

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eupen** 215.000 €

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Geräumiges Haus mit Terrasse im Stadtzentrum

PEB D

Grundst. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
± 75	± 170	3	1	Stadtgas

1989663

2001042683/YE-G

**Eupen** 269.000 €

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Kürzlich renoviertes Eckhaus mit schönem Aussenbereich

PEB E

Grundst. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
± 357	± 85	3	1	Stadtgas

1989679

2001042707/YE-G

**Raeren** 310.000 €

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Geräumiges und liebevoll renoviertes Einfamilienhaus in guter Lage

PEB E

Grundst. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
443	± 146	4-5	1	Stadtgas

1998291

2001042723/YE-G

**Hergenrath** 420.000€

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Atypisches Haus eines renommierten Architekten in Rücklage

PEB E

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
2019	164	Öl	1	1

1983238

2001042740/YE-G

**Eupen** 179.000 €

**eu** Immobilien  
Tel. 087/74 26 56

Zentral gelegene Wohnung in Eupen

PEB D

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
100	2	1	Zentral

1992420

2001021628/SR-G

**Eupen** Preis auf Anfrage

**eu** Immobilien  
Tel. 087/74 26 56

Neuwertiges Einfamilienhaus in Kettens

PEB E

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
610	178	Gas	4	1

1993690

2001022035/SR-G

**Baelen** 309.000 €

**eu** Immobilien  
Tel. 087/74 26 56

Nur noch 1 Haus Frei! Familienfreundliches Reihenmittelhaus im quartier Bailou

PEB B

Wohnfl. m²	Grundfl. m²	Bäder	S-Zimmer	Heizung
122-166	250	1	3	Gas

1990035

2001022271/SR-G

**Eupen** 255.000 €

**eu** Immobilien  
Tel. 087/74 26 56

Reihenmittelhaus in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum

PEB B

Wohnfl. m²	Grundfl. m²	S-Zimmer	Bäder
115	255	3	1

1992420

2001022287/SR-G

**Eupen - Eichenberg** 388.000 €

**CO.PA.BAT** IMMOBILIEN  
Tel. 087/56 14 14

Exklusive, lichtdurchflutete Wohnung in traumhafter Wohnlage

PEB B

Wohnfl. m²	Balkon	Garage	Heizung
ca. 106	ca. 15 m² in Süd-West-lage	und Keller	Gas

1988328

2001021379/SR-G

2001227952/SR-G

**nyssen** Immo

Henri-Chapelle - Eupen - Kelmis  
087/88 16 16  
info@nyssen.be

**IHR IMMOBILIENPORTAL FÜR DIE EUREGIO AUF**

**GRENZECHO**

**IMMOBILIEN**

**k-immo**  
projekt management pgmbh

Aachener Straße 200/5  
(Residenz) 4730 Hauset  
087/30 06 56  
info@k-immobilien.eu

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Kettenis** 365.615 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Luxuriöse Duplex- Musterwohnung am Eingangstor Eupens inkl. tollem Balkon mit Fernblick sowie Aufzug und Tiefgarage und Keller.

**PE&B B**

S-Zimmer	Wohnfl. m²	Heizung	Bäder	Baujahr
3	106	Gas	2	2022

1996736

2001021977/YE-G

**Theux** 455.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Außergewöhnliches Penthouse in einzigartiger Lage im Zentrum von Theux, wo alles zu Fuß erreichbar ist! Möglichkeit der Mehrwertsteuer von 6%.

**PE&B B**

S-Zimmer	Wohnfl. m²	Heizung	Bäder	Parkplätze
3	143	Gas	2	Innen

1996198

2001022689/YE-G

**Hergenrath** 595.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Geräumiges EFH mit Einliegerwohnung im Blumen- und Grenzdorf Hergenrath

**PE&B B**

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	Nutzfl. m²	Parkplätze
712	185	Gas	35	Garage

1990730

2001022732/YE-G

**Lontzen** 1.250.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Außergewöhnliche Immobilie mit Nebenhaus in idyllischer Parkanlage inklusive eingeflochtenen Grundstücken sowie zzgl. Bauland (OPTIONAL) in Grenzregion (D/B/NL)

**PE&B C**

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	Nutzfl. m²	Parkplätze
12000	470	Öl	355	Garage

1987575

2001022753/YE-G

**Eynatten** 404.550 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Eine DHH bereits verkauft! Hochwertige und stylische Doppelhaushälften mit ausgebautem Speicher inmitten herrlich grüner Umgebung in Grenznahe B/D

**PE&B B**

S-Zimmer	Wohnfl. m²	Grundfl. m²	Bäder	Baujahr
3	140	640	1	2022

1978366

2001022770/YE-G

**Raeren** 349.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Solider Bungalow mit tollem Garten in naturverbundener Lage im Grenzort (D/B) Raeren.

**PE&B E**

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	Nutzfl. m²	Parkplätze
1283	110	Öl	90	Garage

1997998

2001022801/YE-G

**Dison** 944 € (Miete)

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Stark attraktive und moderne Büroräume in einem dynamischen Gewerbegebiet mit schnell erreichbarem Autobahnanschluss

**PE&B E**

Nutzfl. m²	Parkplätze
51	Aussen

1997460

2001022825/YE-G

**Eupen** 239.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Charmantes, zu sanierendes bzw. renovierendes Blausteinhaus mit mehreren Wohneinheiten, Innenhof und großer Sonnenterrasse in der Eupener Unterstadt.

