

Wo sind die Senioren am reichsten?

Einkommens- und Vermögenssituation deutscher Senioren



Auftraggeber

Deutsche Teilkauf GmbH

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun und Constantin Tielke

Projektnummer

2021006

Berlin, 5. Mai 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Wo sind die Senioren am reichsten?.....	1
1.1	Wie wohnen die Senioren?	1
1.2	Wie liquide sind Senioren?	3
1.3	Wie vermögensreich sind Senioren?.....	5
2.	Methodik: Schätzung der Potentiale, Einkommen und Vermögen.....	8

1. Wo sind die Senioren am reichsten?

Nicht alle Eier in ein Nest legen! So lautet die oft gehörte Standardfloskel aller Berater für Vermögensanlagen. Will sagen: Vermögen soll diversifiziert angelegt werden. Das ist vollkommen richtig. Im wahren Leben eines Durchschnittshaushaltes sieht Vermögensbildung aber dennoch völlig anders aus. Meist steckt keine ausgefeilte Strategie dahinter, sondern ergibt sich Höhe und Mix des Vermögens aus einer Summe der Zufälligkeiten des Alltags im Lebenszyklus. Wer Kinder hat, findet spätestens beim zweiten oder dritten Nachwuchs keine ausreichend große und bezahlbare Mietwohnung. Also kratzt man sein Geld zusammen und wird Eigentümer. Weil Eigentümer jederzeit mit größeren Ausgaben für allfällige Reparaturen rechnen müssen, sparen sie mehr liquide Mittel als im Einkommen vergleichbare Mieterhaushalte. Und weil die Bank zurecht auf monatliche Tilgungsraten besteht, sind die meisten Selbstnutzer am Vorabend des Ruhestandes weitgehend schuldenfrei.

Das Vermögens-Dilemma

Im Ergebnis erfreuen sich Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum nicht nur eines überdurchschnittlichen Geldvermögens, hinzu kommt auch noch ein Immobilienvermögen, das gut und gerne fünf- bis sechsmal höher ausfällt als das Geldvermögen vergleichbarer Mieter. Man kann dieses empirische Faktum als Vermögens-Dilemma bezeichnen: Rentnerhaushalte haben nicht entweder dickes Bankguthaben oder ein Eigenheim, nein, sie haben in aller Regel entweder beides oder keines von beidem. Deswegen gilt der Wohneigentumsquote ein besonderes Augenmerk, wenn man der Frage nachgehen will, wo die reichsten Senioren wohnen. Als Senioren werden dazu im Folgenden alle über 60-Jährigen bezeichnet.

1.1 Wie wohnen die Senioren?

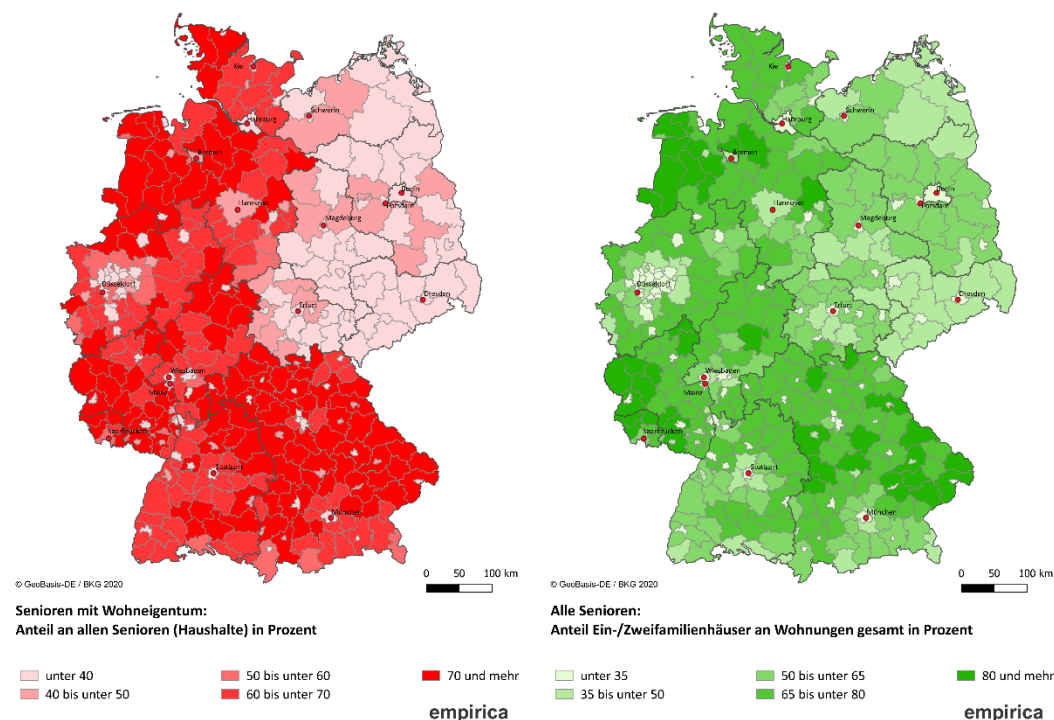
Senioren wohnen seltener als der Durchschnittsdeutsche zur Miete und öfter als dieser in einem Eigenheim. Das kann ein freistehendes Eigenheim sein, genauso gut aber auch eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus. Die größere Verbreitung unter den älteren Haushalten resultiert dabei aus dem einfachen Effekt, dass Wohneigentum und Familiengründung meist Hand in Hand gehen. Deswegen sind die meisten Menschen in jungen Jahren Mieter, zwischen dem 30. und dem 45. Geburtstag kommt dann aber der große Umzug in die eigenen vier Wände. Im Ergebnis sind insgesamt zwar 44% aller Haushalte Eigentümer, für unter 60-Jährige trifft dies aber nur auf 39% zu, während 51% der Senioren in diese Gruppe gehören.

