
Wann ist der richtige Zeitpunkt zum Kauf in Portugal

Käufer, die mit dem Timing ihres Portugal-Kaufs hadern

TL;DR

- Sie können den portugiesischen Zyklus nicht timen. Sie können aber sehr wohl vermeiden zu kaufen, wenn Ihr Leben noch nicht bereit für den Erwerb ist.
- Der Markt 2026 ist nicht "in Erholung" oder "günstig" — er ist strukturell unterversorgt, mit einem INE-2025-Median von 2.076 €/m² (+16,8 % im Jahresvergleich) und einem auf 27,6 % gesunkenen Ausländeranteil.
- Persönliche Bereitschaft — Finanzierungsklarheit, Zeit in der Region, Horizont von 5+ Jahren — schlägt zyklisches Timing bei nahezu jedem Käufer, der länger als sieben Jahre hält.

Kennzahl 2026

2.076 €/m² — Portugals Median-Transaktionspreis für das Gesamtjahr 2025 (INE, veröffentlicht im April 2026), +16,8 % im Jahresvergleich. Ein Käufer, der auf "den Einbruch" wartet, hat inzwischen drei aufeinanderfolgende Jahre durch zweistelliges Jahreswachstum gewartet. Die Einbruchsthese ist die teuerste Wette an diesem Markt.

Einleitung: Sie können den Markt nicht timen — aber Sie können die schlechtesten Zeitpunkte meiden

Jeder Käufer, der jemals eine portugiesische Immobilienanzeige angestarrt hat, hat dieselbe Frage gestellt: Soll ich jetzt kaufen oder warten?

Es ist die natürlichste Frage der Welt. Sie ist auch, in ihrer reinsten Form, unbeantwortbar. Wenn Sie den Boden eines Immobilienmarktes zwei oder drei Jahre im Voraus zuverlässig prognostizieren könnten, läsen Sie keinen Käuferleitfaden — Sie würden einen Hedgefonds führen. Die ehrliche Wahrheit, nach der Beobachtung dieses Marktes durch den Goldenen-Visum-Boom, die COVID-Konvulsionen, den Zinsschock 2022 und die politischen Anpassungen nach 2024, lautet:

Sie können den portugiesischen Immobilienmarkt nicht timen. Sie können vermeiden, zu den schlechtesten Zeitpunkten zu kaufen. Und Sie können die Wahrscheinlichkeiten zu Ihren Gunsten stapeln, indem Sie verstehen, wo Sie im Zyklus stehen, was den Zyklus bewegt und was Ihre eigene Lebensuhr Ihnen sagt.

Die meisten Timing-Fehler in Portugal werden nicht von Menschen gemacht, die "im falschen Zyklusmoment" gekauft haben. Sie werden von Menschen gemacht, die gekauft haben, als ihr *Leben* nicht mit dem Kauf abgestimmt war — sie kauften vor Finanzierungsklarheit, bevor sie nennenswerte Zeit in der Region verbracht hatten, oder bevor sie durchdacht hatten, was passiert, wenn sie in drei statt fünfzehn Jahren verkaufen müssen. Eine schlechte Immobilie, am Zyklustief gekauft, bleibt eine schlechte Immobilie. Eine gute Immobilie, ein Jahr vor dem Zyklushoch gekauft, ist fünfzehn Jahre später fast immer eine gute Entscheidung.

Dieser Leitfaden ist der Zyklus-Kontext-Begleiter unseres entscheidungsorientierteren Rahmens **Jetzt Kaufen oder Warten**. Wenn Sie die Scoring-Checkliste und die durchgerechneten Zahlen für die

Entscheidung *dieses Jahres* wollen, beginnen Sie dort. Wenn Sie das Makrobild und die persönliche Bereitschaftsperspektive wollen, die über der Wahl jedes einzelnen Jahres steht, sind Sie hier richtig.

Eine Anmerkung zu den Daten. Die Zahlen stammen von INE (Instituto Nacional de Estatística), Banco de Portugal, EZB und idealista, Stand 13. Mai 2026, sofern nicht anders datiert.

Wo stehen wir im Zyklus?

Der portugiesische Wohnimmobilienmarkt 2026 sieht ganz anders aus als der Markt, den sich die meisten ausländischen Käufer vorstellen. Das mentale Bild, das viele noch tragen — billig, unterbewertet, in Erholung nach der Krise 2008 — ist mehr als ein Jahrzehnt veraltet. Ein zutreffenderes Bild ist: strukturell unterversorgt, demografisch unter Druck, international begehrt, und drei Jahre in einer Wachstumsphase, die nicht mehr wie eine "Erholung" aussieht.

Preisverlauf 2015–2025 (nationaler Median)

Die folgende Tabelle zeigt den Verlauf des nationalen Transaktionsmedians seit 2015 mit annotierten Zyklustreibern. Der Wert für 2025 ist der vom INE veröffentlichte Gesamtjahresmedian (April 2026).

