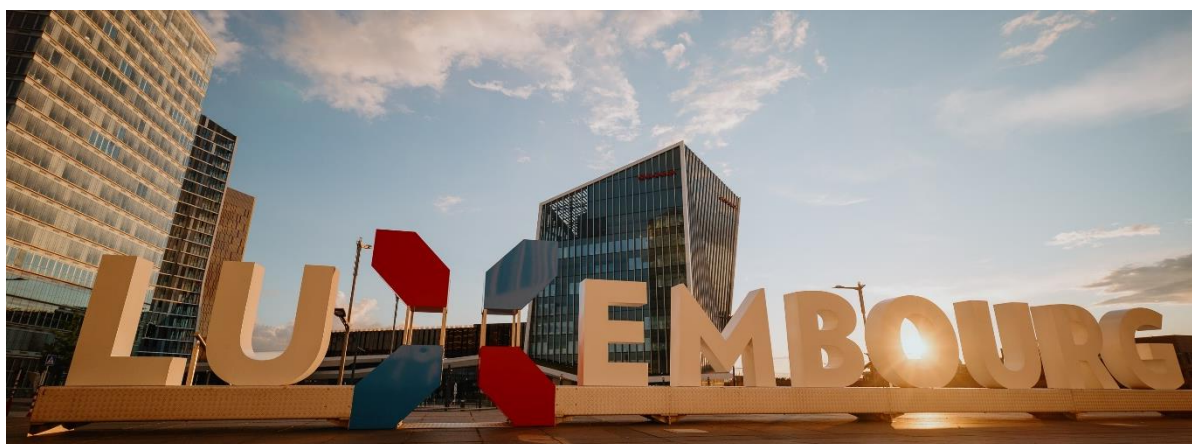


# Luxemburg – Wachstum in alle Richtungen

## Städteanalyse: Wo entstehen neue Potentiale durch Stadt- und Infrastrukturentwicklung?



Mai 2021

Luxemburg wächst und wächst und wächst: Die Anzahl der Bürobeschäftigten ist in den letzten zehn Jahren um 43 % angestiegen. Eine deutliche Beschleunigung des Wachstums gibt es seit 2016 als Großbritannien den Brexit beschlossen hat und Luxemburg davon profitierte. Etwa 70 Unternehmen aus den Bereichen Private Banking, Investmentfonds und Versicherungen haben sich seitdem in Luxemburg niedergelassen und unterstreichen damit die Bedeutung als Finanzplatz. Daneben ist Luxemburg mit über 10.000 Beschäftigten einer der drei institutionellen Sitze der Europäischen Union, der in naher Zukunft als Sitz neuer EU-Institutionen weiter wachsen wird. Diese Entwicklungen sollten spürbare Auswirkungen auf den Büromarkt haben, der im Vergleich der Top 20 Standorte noch deutlich an Bedeutung gewinnen kann (siehe Tabelle unten). Zudem wächst Luxemburgs Einwohnerzahl seit Jahren rasant und soll laut Prognosen von Eurostat bis 2035 eine weitere Zunahme von 15 % verzeichnen. Das Wachstum stellt Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur, die deshalb in den nächsten Jahren stark ausgebaut werden soll.

### Marktkennziffern Luxemburg

	Aktuelle Kennziffern	Rang von 20*
Einwohner	125 Tsd.	● ● ● ● ● 20
BIP pro Kopf	98.600 EUR	1 ● ● ● ● ●
Länge der U-Bahnstrecke	7,6 km (Tram)	● ● ● ● ● 20
Pendelzeit von Zuhause zur Arbeit	32 Minuten	● 8 ● ● ● ●
Büroflächenbestand	3,4 Mio. m <sup>2</sup>	● ● ● ● ● 19
Anzahl Bürobeschäftigte	183.900	● ● ● ● ● 19
Büroleerstand (Leerstandsrate)	136.700 m <sup>2</sup> (4,0 %)	● 6 ● ● ● ●
Büroflächenumsatz, letzte 12 Monate	206.000 m <sup>2</sup>	● ● ● ● 14 ●
Bürospitzenmiete	49 EUR/m <sup>2</sup>	4 ● ● ● ● ●

