



Communiqué de presse
version française

Luxembourg, le 26 juin 2025

Des résultats concrets, une action prolongée : Prolog Luxembourg en mouvement

Compte tenu de la reprise encore timide du marché du logement et de l'intérêt croissant suscité par Prolog Luxembourg S.A., les banques actionnaires de ce mécanisme de soutien ont décidé de le prolonger jusqu'au 31 décembre 2025.

Une réponse innovante répondant à la demande du marché

L'initiative Prolog Luxembourg S.A. a vu le jour lors du Logement's Dëch du 22 février 2024 en concertation avec l'ensemble des parties-prenantes du secteur. Ses actionnaires fondateurs sont Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen, Banque de Luxembourg et la Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI).

Opérationnel depuis juillet 2024, l'objectif du mécanisme est de débloquer les projets immobiliers qui sont dans la phase de commercialisation, mais dont la construction n'arrive pas à démarrer faute de préventes suffisantes.

Au mois de décembre 2024, en réponses des attentes du marché, des ajustements lui ont été apportés. Ainsi, le taux de prévente minimum requis pour être repris dans ce programme a été ramené de 50% à 30%. Par ailleurs, les commissions de dossier ont été adaptées afin de ne pas pénaliser les projets de moindre envergure.

Ces ajustements ont permis de relancer l'intérêt de certains promoteurs pour l'initiative des banques en soutien du marché immobilier. Par ailleurs, les banques ont proactivement pris contact avec leur clientèle, qui avaient initialement déclaré leur intérêt, mais n'avaient pas donné suite en raison du taux de prévente jugé trop élevé.

Quatre dossiers retenus depuis avril 2025

Prolog Luxembourg SA a établi quatre offres formelles à des promoteurs reprenant des options de vente sur des appartements avec des prix de vente totaux TTC de près de EUR 16,5 mio. Ces options de vente concernent des projets de promotion immobilière pour un volume total de EUR 43 mio TTC. Un dossier est en cours de finalisation.

A titre comparatif, le volume financier total de toutes les transactions VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) au Luxembourg en 2024 se chiffrait à EUR 579,6 mio tout en sachant que les achats en VEFA de l'État et de la Ville de Luxembourg représentent 54,5 %.



La relance reste fragile

La confiance dans le marché des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) s'est améliorée sur les quatre premiers mois de cette année mais la situation est de loin d'être rétablie et ceci dans une phase d'annonce de fin du cycle baissier des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) centrale et de la fin des aides étatiques au Luxembourg en faveur des investisseurs.

Ainsi fin avril 2025, les professionnels du secteur attestaient d'une augmentation du nombre d'actes pour des appartements vendus sur plan. Toutefois, ces ventes restaient nettement inférieures de plus de la moitié par rapport à la période précédant la crise, c'est-à-dire les années 2020 à 2022. (source RTL : <https://www.rtl.lu/radio/invite-vun-der-redaktioun/a/2313875.html>)

Un mécanisme pertinent

Considérant les difficultés actuelles du marché, mais aussi le regain progressif d'intérêt pour ce mécanisme unique, les banques actionnaires ont décidé de prolonger l'initiative au 31 décembre 2025. Au-delà de cette date, Prolog Luxembourg S.A. n'émettra plus d'options de vente.

Les banques actionnaires restent convaincues que ce véhicule répond aux besoins actuels du marché. Il est, qui plus est, plus favorable pour les promoteurs que le maintien dans leurs bilans des projets en attente de commercialisation. De surcroît, il s'agit du seul mécanisme sur le marché actuellement en place permettant de combiner deux leviers importants :

- de lancer la construction d'un projet dès un taux de 30% de préventes atteintes, tout en permettant une réalisation sécurisante tant pour l'acquéreur que le promoteur ;
- et (sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement de crédit sollicité) de mettre à disposition du promoteur les garanties d'achèvement émises par une banque de confiance au Luxembourg et les liquidités nécessaires via un crédit construction afin de mener à bien la construction du projet immobilier.

A propos de l'ABBL

La mission de l'ABBL est de promouvoir le développement durable de services bancaires réglementés, innovants et responsables. L'ABBL est la plus grande et la plus ancienne association professionnelle du secteur financier. Elle représente le secteur bancaire au sens large, à savoir la majorité des banques établies au Luxembourg, ainsi que les intermédiaires financiers réglementés et autres du secteur y compris les cabinets d'avocats, les cabinets de conseil, les auditeurs, les infrastructures de marché, la monnaie électronique et les établissements de paiement.

L'ABBL fournit à ses membres les informations, les ressources et les services dont ils ont besoin pour opérer sur un marché financier dynamique et dans un environnement réglementaire de plus en plus complexe. Elle est une plateforme ouverte pour discuter des problématiques clés de l'industrie et pour définir des positions communes à l'ensemble du secteur.