**PE&B E**

S-Zimmer	Bäder	Heizung	Grundfl. m²
3	2	Gas	418

1995532

2001022841/YE-G

**Eupen** 935 € (Miete)

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Exquisit Wohnen inmitten des Zentrums an einem der kulturell interessantesten Plätze Eupens

**PE&B E**

S-Zimmer	Wohnfl. m²	Heizung	Bäder	Baujahr
1	101	Gas	1	2022

1998236

2001354781/YE-G

**Eupen** 869 € (Miete)

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Top Neubauwohnung mit Einbauküche und Keller im Herzen der Stadt Eupen. Optional: Tiefgaragenstellplatz im Nachbargebäude.

**PE&B B**

S-Zimmer	Wohnfl. m²	Heizung	Bäder	Baujahr
2	79	Gas	1	2022

1998203

2001354783/YE-G

**Gemmenich** 405.689 €

**HERGENRÄTHER EIGENBAU**  
www.eigenbau.com Tel. 087 65 70 00  
**STEFFENS**  
Tel. 087/65 70 00

!! Neubauprojekt mit 6 SZ in Gemmenich (Los 2A) !! Geräumige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage !!

**PE&B B**

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
547	163	25	6	2

1916058

2001021410/YE-G

**Fastré** 590.000 €

**IMMOGE**  
Tel. 0497/88 86 62

Authentischer Bauernhof im Herverland mit renoviertem Wohnhaus und Nebengebäude (z.Z. Ställe und Heustal) mit interessantem Volumen, ideal für diverse Projekte (mittels urbanistischem ...)

**PE&B D**

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
947	105	1730	3	1

1996948

2001035615/YE-G

# Vielgestaltiger Komfort in stadtnahem Ambiente

Das Immobilienprojekt an der Simarstraße in Eupen, bekannt unter dem Begriff „Neo“, schreitet zügig voran. Zwischen Stadthaus und Friedhof, auf einer circa zwei Hektar großen Fläche, entsteht seit zweieinhalb Jahren ein modernes, autofreies Wohnviertel, mit einem großzügigen Gemeinschaftspark mit Bäumen, Spazierwegen und Sitzgelegenheiten als Herzstück des neuen, grünen Areals. Ein Projekt, für das in der Zwischenzeit starke Nachfrage eingesetzt hat, nachdem das Interesse zunächst, vor allem pandemiebedingt, eher schleppend war, wie Lucas Reul von EU Immobilien einräumt. Als Makler vor Ort im Auftrag von Investor und Thomas&Piron mit Vermarktung und Verkauf der Wohneinheiten betraut. Realisiert wird das Vorhaben in mehreren Phasen, so zunächst Appartements in diversen Residenzen. Und da hat der Absatz stark angezogen, seit Baubeginn wurde rund die Hälfte der knapp siebzig Wohnungen mit ein bis drei Schlafzimmern zugeschlagen - „quer durch alle Generationen“. Die nächste Phase, die zwischenzeitlich angelaufen ist, sieht die Errichtung von dreizehn Wohnhäusern parallel zur Friedhofseinfahrt vor.



## LAGE

Die Lage ist in vielerlei Hinsicht perfekt. Zentral zum Stadtkern und dennoch ruhig und begrünt, zudem mit bester verkehrstechnischer Anbindung. Von der Simarstraße fußläufig zu erreichen ist das Zentrum mit umfassendem Dienstleistungsangebot (Verwaltung, Schule, Kultur, Sport, Freizeit, Gastronomie, Bus, Bahn). Und via Herbesthaler Straße führt die Route mit überschaubarem Zeitaufwand zur Autobahn E40 und von dort wahlweise ins Landesinnere oder Richtung Deutschland. Kurzum: Wer in dem grünen Ambiente Eigentümer wird, wohnt und lebt „gefühl“ innerhalb wie außerhalb der Stadt.

## BESCHAFFENHEIT

Die Wohnhäuser im grünen Viertel „Neo“ zeichnen sich aus durch eine architektonische Balance zwischen Funktionalität und Wohnkomfort und bestehen durch ihre unterschiedliche bauliche Konzeption (so dass der gesamte Komplex Vielfalt atmet). Sie profitieren vom ruhigen Umfeld und von der umfassend ausgebauten Gemeinschaftsinfrastruktur. Wie schon bei den Appartements wird die Ausführung hochwertig sein, wofür allein schon das federführende Bauunternehmen T&P bürgt. Alle Häuser verfügen über eine Terrasse, durchweg 16 Quadratmeter groß, an die eine kleine Grünfläche angrenzt.

## SKIZZIERUNG

Die individuelle Struktur der dreizehn Häuser variiert, ebenso die Wohnfläche, die zwischen 133 und 144 Quadratmetern angesiedelt ist. Am Beispiel von „Nummer 2“ hier die räumliche und konzeptionelle Ausrichtung der Häuser, die bis auf zwei Ausnahmen, jeweils an den „Kopfseiten“, allesamt drei Schlafzimmer aufweisen. Die Gestaltung im Erdgeschoss sieht (neben Diele und Toilette) die drei Räume Küche, Esszimmer und Living als offene Wohneinheit vor, wogegen im Obergeschoss neben den drei Schlafzimmern noch zwei Bäder, ein Dressing und ein Hauswirtschaftsraum Platz finden.

## PREIS

Der Preis von 390.000 € (als richtungsweisender Mittelwert, unter Berücksichtigung leichter Abweichungen je nach Fläche) definiert sich einerseits durch die hervorragende Lage, andererseits durch die hochwertige Ausführung. „Grundsätzlich adressieren sich die Häuser - wie ebenfalls die noch verfügbaren Appartements - an alle Generationen. Interesse bekunden ebenso junge Familien mit Kindern, die künftig nur noch ein einziges Auto nutzen möchten, wie rüstige, wenngleich wechselwillige Senioren, die ihr Eigenheim aufgeben wollen“, so Lucas Reul mit Blick auf die Vielschichtigkeit der potenziellen Kundschaft.

