

September 2012

SPH newsletter special



LUXEMBURG:
THEMEN UND TRENDS

02 NEWS

Meldungen aus Luxemburg 2012

06 STIMMEN

Luxemburg in der Wahrnehmung von außen

10 STANDORT

Damit Luxemburger bleiben können, was sie sind, müssen sie sich verändern.

13 MARKT

Der gewerbliche Immobilienmarkt ist zwar vergleichsweise klein, aber dafür sehr fein

17 LOGISTIK

Das kleine Großherzogtum ist eines der bedeutendsten Transport- und Logistikzentren Europas.

21 WOHNEN

Der Bedarf an Wohnraum ist hoch. Zugleich versucht man in Luxemburg auch neue Wege zu gehen.

23 BELVAL

Im Süden von Luxemburg entsteht auf einer ehemaligen Industriebrache ein neues zukunftsweisendes Stadtviertel.

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



fällt das Stichwort Luxemburg, so werden rasch Gesellschaftsformen wie SICAF, SICAR und SICAV assoziiert, oft auch kurz „Luxemburger Vehikel“ genannt. Denn gegenüber anderen EU-Ländern sind damit erhebliche steuerliche Vorteile verbunden. Ganz klar ist die Finanz- und Fondsbranche – auch und gerade in der Immobilienwirtschaft – einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren für Luxemburg.

Aber nur daran zu denken, ist gegenüber dem Standort Luxemburg etwas ungerecht. Denn die Wahrnehmung auf solche Konstruktionen zu reduzieren, bedeutet auch, die Vielfalt dessen, was es alles gibt, zu ignorieren. Genau genommen gibt es Luxemburg sogar doppelt: Zum einen das Großherzogtum, zum anderen dessen gleichnamige Hauptstadt. Und beide sind mehr als nur ein Steuerparadies.

Einiges darüber, was Luxemburg kennzeichnet und in welcher Verfassung sich der Immobilienmarkt befindet, erfahren Sie, liebe Leserinnen und Leser, auf den nächsten Seiten. Wir berichten, wie sich das Großherzogtum auf die Zukunft einstellt, werfen einen Blick auf die Immobilienmärkte für Büro, Handel, Wohnen und Logistik und stellen Ihnen mit Belval im Süden von Luxemburg eine neue Projektentwicklung in großen Dimensionen vor: Dort entsteht mit der Universität im Zentrum auf einer alten Industriebrache ein komplett neues Stadtviertel. Dabei handelt es sich um das größte Baufeld, das es als zusammenhängendes Projekt in Luxemburg jemals gegeben hat. Und wir haben einige internationale Marktteilnehmer gefragt, was ihnen zum Standort Luxemburg einfällt.

Selbstverständlich wäre noch eine ganze Reihe von anderen Themen mehr möglich gewesen, aber bei diesem Special steht im Vordergrund, den Standort Luxemburg vorzustellen und Neugierde zu wecken bzw. den Kennern eine Auffrischung zu bieten. Uns jedenfalls hat es viel Spaß gemacht, dieses Special zu erstellen – auch wir haben dabei einiges über Luxemburg entdeckt und gelernt. Das, liebe Leserinnen und Leser, wird Ihnen hoffentlich genauso gehen.

Ihr

Andreas Schiller



Das Büro- und Einzelhandelsfläche umfassende Gebäude „K-Point“ auf dem Kirchberg ist das erste Investment des UniInstitutional European Real Estate Fonds in Luxemburg.

UNION INVESTMENT BAUT PORTFOLIO IN LUXEMBURG AUS

Union Investment hat von AXA REIM eine Luxemburger Objektgesellschaft erworben, die das komplett vermietete Gebäude „K-Point“ auf dem Kirchberg hält. „K-Point“ ist das erste Investment in Luxemburg für den UniInstitutional European Real Estate Fonds. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das vom belgischen Entwickler Allfin im Jahr 2008 fertiggestellte Objekt umfasst rund 8.169 Quadratmeter Büro-, 1.041 Quadratmeter Einzelhandels- und 620 Quadratmeter Archivflächen sowie 87 Pkw-Stellplätze. „K-Point“ ist das erste Investment in Luxemburg für den UniInstitutional European Real Estate. September 2012

SEB IMMOINVEST VERKAUFT IMMOBILIE IN LUXEMBURG

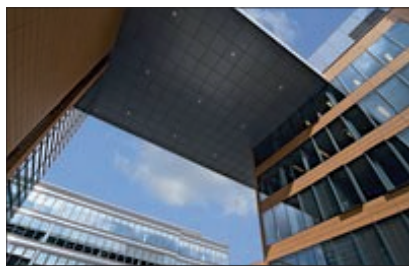
SEB Asset Management hat im Rahmen der geordneten Auflösung des SEB ImmoInvest eine Immobilie in Luxemburg verkauft. LP Immo SA erwarb das vierstöckige Bürogebäude in der 16a Avenue de la Liberté. Der Käufer wird die derzeit leerstehende Immobilie mit knapp 1.100 Quadratmeter Fläche renovieren und nach Fertigstellung an das Treuhand-Serviceunternehmen Société de Gestion Fiduciaire (SGF) vermieten. Die Liegenschaft wurde bis Ende 2011 durch das luxemburgische Finanzministerium genutzt und gehörte seit 1996 zum Portfolio des SEB ImmoInvest. September 2012

LOGISTIKRIESE EXPEDITORS KOMMT INS GROSSHERZOGTUM

Das amerikanische Logistikunternehmen Expeditors lässt sich am Luxair Cargo Center nieder und will hier einen kompletten Service mit Transportdienstleistungen anbieten: Luft- und Seefracht, Verteilerdiensten, Lagengeschäft und kundenorientierter Logistik. Expeditors mit Hauptsitz in Seattle hat mehr als 250 Stützpunkte in sechs Kontinenten. August 2012

IVG VERKAUFT BÜROGEBÄUDE IN LUXEMBURG AN PRIVATEN INVESTOR

IVG Immobilien AG hat die Objektgesellschaft Thomas SA, Eigentümer der Büroimmobilie an der Rue Thomas Edison in Strassen, an ein privates in Luxemburg ansässiges Family Office verkauft. Die Immobilie mit insgesamt 5.700 Quadratmeter Fläche ist komplett vermietet. Bei der Transaktion wurde IVG von Property Partners SA und der internationalen Anwaltskanzlei Baker & McKenzie beraten. Juli 2012



„The Square“ ist das erste Bürogebäude in Betrieb in Luxemburg, das eine HQE-Zertifizierung erhalten hat.

INVESCO RE WEITET AKTIVITÄTEN IN LUXEMBURG AUS

Invesco Real Estate (IRE) hat die Zahl der Mitarbeiter im Luxemburger Büro um sieben auf insgesamt elf erhöht. Die Erweiterung des Luxemburger Teams fiel mit dem Umzug des Unternehmens in ein neues und größeres Büro in der Avenue John F. Kennedy auf dem Kirchberg zusammen.

Juli 2012

„THE SQUARE“: ERSTE HQE-ZERTIFIZIERUNG FÜR GEBÄUDE IN BETRIEB

Das Gebäude „The Square“, Eigentum des EuroSelect 16, eines von der IVG Private Funds Management GmbH gemanagten geschlossenen Immobilienfonds und verwaltet von Property Partners, hat die erste für das Großherzogtum Luxemburg und auf internationaler Ebene von Certivéa vergebene Zertifizierung „NF Bâtiments Tertiaires en exploitation et utilisation – HQE-Methode“ für ein Gebäude im Betrieb erhalten. Das Gebäudeensemble „The Square“ auf dem Kirchberg in Luxemburg war 2003 errichtet worden. Es besteht aus vier freistehenden Bürogebäuden mit einer Gesamtmietfläche von rund 54.000 Quadratmetern. Insgesamt beläuft sich die Investition für das Zertifizierungsprojekt auf EUR 584.000.

Juni 2012

KPMG LEGT GRUNDSTEIN FÜR KÜNFTIGEN STANDORT KIRCHBERG

KPMG hat den Grundstein für den künftigen Sitz des Unternehmens auf dem Kirchberg gelegt. Das Gebäude entsteht an der Avenue John F. Kennedy 39 und soll bis 2014 fertiggestellt sein. Hier sollen dann auf rund 17.000 Quadratmeter die 1.050 Mitarbeiter von KPMG in Luxemburg, die derzeit auf drei Standorte in der Stadt verteilt sind, Platz finden.

April 2012

CORDEA SAVILLS: NEUER LEITER DES LUXEMBURGER BÜROS

Der internationale Immobilieninvestmentmanager Cordea Savills hat Lorna Mackie zur Leiterin des Luxemburger Büros berufen. Sie ist verantwortlich für die Fondsaktivitäten des Unternehmens. Lorna Mackie verfügt über 16 Jahre Erfahrung mit Luxemburger Fonds. Sie kam zu Cordea Savills von Goodman Europe. Zuvor war sie neun Jahre für das Vermögensmanagement für Dritte bei Henderson Global Investors tätig.

Februar 2012



Join Luxembourg's fastest growing area

Belval is the new address in the Grand-Duchy. A new city quarter with a unique mix of places to work, study, research and live is being created on a site of 120 hectares. The development company Agora and countless property developers and investors collaborate with the state of Luxembourg and the municipalities of Esch-sur-Alzette and Sanem to bring the new city quarter to life, investing in the future of a unique location.

Over a third of 700.000 m² gfa of public use is already finished or under construction. More than 200.000 m² gfa of private investments are finished and occupied. 250.000 m² gfa for housing and 300.000 m² for mixed use (office, retail, leisure) are still to come within next 10 – 15 years.