Jahr	Median €/m ² (INE)	Veränderung p.a.	Was passierte
2015	~960	—	Beginn der Erholung nach der Krise. Goldenes Visum (2012) gewinnt Schwung.
2017	~1.090	hoher einstelliger	Lissabon und Porto führen. Höhepunkt des Goldenen Visums.
2019	~1.290	hoher einstelliger	Vor-COVID-Nachfragehoch. Algarve-Resortsektor heiß.
2021	~1.500	zweistellig	Remote-Work-Zustrom. Bestand erschöpft.
2022	~1.650	+10 %	Post-COVID-Hoch. Euribor beginnt Mitte des Jahres zu steigen.
2023	~1.720	+4 %	Mais Habitação. Immobilienroute des Goldenen Visums geschlossen.
2024	~1.777	+3 %	Klassisches NHR endet; IFICI startet. Ausländeranteil sinkt.
2025	2.076 €	+16,8 %	Rebound-Jahr. Ausländeranteil bei 27,6 %. Inländische Nachfrage absorbiert.

Quelle: INE, *Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local*, Gesamtjahresveröffentlichung 2025 (April 2026).

Das Narrativ nach 2024 – "die Ausländer ziehen ab, die Preise werden fallen" – erwies sich als falsche Wette. Der Anteil ausländischer Käufer an Wohnungstransaktionen des Familiensektors fiel zwar vom Höhepunkt 2023 von rund 31 % auf **27,6 % im Jahr 2025** (INE, veröffentlicht am 24. März 2026). Aber die portugiesische Inlandsnachfrage absorbierte die Lücke und mehr. Das Preiswachstum *beschleunigte* sich 2025.

Das ist die einzige wichtigste Tatsache, die jeder Käufer 2026 verinnerlichen muss: Dies ist nicht länger ein vom Auslandskauf getriebener Markt wie in den Jahren des Goldenen Visums. Es ist ein strukturell unterversorgter Wohnimmobilienmarkt in einem kleinen Land mit chronischem Defizit an Neubau.

Regionale Divergenz ist schärfer, als nationale Durchschnitte vermuten lassen

Nationale Durchschnitte verbergen die wahre Geschichte. Die regionalen Mediane des INE 2025:

Gebiet	Median €/m ² (INE 2025)	Zyklusphase
Großraum Lissabon	3.439 €	Fest; Innenstadt-Lissabon im Plateau
Algarve	3.139 €	Stark, angebotsbeschränkt
Halbinsel Setúbal	2.596 €	Nachzieheffekt von Lissabon
Madeira (RAM)	2.500 €	Stetig
Metropolregion Porto	2.305 €	Schnellster Anstieg von niedriger Basis
Gemeinde Lissabon (in PT ansässiger Käufer)	4.813 €	Plateau im Prime-Segment
Gemeinde Lissabon (im Ausland ansässiger Käufer)	6.026 €	Die Prämie, die Ausländer zahlen
Nationaler Median Portugal	2.076 €	Getragen von Mittelsegment und Binnenland

Quelle: INE-Gesamtjahresveröffentlichung 2025, April 2026. Die Aufteilung in Lissabon zwischen in Portugal und im Ausland ansässigen Käufern (4.813 € vs. 6.026 €) ist die klarste Einzelzahl für die Debatte um die "Ausländerprämie": rund 25 % Abstand in derselben Gemeinde.

Drei regionale Muster zählen:

- 1. Prime-Lissabon ist im Plateau.** Innenstadt-Lissabon und Cascais führen den Index nicht mehr. Sie wachsen mit niedrigen einstelligen Raten. Gesunde Abkühlung, kein Crash-Signal.
- 2. Porto ist der Aufholtrade.** Schnelleres Wachstum von einer Basis fast 1.100 €/m² unter der Lissaboner. Dorthin ist der Relativwertstrom geflossen.
- 3. Die Algarve teilt sich in zwei.** Küsten-Resortgebiete (Lagos, Albufeira, Vilamoura) bleiben stark bei knappem Angebot. Das Hinterland von Loulé, Tavira und São Brás zieht zunehmend Käufer an,

die authentisches Leben statt Resort-Lifestyle suchen. Das tiefe Binnenland (Beja, Castelo Branco, Guarda) liegt deutlich unter 1.000 €/m² und hat an der Rally kaum teilgenommen – kaufen Sie hier für Lebensstil, nicht für Wertsteigerung.

Die fünf Makrofaktoren, die den Markt 2026 bewegen

Sie müssen diese nicht perfekt prognostizieren – niemand kann das – aber Sie sollten wissen, wohin jeder tendiert, denn zusammen formen sie die Wahrscheinlichkeit, dass nächstes Jahr besser oder schlechter ist als dieses.

1. Hypothekenzinsen (Euribor)

Rund 90 % der portugiesischen Wohnkredite werden mit einem Aufschlag auf den 6- oder 12-Monats-Euribor bepreist. Wo wir stehen, Stand 13. Mai 2026 (EMMI-Fixings):

Laufzeit	Ende 2021	Höhepunkt 2023	13. Mai 2026
3-Monats-Euribor	-0,55 %	~4,00 %	2,283 %
6-Monats-Euribor	-0,50 %	~4,10 %	2,548 %
12-Monats-Euribor	-0,50 %	~4,20 %	2,860 %

Quelle: BPstat / EMMI, Stand 13. Mai 2026. Der 6-Monats-Euribor ist der dominierende Index im portugiesischen Hypothekenbestand (39,4 % der variablen HPP-Verträge laut Banco de Portugal, März 2026).