Erhebliche Stadt-Land- und Ost-West-Unterschiede

Die regionalen Unterschiede der Wohneigentumsquoten sind jedoch noch viel größer. Das liegt vor allem daran, dass in Städten Bauland teuer ist und der Wohnungsbestand überwiegend aus Mehrfamilienhäusern besteht. Letztere eignen sich sehr viel weniger für die Selbstnutzung als kleine, übersichtliche Einheiten oder eben das Einfamilienhaus. Im Osten kommen zudem historische Verwerfungen hinzu: bis zum Mauerfall waren Wohneigentum oder Einfamilienhäuser wenig verbreitet. Bei jüngeren Haushalten zeigt sich zwar ein klarer Nachholeffekt, für die meisten heutigen Senioren kam jedoch der Umbruch zu spät.

So finden sich die niedrigsten Wohneigentumsquoten von Senioren in den ostdeutschen Städten Rostock und Leipzig (je 13%) sowie Dresden und Halle/Saale (je 14%). Im Westen bilden die Städte Gelsenkirchen (28%), Düsseldorf und Frankfurt am Main (je 29%) das Schlusslicht. Spitzenreiter bei den Senioren sind dagegen im Westen die ländlichen Kreise Straubing-Bogen (80%) sowie Cloppenburg, Dingolfing-Landau, Vechta, Emsland und Landshut (je 79%). Die höchste Eigentumsquote unter ostdeutschen Senioren haben dagegen der Wartburgkreis und der Landkreis Hildburghausen in Thüringen (je 47%) sowie der Berlin-Potsdamer Speckgürtel Potsdam-Mittelmark (45%).

Abbildung 1: Wohneigentumsquote und Eigenheimhausquote von Senioren



Quelle: Schätzungen empirica (Basis: Angebotspreise, VGR, EVS, Einwohner, Wohnungsbestand)

Nicht alle Eigentümer sind Eigenheimer

Auch wenn viele dieses Bild im Kopf haben: bei weitem nicht alle Eigentümer wohnen im Einfamilienhaus. Tatsächlich steigt seit Jahren sogar die Quote der Eigentümer, die in einer Geschosswohnung leben. Derzeit lebt jeder fünfte Eigentümer so, in Großstädten sogar mehr als die Hälfte. Je ländlicher die Gemeinden, desto eher aber wohnt ein Eigentümer tatsächlich auch im Eigenheim. Deswegen unterscheidet sich die Verbreitung von Eigenheimen nicht sehr stark von der Verbreitung der Selbstnutzer. Wohl aber kommt es vor allem im urbaneren Umland der Metropolen zu Abweichungen. Wie auch bei den Selbstnutzern gibt es einen klaren Alterseffekt sowie Ost-West-Unterschiede, wenn auch etwas weniger ausgeprägt: insgesamt wohnen 45% aller Haushalte in einem Eigenheim, für unter 60-Jährige trifft dies aber nur auf 42% zu, während 50% der Senioren in diese Gruppe gehören. Würde man allein die Selbstnutzer betrachten, dann lebten sogar fast vier von fünf in einem Eigenheim.

