des World Economic Forum feststellte. Nimmt man noch die politische und soziale Stabilität des Großherzogtums und ein weitgehend investorenfreundliches Klima hinzu, dann hat man zumindest zum Teil eine Erklärung dafür, warum Luxemburg von allen Ratingagenturen mit einem dreifachen A bewertet wird.

Zwei Dinge verbindet wohl jeder mit Luxemburg: Finanzwirtschaft und europäische Institutionen. Das „Europäische Viertel“ in Luxemburg-Stadt, bestehend aus Europäischem Gerichtshof, Europäischem Rechnungshof, Europäischer Investitionsbank, Eurostat, dem Statistikamt der EU, dem Generalsekretariat des Europäischen Parlaments und einigen Dienststellen der Europäischen Kommission ist auf dem Kirchbergplateau angesiedelt. Und hierher zog es auch viele internationale Banken. Die Finanzwirtschaft trägt rund ein Viertel zum BIP Luxemburgs bei und ist damit eine der wichtigsten Branchen. Aber darüber sollte man andere Kompetenzen des Landes nicht vergessen.

Ein wichtiger Sektor ist die Informations- und Kommunikationstechnologie mit Unternehmen wie Amazon, iTunes, eBay und Rakuten. Der Vorteil, den ICT-Unternehmen in Luxemburg haben, ist ein flächendeckendes schnelles Breitbandinternet. Bei der Breitbandabdeckung und den Kapazitäten für internationalen Datenverkehr steht Luxemburg europaweit an erster Stelle.



Luxemburg setzt auf Zukunftsbranchen wie Bio- und Medizintechnologie.

Großen Wert legt man im Land auch auf den Ausbau von Zukunftstechnologien, insbesondere Biotechnologie und Umwelttechnologie. Die Universität Luxemburg und die öffentlichen Forschungszentren arbeiten mit weltweit renommierten Forschungseinrichtungen zusammen. Das gilt insbesondere für die Integrated Biobank of Luxembourg (IBBL), das Luxembourg Centre for Systems Biomedicine und die Forschung zur Validierung von Markern für Lungenkrebs. Aus diesen Forschungszentren wiederum entwickeln sich häufig Start-up-Unternehmen, die wiederum dazu beitragen, den jeweiligen Cluster zu verbreitern.

Bei Umwelttechnologien denkt man vielleicht nicht in erster Linie an Luxemburg und doch beherbergt das Land rund 200 Unternehmen, die in den Bereichen erneuerbare Energien, Abfallentsorgung, Abwasserwirtschaft und ökologisches Bauen tätig sind und die von sechs Forschungsinstituten unterstützt werden.

Schließlich gehört auch der Logistikbereich zu den boomenden Branchen des Landes. Hier kommt Luxemburg seine geographische Lage zugute – es sind zwischen 20 und 25 Kilometer bis zu den Grenzen zu Deutschland, Frankreich und Belgien, und

in nur einer Stunde Flugzeit erreicht man Amsterdam, Brüssel, Frankfurt am Main, London, Paris und die Schweiz, in zwei Stunden auch Berlin, Kopenhagen, Rom und Barcelona. Laut dem Logistics Performance Index (LPI) der Weltbank von 2014 belegt Luxemburg im Ranking der Länder mit der besten Logistikleistung den achten Platz. Der Logistiksektor stützt sich auf drei Pfeiler: die Luftfracht (Cargolux, LuxairCargo und CargoCenter), die Eisenbahnfracht (CFL Cargo und CFL Multimodal) sowie die Binnenschiffsfracht. Und mit Luxemburg Freeport gibt es die erste Freihandelszone des Großherzogtums am internationalen Flughafen Findel: ein Hochsicherheitslager, das vor allem von Kunstsammlern, Museen und Auktionshäusern als Umschlagplatz genutzt wird.

Seit 2003 hat Luxemburg auch eine Universität mit inzwischen 6.200 Studenten, von denen rund die Hälfte aus dem Ausland kommt. Von vornherein auf Mehrsprachigkeit angelegt, ist die Universität heute ein wichtiger Treiber für die Ausweitung zukunftsträgiger Innovationszentren und Unternehmen. Kurz: Luxemburg hat deutlich mehr zu bieten als Banken und Finanzwirtschaft und ist in vielerlei Hinsicht auch schon auf dem Weg in die Zukunft. | **Marianne Schulze**



Completion date end of 2017.

Contact us for availability: www.lu.immo | lu@lu.immo | +352 621 747 621

Brand new 1, 2 & 3 bed apartments and penthouses

surrounded by rural ambience in the Kirchberg Financial District of Luxembourg City. Excellent infrastructure nearby e.g. nurseries, schools, parks, clinics, shopping centres, banks etc. Property address: 6 - 8, rue de Kevelaer, L-1912, Luxembourg (a new quiet street to be built between Rue des Labours and Rue Louise Michel).

Finished to superior specification

Private lift serving each apartment. All with private balcony or terrace. Secure car parking available. Security concept unique to Luxembourg, including bullet-proof windows, entry-control system etc.

Banks and institutions within 5 minutes walk include:

Auchan Shopping Center | Utopolis | Hôpital Kirchberg | Rehazenter | Eurostat | Banque LBLux | BGL BNP Paribas | DekaBank
Commerzbank | Clearstream | Arendt & Medernach | KPMG | BIL | ABN AMRO | ING | EY

RESIDENCE  LAFAYETTE
www.lu.immo | Tel: 621 747 621 | Tel: 245 14 975

Development by: City Villas sàrl, 19, rue de Bitbourg, L-1273, Luxembourg, info@lu.immo, Tel.: +352 26 33 23 40

"Residence Lafayette" is a registered trademark of Luxembourg Investment Group (LIG) S.A. 19, rue de Bitbourg, L-1273, Luxembourg, Trademark number 013702949

www.lu.immo

LUXEMBURG – VON INNEN GESEHEN



Sie diskutierten über den Standort Luxemburg – über seine Vor- und Nachteile sowie über die Herausforderungen der Zukunft.

Im Januar 2016 fand ein Roundtable statt, bei dem Fachleute aus unterschiedlichen Bereichen, aber alle aktiv in Luxemburg, über den Standort diskutierten.

Was sind Kennzeichen von Luxemburg im internationalen Vergleich? Was sind seine Besonderheiten?

Patrick Funk: Luxemburg hat einen Riesenaufschwung im Immobiliensektor genommen. Das war extrem vor der Finanzkrise und hat sich mit der Finanzkrise zwar abgeschwächt, aber der Luxemburger Markt hat nicht so gelitten, wie die Märkte in anderen Ländern. Zur Zeit erleben wir wieder einen Aufschwung, doch der Markt verändert sich, vor allem im Wohnungsbereich: Hier werden weniger Häuser nachgefragt,

dafür verstärkt kleinere Wohnungen. Das hängt mit den vielen Arbeitskräften aus anderen Ländern zusammen, die kleinere Wohnungen und Mietwohnungen nachfragen. Doch genau das ist kaum zu finden.

Luc Wagner: Kleine Wohnungen sind in der Tat im Bestand schwer zu finden. Doch auch bei neuen Projekten sind wir oft dadurch limitiert, dass einerseits die Bebauungspläne nur eine bestimmte Anzahl an Wohnungen zulassen, wodurch größere Wohnungszuschnitte zustande kommen, andererseits pro Wohnung ein bis 1,5 Stellplätze gefordert sind. Das heißt, je mehr Wohnungen man in einem Projekt plant, desto mehr Stellplätze braucht man, und das ist oft wirtschaftlich nicht machbar. Daher gibt es auch in neueren Projekten nur wenig kleine Wohnungen.

Nun ist in letzter Zeit oft die Rede von „Substanz“ hinsichtlich der hier angesiedelten Unternehmen.

Diese „Substanz“ verlangt Präsenzpflcht der Mitarbeiter. Wie wirkt sich das auf den Wohnungsmarkt aus?

Fabian Theis: Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Grenzgänger, die in einem in Luxemburg angesiedelten Unternehmen arbeiten, nur eine vorgeschriebene Anzahl von Arbeitstagen außerhalb von Luxemburg arbeiten dürfen. Und Unternehmen, die sich hier angesiedelt haben oder noch ansiedeln wollen, benötigen eben diese Substanz, das heißt entsprechend qualifizierte Mitarbeiter, die oft auch Nicht-Luxemburger sind. Diese Nicht-Luxemburger wollen oder können nicht täglich pendeln und suchen dann in Luxemburg Wohnraum.



