

## Lebenszufriedenheit in Deutschland

Aktuell | Verständlich | Wissenschaftlich



## GLÜCKSATLAS-SONDERSTUDIE 2022-02

# Immobilienbesitzer sind nicht glücklicher als Mieter

Bernd Raffelhüschen, Max Höfer, Timon Renz

München, 15. Juni 2022

Institut für Finanzwissenschaft und Sozialpolitik

## Hauptergebnisse

Der Traum von der eigenen Immobilie scheint durch hohe Immobilienpreise und steigende Zinsen immer unerreichbarer zu werden. Vielen Haushalten droht die Schuldenfalle. Da stellt sich die Frage, wie glücksstiftend so ein Eigenheim eigentlich ist. Lohnt es wirklich, sich bis zur Halskrause zu verschulden, oder lebt es sich zur Miete vielleicht genauso gut, sogar sorgen-freier?

Professor Bernd Raffelhüschen hat im Rahmen des SKL-Glücksatlas anhand von langjährigen SOEP Daten untersucht, wer glücklicher ist: Eigentümer oder Mieter.

Klar ist: Wer den Immobilienkauf plant, ist schon zwei Jahre vor dem definitiven Kauf leicht glücklicher als ein vergleichbarer Mieter. Aber die Freude hält nicht lang. Bereits wenige Jahre nach dem Immobilienerwerb nimmt die allgemeine Lebenszufriedenheit ab und sinkt unter das Ausgangsniveau – von 7,2 Punkte (vor dem Kauf) auf 7,4 (Kauf) auf 7,1 Punkte auf einer Skala von 0 bis 10. Viele Neueigentümer verzichten auf Urlaube, die Schulden drücken die Stimmung. Immobilienbesitzer sind deshalb im Schnitt mit ihrem Einkommen unzufriedener als Mieter (genau: um 0,07 Punkte). Auch haben Eigenheimbesitzer eine etwas niedrigere Jobzufriedenheit. Das liegt daran, dass Immobilien eben auch das Arbeitsleben immobil machen. Der Mieter zieht einfach aus und holt sich den Traumjob.

Allerdings haben die Glücksforscher auch gute Nachrichten für die Eigentümer: Mit ihrer Wohnsituation sind sie definitiv glücklicher als Mieter. Sie sind zufriedener mit ihren Nachbarn, leben in einer ruhigeren Umgebung und haben im Schnitt deutlich mehr Quadratmeter zur Verfügung.

Wer sich also das große Glück vom Eigenheim verspricht, dürfte eher enttäuscht werden, die Glücksabstände zwischen Mietern und Eigentümern sind ziemlich klein.