Der Zusammenhang von Gemeindegröße mit der Einfamilienhausquote ist stärker als der mit der Selbstnutzerquote. Will heißen: beide sind in Großstädten kleiner, aber die Eigenheimquote liegt dort nochmal niedriger als die Wohneigentumsquote. Daher finden sich unter den zehn Kreisen mit der niedrigsten Einfamilienhausquote von Senioren immerhin fünf westdeutsche Städte: München, Düsseldorf und Frankfurt/M. (je 13%) sowie Stuttgart (17%) und Offenbach/M. (18%). Im Osten ergänzen Berlin (11%), Rostock und Leipzig (je 13%) sowie Dresden (15%) und Halle/Saale (16%) die Liste. Die Spitzenreiter unter den westdeutschen Senioren sind dagegen dieselben wie bei der Wohneigentumsquote und damit die ländlichen Kreise Straubing-Bogen (94%), Cloppenburg (92%) und Vechta (90%). Die höchste Einfamilienhausquote unter ostdeutschen Senioren findet man ebenfalls in denselben Regionen wie die höchsten Selbstnutzerquoten: im Wartburgkreis (64%) und im Landkreis Hildburghausen (67%).

1.2 Wie liquide sind Senioren?

Das Einkommen von Senioren hängt ab von den Ansprüchen an die gesetzliche Rentenversicherung, aber auch von Ansprüchen aus anderen Altersvorsorgeprodukten oder aus einer fortbestehenden Erwerbstätigkeit. Für die allermeisten Senioren stehen diese Alterseinkünfte in einem engen Verhältnis zum früheren Erwerbseinkommen, das wiederum von regionalen Besonderheiten geprägt ist: Rentner in wirtschaftsstarken Regionen haben daher meist überdurchschnittliche Einkommen. Ausnahmen bestätigen allerdings auch hier die Regel. So gibt es typische Regionen, wohin ältere Menschen ihren Altersruhesitz verlegen. Dazu gehört etwa das Voralpenland, die Bodenseeregion oder die Küstenregionen. Dort sind Alterseinkommen und regionale Wirtschaftsleistung zum Teil entkoppelt. Darüber hinaus liegen die mittleren Einkommen in Großstädten meist niedriger als in Kleinstädten. Zwar finden sich dort oft auch die lukrativeren (ehemaligen) Arbeitgeber, aber gleichzeitig steigt mit der Einwohnerzahl auch der Anteil Jobs mit einfachen Tätigkeiten oder der Anteil an Transferbeziehern. Umgekehrt zieht es die in der Metropole gut Verdienenden meist zum Wohnen ins schönere Umland.