Société de développement **Agora** s.à r. l. et cie, secs
3, avenue du Rock'n Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette | Luxembourg
T +352 26 53 44 | F +352 26 53 44-44
marketing@agora.lu | www.agora.lu



DER BLICK AUF LUXEMBURG VON AUSSEN



*Dr. Thomas Beyerle,
Head of Corporate Sustainability
& Research, IVG Immobilien AG*



*Alessandro Bronda,
Head of Global Property
Investor Solutions,
Aberdeen Asset Management*



*Volker Noack,
Mitglied der Geschäftsführung,
Union Investment Real Estate GmbH*

Eigen- und Fremdwahrnehmung sind bekanntlich zwei paar Schuhe. Wir haben einfach mal jene gefragt, die Luxemburg kennen und dort aktiv, aber keine Luxemburger Bürger sind. Das Ergebnis ist sicher nicht repräsentativ, aber dennoch oft überraschend.

WAS FÄLLT IHNEN SPONTAN ALS ERSTES EIN, WENN SIE „LUXEMBURG“ HÖREN?

Spontan? Vor allem die Sprache ‚Letzeburgisch‘, eine Mischung aus Moselfränkisch, Saarländisch, Lothringisch und Französisch. Es ist jedes Mal sehr erbaulich, die Nachrichten auf dem deutschen Kanal zu hören. Ohne Französischkenntnisse versteht man nur die Hälfte. Aber über die Sprache sollte man sich nicht lustig machen, denn auch in Deutschland versteht nicht jeder jeden. Politisch korrekter ist deshalb: Jean-Claude Juncker, seit Beginn der Eurokrise täglich mindestens einmal in den Nachrichten; Job-Motor der Region; und beeindruckende Topographie – die Stadt am (Ab)Grund!!!

Dr. Thomas Beyerle

Eine im europäischen Vergleich erfolgreiche Wirtschaft und keine Schuldenprobleme.

Alessandro Bronda

Spontane Assoziationen mit Luxemburg sind Finanzplatz und EU-Standort – und natürlich das Triple-A-Rating des Landes. Luxemburg verbindet man sicher auch mit einem sehr hohen Pro-Kopf-Einkommen.

Volker Noack

Radio Luxemburg.

Dr. Georg Reul

Sehr wichtiges Finanzzentrum.

Dr. Knut Riesmeier

Das ist ein kleines, wohlhabendes Land.
Thomas Schmengler

WAS IST IN LUXEMBURG ANDERS ALS IN DEUTSCHLAND, FRANKREICH ODER DEN ANDEREN BENELUX-LÄNDERN?

Trotz ihres mittelalterlichen Flairs mit Burg und historischer Altstadt ist die Stadt wahnsinnig international. Flaniert man durch die Straßen, hört man innerhalb weniger Minuten mindestens fünf verschiedene Sprachen. Alles ist klein und beschaulich, am Finanzmarkt aber wird in großen Dimensionen gedacht! Luxemburg ist mit insgesamt 143 Banken aus 25 Nationen einer der wichtigsten Standorte des europäischen Bankensektors, aber auch des Versicherungs- und Fondsbereichs. Insgesamt entfällt auf den Finanzsektor und den Bereich unternehmensnahe Dienstleistungen nahezu die Hälfte der Bruttowertschöpfung des Landes.

Dr. Thomas Beyerle

Die Steuern sind niedriger.

Alessandro Bronda

Der Standort Luxemburg profitiert in mehrfacher Hinsicht von den hohen Pendlerströmen aus Deutschland, Frankreich und Belgien. Eine weitere Besonderheit liegt in der Mehrsprachigkeit seiner Bevölkerung.

Volker Noack

Luxemburg ist ein sehr kleines Land, das strategisch günstig inmitten großer Nachbarn liegt, mit denen es gut auskommen will. Wenn man die Wirtschaftsgeschichte des Landes ansieht, wird einem schnell klar: Mit dem Niedergang der Erz- und Stahlindustrie geriet Luxemburg in eine schwere Krise, die durch den gezielten Aufbau eines Finanzmarkts kompensiert wurde. Politisch wird man deshalb dort



Dr. Georg Reul,
CEO, KGAL GmbH & Co. KG



Dr. Knut Riesmeier,
Geschäftsführender Gesellschafter,
Riesmeier Capital GmbH



Thomas Schmengler,
Geschäftsführer der Deka Immobilien
GmbH und Leiter An- und Verkauf

vielen daransetzen, den Finanzplatz attraktiv zu erhalten und Kapital anzuziehen.

Dr. Georg Reul

Die sehr große Unterstützung für die künftige Entwicklung der EU.

Dr. Knut Riesmeier

Die Sprache, die eine Mischung aus den Sprachen der oben genannten Länder ist.

Thomas Schmengler

WAS BRINGEN SIE ALS SOUVENIR AUS LUXEMBURG MIT?

Einen Kanister Benzin, eine Stange Zigaretten, Kaffee ... Es lebe das Preisgefälle!

Dr. Thomas Beyerle

Preiswertes Benzin.

Alessandro Bronda

Da fällt mir als erstes Essbares ein – vor allem Würste ... Und auch ein paar Flaschen Luxemburger Wein sollte man mitnehmen.

Dr. Georg Reul

Ein Wohlgefühl nach einem wunderbaren Abendessen im „Lea Linster“.

Dr. Knut Riesmeier

Ein paar Leckereien vom Oberweis.

Thomas Schmengler

ÜBLICHERWEISE DENKT MAN BEI LUXEMBURG AN „FINANZPLATZ“ UND „EU-STANDORT“. WAS IST IHRER MEINUNG NACH MINDESTENS GENAUSO WICHTIG, WENN MAN ÜBER LUXEMBURG SPRICHT?

Das Job-Wunder der strukturschwachen Region Saarland-Lothringen-Luxemburg sowie Rheinland-Pfalz und der Wallonie! Seit 1990 hat sich die Beschäftigtenzahl Luxemburgs mit 374.000 mehr als verdoppelt! Und das bei nur knapp 100.000 Einwohnern Stadtbevölkerung

und einer halben Million Staatsangehöriger. Gut 168.000 Beschäftigte sind Grenzpendler aus dem benachbarten Frankreich, Deutschland und Belgien. Das Wirtschaftswachstum in Luxemburg toppt regelmäßig den EU-Durchschnitt und häufig sogar das Wachstum in Schwellenländern. Der typische Luxemburger arbeitet und versteuert in Luxemburg, lebt aber in Trier, Lothringen, Arlon oder dem Saarland.

Dr. Thomas Beyerle

Sehr wichtiger Standort für Fonds aufgrund der sehr vorteilhaften steuerlichen Bedingungen.

Alessandro Bronda

Aus Investorensicht bezeichnend ist vor allem die Stabilität des Landes, insbesondere auch in Bezug auf die Regierungsverhältnisse. Herauszuheben ist darüber hinaus die geographisch zentrale Lage in Europa.

Volker Noack

Ich habe den Eindruck, dass die Politik, insbesondere die Wirtschaftspolitik, dort unternehmerischer angegangen wird als anderswo.

Dr. Georg Reul

Ausgezeichnete Geschäftsbeziehungen zu vielen Ländern auch außerhalb der EU und Stabilität bei den rechtlichen Rahmenbedingungen für den Finanzsektor.

Dr. Knut Riesmeier

Die Flexibilität des Landes, schnell auf sich verändernde Rahmenbedingungen zu reagieren, um damit seine Standortvorteile zu bewahren.

Thomas Schmengler

VON DER GRÖSSE HER IST LUXEMBURG EIN EHER ÜBERSCHAUBARER IMMOBILIENMARKT. WARUM LOHNT SICH HIER DENNOCH EIN INVESTMENT?

Aufgrund seiner Landesgröße und Topographie weist der Immobilienmarkt räum-

lich nur geringe Expansionsmöglichkeiten auf. Investments in zentrumsnaher Lage und auf dem Kirchberg werden daher immer einen verlässlichen Cashflow erzeugen.

Dr. Thomas Beyerle

Man kann Objekte mit gutem und stabilem Cashflow erwerben. Zudem wird sich der Markt weiterhin positiv entwickeln.

Alessandro Bronda

Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch niedrige Leerstandsquoten und attraktive Anfangsrenditen aus. Für Büroinvestments spricht neben der guten Gebäudequalität auch das Potenzial für Mietpreiswachstum.

Volker Noack

Wenn man Banken als Mieter mag, kann man hier natürlich fündig werden. Auch gibt es eine relativ große, stabile Struktur von IT- und E-Commerce-Unternehmen, die Flächenwachstum haben. Der wichtigste Grund ist jedoch die Kaufkraft: Sie ist zweieinhalb Mal so hoch wie der EU-Durchschnitt.

Dr. Georg Reul

Wegen der Stabilität des Marktes und wegen der zu erwartenden künftigen Nachfrage.

Dr. Knut Riesmeier

Luxemburg bietet ein Umfeld relativ stabiler Mieten und einen qualitativ hochwertigen Immobilienbestand.

Thomas Schmengler

UND WO LOHNT ES SICH FÜR EIN INVESTMENT GENAUER HINZUSCHAUEN?

Da Banken und Staaten ihren Vertretern in Luxemburg in der Regel die Miete für die Unterkünfte zahlen, sind Häusermieten weit oberhalb von EUR 3.000 im Monat keine Seltenheit. Wer selbst für seine Miete aufkommen muss, zieht nach Trier. Wohnungsmarktinvestments sind daher in Luxemburg durchaus vielversprechend!

Im Bürosegment erweitern sich hochwertige Immobilien innerhalb des Stadtrings sowie auf dem Kirchberg trotz Eurokrise als ausgesprochen solide. Räumlich sollte man kurz- bis mittelfristig seinen Blick zu dem neuen Entwicklungsgebiet am Hauptbahnhof richten, wo künftig ein interessanter Mix aus Büro, Wohnen, Kultur und Gewerbe entstehen dürfte.

Dr. Thomas Beyerle

Unsere Büroinvestments befinden sich schwerpunktmäßig im Teilmarkt Kirchberg. Wie das Geschäftszentrum von Luxemburg steht auch Kirchberg für niedrige Leerstände, eine gute Gebäudequalität und bonitätsstarke Mieter.

