

Lissabon

Szenetreff und Shopping-Mekka, historische Monumente und Fado: Lissabon lebt die Einheit von Gegenwart und Geschichte.



Die Autorin: Birgit Kirwald organisiert für Kunden und Geschäftspartner Reisen zu den interessantesten Immobilienstandorten der Commerz Real.

Das portugiesische „Lisboa“ ist eine Stadt mit vielen Gesichtern: Die attraktiven Shoppingcenter und der futuristische Bahnhof Oriente spiegeln die Moderne wider. Nur wenige Schritte entfernt geht es auf eine Zeitreise in die Vergangenheit – in mittelalterliche Gassen, in denen Wäsche auf der Leine flattert, oder zur nostalgischen Straßenbahn „Eléctrico“, die sich an Häuserfronten mit bunten Keramikfliesen vorbeischlängelt. Hier zeigt sich Lissabon von seiner ursprünglichen Seite.

Die Vielfalt von Portugals Hauptstadt liegt in ihrer Geschichte begründet: Griechen, Römer, Mauren und Christen stritten einst um die Stadt am Tejo und den Zugang zu ihrem natürlichen Meereshafen, der sie im Mittelalter zum führenden Handelszentrum Europas machte. Von der bewegten Historie zeugen zahlreiche monumentale

Bauwerke: Die Unesco ernannte den Wachturm Torre de Belém, Lissabons bekanntestes Wahrzeichen, und das Kloster Mosteiro dos Jerónimos zum Weltkulturerbe. Wer sich auf den Weg zur Burganlage Castelo de Sao Jorge macht, kann von zahlreichen Aussichtspunkten (Miradouros) aus den Blick über ganz Lissabon schweifen lassen. Von hier aus lässt sich die weitere Erkundung der Stadt und ihrer Kirchen, Theater, Museen und Parkanlagen wie auf einer Landkarte planen.

Auch Shopping-Fans kommen auf ihre Kosten, denn Lissabon bietet zum Beispiel in der Unterstadt Baixa und im Altstadtviertel Chiado nicht nur eine Reihe exklusiver Boutiquen. Im Chiado trafen sich bis zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts die Schriftsteller. Dort befindet sich das Einkaufszentrum „Armazéns do Chiado“ der Commerz Real mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und einem Hotel, das seinen Gästen eine faszinierende Aussicht über den Tejo bietet. Vom Chiado ist es nur ein Katzensprung bis zur Oberstadt Bairro Alto, in deren schmalen Gassen das beliebteste Kneipenviertel Lissabons liegt. In den Kneipen und kleinen Bars erklingt der traditionelle, melancholische Fado-Gesang. Hier beginnen die Lissabonner Partyabende, die in den Clubs im Bairro Alto enden.

Weitere Tipps für einen perfekten Tag in Lissabon finden Sie auf der nebenstehenden Seite.



21:00

Frühstücken im Martinho da Arcada, dem ältesten Café Lissabons, oder im Café Pastelaria Suica – einem klassischen Café am Rossio, das oft Location für Filme war.

Sightseeing: Typisch für Lissabon ist die „Eléctrico 28“ (Foto). Außerdem lohnt sich ein Abstecher zum Entdeckerdenkmal Padrao do Descobrimentos am Ufer des Tejo. Alles über Kultur und Kunst in Lissabon erfahren Besucher im modernen und vielseitigen Museu Calouste Gulbenkian.

Shopping in den Vierteln Chiado und Bairro Alto – Design, Mode und Schmuck. Dann Besuch des ältesten Lebensmittel- und Blumenmarkts in Lissabon, dem Ribeira Markt in der Avenida 24 de Julho. Schnäppchen gibt es im Outra Face de Lua, einem Second-Hand- und Trödlershop. Viele attraktive Geschäfte befinden sich in den Commerz Real-Objekten Forum Montijo, Forum Almada (Foto) sowie Armazéns do Chiado.

Lunch im Eaufa Real im Botanischen Garten von Ajuda. Ein herrlicher Ausblick auf den Tejo und die Christusstatue bietet sich vom Faz Figura.

Auch **am Abend** sehenswert ist der Elevador de Santa Justa (Foto) – ein Aufzug im Zentrum. Klassische und moderne Vorstellungen bietet das Teatro Trindade. Wer sein Glück sucht, findet es vielleicht im Casino Estoril, dem größten Casino Europas.

Den Tag rundet ein Abendessen im Restaurant Gambrinus, klein und mit traditionellem Charme, in der Rua das Portas de Santo Antão ab. Alternativ: das A Severa-Restaurante Típico in der Rua das Gáveas mit seiner landestypischen Küche.

Das Nachtleben beginnt in Lissabon frühestens um 23 Uhr. Für Weinliebhaber: Weinbar do Castelo in der Rua Bartolomeu de Gusmão, nur einheimische Weine. Unkonventionell durch Schlafzimmer-Möbiliar ist die Bedroom Bar in der Rua do Norte.



09:00



11:00

Ein perfekter Tag in Portugals Metropole



13:00



23:00

Portugal: Shoppingcenter bilden stabiles Standbein



Für die wenigen positiven Nachrichten aus Portugal sorgt der nach wie vor stabile Basiskonsum, von dem die dortigen Shoppingcenter profitieren. Sie sind für viele Portugiesen die wichtigste und beliebteste, weil oft auch einzige Einkaufsmöglichkeit. Daher erweisen sich die Center auch in der Wirtschafts- und Finanzkrise als solider Bestandteil im Immobilienportfolio der Commerz Real. Sowohl der Offene Immobilienfonds hausInvest europa als auch die Spezialfonds weisen in Portugal sehr gute Vermietungsquoten aus. In dem Land, das derzeit seine Anstrengungen verstärkt, das Haushaltsdefizit in den Griff zu bekommen, gehören vier Shoppingcenter und drei Retail-Parks zum Portfolio der Commerz Real – überwiegend marktdominierende Objekte mit einem breiten Anbieterspektrum. Allein das mit rund 59.500 Quadratmetern größte Shoppingcenter in Almada bei Lissabon besuchten im vergangenen Geschäftsjahr 15,6 Mio. Menschen – und damit zwei Prozent mehr als im Vorjahr. Sie kauften für mehr als 200 Mio. Euro ein. Der Umsatz der Einzelhändler stieg um vier Prozent.

