

Luxembourg, le 11 avril 2025

Communiqué de presse : Une sortie de la part de l'ABBL peu appréciée par les développeurs immobiliers

La Section des Développeurs de la Chambre Immobilière souhaite réagir aux propos du CEO de l'ABBL relayés récemment dans Paperjam, selon lesquels les promoteurs immobiliers seraient au cœur du blocage du marché du logement. Cette affirmation, bien qu'elle s'inscrive dans un climat de tension générale, présente une vision trop réductrice d'une situation éminemment complexe.

La crise que traverse le secteur est avant tout une crise de confiance, alimentée par un cumul de facteurs macroéconomiques et structurels : l'envolée des taux d'intérêt, l'augmentation des coûts de construction, les difficultés d'accès au financement et une forte incertitude réglementaire. Dans ce contexte, les développeurs n'ont pas « refusé » de construire : ils ont été contraints de faire preuve de prudence, face à un environnement économique incertain et instable, mais également face à la difficulté d'obtenir des prêts de construction à des conditions compétitives. Il faut également rappeler que dans des pays limitrophes comme la France et la Belgique, les taux d'intérêts de prêts permettant aux particuliers l'accès à la propriété immobilière sont nettement moins élevés qu'au Luxembourg.

Il est important de rappeler que les développeurs font partie des acteurs qui ont le plus lourdement subi les effets de cette crise, absorbant sur leurs propres marges – parfois jusqu'à l'asphyxie – les hausses de coûts, les retards administratifs, ainsi que le gel de la demande solvable. Dans bien des cas, ils ont continué à avancer malgré des conditions défavorables, en maintenant des équipes, des projets et des engagements à flot.

Mais le climat commence à évoluer. Grâce aux mesures mises en place par le gouvernement luxembourgeois – incitations fiscales, soutien à la demande, adaptation de certaines procédures – le rideau des incertitudes commence à se lever. Le bout du tunnel est à portée de main.

Cependant, la relance ne pourra se faire qu'à condition de travailler collectivement, avec un

objectif clair : redonner confiance aux ménages et aux investisseurs. Il est crucial de définir ensemble le bon mix de mesures structurelles et conjoncturelles, afin de créer les conditions d'un marché du logement plus fluide, plus équilibré et durable.

La Section des Développeurs réitère son engagement en faveur d'un marché sain, transparent et proactif. Mais il ne peut y avoir de relance durable sans une coopération étroite entre tous les acteurs : pouvoirs publics, secteur bancaire, communes, investisseurs et promoteurs. Plutôt que de chercher des responsables par des affirmations gratuites, nous appelons à une dynamique de solution.

Contact presse : Jean-Paul Scheuren

Porte-Parole de la section Développeurs de la Chambre immobilière

Tel : 621 153 083

Mail : jpscons@pt.lu

Pressemitteilung : Ein Vorstoß der ABBL, der bei den Immobilienentwicklern auf wenig Verständnis stößt

Die Sektion der Immobilienentwickler der Immobilienkammer möchte auf die jüngsten Äußerungen des ABBL-CEO reagieren, die kürzlich in Paperjam veröffentlicht wurden und in denen Projektentwickler für die Blockade des Wohnungsmarktes verantwortlich gemacht werden. Diese Aussage ist zwar in einem allgemeinen Spannungsumfeld gefallen, zeichnet jedoch ein zu vereinfachtes Bild einer äußerst komplexen Situation.

Die Krise, mit der der Sektor derzeit konfrontiert ist, ist in erster Linie eine Vertrauenskrise, die durch eine Kombination makroökonomischer und struktureller Faktoren verursacht wird: stark gestiegene Zinssätze, steigende Baukosten, erschwerter Zugang zu Finanzierungen und erhebliche regulatorische Unsicherheiten. In diesem Umfeld haben Entwickler nicht „abgelehnt“ zu bauen: Sie sahen sich gezwungen, vorsichtig zu handeln – sowohl wegen der unsicheren wirtschaftlichen Lage als auch wegen der Schwierigkeit, Baukredite zu wettbewerbsfähigen Bedingungen zu erhalten. Zudem ist zu beachten,

dass in Nachbarländern wie Frankreich und Belgien die Zinssätze für Immobilienkredite für Privatpersonen deutlich niedriger sind als in Luxemburg.

