

51-23

## **PB3C News (51. KW)**

XVIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 18.12.2023

**KOMMENTAR**

---

### **Am Großherzogtum führt kein Weg vorbei**



**Kurt Jovy**

Universal Investment

Deutsche Investoren internationalisieren seit Jahren ihre Immobilienportfolios. Gleichzeitig zieht es mehr und mehr ausländische Investoren in den deutschen Immobilienmarkt. Mag sein, dass diese Entwicklung zeitweise an Dynamik verloren hat, doch langfristig ist dieser Trend weiterhin intakt. Als Drehscheibe für diese Internationalisierung hat sich der Fondsstandort Luxemburg etabliert.

Eine effiziente Bürokratie und eine klare Regulierung, eine mit Augenmaß agierende Finanzaufsicht und eine ausgezeichnete Finanzinfrastruktur vor Ort sind das Erfolgsrezept, das Luxemburg zu einem der bedeutendsten Fondsstandorte der Welt gemacht hat.

#### **Erfolgsrezept mit vier Buchstaben**

Das größte Asset Luxemburgs als Fondsstandort besteht aus vier Buchstaben: CSSF. Das ist die Abkürzung für Commission de Surveillance du Secteur Financier und steht für die luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde. Die CSSF genießt zu Recht einen exzellenten Ruf für ihren pragmatischen und kooperativen Ansatz, der es ermöglicht, innovative Fondsstrukturen zu schaffen, die auf die spezifischen Bedürfnisse internationaler Investoren zugeschnitten sind – und das in relativ kurzer Zeit.

Es steht zudem eine sehr breite Produktpalette unterschiedlicher Regulierungstiefe zur Verfügung, bei relativ freier Wahl der Rechtsformen. Fondsvehikel Luxemburger Art genießen eine breite internationale Anerkennung, auch im Vergleich zu in Deutschland aufgelegten Spezialfonds.

Der luxemburgische Binnenmarkt ist bekanntlich klein: Rein rechnerisch belaufen sich die Assets under Management der luxemburgischen Fondsindustrie auf etwa 10 Mio. Euro pro Kopf. Ohne das EU-PassportSystem wäre diese Zahl einfach undenkbar. In Luxemburg aufgelegte Fonds können grundsätzlich in der gesamten EU problemlos vertrieben werden und natürlich auch Assets anbinden. Dadurch wird das Geschäftsmodell Luxemburgs als internationale (Immobilien-)Fondsdrehscheibe überhaupt erst möglich.

### **Klare und effiziente Regelungen**

Flankiert wird das von einigen Steuervorteilen: In Luxemburg wird keine Quellensteuer auf Zinsen und Dividenden erhoben, Kapitalgewinne aus dem Verkauf von Immobilien können unter bestimmten Bedingungen steuerfrei gestellt werden und Luxemburg hat mit einer großen Zahl von Ländern Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen. Das Großherzogtum verdankt seinen Erfolg aber nicht einem Ruf als „Steuerschlupfloch“ oder aufgrund „lascher“ Finanzaufsicht – im Gegenteil: Der Standard im Anlegerschutz ist sehr hoch. Die entsprechenden Regelungen sind weder lasch noch niedrig, sondern klar und effizient.

In Luxemburg hat sich ein Cluster für die internationale Finanz- und Fondsindustrie gebildet. Das Land fördert aktiv Innovationen im Finanzsektor. Das erlaubt es der Fondsbranche vor Ort, schneller als anderswo auf neue Trends zu reagieren und ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Das große Arbeitsplatzangebot in diesem Segment und die starke Internationalität sind ein Magnet für hochqualifizierte und multilinguale Fachkräfte aus ganz Europa.

Das Großherzogtum ist de facto bilingual: Deutsch/Letzeburgisch und Französisch gelten als Muttersprache, womit die beiden größten Sprachräume in der Europäischen Union (EU) abgedeckt sind. Zudem gibt es eine lange Tradition als Standort für Investmentfonds, weshalb sich eine breite Palette an unterschiedlichen Dienstleistern dort etabliert hat, die zum Beispiel auf die Verwaltung und Verwahrung von Fondsvermögen spezialisiert sind.

Neue Instrumente wie der „European Long-Term Investment Fund“ (ELTIF) sollen als europaweit einheitlich ausgestaltete AIF-Vehikel (AIF steht für alternative Investmentfonds) auch in diesem Bereich den europäischen Binnenmarkt Realität werden lassen. Das dürfte die Bedeutung Luxemburgs weiter stärken: Denn ganz egal, wo ein ELTIF aufgelegt wird:

Er darf ab sofort in jedem EU-Land – sofern Formalia wie etwa Prospekte und Dokumentationen in der Landessprache erfüllt sind – vertrieben werden.