Ralf Berweiler,
Managing Partner, Markinvest,
Luxemburg

„Wir sind ein in Luxemburg ansässiges und dort sowie in Deutschland agierendes Unternehmen. In den letzten Jahren waren wir allerdings weniger auf dem Luxemburger Markt aktiv, weil es dort nur sehr wenige Angebote für den Verkauf gab.“



Sheelam Chadha,
Director Investment Management,
Triuva, Brüssel, Belgien

„Triuva, vormals IVG Institutional Funds, hat derzeit in Luxemburg Assets under Management mit gut 60.000 Quadratmeter Fläche. Wir haben The Square auf dem Kirchberg, das Sitz von Clearstream ist, Maison Seuil im Zentrum und seit vergangenem Sommer das Büro- und Einzelhandelsgebäude M2 am Bahnhof.“

Markus Leininger: Es gibt eine Studie der Europäischen Investitionsbank, wonach in den nächsten fünf bis zehn Jahren ein großer Zuzug von High Net Worth Individuals nach Luxemburg stattfinden wird. Das hängt damit zusammen, dass die Schweiz als Standort nicht mehr so attraktiv ist und dass diejenigen, die in der Schweiz sind, meist auch eine Unternehmensstruktur in Luxemburg haben. Das große Problem, das ich sehe, sind neben den Einzimmerwohnungen adäquate Quartiere für diese Klientel: Die suchen Villen, größere Häuser, und wir wissen alle: in guten Lagen ist das ganz, ganz schwierig. Diesen Aspekt sollte man nicht vernachlässigen, denn auch diese Leute müssen in Luxemburg präsent sein.

Ralf Berweiler: Aber auch außerhalb der Stadt ein Grundstück zu bekommen, auf dem jemand bauen kann, ist schwer, ganz abgesehen von den Preisen. Die meisten Grundstücke sind in der Hand von Projektentwicklungsgesellschaften, die alles vorgeben. Es gibt kaum freie Grundstücke zu kaufen, auf denen man sich von einem Architekten etwas planen lassen kann.

Fabian Theis: Wir entwickeln gerade Residenzen am Kirchberg und sowie man in die Vermarktung geht, werden sofort die Einzimmerwohnungen angefragt und die Penthäuser. Man könnte sich auf diese beiden Wohnformen beschränken. Allerdings ist das architektonisch kaum machbar.

Jürgen Primm: Um nochmal auf das Thema Häuser zurückzukommen: Wir sind in einer landesplanerischen Direktive, die auf Verdichtung setzt. Dementsprechend sehen auch unsere Quartierspläne aus. Wir haben eine Dichte von etwa 1,0 – da kann man noch in die Landschaft schauen. Aber es war im ersten Wohngebiet, das in Belval entwickelt wurde, nicht möglich, isolierte Häuser zu vermarkten. Wir haben hier bezahlbare Reihenhäuser für Familien, die ihr erstes Eigenheim erwerben. Wir haben mit viel Anstrengung für den nächsten Bauabschnitt zwölf Grundstücke isolieren können, wo man mehr Freiheit hat. Die Grundstücksgößen liegen zwischen 300

und 350 Quadratmeter, was für Luxemburger Verhältnisse schon Luxus ist. Damit wird man High Net Worth Individuals nicht hinterm Ofen hervorlocken. Aber es zeigt, wie schwer es ist, ein freies Lotissement zu entwickeln, wo das Produkt nur ein Grundstück ist und es zwar einen Rahmenplan gibt, man aber seinen eigenen Architekten beauftragen kann.

Luc Wagner: Man muss sich das mal vorstellen: zwölf Grundstücke auf 125 Hektar Entwicklungsgebiet, das ist eigentlich gar nichts. Aber selbst wenn man so etwas plant und die ersten Gespräche mit dem Innenministerium führt, gibt es sofort Opposition und der Prozess, vor allem die Genehmigungsprozedur, dauert noch länger als sowieso schon – schon unter normalen Umständen läuft das in den Nachbarländern schneller. Diese drohenden Verzögerungen führen dann dazu, dass man die Grundstücke letztendlich doch wieder in kleinere Einheiten aufteilt.

Markus Leininger: Viele Privatinvestoren möchten in Ein-Zimmer Apartments investieren, aber auch von der gewerblichen Seite gibt es viele, die in Luxemburg investieren wollen. Aber mangels Angebot ist das ein bisschen schwierig geworden und wenn es denn doch mal ein Angebot gibt, ist es sehr teuer. Ich muss mir nur anschauen, welche Preise beispielsweise jetzt für kommende Projekte in Cloche d'Or aufgerufen werden. Andererseits gibt es Family Offices, die sagen: beste Lage, geringe Rendite – nehme ich!

Gilt der Mangel an Wohnungen nur für Luxemburg-Stadt? Und wollen alle in der Stadt leben? Es gibt schließlich auch ein Umland. Wie sieht es damit aus?

Ralf Berweiler: Das Umland um Luxemburg-Stadt ist zum Wohnen sehr beliebt, das ist keine Frage. Aber auch dort ist es schwer, entsprechende Produkte zu bekommen.

Patrick Funk: Viele, die nach Luxemburg ziehen, schauen zuerst nach Luxemburg-Stadt. Da ist man nah am Arbeitsplatz und



Mario Di Stefano,
Rechtsanwalt und Managing Partner,
DSM Di Stefano Moyse,
Avocats a la Cour, Luxemburg

„Ich bin als Rechtsanwalt zugelassen in Luxemburg und Frankfurt am Main. Ich bin viel im Bereich Immobilienrecht tätig. Das gibt uns als Kanzlei einen gewissen Einblick in die Entwicklungen des Luxemburger Marktes und in Tendenzen bei Developern, bei Investoren und im Finanzierungsbereich. Wir betrachten zwar vorrangig die juristische Seite, müssen die kommerzielle Seite aber auch in unsere Betrachtung einstellen.“



Patrick Funk,
Managing Partner, Manorial, Luxemburg

„Wir sind ein Luxemburger Unternehmen und bieten Investmentdienstleistungen an. Wir haben Kooperationspartner in Frankreich, der Schweiz und in Österreich, um unsere Luxemburger Kunden auch dort bedienen zu können. Der Fokus liegt jedoch eindeutig auf Luxemburg.“

man kommt auch ohne Auto klar. Sobald man mehr als zehn Kilometer aus der Stadt rausgeht, wird es mit dem öffentlichen Transport schwierig. Und je weiter man sich von der Stadt entfernt, desto weniger Wohnungen sind verfügbar, weil sie sich dort schlechter verkaufen lassen, und zur Miete findet man dort schon gar nichts. Was jetzt zunehmend aufkommt: WGs, Wohnungen, die an zwei, drei Personen vermietet werden. Das bringt höhere Mieteinnahmen und ist gefragt, vor allem in zentralen Lagen.

Betrachten wir den gewerblichen Markt: Triuva investiert nur in gewerbliche Immobilien. Warum investiert Triuva in Luxemburg und wie glücklich ist Triuva darüber?

Sheelam Chadha: Der Vorteil, den Luxemburg gegenüber anderen Standorten bietet, ist ein extrem starker Vermietungs- markt, so dass wir keine Probleme haben, Mieter zu finden. Vielmehr treten unsere Mieter schon drei, vier Jahre, bevor ihr Mietvertrag ausläuft, mit uns in Neuverhandlungen über ihre Flächen ein. Wir haben auch keine Bedenken, dass der Markt zu stark von der Finanzbranche dominiert wird. Ein Fünftel unserer Mieter sind die europäischen Institutionen, die ein weiterer großer Vorteil des Marktes sind und die hier bleiben werden. Ein weiterer Gesichtspunkt, der für Luxemburg spricht: Der Markt reagiert sehr schnell auf globale Veränderungen auf den Finanzmärkten. Mit der Ankunft vor allem der chinesischen Banken kommen neue Mieter auf den Markt, was sich wiederum positiv auf den Mangel an Angeboten, die Mieten und das Mietwachstum auswirkt. Allerdings werden wir uns weiterhin auf die zentralen Standorte – Kirchberg, CBD, Bahnhof – konzentrieren. Luxemburg hat in den letzten Jahren viel in die Infrastruktur investiert, so beispielsweise in die Entwicklung der Tram. Das wird Auswirkungen auf die Märkte außerhalb des CBD haben, vor allem auf Cloche d'Or – da werden wir auch hinschauen. Insgesamt ist Luxemburg ein Markt, wo ein

Gebäude in bester Lage keine Schwierigkeiten bereitet, es zu vermieten.