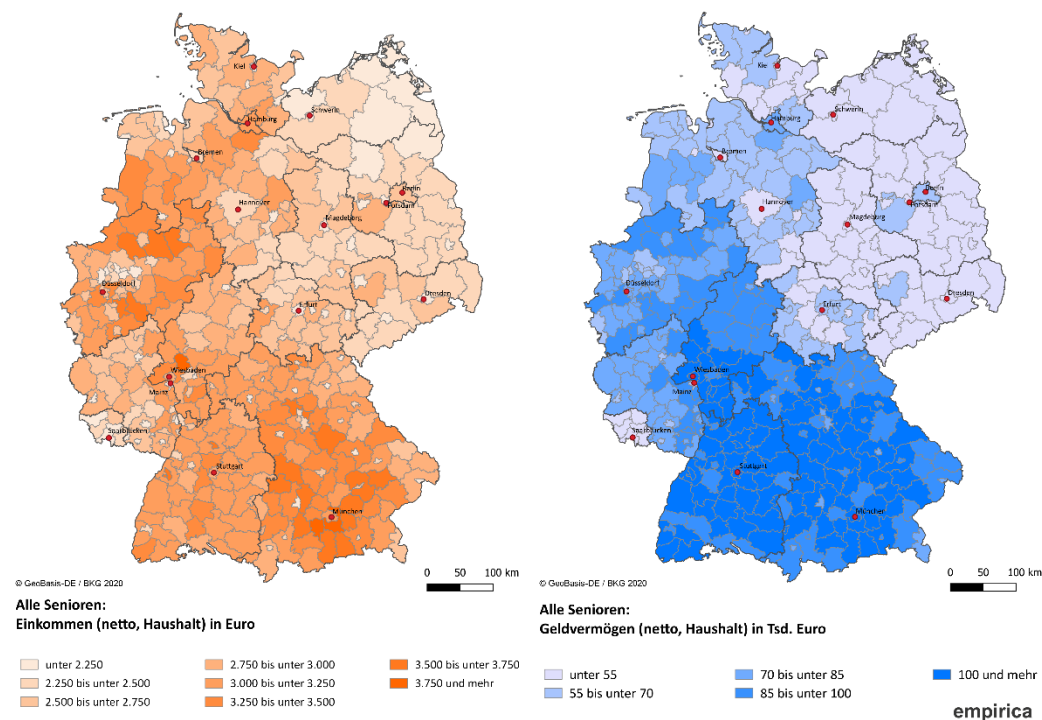
Überdurchschnittliche Einkommen im Umland wirtschaftsstarker Städte

Im bundesweiten Mittel verfügen Seniorenhaushalte über ein Einkommen von rund 2.800 Euro monatlich, bei Selbstnutzern liegt der Wert um rund ein Viertel höher. Die höchsten Durchschnittseinkommen haben die Senioren in den Landkreisen Starnberg (rd. 4.600 Euro/Monat), Hochtaunuskreis (4.400) und München (4.000). Damit ist das beliebte Umland der „reichen“ Städte München und Frankfurt charakterisiert. Die Kernstädte selbst liegen dagegen etwas abgeschlagen: München auf Platz 93 (3.200) zwischen Oldenburg und Esslingen sowie Frankfurt/M. auf Platz 330 (2.300) zwischen Weiden in der Oberpfalz und Nordhausen.

Die im Durchschnitt einkommensstärksten ostdeutschen Senioren sind am Automobilstandort Wartburgkreis (3.100) sowie in Hildburghausen (2.900) nahe der bayerischen Grenze und in den Umlandkreisen Potsdam-Mittelmark, Landkreis Leipzig sowie Weimarer Land zu finden (je 2.800). Die niedrigsten Durchschnittseinkommen haben dagegen Senioren in den entlegenen, eher altindustriellen Städten Flensburg (1.700), Kaiserslautern (1.600) und Bremerhaven (1.500). Diese rangieren allesamt noch hinter den ostdeutschen Städten Leipzig und Frankfurt/Oder (1.800) sowie Rostock (1.700).

Abbildung 2: Einkommen und Geldvermögen von Senioren

Haushaltsnettoeinkommen und Nettogeldvermögen (nach Abzug Konsumentenkredite)



Quelle: Schätzungen empirica (Basis: Angebotspreise, VGR, EVS, Einwohner, Wohnungsbestand)

Regionalen Strukturen der Geldvermögen reflektieren weitgehend die Einkommen

Im europäischen Vergleich sind die Geldvermögen der Deutschen eher unterdurchschnittlich. Das dürfte vor allem der sozialen Absicherung geschuldet sein, auf die sich die Mehrheit hierzulande verlässt. Im Ergebnis werden Geldvermögen eher kurzfristig angespart und dann zu Konsumzwecken aufgezehrt. Dazu zählen Autos genauso wie Möbel oder Urlaubsreisen. Mit zunehmendem Alter werden die Konsummöglichkeiten geringer und steigt die Bedeutung des Erbschaftsmotivs. So haben die Senioren immerhin mehr Geldvermögen angespart als der Durchschnittsdeutsche. Im Mittel ist von rund 76 Tsd. Euro die Rede.