Die EZB hat ihren Einlagenzinssatz in sechs aufeinanderfolgenden Sitzungen bei 2,00 % gehalten. Die meisten Ökonomen erwarten, dass der Euribor bis Mitte 2026 seitwärts läuft; Swap-Märkte preisen eine gewisse Wahrscheinlichkeit ein bis zwei weiterer Anhebungen ein, falls die Inflation positiv überrascht.

Was das für das Timing bedeutet: Das Billiggeld-Fenster 2020–2021 kommt in diesem Zyklus nicht zurück. Wenn Sie auf eine Rückkehr zu 1 %-Euribor warten, könnten Sie den Großteil des Jahrzehnts warten. Das realistische Best-Case-Szenario fürs Warten ist ein Rückgang der Zinsen um 50–80 Basispunkte über 18–24 Monate – bedeutsam, aber nicht transformativ gegenüber dem im gleichen Fenster wahrscheinlichen Preiswachstum.

2. Baukosten fallen nicht

Anfang 2026 stiegen die Baukosten für neue Wohngebäude um rund 4,7 % im Jahresvergleich, eine Beschleunigung gegenüber dem Plateau 2024–2025. Treiber ist die Arbeit: Dem portugiesischen Bausektor fehlen geschätzt 90.000 Arbeitskräfte, und die Lohnkosten sprangen Ende 2025 um knapp 9 % im Jahresvergleich.

Das Wohnungs-Steuerpaket 2026 (**Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**, mit dem ergänzenden, am 12. Mai 2026 ausgefertigten *decreto-lei autorizado*) senkt die Mehrwertsteuer auf Wohnungsbau und –

sanierung auf **6 %** bei Verkauf bis 660.982 € oder Vermietung bis ≤ 2.300 €/Monat. Das hilft den Margen der Entwickler im moderaten Segment – es senkt nicht die Baukosten oberhalb dieses Bandes, wo das meiste Interesse ausländischer Käufer liegt.

Was das für das Timing bedeutet: Die Wiederbeschaffungskosten von Wohnraum steigen. Das legt einen Boden unter die Preise in den Segmenten oberhalb der Obergrenze des moderaten Bandes, weil Entwickler kein neues Produkt unterhalb ihrer Grenzkosten liefern können.

3. Das Angebot ist strukturell knapp

Portugal lizenzierte Anfang der 2000er Jahre rund 200.000 neue Wohnungen pro Jahr. 2024 waren es rund 28.000 (INE-Baulizenzreihe). Der *Economic Survey of Portugal* der OECD vom Januar 2026 widmet sein längstes Kapitel der Wohnungsbezahlbarkeit und -versorgung. Das Angebot ist die bindende Restriktion und wird im Horizont 2026–2028 nicht gelöst werden.

Was das für das Timing bedeutet: Darauf zu warten, dass das Angebot "aufholt", ist keine Strategie. Das Angebot holt nicht auf.

4. Die Nachfrage hat sich verschoben, nicht zusammengebrochen

Das Ende der Immobilienroute des Goldenen Visums (Oktober 2023) und das Ende des klassischen NHR (Dezember 2023) entfernten tatsächlich einen Teil der Nachfrage. Der Ausländeranteil fiel vom Höhepunkt 2023 nahe 31 % auf **27,6 % im Jahr 2025** (INE, März 2026).

Aber die Schlagzeilen rund um die Verschiebung sind weniger wichtig als drei Unterströmungen:

- Hochpreisige Auslandsnachfrage (Objekte ab 1 Mio. €) hielt sich gut, besonders in Cascais, Comporta und in der Prime-Algarve.
- Das IFICI-Regime (ersetzt NHR; in Kraft seit Januar 2024) ist real, enger gefasst und auf qualifizierte hochqualifizierte Arbeitskräfte gerichtet – eine kleinere Pipeline, aber eine fortlaufende. Ausländische Renten sind im IFICI *nicht* erfasst: Rentner mit reinem Renteneinkommen erhalten keinen portugiesischen Steuervorteil mehr auf die Einkommensquelle, die die meisten von ihnen in den NHR-Jahren hierher zog.
- Die Inlandsnachfrage absorbierte die Reduktion der Auslandsnachfrage vollständig. Der Anstieg um +16,8 % im Jahr 2025 geschah, *während* der Ausländeranteil fiel.

5. Wechselkurse

Für Käufer außerhalb des Euroraums kann die Stärke oder Schwäche des Euro den effektiven Preis eines portugiesischen Hauses in einem einzigen Jahr um 10–15 % schwanken lassen. Spot-Mitte-Mai 2026 und Konsens-Bankenprognosen zum Jahresende:

Paar	Spot (13. Mai 2026)	Konsens Ende 2026
EUR/USD	~1,13	1,18–1,24
GBP/EUR	~1,18	1,13–1,18
EUR/CHF	~0,94	0,92–0,96

Quellen: 2026-Ausblicke von MUFG, ING, Rabobank.

