

IMMO-STANDORT LUXEMBURG KLEINES LAND BAUT AUF

Mehr als nur ein Steuerparadies

In Esch-sur-Alzette, der zweitgrößten Stadt Luxemburgs, entsteht ein neuer Stadtteil. Auf dem Gelände eines ehemaligen Stahlwerks wird momentan neben Büros auch das Universitätsgebäude errichtet. Es ist das größte zusammenhängende Bauprojekt der Landesgeschichte.

Andreas Schiller

Bei Luxemburg denken viele in der Immobilienwirtschaft sofort an Gesellschaftsformen wie SICAF, SICAR und SICAV. Letzteres ist beispielsweise die Abkürzung des französischen Begriffes „société d'investissement à capital variable“ und bezeichnet eine nach luxemburgischem Recht gegründete Kapitalanlagegesellschaft mit variablem Grundkapital. Gegenüber anderen EU-Ländern sind damit erhebliche steuerliche Vorteile verbunden.

Doch das mit gut 2500 Quadratkilometern flächenmäßig zweitkleinste Land der Europäischen Union ist mehr als nur ein Synonym für entsprechende Konstruktionen. Den Standort Luxemburg gibt es, genau genommen, sogar doppelt: Zum einen das Großherzogtum Luxemburg mit knapp 512.000 Einwohnern, zum ande-

ren dessen Hauptstadt Luxemburg. Dort leben auf rund 50 Quadratkilometern Fläche knapp 100.000 Menschen. Gegenüber seinen drei Nachbarn Belgien, Deutschland und Frankreich, aus denen tagtäglich rund 155.000 „Grenzgänger“ zusätzlich ein- und auspendeln, fällt das Großherzogtum damit eher klein aus.

Jeder kennt jeden

Entsprechend überschaubar sind auch die Dimensionen des Immobilienmarktes: Im Jahr 2011 betrug der Bestand an Büroflächen laut CBRE rund 3,5 Millionen Quadratmeter und wurden rund 175.000 Quadratmeter Bürofläche neu vermietet. Dennoch lohnt sich ein Blick auf diesen Markt: Die Anfangsrendite liegt kontinuierlich bei rund sechs Prozent oder sogar darüber.

Ein auffallendes Charakteristikum des Landes ist, dass in wich-



Blick auf einen Teil von Belval – einen neuen Stadtteil in der zweitgrößten Stadt Luxemburgs: In die größte Projektentwicklung Luxemburgs wurde ein alter Hochofen integriert. Foto: Agora

tigen Positionen jeder jeden kennt – und dass es erprobte Überlebensstrategien gibt: Zu Letzteren gehört ein Geschick, das „kleine“ Luxemburg für „große“ Trends zu öffnen. Letzteres umfasst seit mitt-

lerweile einigen Jahrzehnten die nahezu schon exzessiv zu nennende Positionierung als Finanz- und Fondsplatz sowie als Verwaltungssitz der Europäischen Union. Doch die Musik für Ent-

wickler und Investoren spielt derzeit – nur wenige Kilometer von Luxemburg entfernt – in Esch-sur-Alzette. Denn in der zweitgrößten Stadt Luxemburgs befindet sich das Areal Belval. Auf dem rund 120 Hektar großen Gelände eines ehemaligen Stahlwerks entsteht ein komplett neuer Stadtteil. Es ist das größte Baufeld, das es als zusammenhängendes Projekt in Luxemburg jemals gegeben hat.

Fertigstellung ab 2013

Im Mittelpunkt steht die erst 2003 gegründete und bislang über die Hauptstadt verteilte Universität Luxemburgs. Die Fertigstellung der ersten Gebäude für insgesamt 7000 Studenten und 3000 Mitarbeiter ist für das Jahr 2013 geplant. Rundherum haben sich schon internationale Forschungsinstitute angesiedelt, zudem entstand ein sogenanntes „Start-up Center“ für Existenzgründer.

Auch die Royal Bank of Canada RBC, die vormalige Dexia Bank, ist in Belval bereits mit einem großen Bürokomplex präsent, der auf knapp 60.000 Quadratmetern Fläche rund 2000 Arbeitsplätze umfasst. Mittlerweile sind ein futuristisch anmutender Bahnhof, zwei Konzerthallen, ein sieben Säle umfassendes Multiplexkino sowie die „Belval Plaza“ als Einkaufs- und Gastrozentrum fertiggestellt. Hotels, verschiedenste Wohnbauten und weitere Bürogebäude befinden sich im Bau.

