

Silver Tsunami: Warum der Immobilienmarkt regional auseinanderdriftet

Der demografische Wandel gilt als einer der zentralen Treiber für den Immobilienmarkt der kommenden Jahre. Welche Auswirkungen der sogenannte „Silver Tsunami“ konkret haben könnte, erläutert Roland Gisinger, Geschäftsführer der HW BAUFI Finanzgruppe, in einem Kommentar.



Quelle: HW BAUFI Finanzgruppe GmbH

Besonders in Regionen mit Bevölkerungsrückgang ist damit zu rechnen, dass die zusätzliche Angebotswelle preisdämpfend wirkt. In wirtschaftsstarke Ballungsräumen hingegen dürfte die Nachfrage weiterhin stabil bleiben, sodass der Effekt dort deutlich geringer ausfällt.

Zwei Perspektiven

Für künftige Käufer eröffnet sich dadurch eine ambivalente Situation: Einerseits steigen die Auswahlmöglichkeiten, insbesondere bei Bestandsimmobilien. Käufer könnten wieder stärker in Verhandlungspositionen kommen, was Preisnachlässe und bessere Konditionen begünstigt. Andererseits ist ein großer Teil des freiwerdenden Bestands energetisch und baulich nicht auf dem aktuellen

Stand. Das bedeutet, dass der Kaufpreis allein weniger entscheidend sein wird als die Gesamtkosten inklusive Sanierung, Modernisierung und energetischer Anpassung. Finanzierungskonzepte müssen daher künftig deutlich ganzheitlicher gedacht werden. Hingegen wird der Markt für Verkäufer anspruchsvoller.

Für Verkäufer hingegen wird der Markt anspruchsvoller. Die Zeiten, in denen nahezu jede Immobilie unabhängig von Zustand und Lage problemlos Käufer findet, könnten sich ihrem Ende nähern. Entscheidend werden Lagequalität, Energieeffizienz und Modernisierungsgrad sein. Wer frühzeitig investiert und seine Immobilie zukunftsfähig macht, wird auch weiterhin gute Preise erzielen können. Ohne entsprechende Maßnahmen drohen hingegen längere Vermarktungszeiten und Preisabschläge. Die Preisentwicklung dürfte sich insgesamt weniger dynamisch und stärker regional differenziert darstellen.

In strukturschwachen Regionen sind stagnierende oder sogar sinkende Preise realistisch, während attraktive urbane Lagen weiterhin eine gewisse Wertstabilität oder moderates Wachstum aufweisen können. Der ‚eine‘ Immobilienmarkt existiert künftig noch weniger als heute. Der demografische Wandel ist dabei der übergeordnete Treiber.

Eine alternde Gesellschaft verändert nicht nur das Angebot, sondern auch die Nachfragepräferenzen. Kleinere, barrierearme Wohnungen in gut angebundenen Lagen gewinnen an Bedeutung, während große Einfamilienhäuser außerhalb der Zentren an Attraktivität verlieren könnten. Diese Verschiebung wird langfristig die Preisstruktur und die Investitionsentscheidungen im Markt prägen.

Über den Autor: Roland Gisinger ist geschäftsführender Gesellschafter der [HW BAUFI Finanzgruppe GmbH](#). Nach seiner Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei Haus & Capital in Wiesbaden sammelte er umfangreiche Erfahrung in der Finanz- und Immobilienbranche, in der er seit über 27 Jahren erfolgreich tätig ist. Im Jahr 2004 trat er als

Immobilienfinanzierungsberater der HW BAUFI Finanzgruppe bei und war unter der Marke Baufi Direkt tätig. Bereits ab 2006 übernahm er als Geschäftsführer und Gesellschafter die Verantwortung für den bundesweiten Markenaufbau. Heute leitet er als Geschäftsführer der HW BAUFI Finanzgruppe GmbH die strategische Ausrichtung und Weiterentwicklung des Unternehmens.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948984/Silver-Tsunami-Warum-der-Immobilienmarkt-regional-auseinanderdriftet/>