



Festung Luxemburg:
In der Finanzkrise erwiesen sich die im Großherzogtum angesiedelten europäischen Institutionen als wesentliche Stütze für den heimischen Immobilienmarkt. Das Land ist klein. Doch die Überschaubarkeit des Marktes sehen manche Akteure durchaus als Vorteil an.

Foto dpa

Besinnen auf bekannte Stärken

Die Finanzkrise ist an Luxemburg nicht spurlos vorübergegangen. Weiterhin prägt aber Solidität das Bild auf dem Immobilienmarkt. Das Großprojekt Areal Belval bei Esch kommt zügig voran.

Von **Andreas Schiller**

LUXEMBURG, 7. Juni. Wenn vom Großherzogtum Luxemburg die Rede ist, denken viele Akteure in der Immobilienwirtschaft sofort an Gesellschaftsformen wie FCP und Sicav. Doch das kleine Land mit seinen gut 500 000 Einwohnern ist weit mehr als nur ein Synonym für gesellschaftsrechtliche Konstruktionen. Die Dimensionen des Immobilienmarktes sind zwar überschaubar: Im vergangenen Jahr 2011 betrug der Bestand an Büroflächen laut CBRE rund 3,5 Millionen Quadratmeter, rund 175 000 Quadratmeter Bürofläche wurden neu vermietet. Dennoch lohnt sich ein Blick auf diesen Markt. Die Leerstandsrate sinkt und liegt aktuell zwischen 6 und 7 Prozent. Die Spitzenmiete für hervorragende Immobilien ist in sehr guten Lagen mittlerweile auf 40 Euro pro Quadratmeter im Monat geklettert, während die Durchschnittsmiete rund 25 Euro beträgt. Die Anfangsrendite bei Investitionen liegt um die 6 Prozent.

Nachfrager und Nutzer von Büroflächen sind in erster Linie Banken und andere Finanzinstitutionen, die öffentliche Hand inklusive der EU-Institutionen sowie Versicherer, Anwaltskanzleien und internationale Beratungsunternehmen. „Luxemburg ist ein Magnet für viele internationale Unternehmen, vor allem Initiatoren von Investmentfonds“, sagt Ralf Berweiler, Managing Partner von Marktinvest International in Luxemburg. „Rund 50 000 Menschen sind unmittelbar im Finanzsektor oder bei finanznahen Dienstleistern tätig.“

Die Positionierung als Finanzplatz und Verwaltungssitz der Europäischen Union wird vor allem auf dem Plateau Kirchberg mit seinen zahlreichen Bürogebäuden sichtbar. Weitere Standorte außerhalb der klassischen Zentren Innenstadt und Bahnhofsviertel sind die Umgebung des Flughafens, das Quartier Capellen und der Stadtteil Gasperich. Fährt man aus der Innenstadt über die Route d'Esch nach Süden, erreicht man in nur wenigen Fahrminuten den vergleichsweise jungen Bürostandort Cloche d'Or.

Dort befindet sich unter anderem der Bürokomplex Drosbach, den der deutsche Fondsinvestor Hannover Leasing 2007 vom Luxemburger Immobilienunternehmen Group Wagner für einen ge-

schlossenen Immobilienfonds erwarb. Der Abschluss sorgte seinerzeit für Aufsehen: Mit einem Investitionsvolumen von 457 Millionen Euro war es die größte Immobilientransaktion, die jemals in Luxemburg verzeichnet wurde. „Luxemburg ist Sitz mehrerer europäischer Institutionen und ein bedeutendes Zentrum der internationalen Finanzwirtschaft; deshalb zählt es zu den wichtigen Büromärkten in Europa“, sagt Hannover-Leasing-Geschäftsführer Hubert Spechtenhauser. Hauptmieter in dem rund 62 000 Quadratmeter Bürofläche umfassenden Gebäude sind die Europäische Union und der Stahlkonzern Arcelor-Mittal.

