

Immobilien: hin zu einem neuen Gleichgewicht

Der Blick in die Zukunft ist optimistisch

Von Sébastien Lambotte

Grundbesitz ist ein wesentlicher Bestandteil des Immobilienvermögens Luxemburger Haushalte. Nach zwei Jahren der Anspannung, die durch steigende Zinsen und sinkende Preise geprägt waren, scheint sich der Markt wieder auf eine solidere Basis zu begeben.

Der Wohnimmobilienmarkt befindet sich in einer Krise. Das gilt nicht nur für Luxemburg, sondern auch für andere Länder. Um die anhaltende Inflation zu bekämpfen, hat die Europäische Zentralbank beschlossen, ihre Leitzinsen ab Sommer 2022 auf ein Niveau (4 %) anzuheben, das die unter 20-Jährigen noch nie erlebt haben. Damit hat sie der Dynamik des Immobilienmarktes in ganz Europa einen deutlichen Dämpfer versetzt.

In Luxemburg, wo fast 70 % der Bevölkerung Eigentümer sind, hat der Immobilienwert einen hohen Stellenwert im Vermögen der Haushalte, die sich oft verschulden, um ihre Liegenschaften zu finanzieren. Diese Drosselung hat sich daher als besonders schmerhaft erwiesen.

Wenn Knappheit den Preisanstieg befeuert

Das Großherzogtum ist zwar wirtschaftlich attraktiv, hatte jedoch mehrere Jahre lang Schwierigkeiten, die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Diese strukturelle Knappheit hat den Preisanstieg von 2017 bis 2022 besonders begünstigt. Landesweit – und noch ausgeprägter in der Hauptstadt – stiegen die Preise für Wohnungen und Häuser 2019 um 10,1 %, 2020 um 14,5 %, 2021 um 13,9 % und 2022 um weitere 9,6 %.

Da die Zinssätze nahe dem Tiefstand lagen, musste jeder Haushalt, der eine Immobilie erwerben wollte, bereits erhebliche finanzielle Anstrengungen auf sich nehmen.

„Im Jahr 2021 betrug die durchschnittliche reale jährliche Wachstumsrate des verfügbaren Haushaltseinkommens ein Prozent, während der reale Anstieg der Preise für Wohnimmobilien bei elf Prozent lag“, erklärte die Luxemburger Zentralbank in einer Analyse und stellte damit eine starke Diskrepanz zwischen der Entwicklung der Einkommen und der Preise fest. Solange der Markt jedoch dynamisch blieb und weiterhin Wohnraumangel herrschte, galt die Investition in eine Immobilie für den Eigenbedarf oder zur Vermietung weiterhin als gutes Geschäft.

Brutaler Zinsschock

Da Bäume jedoch nicht in den Himmel wachsen, konnten die Immobilienpreise in Luxemburg nicht unbegrenzt steigen. Und es war der Anstieg der Zinssätze, der viele Investoren und Eigentümer in die harte wirtschaftliche Realität zurückholte. Für die meisten Haushalte, die einen Kredit mit variablen Zinssätzen aufgenommen hatten, wurde die Rechnung teuer. „Bei einem Darlehen von 600 000 Euro mit einer Laufzeit von 25 Jahren führte beispielsweise der Anstieg der Hypothekenzinsen – von 1,38 % im Januar 2022 auf 4,2 % im Dezember 2023 – zu höheren monatlichen Zahlungen von 868 Euro, was einem Anstieg von 36 % entspricht“, erklärt Michel-Édouard Ruben, Ökonom bei der Fondation Idea, in einer im September 2024 veröffentlichten Analyse.

Eine Lähmung des Marktes

Diese Situation führte zu einer Lähmung des Immobilienmarktes, aus der Luxemburg sich noch immer nur schwer befreien kann. Für diejenigen, die 2022 gekauft haben, kam zum Anstieg der monatlichen Raten noch ein Wertverlust der Immobilie hinzu. „In den Jahren 2023 und 2024 sind die Preise im Wohnimmobilien-



bereich um 15 % bis 20 % zurückgegangen", erklärte Julien Licheron, Forscher am LISER, kurzlich in einem Interview mit LuxReal, dem Verband, der die Akteure des Immobilienmarktes in Luxemburg vereint.