Es ist wichtig zu betonen, dass Entwickler zu den am stärksten von dieser Krise betroffenen Akteuren gehören. Sie haben gestiegene Kosten, administrative Verzögerungen und das Einfrieren der zahlungsfähigen Nachfrage oft auf eigene Margen genommen – manchmal bis an die Grenze der wirtschaftlichen Belastbarkeit. Dennoch haben viele trotz widriger Bedingungen weitergearbeitet, Teams erhalten, Projekte vorangetrieben und Verpflichtungen erfüllt.

Doch das Klima beginnt sich zu ändern. Dank der Maßnahmen der luxemburgischen Regierung – Steueranreize, Unterstützung der Nachfrage, Anpassung von Verfahren – beginnt sich der Vorhang der Unsicherheit zu lichten. Das Licht am Ende des Tunnels ist in Sicht.

Eine nachhaltige Erholung kann jedoch nur gelingen, wenn alle Akteure gemeinsam und mit einem klaren Ziel handeln: das Vertrauen der Haushalte und Investoren zurückzugewinnen. Es ist entscheidend, gemeinsam den richtigen Mix aus strukturellen und kurzfristigen Maßnahmen zu definieren, um die Voraussetzungen für einen funktionierenden, ausgewogenen und nachhaltigen Wohnungsmarkt zu schaffen.

Die Entwicklersektion der Immobilienkammer bekräftigt ihr Engagement für einen gesunden, transparenten und proaktiven Markt. Eine dauerhafte Erholung ist jedoch nur durch enge Zusammenarbeit aller Beteiligten möglich: öffentliche Hand, Banken, Gemeinden, Investoren und Entwickler. Statt mit unbegründeten Aussagen Schuldige zu suchen, rufen wir zu einer lösungsorientierten Dynamik auf.

Pressekontakt : Jean-Paul Scheuren

Sprecher der Sektion der Immobilienentwickler der Immobilienkammer

Tel : 621 153 083

Mail : jpscons@pt.lu

Press release: A statement by the ABBL not well received by real estate developers

The Developers Section of the Luxembourg Real Estate Chamber wishes to respond to recent remarks made by the CEO of the ABBL, as reported in Paperjam, suggesting that property developers are at the heart of the housing market's stagnation. While such claims may resonate in a tense climate, they present an overly simplistic view of a highly complex situation.

The crisis facing the sector is, above all, a crisis of confidence, driven by a combination of macroeconomic and structural factors: the sharp rise in interest rates, increased construction costs, restricted access to financing, and significant regulatory uncertainty. In this context, developers have not “refused” to build: they have been forced to proceed with caution, facing not only economic instability but also the difficulty of securing construction loans on competitive terms. It is worth noting that in neighbouring countries like France and Belgium, interest rates for mortgage loans granting individuals access to homeownership are significantly lower than in Luxembourg.

It is important to highlight that developers are among those who have been hardest hit by this crisis, absorbing increased costs, administrative delays, and the freeze in solvent demand — often at the expense of their own margins, sometimes to the point of suffocation. In many cases, they have continued to advance projects despite unfavourable conditions, maintaining teams, commitments, and development pipelines.

However, the outlook is beginning to improve. Thanks to the measures introduced by the Luxembourg government — including fiscal incentives, demand-side support, and streamlined procedures — the curtain of uncertainty is beginning to lift. The light at the end of the tunnel is within reach.

Still, recovery will only be possible if we work together with a clear goal in mind: restoring the confidence of households and investors. It is crucial to define, collectively, the right combination of structural and short-term measures that will enable a more fluid, balanced and sustainable housing market.

The Developers Section reaffirms its commitment to a healthy, transparent, and proactive

housing sector. But a lasting recovery requires close cooperation among all stakeholders: public authorities, the banking sector, municipalities, investors, and developers. Rather than making baseless accusations, we call for a dynamic of collective solutions.

Contact: Jean-Paul Scheuren

Spokesperson of The Developers Section of the Luxembourg Real Estate Chamber

Tel: 621 153 083

Mail: jpscons@pt.lu