Fährt man auf der Route d'Esch weiter in Richtung Süden, ist die gleichnamige Stadt schnell erreicht. Dort entsteht auf dem rund 120 Hektar großen Gelände eines ehemaligen Stahlwerkes, koordiniert vom Projektentwickler Agora, seit 2003 ein komplett neuer Stadtteil. Herzstück des Areal Belval ist die erst 2003 gegründete und bislang über die Hauptstadt ver-

„Luxemburg ist Sitz mehrerer europäischer Institutionen und ein bedeutendes Zentrum der internationalen Finanzwirtschaft; deshalb zählt es zu den wichtigen Büromärkten in Europa.“

Hubert Spechtenhauser, Geschäftsführer Hannover Leasing

teilte Universität Luxemburg. Die Fertigstellung der ersten Gebäude für insgesamt 7000 Studenten und 3000 Mitarbeiter ist für 2013 geplant. Rund herum haben sich schon internationale Forschungsinstitute angesiedelt. Zudem entstand ein sogenanntes Start-Up Center für Existenzgründer. Die Royal Bank of Canada RBC, die vormalige Dexia Bank, ist mit einem großen Bürokomplex präsent, der auf knapp 60 000 Quadratmetern Fläche rund 2000 Arbeitsplätze umfasst. Darüber hinaus sind schon zwei Konzerthallen, ein sieben Säle umfassendes Multiplexkino sowie die „Belval Plaza“ als Einkaufs- und Gastronomiezentrum fertiggestellt. Ein Hotel und weitere Bürogebäude befinden sich im Bau.

Die vorgesehene gemischte Nutzung in Belval umfasst auch begrünte Freiflächen und Wohngebäude. Tracol Immobilien – Groupe Getral gehört dabei zu den Immobilienunternehmen, die auf den Wohnbau setzen. Mehr als 20 Wohnprojekte hat Tracol Immobilien – Groupe Getral in

Luxemburg schon abgeschlossen, im Bau beziehungsweise in Vorbereitung befinden sich derzeit zwölf weitere. „Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum ist in Luxemburg nach wie vor groß, denn trotz der Rückschläge durch die Krise gilt Eigentum hier immer noch als beliebteste und anzustrebende Wohnform“, erklärt Direktor Marco Sgreccia.

Vom Luxemburger Markt überzeugt ist auch Felix Eischen, gewissermaßen schon von Mandats wegen. Seit 2009 ist der ehemalige RTL-Moderator Abgeordneter und wirtschaftspolitischer Sprecher der Christlich Sozialen Volkspartei CVS im Luxemburger Parlament sowie Vizepräsident der Kommission für Wirtschaft in der Abgeordnetenversammlung. Gleichwohl weiß er auch um die Schwierigkeiten: „Unternehmenswillige dürfen nicht ausgebremst werden. Innovativgeist und Selbstständigkeit müssten stärker gefördert werden. Diese Mentalität ist uns irgendwie verlorengegangen, als das Land Jahr um Jahr von üppigen Mehreinnahmen profitierte.“

Damit legt er den Finger in eine Wunde, die auch statistisch sichtbar ist. Zwar zeichnet sich Luxemburg durch ein im Vergleich zum Euro-Raum-Durchschnitt nach wie vor höheres Wirtschaftswachstum aus – im vergangenen Jahr stieg das Bruttoinlandsprodukt um knapp 2 Prozent, für dieses Jahr wird mit einem bis 2 Prozent kalkuliert –, aber mittlerweile auch durch eine hohe Verschuldung und steigende Arbeitslosigkeit. Eine „Insel der Seligen“ ist das Großherzogtum somit längst nicht mehr. Die Entscheidungsträger wissen: Damit das Luxemburger Motto – „Wir wollen bleiben, wie wir sind“ – auch in Zukunft gelten kann, sind ständige Veränderungen notwendig.