Volker Noack

Inzwischen vor allem bei Handels- und Wohnimmobilien.

Dr. Georg Reul

Im Stadtzentrum von Luxemburg.

Dr. Knut Riesmeier

WOHIN ENTWICKELT SICH LUXEMBURG IHRER MEINUNG NACH MITTELFRISTIG?

Nach Süden! Langfristig wird der Luxemburger Süden – zum Beispiel Belval – mit dem Stadtgebiet Luxemburgs zusammenwachsen. Das kann aber noch ein bis zwei Jahrzehnte dauern. Da sich Staatsbürokratie nie selbst abschafft, dürfte die Zahl der Beschäftigten bei EU, Banken und Lobbyisten auch künftig weiter ansteigen – wenngleich vielleicht nicht mehr so rasant wie in den neunziger Jahren. Für den Büromarkt bedeutet dies, dass sich der Leerstand vom Zentrum, wo er ohnehin schon gering ist, langfristig zur Peripherie hin auffüllt. Auch Einzelhandelsinvestments sind in Luxemburg attraktiv, da man mit



vergleichsweise geringem Einsatz, etwa durch den Kauf eines Super- oder Fachmarkt-Portfolios bzw. eines Shopping Center Portfolios, rasch zu einem Local Player mit Gewicht aufsteigen könnte.

Dr. Thomas Beyerle

Zum Positiven hin.

Alessandro Bronda

Luxemburg wird auch weiterhin ein attraktiver Finanz- und EU-Standort mit stabiler Marktentwicklung bleiben.

Volker Noack

Luxemburg wird mehr Investmentmanager denn je sehen.

Dr. Knut Riesmeier

Luxemburg wird als Fondsstandort weiter an Bedeutung gewinnen. Zudem bleibt die EU ein wichtiger Flächennachfrager. Allerdings ist mit den deutschen offenen Immobilienfonds eine wichtige Investorengruppe zumindest teilweise ausgefallen. Dies könnte sich auf das Renditeniveau und die Investitionsnachfrage auswirken.

Thomas Schmengler

REAL ESTATE. LEGAL. COUNSEL



DSM
AVOCATS A LA COUR

Mario Di Stefano
Avocats à la Cour
Rechtsanwalt

**2a, boulevard Joseph II
L-1840 Luxembourg**

Phone : +352 262562 1
Fax : +352 262562 2
E-mail : mdistefano@dsmlegal.com

DSM Di Stefano Moyse Avocats à la Cour has established itself as a leading player amongst independent law firms in the Luxembourg market, with a solid track record of excellence in each of its key sectors. The firm is a proven expert in working on high-end deals, combining exceptional business acumen with legal expertise. The partners are supported by a multinational and multilingual team that is highly experienced in dealing with issues involving all kinds of aspects of international and European law.

As managing partner at DSM, Mario Di Stefano fields a powerful team of lawyers specializing in Real Estate, M&A, corporate law, taxation, corporate finance and dispute resolution.

After a successful career within the trust industry Mario Di Stefano launched his legal practice in 1996. His strength and depth of knowledge of the Luxembourg jurisdiction is recognized by clients and peers alike. Mario speaks English, French, German, Italian and Luxembourgish.

During the last years the firm has assisted international clients in the field of industry, banking and retail industry with acquisition, in structuring their real estate acquisitions and their European holding operations.

Mario Di Stefano has an extensive track record of advising on complex real estate transactions. Founded upon innovative solutions and commercial

excellence, the Real Estate team consistently provides advice on transactions and follow up, handling the entire process from planning, structuring, development, contracting, financing to exit strategy. DSM has become a significant player for projects both within Luxembourg and across Europe, providing multilingual contractual support and becoming the Luxembourg firm of choice by a range of developers, institutional investors and high net worth individuals.

DSM assists its clients with all aspects related to real estate transactions including

- acquisition of real estate properties through share deals or asset deals: due diligence, drafting and negotiation of acquisition contracts and covenants;
- assistance in the setting up of joint ventures; drafting and negotiation of joint venture agreements and ancillary documents;
- assistance with the incorporation of corporate vehicles within the structuring of real estate projects;
- advice and assistance with respect to project development, in particular with respect to public law requirements for zoning and planning, licensing and agreements with local authorities and other public bodies;
- drafting and assistance with the negotiation of contracts pertaining to the implementation of a real estate project (contracts with service providers, in particular construction contracts);
- drafting and assistance with the negotiation of contracts pertaining to the exit in real estate projects, whether through share deal or asset deal;
- assistance and representation in dispute resolution in real estate / construction litigation, before the national jurisdictions of Luxembourg, as well as in other jurisdictions and in arbitration proceedings.



Extensive track record of advising on complex Real Estate Transactions

„WIR WOLLEN BLEIBEN, WAS WIR SIND“

Das ist der Wahlspruch der Luxemburger. Doch fragt sich mancher Nicht-Luxemburger, wer und was sie eigentlich sind. Die meisten assoziieren das Land mit Finanzdienstleistungen und Institutionen der EU sowie mit Radio Luxemburg, inzwischen RTL Radio. Doch ein etwas genauerer Blick lohnt durchaus.

Luxemburg ist das einzige Großherzogtum der Welt, doch dürften Gesicht und Name des Premierministers Jean-Claude Juncker bekannter sein als das des Staatsoberhauptes Großherzog Henri von Nassau-Weilburg. Der Premierminister ist auch schon länger im Amt, nämlich seit 1995, und damit der dienstälteste Regierungschef in Europa. Und um weiter bei den Superlativen zu bleiben: Luxemburg ist mit 2.586,4 Quadratkilometern und 512.400 Einwohnern das – nach Malta – zweitkleinste Land der EU, hat zugleich aber eines der höchsten Pro-Kopf-Einkommen in Europa und spielt damit in der gleichen Liga wie Norwegen und Schweden. Anders als die skandinavischen Staaten ist Luxemburg jedoch ein Steuerparadies, denn die Prozentsätze der Umsatz- sowie der Einkommenssteuer sind die niedrigsten innerhalb der EU.

„Klein, aber oho“ drückt sich schon im Namen aus: Luxemburg oder Lëtzebuerg, wie es im der Landessprache heißt, bedeutet ursprünglich „kleine Burg“ (letzel oder lützel = klein; das Wort ist verwandt mit dem englischen „little“ oder dem plattdeutschen „lütt“). Doch der „lütte“ Staat hat sich zum einen – neben Brüssel und Straßburg – als EU-Standort etabliert, zum anderen hat sich das einst durch Schwerindustrie geprägte Land seit den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts zu einem der wichtigsten Finanzplätze der Welt gewandelt. Heute ist Luxemburg – nach den USA – weltweit der wichtigste Standort für



So klein Luxemburg flächenmäßig ist, so gewichtig ist seine Rolle innerhalb der EU.

Fondsunternehmen, die derzeit rund EUR 2 Billionen Anlagevermögen verwalten. Dieser strukturelle Wandel hat dem Großherzogtum und seinen Bürgern Wohlstand gebracht. Denn allein der Finanzsektor trägt zu etwa einem Viertel zum Bruttoinlandsprodukt bei.

Nicht erst seit der Krise 2008 weiß man in Luxemburg, dass es Risiken birgt, nur „auf ein Pferd zu setzen“. Die Finanzkrise hat allerdings den Handlungsbedarf verschärft. Denn das Wirtschaftswachstum lag 2011 bei nur 1,6 Prozent – mit vier Prozent hatte man gerechnet – und hat sich in diesem Jahr noch weiter verlangsamt. Nach Schätzungen von STATEC (dem statistischen Amt des Großherzogtums) steigt das BIP 2012 nur noch um 0,1 Prozent. Mit 1,7 Prozent etwas besser fallen die Prognosen für 2013 aus.

Mit der Finanzkrise und dem schleppenden Wachstum steigt auch die Arbeits-

losigkeit des Landes. Sie wird nach bisherigen Schätzungen Ende 2012 bei 6,2 Prozent und Ende 2013 bei 6,8 Prozent liegen. Diese Zahlen verbergen jedoch, dass täglich rund 150.000 Arbeitnehmer aus den Nachbarregionen Lothringen (Frankreich), aus den belgischen Provinzen sowie aus Rheinland-Pfalz und dem Saarland (Deutschland) nach Luxemburg ein- und auspendeln. Sie werden von der Luxemburger Statistik nicht erfasst.

Überhaupt zieht es viele in das kleine Land, und das Bevölkerungswachstum Luxemburgs beruht zu einem erheblichen Teil auf der stetigen Zuwanderung von außen. Laut STATEC sind von den insgesamt 512.400 Einwohnern des Landes 291.900 Luxemburger. 220.500 oder 43 Prozent der Bewohner sind Einwanderer, wobei die mit Abstand stärkste Gruppe Portugiesen (82.400) sind, gefolgt von Franzosen (31.500), Italienern (18.100) und Belgiern (16.900).

Luxemburg ist im besten Sinn international. Dazu tragen nicht nur die Einwanderer und die rund 7.500 Mitarbeiter der EU-Institutionen bei, sondern auch die Vielsprachigkeit des Landes. Die Landessprache ist „Lëtzeburgisch“, doch offizielle Amtssprachen sind Französisch und Deutsch. Und Englisch wird wie überall in Kontinentaleuropa auch in Luxemburg in den Schulen unterrichtet.

Die politische und soziale Stabilität des Landes – das „Luxemburger Modell“, der regelmäßige Austausch zwischen Regierung und Sozialpartnern, führt dazu, dass Arbeitskämpfe weitgehend unbekannt sind – sowie die für Unternehmen günstigen Steuerbedingungen haben unter anderen Amazon, eBay, Rakuten, Skype, PayPal, iTunes und Vodafone veranlasst, ihre Europa-Zentralen in Luxemburg an-

and Trust (SnT), das sich mit der Sicherheit und Zuverlässigkeit von ICT-Systemen und ICT-Dienstleistungen befasst.

