



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 114/14.10.2026

„Silver Tsunami“ – ein wichtiges Thema und ein völlig blödsinniger Begriff

Editorial von Prof. Stephan Kippes in der Fachzeitschrift „IMMO PROFESSIONAL“ des IVD Süd (Ausgabe 3/26)

Hinter dem Begriff „Silver Tsunami“ steckt der Grundgedanke, dass im Gefolge der Alterung der Boomer-Generation schlagartig umfangreiche Immobilienbestände auf den Markt kommen und im nächsten Schritt erhebliche Preissenkungen am Immobilienmarkt auslösen. Außerdem wird teilweise angenommen, dass durch die freiwerdenden Wohnungen der Bau neuer Wohnungen weitestgehend obsolet wird. Der Zusammenhang klingt faszinierend einfach, und so lohnt es sich doch, einen genaueren Blick darauf zu werfen.

Zunächst aber zum Begriff „Silver Tsunami“. Der ist im höchsten Maße blödsinnig, man kann es nicht anders ausdrücken. Was ist ein Tsunami? Ein Tsunami entsteht in der Regel durch ein plötzliches Seebeben, also ein Erdbeben unter dem Meeresboden, das riesige Wellen auslöst, die dann verheerende Verwüstungen im Uferbereich nach sich ziehen. Doch genau das passt nicht zu dem Phänomen, das mit „Silver Tsunami“ beschrieben werden soll. Außerdem löst der Begriff fast automatisch eine negative Assoziationskette aus: Überschwemmung, Katastrophe, Verwüstungen, Tod und nicht zuletzt der schreckliche Tsunami in Thailand an Weihnachten 2004.

Was hier gemeint ist, ist jedoch alles andere als eine schlagartige Entwicklung. Vielmehr handelt es sich um eine demografische Verschiebung. Hinter den erwarteten Verkaufsfällen steht das seit Jahrzehnten zu beobachtende Thema alternde Bevölkerung, das eine ganze Reihe, vielfach problematischer Entwicklungen auslöst. Es gibt Untersuchungsgegenstände, die sich volkswirtschaftlich nur schwer voraussagen lassen, und dann gibt es quasi das Gegenstück: Die schleichenden aber absolut stetigen demografischen Verschiebungen. Die Bevölkerungspyramide Deutschlands ist bekannt, und es lässt sich beinahe beängstigend genau vorhersagen, wie sich diese Bevölkerungsentwicklung von Jahr zu Jahr unaufhaltsam fortsetzt, ohne dass es hier nennenswerte Strukturabbrüche gibt.

Nebenbei gesagt gibt es darauf bislang auch erschreckend wenige Reaktionen der Politik – beispielsweise bei der Sicherung des Rentensystems, der Finanzierung der

Pflege oder den personellen Engpässen am Arbeitsmarkt. Und das, obwohl die Zeichen längst an der Wand stehen.

Das Thema ist also kein plötzlich über uns hereinbrechender Tsunami, sondern letztlich so alt wie der Wendelstein. Weiter entsteht durch den Begriff der Eindruck, als würden schlagartig die beträchtlichen Immobilienbestände der gesamten Boomer-Generation auf den Markt kommen. Auch das ist nicht der Fall. Die Entwicklung wird sich über viele Jahre hinziehen, es wird allerdings eine verstärkte Umschlagstätigkeit im Immobilienmarkt geben.

Darüber hinaus stellt sich natürlich die Frage, warum hier das seltsame Wort „Silver“ verwendet werden muss und ob es nicht sinnvoller und begrifflich klarer wäre, von der Generation 55+, 60+ oder 65+ zu sprechen. Wird mit dem Begriff dann noch eine räumlich weitgehend gleichartige Entwicklung unterstellt, ist auch das zu einfach gedacht und zu kurz gegriffen.

Grundsätzlich wird es sehr unterschiedliche Entwicklungen geben: In den Ballungszentren wird sich der dämpfende Effekt angesichts teilweise noch steigender Bevölkerungszahlen und des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen, die zusätzliche Nachfrage generieren, in Grenzen halten. Bitter dürfte es für ländliche, strukturschwache Gebiete werden, die bereits jetzt zu kämpfen haben. Hier könnte es noch mehr Leerstand, Bevölkerungsrückgang und immer größere Probleme geben.

Dieser prognostizierte statistische Effekt ist nicht der große Game-Changer, der zur Entspannung am Wohnungsmarkt führt, sondern ein Effekt, der in den Großstädten nur von überschaubarer Bedeutung sein dürfte. Wer jetzt sagt, man solle angesichts des „Silver Tsunami“ und der damit verbundenen freiwerdenden Wohnungen in den Ballungszentren bei der Wohnungsproduktion eine Vollbremsung hinlegen, irrt gewaltig. Die Leute, die jetzt oder in den nächsten Jahren konkret eine Wohnung benötigen, können wir nicht einfach in die Warteschleife schieben mit der frommen Begründung, dass Boomer-Wohnungen, die in 15, 20 oder 25 Jahren frei werden, ihren Wohnraumbedarf dann schon lösen werden.

Welche Konsequenzen ergeben sich aus der prognostizierten Entwicklung?

Gefragt ist jetzt eine verstärkte Strukturpolitik, die gerade diese ländlichen Regionen im Vorfeld der demografischen Effekte rund um die Boomer-Generation unterstützt und möglichst gut aufstellt.

Investoren sollten in ländlichen Regionen mögliche demografisch bedingte Risiken bei ihrer Investitionstätigkeit berücksichtigen.

Diese Entwicklung darf kein Vorwand sein, die Neubautätigkeit massiv herunterzufahren. Vielmehr müssen die Bautätigkeit und speziell die Fördermaßnahmen gezielter auf die Problemgebiete ausgerichtet werden.

Da die Immobilien, die durch die Boomer-Generation auf den Markt kommen, häufig 40 oder 50 Jahre alt und grundlegend renovierungs- oder sanierungsbedürftig sind, muss man diesen Bedarf sehen und sich darauf einstellen, diese Immobilien in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.

Außerdem wird ein erheblicher Anteil der Gebäude am Ende seines Lebenszyklus stehen, und man muss sich daher auch auf Ersatzneubauten einstellen. Vielfach

wurden die Immobilien auf relativ großen Grundstücken gebaut, sodass ein Neubau lukrativ sein kann, obwohl die bestehende Immobilie noch sinnvoll nutzbar wäre.

Fazit: Ein wichtiges Thema, ein blödsinniger Begriff. Kein Grund, mit der Bautätigkeit nachzulassen, sondern vielmehr, sie stärker auf die Regionen mit anhaltend hoher Wohnungsnachfrage zu fokussieren. Gleichzeitig gilt es, die massiven Probleme, die den ländlichen Raum treffen werden, frühzeitig mit einer engagierten Strukturpolitik anzugehen.

Prof. Stephan Kippes

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net

Folgen Sie uns gerne auf [Facebook](#) und [Instagram](#)