Quelle: Eurostat, OECD, Statistikämter, PMA, Numbeo, Mapa Metro, Real I.S. AG (Stand Q1 2021)

\*Top 20 Büromärkte der Real I.S. Investitionsstrategie in Europa

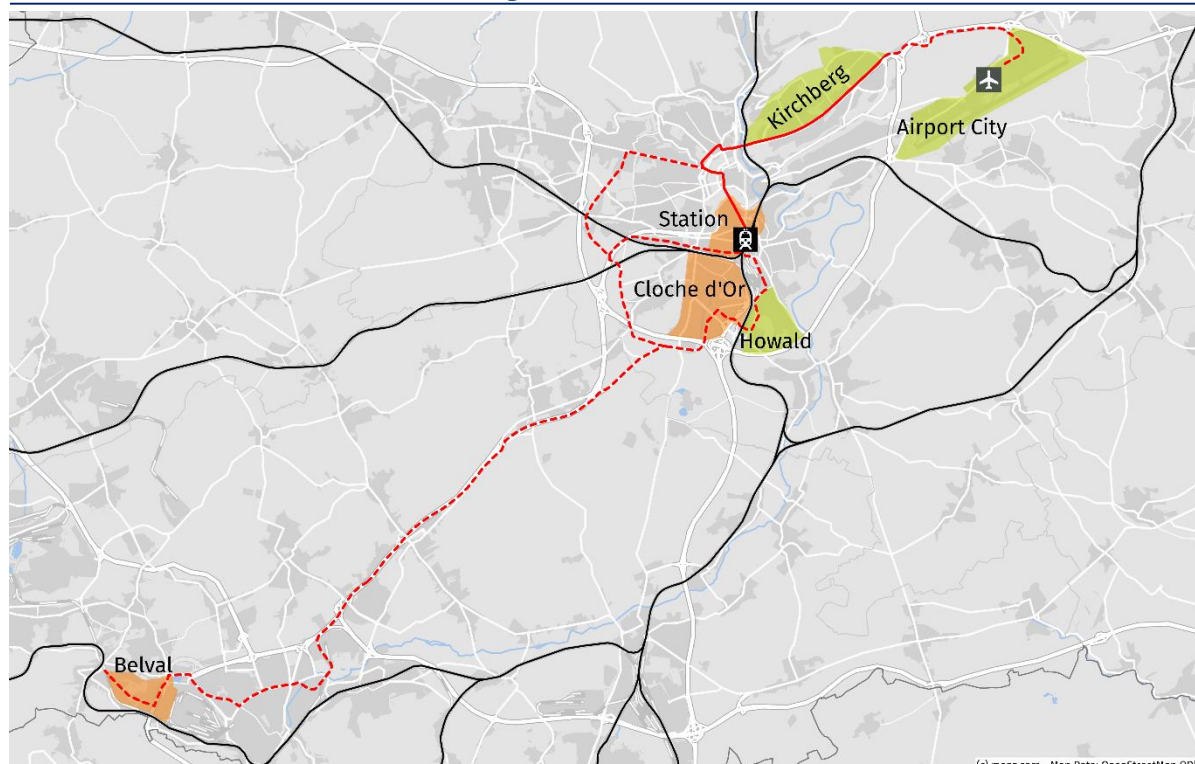
## Back to the roots: Luxemburg setzt wieder auf Straßenbahnen

