



Quelle: Experten/KI

Wohneigentum im demografischen Wandel: Warum der Generationenwechsel den Immobilienmangel nicht löst

Dirk Stein

In Rheinland-Pfalz und im Saarland stehen besonders viele ältere Eigentümerhaushalte einer vergleichsweise geringen Zahl jüngerer Mieterhaushalte gegenüber. Die Sparda-Studie 2026 zeigt jedoch, dass der demografische Wandel keineswegs automatisch für Entspannung auf dem Immobilienmarkt sorgt. Zwischen vorhandenem Immobilienbestand, tatsächlicher Verfügbarkeit und den finanziellen Möglichkeiten potenzieller Käufer bestehen erhebliche Unterschiede.

Zwischen Generationenwechsel und regionalem Strukturwandel

Bemerkenswert ist, dass die Sparda-Studie 2026 selbst innerhalb des Südwestens erhebliche Unterschiede erkennen lässt. Werden die umliegenden Landkreise einbezogen, verfügen Koblenz, Saarbrücken und Trier rechnerisch über ein ausreichend großes Potenzial älterer Eigentümerhaushalte, um die Nachfrage jüngerer Mieterhaushalte zu decken. Unter den 70 größten deutschen Städten erreichen sie damit die Plätze eins, drei und fünf.

Daraus lässt sich allerdings weder eine bevorstehende Entspannung der Kaufpreise noch ein entsprechend hohes tatsächliches Verkaufsangebot ableiten, denn ob Immobilien tatsächlich den Eigentümer wechseln, hängt neben individuellen Lebensentscheidungen wesentlich von ihrem

Zustand, ihrer Lage und der wirtschaftlichen Entwicklung der jeweiligen Region ab.

Die am 16. Oktober veröffentlichte Studie „Zwischen Stadt und Land: Wohneigentumsbildung im demografischen Wandel“ zeigt damit ein grundlegendes Problem des deutschen Immobilienmarktes auf: Während in zahlreichen Regionen ein erheblicher Teil des Wohneigentums von älteren Menschen bewohnt wird, konzentriert sich die Nachfrage jüngerer Haushalte auf wirtschaftlich attraktive Standorte, an denen geeignete und bezahlbare Immobilien weiterhin knapp sind.

Der demografische Wandel verändert zwar langfristig die Voraussetzungen der Wohneigentumsbildung, ersetzt aber weder ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot noch tragfähige Finanzierungsbedingungen. Wo ältere Eigentümer wohnen und wo jüngere Haushalte Eigentum erwerben

möchten, sind zwei unterschiedliche Fragen, deren Antworten sich keineswegs zwangsläufig ergänzen.

Rheinland-Pfalz und Saarland mit dem größten demografischen Potenzial

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und die IW Consult haben im Auftrag des Verbands der Sparda-Banken die Eigentums- und Mietverhältnisse in sämtlichen 400 Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands untersucht. Grundlage ist eine Sonderauswertung des Zensus 2022, bei der die Zahl der Mieterhaushalte zwischen 30 und 44 Jahren mit der Zahl älterer Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren verglichen wurde, wobei auf Eigentümerseite ausschließlich Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder berücksichtigt wurden.

Die größten rechnerischen Potenziale finden sich in Rheinland-Pfalz und im Saarland, wobei die Landkreise Südwestpfalz, Kusel und St. Wendel bundesweit die ersten drei Plätze belegen. In der Südwestpfalz kommen auf einen jüngeren Mieterhaushalt mehr als vier ältere Eigentümerhaushalte, während der Landkreis mit einer Wohneigentumsquote von 72,6 Prozent zugleich den höchsten Wert Deutschlands erreicht. St. Wendel folgt mit 72,0 Prozent auf dem zweiten Platz.

Auch auf Landesebene ist der demografische Überhang erheblich. Im Saarland stehen rund 93.000 älteren Eigentümerhaushalten etwa 46.000 jüngere Mieterhaushalte gegenüber, womit das Bundesland im Verhältnis beider Gruppen an der Spitze liegt. Rheinland-Pfalz folgt mit rund 325.000 älteren Eigentümerhaushalten gegenüber 210.000 jüngeren Mieterhaushalten.

Diese Zahlen beschreiben allerdings zunächst ausschließlich die Altersstruktur der betrachteten Haushalte und erlauben weder Rückschlüsse auf den Zeitpunkt eines möglichen Eigentümerwechsels noch auf die tatsächliche Marktfähigkeit der betreffenden Immobilien.

Warum die erwartete Verkaufswelle ausbleiben dürfte

Die Vorstellung, dass mit dem fortschreitenden demografischen Wandel zwangsläufig große Teile des bestehenden Wohneigentums auf den Markt gelangen und damit die Wohnungsnot der jüngeren Generation lindern

könnten, greift nach Einschätzung der Studienautoren zu kurz.