### **Lange schien klar: Der Erwerb von Wohneigentum ist ein Glücksbringer**

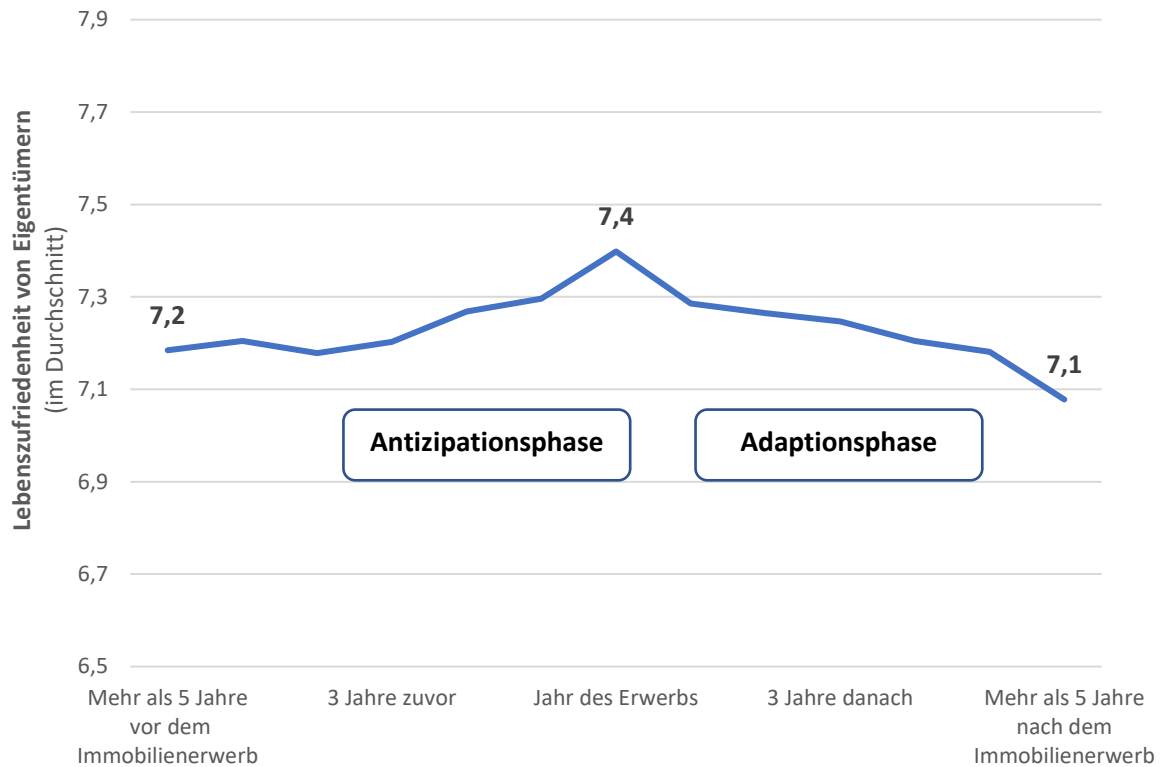
Wer kurz vor dem Einzug in seine eigene Immobilie steht, erlebt eine zwar anstrengende, aber auch glückliche Zeit. Die Kisten werden gepackt, das neue Heim eingerichtet und der Kreditvertrag mit der Bank unterzeichnet. Der Erwerb einer Immobilie (z.B. ein Einfamilien- oder Reihenhaus, eine Eigentumswohnung) geht häufig mit dem Gefühl einher, im Leben etwas erreicht zu haben und endgültig in der Mittelschicht angekommen zu sein. Das Eigenheim fungiert dann als Symbol des Aufstiegs, Freunden und Verwandten kann man zeigen: »Ich habe es geschafft!« Darüber hinaus bietet eine Immobilie finanzielle Sicherheit und dient als Investition in die Zukunft, denn im Rentenalter erspart sie uns Mietzahlungen.

Allerdings ist diese Erzählung nur die halbe Wahrheit, wie die Glücksforschung neuerdings zeigt. Eigentum scheint langfristig sogar weniger glücklich zu machen als wir lange dachten. Ein zufriedenheitsstiftender Eigentumseffekt ist womöglich gar nicht vorhanden: Eigentümer und Mieter sind unabhängig von ihrem Besitzstatus gleich zufrieden. Darauf deuten Langzeitdaten aus dem SOEP hin.

### **Der Immobilienerwerb löst eine emotionale Hochphase aus**

Die Jahre kurz vor und nach dem Immobilienerwerb lösen ein emotionales Hoch aus (Abbildung 1). Einige Jahre vor dem Immobilienkauf liegen die „Noch-Mieter“ und zukünftigen Eigentümer im Durchschnitt auf einer Skala von 0 („überhaupt nicht zufrieden“) bis 10 („vollkommen zufrieden“) bei etwa 7,2 Punkten. Doch bereits zwei Jahre zuvor beginnt deren durchschnittliches Lebensglück um 0,1 auf 7,3 Punkte zuzunehmen. In der Glücksforschung wird dieser Anstieg auch „Antizipation“ genannt: Es ist die Phase, in der die zukünftigen Eigentümer den Immobilienerwerb planen und vorbereiten. Wenn wir etwas näher hinschauen, sehen wir zudem, welche Bevölkerungsgruppen erstmals überwiegend vor dem Kauf und/oder Bau einer Immobilie stehen: Es sind mehrheitlich Personen zwischen 30 und 40 Jahren, man befindet sich in der Hochzeits- und Familiengründungsphase (das erste Kind ist entweder bereits da oder ist geplant) und schließlich steigt bei vielen in diesem Alter auch das Einkommen sprunghaft an. Es ist somit wenig überraschend, dass im Zeitraum vor dem Kauf einer Immobilie die Lebenszufriedenheit bereits zunimmt – und nicht etwa erst mit dem Kauf der Immobilie selbst. Die Immobilie ist für viele ein Symbol für das gute Vorankommen in der eigenen Lebensplanung. Schon 1903 stellte Wladimir Karapetoff in einem soziologischen Fachblatt fest: Unsere Lebenszufriedenheit hängt vor allem von der Stärke der Zunahme unseres Fortschritts ab. Geht es im Leben gefühlt voran, sind wir glücklich. Stagnieren wir, werden wir unzufrieden.