Aufgrund des eher kurzen Anlagehorizontes reflektieren die Geldvermögen weitgehend die regionalen Strukturen der Einkommen. Hinzu kommt vermutlich eine mögliche Abstufung bei der Sparneigung, die zu einem leichten Süd-Nord-Gefälle führt. Entsprechend finden sich auf Platz 1 und 2 dieselben Kreise wie beim Einkommen wieder – nur mit vertauschten Plätzen: der Hochtaunuskreis (rd. 145 Tsd. Euro) und der Landkreis Starnberg (132). Auf Platz drei folgt nun aber Baden-Baden (132), das beim Einkommen noch auf Rang 10 lag. In Ostdeutschland bleibt es auf den ersten drei Plätzen sogar bei der Einkommens-Platzierung: der Wartburgkreis (70) wird gefolgt vom Landkreis Hildburghausen (67) und Potsdam-Mittelmark (63).

Die Regionen mit den niedrigsten Geldvermögen unter den Seniorenhaushalten sind allesamt in Mecklenburg-Vorpommern zu finden. Auf dem viertletzten Rang beginnt die Liste mit der Stadt Rostock (33), gefolgt von den Landkreisen Vorpommern-Rügen (31),

Mecklenburgische Seenplatte (29) und Vorpommern-Greifswald (28). Erst auf dem fünftletzten Rang folgt dann mit dem Regionalverband Saarbrücken (35) der erste westdeutsche Landkreis.

1.3 Wie vermögensreich sind Senioren?

Will man wissen, wo die vermögensreichsten Senioren wohnen, reicht es eigentlich aus, das Immobilienvermögen zu betrachten. Es ist im Durchschnitt doppelt so groß wie das Geldvermögen, bei Eigentümern sogar fünf bis sechsmal so groß wie das Geldvermögen bei Mietern. Also werfen wir zunächst einmal einen Blick auf das berühmte Betongold, um am Ende dieses Abschnitts dann doch noch das Gesamtvermögen zu würdigen.

Regionale Immobilienvermögen durch lokale Knappheit geprägt

Anders als beim Geldvermögen ist der Zusammenhang von Einkommen und Immobilienvermögen weniger eng. Denn zum einen werden Immobilien über sehr viel längere Zeiträume hinweg angespart bzw. getilgt. Zum anderen gibt es erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Preise und Wertentwicklungen von Immobilien. Und da man immer nur ein ganzes Haus oder eine ganze Eigentumswohnung besitzen kann, muss in der einen Region sehr viel mehr investiert werden, um Wohneigentümer zu werden, als in der anderen. Solche Restriktionen gibt es beim Geldvermögen nicht.

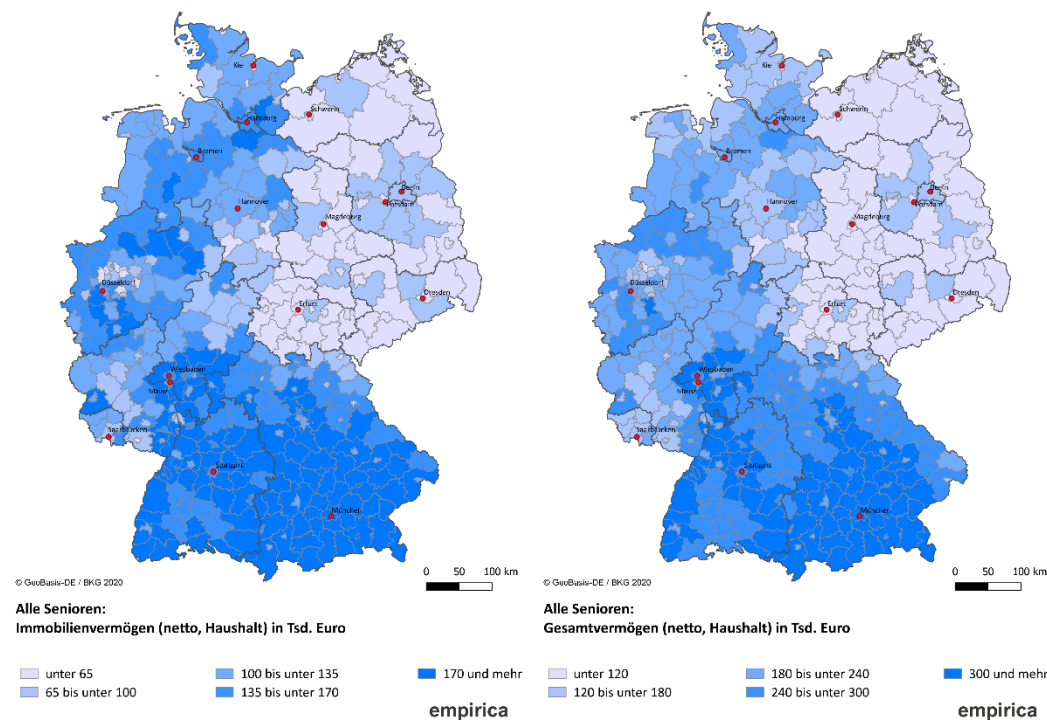
Und so kommt es, dass der Hochtaunuskreis – beim Geldvermögen noch auf Rang 1 nunmehr beim Immobilienvermögen auf Rang 16 abfällt. Stattdessen fällt die Riege der Regionen mit den vermögensreichsten Senioren jetzt komplett in Bayerische Hand: angeführt von Starnberg (653 Tsd.) über die Landkreise Miesbach (535), München (502), Ebersberg (423), Bad Tölz-Wolfratshausen (402), Landsberg am Lech (369), Fürstfeldbruck (367), Dachau (358), Erding (356) bis hin zu Rosenheim (351) gehört nahezu das komplette Umland der Stadt München bis hin zu den Alpen in die TopTen. In Ostdeutschland sind die im Durchschnitt vermögensreichsten Senioren im Umland von Potsdam, Leipzig sowie Berlin und damit in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark (82), Leipzig (76) und Dahme-Spreewald (75) zu finden.