## INFO & DETAIL

**ADRESSE:** Simarstraße, 4700 Eupen  
**OBJEKTART:** Modernes Wohnhaus [Projekt „Neo“]  
**BAUJAHR:** 2022  
**GRUNDSTÜCK:** 156 Quadratmeter  
**WOHNFLÄCHE:** 139 Quadratmeter  
**SCHLAFZIMMER:** Drei  
**BÄDER:** Zwei

**RÄUME INSGESAMT:** Neun  
**TERRASSE:** 16 Quadratmeter [zum Garten hin]  
**GARTEN:** Kleine Grünfläche  
**GARAGE:** Außenstellplatz  
**HEIZUNG:** Gas [zentral]  
**PREIS:** 390.000 € [plus Kaufnebenkosten]  
**KONTAKT:** info@euimmobilien.be



„Unter die Lupe“ nimmt das GrenzEcho auf seinen IMMO-Seiten stets ein Objekt, das im Anzeigenteil der Printausgabe und des Onlineportals angeboten wird. Die Charakterisierung betrifft Lage, Skizzierung, Beschaffenheit und Preis, kann aber abgewandelt werden. Hintergrund ist eine Momentaufnahme zur aktuellen Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt in Ostbelgien und Umland (punktuell auch anderswo mit regionalem Bezug). Diesmal „im Fokus“ die Fortführung des Wohnviertels „Neo“ in Eupen mit dreizehn Wohnhäusern. Text: nemo.presse & Fotos: Agentur



EU Immobilien  
c/o Lucas Reul  
Klosterstraße 27  
4700 EUPEN  
087 74 26 56  
www.euimmobilien.be  
info@euimmobilien.be



# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Kelmis** 320.000 €

Schönes Haus am Waldesrand, mit Garten, Terrasse und Garage

Grundfl. m²: 991 | Wohnfl. m²: 140 | S-Zimmer: 3 | Bäder: 2 | Heizung: Öl

2001022926/SR-G

**Kelmis** 185.000 €

Schönes Charakterhaus in Kelmis, Sandweg 25

Grundfl. m²: 375 | Wohnfl. m²: 135,48 | Nutzfl. m²: 63,70 | S-Zimmer: 2 | Bäder: 1

2001022937/SR-G

**Gemmenich** 319.000 €

Schönes Einfamilienhaus mit viel Charakter, im Bungalow-Stil, in einer ruhigen Sackgasse und auf den Anhöhen von Gemmenich, Wittenweg 16 gelegen.

Grundfl. m²: 1069 | Wohnfl. m²: 171 | S-Zimmer: 3 | Bäder: 2 | Baujahr: 1970

2001022950/SR-G

**Moresnet** 289.000 €

Multifunktionales Gebäude mit großem Garten und Garage

Grundfl. m²: 790 | Wohnfl. m²: 300 | S-Zimmer: 5 | Bäder: 2 | Heizung: Öl

2001022967/SR-G

**Kelmis** 398.000 €

Mietshaus mit drei schönen Wohnungen im Zentrum von Kelmis

Grundfl. m²: 154 | Wohnfl. m²: 200 | Heizung: Infrarot | S-Zimmer: 4 | Bäder: 3

2001022981/SR-G

**Montzen** 275.000 €

Neue Wohnung im 2. Stock (69-21) eines Neubaus mit Balkon

Wohnfl. m²: 79 | Keller: 1 | Heizung: Gas | S-Zimmer: 2 | Parkplatz: 1

2001022995/SR-G

**Gemmenich** 380.000 €

Schöne Villa im Bungalowstil mit Garten und schöner Aussicht

Grundfl. m²: 1092 | Wohnfl. m²: 164,99 | S-Zimmer: 2 | Bäder: 1 | Heizung: Strom

2001023021/SR-G

**Moresnet** 168.150 €

Wunderbares Baugrundstück, Los 2, gelegen in Moresnet an der Rue du Village

Grundfl. m²: 1071

2001023035/SR-G

**Hergenrath** 259.000 €

Doppelhaushälfte im Zentrum von Hergenrath

Wohnfl. m²: +/-95 | Grundfl. m²: +/-573 | S-Zimmer: 3 | Bäder: 1 | Heizung: Öl

2001131967/SR-G

**Gemmenich** 339.000 €

Freistehendes, junges Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie im Dreiländereck

Grundfl. m²: 672 | Wohnfl. m²: 132 | Baujahr: 2013 | S-Zimmer: 4 | Bäder: 1

2001291900/YE-G

**St.Vith** 97.500 €

Baugrundstück in Wallerode zu verkaufen

Grundfl. m²: 1500

2001347286/YE-G

**Büllingen** 84.000 €

Wunderschöne Baustelle in Wirtzfeld zu verkaufen!

Grundst. m²: 1074

2001300101/YE-G

Immobilienmarkt: Luxemburger Preise sprengen jeden Rahmen, sofern denn Wohnraum verfügbar ist

# (Noch) keine Angst vor einer Blase

Der Luxemburger Immobilienmarkt kennt nur eine Richtung - nach oben. Ungeachtet des Krisengeredes, das sich derzeit in den Nachbarländern Bahn bricht. Jedenfalls lassen die aktuellen Zahlen noch keine Abschwächung des Marktes befürchten.

VON NORBERT MEYERS

Dabei setzt der Traum vom Eigenheim in Luxemburg ein robustes Konto voraus. Denn das Preissegment ragt im westeuropäischen Kontext weiterhin deutlich heraus. Spürbar abgedrückt wird der Druck auf die Preise jedoch durch steuerliche Anreize, die den Einstieg respektive die Ansiedlung erleichtern.

