

Immobilienpreisentwicklung – Demografie-Falle durch Babyboomer

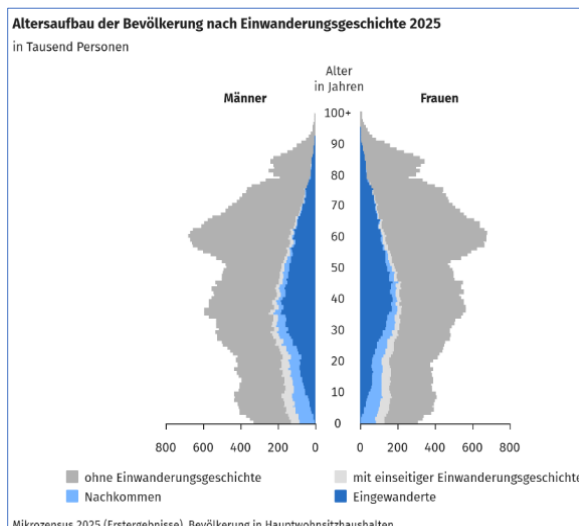
Einem globalen Depot ist die lokale Alterspyramide von Deutschland egal!

Das *Chartbild der Woche* zeigt die Alterspyramide in Deutschland. Quelle: Statistische Bundesamt 2026. Textauszüge- siehe Glossar.



Gottfried Urban
Geschäftsführer
Dipl. Bankbetriebswirt

Eigentumswohnungen in deutschen Großstädten gelten traditionell als sicheres „Betongold“. Wer im Jahr 2026 eine Wohnung als Kapitalanlage kauft, muss mit einer Haltedauer von 10 J. (Steuerfrist für Verkaufsgewinne) bis 20 J. (realistische Anlagedauer) planen – der Zeithorizont liegt somit im Bereich 2036 bis 2046. Aktuell zahlen Investoren in Top-Metropolen (Berlin, München, Hamburg) das 28- bis 35-fache der Jahresmiete. Nach Abzug aller nicht umlegbaren Nebenkosten und Instandhaltungsrücklagen (ca. 1,5 - 2 % des Immobilienwerts) verbleibt eine Netto-Mietrendite von lediglich 1 bis 2 %. Da die Hypothekenzinsen zeitgleich bei 3,5 bis 4,0 % liegen, erwirtschaftet eine fremdfinanzierte Wohnung derzeit nach Inflation weniger, als sie kostet. Gestützt werden die hohen Preise aktuell nur noch durch den akuten Wohnungsmangel im Mietsektor und den eingebrochenen Neubau.



In 10 bis 20 Jahren gerät dieses System durch zwei demografische Entwicklungen unter Druck:

Der „Silver Tsunami“ (Angebotsdruck): Rund 32 % aller deutschen Eigentumsimmobilien (4,8 Mio. Objekte) gehören den Babyboomern, deren Altersdurchschnitt bei ca. 70 Jahren liegt. Zwischen 2030 und 2040 wird eine massive Welle von Verkäufen (wegen Pflegebedürftigkeit oder durch Erbgemeinschaften) erwartet, die künstliche Knappheit am Markt endet.

Schrumpfende Käuferkohorten (Nachfrageschwäche): Aufgrund des historischen Geburtenrückgangs schrumpft die potenzielle Käuferkohorte der 35 bis 40-Jährigen bis 2036 um 12 % und bis 2046 um 21 %. Verstärkt wird dies durch einen Tiefstand bei den Eheschließungen und sinkende Familienbildungsquoten.

Fehlender Ausgleich durch Zuwanderung. Der Nettowanderungssaldo Deutschlands ist stark rückläufig (von 587.000 Personen in den Vorjahren auf 235.000 im Jahr 2025 und nahe null Anfang 2026). Zudem liegt ein strukturelles Kaufkraftproblem vor: Während 75 % der Auswanderer Akademiker sind, weisen nur 34 % des Zuzugs einen Hochschulabschluss auf. Die Zuwanderung füllt zwar die Mietmärkte im unteren Segment, generiert jedoch kaum kaufkräftige Eigentumskäufer.

Internationale Lehren & Fazit. Der Blick nach Japan zeigt, dass abseits der alles absorbierenden Hauptstadt Tokio die schrumpfenden Bevölkerungszahlen in Städten der „zweiten Reihe“ zu drastischen Preisabschlägen führen. Für Deutschland prognostiziert der Befund zwar keinen plötzlichen Crash, dafür aber eine schleichende Entwertung. Bei einer Inflation von 2-3 % und nominal stagnierenden Preisen verlieren Immobilien real 20 % bis 25 % ihres Wertes in zehn Jahren.

Die Alternative: Auf Sicht von 20 Jahren weisen Wohnimmobilien ein schlechtes Risiko-Rendite-Verhältnis auf. Ein solides, liquides Portfolio aus guten Anleihen und breitem Aktienkorb erzielte über einen vergleichbar langen Zeitraum eine verlässliche Rendite von über 6 % pro Jahr (kurz- bis mittelfristig sind Verlustphasen auszuhalten) – ganz ohne Verwaltungsaufwand, Sanierungsstau oder das demografische Damoklesschwert. Man kassiert Zinsen und Dividenderträge, die dazu noch der Abgeltungssteuer unterliegen (Vorteil zur Tarifbesteuerung der Immobilie).

Einem globalen Depot ist die lokale Alterspyramide egal, da weltweite Liquidität (z. B. aus den USA oder Asien) die Verkäufe auffängt. Der deutsche Immobilienmarkt ist jedoch lokal, illiquide sowie fragmentiert – und damit der Demografie schutzlos ausgeliefert.



Glossar:

Testquelle: <https://envestor.de/demografie-falle/>

Wichtige Hinweise:

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nichtzutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittenen Aufklärung, über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbepublikums entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bildern erworben, die im Werbepublikum dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpHG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement (www.urban-kollegen.de).

Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement

Josef-Neumeier-Str. 2

84503 Altötting

Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0

Fax: +49 (0)8671 / 9690-11

info@urban-kollegen.de

www.urban-kollegen.de