Bis vor wenigen Jahren bestand Luxemburgs Nahverkehrsnetz lediglich aus zahlreichen Buslinien (in den Top 3 Potentialraumkarten grau dargestellt) und einzelnen Bahnstrecken für den Nah- und Fernverkehr (schwarz dargestellt). Ein wichtiger Schritt, um das wirtschaftliche sowie demographische Wachstum Luxemburgs zukunftssicher und nachhaltig zu bewerkstelligen, war jedoch die Wiedereinführung der Tram. Von 1875 bis 1964 verkehrten in der Stadt bereits Straßenbahnen und seit Dezember 2017 sind sie wieder im Straßenbild zu finden. Auf einer 7,6 km langen Strecke zwischen Luxexpo über Kirchberg bis zum Hauptbahnhof verkehrt derzeit die neue städtische Straßenbahn (in den nachfolgenden Abbildungen rot dargestellt). Erweiterungen vom Hauptbahnhof über Howald nach Cloche d'Or sollen in 2023 und von Luxexpo bis zum Flughafen Luxemburg in 2024 eröffnen. Bis Ende 2024 soll die durchgängige Tramlinie 1 aus 24 Stationen auf einer Länge von etwa 16 km bestehen.

In weiteren Entwicklungsschritten sind Erweiterungen in die westlichen Stadtteile der Stadt Luxemburg als Ringbahnlinien bis zum Jahr 2035 geplant. Viel bedeutender wird jedoch die Verbindung in Richtung Südwesten bis nach Belval, welches direkt an der Staatsgrenze zu Frankreich liegt. Von Cloche d'Or soll bis 2028 eine Express-Tram (bis zu 100 km/h) auf einem Streckenabschnitt von 10 km parallel zur Autobahn A4 bis Esch sur Alzette errichtet werden. An jedem Ende der Express-Tram sollen zudem Park & Ride Parkhäuser entstehen. Von Esch sur Alzette soll bis 2035 ein letzter Straßenbahnabschnitt mit elf Haltestellen auf einer Strecke von 7,5 km bis Belval gebaut werden.

Durch den Ausbau des Straßenbahnnetzes in den nächsten 10 bis 15 Jahren wird vor allem die Erreichbarkeit vieler Hauptbüromärkte in Luxemburg erheblich verbessert. Kirchberg, der Büroteilraum mit dem größten Flächenbestand, profitiert schon heute von der Tramanbindung. Andere Areale wie Airport City und Howald werden ihr Entwicklungspotential erst nach der Fertigstellung der Straßenbahnlinie entfalten. Am meisten werden jedoch die drei Potentialräume Station, Cloche d'Or und Belval profitieren. Die nachfolgenden Kurzportraits erklären die Gründe.

### Übersichtskarte Infrastrukturentwicklung und Potentialräume

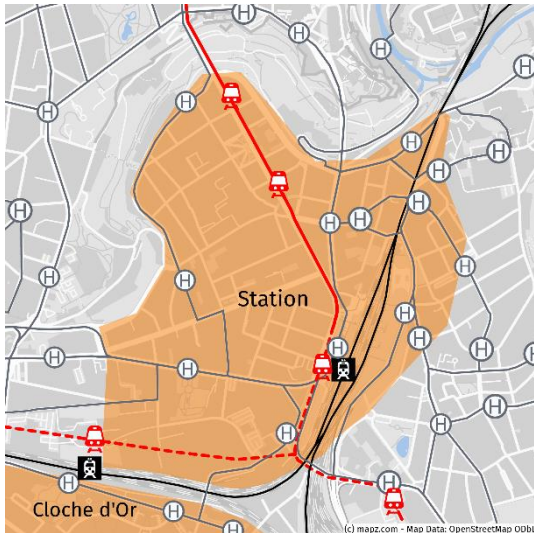


- Tramlinie, bestehend
- - - Tramlinie, geplante Erweiterung
- Schienennetz Nah- und Fernverkehr, bestehend
- Orange shape: Top 3 Potentialräume
- Green shape: Weitere Entwicklungsareale

Quelle: © 2021 mapz.com – Map Data: OpenStreetMap (ODbL), Eigene Darstellung Real I.S. AG