Hannover-Leasing-Geschäftsführer Spechtenhauser zeigt sich optimistisch. „Wegen der großen Bedeutung des Finanzsektors war dieser Standort zwar von den Auswirkungen der Finanzkrise betroffen; wir gehen aber davon aus, dass sich der Luxemburger Büromarkt in den kommenden Jahren wieder deutlich erholen wird“, sagt er. Einige Fakten geben ihm recht. Von den rund 75 000 Quadratmetern Bürofläche, die in diesem Jahr fertiggestellt werden sollen, sei schon mehr als die Hälfte vorvermietet oder verkauft, von den für 2013 erwarteten rund 100 000 Quadratmetern sogar schon 80 Prozent, berichtet Berweiler von Marktinvest International. Aloyse Wagner, Generaldirektor der Group Wagner, fügt hinzu: „Die Überschaubarkeit des Marktes und die Anzahl der Marktakteure bieten Solidität, also keine große Volatilität.“ Opportunistische Investoren mögen dies als Nachteil empfinden. Für konservative Anleger mit hohem Sicherheitsbedürfnis jedoch scheint Luxemburg ein attraktiver Platz zu sein.

Leben an Hamburgs bester Adresse

Exklusives Wohnen am Harvestehuder Weg 36 inmitten einer weitläufigen Parklandschaft direkt an der Außenalster



H36

Tel. +49 40 1800 43 611
contact@peachestates.com
www.harvestehuderweg36.de

PEACH
PROPERTY GROUP

Bezugsbereit 2013

Suche nach Alternativen wegen mangelnden Angebots

Trendbarometer von Ernst & Young: Versicherer ziehen die Handbremse etwas an

sfu. FRANKFURT, 7. Juni. Die deutschen Versicherer wollen beim Ausbau ihres Immobilienportfolios behutsamer vorgehen. Das legen die Ergebnisse des Trendbarometers Immobilienanlagen der Assekuranz von Ernst & Young Real Estate nahe, die in dieser Woche veröffentlicht wurden. Danach planen die 25 befragten Versicherer in diesem Jahr Immobilieninvestitionen mit einem Volumen von durchschnittlich 284 Millionen Euro. Im vergangenen Jahr waren noch 100 Millionen Euro mehr in Aussicht gestellt worden. Rückblickend hätten manche Versicherer aber festgestellt, dass sie ihre Investitionsziele wegen eines mangelnden

Objektangebots nicht erreichen konnten, sagte Dietmar Fischer, Partner der Beratungsgesellschaft, bei der Vorstellung der Studie. „Vor diesem Eindruck haben viele Unternehmen bei der Voraussage für 2012 die Handbremse etwas angezogen.“

In der Vorgehensweise dominiert weiterhin die Direktinvestition mit einem geplanten durchschnittlichen Volumen von 172 Millionen Euro (60 Prozent), auch wenn manche Gesellschaften Neuanlagen inzwischen nur noch indirekt über Fonds vornehmen. Unter den Nutzungsarten wird weiterhin das Einzelhandelsge-

ment bevorzugt, in dem fast alle der im Rahmen des Trendbarometers Befragten Zukäufe planen. Künftig sei aber angesichts der steigenden Preise für sichere Core-Objekte verstärkt mit Ausweichmanövern in alternative Immobilieninvestitionen zu rechnen, stellt Ernst & Young Real Estate fest. So setzen Versicherer zunehmend auf die Finanzierung von Immobilien statt auf den direkten oder indirekten Erwerb von Objekten. Auch kleine und mittelgroße Gesellschaften hätten dabei die Möglichkeit, sich über entsprechende Fonds in diesem Geschäft zu engagieren.