## Nord-Süd-Gefälle stark ausgeprägt

Keineswegs überraschend ist das weiterhin starke Nord-Süd-Gefälle im „Ländche“, wo die Preise stark variieren zwischen den zwölf Kantonen, zwischen Clerf und Remich, aber ebenso zwischen den heute nur noch 150 Gemeinden (seit den Fusionen im Zuge der Gebietsreform vom 3. Oktober 2015, hierunter zwölf mit Stadtstatus).



Der Bedarf an Wohnraum, besonders im Bereich Appartements, ist im Großherzogtum ungebrochen groß. Mangels ausreichend Grund und Boden wird von daher verstärkt „in die Höhe“ gebaut.

Fotos: STATEC / Fotolia / 123rf

Laut STATEC beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus im zentralen Kanton Luxemburg aktuell 1.594.711 € - somit doppelt so viel wie in Clerf, Wiltz, Vianden und teils auch Diekirch. Für eine neue Wohnung in Stadtnähe muss der potenzielle Käufer mit 10.402 € Euro pro Quadratmeter rechnen - womit jüngst eine Schallmauer durchbrochen wurde. Zahlen, die „L'Observatoire de l'Habitat“ regelmäßig bereithält. Ein Portal, das in den letzten Jahren zu einem unentbehrlichen Partner der Bran-

che geworden ist. Ob mit Blick auf das Preisgefüge womöglich zeitnah eine Blase drohe, verneinen Fachleute angesehener Finanzdienste. Ein solches Risiko zeichne sich (noch) nicht ab. Denn noch hinke das Großherzogtum den Immobilienpreisen etwa in London oder New York hinterher. Zudem mindere eine Erkenntnis das mögliche Risiko: Luxemburg zählt zahlreiche wohlhabende Einwohner, die sich diese horrenden Preise tatsächlich leisten können und nicht über ihre Möglichkeiten investieren.



Vor allem die hohe Zahl an Arbeitnehmern in Diensten der EU, aber ebenso im Finanzdienstleistungssektor, verlangt nach Wohnraum. Faktisch um jeden Preis!

## Kapazitäten: „Ländche“ benötigt über 7000 Wohnungen

# Schnellerer Zuwachs als geplant

Wer soll das bezahlen? Oder vielleicht treffender: kann? Denn die Preise galoppieren weiter - ungeachtet von Energiekrise, Inflationshaushalt und Materialverteuerung. Der Grund ist ein einfacher: Neben seit Jahren zu wenig Wohnraum registriert das Großherzogtum schlichtweg zu viele neue Mitbürger(innen), die sich partout zwischen Weiswampach und Esch-sur-Alzette, zwischen Beckerich und Echternach ansiedeln möchten.

Ein Zuwachs, der sich bald unerwartet beschleunigen könnte. Denn das Internationale Arbeitsamt (IAA) mit Sitz in Genf, zugleich das Sekretariat der ILO (International Labour Organization), musste jüngst seine Berechnungen dahingehend korrigieren, dass

in Luxemburg die Zahl von 700.000 Einwohnern nicht erst, wie lange gedacht, im Jahre 2050, sondern bereits ein Vierteljahrhundert früher „geknackt“ wird. Mit gravierenden Auswirkungen auf den eh knappen Wohnungsmarkt.

Sofern... nicht in den nächsten vier, fünf Jahren massiv neuer Wohnraum geschaffen wird. Ganz gleich ob durch Neubau oder durch Renovierung von Altbestand (der weiterhin recht hoch ist). Als realistische Vorgaben gelten in diesem Kontext die Erhebungen des lokalen Think Thank „Idea“, die eine Steigerung der Wohnkapazitäten um dreizehn Prozent anmahnt, bei einem Bevölkerungszuwachs von zehn Prozent im gleichen Zeitraum von fünf Jahren. In Zahlen: Notwendig wären

7.340 Wohneinheiten (gleich welcher Art), um auf den prognostizierten Boom die passende Antwort zu haben.

Jedoch dürfte selbst eine deutliche Aufstockung der Kapazitäten ohne großen Einfluss auf das Preisgefüge bleiben. Immerhin sind die „veranschlagten“ Einheiten mit Blick auf die Zuwanderung faktisch bereits vergeben.

Zum Vergleich: Im Jahre 1990 schlug eine 100 Quadratmeter große Wohnung in puncto Wertigkeit mit vier durchschnittlichen Jahresgehältern „zu Buche“. Zwanzig Jahre später, 2010, waren es deren sieben. Und wiederum ein Jahrzehnt später, 2020, sind es bereits elf. Fazit: Die Belastung für Wohnraum im Großherzogtum kann respektive wird nicht sinken.

## Eigentum: Circa 9.200 Baulücken, aber zahlreiche Besitzer sehen keinen finanziellen Bedarf zur Veräußerung ihrer Parzellen

# Obwohl frei, steht Baugrund in Stadtnähe kaum zum Verkauf

Dass bei einem Bevölkerungsanstieg von 25 Prozent in zehn Jahren der Grund und Boden knapp wird, liegt auf der Hand. Und doch gelten im Großherzogtum circa 9.200 sogenannte Baulücken als „unbebaut“. Parzellen, die den Vorgaben des PAP, des Plan d'Aménagement Particulier, entsprechen, von daher also zeitnah eine „Umnutzung“ erfahren könnten. Sofern sie denn zum Verkauf ständen...