Wenn ich das richtig verstehe, wäre das also die Stunde der Developer?

Jürgen Primm: Man muss die ganze Kette sehen. Wir bieten Grundstücke an, die Baurecht haben. Da muss man schon mal hinkommen. Dann brauchen wir Entwickler, die bereit sind, an einem Standort, der nicht CBD, Boulevard Royal, ist, der aber trotzdem seine Qualitäten und Sicherheiten im Mietermix hat, ein Projekt zu realisieren und die dann auch einen Investor dahinter haben. In Belval haben Entwickler über 20.000 Quadratmeter vermietete Bürofläche in Fonds platziert, hauptsächlich belgische Fonds. Ich war auch bei vielen Gesprächen mit deutschen Fonds dabei, denen einfach das Risikoprofil von allem, was außerhalb von CBD und Kirchberg liegt, immer noch zu hoch ist. Das dritte große Problem, das wir haben, ist die Ticketgröße: Unsere Bürogebäude umfassen zwischen 7.000 und 10.000 Quadratmeter mit einer indexierten Miete von EUR 20 – 22 aufwärts – da kann man ausrechnen, wie hoch das Investment ist. Das sind nicht die Summen, die sich ein klassischer Fonds vorstellt. Und da gibt es irgendwo eine Lücke. Und es gibt eine große Diskrepanz zwischen dem, was alle suchen, und dem, was tatsächlich nachgefragt wird: Alle träumen von mindestens 1.500 Quadratmetern, single tenant, open space – und nachgefragt werden 150 Quadratmeter, 400 Quadratmeter.

Mario Di Stefano: Man sieht es an den Durchschnittsgrößen der vermieteten Flächen. Die sind wesentlich geringer als man vielleicht annehmen würde. Das sind 500, auch mal 650 Quadratmeter, mehr nicht.

Sheelam Chadha: Unsere Kunden sind Versicherungen und Pensionsfonds, und wir konzentrieren uns derzeit auf Core-Standorte. Ich möchte damit Belval nicht komplett ausschließen. Wir alle kennen die Diskussionen um Cloche d'Or – ob es ein kommender Standort ist oder nicht. Was

wir sehen, ist, dass die Stadt Luxemburg in diese Gebiete stark investiert. Es kann also in Zukunft durchaus interessant werden. Doch im Moment konzentrieren wir uns auf die genannten Bereiche, wobei gerade Kirchberg eine Besonderheit hat: Hier kontrolliert die Regierung das Land. Wir können hier also unsere Cashflows sehr gut kalkulieren, denn wir wissen, dass hier in den nächsten 20 Jahren nicht 20 neue Gebäude neben unserem entstehen.

Markus Leininger: Das Feedback von Investoren ist: Cloche d'Or ist schwer zu verkaufen. Doch ich denke, der Standort hat in absehbarer Zeit Potenzial. Dann wird sich das „Eher nicht“ von heute in ein „Ja, ich investiere dort“ verwandeln. Dann werden CBD, Kirchberg, Cloche d'Or die drei großen Standorte sein. Bis jetzt sind Investoren nicht bereit, die Preise zu bezahlen, die von den Projektentwicklern verlangt werden. Es ist sehr teuer. Aber in ein paar Jahren wird es noch teurer sein.

Luc Wagner: Ich möchte zwar niemandem die Illusionen für Luxemburg-Stadt nehmen. Aber ich bin davon überzeugt, dass die Lösung für Luxemburg in der Dezentralisierung liegt. Es wird in Zukunft immer schwieriger werden, Leute zu finden, die Bürogebäude in Luxemburg-Stadt anmieten, einfach weil sie ihre Leute da nicht mehr hinbekommen. Luxemburg ist 30 Jahre im Hintertreffen, was die Infrastruktur angeht.

Jürgen Primm: Das wird die Tram allein auch nicht lösen.

Luc Wagner: Das werden wir nicht mehr aufholen, das ist unmöglich. Das Verkehrsproblem wird immer größer werden. Ich bin davon überzeugt, dass Gebiete in den Grenzbereichen wie Belval an Attraktivität deutlich gewinnen werden, weil man nach Luxemburg-Stadt einfach nicht mehr reinkommt. Selbst Cloche d'Or wird ein Problem sein, weil man – je nach Richtung, aus der man kommt – erstmal in die Stadt rein muss, um anschließend vielleicht mit der Tram nach Cloche d'Or fahren zu können. Auf das Zentrum von Luxemburg zu

Die Tram

Sie ist eigentlich nichts Neues, denn bis 1964 gab es schon einmal ein 24 Kilometer langes Straßenbahnnetz in der Stadt Luxemburg. Ab Ende der 50er Jahre wurde die Straßenbahn schrittweise durch Busse ersetzt.

Ab 1991 dachte man darüber nach, die Tram erneut einzuführen, aber immer wieder wurde das Projekt auf die lange Bank geschoben. 2005 sprach sich der damalige Premierminister Jean-Claude Juncker dezidiert für die Straßenbahnverbindung vom Bahnhof auf den Kirchberg aus. Dennoch dauerte es noch weitere neun Jahre, bis das entsprechende Gesetz verabschiedet wurde.



Der erste Streckenabschnitt Luxexpo–Pont Grande-Duchesse Charlotte (Rote Brücke) soll 2017 eröffnet werden und danach schrittweise durch das Stadtzentrum bis zum Bahnhof erweitert werden. In einem weiteren Schritt ist dann die Verlängerung der Strecke vom Bahnhof über Howald bis nach Gasperich und Cloche d'Or und von Luxexpo bis nach Findel, den Standort des internationalen Flughafens, vorgesehen.

Kirchberg

Das Kirchberg-Plateau liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Luxemburg, auf der anderen Seite der Alzette, und ist hauptsächlich über den Pont Grand Duchesse Charlotte zugänglich. Die Luxemburger Regierung hat in den 50er Jahren das 365 Hektar große Areal aufgekauft, um hier die europäischen Institutionen anzusiedeln. 1961 wurde dann der Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg gegründet, um einen neuen Stadtteil zu entwickeln. Dieser Fonds bestimmt über die Entwicklung des



Kirchberg-Plateaus sowie über den Verkauf der Grundstücke und ihre Bebauung einschließlich der architektonischen Gestaltung der einzelnen Gebäude. Wer also auf dem Kirchberg ein Projekt entwickeln will, kann dies nur in Zusammenarbeit mit und mit Zustimmung des Fonds tun.

setzen ist, glaube ich, für die Zukunft eine Fehleinschätzung.

Markus Leininger: Das ist richtig, wenn man von Luxemburg aus schaut. Aber wenn jemand vom Ausland nach Luxemburg schaut, der diese Kenntnis nicht hat, der fragt: Wo sind die etablierten Lagen? Das ist Kirchberg, CBD, Bahnhof. Bei Bel-

val heißt es: „Wie bitte, wo? Das ist ja ganz weit weg.“ Die Wahrnehmung ist zunächst: weit weg, nicht Luxemburg-Stadt. Und dann muss es einen enormen Renditeunterschied geben. Luxemburg-affine Investoren, die sich hier auskennen, verstehen die Situation, aber für internationale Investoren ist es unheimlich schwer, dezentrale Orte zu bewerten.



Markus Leininger,
Managing Partner, SIMRES, Luxemburg

„Wir sind eine Private Equity Advisory Group in Luxemburg und begleiten Immobilieninvestoren aus ganz Europa. Dabei konzentrieren wir uns auf die Optimierung der Finanzseite und beraten beim Aufbau der Unternehmensstrukturen.“



Jürgen Primm,
Development Coordinator, Agora, Luxemburg

„Agora ist ein typisches luxemburgisches Unternehmen – es gehört jeweils hälftig dem Staat Luxemburg und ArcelorMittal, früher Arbed. Es ist die Entwicklungsgesellschaft von Belval, einem der zahlreichen Projekte, ehemalige Industrieflächen umzunutzen. Dabei ist Belval am weitesten fortgeschritten. Auf insgesamt 120 Hektar sollen 1,3 Millionen Quadratmeter Bruttofläche mit halb öffentlicher, halb privater Nutzung entstehen. Inzwischen sind 430.000 Quadratmeter fertiggestellt und Belval vereinigt alle Funktionen für das menschliche Dasein – außer einer Geburtsklinik und einem Friedhof.“

Jürgen Wiegand: Als ich vor 15 Jahren nach Luxemburg kam, gab es schon die Diskussion über die Tram. Warum dauert das alles so lange und was sind die Ursachen dafür?