Für Käufer in US-Dollar erwartet der Konsens eine Dollarschwäche bis Ende 2026 — Ihre Euros werden wahrscheinlich *mehr* Dollar später kosten, nicht weniger. Für Käufer in britischem Pfund ist das Bild ausgewogener. Wir entwirren die Hedging-Mechanik weiter unten.

Persönliche Bereitschaft zählt mehr als zyklisches Timing

Hier ist das schmutzige Geheimnis des Immobilien-Timings: Für den typischen Käufer mit 7+ Jahren Haltedauer zählt Ihre persönliche Bereitschaft mindestens so viel wie der zyklische Einstiegspunkt.

Sind Sie wirklich bereit zu kaufen? Ein "Ja" sieht so aus:

- Liquidität für Anzahlung, Transaktionskosten (rund 8–11 % des Kaufpreises für einen Nichtansässigen bei einer Immobilie unter 1,15 Mio. € unter dem neuen pauschalen IMT-Regime — siehe unten) und sechs Monate laufende Kosten in Reserve.
- Hypothekenvorabbestätigung, falls Sie finanzieren — nicht nur eine Indikation, sondern eine schriftliche, 60 Tage gültige Zusage. Nichtansässige erhalten typischerweise LTVs von 60–75 % mit Aufschlägen über denen ansässiger Kreditnehmer.
- Emotionale Klarheit: Sie haben genug Zeit in der Region verbracht, um sie im Winter zu kennen, nicht nur im Juli.
- Ein klarer "zweiter Käufer" im Kopf: Wenn Sie in drei Jahren verkaufen müssten, gäbe es einen Markt für genau diese Immobilie?

Werden Sie länger als fünf Jahre darin wohnen? Zeit im Markt schlägt Markt-Timing. Die Rundreisekosten einer portugiesischen Transaktion — IMT, Stempelsteuer, Notar, Anwalt, Verkäufer-Maklerprovision, Veräußerungsgewinne auf 50 % des Gewinns zu progressiven IRS-Sätzen — liegen bei rund 12–15 % des Immobilienwerts. Damit das durch Wertsteigerung amortisiert wird, brauchen Sie typischerweise 4–6 Jahre Haltedauer zu den jüngsten Wachstumsraten. Wenn Ihre ehrliche Antwort auf "werde ich in fünf Jahren noch in diesem Haus sein?" "wahrscheinlich nicht" lautet, ist *kein* Markteinstiegszeitpunkt gut. Mieten.

Sind Steuern und Visum abgestimmt? Wenn Sie unter einem Visumprogramm umziehen, sollte das Timing Ihres Kaufs Ihrer Aufenthaltsstrategie folgen, nicht vorausgehen. Das Wohnungspaket 2026 (Lei 9-A/2026) wendet eine **pauschale IMT von 7,5 %** auf jeden Erwerb einer städtischen Wohnimmobilie durch Nichtansässige an, unabhängig vom Preis — mit Erstattungswegen, wenn Sie innerhalb von 2 Jahren nach dem Erwerb portugiesischer Steueransässiger werden oder die Immobilie zu moderaten Mieten (≤ 2.300 €/Monat für mindestens 36 Monate innerhalb von 5 Jahren) vermieten. Das pauschale Regime ist beschlossen; bis das *decreto-lei autorizado* im *Diário da República* veröffentlicht ist, behandeln Sie es als unmittelbar bevorstehend statt voll operativ und stimmen Sie den Notartermin mit Ihrem Steuerberater ab.

Ist Ihre Lebenssituation stabil? Berufswechsel in sechs Monaten? Kinder wechseln Schulen? Eine Beziehung, die noch ihren Rhythmus sucht? Das sind Signale zum Warten. Immobilie ist die

lebenskoppeldndste Finanzentscheidung, die Sie treffen. Während einer Übergangsphase zu kaufen heißt, mit verbundenen Augen zu kaufen.

Beste Jahreszeit zum Kauf

Innerhalb eines beliebigen Jahres hat der portugiesische Markt einen klaren saisonalen Rhythmus. Die meisten ausländischen Käufer ignorieren ihn. Das sollten sie nicht.

Frühling (März–Mai) — Spitzenangebot, Spitzenkonkurrenz. Bestand hoch; Konkurrenz auch. Sie sehen mehr Optionen, zahlen aber näher am Angebotspreis.

Sommer (Juni–August) — vermeiden. Die Algarve ist im Juli und August ein logistischer Albtraum. Makler jonglieren mit Mietkunden, Verkäufer sind weg, Besichtigungen finden bei 38 °C statt, was jede Klimatisierungsschwäche kaschiert. Schlechteste Zeit zum Verhandeln, schlechteste Zeit, die Immobilie ehrlich zu sehen.

