

immoverkauf24-Analyse von Verkaufsgründen

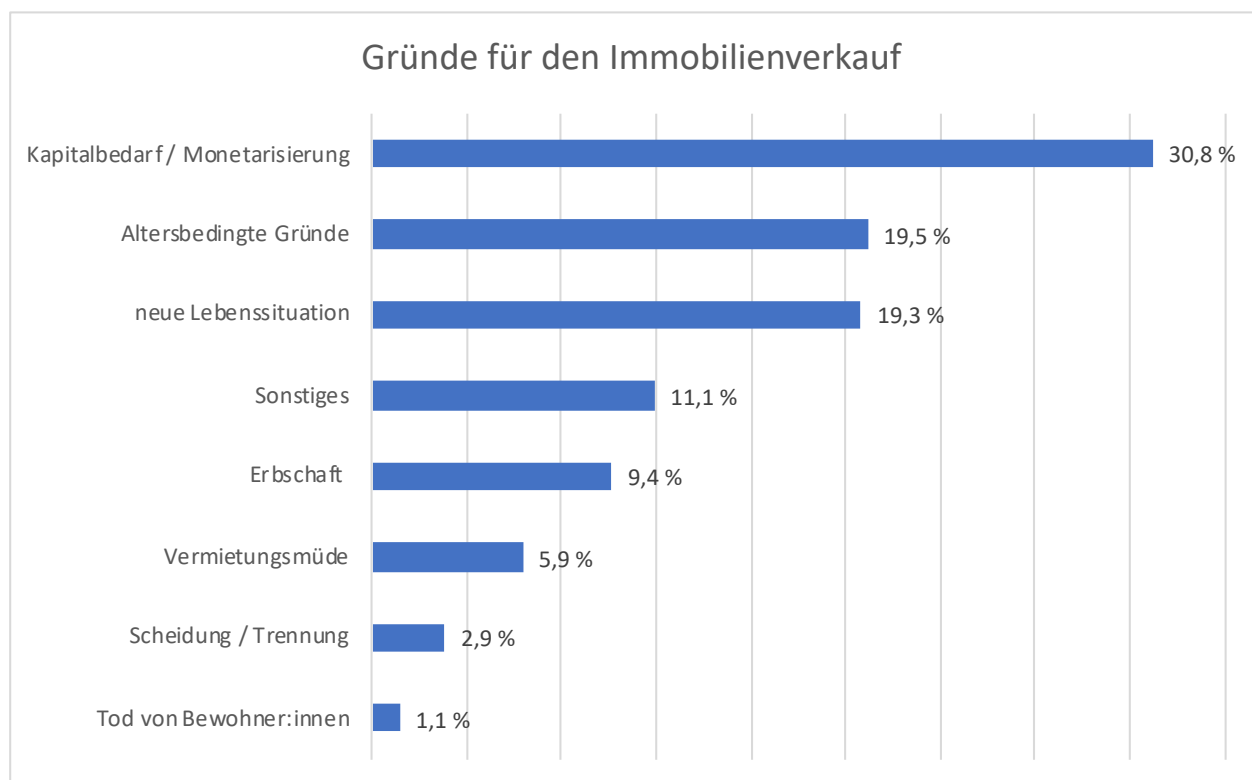
## Alternde Gesellschaft prägt Immobilienmarkt bereits jetzt stark

Hamburg, 22.12.2022

Kurzfristig werden die Immobilienpreise weiterhin leicht sinken – so lautet die Voraussage vieler Immobilienexpert:innen für 2023. Anhaltende Inflation und gestiegene Zinsen lassen die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf zurückgehen, während das Angebot steigt. Mittel- und langfristig ist davon auszugehen, dass ein weiterer Faktor das Verhältnis von Angebot und Nachfrage immer stärker prägen und sich deutlich auf die Marktpreise auswirken wird – die demografische Entwicklung in Deutschland. Schon jetzt sind Altersaspekte einer der häufigsten Gründe für den Verkauf von Immobilien, wie eine aktuelle immoverkauf24-Analyse von Beratungsgesprächen mit rund 13.300 Eigentümer:innen ergibt. Wegen des weiter stark ansteigenden Anteils von älteren Menschen wird die demografische Entwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte den Immobilienmarkt immer stärker prägen.

„Da der Anteil der älteren und hochaltrigen Menschen in Deutschland steigt, werden in den kommenden Jahren deutlich mehr Immobilien aufgrund der Altersstruktur unserer Gesellschaft auf den Markt kommen“, sagt Cinja Kinnemann, Geschäftsführerin von immoverkauf24.

