

Regionale Informationen: Lissabon (Portugal)

Autoren: U. Werling, BulwienGesa Valuation, Berlin, www.bulwiengesa-valuation.de
S. Vassiliades; Dr. Geppert Immobilienbewertung, Berlin, www.dr-geppert.de

Die jüngere Geschichte Portugals ist - vergleichbar mit Spanien - durch die Überwindung einer Diktatur in den siebziger Jahren sowie den anschließenden Aufbau eines demokratischen Staatswesens und einer freien Marktwirtschaft geprägt (Beitritt zur EU 1986).

Portugal

Einwohnerzahl: ca. 10.600.000

Währung: Euro

BIP: 244,2 Mrd. \$

BIP pro Kopf: 23.038 \$

Landes-Domain: .pt

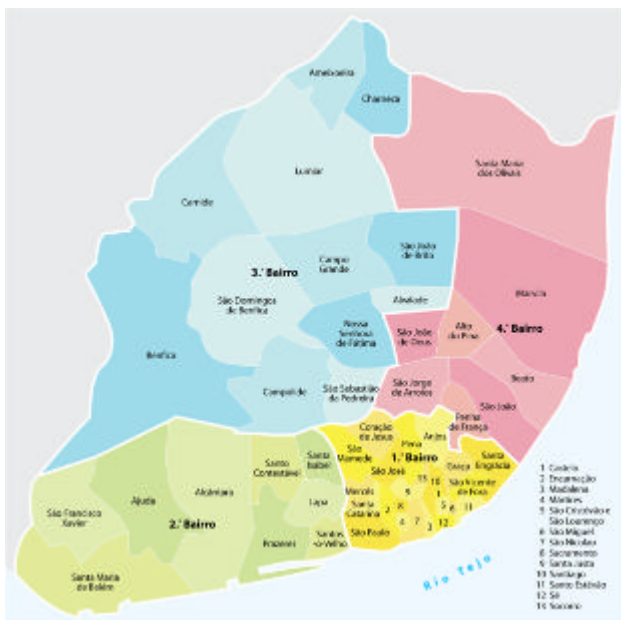
Hauptstadt: Lissabon (ca. 520.000 Einwohner/Stadt bzw. 2,8 Mio./Region)

Das wirtschaftliche und politische Zentrum des Landes ist die Hauptstadt Lissabon (portug.: Lisboa, engl.: Lisbon). Der Büroflächenbestand wird auf 2,6 Mio. m² (brutto 4,2 m²) angegeben (zur Unterscheidung von Brutto- und Nettofläche siehe nächste Seite). Damit ist Lissabon im europäischen Maßstab ein kleinerer Markt.

Büroflächen-Bestand

Die administrative Gliederung Portugals ist vergleichsweise komplex, so dass eine Abgrenzung des Großraums von Lissabon relativ schwierig ist. Die Stadt Lissabon liegt vollständig auf der nordwestlichen Seite der Mündung des Tejo-Flusses. Die Region Lissabon umfasst sowohl das Umland von Lissabon auf dieser Flussseite wie auch die Halbinsel Setubal (Subregion Peninsula de Setubal) auf der anderen. In der Systematik statistischer Regionen der EU (NUTS) entspricht die Region Lissabon dem gleichnamigen NUTS2-Gebiet, die beiden Subregionen den NUTS3-Gebieten „Grande Lisboa“ und „Peninsula des Setubal“). Die Stadt selbst ist in Stadtteile (bairros) und Stadtgemeinden (freguesias) aufgeteilt.