Beachtliche neunzig Prozent der vorgenannten Parzellen (die meisten bis zu zwanzig Ar groß) befinden sich im Besitz unterschiedlicher Eigentümer, hierunter nicht wenige (landwirtschaftliche) Familien, die aus finanziellen Gründen keine Notwendigkeit zur Veräu-

ßerung sehen. Selbst nicht im direkten urbanen Umfeld, wo der Bedarf an Wohnraum seit jeher am extremsten ist.

Und nach jüngsten Erhebungen der Solvay Business School ULB in Brüssel (die im Zuge verschiedener Studien verstärkt den Fokus auf den Luxemburger Immobilienmarkt gerichtet hat) wird sich an diesem Tatbestand kaum etwas ändern. Denn nach der derzeitigen Generation dürfte auch die nächste am Status quo festhalten.

Wenn sich dennoch jemand zum Verkauf einer Parzelle in Stadtnähe entschließen sollte, kann er Preise nach eigenem Ermessen abrufen. Nachdem er zwischendurch Angebote bis zu 300.000 € pro Hektar

Baugrund ausgeschlagen hat.

Erstehungspreise, die beim Bau einer Residenz zwangsläufig auf den Endkunden weitergereicht werden. Mit der Folge, dass die jährlichen Steigerungsraten locker die Zehn-Prozent-Marge übersteigen. Und der Käufer Summen zwischen 12.000 und 14.000 € pro Quadratmeter veranschlagen muss. Für durchweg mittelwertige Ware...

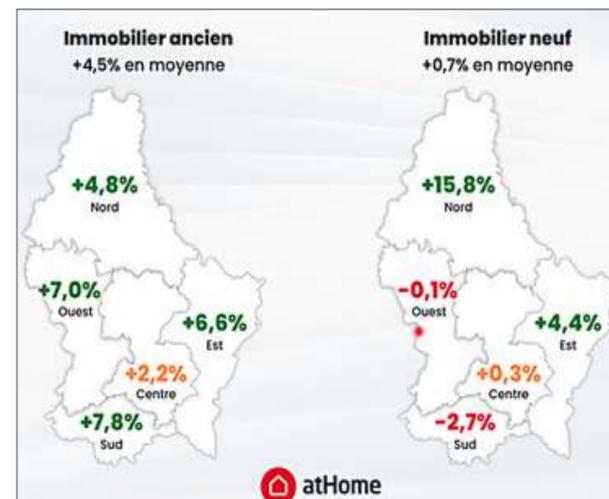
Grundsätzlich ist es so, dass sechzig Prozent der Appartements von künftigen Bewohnern erworben werden, dagegen „nur“ vierzig Prozent als Investitionsobjekte mit nachfolgender Vermietung.

Dennoch bleibt die Nachfrage ungebrochen. Kein Wunder mit Blick auf allein 14.000 Be-

schäftigte in Diensten der EU-Einrichtungen vor Ort - die allesamt möglichst im Umfeld ihres Arbeitsplatzes wohnen möchten. Sprich: Elf Prozent der Stadtbevölkerung.

Zuzüglich tausende ausländische Mitarbeiter im Finanzdienstleistungssektor, die gleichfalls nach Luxemburg-Stadt „strömen“. Und das alles ohne die momentan etwa 197.000 Grenzgänger, die im Großherzogtum Luxemburg arbeiten.

Zur Erinnerung: 47,1 Prozent der aktuellen Bevölkerung im „Ländche“ haben nicht die luxemburgische Staatsangehörigkeit, hierunter die Stadt selbst mit einem Anteil von 70,8 Prozent Ausländern unangefochten an der Spitze.



Ungeachtet der Krisenstimmung legten die Preise in Luxemburg im dritten Trimester gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu.

## HINTERGRUND

### Zuzug auf Topniveau

Als internationaler Finanzplatz von ungebrochener Anziehungskraft zählt Luxemburg mit seinen circa 645.000 Einwohnern rund 170 verschiedene Nationalitäten. Ein Schmelztiegel, der Jahr für Jahr um 12.000 Mitbürger wächst. Durchweg Neuankömmlinge mit hohem Gehaltsniveau, das die Immobilienpreise im Großherzogtum zwangsläufig in die Höhe treibt. Zwar werden jedes Jahr 4000 neue Wohnmöglichkeiten geschaffen, vonnöten wären jedoch 6000, um dem Bedarf infolge der wachsenden Einwohnerzahl gerecht zu werden, so die luxemburgische Tageszeitung „L'Essentiel“. Die Folge: Eine solchermaßen beständig hohe Nachfrage schafft einen Immobilienmarkt, der in wenigen Jahren mancherorts eine Verdoppelung der Preise mit sich gebracht hat. Gemäß STATEC, dem Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché, ist der Kaufpreis für bestehende Wohnungen in den zwei Jahren 2020 und 2021 um 13,9 Prozent gestiegen. Eine Teuerung, die die Kauflust aber keineswegs gedämpft hat. Im selben Zeitraum ist die Zahl der Transaktionen sogar um etwa 8 Prozent für bestehende und 20 Prozent für neue Wohnungen gestiegen.

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Lontzen** 590.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Loft zu verkaufen

Wohnfl. m<sup>2</sup> 247  
Schlafzim. 3  
Bäder 1  
Heizung Gas  
Baujahr 2013

1985417

2001113164/YE-G

**Eupen** 183.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

Wohnfl. m<sup>2</sup> 57,6  
Schlafzim. 1  
Bäder 1  
Heizung Gas  
Baujahr 2022

1986225

2001113195/YE-G

2001337134/YE-G

**ZU VERMIETEN IN EUPEN - OBERSTADT**

4 helle Wohnungen in bester und sehr ruhiger Lage mit herrlicher Aussicht auf den Hertogenwald, Erstbezug nach Kernsanierung auf modernstem Standard. Neue Einbauküchen und Parkplätze vorhanden. 15 min Fußweg zum Zentrum.  
Ab Januar 2023 Langfristig zu vermieten.