„Kurze Wege durch kleine Größe“

Immobilien dienstleister Ralf Berweiler erklärt Andreas Schiller, warum sich ein Investment in den Standort Luxemburg auszahlt. Die geringe Leerstandsrate ist dabei nur ein Faktor.



STANDARD: Was ist in Luxemburg anders als in Österreich oder Deutschland?

Berweiler: Der wichtigste Unterschied ist ganz klar die Größe. Mit einer Fläche von gut 2500 Quadratkilometern und rund 500.000 Einwohnern ist Luxemburg eben klein. Doch das hat auch seine Vorteile: Kleine Größe bedeutet kurze Wege.

STANDARD: Üblicherweise denkt man bei Luxemburg an Finanzplatz und EU-Standort. Wie wichtig sind diese Faktoren, und was gibt es noch?

Berweiler: Ganz klar, Finanzplatz und EU-Standort sind wichtige Faktoren. Luxemburg ist Europas

größter Fondsplatz und nach den USA der zweitgrößte der Welt. Auch in Zukunft wird dieser Markt extrem wichtig bleiben. Je nachdem, wie die EU-Direktive zum Alternative Investment Fund Management AIFM in welchen Ländern in nationales Recht umgesetzt wird, wird er sogar noch mehr als üblich wachsen. Auch die EU ist wichtig. Mit dem Europäischen Gerichtshof und der Europäischen Investitionsbank EIB sind hier zwei wichtige Säulen der Union angesiedelt. Beide haben allein auf dem Plateau Kirchberg über 100.000 Quadratmeter Fläche belegt. Ein neuer Faktor ist die Biotech-Forschung. Bei der Erweiterung der Universi-

tät Luxemburg in Esch-Belval wird stark auf dieses Thema gesetzt.

STANDARD: Von der Größe her ist Luxemburg ein überschaubarer Immobilienmarkt. Warum lohnt sich dennoch ein Investment?

Berweiler: Da möchte ich die geringe Leerstandsquote im Büroereich nennen. Es ist eine der geringsten in der gesamten Europäischen Union. Die Flächennachfrage kommt sowohl von der EU selbst als auch von EU-nahen Dienstleistern. Hinzu kommt wieder das Thema Fonds- und Finanzplatz. Zum Beispiel wächst die Nachfrage von Anwälten und Wirtschaftsprüfern seit Jahren kontinuierlich.

STANDARD: Und wo lohnt es sich für ein Investment hinzuschauen?

Berweiler: Zuallererst selbstverständlich auf Büroimmobilien, aber auch auf das Segment Wohnen. Luxemburg verzeichnet

einen Zuzug von rund 5000 Menschen pro Jahr. Im Verhältnis zur Größe des Landes ist das sehr, sehr viel. Zudem haben wir pro Tag rund 150.000 Einpendler aus Belgien, Deutschland und Frankreich. Da wird auch nicht mehr jeder jeden Tag pendeln wollen und sollen.

STANDARD: In welche Richtung entwickelt sich Luxemburg in nächster Zeit?

Berweiler: Mit dem Ausbau der Universität in Esch-Belval geht es ganz klar um Forschung und Lehre. Luxemburg wird ganz sicher wichtiger Fondsplatz in Europa und EU-Standort bleiben, aber Bildung und Forschung kommen jetzt verstärkt hinzu. Das zusammen sind wichtige Faktoren für die nächsten Jahre.

RALF BERWEILER ist Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter von Marktinvest International S. A. in Senningen in Luxemburg. Foto: Marktinvest

STANDARD EXKLUSIV

haus an der wien



1. Reihe fußfrei

Wenn Sie Ihr Unternehmen nach vorne bringen wollen, sollten Sie sich keinen Platz in der Mitte suchen – sondern in der ersten Reihe. Das „haus an der wien“ bietet Ihnen **modernste, individuell planbare Büroflächen** mit **exzellenter Ausstattung** in direkter Nachbarschaft zum Stadtpark und den meisten wichtigen Ämtern und Ministerien. Und all das im Zentrum von Wien. www.hausanderwien.at



HAUS AN DER WIEN

Vordere Zollamtsstraße 13
1030 Wien

VERMIETUNG

Tel.: 0800 / 82 83 82
office@hausanderwien.at

SIGNA
HOLDING