Typisch für die Einkaufszentren der Commerz Real sind Top-Lagen, sehr gute Vermietungsquoten, langfristige Verträge und bonitätsstarke Mieter. Mögliche Bedenken, die Wertentwicklung der Immobilienfonds könne nachhaltig beeinträchtigt werden, hält Caroline Grolle, Asset Manager bei der Commerz Real und verantwortlich für den Retail-Bereich in Portugal, für unbegründet: „Die Mischung aus attraktiven Objekten und namhaften Mietern ist ein gutes Rezept, um die Auswirkungen von Marktkorrekturen und Mietminderungen abzufedern sowie Leerstände zu vermeiden.“ Laut einer aktuellen Untersuchung des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle wurden im vergangenen Jahr in Portugal nur die Projekte realisiert, deren



Das Armazéns do Chiado (Foto S. 14) befindet sich in der Altstadt Lissabons und damit in einer Top-Lage. Um die Attraktivität des Centers weiter zu erhöhen, investierte die Commerz Real in die Modernisierung des Objekts (Foto links oben).

Das Forum Algarve (gr. Foto unten und kl. Foto oben rechts) ist das drittgrößte Shoppingcenter der Commerz Real in Portugal. Ein Blickfang sind die bunten, Wasser speienden Figuren auf dem Spielplatz (kl. Foto unten).



Finanzierung risikolos sichergestellt war. 2009 entstanden mit 310.000 Quadratmetern vier Prozent weniger neue Flächen für den Einzelhandel als in 2008.

Damit die portugiesischen Einkaufszentren Renditebringer bleiben, hat die Commerz Real laut Caroline Grolle ein klares Ziel: „Wir vermeiden Leerstände und möglichst auch Mietnachlässe.“ Statt Discounts werden den Mietern Alternativen angeboten, die deren Umsatz ankurbeln sollen. Beispielsweise haben die Mieter die Möglichkeit, Gemeinschaftsflächen in den Einkaufszentren kostenlos für einige Zeit zu nutzen und so ihren Ausstellungsraum zu vergrößern. Mehr Umsatz ist das Ziel, das die Manager der Shoppingcenter mit neuen Ideen erreichen wollen: Im November 2009 wurde

unter anderem im Almada Forum, Forum Montijo, Armazéns do Chiado und im Forum Algarve Portugals erste Gutscheinkarte eingeführt. Innerhalb von sechs Wochen haben die Center mit den Karten rund eine Million Euro umgesetzt. Diese sogenannte Gift Card ist ein Zahlungsmittel und Bestandteil des aktuell entwickelten Pro-

modernisiert. Darüber hinaus steht das Thema Nachhaltigkeit im Fokus: Alle Center wurden als energieeffiziente Objekte von der Energieagentur Adene zertifiziert. Vom vergleichsweise geringen Energieverbrauch profitieren die Mieter durch günstige Nebenkosten. Als Besonderheit bietet das Forum Algarve Parkplätze mit Ladestationen für Elektroautos.

Ein ausgewogener Branchen-Mix ist bei Vermietung der Flächen ein maßgebliches Ziel: Im Lissabonner Armazéns do Chiado sind auf rund 10.500 Quadratmetern Fläche Mode-Label, Ketten und Gastronomie gleichermaßen vertreten, darunter Pepe Jeans, The Body Shop, Starbucks und McDonald's sowie ein Hotel mit 39 Zimmern. Das Forum Montijo umfasst auf 40.725 Quadratmetern 150 Shops von Marken wie Jack & Jones, Zara, Red Oak, Bijou Brigitte und Hussenl.

In die Zukunft blickt Caroline Grolle vorsichtig optimistisch: „2011 wird sich die Lage in Portugal wieder stabilisieren. Für 2012 rechne ich damit, dass der Immobilienmarkt langsam anziehen wird.“



„Die Mischung aus attraktiven Objekten und namhaften Mietern ist ein gutes Rezept, Leerstände zu vermeiden.“

Caroline Grolle ist Asset Manager bei der Commerz Real und verantwortlich für den Retail-Bereich in Portugal.

gramms zur Kundenbindung. Um die Shoppingcenter für Besucher und Mieter attraktiver zu gestalten, investierte die Commerz Real ihrerseits in die Immobilien. Beispielsweise wurden im vergangenen Jahr im Armazéns do Chiado die sanitären Anlagen

Shoppingwochenende zu gewinnen

Reale Welten verlost eine Reise nach Lissabon (29. bis 31. Oktober 2010) für zwei Personen mit zwei Übernachtungen. Weitere Infos finden Sie in der Anzeige auf S. 19. **Frage: Wie viele Besucher zählte das Shoppingcenter in Almada im vergangenen Geschäftsjahr?** Antwort bitte per Postkarte bis 10. September 2010 an Commerz Real, **Reale Welten**, Kreuzberger Ring 56, 65205 Wiesbaden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Mitarbeiter sowie Angehörige von Mitarbeitern der Commerzbank und der Commerz Real dürfen leider nicht teilnehmen.