Contact presse : Paul Wilwertz, +352 46 36 60-322, paul.wilwertz@abbl.lu



Concrete results, extended action: Prolog Luxembourg moves forward

Given the still hesitant recovery of the housing market and the growing interest in Prolog Luxembourg S.A., the support mechanism's shareholder banks have decided to extend its activity until 31 December 2025.

An innovative response to market demand

The Prolog Luxembourg S.A. initiative was launched at Logement's Dëch on 22 February 2024 in consultation with all stakeholders in the sector. Its founding shareholders are Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen, Banque de Luxembourg and Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI).

Operational since July 2024, the mechanism aims to unlock real estate projects that are in the commercialisation phase but whose construction cannot start due to insufficient pre-sales.

In December 2024, in response to market expectations, adjustments were made to the initiative. The minimum pre-sale rate required to be included in the programme was reduced from 50% to 30%. In addition, application fees were adjusted so as not to penalise smaller projects.

These adjustments have revived the interest of some developers in the banks' initiative to support the property market. In addition, the banks have proactively contacted their customers who had initially expressed interest but had not followed up due to the pre-sale rate being considered too high.

Four applications accepted since April 2025

Prolog Luxembourg SA has made four formal offers to developers for options to purchase apartments with a total sale price of nearly EUR 16.5 million including VAT. These options to purchase relate to real estate development projects with a total value of EUR 43 million including VAT. One application is currently being finalised.

By way of comparison, the total financial volume of all off-plan sales (VEFA) in Luxembourg in 2024 amounted to EUR 579.6 million, with off-plan purchases by the State and the City of Luxembourg accounting for 54.5%.



The recovery remains fragile

Confidence in the off-plan sales market improved over the first four months of this year, but the situation is far from back to normal, even with the European Central Bank (ECB) announcing the end of its cycle of lowering key interest rates and the end of state aid for investors in Luxembourg.

At the end of April 2025, industry professionals reported an increase in the number of deeds for off-plan apartments sold. However, these sales remained significantly lower, by more than half, compared to the period before the crisis, i.e. the years 2020 to 2022. (source RTL: <https://www.rtl.lu/radio/invite-vun-der-redaktioun/a/2313875.html>).

A mechanism that stays relevant

Considering the current market difficulties, but also the gradual resurgence of interest in this unique mechanism, the shareholder banks have decided to extend the initiative until 31 December 2025. Beyond this date, Prolog Luxembourg S.A. will no longer issue put options.

The shareholder banks remain convinced that this vehicle meets the current needs of the market. What's more, it is more favourable for developers than keeping projects awaiting commercialisation on their balance sheets. Furthermore, it is the only mechanism currently in place on the market that combines two important levers:

- launching the construction of a project once 30% of pre-sales have been achieved, while ensuring a secure completion for both the buyer and the developer.
- and (subject to acceptance of the application by the credit institution concerned) to provide the developer with completion guarantees issued by a trusted bank in Luxembourg and the necessary liquidity via a construction loan in order to complete the construction of the real estate project.

About the ABBL

The ABBL's mission is to promote the sustainable development of regulated, innovative and responsible banking services. The ABBL is the largest and oldest professional association in the financial sector. It represents the banking sector in the broadest sense, i.e. the majority of banks established in Luxembourg, as well as regulated financial intermediaries and others in the sector including law firms, consultancies, auditors, market infrastructures, e-money and payment institutions.

The ABBL provides its members with the information, resources and services they need to operate in a dynamic financial market and an increasingly complex regulatory environment. It is an open platform for discussing key industry issues and developing common positions across the sector.

Press contact: Paul Wilwertz, +352 46 36 60-322, paul.wilwertz@abbl.lu



Pressemitteilung
Deutsche Fassung

Luxemburg, den 26. Juni 2025

Konkrete Ergebnisse, verlängerte Laufzeit: Prolog Luxembourg auf dem Vormarsch

Angesichts der noch zaghaften Erholung des Wohnungsmarktes und des wachsenden Interesses an Prolog Luxembourg S.A. haben die Aktionärsbanken beschlossen, die Fördermaßnahme bis zum 31. Dezember 2025 zu verlängern.

Eine innovative Antwort auf die Nachfrage des Marktes

Die Initiative Prolog Luxembourg S.A. entstand am 22. Februar 2024 während der Logement's Dëch in Absprache mit allen Akteuren des Sektors. Die Gründungsaktionäre sind Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen, Banque de Luxembourg und die Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI).

Das seit Juli 2024 operative Instrument hat zum Ziel, Immobilienprojekte zu erschließen, die sich in der Vermarktungsphase befinden, deren Bau jedoch aufgrund unzureichender Vorverkäufe nicht beginnen kann.

Im Dezember 2024 wurden als Antwort auf die Erwartungen des Marktes Anpassungen vorgenommen. So wurde die Mindestvorverkaufsquote, die für die Aufnahme in dieses Programm erforderlich ist, von 50 % auf 30 % gesenkt. Darüber hinaus wurden die Bearbeitungsgebühren angepasst, um kleinere Projekte nicht zu benachteiligen.