Luc Wagner: Warum das so lange dauert, kann ich auch nicht genau sagen, aber über die Tram wurde 30 Jahre lang diskutiert, ob sie kommt oder ob sie nicht kommt. Wir stellen in Luxemburg fest, dass es immer einfacher ist, auf die Investoren einzugehen und erstmal Immobilien zu errichten als sich zu entscheiden, in der Stadt eine Riesenbaustelle zu eröffnen. Vor allem ist es so, dass die Immobilienentwicklung immer schneller geht als alles andere. In einer Stadt, die einigermaßen gut funktionieren soll, hat man ein Verhältnis von 2,5 Einwohnern für einen Arbeitsplatz. In Luxemburg ist dieser Wert genau umgekehrt: Wir haben 0,7 Einwohner pro Arbeitsplatz. Und das führt dazu, dass man diese ganze Verkehrs- und Infrastrukturproblematik nicht in den Griff bekommt. Ich gebe Ihnen Recht, dass man das im Ausland vielleicht nicht so sieht, aber ich glaube, früher oder später wird es unübersehbar werden.

Jürgen Primm: Aus der Sicht der institutionellen Investoren ist die Welt ja in Ordnung. Alle großen Unternehmen sitzen im CBD oder auf dem Kirchberg. KPMG hat auf dem Kirchberg neu gebaut und ist von einem dezentralen Standort dorthin gezogen, Arendt & Medernach ist dort neu eingezogen, BGL BNP Paribas konzentriert alles auf dem Kirchberg. Das heißt, da sind innerhalb von zwölf Monaten 5.000 Arbeitsplätze angesiedelt worden. Die Frage ist doch: Wie kommen die Menschen dorthin?

Mario Di Stefano: Man sollte das auch von der juristischen Seite aus betrachten. Alle Maßnahmen, die auf politischer und rechtspolitischer Ebene seit 2004 auf die Schiene gebracht wurden, versuchen, die Entwicklung zu steuern. Da sind Dinge dabei, die Sinn machen, aber auch andere Dinge, die ihren gesetzten Zweck, zum

Beispiel eine Verringerung der Miet- und Kaufpreise für Wohnungen, nicht erreicht haben. Mit den Plans Sectoriels hat man auf der Grundlage von überholten Daten und ohne Einbindung der lokalen Akteure, also der Gemeinden, versucht, das ganze Land in Bezug auf Wohnen, Verkehr, Gewerbeflächen von oben herunter zu beplanen. Das hat man mit einer gewissen Hartnäckigkeit so lange vorangetrieben, bis diese Gesetzgebung live gegangen ist und man gemerkt hat, das funktioniert überhaupt nicht. Wir haben von Cloche d'Or gesprochen: Was sieht man in Cloche d'Or? Es ist ein relativ monolithischer Bürostandort, wo es an Infrastruktur fehlt. Das Parkplatzangebot ist reglementiert und entsprechend beschränkt, der öffentliche Nahverkehr nicht berühmt. Die Frage ist doch: Will ich in die Grenzregion oder will ich in die Stadt? Ich habe zwei Arten von Personal in Luxemburg: diejenigen, die urban leben wollen – die wollen nicht nach Munsbach, Wasserbillig oder Windhof –, und diejenigen, die ein Einfamilienhaus im Grünen haben möchten, was aber immer schwieriger wird, weil es kaum mehr Flächen gibt. Es gibt Gemeinden, die ganz stark verdichten, einfach weil sie müssen. Und alles das finden wir in den Regelungen wieder. Und die Regelungen sind auch die Ursache dafür, dass es ständig rechtliche Probleme gibt, Projektentwicklungen zur Baureife zu bringen. Es dauert. Früher haben die Developer gesagt: Vielen Dank, dass es zehn Jahre gedauert hat. Meine Marge sieht jetzt ganz anders aus. Wenn ich vor zehn Jahren fertig gewesen wäre, hätte ich viel weniger Geld verdient. Der Markt hat die juristischen Schwierigkeiten und die Finanzierungskosten aufgefangen. Aber wie lange geht das so noch weiter?

Zum Thema Infrastruktur: Luxemburger lieben Autos?

Patrick Funk: Stimmt, das Auto ist des Luxemburgers liebstes Kind. Dazu muss man sagen, dass der Luxemburger noch nie in den Genuss gekommen ist, einen ordentlichen öffentlichen Nahverkehr nutzen zu können, weil es ihn nicht gab. Daher



Fabian Theis,
Managing Director, IIG Luxembourg
Investment Group, Luxemburg

„IIG Luxembourg Investment Group ist im Bereich Immobilieninvestments und Private Equity tätig. Unsere Kunden kommen hauptsächlich aus Luxemburg und den angrenzenden Regionen.“



Luc Wagner,
Architekt und Managing Partner,
wwplus architects, Luxemburg

„Wir sind ein Luxemburger Unternehmen, ich selbst bin auch Luxemburger, und wir sind hier im Bereich Städtebau, Architektur, teilweise auch Projektentwicklung für Gemeinden tätig und beraten Gemeinden im Immobilienbereich.“



Jürgen Wiegand,
Director Business Development,
LRI Invest, Luxemburg

„Ich arbeite seit 16 Jahren in Luxemburg und habe das Immobiliengeschäft aus unterschiedlichen Perspektiven erlebt – in den Bereichen Private Banking, im Asset Management einer Bank und jetzt bei einem Fondsadministrator.“

war vor allem für jene, die außerhalb des Zentrums wohnten, das Auto ein Muss. Da ist Luxemburg wirklich 30 Jahre hintenan, da haben andere Städte und Länder bessere Arbeit geleistet.

Luc Wagner: Künftige Generationen werden aber ganz anders mit dem Auto umgehen als wir es gewohnt sind. War es früher undenkbar, ohne Auto zu funktionieren, wollen Jugendliche heute oft gar kein Auto.

Mario Di Stefano: Diesen Sinneswandel sehe ich auch bei unseren jungen Leuten: Das Auto hat nicht mehr den Stellenwert, den es früher hatte. Aber auch der Arbeitgeber hat heute nicht mehr den Stellenwert wie früher. Die Leute kommen heute nicht mehr in ein Unternehmen mit der Vorstellung, ich bleibe hier für den Rest meines Lebens. Sie sind heute wesentlich flexibler und binden sich insgesamt weniger Sachen ans Bein, und dazu gehört auch das Auto. „Urban living“ beinhaltet auch, dass die Leute verstärkt öffentliche Verkehrsmittel nutzen, dass es Carsharing gibt, dass es elektrische Fahrzeuge gibt, die man stundenweise mieten kann – und das wird auch in Luxemburg verstärkt kommen.

Fabian Theis: Es bleibt aber immer noch das Thema Pendler, die beispielsweise von Trier aus nach Luxemburg mit dem Auto fahren. Man kann mit dem Bus, mit der Bahn fahren, aber mit dem Bus stehe ich im gleichen Stau wie mit dem Auto. Und die Zahl der Pendler wird weiterhin wachsen.

Markus Leininger: Das spricht wieder für dezentrale Standorte.

Mario Di Stefano: Man muss differenzieren. Die Situation für deutsche Grenzgänger ist eine andere als für französische oder belgische. Nach Frankreich gibt es relativ gute Zugverbindungen. Die Zugverbindungen nach Deutschland sind gelinde gesagt bescheiden und deswegen sind die Leute gezwungen, mit dem Auto zu kommen. Belgien ist so ein bisschen dazwischen. Die Situation ist also sehr unterschiedlich, wobei die Zahl der Grenzgänger aus Frankreich auch erheblich höher ist als die aus Deutschland.

