
Jetzt Kaufen oder Warten

Käufer, die mit dem Investitionstiming hadern

TL;DR

- Makro-Timing ist Rauschen; Ihre konkrete Immobilie, der Preis, der Haltehorizont und der Worst-Case-Überlebensplan sind das Signal.
- Nutzen Sie das 5-Fragen-Raster: 4–5 Ja = kaufen, 2–3 Ja = konstruktiv warten, 0–1 Ja = mieten ist die richtige Antwort.
- Über plausible Szenarien 2026–2031 hinweg schlägt Kaufen das Warten in 3 von 4 Fällen — aber nur, wenn Sie das Raster tatsächlich bestehen.

Kennzahl 2026. Der mediane Transaktionspreis in Portugal für das volle Jahr 2025 lag bei €2.076/m², +16,8 % zum Vorjahr (INE, April 2026). Der 6-Monats-Euribor stand am 13. Mai 2026 bei 2,548 % — weit über den 1,9 %, die der Banco de Portugal achtzehn Monate zuvor projiziert hatte. Die Kombination beider Zahlen ist der Grund, warum es diesen Leitfaden gibt.

Einleitung: Die meistgestellte Frage hat keine universelle Antwort

Jeder Immobilienmakler, Hypothekenvermittler und Steuerberater, der in Portugal arbeitet, hört dieselbe Frage jede Woche: „Soll ich jetzt kaufen oder warten?“

Es ist die meistgestellte, meistgegoogelte, am meisten zerredete Frage im Wohnimmobiliensektor — und die mit den nutzlosesten Antworten, die im Internet kursieren. Die Hälfte der Artikel sagt Ihnen, „jetzt ist immer der richtige Zeitpunkt“ (meist geschrieben von jemandem, der Häuser verkauft). Die andere Hälfte sagt Ihnen, „warten Sie, die Blase platzt gleich“ (meist geschrieben von jemandem, der nichts im Spiel hat).

Die ehrliche Antwort ist schwieriger und weitaus nützlicher: **Es gibt keine universelle Antwort.** Es gibt nur einen strukturierten Denkweg, der zu Ihrer konkreten Liquiditätsslage, Lebensphase, Ihrem Zielmarkt und Ihrer Risikotoleranz passt.

Dieser Leitfaden gibt Ihnen diese Struktur. Er ist auf den portugiesischen Markt im Mai 2026 aufgebaut, gestützt auf veröffentlichte Daten von INE, Banco de Portugal, EZB, CBRE, JLL und idealista. Am Ende verfügen Sie über eine Fünf-Fragen-Checkliste, vier durchgerechnete Szenarien und ein klares Gefühl dafür, ob Ihre Entscheidung in die Schublade „kaufen“, „warten“ oder „gar nicht kaufen“ gehört.

Ein Hinweis: Wenn Sie hier auf der Suche nach Erlaubnis sind, das zu tun, was Sie ohnehin tun wollten, werden Sie sie wahrscheinlich finden. Bestätigungsfehler ist die teuerste Emotion in der Immobilienbranche. Lesen Sie mit der Disziplin, die Zahlen Ihre Meinung ändern zu lassen.

Warum „Jetzt kaufen“-Raster oft versagen

Die meisten Timing-Raster scheitern aus drei Gründen.

1. Immobilien sind lokal, nicht national

„Hauspreise stiegen 2025 um 16,8 % im Jahresvergleich“ ist wahr und fast nutzlos für einen echten Käufer. Es ist ein nationaler Durchschnitt, der TO-Studios in Bragança mit Fünf-Schlafzimmer-Villen in Quinta do Lago mischt.

Die Realität ist weit feiner aufgelöst (INE-Mediane 2025):

- **Großraum Lissabon** bei €3.439/m², die Stadt selbst rund €4.813/m² für inländisch ansässige Käufer und €6.026/m² für im Ausland ansässige Käufer.
- **Metropolregion Porto** bei €2.305/m².
- **Algarve** regional bei €3.139/m², Spannweite von rund €2.400/m² im Hinterland bis über €11.000/m² in Quinta do Lago.

Eine „Warten bis die Preise fallen“-These kann für Lissabons Super-Prime-Segment richtig und gleichzeitig für den Mid-Market in Porto falsch sein. Landesweite Prognosen sind Rauschen; Ihr Mikromarkt ist das Signal.

2. Die persönliche Lage dominiert das Makro

Wenn Ihr Job Sie nach Lissabon versetzt, ein Baby unterwegs ist und Ihr Vermieter gerade die Miete um 6 % erhöht hat, spielt die Makro-Wette auf den Euribor kaum eine Rolle. Umgekehrt: wenn Sie in einer mietgebremsten Wohnung seit 2019 sitzen und nur ein Ferienhaus in Lagos wollen, ist die Makro-Wette enorm wichtig, weil jeder Euro Timing-Risiko freiwillig ist.

Die erste Frage lautet nie „wohin gehen die Zinsen“, sondern „wie zwingend ist dieser Kauf in meinem Leben gerade jetzt?“

3. Prognosen liegen oft falsch

Die Projektion des Banco de Portugal Ende 2024 sah den 3-Monats-Euribor durchschnittlich rund 2,0 % über 2026. Am 13. Mai 2026 liegt er bei 2,283 %, der 6-Monats bei 2,548 %, der 12-Monats bei 2,860 %. Die Märkte sind von der Einpreisung von Senkungen zur Einpreisung potenzieller Anhebungen übergegangen; der Reuters-Konsens vom Dezember 2025 erwartete keine Senkung vor Ende 2026.

Der Konsens von vor achtzehn Monaten lag um einen nicht trivialen Betrag daneben. Das liegt in der Natur des Prognostizierens. Wenn Sie Ihre Kaufen-oder-Warten-Entscheidung auf eine einzige Prognose stützen, wetten Sie auf eine Genauigkeit, die es nicht gibt.

Die Kosten des Wartens (quantifiziert)

Die meisten Käufer unterschätzen die Kosten des Wartens, weil sie unsichtbar sind. Es gibt keine Rechnung für „zwölf Monate nicht realisierte Wertsteigerung“. Machen Sie sie sichtbar.