### Die häufigsten Gründe für den Immobilienverkauf im Überblick



Hamburg, 22.12.2022

„Kapitalbedarf bzw. Monetarisierungsabsicht“ ist der häufigste Grund, warum Eigentümer:innen innerhalb der letzten 15 Monate einen Immobilienverkauf erwägen. Für rund 31 Prozent der befragten Eigentümer:innen ist die Kapitalisierung bzw. Monetarisierung ihrer Immobilienwerte maßgeblicher Grund für ihr Verkaufsinteresse. Auf Platz zwei der häufigsten Verkaufsgründe liegen „altersbedingte Gründe“: Zu hoher Pflegeaufwand des Hauses im Alter, ein Umzug in die Nähe der Kinder oder Hilfsbedürftigkeit der Bewohner:innen sind für 19,5 Prozent der Befragten Grund für die Verkaufserwägung.

Fast ebenso viele Eigentümer:innen, 19,3 Prozent, erwägen wegen einer „neuen Lebenssituation“ den Verkauf. Darunter fallen etwa Familienzuwachs oder eine berufliche Veränderung. Die Erbschaft einer Immobilie, ohne bestehenden Eigenbedarf, sorgt bei 9,4 Prozent für einen Verkaufswunsch; „Vermietungsmüdigkeit“ ist es bei 5,9 Prozent der Eigentümer:innen. Bei 2,9 Prozent der Eigentümer:innen sind Scheidung oder Trennung Grund für eine Verkaufsabsicht. Der Tod von Bewohner:innen ist für 1,1 Prozent ausschlaggebend.

### Folgen der alternden Gesellschaft sind in rund 30 Prozent Grund für Verkaufsabsichten

Fasst man „Altersgründe“ (19,5 Prozent), „Tod von Bewohner:innen“ (1,1 Prozent) und „Erbschaft / kein Eigenbedarf“ (9,5 Prozent) als Folgen einer alternden Bevölkerung zusammen, machen diese mit insgesamt 30,2 Prozent ebenfalls knapp ein Drittel der Verkaufsgründe aus. Bereits jetzt ist also der hohe Bevölkerungsanteil der älteren und alten Menschen einer der häufigsten Gründe dafür, dass Immobilien auf den Markt kommen.

Cinja Kinnemann ergänzt: *„Neben Faktoren wie Neubau, Zuwanderung und der wirtschaftlichen Entwicklung wird die alternde Gesellschaft das Preisgefüge des Immobilienmarkts in den kommenden Jahren immer stärker beeinflussen. Und das in zweierlei Hinsicht: Einerseits, weil die Babyboomer ihre Immobilien verkaufen und das Angebot an Bestandsimmobilien erhöhen werden. Andererseits werden deutlich mehr Immobilien und Einrichtungen benötigt, die Pflegebedürftigen eine altersgerechte Umgebung und Versorgung bieten. Häufig wird es sich dabei um Neubau-Immobilien handeln.“*

Wie das statistische Bundesamt jüngst prognostizierte, wird die Zahl der Rentner:innen (ab 67 Jahren) innerhalb des nächsten Jahrzehnts voraussichtlich um ca. 4 Millionen auf mindestens 20 Millionen Menschen steigen. Ab Mitte der 2030er Jahre prognostizieren die Demograph:innen zudem eine massive Zunahme der Hochaltrigen (ab 80 Jahren), da die geburtenstarke Generation der Babyboomer in diese Altersgruppe aufrückt.

Zur Datenanalyse: Die Angaben zu Verkaufsgründen stammen aus telefonischen Beratungsgesprächen zwischen immoverkauf24-Mitarbeiter:innen und 13.392 Eigentümer:innen, die sich zum Thema Immobilienverkauf beraten ließen. Die Daten wurden zwischen September 2021 und November 2022 erhoben.

### Über immoverkauf24

immoverkauf24 ist ein auf Immobilientransaktionen spezialisiertes Ratgeberportal, das Beratung rund um Immobilienthemen und Services zur Immobilienbewertung, Maklervermittlung und Immobilienfinanzierung bietet. 2011 in Hamburg gegründet, ist das Unternehmen inzwischen auch mit Plattformen für Immobilienverkäufer und -käufer in Österreich und der Schweiz präsent. Seit Juli 2020 ist die immoverkauf24 GmbH Teil der Scout24-Gruppe.