



Kurzzeit- vs. Langzeitmieten: Wo liegt Kapstadts realer Ertrag jetzt?

Kurzzeitvermietungen bieten bei geeigneten Objekten weiterhin ein höheres Bruttorenditepotenzial. In Sea Point stiegen die Angebote im Jahresvergleich um rund 33 %, die Buchungen jedoch um 50 %, und die Auslastung verbesserte sich auf 75 %, so Nox. Selbst im wettbewerbsintensiveren Camps Bay, wo die Auslastung auf rund 64 % sank, stiegen die Buchungen um 11 %, und die touristische Nachfrage bleibt dank des Rekordflugverkehrs strukturell stark.

„Der Haken besteht darin, die Kosten für den Betrieb eines Portfolios von Kurzzeitvermietungen zu unterschätzen. Ein Verhältnis von Bruttoeinnahmen zu Kaufpreis von 9-10 % kann zu einer modellierten Nettorendite im mittleren einstelligen Bereich vor Finanzierungs-, Eigentumskosten und Steuern führen, und der Unterschied zu Langzeitvermietungen ist real, aber geringer, als viele Investorenpräsentationen suggerieren.“

Langzeitmieten bieten angeblich etwas zunehmend Wertvolles: Stabilität.

Im Westkap wurde eine rekordniedrige Leerstandsquote von 1,07 % bei Mietwohnungen verzeichnet, die durchschnittlichen Mieten erreichten im vierten Quartal 2025 11.894 Rand pro Monat bei einem jährlichen Wachstum von 6,8 % und 88,81 % der Mieter im Westkap waren Mitte 2025 in gutem Ansehen.

Für Investoren, die eine geringere operative Komplexität, weniger regulatorische Unbekannte und einen planbaren Cashflow wünschen, ist die langfristige Perspektive für die Seaboard-Investitionen so stark wie seit Jahren nicht mehr.

Letztendlich geht es bei der Wahl zwischen kurz- und langfristigen Anlagen weniger darum, welches Modell kategorisch überlegen ist, sondern vielmehr darum, welches Modell am besten zum jeweiligen Objekt, den Regeln der Eigentümergemeinschaft des Gebäudes, der Risikobereitschaft des Investors und den sich entwickelnden regulatorischen Rahmenbedingungen in Kapstadt passt, sagt Nox.

Unterdessen sagt Gboyega Jr Pedro, der Gründer von Rand Runners Digital Growth, dass Kapstadt seine eigene Mittelschicht durch die hohen Preise verdrängt, und fügt hinzu, dass die Städte, die davon profitieren, immer noch allgemein als „Wochenendziele“ bezeichnet werden.

„Während an der Atlantikküste Anfang 2026 Umsätze in Höhe von 314 Millionen Rand erzielt werden und 71 % der Immobilienangebote im City Bowl innerhalb von 30 Tagen verkauft sind, vollzieht sich direkt unter der Oberfläche ein massiver Strukturwandel. Die Käufer der Mittelschicht haben eine Preisgrenze erreicht, an der sie nicht mehr bereit sind, sich zu verkaufen.“

Das Ergebnis?

Städte wie Tulbagh, Greyton und Kleinmond wandeln sich rasant von Ferienorten zu wichtigen Investitionsstandorten, so die digitale Agentur für Immobilien, Gastgewerbe und Haushaltsdienstleistungen in Kapstadt.

„Es hieß weiter, die angespannte Lage bei der Bezahlbarkeit sei kein Warnsignal für den Immobilienmarkt, sondern ein Frühindikator dafür, wo sich die Marktnachfrage als Nächstes konzentrieren werde.“