Referenzfall: €450.000-Ziel in Lagos, 30 % Anzahlung (€135.000), €315.000 Darlehen über 30 Jahre mit 3,8 % effektivem Jahreszins (TAEG).

Verpasste Wertsteigerung. Bei dem von CBRE und JLL für 2026 prognostizierten Tempo von 5–8 % kosten zwölf Monate Warten €22.500–€36.000 an entgangener Wertsteigerung — fast die kompletten Transaktionskosten eines Kaufs. Wenn der Markt seitwärts läuft (Bärenszenario), kostet Warten Sie hier nichts. Aber „seitwärts“ ist in keinem bedeutenden portugiesischen Teilmarkt seit 2014 passiert.

Zwischenzeitlich gezahlte Miete. Bei €1.800/Monat sind zwölf Monate Warten €21.600 totes Geld. Zwei Jahre sind €43.200. Die alte 2-%-Deckelung für Mieterhöhungen bei Neuverträgen wurde gestrichen, neue Mieter verhandeln also zum vollen Marktpreis.

Der Zinssatz, den Sie jetzt vs. später festschreiben könnten. Ein um 0,5 Prozentpunkte höherer Zinssatz auf €315.000 fügt ~€85 zur Monatsrate hinzu und ~€30.000 an Gesamtzinsen über 30 Jahre. **Aber DL 74-A/2017 gibt Ihnen nahezu kostenfreie Portabilität zwischen Banken** — Vorfälligkeitsentschädigungen sind bei variabel verzinsten Darlehen auf 0,5 % gedeckelt, und viele Banken verzichten bei eingehenden Übertragungen auf diese Gebühr. Heute zu 3,8 % kaufen, 2027 zu 3,2 % für €1.500–€3.000 an Notar-/Registerkosten übertragen. Der eingeloggte Zinssatz ist selten ein dauerhaftes Gefängnis. Einen hohen Zins einzuloggen ist reversibel (später nach unten refinanzieren); einen niedrigen Zins zu verpassen ist ebenfalls reversibel (später refinanzieren). Was nicht reversibel ist: die Immobilie zum Preis zu verpassen.

Inflation erodiert Kaufkraft. Bei 2 % Inflation sind €135.000 heute in zwölf Monaten real €132.300 wert. In Kombination mit der Wertsteigerung wird der reale Abstand zur Eigentumbildung größer.

Die Kosten des Zu-früh-Kaufens (quantifiziert)

Die andere Seite der Waage.

Transaktionskosten von 5–7 % beim Einstieg plus beim Ausstieg. Erwerbskosten in Portugal liegen typischerweise bei 6–8 % (IMT, Imposto do Selo, Notar, Register, Recht). Auf €450.000 sind das €27.000–€36.000 bei Unterzeichnung. Plus 5 % Verkaufsgebühren fünf Jahre später, und die Hin- und-zurück-Kosten übersteigen 11 % des Wertes. Jede Immobilie, die Sie innerhalb von drei Jahren wieder veräußern könnten, ist nahezu mathematisch ein Fehler, es sei denn, die Preise steigen kräftig.

Eine 2026-spezifische Besonderheit: Unter der **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** (das Wohnfiskalpaket; der am 12. Mai 2026 verkündete *decreto-lei autorizado*-Arm) zahlen Nichtansässige eine **pauschale IMT von 7,5 %** auf Wohnerwerbe unabhängig vom Preis — eine flache Anwendung des bestehenden Spitzensatzes. Fünf Ausnahmen gelten, insbesondere: Rückerstattung, wenn Sie innerhalb von zwei Jahren portugiesischer Steuerresident werden, oder wenn Sie die Immobilie innerhalb von sechs Monaten zur Langzeitvermietung zu ≤€2.300/Monat anbieten, für mindestens 36 der ersten 60 Monate. Bis zur Veröffentlichung des DL im DR ist der Pauschalsatz beschlossen, aber noch nicht operativ; behandeln Sie ihn als unmittelbar bevorstehend und bestätigen Sie ihn bei Unterzeichnung. Wenn Sie Nichtansässiger sind und keine Ausnahmen greifen, kann die pauschale 7,5 %-IMT €15.000–€20.000 zu einem Mid-Market-Kauf hinzufügen gegenüber der progressiven Skala.

Opportunitätskosten des Kapitals. €135.000 Anzahlung plus €30.000 Gebühren ergeben €165.000 gebundenes Kapital. Bei einer konservativen Realrendite von 4 % in globalen Aktien „sollte“ dieses Kapital über fünf Jahre kapitalisiert ~€36.000 erbringen. Sie gewinnen das Timing nur, wenn die Wertsteigerung Ihrer Immobilie nach Kosten diese Hürde schlägt.

Bindung an einen Standort oder eine Immobilie, die vielleicht nicht passt. Fünf Jahre sind eine lange Zeit. Die Algarve-Villa, die jetzt für ein Paar passt, könnte mit zwei Kindern zu klein wirken. Die Lissabonner Wohnung, die jetzt für einen Remote-Arbeiter passt, könnte falsch wirken, wenn der Job nach Porto wechselt. Immobilie ist ein teurer Weg, herauszufinden, dass sich das Leben verändert.

Eingeloggt in einen Zinssatz, der fallen kann. Refinanzieren hat Reibung — Papierkram, Bewertung, Gebühren. Die Komfortschwelle ist typischerweise eine Zinssenkung von 0,5–1,0 Prozentpunkten.

2026-spezifische Inputs

Wo stehen die Preise Algarve, Lissabon, Porto vs. vor 12 Monaten?

INE-Veröffentlichung April 2026 (Volljahresdaten 2025): Portugal-Median bei **€2.076/m², +16,8 % im Jahresvergleich**. Der separate Angebotspreis-Index von idealista meldete einen Anstieg von +10,8 % im Jahresvergleich auf ein historisches Hoch im Mai 2026 — methodisch unterschiedlich (Angebots- vs. Transaktionspreis; idealista ist aktueller, neigt aber zur Überzeichnung).