Jürgen Primm: Viele deutsche Unternehmen, die eine Niederlassung in Luxemburg gründen, haben deutsche Mitarbeiter, die irgendwo wohnen müssen und dann oft nach Trier schauen, weil man dort noch

eher eine Wohnung findet. Sie reihen sich dann in den morgendlichen Stau ein. Da es auf der luxemburgischen Seite der Mosel nur Dörfer gibt, wird dort nie ein großer Entlastungsstandort sein. Es gab ein paar Ansätze für solche Entlastungsstandorte in Schengen und Mondorf, aber das ist alles gescheitert. Das einzige, was ein bisschen funktioniert, ist Capellen für die belgischen Grenzgänger. Bei uns in Belval nimmt es jetzt Fahrt auf, und in Richtung Trier gibt es immer mal Initiativen an der Mosel, etwa Grevenmacher.

Ralf Berweiler: Aber viel gibt es da auch nicht.

Luc Wagner: Ich glaube, dass die Unternehmen gerade in dieser Hinsicht innovativer werden müssen. Wir haben Carsharing vom Büro aus eingeführt mit der Folge, dass Leute ihre Autos, wenn sie zwei hatten, verkauft haben. Es gibt eine Fahrgemeinschaft nach Trier, eine nach Saarbrücken – das funktioniert recht gut. Für die dezentralen Standorte muss man sich einfach die Frage stellen: Was ist ein guter Standort? Wenn nur Arbeitsplätze da sind, ist das sicher kein guter Standort. Warum versucht denn jeder nach Luxemburg-Stadt

zu gehen? Weil er dort alles findet, was Stadt ausmacht: Wohnen, Einkaufen, Kulturangebote, Restaurants und so weiter. Multifunktionalität ist es doch, was letztendlich einen guten Standort ausmacht. Darum gilt es auch bei dezentralen Strukturen, alle diese Bereiche gemeinsam und nicht nur eine Monokultur zu entwickeln.

Jürgen Primm: Das unterschreibe ich sofort, denn das genau ist unsere Agenda. Wir sind aber ein wenig von der Politik alleingelassen worden, denn solche Fehlentwicklungen wie Leudelange, das genau zwischen Belval und der Innenstadt liegt, haben die Sahne abgeschöpft. Ein Großteil der Büronutzer, die in Belval eigentlich einen idealen Standort gehabt hätten, sitzt jetzt in Leudelange mit dem Argument, dass es von dort nur zwei Minuten bis zur Stadtgrenze sind. Inzwischen ist Leudelange regelrecht vollgestopft und es hört immer noch nicht auf, denn da ist das nächste Bürogebäude im Bau. Das war so nie vorgesehen, weil Leudelange ein Gewerbegebiet ist. Aber das produzierende Gewerbe findet heute im ganzen Land kaum ein Grundstück, das es betriebswirtschaftlich noch kaufen kann. Das ist das nächste Strukturproblem, das sich ankündigt.

Mario Di Stefano: Die Diskussion, die wir jetzt hier führen, wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken, wenn nämlich die Plans Sectoriels wiederkommen, die erstmal auf Eis gelegt worden sind. Die Diskussion darum ist ja nicht vorbei. Die Plans Sectoriels sahen beispielsweise für die Strukturierung von Gewerbegebieten vor, dass es für Bürogebäude, die in eine Gewerbezone integriert werden, bestimmte Obergrenzen an Flächen gibt. Die Begründung war: Auch kleinere Firmen sollen die Möglichkeit haben, Bürogebäude zu kaufen, was ich für widersinnig halte. Es gibt viele Stellschrauben, an denen in den nächsten Jahren von der Politik noch gedreht werden wird, wobei es um genau die Probleme – Verkehr auf der einen Seite, Entwicklung auf der anderen Seite, Dezentralisierung, Wohnen, Wohnen am Arbeitsplatz – gehen wird. Aber wie die Lösungen

aussehen und praktisch und rechtlich in die Praxis umgesetzt werden können, das ist eine große Herausforderung gerade bei dem Zuzug an Arbeitsplätzen und Einwohnern, den Luxemburg immer noch zu verzeichnen hat.

Jürgen Primm: Wohnen am Arbeitsplatz wird eindeutig zum Wettbewerbsfaktor. Wir hatten in den letzten Jahren viel Kontakt zur Hochschule, es wurde ein Rektor gesucht, ein neuer Direktor für das LIST Luxembourg Institute of Science and Technology und ein neuer Direktor für das LISER Luxembourg Institute of Socio-Economic Research. Alle haben glücklicherweise noch eine Wohnung am Standort gefunden. Es war für die essentiell, dass sie ein qualitativ hochwertiges Wohnangebot fußläufig finden, auch mit ein bisschen Kultur, Ausgelmöglichkeiten. Wenn man Top-Forscher engagieren will, ist das ein absolutes Muss.

Wir reden hier primär über Wohnen und Büro, nicht aber über Retail. Spielt dieses Segment in Luxemburg keine so große Rolle?

Jürgen Primm: Luxemburger Einzelhandel findet in Trier statt. Nein, Scherz beiseite. Es gibt in Luxemburg nur ein ganz geringes Angebot: drei, vier große Shopping Center, zwei davon in der Hand von Luxemburger Familien, es gibt Auchan und demnächst noch einen zweiten Auchan Hypermarket, der vermutlich ein Fondsprodukt sein wird. Es gibt immer wieder Anfragen der Makler für Fachmarktzentren, aber das scheitert in der Regel am Grundstückspreis.

Mario Di Stefano: Die Nachfrage ist da, und es gibt einige Investoren, die massiv in Retail in Luxemburg investieren und investiert haben. Aber das Angebot ist beschränkt, obwohl einige Projekte in der Pipeline sind. Ich denke, dass die Retailflächen in den nächsten Jahren in Luxemburg zunehmen werden. Das ist auch politisch gewollt. Denn man möchte nicht nochmal erleben, was an der belgischen Grenze passiert ist: dass Ikea auf der anderen

Seite der Grenze gelandet ist, weil man hier vom Planungs- und Genehmigungsrechtlichen her nicht hinterher gekommen ist. Ein anderes Beispiel ist eine landwirtschaftliche Genossenschaft, die sich mal in Mertert ansiedeln wollte und letztlich in Perl gelandet ist, nicht nur weil sie dort bessere Rahmenbedingungen vorgefunden hat, sondern weil sie vor allem von der Planungssicherheit her relativ schnell zum Ziel gekommen ist. In Luxemburg war man nicht in der Lage, ihnen auch nur eine zeitliche Perspektive zu geben, wie diese Planung zielführend gestaltet werden kann.

Markus Leininger: Das ist etwas, was ich in Luxemburg nicht verstehe. Ich sehe, wie schnell Dinge beispielsweise im Finanzsektor umgesetzt werden, wie schnell man reagiert, wie schnell Produkte kreiert und Lösungen gefunden werden. Dagegen hat man im Immobiliensektor manchmal das Gefühl, man sei in Italien. Warum ist die Reaktionsgeschwindigkeit im Immobiliensektor so immens langsam?

Mario Di Stefano: Die einfache Antwort lautet: Es ist politisch wesentlich einfacher. Ein neues Gesetz über ‚securitization vehicles‘ versteht sowieso kein Mensch, da gibt es politisch wenig Widerstand. Im Immobilienbereich dagegen gibt es unheimlich viele Leute, die mitreden wollen, und alle meinen, sie wüssten, wie es geht, und alle bedienen einen gewissen Klientelismus. Das ist manchmal das Problem: Es sind zu viele Player im Immobilienbereich, da habe ich alle möglichen Leute und Verbände und Behörden, die praktisch ohne integriertes Genehmigungsverfahren an einem Projekt teilnehmen müssen. Dieser Mangel an Integration ist das große Problem.

Zum Thema Zukunftsbranchen: Wird der Finanzsektor mit all den Regulierungen weiterhin gleich stark bleiben, wird er schrumpfen oder wachsen?

Markus Leininger: Ich denke, Luxemburg wandelt sich. Die großen Banken bauen Personal ab, andererseits sieht man Family Offices nach Luxemburg kommen. Klei-

nere Strukturen werden zunehmen, denn Luxemburg ist als Finanzplatz ein Drehkreuz in Europa.

Sheelam Chadha: Da kann ich nur zustimmen. Der Markt hat sich in den vergangenen zehn Jahren stark verändert, wobei der Schwerpunkt auf dem Private Banking lag. Was an Luxemburg besticht: Wie schnell sich das Land an globale Entwicklungen anpasst und seine Wirtschaft diversifiziert, weg vom reinen Bankensektor hin zu Logistik, ICT, Fintech und andere Branchen. Von daher glaube ich, dass Luxemburg weiterhin stark bleibt, auch wenn es zeitweise mal nicht so toll läuft.