Herbst (September–November) — der Sweet Spot. Frühjahrsangebote, die nicht verkauft wurden, sind nun in den Händen motivierter Verkäufer. Die Touristen sind zu Hause. Verkäufer wollen vor Jahresende aus steuerlichen Gründen abschließen. Wenn Sie nur einmal kommen können, kommen Sie im Oktober.

Winter (Dezember–Februar) — stärkste Rabatte, härteste Besichtigungsbedingungen, aber die ehrlichsten. Feuchte Wände zeigen sich, Entwässerungsprobleme zeigen sich, nach Norden gelegene Räume fühlen sich kalt an. Sechs Monate alte Angebote sind so flexibel wie nie zuvor. Hier finden Sie den 10–15 %-Rabatt auf Objekte, die im Frühjahr optimistisch bepreist wurden.

Saison	Bestand	Konkurrenz	Verhandlungsspielraum	Besichtigungsbedingungen
Frühling	Hoch	Hoch	Niedrig	Ausgezeichnet
Sommer	Mittel	Hoch	Niedrig	Irreführend
Herbst	Mittel	Mittel	Mittel	Gut
Winter	Niedriger	Niedrig	Hoch	Ehrlich (hart)

Bester Zeitpunkt in Ihrem Leben zum Kauf

Die zyklische Frage lautet "wann im Markt". Die tiefere Frage lautet "wann im Leben".

30er und Anfang 40 — langer Horizont, Transaktionskosten amortisieren sich über 20+ Jahre, Hypothekenschulden werden durch Inflation entwertet. Die Mathematik des Eigentums funktioniert hier am günstigsten. Selbst zyklisch schwache Einstiegspunkte werden durch die Zeit gerettet.

Späte 40er und 50er — das Fenster für einen "Anker"-Kauf in Portugal. Kinder nähern sich der Selbstständigkeit, Karriereeinkommen nahe dem Höhepunkt, Ruhestand in Sicht. Die häufigste

Portugal-Käufer-Demografie, und das zu Recht. Wenn der Ruhestand hier der Plan ist, ermöglicht ein Kauf 3–7 Jahre vor dem Umzug, die Immobilie einzurichten, Renovierungen durchzuziehen und in einem fertigen Heim statt in einem Projekt anzukommen.

60er und Anfang 70 — auf den Ruhestand abgestimmt. Achten Sie auf Ausstiegskosten, Nachfolge und die praktische Realität, dass das Haus, das Sie mit 65 lieben, mit 78 zu viel Haus sein kann. Eingeschossig mit pflegeleichtem Garten ist selten die falsche Wahl.

Mitte 70 und älter — die meisten in dieser Altersgruppe fahren in Portugal mit Mieten besser als mit Kauf. Transaktionskosten sind zu hoch zum Amortisieren, der bürokratische Aufwand portugiesischen Immobilieneigentums ist real, und die Wahlfreiheit, mit sechs Monaten Vorlauf gehen zu können, hat echten Wert. Es gibt keine Schande darin, ewig zu mieten. Für einen nennenswerten Teil der Käufer ist es die bessere Antwort.

Makroindikatoren, die 2026 zu beobachten sind

Sie brauchen kein Bloomberg-Terminal. Sie brauchen fünf Zahlen, quartalsweise aktualisiert:

Indikator	Quelle	Warum es zählt
INE-Wohnimmobilienpreisindex (quartalsweise)	INE	Maßgebliche Transaktionsmediane, Verzögerung ca. 5 Monate
idealista-Preisobservatorium (monatlich)	idealista	Puls der Angebotspreise, dem INE 2 Quartale voraus; abweichende Methodik
Hypothekenkreditvolumen (monatlich)	Banco de Portugal	Wenn die Neuvergabe zwei Quartale in Folge dreht, weichen die Preise innerhalb von 6–9 Monaten auf
Anzahl Notariatsurkunden	INE	Transaktionsvolumina — fallende Volumina gehen Preisschwäche voraus
Neubau-Beginne / -Genehmigungen	INE	Angebots-Pipeline — derzeit anämisch

Wenn drei dieser fünf gleichzeitig zwei Quartale in Folge negativ drehen, haben Sie ein echtes Signal. Bis dahin ist der Zyklus intakt.

Eine Anmerkung zu idealista- vs. INE-Zahlen: idealista veröffentlicht Angebotspreis-Indizes (Mai 2026: +10,8 % im Jahresvergleich auf neuem Höchststand); INE veröffentlicht Transaktionspreis-Mediane (Gesamtjahr 2025: 2.076 €/m², +16,8 %). Die beiden Indizes sind nicht austauschbar. Idealista führt, INE bestätigt. Nutzen Sie beide; tun Sie nicht so, als wären sie dieselbe Zahl.