- **Stadt Lissabon:** €4.813/m² (nationaler Käufer) / €6.026/m² (ausländischer Käufer).
- **Großraum Lissabon:** €3.439/m².
- **Metropolregion Porto:** €2.305/m².
- **Algarve:** regional €3.139/m²; Städte des zentralen Korridors (Lagos, Albufeira, Tavira) führen weiter beim Wachstum; Prime-Golfgebiete (Vale do Lobo, Quinta do Lago) konsolidieren auf Extrempreisen.

Der 2026-Ausblick von CBRE rechnet mit einer Abkühlung auf 5 bis 8 % Wachstum übers Jahr, ausgehend von einem Rekordhoch.

Wohin geht der Euribor?

Fixings vom 13. Mai 2026 (EMMI): **3 Monate 2,283 %, 6 Monate 2,548 %, 12 Monate 2,860 %**. Die Märkte preisen 2026 stabile Zinsen mit einer leichten Neigung zu kleinen Anhebungen. EZB Survey of Professional Forecasters: Einlagenzins ~1,9 % Anfang 2026, ~2,1 % bis 2027, ~2,25 % bis 2030.

Eine typische portugiesische variable Hypothek im Mai 2026 ist als 6-Monats-Euribor + 0,70–1,25 % Spread bepreist, womit die All-in-Sätze bei 3,2 bis 3,8 % TAN liegen, mit TAEG (inklusive Gebühren und Versicherungen) bei 3,7 bis 4,3 %. Der 6-Monats-Index dominiert den variablen HPP-Bestand (rund 39 % der Verträge laut Banco de Portugal, März 2026); der 12-Monats liegt bei 32 % und der 3-Monats bei 25 %.

Steigt oder schrumpft das Angebot in Ihrem Zielgebiet?

National meldete INE 21.057 genehmigte Wohnungen im 1. Halbjahr 2025 — +28,8 % im Jahresvergleich, der stärkste Wert seit 2008. Die Fertigstellungen erreichten 13.244, +4,9 % im Jahresvergleich. Beides verbessert sich, liegt aber immer noch deutlich unter der Nachfrage; Schätzungen legen nahe, dass Portugal die Fertigstellungen verdreifachen muss, um das strukturelle Defizit abzubauen.

Die **Lei 9-A/2026** senkte die Mehrwertsteuer auf Bau und Sanierung von Wohnungen zum Verkauf bis €660.982 oder zur Vermietung bis €2.300/Monat von 23 % auf **6 %**. Das sollte das Angebot über 2027 bis 2028 ankurbeln. Der Vorlauf von Politik zu Schlüsseln beträgt zwei bis vier Jahre.

Das Angebot an der Algarve-Küste ist durch konservative Planung und Flächenknappheit begrenzt. Das Angebot in den Vororten von Lissabon und Porto wächst deutlich. Lissabons Super-Prime ist im Wesentlichen fix.

Überhitzt oder normalisiert sich Ihr Teilmarkt?

Drei Signale, die Sie auf idealista oder Confidencial Imobiliario prüfen sollten:

1. **Bestandsmonate.** <4 = Verkäufermarkt; >8 = Käufermarkt. Die meisten Küstenstädte der Algarve liegen bei 5 bis 7.
2. **Angebot-zu-Verkauf-Verhältnis.** >95 % = Verkäufer halten Preis; <90 % = Verhandlungsspielraum.
3. **Tage am Markt.** Fallend = heizt sich auf; steigend = kühlt ab.

Anteil ausländischer Käufer

Die INE-Veröffentlichung März 2026 sieht ausländische Käufer bei **27,6 %** der Wohnimmobilienerwerbe im Haushaltssektor 2025 — gefallen vom 31-%-Höchststand 2023, dem niedrigsten Wert seit 2021. Das oft wiederholte „jeder Dritte ist Ausländer“ ist drei Jahre veraltet; die aktuelle Realität liegt näher bei **etwa einem von vier, Tendenz fallend**. Ausländische Käufer zahlen weiterhin einen Aufschlag von 58–65 % pro Wohnung (€335.640 EU-Käufer vs. €234.120 inländisch ansässig). Die Auslandsnachfrage bricht nicht ein, sie setzt aber nicht mehr den Grenzpreis im ganzen Land wie noch in der Mitte des Jahrzehnts.

AL- und Steuerregeländerungen

Das 2026er Bild ist deutlich klarer als 2024:

- **DL 76/2024** (in Kraft seit 1. November 2024) hob die Beschränkungen aus *Mais Habitação* auf, schaffte den außerordentlichen CEAL-Beitrag und die fünfjährige Reauthorisierung ab, beendete den landesweiten Einfrierungsbann und machte AL-Lizenzen mit der Immobilie übertragbar. Die Beschränkung erfolgt nun kommunal.
- AL-Obergrenzen: neun Schlafzimmer und 27 Gäste pro Einheit, Schlaf-Sofas auf 50 % der festen Betten begrenzt.
- Die **EU-Verordnung 2024/1028** gilt ab **20. Mai 2026** — Plattformen müssen Lizenznummern prüfen; nicht lizenzierte Inserate verschwinden von Airbnb und Booking.

- „Moderate Miete“-Rahmen (Lei 9-A/2026): 10 %-IRS-Satz (vorher 25 %) für Eigentümer, die zu $\leq \text{€}2.300/\text{Monat}$ mit Langzeitverträgen von ≥ 3 Jahren vermieten, gültig bis 2029.
- 2-%-Jahresdeckel auf Mieterhöhungen bei Neuverträgen aufgehoben; bestehende Verträge bleiben inflationsindexiert.

Wenn Ihre Kaufthese vom AL-Einkommen abhängt, rechnen Sie mit und ohne.

Das 5-Fragen-Entscheidungsraster

Beantworten Sie jede Frage mit einem strikten Ja oder Nein. Kein „irgendwie“. Kein „eher ja“.

1. Ist Ihr Leben bereit? Liquidität: Haben Sie die volle Anzahlung plus Gebühren plus einen Notgroschen für sechs Monate? Einkommen stabil: Sind Sie seit mindestens 18 Monaten in Ihrer aktuellen Rolle, ohne Pläne, in den nächsten 24 Monaten das Land zu wechseln? Nutzungszweck klar: Wissen Sie, ob es Erstwohnsitz, Zweitwohnsitz oder reines Investment ist?