Um sich ein klareres Bild von den Aussichten zu verschaffen, hat der Verband seine Mitglieder befragt. Die von LuxReal in Zusammenarbeit mit dem LISER durchgeführte Umfrage zeigt, dass das Vertrauen unter den Fachleuten der Branche zurückkehrt.

Mittelfristiger Optimismus

Obwohl kurzfristig weiterhin Schwierigkeiten bestehen – insbesondere auf dem Markt für Neubauten –, zeigen sich die Fachleute für einen Zeitraum von fünf Jahren optimistischer und rechnen mit einer Erholung der Preise und Mieten im Wohnungsbereich.

„Dieser erneute Optimismus lässt sich durch mehrere Faktoren erklären“, kommentiert Julien Licheron weiter. Nach der Preis-korrektur und der Entspannung bei den Zinssätzen gewinnen die

Haushalte wieder an Kaufkraft. Darüber hinaus besteht weiterhin ein strukturelles Wohnungsdefizit. Schätzungen zufolge müssten jährlich 4 000 bis 5 000 Wohnungen gebaut werden, ein Ziel, das das Land nur schwer erreichen kann. Dieses Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führt automatisch zu einer Stützung des Marktes.“

Auf dem Weg zu einer gesünderen Erholung

Der Markt durfte sich also allmählich erholen. Das wiederum dürfte die Akteure der Branche aufmuntern. „Ihre Prognosen lassen eine gesündere Dynamik mit moderaten Preissteigerungen von weniger als 5 % pro Jahr auf mittlere Sicht erwarten“, erklärt Julien Licheron weiter. Wir sind weit entfernt von der Hektik vor der Krise. „Nach dem starken Anstieg zwischen 2017 und 2022, gefolgt vom Zinsschock, der Wohnraum für viele unerschwinglich machte, scheinen wir eine Obergrenze erreicht zu haben“, fährt der Forscher fort. „Die Immobilienpreise können sich nicht dauerhaft unabhängig von der Kaufkraft der Haushalte,

also unabhängig von der Einkommensentwicklung, ändern.“

Einige Hindernisse für die Erholung des Marktes bestehen jedoch weiterhin. Laut den Ergebnissen der LuxReal-Umfrage bleibt der Anteil der Grundstücksosten an den Wohnkosten – bis zu 50 % des Endpreises – das größte Hindernis für die Entwicklung des Marktes. Auch wenn die Baukosten in den letzten Jahren ebenfalls stark gestiegen sind, rechnen Fachleute nun mit einer moderateren Entwicklung der Materialpreise.

Eine nachhaltige nationale Herausforderung

Sicher ist, dass die Wohnkosten noch lange Zeit ein zentrales Thema für das Land bleiben werden. Sie wirken sich direkt auf die Attraktivität Luxemburgs, seine Fähigkeit, Talente zu halten und ein Gleichgewicht zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und Lebensqualität zu wahren aus. Die Immobilienkrise ist daher nicht nur eine Frage des Preises: Sie betrifft den sozialen Zusammenhalt und die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit des Landes.

The advertisement features a portrait of Fred Kuttner, Deputy Head of Private Banking, standing in an office setting. He is wearing a dark suit, a light blue shirt, and a red tie. To his left is a large, stylized teal graphic element that resembles a stylized letter 'A' or a mountain peak. The background shows a blurred office environment with a lamp and a window. At the bottom left, there is a red logo for 'SPUERKEESS Private Banking' with a stylized 'SP' monogram. The text 'Putting your assets to work is our priority' is displayed in white, with the first word 'Putting' in teal. Below the portrait, the name 'Fred Kuttner, Deputy Head of Private Banking' is written in small white text. At the bottom right, the website 'SPUERKEESS.LU/privatebanking' is listed. A small vertical text on the right edge of the ad reads: 'Banque et Crédit d'Énergie de l'EM, Luxembourg, établissement public autonome, 1, Place de Metz, L-3900 Luxembourg, R.C.S. Luxembourg B30375'.