Ralf Berweiler: In der Tat verliert das Private Banking immer mehr an Bedeutung, aber dafür nimmt die Fondsindustrie weiter zu. Zudem sind viele ausländische Unternehmen, die nach Europa strömen, an Luxemburg interessiert. Von daher sehe ich die Entwicklung für den Standort Luxemburg für die Wirtschaft positiv.

Fabian Theis: Der Vorteil an Luxemburg ist – nicht erst seit heute, sondern schon seit Jahrzehnten: Wenn etwas passiert und neu reguliert werden muss, ist man hier schneller als in anderen Ländern.

Jürgen Wiegand: Was zum Private Banking gesagt wurde, ist sicher richtig, wenn man es schwerpunktmäßig durch die deutsche Brille betrachtet. Als ich nach Luxemburg kam, gab es hier 220 Banken, davon war ein Großteil deutsch. Die deutschen Niederlassungen oder deutschen Tochtergesellschaften in Luxemburg wurden also von einem hohen Niveau abgebaut. Man muss aber auch sehen, dass das Private Banking mit anderen Kunden – aus Asien, aus Russland – durchaus wächst. Asset Management Aktivitäten sind in der Tat im Banking Bereich aus Luxemburg rausgegangen, da findet man kaum mehr etwas. Im Bereich der Financial Service Provider dagegen werden gerade im Kontext mit Immobilien und der AIFMD Portfolio-Management und Risk Management sehr stark nachgefragt. Als Fondsstandort kann

Substanz

LuxLeaks richtete unter anderem den Blick auch auf die Tatsache, dass manche Unternehmen zwar offiziell in Luxemburg ansässig waren und die entsprechenden steuerlichen Vorteile nutzten, häufig jedoch die wirtschaftliche Aktivität und personelle Präsenz des Unternehmens in Luxemburg gering war und oft nur aus einer Adresse, einem Schreibtisch und einem Telefon bestanden. Inzwischen werden die Anforderun-

gen an Substanz von Unternehmen, sprich: nachweisbare wirtschaftliche Aktivität durch in Luxemburg tätige Personen mit einer entsprechenden Qualifikation sehr viel genauer genommen und auch kontrolliert. Damit wurden auch die Möglichkeiten von Pendlern eingeschränkt, mehr als eine bestimmte Anzahl von Tagen von „zu Hause“ aus zu arbeiten – sie müssen in Luxemburg anwesend sein.

Luxemburg wirklich punkten, denn hier ist sehr viel Kompetenz in diesem Bereich vorhanden. Und gerade in der Finanzindustrie gibt es eine sehr gute Vernetzung.

Markus Leininger: Wenn man im Finanzbereich tätig ist, dann spricht man mit zwei, drei Anwälten hier in der Stadt und die bewegen dann auch was. Das ist das, was ich vorhin meinte: Im Finanzsektor geht das relativ schnell, vielleicht auch, weil es da große Expertise gibt. Das ist im Umkehrschluss in Deutschland eben nicht so. Da gibt es zwar auch unheimlich viel Expertise, aber es wird alles zerredet. In Luxemburg dagegen bringt man Themen wirklich voran. Stichwort deutsche KAG, über die zwei Jahre diskutiert wurde, ob das nun gut oder schlecht ist. Die Fondsindustrie hing derweil in der Luft, und auf einer Veranstaltung einer internationalen Anwaltskanzlei sagte dann der Luxemburger Vertreter: Meine Damen und Herren, ich verstehe das alles gar nicht. Kommen Sie nach Luxemburg, da ist es viel einfacher.

Mario Di Stefano: Es gibt noch einen Punkt, den man nicht vernachlässigen darf: die ganze Diskussion um LuxLeaks und Tax Base Erosion. Viele Leute haben schon den Teufel an die Wand gemalt, jetzt sei alles vorbei, die großen Unternehmen würden aus Luxemburg abziehen, und Corporate Headquarters werde es hier nicht mehr geben. Ich halte es für eher unwahrschein-

lich, dass es für Luxemburg ein so großes Problem sein wird, wie es dargestellt wurde. Es wird zwei Arten von Unternehmen geben: diejenigen, die hier den Steuervorteil mitnehmen wollen, sich aber ansonsten nicht weiter für den Standort interessieren und die jetzt weiterziehen oder gar nicht erst kommen. Es wird andere geben, die sagen. Okay, die Spielregeln haben sich geändert, ich muss also viel mehr darüber nachdenken, wo habe ich meine Substanz, wo habe ich meine Aktivitäten. Das ist eine Chance für Luxemburg. Denn diese Unternehmen werden dann nämlich mehr Arbeitsplätze schaffen, sie werden mehr Bürofläche brauchen und es wird unter Umständen die Nachfrage eher ankurbeln als abschwächen.

Jürgen Primm: Grundsätzlich sehe ich die Perspektiven positiv, weil die harten Standortfaktoren im Vergleich zu anderen Ländern sehr positiv sind. Es gibt hier eine sehr engagierte Wirtschafts- und Real Estate Community, die multinational ist und einen breiten Erfahrungsschatz hat. Auch auf Seiten der Luxemburger Verwaltung, auf die man heute doch immer mal wieder etwas eingeschlagen hat, gibt es sehr viele engagierte Menschen, die auch einen weiten Horizont haben, mit denen man tolle Dinge machen kann. Was ich an Luxemburg schätzen gelernt habe: Pragmatismus, die wirklich dringenden Dinge anzugehen und notfalls nochmal nachzujustieren.

FINANZPLATZ LUXEMBURG

Luxemburg und Finanzwirtschaft bilden seit langem ein nicht nur verbales Tandem. Lange Zeit waren es vor allem Banken, die das Profil bestimmten. Doch auch wenn Banken immer noch eine wichtige Rolle spielen, sind sie keineswegs das einzige Pfund, mit dem Luxemburg wuchert.

Das Private Banking war einst der Bereich, den man sofort bei dem Gedanken an Luxemburg vor Augen hatte. Ein Grund dafür war, dass Luxemburg lange am Bankgeheimnis festgehalten hat. Seit 1. Januar 2015 ist dieses Bankgeheimnis aufgehoben und informieren luxemburgische Banken – und dazu zählen auch die in Luxemburg ansässigen Tochtergesellschaften von Banken aus anderen EU-Staaten – die jeweiligen nationalen Finanzämter über die Einkünfte ihrer Kunden. Dass diese Verpflichtung den Banken in Luxemburg zumindest teilweise die Grundlagen ihrer Existenz entzogen hat, erkennt man daran, dass viele Banken drastisch Personal reduziert haben und auch die Zahl der in Luxemburg ansässigen internationalen Banken insgesamt zurückgegangen ist. Dennoch: Luxemburg ist nach wie vor Standort von 143 Banken aus nahezu allen europäischen Ländern einschließlich Russlands, aber auch aus den USA, Kanada und Brasilien sowie aus dem Nahen und Fernen Osten.

Finanzwirtschaft umfasste in Luxemburg aber schon immer mehr als nur das Private Banking. Ein Pfeiler, der noch mächtiger ist als die private Vermögensverwaltung, ist das Fondsgeschäft. Hier hat sich Luxemburg in den vergangenen 30 Jahren eine führende Position in Europa aufgebaut. Gut 3.900 Fonds sind heute in Luxemburg angesiedelt und verwalten ein Nettovermögen von über EUR 3.000 Milliarden (September 2015). Luxemburg ist



Hauptsitz von Clearstream, ein Unternehmen der Deutsche Börse AG, ist Luxemburg.

die Nummer eins beim grenzüberschreitenden Fondsvertrieb in Europa und nach den USA das zweitgrößte Zentrum für Investmentfonds weltweit.

Und ein dritter Pfeiler ist der Versicherungsbereich – 51 Lebensversicherungen aus aller Welt, die ein Vermögen von rund EUR 21 Milliarden verwalten, sowie 226 Rückversicherungen für Wirtschaftsunternehmen unterschiedlicher Branchen.