Diese Rangliste ist jedoch mit Vorsicht zu interpretieren: würde man nur die Wohneigentümer betrachten, dann fände man die höchsten Immobilienvermögen natürlich in den Städten - denn dort sind die Immobilien teurer. Allerdings sind die Eigentümerquoten in den Städten geringer – und dieser Effekt überwiegt in unserer Betrachtung der Durchschnittsvermögen.

Wegen geringer Eigentümerquote als auch eher geringer Immobilienpreise haben die Senioren im Landkreis Oberspreewald-Lausitz (20) sowie in den Städten Cottbus (20) und Frankfurt/Oder (16) die im Durchschnitt geringsten Immobilienvermögen. Auf den hinteren Rängen der westdeutschen Senioren finden sich Gelsenkirchen (41), Herne (50) und Duisburg (56).

Abbildung 3: Immobilien- und Gesamtvermögen von Senioren

Nettovermögen (nach Abzug Baukredite bzw. Bau- und Konsumentenkredite)



Quelle: Schätzungen empirica (Basis: Angebotspreise, VGR, EVS, Einwohner, Wohnungsbestand)

Muster der Gesamtvermögen ähnlich wie Eigentumsquote

Das Gesamtvermögen zeigt ein sehr ausgeprägtes West-Ost- und Land-Stadt-Gefälle. Mehr als beim Immobilienvermögen oder der Wohneigentumsquote kommt darüber hinaus ein sehr klares Süd-Nord-Gefälle hinzu. Im Ergebnis wohnen die im Durchschnitt vermögensreichsten Senioren vor allem in Oberbayern und Schwaben¹, entlang des Neckar- und Rheintals in Baden-Württemberg sowie im südhessischen Rhein-Main-Gebiet.

So schafft es außerhalb Bayerns allein der Hochtaunuskreis (Rang 10 mit 462 Tsd. Euro) in die TopTen der vermögensreichsten Seniorenregionen. Er wird jedoch übertroffen von einer bayerischen Phalanx. Diese besteht aus den Landkreisen Starnberg (785), Miesbach (645), München (616), Ebersberg (535), Bad Tölz-Wolfratshausen (507), Landsberg am Lech (479), Fürstenfeldbruck (466), Erding (464) und Dachau (463). Die vermögensreichsten Seniorenregionen im Osten heißen Potsdam-Mittelmark (146), Weimarer Land (135) und Landkreis Leipzig (132).

Die Stadt München folgt gesamtdeutsch erst auf Rang 62 (318), vorher kommt aber noch die vermögensreichste Seniorenstadt: Baden-Baden (406) auf Rang 22. Die

¹ Hinweis für Norddeutsche: Die Region Schwaben erstreckt sich über die beiden Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern entlang derer gemeinsamen Landesgrenze.

vermögensreichsten Seniorenstädte im Osten sind Berlin (125) auf Rang 8 bzw. gesamtdeutsch Rang 319 sowie die Städte Weimar (105) und Jena (104).