Währungs-Timing für ausländische Käufer

Ein portugiesisches Haus, das 500.000 € kostet, sieht für verschiedene Käufer je nach Wechselkurs sehr unterschiedlich aus:

GBP/EUR-Szenarien

Kurs (GBP/EUR)	Kosten eines 500-k€-Hauses in £
1,10	£454.545
1,15	£434.783
1,18 (heute)	£423.729
1,20	£416.667
1,25	£400.000

Eine 5 %-Bewegung von 1,18 auf 1,24 spart einem britischen Käufer bei einem 500.000-€-Haus rund £18.000. Es lohnt sich, einige Wochen zu warten, wenn der Trend Ihr Freund ist — nie lohnt es sich, zwei Jahre zu warten, weil zwei Jahre Preiszuwachs historisch zwei Jahre an Wechselkursbewegungen übertroffen haben.

USD/EUR-Szenarien

Kurs (EUR/USD)	Kosten eines 500-k€-Hauses in \$
1,05	\$525.000
1,13 (heute)	\$565.000
1,18	\$590.000
1,22	\$610.000
1,25	\$625.000

Der Bankenkonsens 2026, dass der Dollar bis Jahresende schwächer wird, spricht *gegen* das Warten auf den Wechselkurs, wenn Sie US-Käufer sind.

Absichern ohne Spekulieren

Für Käufer, die sich auf eine Immobilie festgelegt haben und 60–120 Tage vor dem Abschluss stehen:

- **Termingeschäfte** über einen spezialisierten FX-Broker (Wise Business, OFX, Currencies Direct) sichern den heutigen Kurs für Lieferung am Notartag. Typischerweise null oder geringe Gebühr. Entfernt das größte nichtimmobilienbezogene Risiko der gesamten Transaktion.

- **EUR-denominierte Hypotheken** für ausländische Käufer hedgen den finanzierten Teil nativ. Sie tragen das Wechselkursrisiko auf der Anzahlung, nicht auf der gesamten Immobilie.
- **Vermeiden Sie Spekulation.** "Ich warte, bis GBP/EUR 1,22 erreicht" ist Glücksspiel, keine Strategie. Wählen Sie einen Kurs, mit dem Sie leben können, und sichern Sie ihn.

Das Argument für den Kauf jetzt

1. **Inflation entwertet Bargeld.** Die Inflation im Euroraum 2025 lief bei rund 2,4 %; portugiesische Immobilien wuchsen um 16,8 % (INE). Für "den richtigen Moment" gehaltenes Bargeld verliert reale Kaufkraft gegenüber dem Asset, das Sie kaufen wollen.
2. **Hypothekenzinsen werden wahrscheinlich nicht schnell fallen.** Eine Rückkehr zu Euribor unter 2 % ist vor 2027 unwahrscheinlich und auch dann weit von garantiert entfernt.
3. **Der Bestand ist in Prime-Gebieten endlich.** Cascais, Innenstadt-Lissabon, Lagos, Vilamoura schaffen kein neues Land. Das gute Haus, das Sie letzten Monat sahen, hat 2027 vielleicht zu keinem Preis ein Äquivalent.
4. **Visum- und Steuerfenster schließen sich, sie öffnen sich nicht.** Immobilienroute des Goldenen Visums weg. Klassisches NHR weg (ausländische Renten unter IFICI nicht mehr steuerbefreit). Das Wohnungspaket 2026 bringt die pauschale 7,5 %-IMT für Nichtansässige. Künftige Änderungen haben per Saldo verschärft — nicht geöffnet.
5. **Baukosten legen einen Boden unter die Preise.** Wiederbeschaffungskosten beim Neubau steigen, was den Wiederverkaufsmarkt in den Segmenten, in denen die meisten ausländischen Käufer einkaufen, verengt.

Das Argument fürs Warten

1. **Bestimmte Mikromärkte sind überhitzt.** Kurzzeitvermietungszone in Innenstadt-Lissabon, bestimmte Straßen in Cascais, Zweizimmer-Wohnungen in Vilamoura zeigen Plateausignale und könnten 5–10 % korrigieren. Wenn Sie flexibel sind, ist 12 Monate Warten *in genau diesen Teilmärkten* vertretbar.
2. **Refinanzierungs-Optionalität.** Wenn Sie heute eine Hypothek zu höherem Zins aufnehmen und der Euribor 2027 um 100 BP fällt, können Sie refinanzieren. Echter Optionswert — "jetzt selbst zu höheren Zinsen kaufen" ist weniger schmerzhaft, als der Schlagzeilenzins nahelegt.
3. **Persönliches Leben nicht abgestimmt.** Der stärkste Grund zum Warten. Kein Einstiegspreis kompensiert einen falschen Lebensmoment.
4. **Sie haben die Region nicht im Winter gesehen.** Im Juli kaufen und im Februar entdecken, dass die Straße überflutet wird, geheizt wird per Elektropanel und das Dorf außerhalb der Saison halb leer ist, ist ein klassischer und vermeidbarer Fehler.