Immobilien Allgemein

Anlageobjekte

Modernes Geschäfts- u. Wohnhaus in Rüsselsheim. Bj. 2001, 22 Büro- und Ladeneinheiten, 12 Wohneinheiten, insg. 5.678 m² Wfl./Nutzfl., 4.826 m² Grundst.-Fl., JfE € 691.000,-, KP € 10.050.000,-, direkt vom Eigentümer, Ansprechpartner Herr Diwisch, Tel.: 06142/695804

FMC – Berlin 12,8fach - 7,8%
Miete p.a. €1378 / BJ 11 / 4 Mieter/ MV 10 J.
info@immofinanz-es.de

Troisdorf, ideale Kapitalanlage
Wohn- und Geschäftshaus, Bj. 97, Wfl. 941 m², Gewerbefl. 736 m², Grdst. 875 m², Gas-HZ, KP 1,29 Mio. € + 3,57 % Court. Pult Immobilien 02433/4 589931 www.pult-immobilien.de

Köln-Zentrum: MFH, ca. 6.100 m², wurde aufwändig saniert, KP: 7,5 Mio. €, TroBonn. 01 77 73 14 85 66

Solide Kapitalanlage in Bonn: MFH mit 8 Whg, GrSt. 832 m², Wohn-u.Nfl. 505 m², JNKM 47,2 T€, KP 775.000 €, Rendite 6,4 % court.frei vom Eigentümer: trx@webeler.eu

Renditeobjekt – provisionsfrei

Hansstadt-Salzwedel: Bürohaus mit 6,45% Rendite mit einer Mietfläche von 1.691,95 m² und 26 PKW Stellplätzen. Vermietet auf 2 x 5 Jahre. Miete p.a. 225.000,- € netto KP 3,5 Mio. €

Waldemar Paulus GbR
E-Mail: kontakt@pp-hanau.de - Tel. 061 81/93030

Hohe Mietrenditen in Sachsen!
Lage---Kaufpreis---Rendite
Freiburg---920 T€---11,0 %
Dresden---900 T€---7,1 %
Dresden---550 T€---6,3 %
Heidenau---415 T€---9,1 %
Dresden---339 T€---8,4 %
Heidenau---195 T€---11,1 %
Dresden---1.700 T€---5,8 %
Dresden---1.450 T€---6,8 %
Dresden---995 T€---7,7 %

Bitte fragen Sie uns.
Alle Angebote zzgl. Provision.
DIMAG mbH & Co. KG
0351 / 312094-0
info@dimag-dresden.de

FÜR SCHNELLENTSCHLOSSENE!

FERTIG PROJEKTIERTE SOLARANLAGEN

- Einspeisevergütung größtenteils aus 2011
- Größe von 50 kWp bis 1.700 kWp
- Zwischenverkauf vorbehalten!
- Keine Exklusivität oder Reservierung möglich!

www.sunconcept.net/rendite

Attr. Cityl. Gießen, 1B-F-Zone
Bestand auf 349 m² mit sicherer Rendite 25T€ p.a., Grdst. lukrativ f. Bauvorhaben im Stadtkern 578 T€, 3% Ct. Zuschritten erbeten unter 27046737 · F.A.Z. · 60267 Ffm.

Pflegeheimgruppe, klein aber sehr fein, in Bayern seit 1990 etabliert. Immobilien im Paket - auch einzeln - aus Altersgründen zu verkaufen: 24,5 Mio Euro Gesamtkaufpreis. Mobil Rufnummer 0151 22 33 25 23 Herr Noack; oder in@smnb.de

Photovoltaikanlage neu, Freifläche in DE. Inkl. Finanzierung, KP 2,6 Mio. Nötiges EK ab 520 Tsd. Rendite ca. 9% vor Steuern. christianriemann@gmx.de

RENDITEOBJEKT 6%
im Rhein Main Gebiet, besondere Immobilie, gewerbliche Nutzung, langfristige Mietverträge, Miet-sicherungsklausel KP € 799.000,-, von Privat Zuschritten erbeten unter 27045853 · F.A.Z. · 60267 Ffm.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Investorenobjekt in Freiburg
• zentrale Lage
• drei Mehrfamilienhäuser
• großes Grundstück mit Entwicklungspotenzial

79115 Freiburg
Uffhauser Straße 38-48
Grundstücksgröße: ca. 9.400 m² • Wohnfläche: ca. 3.600 m²

Exposé unter www.bundesimmobilien.de oder bei der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Freiburg • Bismarckallee 18-20 • 79098 Freiburg
Telefon 0761 5924-310 Christian Baumann