- **Whg 1, 63.5 qm mit Garten + Terrasse**, 1SZ, Büro, WZ, EBK, Bad, WC, Abstellr., Keller, KM 645€ + 25€ Gemeinschaftskosten
- **Whg 2, 93 qm mit Garten + Terrasse**, 2SZ, WZ, EBK, 2xBad, Abstellr. KM 875€ + 25€ Gemeinschaftskosten
- **Whg 5, 1. Geschoss, 78 qm mit Balkon**, 2SZ, WZ, EBK, Bad, Abstellr., Keller, KM 820€ + 25€ Gemeinschaftskosten
- **Whg 6, 1. Geschoss, 95.4 qm mit Terrasse**, 3SZ, WZ, EBK, Bad, Abstellr., Keller, KM 1.020€ + 25€ Gemeinschaftskosten

Fotos der Wohnungen einsehbar auf <https://www.grenzecho.net/immobilien>  
E-Mail an [miete.eupen@gmail.com](mailto:miete.eupen@gmail.com)

**Eupen** 158.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

Wohnfl. m<sup>2</sup> 48,4  
Schlafzim. 1  
Bäder 1  
Heizung Gas  
Baujahr 2022

1986201

2001113229/YE-G

**Eupen** 163.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

Wohnfl. m<sup>2</sup> 48,4  
Schlafzim. 1  
Bäder 1  
Heizung Gas  
Baujahr 2022

1986249

2001113249/YE-G

**HIER FINDEN SIE IHR TRAUMHAUS.**

# GRENZECHO

IMMOBILIEN

**Eupen** 270.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

Wohnfl. m<sup>2</sup> 81  
Schlafzim. 1  
Bäder 1  
Heizung Gas  
Baujahr 2022

1980927

2001113266/YE-G

**Petergensfeld** 750.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Bungalow zu verkaufen

Wohnfl. m<sup>2</sup> 362  
Schlafzim. 6  
Bäder 1  
Heizung Öl  
Baujahr 1979

1991282

2001112377/YE-G

**Amel** 498.700 €

IMMO RAUW  
Tel. 080/24 24 23

2 Wohnhäuser in Born zu verkaufen!

Grundst. m<sup>2</sup> 2682  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 272  
S-Zimmer 6  
Bäder 3  
Terrasse Öl

1984866

2001300104/YE-G

**Plombières** 545.000 €

k-immo  
Tel. 0472/12 48 03

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit offenem Wohnbereich und herrlichem Ausblick

Grundfl. m<sup>2</sup> 900  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 200  
S-Zimmer 2  
Bäder 2  
Parkplätze 2

1980922

2001300338/SR-G

**Eupen** Preis auf Anfrage

k-immo  
Tel. 0472/12 48 03

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Panoramablick in Eupen

Grundfl. m<sup>2</sup> 660  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 284  
S-Zimmer 6  
Bäder 3  
Parkplätze 3

1998054

2001300339/SR-G

**IHRE IMMOBILIE HIER?**

Einfach eine E-Mail an [immo@grenzecho.be](mailto:immo@grenzecho.be)

Standortwechsel: Immobilienmesse in Eupen wechselt zum Werthplatz - Erste Resonanz macht Lust auf mehr

# Nachfrage für Fachmesse ungebrochen

Drei Jahre lang ruhte der Messebetrieb in Ostbelgien. Doch ein Jahr länger müssen die Akteure der Immobilien- und Baubranche nicht warten. Denn erstmals seit 2019 richtet das GrenzEcho wieder eine Fachmesse aus.

VON NORBERT MEYERS

Und die Erwartungen des Marktes sind groß - wie die ersten Reservierungen nachdrücklich belegen. Denn in der Zwischenzeit sind circa sechszig Prozent der verfügbaren Stände „an den Mann gebracht“. Jedoch nicht wie zuvor im Kulturzentrum Alter Schlachthof am Rotenberg, sondern in völlig neuer Umgebung.

## Merklich bessere logistische Option

Denn die fünfte Ausgabe der I.M.O. (für Immobilien Messe Ostbelgien) zieht um zum Werthplatz, wo sich in der zuletzt immer stärker genutzten Eventlocation im vormaligen Eupen Plaza beste räumliche und logistische Optionen auf-tun. Was zuletzt auch bereits bei anderen Events unter Beweis gestellt wurde, wie u.a. bei Kulturveranstaltungen



Die bisherigen Ausgaben der Fachmesse in Ostbelgien boten Ausstellern wie Besuchern eine gern genutzte Plattform zum Austausch über Angebote, Projekte oder Dienstleistungen in den breiten Segmenten Immobilien- und Baumarkt. Fotos: nemo.presse [Archiv] / Fotolia

von Träger Eastbelgica selbst oder aber beim Tirolerfest.

„Jedenfalls ist der Standortwechsel einen Versuch wert“, so David Schmitz, beim GrenzEcho in der Abteilung Marketing zuständiger Koordinator der Messe, die am Wochenende des 22./23. April terminiert ist, also eine Woche nach den Osterferien (an beiden Tagen von 10 bis 18 Uhr).

Die I.M.O. versteht sich seit ihren Anfängen im Jahre 2016 als Plattform, die den vielschichtigen Akteuren der Immobilienbranche (im weite-

sten Sinne) eine attraktive Vitrine bietet. Aktuelles zu den Segmenten (Ver)kaufen und/oder (Ver)mieten, ferner Bauen, Renovieren und Finanzieren sowie nicht zuletzt Wohnen finden sich hier in einem ebenso überschaubaren wie facettenreichen Format.