Die geringsten Durchschnittsvermögen haben dagegen Senioren in Frankfurt/Oder (64), Mansfeld-Südharz (62) und in der Stadt Schwerin (60). Im Westen endet die Liste mit Flensburg (93) auf Rang 361, Kiel (94) auf Rang 358 und Wilhelmshaven (102) auf Rang 348.

2. Methodik: Schätzung der Potentiale, Einkommen und Vermögen

Die grundsätzliche Vorgehensweise bestand darin, regionale Struktur zu schätzen (Kreisebene) und auf bekannte globale Niveaus zu kalibrieren (Bundes- bzw. Bundeslandebene).

Die regionale Struktur der Potentiale für Teilkauf sowie die regionale Struktur der Einkommen und Vermögen der entsprechenden Seniorenhaushalte wurden anhand von Regressionen auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) geschätzt. Zur Schätzung der Einkommen und Vermögen wurden OLS-Regressionen durchgeführt (hier werden Werte ohne vorgegebenen Zielbereich geschätzt), zur Schätzung der Anteil Haushalte in verschiedenen Teilgruppen sowie der Wohneigentums- und Einfamilienhausquoten wurden Logistische Regressionen berechnet (hier werden nur Werte zwischen 0 und 1 geschätzt).

Die Regressionen haben jeweils die folgenden Variablen als unabhängige Einflussgrößen berücksichtigt:

- Einkommen (nicht bei der Einkommensschätzung),
- Im Einfamilienhaus (ja/nein) (nicht bei der Schätzung der Einfamilienhausquote),
- Altersklasse (60-69/70-79/80+),
- Region (Ost-/Westdeutschland),
- Gemeindegröße (über/unter 100.000 Einwohner).

Die Schätzparameter konnten dann auf die regionalen Verhältnisse auf der Kreisebene angewendet werden, so dass sich eine **relative** Struktur der Potentiale, Einkommen und Vermögen für alle Kreise ergab. Anschließend wurden diese relativen Strukturen so im **Niveau** angepasst, dass sich die aus der EVS bekannten Aggregate auf Bundeslandebene ergaben. Im Ergebnis sind also die Kreiswerte Schätzungen, aber stammen die Bundeslandwerte aus einer empirischen Erhebung.

Zur Anwendung der Schätzparameter auf die regionalen Verhältnisse waren die Niveaus für Einkommen und Einfamilienhausquoten aller Senioren in verschiedenen Altersklassen auf der Kreisebene erforderlich. Diese wurden wie folgt ermittelt:

- Die Zahl der Seniorenhaushalte nach Altersgruppen wurde aus der regionalen Altersstruktur ermittelt (mit Hilfe von Haushaltsvorstandsquoten. Basis: Statistische Ämter).
- Die Einfamilienhausquoten der Seniorenhaushalte nach Altersgruppen wurde durch regionale Faktoren nach Ost/West, Gemeindegröße und Altersklasse ermittelt (Basis: empirica Wohnungsnachfragemodell).
- Die Einkommen der Senioren nach Altersgruppen wurde durch Anpassungsfaktoren aus den regionalen Durchschnittseinkommen aller Haushalte ermittelt (z.B. Relation des Durchschnittseinkommens zum Einkommen 60- bis 69-jähriger Senioren in westdeutschen Kleinstädten; Basis: regionale VGR-Daten).

Die Ergebnisse waren allesamt plausibel. Lediglich die Immobilienvermögen zeigten zu wenig regionale Variation. Deswegen wurden die Immobilienwerte mit der regionalen Struktur inserierter Angebotspreise korrigiert. Damit das Niveau wiederum zu den aggregierten Bundeslandwerten aus der EVS passt, wurden die so korrigierten Werte

abschließend nochmal anhand der bekannten Aggregate auf Bundeslandebene kalibriert. Im Ergebnis wurden also die OLS-Schätzungen der Immobilienvermögen „nur“ zur Berechnung der Relationen in verschiedenen Teilgruppen herangezogen, die relative Struktur der regionalen Immobilienvermögen stammt dagegen aus der regionalen Struktur der Angebotspreise. Die Niveaus auf Bundeslandebene schließlich sind identisch mit den empirischen Werten aus der EVS.