2. Haben Sie eine konkrete Immobilie gefunden? Nicht „ich denke an Lagos“. Nicht „ich schaue mir die Costa de Prata an“. Eine konkrete Wohnung oder ein konkretes Haus, mit gebuchter oder absolvierter Besichtigung, bei dem Sie Straße, Ausrichtung, Stockwerk und Angebotspreis nennen können.

3. Liegt der Preis innerhalb von 10 % des fairen Marktwerts? Fairer Marktwert = Durchschnitt von drei vergleichbaren jüngeren Verkäufen im selben Gebäude oder in derselben Straße, altersbereinigt. Wenn der geforderte Preis mehr als 10 % darüber liegt, zahlen Sie heute den Preis von morgen.

4. Planen Sie, sie länger als 5 Jahre zu behalten? Fünf Jahre ist die grobe Gewinnschwelle, bei der Wertsteigerung und Tilgung üblicherweise die Hin-und-zurück-Transaktionskosten überwinden. Darunter setzen Sie auf einen überdurchschnittlichen Markt.

5. Können Sie das Worst-Case-Szenario tragen? Stresstest: Zinsen +2 Prozentpunkte (Ihr variabler Zinssatz springt also von 3,8 % auf 5,8 % — der Index +3pp-Stresstest des Banco de Portugal ist der regulatorische Maßstab), Wert -15 %, und Sie müssen im dritten Jahr in einen schwachen Markt verkaufen. Können Sie das ohne Zwangsverkauf oder finanziellen Schaden überstehen?

Bewertung

- **4 oder 5 Ja:** KAUFEN. Die Entscheidung ist aus eigenem Recht solide, unabhängig vom Makro-Timing.
- **2 oder 3 Ja:** WARTEN. Konkrete Elemente sind nicht in Position. Nutzen Sie das Warten konstruktiv.
- **0 oder 1 Ja:** Jetzt überhaupt nicht kaufen. Sie hängen nicht am Timing — Sie hängen an den Fundamentaldaten. Mieten ist die richtige Antwort, bis mindestens drei der fünf auf Ja umspringen.

Dieses Raster ist absichtlich streng. Es ist gebaut, um die emotionale Sogwirkung einer schönen Besichtigung an einem sonnigen Tag in Cascais zu übersteuern.

Szenarioanalyse: Vier Versionen der Zukunft

Derselbe Käufer, dieselbe Zielimmobilie in Lagos, vier verschiedene Timing-Entscheidungen.

Immobilie: €450.000 gefordert, €420.000 verhandelt. Anzahlung 30 % = €126.000. Darlehen 70 % = €294.000 über 30 Jahre. Erwerbskosten ~7 % = €29.400. Gesamtmittelabfluss bei Unterzeichnung: €155.400.

Vergleichsmetrik: Nettovermögensposition am Ende von Jahr 5, definiert als (geschätzter Immobilienwert – Restschuld – insgesamt gezahlte Transaktionskosten) plus (gesparte oder gezahlte Miete relativ zur Baseline).

Szenario A: Jetzt in Lagos kaufen

- Kauf: Mai 2026 zu €420.000.
- Hypothek: 3,8 % TAEG variabel, 30 Jahre, €294.000.
- Monatsrate: ≈€1.370.
- Geschätzter Wert in Jahr 5: $€420.000 \times (1,05)^5 \approx \mathbf{€536.000}$ (bei Annahme von 5 % jährlicher Wertsteigerung, der Untergrenze der CBRE/JLL-Prognose 2026 fortgeschrieben).
- Restkapital in Jahr 5: ≈€259.000.
- Gesamtzinsen über 5 Jahre: ≈€53.500.
- Gesamterwerbskosten: €29.400.
- **Eigenkapitalposition in Jahr 5: €536.000 – €259.000 = €277.000.**
- Eingesetztes Bargeld: €155.400. **Eigenkapitalgewinn: ~€121.600** (vor etwaigen Verkaufskosten bei Liquidation).

Szenario B: 12 Monate warten, Preise flach, Zinsen fallen auf 3,2 %

- Kauf: Mai 2027 zu €420.000 (flacher Markt).
- Hypothek: 3,2 % TAEG, €294.000.
- Monatsrate: ≈€1.272.
- Jahr 5 (Mai 2032 – selber Horizont wie A): also 4 Jahre Haltedauer, nicht 5. Wert bei $€420.000 \times (1,05)^4 \approx \mathbf{€510.500}$.
- Restkapital: ≈€266.000.
- Gesamtzinsen über 4 Jahre: ≈€36.800.
- Erwerbskosten: €29.400.
- Während des Wartejahres gezahlte Miete: $12 \times €1.800 = €21.600$.
- **Eigenkapitalposition: €510.500 – €266.000 = €244.500.**
- Bereinigt um ein zusätzliches Mietjahr (€21.600) und niedrigere Zinsen (€16.700 eingespart gegenüber A's 5 Jahren), Nettovermögenslücke: A liegt um ca. €27.000 bis €33.000 vorn.

Fazit: Selbst bei einer Zinssenkung um 0,6 Prozentpunkte verliert Warten in einem flachen Markt gegen Jetzt-Kaufen, wenn der Markt um 5 % p. a. zulegt – vor allem, weil ein Jahr Miete dauerhaft totes Geld ist.

Szenario C: 12 Monate warten, Preise +5 %, Zinsen flach

- Kauf: Mai 2027 zu €441.000.
- Anzahlung 30 % = €132.300. Darlehen = €308.700.
- Erwerbskosten ≈ €30.870.
- Hypothek: 3,8 % TAEG, 30 Jahre.
- Jahr 5 (Mai 2032 wieder, 4 Jahre gehalten): $€441.000 \times (1,05)^4 \approx \mathbf{€536.000}$.
- Restkapital: ≈€279.000.
- Gesamtzinsen über 4 Jahre: ≈€44.800.
- Miete während des Wartens: €21.600.
- Zusätzlicher Mittelbedarf bei Unterzeichnung vs. Szenario A: etwa €8.800 mehr (Anzahlung + Gebühren).
- **Eigenkapitalposition: €536.000 – €279.000 = €257.000** gegenüber €277.000 in A.

