



## Silver Tsunami bleibt aus – Immobilienpreise werden nicht sinken

Dirk Stein

**Der erhoffte „Silver Tsunami“ bleibt aus: Eine neue Studie der Raiffeisenbank zeigt, warum Babyboomer ihr Wohneigentum nicht massenhaft veräußern werden – und was das für die Preisentwicklung am Immobilienmarkt bedeutet.**

### Wunschdenken trifft Realität

Die Vorstellung, ältere Eigentümer würden ihre Immobilien aus rationalen oder sozialen Erwägungen freigeben, mag nachvollziehbar erscheinen – sie bleibt jedoch spekulativ. Laut Raiffeisen-Analyse ziehen jährlich lediglich 1,5% der Rentner mit Wohneigentum um. Das ist nicht nur wenig, sondern statistisch irrelevant für einen Markt von mehreren Millionen Objekten. Dass ältere Menschen im Alter kleiner wohnen wollen, ist ein häufig kolportierter, aber empirisch nicht belegbarer Wunsch. Der Umzug aus dem Eigenheim ist weder ökonomisch attraktiv noch praktisch umsetzbar: Passende Ersatzobjekte fehlen, und Umzugskosten übersteigen in vielen Fällen den Nutzengewinn.

### Statistische Fehldeutungen und die Rolle der Generationenstruktur

Ein häufiges Missverständnis ergibt sich aus der sinkenden Wohneigentumsquote bei sehr alten Alterskohorten. Diese Abnahme wird oft als Beleg für vermehrte Verkäufe interpretiert – tatsächlich ist sie jedoch kohortenbedingt: Die über 80-Jährigen haben schlicht seltener Wohneigentum erworben als die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er- und 60er-Jahre. Dass die Wohneigentumsquote bei den über 80-Jährigen nicht weiter fällt, sondern zuletzt sogar leicht gestiegen ist, widerspricht der These einer Verkaufswelle diametral.

### Wohnzufriedenheit als immobilienökonomischer Faktor

Entscheidend ist die sehr hohe Wohnzufriedenheit im Alter, insbesondere unter Eigentümerinnen und Eigentümern. Diese Zufriedenheit steigt mit dem Alter kontinuierlich an und ist deutlich höher als bei Mietern – in allen Altersklassen. Damit wird Wohneigentum nicht nur als Kapitalanlage, sondern als langfristiger Wohn- und Lebensraum wahrgenommen. Die ökonomische

Interpretation ist klar: Wer kein Motiv zum Verkauf hat, erzeugt auch kein Angebot. Dass dabei selten die Frage gestellt wird, ob ältere Menschen „zu viel Wohnraum“ beanspruchen, ist weniger ein Gerechtigkeitsproblem als Ausdruck von Eigentumsrealität. Im Markt gilt Besitz vor Bedarf.

wird, sondern durch Erbe weiterlebt. Und auch dann bleibt er knapp – und teuer.

## Preisdynamik bleibt stabil – trotz demografischem Wandel

Die Raiffeisen-Studie erkennt zwar regionale Unterschiede in der Preisdynamik: In überalterten, schrumpfenden Gemeinden schwächen sich die Preiszuwächse leicht ab. Aber landesweit bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum hoch – nicht zuletzt wegen der stark steigenden Mieten. Der erwartete Druck auf die Eigentumspreise bleibt aus. Vielmehr dürften vermehrte Erbfälle mittelfristig sogar zu einer leichten Entspannung der Angebotssituation beitragen, ohne jedoch die Preisdynamik umzukehren. Denn Immobilien bleiben ein knapper und begehrter Vermögenswert.

## Übertragbarkeit auf Deutschland: Struktur schlägt Demografie

Auch auf den deutschen Markt lässt sich die Grundaussage der Studie weitgehend übertragen. Zwar sind Eigentumsquoten höher und regionale Ungleichgewichte stärker ausgeprägt – doch auch hier ist der demografische Effekt kein Auslöser für einen Preisrückgang. Die strukturellen Treiber – Angebotsknappheit, Urbanisierung, Niedrigzinsumfeld, steuerliche Rahmenbedingungen – überwiegen die demografischen Effekte deutlich. Zudem ist die Vermögensverteilung auch in Deutschland stark altersspezifisch: Immobilienbesitz konzentriert sich auf wenige Jahrgänge – ein Großteil davon ohne Verkaufsabsicht.

## Kein Druck durch Alter, kein Entlastungsszenario in Sicht

Die Raiffeisen-Studie zeigt nüchtern: Eine demografisch ausgelöste Verkaufswelle beim Wohneigentum ist ökonomisch unwahrscheinlich und empirisch unbegründet. Die Eigentumsverhältnisse in der Schweiz – wie auch in Deutschland – sind träge, emotional besetzt und institutionell abgesichert. Wer auf sinkende Preise durch das Alter anderer hofft, baut auf einen Mythos. Die Mär vom „Silver Tsunami“ verkennet, dass Immobilienbesitz nicht durch Alter aufgelöst

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



[https://www.experten.de/id/4941373/Silver-Tsunami-bleibt-aus---  
Warum-die-Immobilienpreise-trotzdem-nicht-sinken-werden/](https://www.experten.de/id/4941373/Silver-Tsunami-bleibt-aus---Warum-die-Immobilienpreise-trotzdem-nicht-sinken-werden/)