Ein Spektrum, das sich an zwei Tagen (zusätzlich brancheninternes Networking am Vorabend) an ein breites Publikum wendet, das - so zumindest die Erfahrungen der bisherigen vier Ausgaben - das Angebot gerne annimmt.



## HINTERGRUND

### Bewusst über den Tellerrand

In der Summe ist es die fünfte Fachmesse zu Bauen und Wohnen, die das GrenzEcho in Ostbelgien mit weiteren Medienpartnern unter dem neuen, gemeinsamen Dach am Marktplatz organisiert. 2016, 2017 und 2019 war das Kulturzentrum Alter Schlachthof in Eupen zentrale Anlaufstelle für Aussteller und Besucher. Dazwischen zog es die Veranstaltung nach St.Vith, ins Kultur-, Konferenz- und Messezentrum Triangel, nachdem vermehrt Unternehmen in der Eifel ihr Interesse an einer Fachmesse vor Ort bekundet hatten. Und auch hier war der Zuspruch im Frühjahr 2018 groß - und die Resonanz im Nachgang allseits positiv. Weshalb im Jahre 2020 eine Neuauflage vor Ort geplant war, die pandemiebedingt abgesagt werden musste. Zwischen-durch hatte das GrenzEcho in Partnerschaft mit „Luxemburger Wort“ zudem einen Abstecher ins Großherzogtum gemacht, nach Weiswampach, wo im Spätherbst 2018 die in (Nord)Luxemburg ansässige und tätige Branche eine Plattform fand, ihre Produkte und Dienstleistungen auf hohem Niveau zu präsentieren. Weitere Infos unter [www.i-m-o.be](http://www.i-m-o.be), Anmeldungen ebenfalls bei Tim Verdin im GrenzEcho unter Telefon 087/59.13.21

Sparten: Makler, (Ver)käufer, (Ver)mieter, Bauherr, Promoter, Architekt, Unternehmer, Versicherer, Finanzdienstleister, Energieberater

## Vitrine für Trends und Tendenzen, Tradition und Innovation

Waren es bei den vorherigen Ausgaben im Alten Schlachthof durchweg bis zu 35 Aussteller, die die Gelegenheit zur Außendarstellung nutzten, so schafft der Umzug zur „pop-up eventlocation“ am Werthplatz Platz für circa 40 Anbieter. Und die zeigen in einer ersten Phase großes Interesse für eine Präsenz bei der vierten Fachmesse in Eupen.

Vertreten sind, nach aktuellem Stand, auch diesmal wieder Fachleute aus allen Sparten rund um den Immobilien- und Baumarkt, die an zwei Tagen ihre fachlichen Kenntnisse und handwerklichen Vorzüge buchstäblich „ins Schaufenster“ stellen. Makler, Verkäufer, Käufer, Vermieter, Mieter,

Investor, Promoter, Bauherr, Architekt, Unternehmer, Versicherer, Finanzdienstleister, Energieberater... - sie alle sehen in der I.M.O. ein Leistungsbarometer für die Branchenvielfalt in Ostbelgien.

„Etliche Aussteller der ersten Ausgaben haben förmlich auf unsere Mitteilung gewartet und umgehend wieder ihren Platz reserviert“, zeigt sich David Schmitz erfreut über den Zuspruch. Zugleich habe die Vergangenheit gezeigt, dass „jede neue Messe auch über den lokal-regionalen Standort hinaus breite Beachtung findet und neue, interessante Aussteller anlockt“.

Vor allem auch da die Messe in der Zwischenzeit zu einem

Forum für Trends und Tendenzen, Traditionen und Innovationen geworden ist, wo wahlweise die fundierte Information oder der zwanglose Austausch den Ton angeben.

Übrigens... Gerade in der Immobilienbranche ist die Messe zwar eine wichtige Plattform zu Akquise und Verkauf. Aber die Erfahrung der Vorjahre hat gezeigt, dass Kunden „pflege“ nicht weniger wichtig ist, heißt: die Kontakte zu jenen Messebesuchern, die in der (jüngeren) Vergangenheit bereits einen erfolgreichen „Deal“ mit einer Immobilienagentur abgewickelt haben und auf diese Weise zu vertrauensvollen Werbeträgern auch für andere werden.



Wichtig ist den Besuchern neben den diversen Offerten vor allem der persönliche Austausch mit den Anbietern über diese oder jene passende Option zu Kauf, Miete, Bau, Renovierung, Finanzierung...



Nach wie vor fällt es schwer, für Baustoffe eine möglichst präzise und mehr noch verbindliche Kalkulation anzustellen. Eine Ungewissheit, die bei Bauherren zwangsläufig aufs Budget „drückt“.

Baustoffe: Spitze der Preiswelle dürfte überschritten sein

## Schwer kalkulierbare Kosten

Die Baubranche ächzt weiter unter den hohen Materialkosten. Selbst wenn die vergangenen Monate zumindest in einzelnen Segmenten eine Konsolidierung gebracht haben. Dennoch müssen Unternehmen und Bauherren weiterhin tief in die Tasche greifen, wie die aktuellen Erhebungen des Interessenverbandes Embuild (vormals Confédération Construction) belegen.

Hieraus wird eines ersichtlich: Die Verteuerung „am Bau“ dürfte kaum rückgängig zu machen sein. Denn gerade bei allen Baustoffen, deren Herstellung einen hohen bis sehr hohen energetischen Aufwand voraussetzen, ist die Steigerungsrate weiter groß. Genannt seien hier etwa alle Zementprodukte, für die die Teuerung in den vergangenen

zwölf Monaten bei 32,7 Prozent liegt. Bei Sand und Kies schlägt die Steigerung mit 23,5 Prozent zu Buche, während für Stahl oder Ziegel ein Plus von 10,5 respektive 8,7 Prozent verzeichnet wird.