**Abbildung 1:** Bereits nach etwa vier bis fünf Jahren nach dem Immobilienkauf liegt die Lebenszufriedenheit wieder auf dem ursprünglichen Niveau



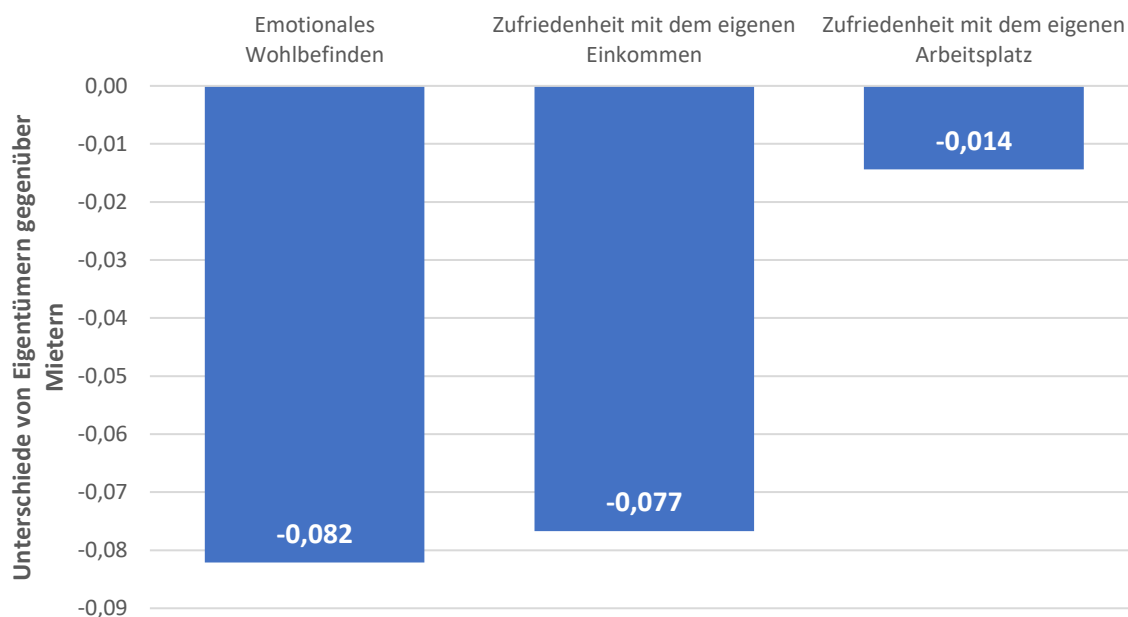
**Quelle:** Eigene Berechnungen auf Grundlage des Sozio-oekonomischen Panels v36 (1984 bis 2020). **Anmerkung:** Die Zufriedenheitsskala geht von 0 (= überhaupt nicht zufrieden) bis 10 (= völlig zufrieden). Enthalten sind nur Personen, die zum ersten Mal eine Immobilie käuflich erwerben.