Fazit: Warten in einem steigenden Markt ist das schlechteste Ergebnis. Sie zahlen mehr für weniger Zeit, mehr Miete, mehr Gebühren und liegen am Ende €20.000 zurück. Das Szenario „warten und mehr zahlen“ ist der historische Standard in Portugal seit zehn Jahren.

Szenario D: 24 Monate warten, Preise –8 %, Zinsen 4,5 %

- Kauf: Mai 2028 zu €386.400.
- Hypothek: 4,5 % TAEG, 30 Jahre, €270.500.
- Monatsrate: ≈€1.371.
- Jahr 5 (Mai 2032, 4 Jahre gehalten zur Parität).
- Wert bei $€386.400 \times (1,04)^4 \approx €452.000$ (Annahme einer weicheren Erholung von 4 % nach Korrektur).
- Restkapital: ≈€247.000.
- Gesamtzinsen über 4 Jahre: ≈€47.000.
- Miete während 24-monatigem Warten: €43.200.
- **Eigenkapitalposition: €452.000 – €247.000 = €205.000** gegenüber €277.000 in A.

Fazit: Selbst eine Korrektur um 8 % rettet den Wartenden nicht, weil zwei Jahre Miete (€43.200) plus ein höherer Zins plus eine langsamere Erholung sich alle aufaddieren. Der Break-even-Preisrückgang, um 24 Monate Warten in diesem Zinsumfeld profitabel zu machen, beträgt etwa 15 % — ein Niveau, das Portugal landesweit seit 2012–2013 nicht gesehen hat.

Was dies lehrt

Über plausible Szenarien für Portugal 2026 bis 2031 hinweg **schlägt Jetzt-Kaufen das Warten in drei von vier Szenarien, manchmal um zehntausende Euro**. Das einzige Szenario, in dem Warten klar gewinnt, ist eine scharfe Korrektur (>12 %) kombiniert mit stabilen Zinsen, und diese Kombination ist historisch selten und derzeit nicht prognostiziert.

Das ist keine Empfehlung, ungeachtet der Fundamentaldaten jetzt zu kaufen. Es ist eine Empfehlung, jetzt zu kaufen **wenn und nur wenn Sie das 5-Fragen-Raster bestehen**, weil die verdeckten Kosten des Wartens in einem inflationären, angebotsbeschränkten Markt deutlich höher sind als die sichtbaren Kosten des Kaufens.

Die „Kaufen-dann-refinanzieren“-Strategie

DL 74-A/2017 ist das wohl am meisten unterschätzte Stück portugiesisches Verbraucherrecht für Immobilienkäufer. Es legt fest:

- **Variabel verzinsten Hypotheken können bei einer Höchstgebühr von 0,5 %** auf das zurückgezahlte Kapital vorzeitig zurückgezahlt werden.
- **Festverzinsten Hypotheken deckeln die Gebühr bei 2 %.**
- **Tod, Arbeitslosigkeit oder berufliche Versetzung befreien den Darlehensnehmer vollständig** von jeder Vorfälligkeitsgebühr.
- **Der Bank-zu-Bank-Wechsel (portabilidade)** ist ein definierter Prozess: Die neue Bank erledigt den Papierkram, die alte hat 10 Arbeitstage, um die Ablöseinformation zu liefern, und 14, um die Ablösebestätigung auszustellen.

Viele Banken verzichten sogar auf die 0,5-%-Gebühr, wenn sie die aufnehmende Bank sind, und vermarkten aggressive „Hypothek übertragen“-Angebote (BCP, Santander, Bankinter, novobanco und Banco CTT fahren 2026 alle solche Aktionen). Die Gesamttransferkosten landen typischerweise bei €1.500 bis €3.000 an Notar-/Registergebühren plus einer neuen Immobilienbewertung.

Praktische Implikation. Schließen Sie jetzt eine variabel verzinsten Hypothek mit dem niedrigsten verfügbaren Spread ab. Wenn der Euribor in zwei bis vier Jahren um 50 bis 100 Basispunkte fällt, übertragen Sie zu der Bank, die zu diesem Zeitpunkt den besten Spread bietet. Rechnen Sie nach: Eine Zinssenkung von 0,7 Prozentpunkten auf eine €300.000-Hypothek spart etwa €17.000 an Zinsen über die Restlaufzeit — rechtfertigt locker €2.500 an Transferkosten.

Vermeiden Sie festverzinsten Hypotheken, es sei denn, der Spread fest vs. variabel ist ungewöhnlich eng. Die 2-%-Vorfälligkeitsgebühr auf festverzinsten Verträge entfernt den Großteil der Optionalität.

Das „Warten + konkrete Immobilie verlieren“-Risiko

Das ist die Käuferreue, die keine Tabellenkalkulation einfängt.

Der portugiesische Küstenmarkt — Algarve-Villen mit Meerblick, historische Lissabonner Wohnungen mit originalen Azulejos, Porto-Reihenhäuser nahe des Douro — ist tatsächlich bestandsbeschränkt. Genau die Immobilie, die Sie am Dienstag gesehen und entschieden haben, „übers Wochenende drüber nachzudenken“, kann am Freitag vom Markt sein. Wir haben Käufer beobachtet, die neun Monate nach der nächstbesten Version einer verpassten Immobilie suchen und am Ende 8 % mehr

für etwas zahlen, das sie 20 % weniger mögen. Über eine 5-Jahres-Haltedauer ist das der schlechteste Tausch in diesem ganzen Leitfaden.

Faustregel: Wenn Sie eine Immobilie dreimal besichtigt haben, Ihr Partner zweimal, und sie 4–5 Ja im obigen Raster erzielt, liegt die Wahrscheinlichkeit, innerhalb von zwölf Monaten etwas Vergleichbares zu einem ähnlichen Preis zu finden, unter 30 %. Nehmen Sie diese Asymmetrie ernst.