Dagegen sind die Preise für alle nicht eisenhaltigen Werkstoffe (Kupfer, Blei, Aluminium, Zink) um 10,1 Prozent gesunken. Beim Holz ist der Preisrückgang mit 18,0 Prozent noch deutlich größer. Und hat seinen Grund vor allem in der gesunkenen Nachfrage aus Übersee, spricht: USA, wo während der Pandemie zahlreiche Häuser renoviert worden sind.

Niko Demeester, CEO beim Verband Embuild, sieht jedenfalls eine Konsolidierung. „Die Spitze der Welle sollte überschritten sein. Was für die Baubranche zum Start ins

neue Jahr einen neuerlichen Schub bedeuten müsste.“

Zur Erinnerung... Eingesetzt hatte die Preissteigerung als Spätfolge der Pandemie, als die Nachfrage in ungeahntem Maße das Angebot überstieg. Besonders als nach den ersten Erfahrungen mit dem Lockdown ab Herbst 2020 im Grunde jeder zweite im Lande angefangen hatte zu bauen oder zu renovieren. Und die spürbare Verknappung plötzlich die Preise diktierte.

Eine Entwicklung, die zahlreichen Bauherren böse auf den Magen und auf das Budget schlug und schlägt. Immerhin hat ein Preisanstieg von 25 Prozent bei den Baumaterialien insgesamt für ein Bauvorhaben (ganz gleich ob Neubau oder Renovierung) Mehrkosten von 8 Prozent zur Folge.

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Büllingen** 346.168€

home & office building Belgium  
Tel. 080/60 50 20

Neues freistehendes Haus in Allmuthen (Manderfeld)

PEB B

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
800	150	3	1	2022

1972418

2001312161/SR-G

**Burg-Reuland** 169.000 €

home & office building Belgium  
Tel. 080/60 50 20

Immobilienkomplex zu verkaufen in der Gemeinde Burg-Reuland

PEB F

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
8563	135	5	1	Öl

1989753

20220814002388

2001312173/SR-G

**Burg-Reuland** 325.000 €

home & office building Belgium  
Tel. 080/60 50 20

Doppelhaus in Grüfflingen zu verkaufen

PEB G

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Heizung
151	3	Öl

1982294

20220808002837

2001312177/SR-G

**St.Vith** 1.225.000 €

home & office building Belgium  
Tel. 080/60 50 20

Villa/Gite in Schlierbach zu verkaufen

PEB D

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
1923	372	5	5	Gas

1982355

2001312183/SR-G

**Bütgenbach** 795.000€

home & office building Belgium  
Tel. 080/60 50 20

Haus zum Verkauf nahe dem See von Bütgenbach

PEB B

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
2137	168	3	1	Öl

1972418

20210525018307

2001312189/SR-G

**Léglise** 271.589€

home & office building Belgium  
Tel. 080/60 50 20

Neue Parzellierung in Wittimont, Léglise

PEB A

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
664	133	3	1	2023

1993893

2001312201/SR-G

**Belleaux-Ligneuville** 795.000 €

home & office building Belgium  
Tel. 080/60 50 20

Wohn- und Geschäftsgebäude mit Betrieb zu verkaufen in Ligneuville

PEB D

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
1450	485	5	1	Öl

1973756

2001312206/SR-G

**St.Vith** 800 € (Miete)

home & office building Belgium  
Tel. 080/60 50 20

Wohnung zu mieten in Sankt Vith

PEB A

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Heizung	Bäder
114	2	Öl	1

1998249

2001312211/SR-G

**Eupen** 329.950 €

pierre nature  
Créateur des valeurs  
Tel. 080/77 16 65

Eupen- Bürofläche/Gewerbefläche Die Berggärten Phase B PEB A/Qzen

PEB A

Nutzfl. m²	Heizung	Baujahr	separater Eingang
145	Gas	2022	

1948171

2001042822/YE-G

**ÖFFENTLICHER ONLINE-VERKAUF** **biddit.be**

Mehrfamilienhaus – Eupen, Gospertstraße 95

3 Wohneinheiten, 4 SZ, 3 BZ, Innenhof, angrenzendes Bürogebäude  
Bietfenster: 11.01.2023 bis 19.01.2023 um 15 Uhr  
Ausgangspreis: 220.000 €

Infos und Verkaufsbedingungen auf [www.biddit.be](http://www.biddit.be) - Referenz: 234583

Notare  
**R. LILIEN, C. WELING & E. LILIEN**  
Aachener Straße 35, 4700 Eupen  
087/74 21 30 – [notariat@lilien-weling.be](mailto:notariat@lilien-weling.be)  
[www.lilien-weling.be](http://www.lilien-weling.be)

NOTARIAT

Liken Sie „biddit Ostbelgien“

**Kelmis** 329.000 €

ITS CONCEPT  
Tel. 0049 (0)241 70 13 13 12

Gemütliches, modernes Reihendehaus in Kelmis und ruhiger Lage nahe zur Deutschen Grenze!

PEB D

Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
135	30	2	2	1

1997238

**St.Vith** 1.750 € (Miete)

HK IMMO KEUL  
www.keul.be  
Tel. 080 / 57 02 82

Geschäftsfläche mit vielen Möglichkeiten im Zentrum von St.Vith zu vermieten

PEB A

Nutzfl. m²	Heizung
175	Öl

1962954

2001010547/SR-G