### **Irland hat aus Fehlern gelernt**

Trotz seiner beeindruckenden Marktstellung und der unbestrittenen Vorteile läuft Luxemburg nicht außer Konkurrenz. Irland, das sich schon einmal als regulatorisch bevorzugter Standort für die Finanz- und Fondsindustrie positioniert hatte und in der Finanzkrise in Schwierigkeiten geraten war, hat sich wieder neu positioniert und aus den Fehlern von damals gelernt. Derzeit gewinnt es vor allem im liquiden Bereich an Bedeutung in der Fondsindustrie und profitiert dabei auch vom Brexit des großen Nachbarn. Aber auch im AIF-Segment sehen die Iren Potenzial für den Ausbau ihrer Marktstellung innerhalb der EU.

### **Deutschland nicht vergessen**

Und vergessen wir Deutschland nicht: Das Land ist und bleibt der potenziell mit Abstand größte Absatzmarkt. Mit dem offenen Immobiliensondervermögen gibt es in Deutschland ein seit Jahrzehnten erfolgreiches Vehikel, das immer wieder kopiert, aber in dieser Marktdurchdringung nie erreicht wurde.

Luxemburg muss die Konkurrenz nicht fürchten, im Gegenteil: Sie sorgt dafür, dass sich der Fonds- und Finanzplatz stetig weiterentwickelt. Deshalb erwarte ich, dass das Land seine herausragende Bedeutung als Fonds- und vor allem als AIF-Standort in Europa bis auf Weiteres behaupten wird.

**Dieser Artikel erschien am 13.12.2023 in der [Sonderbeilage der Börsen-Zeitung](#).**

**Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).**

## Förderung wird reduziert



**Carolin Hegenbarth**

IVD

Zwei Wochen, bevor die Auflagen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) greifen, wird nun die versprochene Förderung überraschend reduziert. Wer Anfang 2024 in eine neue Heizung investieren muss, weiß somit nicht mehr, welche Kosten er dafür zu tragen hat. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Für 2024 gilt: Qualität zahlt sich immer aus – gerade jetzt



**Bernd Lönner**

Real I.S.

Während in Deutschland die Neubauaktivitäten für Büroimmobilien merklich nachlassen, erweisen sich die Vermietungsmärkte als vergleichsweise robust. Besonders gefragt sind Flächen mit DGNB- oder LEED-Gold-Zertifizierung, was sich in stabilen oder gar steigenden Spitzenmieten niederschlägt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Eine Beobachtung, die ich derzeit mache: Büroanmietung ist wieder Chefsache

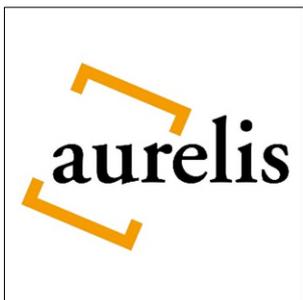


**Martina Averbek**

HANSAINVEST Real Assets

Nachdem das Finden und Anmieten passender Büroflächen zuletzt mehr und mehr der Personalabteilung überlassen wurde, schlägt das Pendel jetzt wieder in die andere Richtung aus: Es ist wieder häufiger die Unternehmensleitung, die die erste Entscheidung trifft – natürlich unter den wachsamen Augen des Controllings. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Von der Industriebrache zum Quartier: unsere Vision für nachhaltige Brownfield-Entwicklungen



**Aurelis Real Estate**

Die Transformation von Industriebrachen in nachhaltige Gewerbequartiere ist eine echte Mammutaufgabe – so viel steht fest. Bis aus brachliegenden Arealen bzw. leerstehenden Flächen moderne Gewerbeimmobilien für die Zukunft entstehen, sind einige – teils sehr umfangreiche – Aufgaben zu bewältigen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Nachhaltigkeit im Fokus der IC Immobilien Gruppe



**IC Immobilien Gruppe**

Deutschlandweit entfallen etwa 35 % des Endenergieverbrauchs und circa 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf den Immobiliensektor. Immobilien spielen somit eine entscheidende Rolle in puncto Klimaschutz und Energiewende. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## „Die Rolle von KI als Game-Changer in der Quartiersentwicklung“



**Swiss Life Asset Managers Deutschland**

Unter diesem Motto versammelten sich letzte Woche Expertinnen und Experten beim „Future Districts Summit 2023“ in Frankfurt am Main. Das Event wurde organisiert von Fraunhofer IAO und JLL Germany und moderiert von Stephanie Baden von JLL. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter [www.pb3c.com](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.