Währungstiming für ausländische Käufer

Wenn Ihre Ersparnisse in GBP, USD, BRL oder einer anderen Nicht-EUR-Währung sind, haben Sie eine zweite Timing-Frage über der Immobilienfrage. Bei einem €450.000-Kauf entspricht ein 5-%-Wechselkursausschlag rund £19.000 für einen GBP-Käufer und ~22.000 \$ für einen USD-Käufer — material relativ zu Verhandlungseinsparungen.

Drei praktische Werkzeuge: **Termingeschäfte** (ein spezialisierter FX-Broker fixiert den heutigen Kurs für Settlement in 1–12 Monaten, typischerweise ohne Vorkosten — nützlich, sobald Sie sich auf eine konkrete Immobilie festgelegt haben); **Zielkurs-Orders** (der Broker führt automatisch aus, wenn Ihr Zielkurs erreicht wird, gut 3–6 Monate vor Abschluss); und **Tranchierung** (ein Drittel jetzt, ein Drittel in drei Monaten, ein Drittel beim Abschluss konvertieren, um den Kurs zu mitteln).

Lassen Sie nicht zu, dass Währungstiming zu Immobilien-Timing wird. Die beiden Entscheidungen sind unabhängig — lösen Sie sie getrennt.

Makroprognosen für 2026 bis 2028

Was die Institutionen erwarten, mit der Einschränkung, dass Prognosen regelmäßig daneben liegen.

Hauspreise. CBRE erwartet 5–8 % nationales Preiswachstum 2026, sich abkühlend gegenüber dem Anstieg 2025. JLL Portugal modelliert Konsolidierung statt Expansion, mit anhaltender ausländischer Nachfrage, die Prime-Segmente stützt. Der Finanzstabilitätsbericht des Banco de Portugal warnt vor Überbewertung gegenüber den Fundamentaldaten und weist auf ein sich verschlechterndes Risikoprofil im Neukreditgeschäft hin (LTV >90 % stieg von 0,1 % in 2024 auf 19 % in 2025, vor allem getrieben durch die öffentliche Bürgschaft für Käufer unter 35); er deutet an, dass die Preise „schärfer abkühlen könnten, wenn die Hypothekenkosten steigen“.

Euribor und EZB. Survey of Professional Forecasters: Einlagenzins ~1,9 % Anfang 2026, ~2,1 % bis 2027, ~2,25 % bis 2030. Reuters-Umfrage Dezember 2025: ~75 % erwarten keine EZB-Senkungen vor Ende 2026. Euribor-Fixings 13. Mai 2026: 3M 2,283 %, 6M 2,548 %, 12M 2,860 %.

Steuern und Regulierung. 6 % MwSt. auf Wohnbau und -sanierung unter Lei 9-A/2026. 10 % IRS auf moderate Mietverträge (\leq €2.300/Monat, \geq 3 Jahre). Pauschaler IMT von 7,5 % für Nichtansässige beschlossen, wartet auf DL-Veröffentlichung für operative Wirkung. AL-Rahmen kommunal dezentralisiert; EU-weite Plattformdurchsetzung ab 20. Mai 2026. Das nächste Risikofenster für neue Maßnahmen ist der OE-2027-Zyklus im Oktober 2026.

Verhaltensfallen

Die teuersten Fehler in der Immobilienbranche sind nicht analytisch — sie sind emotional. Vier zu beachten.

Verankerung an alten Preisen. „Aber das hat 2019 €280.000 gekostet.“ Ja, das stimmte, und jetzt sind es €420.000. Der Preis von 2019 hat null Vorhersagekraft für den Preis 2026. Wenn Sie weiter darauf warten, dass die Preise „zu dem Wert zurückkehren, den sie hatten“, werden Sie lange warten, möglicherweise für immer.

Verlustaversion („ich habe den Tiefpunkt verpasst“). Die Lissabonner Käufer von 2014–2016 zu €1.800/m² sitzen auf Gewinnen von 200 %. Diese Tatsache löst sich nicht auf, weil Sie sich weigern, mitzumachen. Die Frage lautet nie „habe ich den Tiefpunkt verpasst?“. Sie lautet „ist der heutige Preis akzeptabel für den heutigen Nutzungszweck?“.

Bestätigungsfehler. Wenn Sie nur Artikel lesen, deren Schlussfolgerung Ihnen ohnehin schon gefallen hat, recherchieren Sie nicht — Sie sammeln Munition. Lesen Sie diesen Monat zwei gut argumentierte bärische und zwei gut argumentierte bullische Stücke. Wenn sich Ihre Sichtweise nicht leicht anpasst, ist sie nicht datengetrieben.

Aktionismus. „Ich suche jetzt seit neun Monaten, ich bin es mir schuldig, etwas zu kaufen.“ Nein, sind Sie nicht. Nur zu kaufen, um sich entscheidungsfreudig zu fühlen, ist die teuerste Form von Ungeduld, die die Immobilienmärkte kennen. Die Entscheidung zu warten ist eine Entscheidung; sie ist kein Versagen.

Ein Rahmen für „kluge Wartende“

Wenn der Rahmen auf Warten zeigt, sitzen Sie nicht einfach auf Bargeld und beten. Nutzen Sie die Wartezeit aktiv.

1. **Sparen Sie in EUR**, nicht in Ihrer Heimatwährung. Wenn Ihr Kauf in Euro festgelegt ist, halten Sie die Ersparnisse in Euro über ein portugiesisches, spanisches oder pan-EU-Sparkonto. Das eliminiert das Wechselkurs-Timing-Risiko.
2. **Bauen Sie Beziehungen zu zwei oder drei Maklern** in Ihrem Zielteilmarkt auf. Seien Sie höflich, präzise, verschwenden Sie nicht deren Zeit. Ein vertrauenswürdiger Makler ruft Sie zu einer neuen Listung an 24 Stunden, bevor sie auf idealista erscheint.
3. **Verfolgen Sie 10–20 konkrete Immobilien.** Beobachten Sie Preisreduktionen, Tage am Markt, wann Listungen verschwinden (verkauft) vs. wieder auftauchen (neu gelistet). Sie lernen den Rhythmus Ihres Marktes.
4. **Setzen Sie Preisschwellen.** „Wenn eine 3-Zimmer-Villa in Lagos mit Meerblickfenster unter €475.000 fällt, besichtige ich sofort.“ Schwellen verwandeln vages Warten in disziplinierte Einsatzbereitschaft.

