**PRESSEMITTEILUNG**

**Über 3,3 Millionen Seniorenhaushalte mit Immobilienbesitz haben kein auskömmliches Einkommen**

* **Neue Empiria-Studie zur Einkommens- und Vermögenssituation der Senioren mit Immobilienbesitz.**
* **1,2 Millionen Senioren mit Eigenheim im Wert von mindestens 200.000 Euro können größere Anschaffungen oder Umbauten nicht stemmen.**
* **Teilverkauf der Immobilie reicht aus, um finanziellen Spielraum zu schaffen.**

**Düsseldorf, 05. Mai 2021 –** Rund 7,7, Millionen Seniorenhaushalte über 60 Jahre und damit 58 Prozent aller Senioren in Deutschland haben kein auskömmliches Einkommen. Auch bei den Immobilienbesitzern, die älter als 60 Jahre alt sind, verfügen knapp 3,3 Millionen Haushalte und damit 25 Prozent aller Senioren über kein auskömmliches Einkommen. Das ergab eine Untersuchung des Forschungs- und Beratungsinstituts Empirica im Auftrag der Deutschen Teilkauf zur Einkommens- und Vermögensverteilung deutscher Senioren.

„Senioren mit Immobilienbesitz, die höhere Ausgaben planen oder unerwartet höhere Ausgaben tätigen müssen, können diese oft nur mit viel Mühe oder gar nicht stemmen“, sagt Marian Kirchhoff, Geschäftsführer der Deutschen Teilkauf. „Für sie ist die Teilverrentung oder der Teilverkauf der Immobilie eine attraktive Möglichkeit für mehr finanziellen Spielraum“. André Dölker, ebenfalls Geschäftsführer der Deutschen Teilkauf, ergänzt: „Mit dieser Studie möchten wir mehr Transparenz in die finanzielle Situation von Senioren mit Immobilienbesitz bringen.“

**Altersgerechter Umbau des Eigenheims nicht möglich**

Als auskömmliches Einkommen definiert Empirica ein Einkommen, das mehr als dem vierfachen Hartz-4-Regelsatz und damit einem monatlichen Nettoeinkommen von mindestens 1.600 Euro pro Person entspricht. „Senioren, die über 1.600 Euro monatlich oder weniger verfügen, bewegen sich jedoch nicht unbedingt an der Armutsgrenze“, erklärt Dr. Reiner Braun, Geschäftsführer bei Empirica. „Größere private Anschaffungen für den privaten Konsum oder auch altersgerechte Umbaumaßnahmen des Eigenheims sind jedoch aus dem laufenden Einkommen nicht finanzierbar. Auch typische Instandhaltungsthemen am Eigenheim wie eine kaputte Heizung, ein undichtes Dach oder Schimmel im Keller sind für viele Senioren nicht zu finanzieren“, ergänzt Dr. Braun. Das Einkommen der Senioren setzt sich im Wesentlichen aus dem Geldvermögen, also Rentenansprüchen, der privaten Altersvorsorge und Einkünften aus Erwerbstätigkeiten zusammen. Die Armutsschwelle liegt bei einem monatlichen Pro-Kopf-Einkommen von 1.000 Euro netto.

**Verrentung des Geldvermögens reicht nicht aus**

Auch Senioren mit einem nennenswerten liquiden Geldvermögen, beispielsweise als Bankguthaben, können größere Umbauten oder Anschaffungen nicht stemmen. „Senioren, die über ein liquides Geldvermögen von rund 20.000, 30.000 oder gar 50.000 Euro verfügen, können zwar ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen wie die defekte Heizung finanziell bewältigen. Sie fahren damit aber ihre Liquidität auf null zurück“, so Dr. Braun. Würde man das vorhandene Geldvermögen von Senioren ab 60 Jahre verrenten, so erzielen weiterhin 2,7 Millionen Seniorenhaushalte mit Immobilie und damit 20 Prozent aller Senioren ein Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 1.600 Euro im Monat.

**Eigenheim im Wert von mindestns 200.000 Euro: 680.000 Seniorenhaushalte haben nicht genügend Liquidität**

Empirica hat zudem die Vermögenssituation von Immobilienbesitzern mit Eigenheimen in einem Wert von mindestens 200.000 Euro untersucht. Auch in dieser Gruppe verfügen viele Senioren nicht über ein auskömmliches Einkommen bzw. über ein ausreichendes Geldvermögen. Rund 680.000 Seniorenhaushalte in dieser Gruppe und damit fünf Prozent aller Senioren verfügen nicht über ausreichend Liquidität oder finanzielle Mittel, um größere Anschaffungen, Kreuzfahrten oder Umbauten am Haus vorzunehmen. „In den meisten Fällen ist der Teilverkauf der Immobilie oder die Teilverrentung jedoch ausreichend“, so Dr. Braun. „Die komplette Immobilie muss somit nicht verkauft werden“, sagt auch Marian Kirchhoff von der Deutschen Teilkauf.

**Gesamtvermögen mit West-Ost und Süd-Nord-Gefälle**

Insgesamt ist das Gesamtvermögen, also das Geld- und Immobilienvermögen, der Senioren im Osten niedriger als im Westen. Und im Norden – Hamburg bildet eine Ausnahme – ist es niedriger als im Süden. Im Ergebnis wohnen die im Durchschnitt vermögensreichsten Senioren vor allem in Oberbayern und Schwaben, entlang des Neckar- und Rheintals in Baden-Württemberg sowie im südhessischen Rhein-Main-Gebiet. „Das Ost-West-Gefälle resultiert aus der Historie. Im Osten Deutschlands gibt es weniger Wohneigentümer. Die Diskrepanz zwischen Nord- und Süddeutschland lässt sich unter anderem durch höhere Immobilienpreise und enorme Wertsteigerungen im Süden Deutschlands erklären“, so Kirchhoff.