Dass Luxemburg diese Position weiter ausbauen möchte und ausbaut, ist keine Frage, und die Voraussetzungen dafür sind gut. Es gibt vielseitige Expertise in allen Aspekten des Risiko- und Asset Managements, die Börse in Luxemburg hat einen Anteil von 20 Prozent am globalen Markt der international notierten Wertpapiere, Clearstream, eines der weltweit führenden Unternehmen für die Abwicklung und Verwahrung von Wertpapieren, hat seinen Hauptsitz in Luxemburg, und es gibt eine Vielzahl von Unternehmensdienstleis-

tern und Juristen, die sich auf den Finanzbereich konzentrieren.

Doch Luxemburg denkt schon wieder einen Schritt weiter. Während beispielsweise in Deutschland noch heftig über die Abschaffung von Münzen und Geldscheinen diskutiert wird, sitzen in Luxemburg die so genannten FinTech-Unternehmen schon in den Startlöchern und basteln an den Konzepten für eine Zukunft des E-Commerce und des E-Payment und an den künftigen „virtuellen Währungen“. Paypal und Rakuten haben bereits in Luxemburg ihren europäischen Hauptsitz, und Start-ups, die sich mit digitalen Lösungen für die Finanzwirtschaft befassen, sollen hier ein Sprungbrett finden, um die Digitalisierung dieses Sektors voranzutreiben.

Auch wenn Luxemburg nicht nur aus Finanzwirtschaft besteht, sie ist und bleibt ein wichtiges Standbein und eine der wichtigsten Triebfedern des Wirtschaftswachstums. | **Christiane Leuschner**



QUALITÄT KREATIVITÄT ENGAGEMENT

MARKTINVEST



INTERNATIONAL S.A.

LUXEMBOURG

Innovativ – Erfahren – Kompetent

Ihr paneuropäischer Immobiliendienstleister mit Sitz in Luxembourg.
Wir bieten maßgeschneiderte Lösungen für Investoren, Verkäufer und
Projektentwickler und betreuen jeden Kunden individuell.

Marktinvest International S.A.

57, rue Wiltheim

6962 Senningen - Luxembourg

Tel. +352 26 78 96 0

www.marktinvest.lu

AUSSERHALB UND DOCH URBAN



Wohnen im Grünen mit städtischem Umfeld: das macht den Standort Belval für viele attraktiv.

Es ist eines der ambitioniertesten Konversionsprojekte in Europa: die Umwandlung der ehemals größten Eisenhütte in Luxemburg in ein städtisches Quartier. Seit 15 Jahre wird Belval entwickelt, und inzwischen ist hier ein sehr lebendiges Stadtquartier entstanden.

Gut 20 Kilometer sind es von Belval in die Innenstadt von Luxemburg, und die französische Grenze verläuft genau hinter dem Bahnhof Belval-Universität. Das gilt in Luxemburg als „periphere Lage“ und doch ist diese Peripherie lebendiger als manche dezentrale Lage in Luxemburg-Stadt, wo Bürobauten dominieren und eine gesunde Funktionsmischung fehlt.

Im Jahr 2000 wurde die Entwicklungsgesellschaft Agora gegründet, an der zu

gleichen Teilen der Staat Luxemburg und ArcelorMittal beteiligt sind. ArcelorMittal ist das Nachfolgeunternehmen von Arbed, die auf dem Areal einst Eisenerz verhüttet hat. Ziel war und ist, auf dem gut 120 Hektar großen ehemaligen Industriestandort ein lebendiges urbanes Quartier zu entwickeln. Und anders als an anderen Standorten machten den Anfang nicht eine Reihe von Bürogebäuden, sondern war eines der ersten Projekte die 2005 eröffnete Rockhal, die größte Konzerthalle in Luxemburg. Erst im darauf folgenden Jahr wurde das neue Wahrzeichen von Belval, das rote Bankgebäude der Dexia, heute BIL, eröffnet.

Der Masterplan von 2002 sieht auf dem Areal 1,35 Millionen Quadratmeter Bruttofläche vor – 600.000 Quadratmeter öffentliche und 750.000 Quadratmeter

private Flächen. Bei den privaten Flächen entfallen 300.000 Quadratmeter auf Büros, 350.000 Quadratmeter auf Wohnen und 100.000 Quadratmeter auf Einkaufen, Freizeit, Hotels und Dienstleistungseinrichtungen, die auch von privaten Unternehmen entwickelt werden sollen. Inzwischen sind 541.000 Quadratmeter und damit rund 40 Prozent des gesamten Programms entwickelt oder gerade im Bau, von den erwarteten 8.000 Einwohnern leben bereits 1.400 in Belval und von den insgesamt 25.000 Arbeitsplätzen sind bereits 4.600 geschaffen. Und Belval ist inzwischen Universitätsstandort: Seit Herbst 2011 ist die Uni Luxemburg mit dem Luxembourg Centre for Systems Biomedicine (LCSB) in Belval vertreten. 2014 erfolgte der Umzug aller weiteren Universitätsinstitute, so unter anderen auch des LIST Luxembourg Institute of



Belval, das alle urbanen Funktionen vereint, ist ein Standort mit hoher Lebensqualität.

Science and Technology und des LISER Luxembourg Institute of Socio-Economic Research. Nur Teile der Fakultät für Rechts-, Wirtschafts- und Finanzwissenschaften sind noch in der Hauptstadt verblieben.

Mit knapp 185.000 Quadratmeter Bürofläche ist Belval der größte periphere Standort und weist zugleich eine der niedrigsten Leerstandsdaten in Luxemburg auf. Nutzer sind vor allem kleine und mittlere Unternehmen aus den Bereichen Finanzwirtschaft, Architektur und Medizin sowie eine Vielzahl von IT-Unternehmen, jene also, die weniger Wert auf eine „repräsentative“ Adresse legen, dafür umso mehr auf ein lebendiges urbanes Umfeld, gute Erreichbarkeit und bezahlbare Mieten, die hier bei EUR 20 – 24 pro Quadratmeter und Monat liegen. 2016 und 2017 soll der Büroflächenbestand um weitere 41.000 Quadratmeter wachsen, wobei die 19.400 Quadratmeter umfassende Maison de Nombre und die Maison des Matériaux mit gut 15.000 Quadratmetern die beiden größten Projekte sind. Beide sind für universitäre Einrichtungen vorgesehen. Mit kürzlich unterzeichneten Vereinbarungen wird auch das Angebot an spekulativ errichteter Bürofläche ausgebaut.

Wohnungen sind in Luxemburg ein sehr gefragtes Gut. Das Angebot ist gering,

die Preise entsprechend hoch. Das ist zwar keine neue Entwicklung, aber sie verschärft sich. Daher war von Beginn an für Belval vorgesehen, 350.000 Quadratmeter Wohnraum beziehungsweise rund 2.850 Wohneinheiten sowie rund 1.000 Zimmer in Spezialprojekten wie private Studentenwohnungen oder Senioreneinrichtungen zu schaffen. Öffentliche Projekte wie ein Studentenwohnheim sind darin nicht eingeschlossen. Inzwischen sind 657 Wohneinheiten fertiggestellt, weitere 266 Einheiten im Bau. Das Spektrum reicht von Studios und Ein-Zimmer-Apartments über Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen bis hin zu Reihen- und freistehenden Häusern. Während man in Luxemburg-Stadt im Durchschnitt mehr als EUR 6.000 pro Quadratmeter Wohnfläche hinblättern muss, beläuft sich in Belval der Quadratmeterpreis in Neubauten mit höchstem Energiestandard derzeit auf bis zu EUR 5.000 und liegt damit immer noch unter dem Landesdurchschnitt von rund EUR 5.500.

Wo Menschen wohnen und arbeiten, wollen sie auch einkaufen und ihre Freizeit genießen. Die Rockhal war eine der ersten Freizeitmöglichkeiten, inzwischen ist an der Place de l'académie, dem zentralen öffentlichen Bereich des Quartiers, ein modernes Kino hinzugekommen, das

einen Premiersaal mit 550 Plätzen sowie zwei weitere Säle mit je 250 Plätzen und vier kleine Kinosäle mit je 120 Plätzen bietet. Und rund um den Platz haben sich inzwischen auch jede Menge Restaurants, Cafés und Bars angesiedelt, es gibt Fitnessseinrichtungen, Dienstleistungsangebote, zu denen auch Hotels gehören, das große Shopping Center Belval Plaza sowie ein 19 Hektar großes Areal, das als Park gestaltet wurde, in dem man Ruhe finden kann, in dem aber auch Raum für sportliche Aktivitäten geschaffen wurde.