5. **Holen Sie sich jetzt eine Vorgenehmigung.** Vorgenehmigungen sind kostenlos, 30–90 Tage gültig und können erneuert werden. Mit bereits aufgesetzter Finanzierung zu einer Besichtigung zu kommen, macht Sie zu dem Käufer, den der Verkäufer wählt, wenn Gebote konkurrieren.

Ein kluger Wartender ist kein passiver Wartender. Er ist ein Käufer in Vorposition.

Ein Rahmen für „kluge Jetzt-Käufer“

Wenn der Rahmen auf Kaufen zeigt, strukturieren Sie den Deal, um das Timing-Risiko abzusichern.

1. **Kaufen Sie in einem unterbewerteten Immobilientyp oder Standort.** Der Markt bietet am härtesten auf renovierte 2-Zimmer-Wohnungen im Zentrum Lissabons und Golf-front-Villen in Quinta do Lago. Relativer Wert liegt in 3-Zimmer-Reihenhäusern in Arbeitervierteln Portos, in Dörfern im Algarve-Hinterland 20 Minuten von der Küste entfernt, und in vor-1974-Gebäuden, die Modernisierung brauchen. Dort zu kaufen, wo die nächste Welle der Nachfrage hingehet, absorbiert weniger Timing-Risiko als dort zu kaufen, wo die aktuelle Welle parkt.
 2. **Schließen Sie eine variable Hypothek mit dem niedrigsten verfügbaren Spread ab,** nicht mit dem niedrigsten Lockzins. Spreads reichen typischerweise von 0,55 % bis 1,30 %. Ein um 0,30 Prozentpunkte niedrigerer Spread ist über die Darlehenslaufzeit bei einer €300.000-Hypothek rund €15.000 wert. Bündeln Sie die optionalen Bankprodukte nur, wenn die Rechnung nach Bundlekosten aufgeht.
 3. **Planen Sie eine 7-Jahres-plus-Haltedauer.** Fünf ist die Gewinnschwelle; sieben ist komfortabel. Kaufen Sie keine Immobilie, die Sie innerhalb von drei Jahren aus einem vorhersehbaren Lebensgrund liquidieren müssen.
 4. **Verhandeln Sie hart.** Angebots-zu-Verkaufs-Verhältnisse pendeln Anfang 2026 um 92–95 %. Ein €450.000-Angebot ist realistisch ein €420.000–€430.000-Deal. Drei Monate geduldiges Verhandeln können Ihnen 5 % sparen.
 5. **Stresstest vor Unterzeichnung.** Setzen Sie Zinsen +2 Prozentpunkte (die BdP-regulatorische Stress-Baseline), Wert -15 %, und Ihren schlimmsten plausiblen Einkommensschock an. Wenn Sie immer noch überleben, unterschreiben Sie. Wenn nicht, gehen Sie.
-

FAQs

Werden die portugiesischen Preise 2026 oder 2027 einbrechen? Keine bedeutende Institution prognostiziert einen Crash. CBRE, JLL und Banco de Portugal erwarten alle eine Abkühlung auf einstelliges Wachstum. Ein Rückgang von 10 %+ würde eine ernste Rezession oder einen Zinssprung erfordern — möglich, nicht Basisfall.

Festzins- oder variabel verzinst Hypothek? Variabel mit einem niedrigen Spread schlägt die meisten Festzinsangebote über einen Horizont von 5–10 Jahren im Mai 2026. Die 2-%-Vorfälligkeitsgebühr auf festverzinsten Verträge entfernt die Optionalität günstiger Refinanzierung. Festzins macht nur Sinn, wenn Sie Ratenvolatilität nicht tolerieren können.

Ist Neubau oder Sanierung günstiger? Mit 6 % MwSt. auf beides unter Lei 9-A/2026 (vorbehaltlich der Preis-/Mietobergrenzen) hat sich der Abstand verringert. Neubau in beliebten Gegenden notiert immer noch mit einem Aufschlag von 15–25 % gegenüber saniertem Bestand. Mit Projektmanagement-Kapazität gewinnt Sanierung meist auf Preis-pro-Fertigstellungs-m².

Was, wenn meine Kreditgenehmigung niedriger ausfällt als benötigt? Banken setzen typischerweise 60–75 % LTV für Nichtansässige bei Wohnimmobilien an (Marktpraxis, keine harte Regulierung). Optionen: höhere Anzahlung, niedrigeres Immobilienbudget, Mitschuldner, oder ein separates Darlehen gegen Vermögenswerte in Ihrem Heimatland.

Soll ich auf die Angebotsausweitung warten, damit die Preise fallen? Der Angebotsvorlauf beträgt zwei bis vier Jahre und der Großteil der Pipeline liegt in den Vororten von Lissabon und Porto, nicht im beschränkten Küsten-Algarve oder in den zentralen historischen Vierteln. Das Angebotsargument ist in diesen Teilmärkten schwach.

Was, wenn ich rein als Investment kaufe? Der Rahmen gilt weiterhin; Frage 4 wird zu 7+ Jahre Haltedauer und Frage 5 wird bindend. Bruttoyields: Zentrum Lissabon/Porto 3–4,5 %, Küsten-Algarve 4–6 % mit saisonalem AL-Upside, Algarve-Hinterland und Sekundärstädte 6–8 %.

Ist AL 2026 für Neukäufer noch tragfähig? Ja, mit kommunalen Vorbehalten. Zentral-Lissabon, Zentral-Porto und Cascais sind strenger; die meisten Küstenorte der Algarve sind zugänglich. Eine „keine neuen Lizenzen“-Entscheidung kann den Investmentwert über Nacht um 15–25 % drücken.

Größter Fehler der Käufer 2026? Die Makrofrage (Zinsen) als wichtiger zu behandeln als die Mikrofrage (passt diese konkrete Immobilie zu diesem konkreten Preis?). Makro ist Rauschen; Mikro ist Signal.

Abschließender Gedanke

Die Jetzt-kaufen-oder-warten-Frage ist im Abstrakten unbeantwortbar und im Konkreten beantwortbar. Der Fünf-Fragen-Rahmen ist darauf ausgelegt, Sie aus dem Abstrakten heraus und ins Konkrete zu drücken.