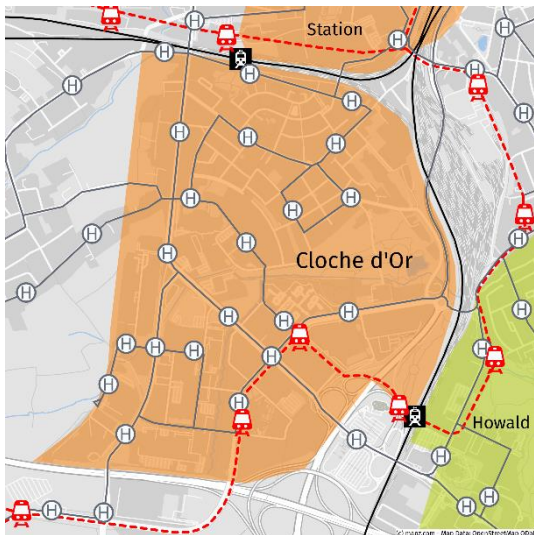
## Top 3 Potentialräume

### Station



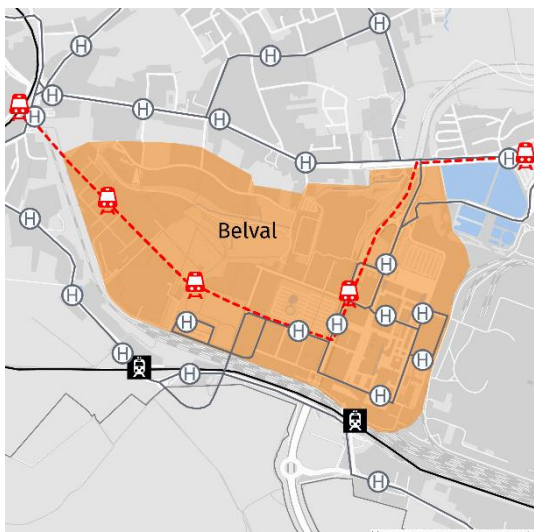
Station, der Teilraum rund um den Hauptbahnhof, wird sich zum zentralen Hub Luxemburgs entwickeln. Schon heute bündeln sich hier alle Nah- und Fernverkehrszüge. Mit der zusätzlichen Trambindung ist Station der Büroteilmarkt mit der besten Erreichbarkeit. Heute verfügt der Teilraum über einen Flächenbestand von etwa 350 Tsd. m<sup>2</sup>. Aufgrund der bereits hohen Baudichte gibt es kaum neues Entwicklungspotential. Eine Ausnahme stellt das ehemalige Industriearreal, welches sich im Süden entlang der Gleise nah zu Cloche d'Or befindet, dar. Hier soll in 2023/24 der Bau von insgesamt 390 Tsd. m<sup>2</sup> für 2.200 Wohneinheiten, Büros für 5.500 Beschäftigte, Handel und Restaurants starten.

### Cloche d'Or



Cloche d'Or war bis vor wenigen Jahren eher ein Backoffice-Standort, jedoch ändert sich dieser Teilraum derzeit rasant. Von den knapp 400 Tsd. m<sup>2</sup> Bürofläche ist 25 % in den letzten 7 Jahren entstanden. Der Altbestand befindet sich vor allem im westlichen Teil des Büromarktes, jedoch liegt der aktuelle Entwicklungsschwerpunkt auf dem südöstlichen Gebiet, welches in 2023 von der Tram erschlossen wird. Hier entsteht derzeit eine Mischnutzung aus Büro, Wohnen, Schulen und einem Shoppingcenter. Es haben sich bereits Deloitte, PwC und Alter Domus zum Standort bekannt. Dies verdeutlicht, dass Cloche d'Or kein Backoffice-Standort mehr ist. Bis 2030 könnten hier weitere 490 Tsd. m<sup>2</sup> Bürofläche entstehen.