Das Argument für NIE-Kaufen

Für einen nicht trivialen Teil der Käufer ist Mieten in Portugal auf unbestimmte Zeit die richtige Antwort. Erwägen Sie lebenslanges Mieten, wenn:

- Ihr Zeithorizont in Portugal wirklich ungewiss oder kürzer als fünf Jahre ist.
- Sie Mobilität schätzen — die Option, ohne 12–15 %-Transaktionsabzug von Lissabon nach Porto an die Algarve umzuziehen, wie das Leben es diktiert.
- Sie über 70 sind und die bürokratische Last portugiesischen Immobilieneigentums (IMI, Eigentümerversammlungen, steuerliche Vertretung, AT-Erklärungen) sich wie eine Bürde anfühlt.
- Ihr investierbares Kapital mehr verdient als die Mietrendite (derzeit 4–6 % brutto im portugiesischen Wohnsegment). Für einen vermögenden Investor mit diversifiziertem Portfolio sind die Opportunitätskosten von in Immobilien gebundenem Kapital real.
- Sie Freiheit vom Konzentrationsrisiko schätzen. Eine einzige portugiesische Immobilie ist per Definition eine undiversifizierte Wette.

In dieser Antwort liegt keine Schande. Einige der glücklichsten Auswanderer, die wir kennen, mieten. Die vollständige Palette der Profile beleuchten wir in [Wann der Kauf einer Immobilie in Portugal keinen Sinn ergibt](#).

Entscheidungsrahmen: Ein 10-Fragen-Bereitschafts-Check

Dieser Leitfaden konzentriert sich darauf, ob *Sie* über einen langen Horizont bereit sind. Für einen Scoring-Rahmen, der auf die Kauf-oder-Warten-Entscheidung *dieses Jahres* mit ausgearbeiteten Zahlen fokussiert, nutzen Sie [Jetzt Kaufen oder Warten](#).

Für die langfristige Bereitschaft bewerten Sie jede Frage mit Ja (1) oder Nein (0). 8 oder mehr: bereit. 5–7: bereiten Sie sich mehr vor. 0–4: weiter recherchieren.

1. Habe ich mindestens 30 Tage in der Region verbracht, in der ich kaufen will, über zwei verschiedene Jahreszeiten?
2. Habe ich eine schriftliche Hypothekenvorabbestätigung (oder volles Bargeld), die den Kaufpreis plus 10 % Transaktionskosten plus 6 Monate Reserven abdeckt?
3. Habe ich meine NIF seit mindestens 12 Monaten und mindestens eine portugiesische Steuererklärung abgegeben?
4. Plane ich, in dieser Immobilie mindestens 5 Jahre zu wohnen oder sie zu nutzen?
5. Habe ich vor Abgabe eines Angebots mindestens acht Objekte persönlich besichtigt?
6. Habe ich einen unabhängigen portugiesischen Anwalt (nicht den Anwalt des Maklers) mandatiert?
7. Habe ich die *caderneta predial*, *certidão permanente* und *licença de utilização* der Immobilie geprüft?

8. Habe ich laufende Kosten (IMI, Eigentümergemeinschaft, Versicherung, Instandhaltung) mit 1,5–2 % des Kaufpreises jährlich budgetiert?
 9. Wenn ich in drei Jahren verkaufen müsste, kann ich drei Gründe nennen, warum ein künftiger Käufer genau diese Immobilie noch wollen würde?
 10. Habe ich die Entscheidung mindestens sieben Tage lang überschlafen, nachdem ich beschlossen habe, sie kaufen zu wollen?
-

Versunkene Kosten vs. künftige Kosten

Der teuerste Timing-Fehler, den wir sehen, ist Sunk-Cost-Denken: "Ich hätte 2019 kaufen sollen, als die Preise 40 % niedriger waren." Der Preis von 2019 ist für eine 2026-Entscheidung irrelevant. Der einzige Preis, der zählt, ist der Preis heute gegen den Preis nächstes Jahr.

Ein verwandter Fehler: "Diese Immobilie ist seit dem letzten Verkauf 2022 um 20 % gestiegen — sie muss überteuert sein." Der Preis von 2022 ist vorbei. Die relevanten Fragen sind: Liegt der aktuelle Angebotspreis im Einklang mit Vergleichswerten dieses Quartals, und ist es ein Preis, den Sie 5+ Jahre bequem halten können?

Vorwärtsdenken. Immer vorwärts.

Häufige Timing-Fehler

1. **Versuchen, den Boden zu erwischen.** Niemand schafft das konstant. Der Boden ist nur im Rückspiegel sichtbar, und bis dahin liegen die Preise 8 % darüber.
 2. **Einen einzelnen Datenpunkt dominieren lassen.** Ein einziges Quartal sich verlangsamerender Transaktionen ist kein Trend. Warten Sie auf zwei aufeinanderfolgende Quartale Bestätigung über mehrere Indikatoren.
 3. **Auf Gerüchte handeln.** "Ich habe gehört, dass die EU Portugal zu Beschränkungen ausländischer Käufer zwingen wird" — dieses Gerücht zirkuliert seit acht Jahren. Aus Dinner-Klatsch getroffene Entscheidungen altern schlecht.
 4. **FOMO in die falsche Immobilie treiben lassen.** Eine in Panik am zyklischen Hoch gekaufte schlechte Immobilie ist das schlechteste Ergebnis. Besser sechs Monate warten und die richtige Immobilie kaufen, als das Objekt dieses Dienstags zu nehmen.
 5. **"Der Markt ist hoch" mit "jede Immobilie ist überteuert" verwechseln.** Falsch bepreiste Objekte gibt es in jeder Zyklusphase. Bewerten Sie das konkrete Objekt, nicht den Schlagzeilenindex.
 6. **Beim Warten die laufenden Kosten ignorieren.** Miete, FX-Exposure, Opportunitätskosten der Anzahlung — Warten ist nicht umsonst.
 7. **An "was ich 2018 gezahlt hätte" verankern.** Es ist 2026. Der Preis von 2018 ist ein Museumsstück.
-