Wenn Sie die Immobilie, den Preis, die vergleichbaren Verkäufe, Ihren Haltehorizont und Ihren Worst-Case-Überlebensplan nicht benennen können, haben Sie nicht genug Informationen, um in irgendeine Richtung zu entscheiden. Verbringen Sie die nächsten drei Monate damit, diese Fakten zusammenzutragen. Dann kehren Sie zu diesem Leitfaden zurück.

Wenn Sie alle benennen können, brauchen Sie diesen Leitfaden nicht mehr. Sie haben bereits entschieden — Sie suchen nur noch nach Bestätigung.

So oder so lautet die Antwort selten „kaufen Sie irgendeine Immobilie in irgendeiner Stadt in diesem Quartal“ oder „warten Sie, bis die Preise einbrechen“. Die Antwort lautet fast immer: **die richtige Immobilie, zu einem fairen Preis, mit einer soliden Hypothek, für eine ausreichend lange Haltedauer, die Sie auch dann tragen können, wenn alles schief läuft.** Wenn sich alle fünf ausrichten, ist Markt-Timing irrelevant. Wenn nicht, wird keine Menge an Makroprognose den Deal retten.

Weiterführende Lektüre

- **Wann der Immobilienkauf in Portugal keinen Sinn ergibt** — das kommerzielle Gegenstück: zwölf Käuferprofile, bei denen Mieten Kaufen schlägt.
 - **Wann ist der richtige Zeitpunkt zum Kaufen in Portugal** — Rahmen der persönlichen Bereitschaft für Käufer, die immer wieder an Frage 1 scheitern.
 - **Kaufen zum Wohnen vs. Kaufen zum Vermieten** — die vorgelagerte Entscheidung: welches mentale Modell passt, bevor Timing überhaupt eine Rolle spielt.
 - **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — der vollständige Einstiegskosten-Stack, einschließlich der IMT-Mechanik für Nichtansässige unter Lei 9-A/2026.
 - **Leitfaden für risikoscheue Käufer** — für Käufer, die 4–5 Ja erreicht haben, aber dennoch unsicher sind: bepreiste Maßnahmen für jede der sieben Hauptrisikokategorien.
-

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir bieten **Käuferseiten-Timing-Beratung** für Kunden, die ihre eigene Recherche gemacht haben und vor der Verpflichtung eine strukturierte zweite Meinung wollen. Eine typische Beauftragung:

- Ein 90-minütiges Scoping-Gespräch, um Ihre Situation mit echten Zahlen aus Ihrer Akte (Einkommen, FX-Exposition, Zielteilmarkt) gegen das 5-Fragen-Raster zu bewerten.
- Vergleichsverkaufs-Auszug aus idealista, Confidencial Imobiliario und unserem eigenen Transaktionsprotokoll, um Frage 3 zu einer konkreten Immobilie, die Sie verfolgen, zu validieren.
- Stresstest Ihres Worst-Case-Szenarios (Zinsen, Wert, Einkommensschock) mit Ihnen im Raum.
- Eine schriftliche Empfehlung: kaufen / warten / nicht kaufen, mit erhaltener Begründung, damit Sie sie in zwölf Monaten erneut prüfen können.

Bepreist als Fest-Honorar-Audit, nicht als Provision. Wir sind eine Käuferseiten-Firma; wir listen keine Immobilien und nehmen keine Verkäuferprovisionen. Wenn wir Ihnen sagen, dass Sie warten sollen, haben wir keinen kommerziellen Grund, das zu sagen.

[Timing-Audit buchen](#) →

Quellen

Primär

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República (Wohnfiskalpaket; *decreto-lei autorizado* verkündet am 12. Mai 2026).
- Decreto-Lei n.º 74-A/2017, portugiesisches Hypothekenrecht (konsolidierter Text, PGDL).
- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro (AL-Rahmen).

- EU-Verordnung 2024/1028 zur Datenerhebung bei Kurzzeitvermietung und Plattformdurchsetzung (gilt ab 20. Mai 2026).
- INE — *Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local*, Vollaussage 2025 (24. April 2026); Veröffentlichung zu ausländischen Käufern (24. März 2026).
- Banco de Portugal — BPstat-Euribor-Serien (Fixings 13. Mai 2026); Finanzstabilitätsbericht; makroprudenzieller Rahmen (LTV / DSTI / Laufzeit).
- EZB — Survey of Professional Forecasters, Q1 2026.
- Portal das Finanças — IMT Jovem; IFICI-FAQ.
- Confidencial Imobiliário — Wohnimmobilien-Preisindex, Q4-2025-Veröffentlichung.

Weiterführend

- CBRE Portugal, *Real Estate Market Outlook 2026 Portugal*.
- JLL Research, *Portugal Residential Market Dynamics, Q3 2025*.
- Eurostat House Price Index, Update Januar 2026.
- idealista, *Der Medianpreis eines Hauses in Portugal liegt jetzt bei €2.076 pro m²* (30. April 2026) und Angebotspreisindex, Mai 2026.
- ECO, *Seguro promulga choque fiscal habitação* (12. Mai 2026); *Uma em cada quatro casas foi vendida a estrangeiros em 2025* (24. März 2026).
- PwC Portugal — IMT tabelas práticas 2026.

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Gegen CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15 verifiziert. Wir aktualisieren diesen Leitfaden vierteljährlich sowie nach jeder materiellen Änderung des IMT-Regimes, der makroprudenziellen Regeln des Banco de Portugal oder des AL-Rahmens.

Möchten Sie einen käuferseitigen Berater für Ihren konkreten Fall?

2nd Haus ist eine käuferseitige Immobilienberatung mit Spezialisierung auf die Algarve. Wir sagen Ihnen, wenn ein Kauf für Sie keinen Sinn ergibt.

[2nd Haus kontaktieren](#)

© 2nd Haus Real Estate · AMI-Lizenz 15284 · Dieser Leitfaden ist allgemeine Information und kein Rechts- oder Steuerberatung. Vor jeder Unterschrift mit eigenen Fachleuten prüfen.