Diese Anpassungen haben das Interesse einiger Bauträger an der Initiative der Banken zur Unterstützung des Immobilienmarktes wiederbelebt. Außerdem haben die Banken proaktiv Kontakt zu ihren Kunden aufgenommen, die ursprünglich ihr Interesse erklärt hatten, aber aufgrund der als zu hoch erachteten Vorverkaufsquote nicht weiterverfolgt hatten.

Vier zugelassene Anträge seit April 2025

Prolog Luxembourg SA hat vier formelle Angebote an Bauträger unterbreitet, die Verkaufsoptionen für Wohnungen mit einem Gesamtverkaufspreis von fast 16,5 Mio. EUR (inkl. MwSt.) beinhalten. Diese Verkaufsoptionen betreffen Immobilienprojekte mit einem Gesamtvolumen von 43 Mio. EUR (inkl. MwSt.). Ein Antragsverfahren befindet sich derzeit in der Endphase.



Zum Vergleich: Das Gesamtvolumen aller VEFA-Transaktionen (Verkauf im zukünftigen Fertigstellungszustand) in Luxemburg belief sich im Jahr 2024 auf 579,6 Millionen Euro, wobei die VEFA-Käufe des Staates und der Stadt Luxemburg 54,5 % ausmachten.

Der Aufschwung bleibt fragil

Das Vertrauen in den Markt für Verkäufe im zukünftigen Fertigstellungszustand (VEFA) hat sich in den ersten vier Monaten dieses Jahres verbessert, aber die Situation ist noch lange nicht wiederhergestellt, und dies in einer Phase, in der das Ende des Abwärtszyklus der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) und das Ende der staatlichen Beihilfen für Investoren in Luxemburg angekündigt wurden. So bestätigten Fachleute der Branche Ende April 2025 einen Anstieg der Zahl der Kaufverträge für Wohnungen, die vom Plan weg verkauft wurden. Allerdings lagen diese Verkäufe immer noch um mehr als die Hälfte unter dem Niveau der Zeit vor der Krise, d. h. den Jahren 2020 bis 2022. (Quelle RTL: <https://www.rtl.lu/radio/invite-vun-der-redaktioun/a/2313875.html>).

Ein Mechanismus, der weiterhin relevant ist

Angesichts der aktuellen Schwierigkeiten auf dem Markt, aber auch des allmählich wieder steigenden Interesses an diesem einzigartigen Mechanismus haben die Aktionärsbanken beschlossen, die Initiative bis zum 31. Dezember 2025 zu verlängern. Nach diesem Datum wird Prolog Luxembourg S.A. keine Verkaufsoptionen mehr ausgeben.

Die Aktionärsbanken sind weiterhin davon überzeugt, dass dieses Instrument den aktuellen Bedürfnissen des Marktes entspricht. Darüber hinaus ist es für Bauträger günstiger, als Projekte, die noch nicht vermarktet sind, in ihren Bilanzen zu belassen. Zudem handelt es sich derzeit um den einzigen Mechanismus auf dem Markt, der es ermöglicht, zwei wichtige Hebel zu kombinieren:

- den Baubeginn eines Projekts bereits bei einer Vorverkaufsquote von 30 % zu ermöglichen und gleichzeitig sowohl für den Käufer als auch für den Bauträger eine sichere Realisierung zu gewährleisten;
- und (vorbehaltlich der Annahme des Antrags durch das beantragte Kreditinstitut) dem Bauträger die von einer vertrauenswürdigen Bank in Luxemburg ausgestellten Fertigstellungsgarantien und die erforderlichen liquiden Mittel über einen Baukredit zur Verfügung zu stellen, um den Bau des Immobilienprojekts erfolgreich abzuschließen.

Über die ABBL

Die Aufgabe der ABBL besteht darin, die nachhaltige Entwicklung von regulierten, innovativen und verantwortungsvollen Bankdienstleistungen zu fördern. Die ABBL ist der größte und älteste Berufsverband des Finanzsektors. Sie vertritt den Bankensektor im weiteren Sinne, d. h. die Mehrheit der in Luxemburg ansässigen Banken, sowie regulierte und andere Finanzintermediäre der Branche, einschließlich Anwaltskanzleien, Beratungsfirmen, Wirtschaftsprüfer, Marktinfrastrukturen, E-Geld und Zahlungsinstitute.

Die ABBL stellt ihren Mitgliedern die Informationen, Ressourcen und Dienstleistungen zur Verfügung, die sie benötigen, um auf einem dynamischen Finanzmarkt und in einem zunehmend komplexen regulatorischen Umfeld tätig zu sein. Sie ist eine offene Plattform, auf der die Schlüsselprobleme der Branche diskutiert und gemeinsame Positionen für die gesamte Branche festgelegt werden.



Association des Banques et Banquiers, Luxembourg
The Luxembourg Bankers' Association
Luxemburger Bankenvereinigung