Viele ältere Eigentümer bleiben bis ins hohe Alter in ihren Häusern, selbst wenn sich ihre Lebensumstände und ihr tatsächlicher Wohnflächenbedarf längst verändert haben. Ein Verkauf kommt häufig erst dann infrage, wenn gesundheitliche Einschränkungen, familiäre Veränderungen oder ein notwendiger Umzug eine andere Wohnform erforderlich machen.

Hinzu kommt, dass sich das rechnerische Potenzial überwiegend auf ländliche Regionen konzentriert, während jüngere Haushalte insbesondere dort Wohneigentum suchen, wo Arbeitsplätze, Infrastruktur und wirtschaftliche Entwicklung eine langfristige Perspektive bieten.

Wie deutlich diese räumliche Diskrepanz ausfällt, zeigt ein weiteres Ergebnis der Untersuchung: Bundesweit leben neun von zehn jüngeren Mieterhaushalten in Kreisen, in denen ihre Zahl diejenige der Eigentümerhaushalte ab 75 Jahren übersteigt.

Einen vielfach diskutierten „Silver Tsunami“, also eine demografisch ausgelöste Welle frei werdender Einfamilienhäuser, erwarten die Wissenschaftler deshalb nicht.

Der Immobilienbestand wird zur Finanzierungsfrage

Für den Immobilienmarkt und insbesondere die Baufinanzierung ist allerdings nicht allein entscheidend, wie viele Häuser perspektivisch verfügbar werden könnten, sondern auch, in welchem Zustand sich diese befinden und zu welchen Gesamtkosten sie von jüngeren Haushalten übernommen werden können.

Ein großer Teil des älteren Einfamilienhausbestands dürfte vor einem Eigentümerwechsel erhebliche Investitionen erfordern, etwa in die energetische Sanierung, die Heiztechnik oder die bauliche Modernisierung. Damit können sich selbst bei vergleichsweise niedrigen Kaufpreisen finanzielle Belastungen ergeben, die den Erwerb für junge Familien erschweren.

Gerade in ländlichen Regionen entsteht daraus ein Spannungsverhältnis zwischen dem Wert, den bisherige Eigentümer ihrer Immobilie beimessen, und dem Preis, den potenzielle Käufer unter Berücksichtigung notwendiger Investitionen tatsächlich finanzieren können. Während Verkäufer häufig den über Jahrzehnte geschaffenen und

erhaltenen Besitz bewerten, müssen Käufer neben dem Erwerb auch die künftigen Kosten und die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie berücksichtigen.

Für finanzierende Banken gewinnt damit neben der klassischen Bonitätsprüfung die Frage an Bedeutung, ob Kaufpreis, Modernisierungsbedarf und regionale Marktentwicklung in einem wirtschaftlich tragfähigen Verhältnis stehen. Ein rechnerisch hoher Immobilienbestand bietet schließlich nur dann zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten, wenn sich für die betreffenden Objekte auch eine entsprechende Nachfrage findet.

Wohneigentumsbildung braucht mehr als einen Generationenwechsel

Die Ergebnisse der Sparda-Studie verdeutlichen, dass sich der deutsche Immobilienmarkt nicht allein über die demografische Entwicklung erklären lässt. Während in einigen Regionen ältere Eigentümerhaushalte zahlenmäßig deutlich überwiegen, bleibt der Erwerb von Wohneigentum andernorts durch hohe Kaufpreise, begrenzte Angebote und die finanziellen Voraussetzungen der Käufer erschwert.

Selbst dort, wo rechnerisch genügend Immobilien für einen Generationenwechsel vorhanden wären, entscheiden letztlich die individuellen Lebensumstände der Eigentümer, die wirtschaftlichen Perspektiven des Standorts und die Finanzierbarkeit eines Erwerbs darüber, ob aus dem bestehenden Wohnraum tatsächlich neues Wohneigentum für die nächste Generation entsteht.

Damit wird der demografische Wandel den Immobilienmarkt zwar über Jahrzehnte verändern, seine strukturellen Probleme jedoch nicht von selbst lösen. Ein wachsendes rechnerisches Angebot in Regionen mit begrenzter Nachfrage kann den Mangel an bezahlbarem Wohneigentum in wirtschaftlich starken Städten und ihrem Umland nicht ausgleichen.

Quelle: Sparda-Bank Südwest, Pressemitteilung vom 16. Oktober 2026; Institut der deutschen Wirtschaft und IW Consult, „Zwischen Stadt und Land: Wohneigentumsbildung im demografischen Wandel“, Sparda-Studie 2026.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952499/Wohneigentum-im-demografischen-Wandel-Warum-der-Generationenwechsel-den-Immobilienmangel-nicht-loest/>