Gliederung

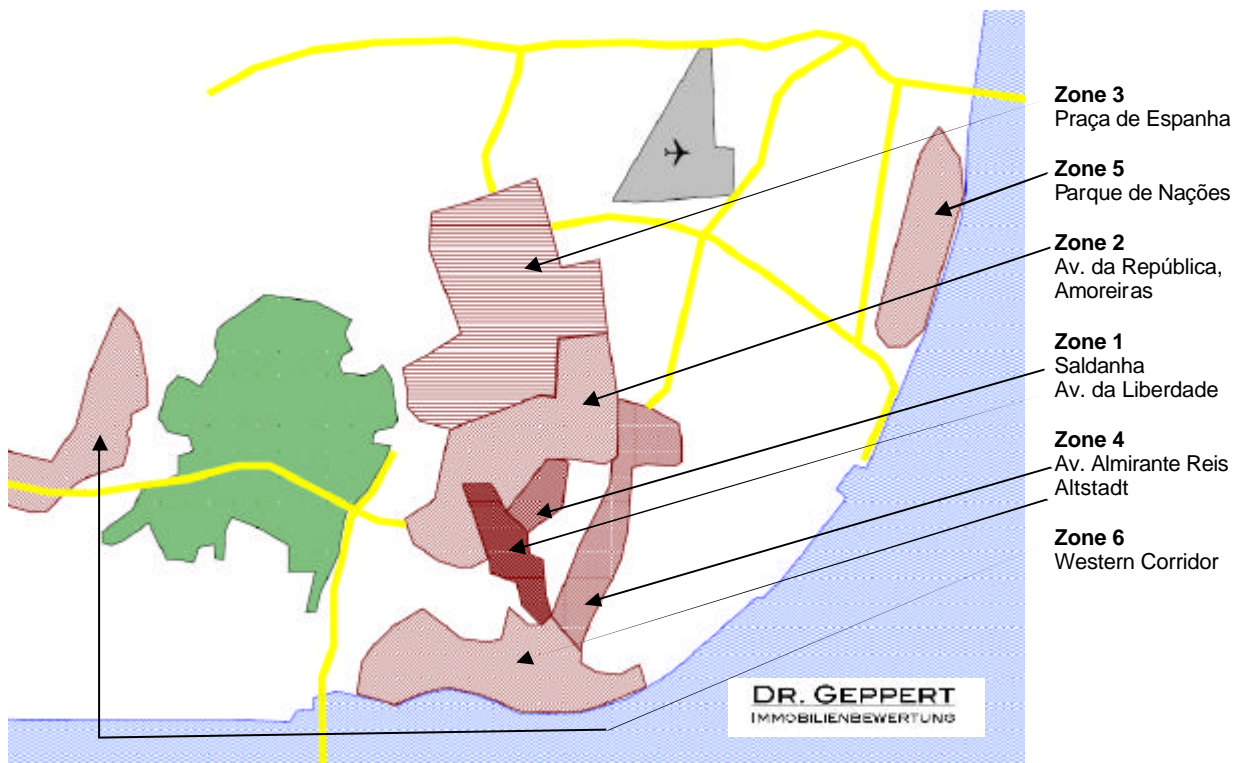


Administrative Gliederung der Stadt Lissabon (Quelle: wikipedia, Urheber: Maximilian Dörrbecker)

In den Büromarktberichten hat sich eine Nummerierung der Lissaboner Büromarktzonen von 1 bis 6 eingebürgert. Die wichtigsten sind die Zonen 1 (Avenida da Liberdade), 2 (Avenidas Novas) und 6 (Western Corridor).

Büromarktzonen

Die Zone 5 (Parque de Nações) an Tejo-Ufer im 4. Bairo ist im Zuge der Weltausstellung von 1998 entstanden. Das Herz des Gebietes, das von moderner Architektur und attraktiven Uferanlagen geprägt ist, bilden die neue Messe, das große Einkaufszentrum „Vasco da Gama“ und Bahnhof „Gare do Oriente“.



Büromarktzonen in Lissabon

Die höchsten Büromieten werden in Teilbereichen der Zone 1 erzielt. Sie liegen bei rd. 20,00 €/m². Die Angaben für Spitzenrenditen lagen in den zurückliegenden Jahren für Bürogebäude in Lissabon zwischen 5 und 6 %.

Eine Besonderheit des portugiesischen wie auch des spanischen Marktes stellt die Tatsache dar, dass Büroflächen häufig unter Einbeziehung von Gebäudeflächen ermittelt werden, die bspw. in Deutschland i.d.R. nicht einbezogen werden: das gilt vor allem für Verkehrsflächen wie Lobby und Treppenhaus. Daher enthalten Researchdaten häufig Brutto- und Netto-Angaben zu Büroflächen.

Von der Flächendefinition abgesehen sind die marktüblichen Konditionen gewerblicher Mietverträge mit denen anderer westeuropäischer Büromärkte vergleichbar. Die meisten Vertragsbestandteile sind frei verhandelbar. Üblicherweise werden Mietdauern zwischen 5 und 10 Jahren vereinbart. Der Vermieter ist bei Abschluss gewerblicher Mietverträge zur Zahlung einer Steuer in Höhe von 10 % einer Monatsmiete verpflichtet.

Die Grunderwerbssteuer (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - Abk.: IMT) ist abhängig von der Nutzungsart der Immobilie und beträgt für innerstädtische Nichtwohngrundstücke 6,5 % des Kaufpreises (oder des Marktwertes, falls dieser höher ist). Bei Vorliegen bestimmter Rahmenbedingungen, z.B. dem Weiterverkauf innerhalb von 3 Jahren - wird die Steuer nicht oder nur zum Teil erhoben. Portugiesische FII's (Fundos de Investimento Imobiliário) sind von der Steuer befreit. Daneben ist eine Transaktionssteuer (Imposto de Selo) von 0,8 % des Preises (oder Wertes) zu entrichten. Die Gestaltungsmöglichkeiten bzgl. der Mehrwertsteuer (Imposto sobre o Valor Acrescentado, Abk.: IVA) sind mit denen in Deutschland vergleichbar.

Flächenangaben

Mietkonditionen

Erwerbsnebenkosten

Amtliche statistische Daten	www.ine.pt	Ortstypische Datenquellen
Karten zur administrativen Gliederung	sig.ine.pt	
Liste der Shopping-Center in Lissabon	http://www.cm-lisboa.pt/?idc=149&pos=0	
Internet-Angebote	www.atalho.com/makler (in deutscher Sprache)	

Ccorretor, Imobiliário	Makler	Fachwörter des regionalen Marktes
comprar / vender / Preço	kaufen / verkaufen / Preis	
Renda / Contrato de Arrendamento / alugar	Miete / Mietvertrag / vermieten	
Segurança	Bürgschaft, Sicherheit	
Edifício para escritórios	Bürogebäude	
Loja / Centro comercial	Laden / Einkaufszentrum	
Armazém / Pavilhão de Armazém	Lager, auch Kaufhaus oder Geschäft / Lagerhalle	
Bens Imoveis / Imóvel	unbewegliche Sachen (Grundstücke) / Immobilie	
Prédio, Terreno	(Bau-)Grundstück	
Àrea, Superfície	Fläche	