Das Umland der Großstädte München und Frankfurt am Main gehört zu den reichsten Seniorenregionen Deutschlands.

Das Vermögen konzentriert sich in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen sowie der kleinstädtischen Umgebung der Metropolen. Die Stadtkerne selbst sind nicht besonders vermögensreich. So liegt die vermögensreichste Stadt Baden-Baden mit einem durchschnittlichen Seniorenvermögen von 406.000 Euro nur auf Platz 22 der deutschen Kreise, die Stadt München folgt gar auf Rang 62.

**Die reichsten Senioren leben in der Münchener Umgebung**

Das Umland Münchens ist hingegen die reichste Seniorenregion. Die Landkreise Starnberg (785.000 Euro), Miesbach (645.000 Euro), München (616.000 Euro), Ebersberg (535.000 Euro) und Bad-Tölz Wolfratshausen (507.000 Euro) weisen mit Abstand die höchsten Gesamtvermögen Deutschlands auf. Die reichsten Landkreise Ostdeutschlands Potsdam-Mittelmarkt (146.000 Euro), Weimarer Land (135.000 Euro) und der Landkreis Leipzig (132.000 Euro) weisen ein im Vergleich überschaubares Dur~~s~~chschnittsvermögen auf. Auch die ärmsten Seniorenregionen finden sich in Ostdeutschland. So liegen die Senioren in Frankfurt an der Oder (64.000 Euro), in Mansfeld-Südharz (62.000 Euro) und der Stadt Schwerin (60.000 Euro) am Ende der Rangfolge. in den westlichen Bundesländern sind es die norddeutschen Städte Flensburg (93.000 Euro) und Kiel (94.000 Euro).

**Die Großstädte liegen beim Senioren-Einkommen hinter den Kleinstädten**

Auch das Senioreneinkommen weist ein Süd-Nord, West-Ost und Land-Stadt-Gefälle auf. Das Umland der Großstädte München und Frankfurt gehört zu den reichsten Seniorenregionen Deutschlands. Die Landkreise Starnberg (4.600 Euro / Monat), der Hochtaunuskreis (4.400 Euro / Monat) und der Landkreis München (4.000 Euro / Monat) weisen die höchsten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen auf. Abgeschlagen liegen dagegen die Kernstädte München (3.200 Euro/Monat) und Frankfurt am Main (2.300 Euro/Monat) auf Platz 93 und 330 zwischen Oldenburg und Esslingen beziehungsweise Weiden in der Oberpfalz und Nordhausen.

**Bremerhaven und Kaiserslautern einkommensschwächste Städte**

Die niedrigsten Einkommen erzielen Seniorenhaushalte im Durchschnitt in altindustriellen westdeutschen Städten. Flensburg (1.700 Euro/Monat), Kaiserslautern (1.600 Euro/Monat) und Bremerhaven (1.500 Euro/Monat) liegen sogar noch hinter den einkommensschwächsten ostdeutschen Städten Leipzig und Frankfurt an der Oder (1.800 Euro/Monat) sowie Rostock (1.700 Euro/Monat). Im Durchschnitt beträgt das Haushaltsnettoeinkommen deutscher Senioren rund 2.800 Euro monatlich.

Im Vergleich zu Senioren ohne Wohneigentum verfügen Immobilienbesitzer über ein rund zehnmal höheres Gesamtvermögen. Dieses liegt bei Senioren im Durchschnitt bei 211.000 Euro, bei Wohnimmobilienbesitzern dagegen bei rund 385.000 Euro. 270.000 Euro entfallen in diesem Fall alleine auf das Immobilienvermögen. Das Immobilienvermögen beträgt damit auch ein Vielfaches des durchschnittlichen Seniorengeldvermögens von 76.000 Euro.

**Über die Deutsche Teilkauf**

Die Deutsche Teilkauf GmbH wurde 2020 mit dem Ziel gegründet, Hauseigentümern im Ruhestand finanzielle Freiheit zu ermöglichen. Dank des verbraucherfreundlichen Teilverkaufsmodells der Deutschen Teilkauf können Hausbesitzer einen Teil ihres Immobilienvermögens in Bargeld umwandeln und trotzdem ohne Einschränkungen auf Basis des deutschen Nießbrauchrechts in der Immobilie wohnen bleiben. Die Gründer und Mitarbeiter der Deutschen Teilkauf blicken auf mehrjährige Erfahrung in der Immobilien- und Investmentbranche zurück und waren zuvor an der Gründung mehrerer erfolgreicher Unternehmen beteiligt. Weitere Informationen zum Teilverkauf und der Deutschen Teilkauf finden Sie unter: [deutsche-teilkauf.de](file:///C:\Users\hofner\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\3NFMAYHB\deutsche-teilkauf.de)

**Pressekontakt:**Jasper Radü  
PB3C GmbH  
Tel.: [+49 40 54 09 08 421](callto:+49%2040%2054%2009%2008%20421)

[radue@pb3c.com](mailto:radue@pb3c.com)

**Über empirica AG**

empirica ist ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Forschungs- und Beratungsinstitut. Empirica arbeitet an der Schnittstelle von Forschung, Politik und Praxis. Ziel des Unternehmens ist es, die notwendigen Bezüge zwischen Praxis und wissenschaftlicher Diskussion herzustellen. Eine solide empirische Basis ist für uns das Fundament für eine zielgerichtete Beratung. Dabei verknüpfen wir quantitative und qualitative Methoden der empirischen Forschung.