### Belval



Belval befindet sich derzeit im Wandel von Luxemburgs größter Stahlhütte zum modernen Stadtquartier mit einem Nutzungsmix aus Arbeiten, Wohnen und Leben. Seit 2001 entsteht hier Wohnraum für 7.000 Bewohner und bis zu 20.000 Menschen sollen hier künftig arbeiten, forschen sowie studieren. Auch Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind vorhanden. Zu den derzeit etwa 200 Tsd. m<sup>2</sup> Bürofläche könnten bis 2030 weitere 300 Tsd. m<sup>2</sup> hinzukommen. Aufgrund seiner direkten Lage an der Grenze zu Frankreich ist Belval vor allem bei Büromietern aus dem Nachbarland beliebt. Zudem wird Belval ab 2035 durch die Express-Tram optimal an Luxemburg-Stadt angeschlossen.

## **Fazit: Luxemburg investiert viel, um den Nahverkehr attraktiver zu gestalten**

Luxemburg wächst in alle Richtungen – wirtschaftlich, demographisch, von Nord nach Süd, von West nach Ost. Als kritischer Erfolgsfaktor das Wachstum und damit die größere Anzahl von Menschen sowie die dadurch entstehende höhere Mobilität bewältigen zu können, ist eine gute Verkehrsinfrastruktur. Dies lässt sich Luxemburg auch viel kosten. Alleine der Bau des 16 km langen Straßenbahn-Streckenabschnitts zwischen Flughafen Luxemburg und Cloche d’Or wird etwa 565 Mio. Euro kosten. Zudem wurde am 1. März 2020 ein weiterer, wichtiger Meilenstein gelegt: Luxemburg ist seitdem das erste Land der Welt mit kostenlosem Nahverkehr. Neben der Tram und den Bussen, gilt dies auch für die Pendlerzüge, die aus dem Ausland kommen. Ab der luxemburgischen Grenze wird kein Ticket mehr benötigt, was die Kosten für die 200.000 Pendler, die täglich aus Frankreich, Belgien und Deutschland nach Luxemburg reisen, erheblich reduziert und somit mehr Anreize bietet das Auto stehen zu lassen. Zu den Hauptverkehrszeiten sind die Straßen stets überlastet – in 2018 haben knapp 80 % der Pendler das Auto bevorzugt. Die jährlichen Einnahmen von etwa 41 Mio. Euro an Nahverkehrsticketverkäufen, die seit März 2020 wegfallen, wurden im Haushalt Luxemburgs berücksichtigt und werden nun durch die generellen Steuereinnahmen finanziert.

Die Wiedereinführung der Tram ist bereits ein großer Erfolg. In den ersten zwei Betriebsmonaten der Straßenbahn zeigte sich, dass wochentags im Schnitt rund 17.000 Fahrgäste mit der Tram fahren – mehr als doppelt so viele im Vergleich zur ursprünglichen Prognose von etwa 8.400 Passagieren pro Tag. Mit jeder Eröffnung neuer Streckenabschnitte steigt zudem das Passagieraufkommen und damit die Akzeptanz. Im Dezember 2020 wurde der Abschnitt bis zum Hauptbahnhof fertiggestellt, so dass die Anzahl der Fahrgäste – trotz Corona-Pandemie – auf 36.000 Personen täglich angestiegen ist.

Luxemburg wird somit als Wirtschafts- und vor allem Investitionsstandort immer attraktiver. Neben den bereits etablierten Bürostandorten Kirchberg und das CBD, bieten sich nun durch die Stadt- und Infrastrukturentwicklung deutlich mehr Potentialräume für solide und sichere Immobilieninvestments.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

## **Ihr Ansprechpartner**

Olivia Krebs  
Real I.S. AG  
Research und Investitionsstrategie  
[olivia.krebs@realisaq.de](mailto:olivia.krebs@realisaq.de)

## Disclaimer

*Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.*