Auch wenn das Projekt Belval die Verantwortlichen noch einige Jahre beschäftigen wird, zeigt sich doch heute schon, dass das Konzept aufgeht: Spätestens seit die Universität dort angesiedelt ist, „brummt“ Belval. Die Attraktivität liegt vor allem darin, dass es alle städtischen Funktionen vereint und diese Multifunktionalität von Anfang an konsequent entwickelt hat. Denn was nützt der schönste Bürostandort, wenn man dort weder essen noch einkaufen kann, geschweige denn, seine Freizeit verbringen möchte, sondern ihn nach Ende der Arbeitszeit nur möglichst schnell verlassen will? Belval ist der Beweis, dass Urbanität nicht nur in Luxemburg-Stadt gegeben ist, sondern auch an anderen Standorten entwickelt werden kann. | **Marianne Schulze**

ROSIG: DER MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN IN LUXEMBURG

Das Jahr der Mega-Deals – so überschrieb JLL seinen Report zum Büromarkt Luxemburg 2015. Und in der Tat war es das seit langem beste Jahr – sowohl im Bereich Vermietung als auch auf dem Investmentmarkt. Gleichzeitig sind die Leerstände gering und steigen die Mieten. Kurz: Der Markt boomt.

Der Luxemburger Markt für Büroimmobilien ist ein Dorado für Projektentwickler – anders kann man es kaum sagen. Geringe Leerstände, hohe Nachfrage, attraktive Mieten, Investoren, die auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten sind – das sind Bedingungen, in denen man fast nichts falsch machen kann. Kein Wunder, dass inzwischen auch immer öfter spekulativ gebaut wird.

Schon 2014 war kein schlechtes Jahr auf dem Luxemburger Immobilienmarkt gewesen, aber 2015 hat alle Rekorde gebrochen: Die Vermietungsleistung insgesamt belief sich nach Angaben von JLL auf 231.000 Quadratmeter – nochmals 15 Prozent mehr als 2014 und 40 Prozent über der durchschnittlichen Vermietungsleistung der vergangenen zehn Jahre. Allerdings haben zu diesem Ergebnis etliche Großvermietungen beigetragen, Vermietungen über 10.000 Quadratmeter Fläche, während der Median, wie von Inowai Property Partners ermittelt, bei 250 Quadratmetern liegt. Diese Großvermietungen wiederum gehen hauptsächlich auf das Konto der europäischen Institutionen – sie schlossen 2015 vier der insgesamt sieben Mietverträge in dieser Größenordnung ab. Damit stieg der Anteil der europäischen Institutionen an der Gesamtvermietungsleistung von durchschnittlich elf Prozent in den vergangenen fünf Jahren auf 27 Prozent.



Büroimmobilien sind gefragt – von Mietern und Investoren gleichermaßen.

Betrachtet man, wo Institutionen und Unternehmen bevorzugt anmieten, dann sind das eindeutig Kirchberg und das Stadtzentrum, das Bahnhofsviertel und Cloche d'Or. Auf diese vier Standorte sind nach Angaben von Inowai Property Partners gut 70 Prozent der Bürobestandsflächen in Luxemburg konzentriert – insgesamt verfügt Luxemburg über rund 3,6 Millionen Quadratmeter. Ob man Cloche d'Or noch zum Zentrum rechnet oder schon zu den eher dezentralen Lagen, ist Anschauungssache. Tatsache dagegen ist, dass das Angebot an freien Flächen in der Innenstadt und auf dem Kirchberg sehr gering, in Cloche d'Or dagegen deutlich höher ist.

Im Lauf des Jahres 2015 befürchteten die Makler in Luxemburg schon, dass es kaum mehr verfügbare Flächen geben könnte.

Die Leerstandsrate war bis auf 3,8 Prozent gefallen – die Europäische Kommission hatte 50.000 Quadratmeter angemietet, rund 35 Prozent der insgesamt kurzfristig verfügbaren Fläche in Luxemburg einschließlich der peripheren Standorte –, stieg aber bis Ende des Jahres durch einige spekulative Entwicklungen wieder auf gut vier Prozent an. JLL schreibt dazu, dass die Leerstände in Luxemburg zu den prozentual geringsten in Europa gehören – nur in London seien die Leerstandsrate noch niedriger.

Allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Standorten. Während auf dem Kirchberg faktisch keine freien Flächen verfügbar sind – hier lag die Leerstandsrate Ende 2015 bei 1,4 Prozent –, sind es im Stadtzentrum 4,6 Prozent, im



In das Projekt Royal Hamilius hat ein Staatsfonds aus Abu Dhabi investiert.

Bahnhofsviertel 2,9 Prozent und in den dezentralen Lagen 5,9 Prozent. Diese Werte können jedoch kurzfristig steigen, wenn neue Projekte fertiggestellt werden.

Für 2016 ist die Fertigstellung von 132.000 Quadratmetern Bürofläche geplant, davon werden rund 62.000 Quadratmeter spekulativ errichtet. Aber auch hier fällt auf, dass die spekulativen Projekte sich vor allem auf Kirchberg, CBD und Bahnhofsviertel konzentrieren, jene Standorte also, wo die Nachfrage am höchsten ist.

Betrachtet man die Entwicklung der Mieten, so scheinen sie in Luxemburg nur eine Richtung zu kennen: aufwärts. Nach 2008 flachte der Anstieg zwar etwas ab, aber von einem Einbruch wie auf vielen anderen europäischen Büromärkten kann keine Rede sein. Seit 2011 steigen sie erneut an, und zwar an allen Standorten gleichermaßen. Allerdings gibt es je nach Standort eine erheblich Bandbreite bei den Mietpreisen. Die höchsten Mieten (EUR 45 pro Quadratmeter und Monat)

werden im zentralen Geschäftsviertel verlangt, der Kirchberg und das Bahnhofsviertel liegen bei EUR 34 und EUR 35 und selbst in Cloche d'Or stiegen die Mieten inzwischen bis auf EUR 29,50 pro Quadratmeter und Monat an.

Zwar hört man allenthalben die Klage, dass es in Luxemburg kaum Investmentobjekte gebe, doch dem scheint das

Transaktionsvolumen der vergangenen zwei Jahre zu widersprechen. 2014 wurde erstmals seit 2007 wieder die Milliardengrenze überschritten (insgesamt EUR 1,085 Milliarden), 2015 wurde diese Marke bereits in den ersten neun Monaten erreicht und übertroffen (EUR 1,12 Milliarden). Das mag auch mit den Preisen zusammenhängen, die in Luxemburg in allen Immobiliensegmenten deutlich höher ausfallen als anderswo.

Rund zwei Drittel der gewerblichen Investments entfielen auf Büroimmobilien, wobei sich das Spektrum der Investoren in den letzten fünf Jahren deutlich verändert hat. Bis 2013 einschließlich dominierten lokale und belgische Investoren den Markt, 2014 waren vor allem deutsche Investoren auf Einkaufstour, und ein Jahr später wurde erstmals ein Investor aus dem Nahen Osten auf dem Luxemburger Investmentmarkt aktiv, genauer gesagt ein Staatsfonds, der von dem Projektentwickler Codic das Royal Hamilius in der Innenstadt erwarb.

Ohne Frage, der Markt boomt, und nicht nur Projektentwickler, auch Investoren können momentan wenig verkehrt machen. Die Delle, die auch der Luxemburger Markt im Gefolge der Finanzkrise erfuhr, ist inzwischen weitgehend ausgeglichen und die Nachfrage erweist sich als stabiler denn je. | **Christiane Leuschner**

impressum

Redaktion: Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze
Layout: Silvia Höggl, www.diehogl.at

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Lohplatz 14, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80

E: office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im

Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt. Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Fotos: Sergey Novikov – Fotolia.com (Titel), Engel & Völkers (S. 3), Union Investment (S. 5), fuchsphotography – Fotolia.com (S. 7 links), Universität Luxemburg (S. 7 rechts oben), Andrey Shevchenko – Fotolia.com (S. 7 rechts unten), IBBL Integrated Biobank of Luxembourg (S. 8), Esther Raudszus Photographie (S. 10, S. 11, S. 12, S. 14, S. 15), Luxtram (S. 13 oben), Westend61 – Fotolia.com (S. 13 unten), Codic (S. 16, S. 18, S. 23), Agora (S. 20, S. 21), JLL (S. 22)