ICT-Systeme gewinnen zunehmend an Bedeutung für ein weiteres Feld, in dem das Land ebenfalls eine wirtschaftliche Zukunft sieht: Medizin und Biotechnologie. Hier wurde die so genannte Cluster-Initiative von 2002 fünf Jahre später nochmals durch einen „Nationalen Aktionsplan“ verstärkt, um vor allem den Bereich der Molekular Diagnostik, die tragende Säule einer auf das einzelne Individuum abgestimmten medizinischen Versorgung, auszubauen. 2008 haben sich drei luxemburgische Forschungszentren, CRP Gabriel Lippmann, CRP Henri Tudor und CRP-Santé, sowie die Universität Luxemburg mit drei US-amerikanischen Forschungsinstituten zu einer Partnerschaft zusammengeschlossen, um in dem zweitkleinsten Land Europas ein Exzellenzzentrum im Bereich der Molekularbiologie zu entwickeln. Daraus haben sich in der Zwischenzeit die Integrated BioBank of Luxembourg (IBBL), das Luxembourg Center for Systems Biomedicine (LCSB) und das Projekt Biomarker bei Lungenkrebs (CRP-Santé) entwickelt.



Vor allem der Wandel zu einer Wissensgesellschaft wird in Luxemburg vorangetrieben.

Auch wenn die meisten bei Luxemburg an Banken und Finanzdienstleistungen denken, hat das Land doch sehr viel mehr zu bieten. Dass es Hauptsitz des weltweit größten Stahlherstellers ArcelorMittal ist, wird der eine oder andere noch wissen. Schon weniger bekannt dürfte sein, dass das Goodyear Innovation Center in dem Großherzogtum angesiedelt ist. Hier werden Reifen für die ganze Welt (weiter-)entwickelt. Und als 2010 in Dubai der Burj Khalifa Tower, das derzeit höchste Gebäude der Welt, eröffnet wurde, dachte dabei wohl kaum jemand daran, dass die rund 600.000 Quadratmeter spezielles Schichtglas, die dort verarbeitet wurden, von dem Luxemburger Unternehmen Guardian Luxguard S.A. stammen.

zusiedeln. Kein Zufall ist, dass alle diese Unternehmen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnik (ICT) kommen, denn Luxemburg hat schon früh die Chancen und Möglichkeiten der IT-Revolution erkannt und diesen Bereich mit zwei seiner bereits seit langem angesiedelten Unternehmen, der RTL Group und dem Satellitenbetreiber SES, verknüpft. Heute hat Luxemburg eine ICT-Infrastruktur, die zu den besten in Europa gehört. Medien, ICT und E-Commerce bilden einen der wirtschaftlichen Cluster, in den Luxemburg weiter investiert, um auch im Forschungsbereich seine Spitzenposition auszubauen. So gibt es unter anderem an der Universität von Luxemburg ein interdisziplinäres Centre for Security, Reliability

Die Cluster-Initiative stellt als weitere künftige Schwerpunkte der Luxemburger Wirtschaft ferner Material-, Umwelt- und Weltraumtechnologien heraus. Bei den Materialtechnologien knüpft Luxemburg an seine industriellen Potenziale an. Denn es gab und gibt hier nicht nur Eisen und Stahl, sondern auch Glas, Zement, Autozulieferer und eine im weitesten Sinne chemische Industrie. Goodyear ist ein weltweit bekanntes Beispiel, ein anderes DuPont de Nemours. Auch in diesem Bereich sollen vorrangig der Bereich Forschung und Entwicklung gefördert werden.

Gleiches gilt auch für Umwelttechnologien. Hier stehen ökologisches Bauen und ökologisch nachhaltige Materialien, erneuerbare Energien und eine möglichst effiziente Nutzung der Energien im Vordergrund. Ein Schlüsselprojekt soll die nachhaltige Stadtentwicklung „Schmelz“

werden, die Umnutzung eines ehemaligen Schwerindustriearials in Dudelange, neben Esch-sur-Alzette einer der wichtigsten Industriestandorte Luxemburgs. Dudelange liegt im Süden des Landes, nur gut 50 Kilometer von der Hauptstadt entfernt.

Der Satellitenbetreiber SES ist gleichsam der „Anker“ für die Entwicklung des Weltraum-Clusters. Schwerpunkte sind Kommunikationseinrichtungen im Weltraum, aber auch globale Navigationssysteme, die Beobachtung der Erde aus dem Weltraum sowie Systeme, die Schutz und Sicherheit der Seefahrt gewährleisten.

Betrachtet man diese Cluster, die gefördert und weiterentwickelt werden sollen, dann ist klar, dass hier der Wandel zur Wissensgesellschaft angestrebt ist. Entsprechend investiert Luxemburg auch

verstärkt in die Ausbildung seiner Bevölkerung – die Universität Luxemburg wurde 2003 gegründet und zählt derzeit rund 5.000 Studenten aus 95 Ländern sowie 170 Lehrende aus 20 Ländern. Es gibt drei Fakultäten mit verschiedenen Studiengängen: die Fakultät für Naturwissenschaften, Technologie und Kommunikation, die Fakultät für Recht, Wirtschaft und Finanzen sowie die Fakultät für Sprachwissenschaften und Literatur, Geisteswissenschaften, Kunst und Erziehungswissenschaften. Ein weiterer Schwerpunkt ist der Ausbau internationaler Schulen: Sie sollen nicht nur die Möglichkeiten einer internationalen Ausbildung bieten, sondern zollen auch der zunehmenden Internationalität der Bevölkerung des Landes Rechnung. Zudem sollen sie auch dazu beitragen, die klügsten Köpfe der Welt nach Luxemburg zu locken. Und da „High

Potentials“ meist die Wahl haben, wohin sie gehen wollen, muss ein Standort nicht nur gute Arbeitsbedingungen bieten, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität. Ein Grund, warum Luxemburg verstärkt in Theater, Museen und andere kulturelle Einrichtungen investiert.

Bedenkt man, mit welchem Erfolg Luxemburg den Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft vollzogen hat, so darf man bei dem angestrebten Wandel zur Wissensgesellschaft optimistisch sein. Denn auch wenn die Luxemburger „bleiben wollen, was sie sind“, wissen sie doch sehr gut, dass sie sich dem Wandel nicht nur anpassen, sondern möglichst an dessen Spitze setzen müssen, um weiterhin ein zwar kleines, aber sehr wohlhabendes Großherzogtum zu bleiben. | **Marianne Schulze**

BELVEDERE

REAL ESTATE
Projektsteuerung | Innenraumgestaltung | Bewertung

Ihr unabhängiger Immobilienberater in Luxemburg

KLEIN, ABER FEIN: DER GEWERBLICHE IMMOBILIENMARKT

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Luxemburg ist zwar vergleichsweise überschaubar und wie auch in anderen Bereichen kennen sich die meisten Akteure persönlich. Dennoch ist in Luxemburg das Engagement internationaler Investoren vergleichsweise groß.

Wenn der Blick internationaler Immobilieninvestoren auf Luxemburg fällt, dann hauptsächlich auf den Büromarkt der Hauptstadt. Über insgesamt rund 3,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche verfügt Luxemburg, davon wurden gut 30 Prozent in den letzten fünf Jahren gebaut.

Allerdings hat der Bauboom derzeit einen Dämpfer erhalten – Unsicherheit auf den Finanzmärkten und höhere Anforderungen der Banken bei der Finanzierung von Projektentwicklungen lassen Investoren und Entwickler sehr vorsichtig agieren. So wurden im ersten Halbjahr 2012 nach Angaben von Jones Lang LaSalle lediglich 12.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Bis zum Jahresende sollen sich die Fertigstellungen auf insgesamt 73.000 Quadratmeter addieren, davon ist mehr als die Hälfte (rund 40.000 Quadratmeter) vorvermietet.

Die Summe der neuen Büroflächen 2012 liegt deutlich unter den durchschnittlichen Fertigstellungen in den vergangenen zehn Jahren – da waren es rund 117.000 Quadratmeter Bürofläche, die im Schnitt jährlich neu auf den Markt kamen – und auch unter den Fertigstellungen in den vergangenen zwei Jahren, als es immer noch rund 105.000 Quadratmeter waren. 2013 soll die Zahl nach Angaben von Jones Lang LaSalle wieder auf rund 92.000 Quadratmeter steigen, allerdings haben davon 61.000 Quadratmeter be-



Das Projekt StarGate im Stadtzentrum wurde bereits 2011 von AXA erworben.

reits einen Nutzer gefunden. CBRE dagegen geht auch für nächstes Jahr von nur 71.000 Quadratmetern aus, von denen 34.000 Quadratmeter vorvermietet sind.

Zu den größeren Projekten, die noch in diesem Jahr fertiggestellt werden sollen, gehört unter anderen das StarGate am Boulevard de la Foire im Stadtzentrum. Das Projekt wurde im Oktober 2011 von AXA erworben. StarGate bietet 6.600 Quadratmeter Bürofläche, die zu 70 Prozent von AXA Vie Luxembourg genutzt werden. Die verbleibenden 30 Prozent waren bis April dieses Jahres vermietet. Ein anderes Beispiel ist das knapp 5.000 Quadratmeter Bürofläche umfassende Projekt Charlotte an der Ecke Boulevard Grand-Duchesse Charlotte und Avenue Monterey, ebenfalls im Stadtzentrum: Es ist an Clifford Chance vorvermietet und wurde für rund EUR 43 Millionen von der belgischen AG Real Estate erworben.

Dieser Verlauf ist in mehrfacher Hinsicht typisch für Luxemburg: Häufig sind Projekte nicht nur zu einem großen Teil vorvermietet, sondern haben auch vor Fertigstellung einen Käufer gefunden. Allerdings konzentriert sich das Interesse der Investoren weitgehend auf „Core“-Immobilien in zentralen Lagen und mit möglichst langfristig gebundenen bonitätsstarken Mietern.