Fazit

Der "richtige Zeitpunkt" zum Kauf in Portugal ist kein Datum im Kalender. Es ist der Schnittpunkt dreier Bereitschaftsbedingungen: Der Zyklus befindet sich nicht in offensichtlichem Blasenterritorium (er tut es nicht — das Wachstum verlangsamt sich von 16,8 % im Jahr 2025 auf mittlere einstellige Werte, bleibt aber positiv); Ihre Finanzen sind wirklich bereit (Anzahlung, Reserven, Hypothekenklarheit, Wechselkurs abgesichert auf dem, was Sie absichern können); und Ihr Leben ist wirklich bereit (Zeit in der Region verbracht, Entscheidung überschlafen, Anwalt mandatiert).

Wenn diese drei abgestimmt sind, ist der zyklische Einstiegspunkt die unwichtigste Variable. Wenn sie nicht abgestimmt sind, wird Sie kein zyklischer Einstiegspunkt retten.

Kaufen Sie, wenn *Sie* bereit sind. Der Markt wird in etwa der Markt sein. Sie sind die einzige Variable, die Sie kontrollieren.

Verwandte Lektüre

- **Jetzt Kaufen oder Warten** — der Scoring-Rahmen und durchgerechnete Szenarien für die konkrete Kauf-oder-Warten-Entscheidung dieses Jahres. Der Entscheidungstool-Begleiter zu diesem Zykluskontext-Leitfaden.
 - **Wann der Kauf einer Immobilie in Portugal keinen Sinn ergibt** — zwölf Käuferprofile, bei denen Mieten Kaufen schlägt. Lesen Sie das, bevor Sie sich selbst als "bereit" bewerten.
 - **Kaufen zum Wohnen vs. Kaufen zum Vermieten** — die strategische Vorab-Frage, auf der Ihr Kaufmodell ruht.
 - **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — die Einstiegssteuer-Referenz. Rechnen Sie für Ihren konkreten Fall, bevor Sie sich auf einen Notartermin festlegen.
 - **Erstes Heim in Portugal** — für Käufer, die zum ersten Mal die Linie überschreiten, die operative Abfolge.
-

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir betreiben eine **Käufer-Markt-Timing-Beratung** für Kunden, die 12 Monate oder weniger von einem portugiesischen Kauf entfernt sind. Es ist keine Marktprognose — niemand kann diesen Markt zuverlässig prognostizieren. Es ist eine strukturierte Überprüfung Ihrer Position im obigen Bereitschaftsrahmen, vor dem Hintergrund des konkreten Mikromarktes, den Sie betrachten, des konkreten Steuerregimes, das auf Sie anwendbar ist, und der Wechselkursexposition, die Sie tragen.

Format: eine einzige 90-minütige Arbeitssitzung, Festpreis, schriftliche Nachbearbeitung. Ergebnis: eine klare "bereit / nicht bereit / bereit, wenn Sie zuerst X korrigieren"-Einschätzung zu Ihrer eigenen Situation. Buchen Sie über 2ndhaus.pt und sagen Sie uns, wo Sie im Zyklus stehen.

Quellen

Primär

- INE — *Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local*, Gesamtjahresveröffentlichung 2025 (INE Destaques)
- Banco de Portugal — LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen; BPstat-Hypotheken- und Euribor-Reihen
- EZB — Survey of Professional Forecasters; geldpolitische Beschlüsse
- *Diário da República* — Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março (Wohnungs-Steuerpaket)
- OECD — *Economic Surveys: Portugal 2026*, Januar 2026
- EMMI / BPstat — Euribor por prazo (Fixings vom 13. Mai 2026)

Weiterführende Lektüre

- idealista-Preisobservatorium, Mai 2026
- ECO — Uma em cada quatro casas vendidas em 2025 foi para mãos estrangeiras (24-03-2026)
- MUFG, ING, Rabobank — G10-FX-Ausblicke 2026
- PwC Portugal — Staatshaushalt 2026, Immobiliensteuern

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Gegen die kanonische Faktenreferenz von 2nd Haus desselben Datums abgeglichen. Dieser Leitfaden wird quartalsweise überprüft; Euribor- und FX-Zahlen sind zeitpunktbezogene Momentaufnahmen — prüfen Sie vor jeder Transaktion stets BPstat und Ihre Bank für aktuelle Daten.

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.