Investmentobjekte werden durch die geringe Neubautätigkeit jedoch rar. Es ist nicht nur die Zurückhaltung der Investoren, sondern auch der Mangel an geeigneten Produkten, der das Transaktionsvolumen schrumpfen lässt. Wie hoch das Investmentvolumen im ersten Halbjahr 2012 war, variiert von Berater zu Berater: Der höchste Wert, der genannt wird, sind EUR 186 Millionen (DTZ), der niedrigste EUR 104 Millionen (BNP Paribas Real Estate), wobei fast vier Fünftel auf den Bürobereich entfallen, 20 Prozent auf Ein-



Ob Philharmonie oder Bürogebäude – Luxemburg bietet viel und ansprechende moderne Architektur.

zelhandelsimmobilien und zwei Prozent auf Industrie-Immobilien. 35 Prozent des Transaktionsvolumens entfallen zudem auf Flächenerwerb durch Eigennutzer.

Alle Berater stellen unisono ein hohes Interesse von Investoren an Büro-Objekten in Luxemburg fest. Umgekehrt – so CBRE – seien inzwischen mehr Immobilien-eigentümer bereit, ihre Assets zu verkaufen. Und was möglicherweise auch zu einer Entspannung beitragen könnte, ist die Tatsache, dass mittel- und langfristig verschiedene deutsche offene Fonds genötigt sein werden, ihre Objekte in Luxemburg zu verkaufen. Jüngstes Beispiel dafür ist der Verkauf eines viergeschossigen Bürogebäudes in der Avenue de la Liberté durch SEB Asset Management. Das rund 1.100 Quadratmeter umfassende Gebäude gehörte seit 1996 zum Portfolio des SEB ImmoInvest, der sich derzeit in Auflösung befindet.

Das hohe Interesse an Investments in Büroimmobilien in Luxemburg hängt auch mit einem vergleichsweise stabilen Vermietungsmarkt zusammen. Die Vermietungsleistung in den ersten sechs Monaten 2012 lag bei rund 75.000 Quadratmetern und damit in etwa gleich hoch wie im ersten Halbjahr 2011. Die größte Nachfrage kommt nach wie vor vom Bankensektor – nach Angaben von DTZ entfielen auf diesen Bereich rund 50 Prozent des

Flächenumsatzes –, gefolgt von Unternehmensdienstleistungen (21 Prozent). Etwas anders gewichtet BNP Paribas Real Estate, die 78 Prozent des Flächenumsatzes dem Dienstleistungssektor zuschreiben, gefolgt von Beratern mit rund 20 Prozent. CBRE wiederum fasst Banken, Finanzwirtschaft und Versicherungen zusammen – sie sind für etwa ein Drittel der Nachfrage verantwortlich, gefolgt vom Dienstleistungssektor mit einem Anteil von gut 15 Prozent.

Die öffentliche Hand war verantwortlich für eine der drei größten Vermietungen im ersten Halbjahr 2012. Die Universität von Luxemburg mietete 8.600 Quadratmeter auf dem Kirchberg an. Bei der Größe der Fläche wird diese Anmietung nur von der Société Générale Bank & Trust übertroffen, die sich rund 9.100 Quadratmeter in dem Büroprojekt Central Plaza nahe dem Bahnhof sicherte. Auch der dritte Großmieter ist eine Bank: Banque Privée Edmond de Rothschild mietete rund 4.300 Quadratmeter in der Rue Jean-Pierre Brasseur 14–16 im Westen des Stadtzentrums.

CBRE sieht in dem hohen Anteil der Vermietungen und in den Käufen durch Eigennutzer ein positives Zeichen, da die jeweiligen Unternehmen mit dieser Entscheidung ihr Vertrauen in die künftige Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit sowie in die Entwicklung des Standorts Luxemburg ausdrücken. Andererseits ist zu bedenken,

dass die Nachfrage durch den Banken- und Finanzsektor, in jedem Fall der größte Umsatzbringer auf dem Vermietungsmarkt, mit der Finanzkrise und den Turbulenzen um den Euro möglicherweise gedämpft wird.

Doch noch entwickelt sich der Büroflächenmarkt positiv. Die Leerstandsraten sind rückläufig, und der Druck auf die Mieten verringert sich spürbar. Das geringe Neubauvolumen wird diese Entwicklung auch in absehbarer Zeit nicht umkehren, im Gegenteil: Schon rechnen manche damit, dass die Mieten mittelfristig wieder steigen werden. Allerdings gilt das nicht für alle Teilmärkte gleichermaßen. Betrachtet man, wo die Vermietungsumsätze generiert wurden, so sind die eindeutig bevorzugten Lagen der CBD im Stadtzentrum, Kirchberg und das bahnhofsnahen Gebiet. Hier sind die Leerstände auch am niedrigsten: Nach Angaben von Jones Lang LaSalle liegen sie im CBD bei 3,6 Prozent, im Bahnhofsumfeld bei 2,8 Prozent und in Kirchberg bei lediglich 2,3 Prozent – bei einem durchschnittlichen Leerstand von rund sechs Prozent. Im CBD sind es zudem meist ältere Gebäude, die schwer Mieter finden. Anders sieht es in den eher dezentralen Lagen aus, wo es auch bei neuen Gebäuden oftmals länger dauert, bis ein Nutzer gefunden ist.

Kirchberg, der neben dem CBD bevorzugte Standort, hat in den letzten Jahren

sein Gesicht nachhaltig gewandelt. Hier waren zunächst auf der grünen Wiese europäische Institutionen wie die European Investment Bank EIB, der Europäische Gerichtshof, Einrichtungen der Europäischen Kommission und der Europäische Rechnungshof angesiedelt worden, die viele Unternehmen aus dem Finanzsektor nach sich zogen. Vermeiden wollte man in Luxemburg jedoch eine Monokultur aus Büro- und Verwaltungsgebäuden, vielmehr sollte auf dem Plateau im Nordosten des Stadtzentrums ein lebendiger Stadtteil entstehen, der alle Funktionen in sich vereint und auch Wohngebiete, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen umfasst. Zudem hat man hier oben kulturelle Einrichtungen wie eine neue Philharmonie, ein Museum für moderne Kunst (Musée d'Art Moderne Grand-Duc Jean) nach Plänen des Architekten Ieoh Ming Pei sowie den Neubau des Festungsmuseums angesiedelt, das der Geschichte Luxemburgs gewidmet ist. 2014 sollen zudem die Bauarbeiten für den neuen Standort der Nationalbibliothek auf dem Kirchberg beginnen.

Um diese Entwicklung zu einem gemischt genutzten und lebendigen Stadtteil zu garantieren, gibt es den „Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg“, der die Planungen steuert und der vor allem auch für die Vergabe von Grundstücken bei Neubauten zuständig ist. Während in den sich an das Quartier Européen Nord anschließenden Gebieten diese Mischung bereits weitgehend gelungen ist, soll nun auch der Standort der europäischen Institutionen umgestaltet werden. 2005 gab der Fonds eine Stadtplanungsstudie bei dem Architekten Dominique Perrault in Auftrag, die seit 2007 schrittweise umgesetzt wird und vor allem zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen soll.

Auffallend ist, dass es in den Marktberichten über Luxemburg fast ausschließlich um Büroimmobilien geht. Der Einzelhandel kommt bestenfalls in einem Nebensatz vor, was insofern verwundert,

als die Kaufkraft in Luxemburg eine der höchsten in Europa ist. Nach Angaben von RegioData erreicht Luxemburg mit rund EUR 9.000 Einzelhandelsumsatz pro Kopf der Bevölkerung den höchsten Wert in Europa – Deutschland erreicht nur etwas mehr als die Hälfte (EUR 4.700). Betrachtet man jedoch die Einzelhandelslandschaft in Luxemburg, so gibt es nur wenige Shopping Center und dominieren



Kleine Ladengeschäfte kennzeichnen die Altstadt von Luxemburg.

tradierte Innenstadtlagen. Vor allem die Altstadt von Luxemburg, die Ville-Haute, ist die Haupteinkaufslage, geprägt von vielen kleinen Läden und nur sehr wenigen flächenmäßig größeren Geschäften. Ein zweiter Einzelhandelsschwerpunkt ist die Bahnhofsvorstadt.

Shopping Center dagegen sucht man in der Innenstadt von Luxemburg vergebens. Überhaupt verfügt das Land nur über gut eine Handvoll Einkaufszentren mit mehr als 10.000 Quadratmeter Fläche. Eines davon ist das 1996 eröffnete Einkaufszentrum „Auchan“ in Kirchberg mit einem 12.500 Quadratmeter großen Hypermarket sowie einer Shopping Galerie mit

50 Ladengeschäften und einer Vielzahl gastronomischer Einrichtungen. Es ragt sowohl beim Markenangebot wie auch bei der Aufenthaltsqualität über alle anderen Shopping Center hinaus und hat eine entsprechende Magnetwirkung. Andere Einkaufszentren dagegen dienen eher der jeweiligen regionalen Nahversorgung.

Ein Grund dafür ist, dass bis 2006 die Genehmigungspraxis für großflächigen Einzelhandel in Luxemburg sehr restriktiv war. Erst mit der Lockerung gewann auch dieses Marktsegment wieder an Dynamik. Allerdings, so die CIMA Beratung + Management GmbH in ihrer Studie „Einzelhandelskonzept für die Stadt Luxemburg – Zukünftige Standortpotenziale und Einzelhandelssteuerung“ aus dem Jahr 2010, sollte „die Einzelhandelsdynamik in der Stadtregion Luxemburg gesteuert“ und vor allem auch realistisch eingeschätzt werden. Da stellt sich denn sofort die Frage, wie viele Shopping Center Luxemburg (noch) braucht. Denn mit rund 400 Quadratmeter Shopping-Center-Fläche pro 1.000 Einwohner liegt Luxemburg bereits jetzt schon deutlich über dem EU-Durchschnitt.

In der Innenstadt zumindest setzt Luxemburg auf ein anderes Konzept. Nach dem Abriss einiger obsolet gewordener großflächiger Gebäude am Boulevard Royal entstand zwischen Boulevard Royal, der Grand-Rue, der Rue Aldringen und der Avenue Monterey eine gut 7.000 Quadratmeter große „Lücke“, die neu gestaltet werden soll. Hier soll nicht nur eine Verbindung zur Altstadt, sondern insgesamt ein attraktiver öffentlicher Raum geschaffen sowie das Projekt „Royal Hamilius“ entwickelt werden, das sowohl Einzelhandels- Gastronomie- und Büroflächen als auch rund 70 Wohnungen umfasst.

Ob Kirchberg oder Innenstadt – das Prinzip ist deutlich: Luxemburg lässt keine wie auch immer gearteten Monokulturen entstehen, sondern setzt grundsätzlich auf eine Mischnutzung. Vielleicht liegt darin auch ein Grund, warum die Stadt für viele so attraktiv ist. | **Christiane Leuschner**

QUALITÄT
KREATIVITÄT
ENGAGEMENT



MARKTINVEST



INTERNATIONAL S.A.

**Ihr paneuropäischer Immobiliendienstleister mit Sitz in Luxemburg
für Investoren, Vermieter und Mieter.**

- ◆ Immobilientransaktionen
- ◆ Projektentwicklung
- ◆ Gewerbevermietung

Marktinvest International S.A. - 57, rue Wiltheim - 6962 Senningen - Luxemburg - Tel: +(352) 26 78 96 0
www.marktinvest.lu

LOGISTIK-DREHKEUZ IM HERZEN EUROPAS



Die geographische Lage mitten in Westeuropa macht Luxemburg zu einen bedeutenden Logistikstandort.

Ein Wirtschaftsbereich, in dem Luxemburg bereits zu den bedeutendsten Zentren in Europa gehört, ist Transport und Logistik. Diesen Bereich weiter auszubauen und Luxemburgs Rolle im europäischen Vergleich zu stärken, ist Ziel der Initiative „Cluster for Logistics Luxembourg“.

Das Großherzogtum Luxemburg gehört zu den bedeutendsten Transport- und Logistikstandorten Europas. Ein Grund dafür ist die geographische Lage des Landes: Luxemburg liegt in der Mitte Europas, über das kleine Land führen die Transitwege von Spanien nach Skandinavien, von Rotterdam nach Italien, von Österreich nach Großbritannien. Es ist Knotenpunkt für verschiedene Transportkorridore: Durch Luxemburg führt ein bedeutender euro-

päischer Nord-Süd-Schienenverkehrskorridor, hier kreuzen sich die Europäischen Fernstraßen E 24 (A3) E 25 (A4) und E 44 (A1), und der Flughafen in Findel ist eines der führenden Luftfrachtdrehkreuze Kontinentaleuropas.

Im europaweiten Luftfrachtaufkommen belegt Luxemburg den fünften Platz nach Paris, Frankfurt, London und Amsterdam. Allerdings ist das Gefälle zwischen den beiden Größten und dem Dritt- und Viertplatzierten sowie noch einmal zu Luxemburg auf Platz fünf deutlich. In Paris Charles de Gaulle und Frankfurt Rhein-Main wurden 2010 rund 2,399 Millionen Tonnen bzw. 2,275 Millionen Tonnen umgeschlagen, in London Heathrow und Amsterdam Schiphol jeweils rund 1,5 Millionen Tonnen und in Luxemburg im gleichen Zeitraum

705.000 Tonnen. Mit dem Nachtflugverbot für Frankfurt Rhein-Main könnten sich die Gewichte jedoch in Zukunft verschieben und dabei auch mehr „Tonnen“ nach Luxemburg bringen. Immerhin hat Cargolux, die größte europäische Nur-Frachtlinie und ein wichtiger internationaler Luftfracht-Carrier, im Großherzogtum seinen Sitz und ist mehrheitlich ein Luxemburger Unternehmen. Doch Cargolux beschränkt sich nicht nur auf Gütertransport, sondern bietet auch Dienstleistungen wie die Verpackung, Aufbereitung, Versendung und Fakturierung von Waren an.

Um den Luftfracht-Standort Luxemburg zu stärken und auch um die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Branche zu verringern, wurden vor kurzem die Landegebühren verringert und ein „volume dis-

count“ von 15 Prozent nicht nur für dieses Jahr, sondern auch rückwirkend für 2011 beschlossen. Weitere finanzielle Anreize sind eine Verringerung der Landegebühren um 60 Prozent im ersten und um 40 Prozent im zweiten Jahr für alle neuen Routen und Frequenzen im Luftcargobereich.

Doch nicht nur im Luftfrachtbereich, sondern generell hat sich Luxemburg zu einem Drehkreuz zwischen den europäischen Ballungszentren entwickelt. Hier sind inzwischen mehr als 250 Speditionunternehmen angesiedelt, und etwa fünf Prozent aller Arbeitskräfte in Luxemburg arbeiten in der Logistikbranche. Obwohl das Geschäft seit 2008 schwieriger geworden ist, hat sich nach Angaben von Alain Krécké, Cluster Manager von „Cluster for Logistics Luxembourg“ die Zahl der

Beschäftigten von 12.800 Mitarbeitern im Jahr 2005 bis 2010 auf 16.200 Mitarbeiter erhöht. Insofern ist der Logistiksektor ebenfalls eine der Schlüsselbranchen für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes, nicht zuletzt, weil hier auch Arbeitsplätze für gering qualifizierte Arbeitskräfte geschaffen werden, ein Punkt, den Luxemburgs Wirtschaftsminister Etienne Schneider betont. Andererseits fördert der Luxemburger Staat die Aus- und Weiterbildung in diesem Segment sowie die Entwicklung und Anwendung von innovativen IT-Lösungen im Logistikbereich, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Ziel ist nicht nur der Ausbau des Logistiksektors, sondern vor allem die Ansiedlung innovativer Logistikbetriebe, die sowohl Wachstums- als auch Wertschöpfungs-

potenzial bieten. Eine Studie, die 2007 Dornier Consulting für das Ministerium für Wirtschaft und Außenhandel von erstellt hat, unterscheidet dabei drei Bereiche: Ein Bereich mit hohem Wachstumspotenzial und vergleichsweise niedrig einzustufender Wertschöpfung umfasst Branchen chemischer Produkte, Reifen und Stahlzeugnisse; hohe Wachstumsaussichten und ein mittleres Wertschöpfungspotenzial bietet Logistik, die sich auf pharmazeutische Produkte, Kosmetik und Healthcare, Nahrungsmittel sowie Frischwaren (Fisch, Fleisch, Obst und Gemüse) konzentriert. Und beides – hohes Wachstum und hohe Wertschöpfung – lassen sich mit einer Fokussierung auf Entsorgungslogistik, After-Sales-Dienstleistungen, Third-Party (3PL) und Fourth-Party-Logistics (4PL) sowie Werttransporte erzielen.



tracol immobilier s.a.

GROUPE GETRAL

Die **Tracol Immobilier S.A.**, Groupe Getral, steht Ihnen dank langjähriger Erfahrung und Know-how als Bauträger zur Verfügung.

Bei Ihrer Suche nach einer Immobilie zwecks Kauf oder Anmietung steht Ihnen unser professionelles Team mit Rat und Tat zur Seite.

Your partner for real estate investment in Luxembourg

Tracol Immobilier S.A.

Z.I. Rohlach
L-5280 SANDWEILER

T. (+352) 26 58 60 – 1
www.tracol-immo.lu

Die Schwierigkeit, den Logistikbereich auszubauen, besteht in Luxemburg darin, dass das Land relativ klein ist und Flächen rar. Entsprechend sind Grundstücks- und Mietpreise hier deutlich höher als in den Nachbarländern. Daher ist Luxemburg als Warenumserschlagpunkt wenig attraktiv und muss den Schwerpunkt auf Bereiche mit hoher Wertschöpfung legen.

Eine Maßnahme ist die Entwicklung einer Freihandelszone am Flughafen in Findel.

gischen Mehrwertsteuergesetzes 2011: So lange sich die Güter im Freeport befinden, wird weder Zoll noch Mehrwertsteuer fällig. Ebenso sind für den Kunden die Lagerungsgebühren sowie alle Dienstleistungen für die gelagerten Gegenstände mehrwertsteuerfrei.

Ein zweites großes Projekt ist die Umnutzung eines 52 Hektar großen ehemaligen Militärareals bei Bettembourg im Süden des Landes, rund zwölf Kilometer vom

Anders als auf der Rollenden Landstraße werden auf der Schienenautobahn nur die Lkw-Auflieger ohne Zugmaschine und Fahrer transportiert. Im südlichen Teil des Logistikparks Eurohub angesiedelt ist bereits Transalliance, andere Unternehmen sollen folgen.

Ein weiteres Ziel mit der Errichtung und dem Ausbau des Logistikparks Eurohub ist, die Verkehrsträgervernetzung zu beschleunigen, den logistischen Servicegrad



Der Flughafen Findel ist der fünftgrößte Frachtflughafen in Europa, Cargolux die größte europäische Nur-Frachtlinie.

Dieser Freeport, der sich an dem Vorbild der Freihandelszone in Genf orientiert, soll 2014 eröffnet werden und Möglichkeiten bieten, Kunstwerke und wertvolle Waren zu lagern, zu restaurieren oder weiter zu veredeln. Projektentwickler ist die Schweizer Gruppe Natural Le Coultre, die auf die Lagerung und den Transport von Kunstobjekten und anderen Wertgegenständen spezialisiert ist und auch den Freeport in Genf betreibt. Der Freeport in Findel soll über vier Etagen rund 20.000 Quadratmeter Lagermöglichkeiten für Wertgegenstände bieten. Voraussetzung für das rund EUR 30 Millionen umfassende Engagement der Schweizer war unter anderem eine Reform des luxembur-

Stadtzentrum Luxemburg entfernt. Hier entsteht das Logistikzentrum Eurohub. Der Standort bietet günstige Rahmenbedingungen für logistikintensive Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen: Das Areal hat über das nahe gelegene Autobahnkreuz Anschluss an die großen Autobahnen und liegt nur rund 20 Kilometer vom Flughafen entfernt. Ein multimodales Terminal steht direkt neben dem größten Rangierbahnhof des Landes und schließt den Logistikstandort an das Bahnnetz an. Von hier verkehrt unter anderem auch die mit rund 1.050 Kilometern längste Schienenautobahn Europas zwischen Luxemburg und Perpignan in Südfrankreich, kurz vor der Grenze nach Spanien.

innerhalb der Region zu steigern und die Wettbewerbsfähigkeit zu verbessern. Denn Bettembourg droht unmittelbare Konkurrenz durch die Errichtung eines neuen Logistikzentrums bei Thionville in Frankreich, nur 30 Kilometer entfernt. Ein weiterer Punkt, auf den Luxemburg großes Gewicht legt, ist eine bessere Vernetzung der verschiedenen Transportstandorte: Neben Bettembourg und Findel gehören dazu auch die Industriezone Contern und Mertert, ein Hafen an der Mosel. Während sich die Luftfrachtlogistik eher östlich der Hauptstadt in Findel und Contern konzentriert, liegt der Schwerpunkt von Bettembourg eher im Bereich der Schiffs- und Bahnfracht. | **Marianne Schulze**

NEW - MODERN - COMFORTABLE



THE EDELECK-OFFICE-BUILDING in Leudelange

- ◆ Modern and attractive new Office Space to let!
- ◆ 250 - 5.500 sqm
- ◆ Flexible partition as per your requirements!
- ◆ Direct access from the motorway A4, Exit 1 Leudelange
- ◆ Best conditions
- ◆ Available immediately
- ◆ HIGHLIGHTS: Fitness Center & Restaurant Rapide inhouse

JUST CONTACT US!

Marktinvest International S.A.
Annette Berweiler
57, rue Wiltheim, L-6962 Senningen Luxembourg
Tel: +(352) 26 78 96-0, Fax: +(352) 26 78 96-69
E-Mail: post@marktinvest.lu
www.marktinvest.lu



MARKTINVEST



INTERNATIONAL S.A.

WOHNUNGEN IN LUXEMBURG: HOHER BEDARF AUF LANGE SICHT



„Vivre sans voiture“ – ein autofreies Quartier mitten in Luxemburg

Bei Wohnungen in Luxemburg hat sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage immer weiter geöffnet. Als Folge sind die Mieten und Preise gestiegen. Und der Raum für Neuentwicklungen ist begrenzt. Dennoch wagt man, auch im Wohnungsbau neue Wege zu gehen.

Wer bei dem Internetportal www.atHome.lu nach einer Wohnung sucht, wird vor allem gebannt auf die Preise starren. Unter EUR 1.000 pro Monat findet man bestenfalls ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft in Luxemburg-Stadt oder ein kleines Apartment außerhalb. Für eine Drei-Zimmer-Wohnung darf man schon mindestens EUR 2.000 zahlen, je nach Lage und Ausstattung. Und bei Eigentumswohnungen liegt der Quadratmeterpreis in Neubauten selbst weit außerhalb der Hauptstadt kaum noch unter EUR 3.200, in den Vororten von Luxemburg bei 4.000 bis 5.000 Euro und in den bevorzugten Stadtlagen bei EUR 7.000 bis 8.000.

Das ist in gewisser Weise die Kehrseite des Luxemburger Erfolgsmodells. Gerade die Attraktivität des Landes und das dadurch hervorgerufene rasante Bevölke-

rungswachstums sind die Ursachen dafür, dass Wohnraum ein rares und entsprechend teures Gut geworden ist. Und ein Ende dieser Spirale nicht absehbar.

STATEC, das statistische Amt Luxemburgs, hat 2011 eine Studie zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2030 veröffentlicht. STATEC rechnet bis 2030 mit einem Bevölkerungsanstieg um 28 Prozent gegenüber 2010 auf knapp 650.000 Einwohner. Ausgangsbasis für diese Berechnungen ist das Bevölkerungswachstum in den Vergangenheit: Zwischen 1988 und 2008 stieg die Bevölkerung um gut 115.000 an, wobei sich der Anstieg in den letzten Jahren deutlich beschleunigt hat. Noch 2006 ging STATEC davon aus, dass die Bevölkerungszahl Luxemburgs erst 2020 eine halbe Million erreichen würde – tatsächlich wurde diese Grenze bereits 2010 überschritten.

Doch STATEC bleibt bei seinen Prognosen nicht beim reinen Bevölkerungswachstum stehen, sondern macht auch Angaben zu der daraus resultierenden Zahl der Haushalte und dem entsprechenden Bedarf an Wohneinheiten. Bei der allgemeinen Tendenz zu einer Verringerung der Haus-

haltsgrößen – lebten 2010 noch im Durchschnitt 2,48 Personen in einem Haushalt, so werden es bis 2030 nur noch durchschnittlich 2,23 Personen sein – wird die Zahl der Haushalte prozentual schneller steigen als die Bevölkerungszahl, nämlich um rund 40 Prozent auf gut 284.000. Das bedeutet, dass bis 2030 rund 129.000 Wohnungen gebaut werden müssen – im Durchschnitt pro Jahr 6.500 Einheiten. Darin eingerechnet ist bereits der notwendige Ersatz von 45.600 Wohneinheiten, die bis 2030 voraussichtlich obsolet geworden sind.

Eine Studie von atHome.lu basiert auf diesen Zahlen, geht aber noch darüber hinaus. Sie untersucht beispielsweise die Baugenehmigungen und Fertigstellungen zwischen 2001 und 2010: Beide Zahlen entsprechen sich in etwa und sind in zehn Jahren um rund 30 Prozent angestiegen. So wurden beispielsweise 2010 rund 4.190 Wohneinheiten fertiggestellt – ein Wert, der deutlich unter den notwendigen 6.500 Einheiten liegt.

Interessant ist der Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungspreisen, den atHome.lu herstellt: 1988 bis 2010 stieg die Bevölkerung Luxemburgs um 35 Prozent, die Preise für Einfamilienhäuser erhöhten sich zwischen 1988 und 1998 um 85 Prozent – das sind durchschnittlich 6,3 Prozent pro Jahr – und zwischen 1998 und 2008 um 145 Prozent oder um 10,3 Prozent pro Jahr. Im Herbst des vergangenen Jahres lag der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus in Luxemburg bei EUR 606.000, im eher ländlich geprägten Norden des Landes bei EUR 431.000, in Hauptstadtnähe bei EUR 782.000. Das sind nur Durchschnittspreise, denn schon jetzt kostet manches Einfamilienhaus in und rund um die Hauptstadt gut und gern EUR 1 Million.

Und je weiter sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage öffnet, desto früher wird der Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser die Grenze von EUR 1 Million überschreiten – atHome.lu rechnet irgendwann zwischen 2017 und 2020 damit.

Private Investoren können sich angesichts dieser Zahlen nur freuen, doch birgt diese Entwicklung auch sozialen Zündstoff. Insofern wird die Stadt Luxemburg selbst aktiv, um vor allem auch erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Um die Preise in Grenzen zu halten, wird der Grund und Boden in Erbpacht vergeben, ein Verfahren, das bei den hohen Grundstückspreisen im Großherzogtum die Kosten deutlich verringert.

Auf diesem Prinzip beruht auch eine – fast möchte man sagen: experimentelle – Stadt-

entwicklung auf dem Limpertsberg: Hier entsteht das Projekt „Vivre sans voiture“, ein komplett autofreies Quartier auf einem 0,7 Hektar umfassenden Gelände zwischen Rue Ermesinde und Rue Henri VII sowie Avenue Pasteur und Avenue de la Faiencerie. Das neue Quartier, das bis 2015 fertiggestellt sein soll, umfasst 56 Wohnungen, sechs Ladenflächen sowie einen sozialen und kulturellen Treffpunkt. Es sind weder Garagen noch Parkplätze vorgesehen, das Quartier soll komplett autofrei bleiben. Und wer wirklich mal ein Auto braucht, für den gibt es ein Car-Sharing-System, das mit dem Projekt verbunden ist.

Für „Vivre sans voiture“ wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben, den das Konzept von Tracol Immobilier SA Groupe Getral und die Architektin Tatiana Fabeck ge-

wonnen hat. Ziel dieses Quartiers ist es nicht nur, Wohnraum zu schaffen, sondern auch die Lebensqualität im Stadtteil Limpertsberg zu erhöhen. Für das Experiment eines autofreien Quartiers ist der Standort ideal: Er liegt 15 Gehminuten von der Ville-Haute entfernt und ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Stadtteil selbst ist ein gemischtes Gebiet mit vielen Geschäften, Restaurants und Cafés, es gibt im Umfeld zahlreiche Schulen, Parks sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Das Experiment scheint zu funktionieren, denn „obwohl das Projekt noch nicht in der Vermarktung ist, haben sich bereits 300 Interessenten für eine Wohnung in dem autofreien Quartier gemeldet“, bestätigt Marco Sgreccia, Geschäftsführer von Tracol Immobilier Groupe Getral. | **Christiane Leuschner**

WAGNER

BUILDING SYSTEMS



Alternativ Energy



Sanitary



Heating

your partner for technical building solutions

contact@w-b-s.lu

www.w-b-s.lu

WAGNER
GROUPE LUXEMBOURG



NEUES LEBEN AUF ALTEN BRACHEN

Gerade ein flächenmäßig kleines Land muss mit der Ressource Grund und Boden sehr sparsam umgehen. Daher bieten Brachen eine wertvolle Flächenreserve. Wie man aus einer großen Brache ein neues Stadtquartier entstehen lassen kann, zeigt sich seit einigen Jahren in Belval im Süden des Großherzogtums Luxemburg.

Rund 20 Kilometer südwestlich der luxemburgischen Hauptstadt auf dem Gebiet der Stadt Esch-sur-Alzette und der Gemeinde Sanem liegt Belval, das größte Stadtentwicklungsprojekt des Großherzogtums. Esch-sur-Alzette war einst Zentrum der Eisen- und Stahlindustrie in Luxemburg. ARBED (heute ArcelorMittal) betrieb hier bis 1996 Minen und Hüttenwerke. Danach fielen rund 120 Hektar Industriegelände allein in Belval brach und werden seit der Jahrtausendwende umgenutzt und neu entwickelt. Federführend ist dabei die Entwicklungsgesellschaft Agora, an der der Staat Luxemburg und ArcelorMittal beteiligt sind.

Das Areal in Belval ist rund zwei Kilometer lang und bis zu 800 Meter breit. Der Masterplan für die Entwicklung des Geländes stammt von dem niederländischen Architekturbüro Jo Coenen, wurde aber immer wieder modifiziert und den sich wandelnden Erfordernissen angepasst. Ziel ist es, in Belval ein integriertes Stadtquartier zu entwickeln, in dem bis zu 25.000 Menschen arbeiten und 7.000 Menschen leben sollen. Rund 69 Hektar Fläche sollen mit einer Millionen Quadratmetern überbaut werden, die verbleibenden Flächen sind nicht nur für Straßen und Plätze, sondern auch für Parks und Grünflächen vorgesehen. Und Belval soll zum Symbol für die Wissensgesellschaft werden – Wissenschaft, Forschung und Innovation sollen hier an die Stelle der Industriearbeit treten.



Grünflächen statt Abraumhalden: Die Hälfte des Areals von Belval bleibt unbebaut.

Schon heute hat Belval erste Konturen und ist Leben in die einstige Brache eingezogen. Als erstes Gebäude auf dem Konversionsgelände wurde 2005 die Rockhal eingeweiht, eine Veranstaltungshalle mit 6.500 Plätzen sowie in einem kleineren Saal mit nochmals 1.200 Plätzen, in der Rock- und Popkonzerte stattfinden. Was in dieser Branche international Rang und Namen hat, ist hier inzwischen aufgetreten.

Daran schließt sich Belvalplaza an, ein rund 36.000 Quadratmeter großes Shopping Center, das neben rund 40 Ladengeschäften und sieben Restaurants, Cafés und Bars auch ein Multiplex-Kino mit sieben Sälen sowie ein Fitness-Center beherbergt. Im Umkreis entstanden aber auch rund 90 Wohnungen, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie ein Ibis Hotel, das 2011 eröffnet hat.

Vom Shopping Center aus kommt man zu dem neuen Bahnhof Belval-Universität,

2010 offiziell eröffnet. Er soll bis 2020 täglich 32.000 Reisende bewältigen und dann der zweitgrößte Bahnhof des Landes sein. Schon jetzt gibt es eine Direktverbindung Thionville – Belval – Longwy, wobei ein TER Métrolor mit 340 Plätzen viermal täglich hin- und zurückfährt. Damit wird insbesondere der Zugang für Grenzgänger aus Lothringen zu ihren Arbeitsplätzen in Belval verbessert.

Am anderen Ende der Hochofenterrasse – die beiden Hochöfen sollen als Industriedenkmal bestehen bleiben – steht seit 2006 der rote Gebäudekomplex der BIL Banque Internationale à Luxembourg. Der 17-geschossige Turm, der eine Art „Landmark“ geworden ist, beherbergt heute hauptsächlich RBC Investor Services. Der Bereich zwischen den beiden Kristallisationskernen Plaza und BIL-Gebäude, das 27,6 Hektar umfassende ehemalige Hochofengelände, ist das lebendige Zentrum von Belval. Es hat sich inzwischen mit knapp 250 Wohnungen und rund

61.000 Quadratmetern gewerblicher Flächen weitgehend „gefüllt“.

Belval soll vor allem eine „Cité des Sciences“, eine Stadt der Wissenschaften werden, in der im Endausbau rund 7.000 Studierende sowie 3.000 Lehrkräfte und Forscher arbeiten. Etwa EUR 600 Millionen investiert Luxemburg in der ersten Bau-phase in die rund 20 Neubauten auf dem Gebiet der nordöstlichen Hochofenterrasse, um hier neben der Universität auch außeruniversitäre Forschungszentren und Start-up-Unternehmen anzusiedeln. Die erst 2003 gegründete Universität von Luxemburg verteilt sich derzeit noch über das gesamte Luxemburger Stadtgebiet. Ab 2014 soll sie komplett in Belval ihren Standort haben. Lediglich die Fakultät für Rechts-, Wirtschafts- und Finanzwissenschaften wird partiell in der Hauptstadt verbleiben. 2011 bezog das „Luxembourg Centre for Systems Biomedicine“ als erste Universitäreinrichtung ihr neues Gebäude, im gleichen Jahr kam auch das „Centre d'Études de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-Economiques CEPS /Instead“ nach Belval.

In unmittelbarer Nachbarschaft, in den umgestalteten ehemaligen Umkleideräumen der Stahlarbeiter, ist seit Mitte dieses Jahres der „Technoport“ angesiedelt, ein Inkubator für Start-up-Unternehmen im Bereich neuer Technologien. Rund 90 Menschen finden hier Raum zum Arbeiten.

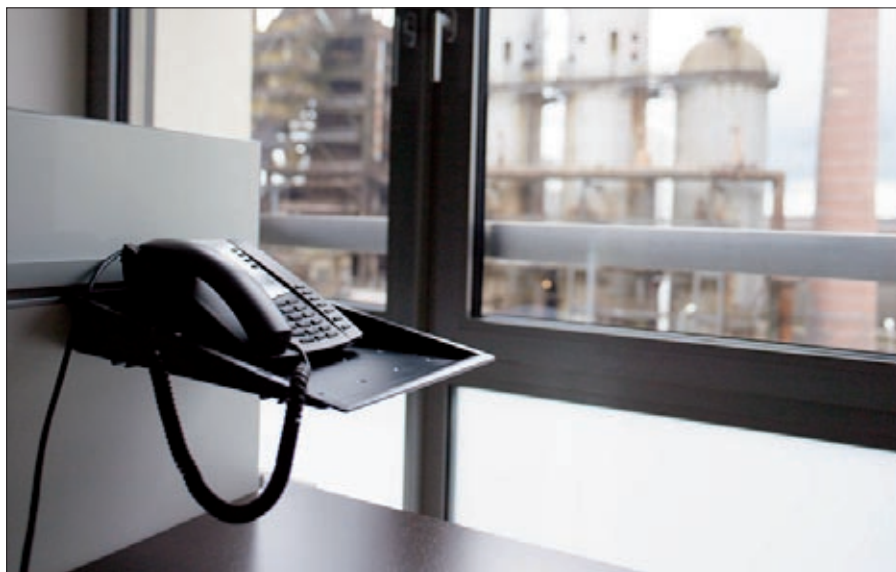
Ebenfalls nach Belval umgezogen sind inzwischen ITM (L'Inspection du Travail et des Mines), das Arbeitsamt sowie das Umwelt- und Wasserwirtschaftsamt – und damit weitere 500 Menschen, die jetzt in Belval arbeiten.

In Belval-Nord sind auch die ersten Residenzen mit 98 Wohneinheiten fertiggestellt. Insgesamt sollen hier, eingebettet in viel Grün, knapp 600 Wohneinheiten entstehen.

Ab 2015 wird auch Belval-Süd familienfreundliche Wohnungen und Einfamilien-

häuser bieten. Von hier sind es nur ein paar Schritte bis zum „Lycée Bel-val“, einer Oberschule, die eingebettet im neuen Parc Belval liegt. Dieser 19 Hektar umfassende Park zieht sich als grünes Trenn-

de hindurch nach Frankreich führt, zu- mindest provisorisch geöffnet werden. Dieser Tunnel wird das Luxemburger Straßennetz ab der Autobahn A4/E25 in Esch/Raemerich mit dem französischen



Belval ist auch ein Symbol für den Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft.

band mitten durch Belval und bietet neben Rad- und Fußwegen auch Fußballplätze und Basketballfelder.

Wenn die Universität nach Belval umgezogen ist, soll auch der 735 Meter lange Tunnel, der unter dem BIL-Gebäu-

Straßennetz in Richtung Micheville und mit der A30/E411 verbinden. Ziel dieser Verbindung ist es, französischen Berufspendlern eine Strecke zu bieten, auf der sie die Hauptstadt Luxemburgs und deren Vororte auf schnellstem Weg erreichen können. | **Marianne Schulze**

impressum

Redaktion: Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze

Layout: Silvia Bönisch, www.boenisch.co.at

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Buchmühlenstr. 21, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80

F: +49 22 02 989 10 81

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: Müller/pixelio.de (S. 1), Union Investment Real Estate (S. 3), IVG (S. 4), FomaA/fotolia.de (S. 8 oben, links), jorisco/fotolia.de (S. 8 oben, rechts), SIP Service Information et press (S. 8, unten), danimages/fotolia.de (S. 10), University of Luxembourg - Michel Brumat (S. 11), Pylos (S. 13), Peter von Bechen/pixelio.de (S. 14 links), ICTO (S. 14 links), Erich Westendorf/pixelio.de (S. 15), Scanrail/fotolia.de (S. 17), Cargolux (S. 19 links), Administration de la Navigation Aérienne ANA (S. 19 rechts), Tracol immobilier (S. 21), Agora (S. 23, S. 24)