Was Abbildung 1 allerdings ebenso zeigt: Nach dem Hoch im Jahr des Immobilienerwerbs und -bezugs nimmt die allgemeine Lebenszufriedenheit schon wieder ab. Glücksforscher nennen dies den „Adaptionseffekt“: Die Immobilie verliert ihren exzeptionellen Wert und wird „gewöhnlich“. Im ersten Jahr noch genießen wir die Vorteile (zu den Nachteilen kommen wir weiter unten) des Eigentums – wir richten das Eigenheim ein, planen für die Außenanlagen und spüren die Neuwertigkeit. Nach zwei Jahren gewöhnen wir uns daran. Zudem wiegt die finanzielle Belastung schwerer: Viele Neueigentümer verzichten in den Jahren nach dem Immobilienkauf auf Urlaube und versuchen das Geld zusammenzuhalten. Mit den Jahren wird auch die Pflege der Außenanlagen für so manchen lästig. Schließlich verlieren auch die anderen – rund um den Immobilienerwerb sich vollzogenen positiven Lebensereignisse – ihren Reiz: Die Hochzeit, die Geburt des ersten Kindes etc. liegen bereits einige Zeit zurück – auch hier adaptieren wir das Lebensglück wieder zurück auf das alte Niveau. Nach etwa vier bis fünf Jahren liegen wir in unserer Lebenszufriedenheit wieder auf dem ursprünglichen Niveau: Der Immobilienkauf beschert uns somit kurzfristig eine emotional hochzufriedene Phase, langfristig aber tut sie für unsere allgemeine Lebenszufriedenheit nicht viel.

**Mit dem Einkommen und dem eigenen Arbeitsplatz sind Eigentümer sogar unzufriedener**

Während bei der allgemeinen Lebenszufriedenheit zwischen Mietern und Eigentümern keine besonderen Unterschiede bestehen, sieht es in manchen Bereichszufriedenheiten für die Eigentümer sogar schlechter aus (Abbildung 2): Immobilienbesitzer sind beispielsweise mit ihrem Einkommen unzufriedener. Vergleicht man exakt gleich wohlhabende Mieter und Eigentümer miteinander, scheint der Eigentümer mit seinem Einkommen schlechter auszukommen: Er oder sie ist um 0,077 Punkte unzufriedener mit der eigenen finanziellen Situation. Die in Deutschland deutlich höhere monatliche Annuitätenbelastung (Zins- plus Tilgungszahlungen) im Vergleich zu den Mietkosten im Monat sowie die größeren Wartungs- und Instandhaltungskosten ergeben einen höheren Finanzbedarf für den Eigentümer. Darüber hinaus zeigt sich bei den Eigenheimbesitzern auch eine etwas niedrigere Jobzufriedenheit. Das ist bereits oft in der Glücksforschung gezeigt worden: Immobilien machen auch das Arbeitsleben immobiler. Auch wenn man seinen Arbeitsplatz gerne wechseln würde, geht dies oft nicht, da im näheren Umkreis womöglich keine gleichwertige Stelle mehr vorhanden ist. So bleiben nur zwei Möglichkeiten: Entweder man bleibt an dem unbeliebten Arbeitsplatz – oder man sucht sich einen Job weit entfernt von der eigenen Immobilie und das bedeutet lange Pendelwege mit all seinen Nachteilen. Und wir wissen: Allzu langes Pendeln macht unglücklich.

**Abbildung 2:** Eigentümer sind mit ihrem Einkommen und ihrem Job unzufriedener – und emotional gestresster



**Quelle:** Eigene Berechnungen auf Grundlage des Sozio-oekonomischen Panels v36 (1990 bis 2020). **Anmerkung:** Emotionales Wohlbefinden: Häufigkeit von Angst, Wut, Trauer und Glücksempfindungen. Die Zufriedenheitsskalen geht von 0 (= überhaupt nicht zufrieden) bis 10 (= völlig zufrieden). Sämtliche Eigentümer und Mieter sind enthalten.

Auch der emotionale Zustand von Eigentümern ist eher schlechter als der von Mietern: Abbildung 2 zeigt, dass das emotionale Wohlbefinden unter Immobilienbesitzern um etwa 0,08 Punkte niedriger ist. Emotionales Wohlbefinden wird üblicherweise so gemessen, dass man die Häufigkeit verschiedener emotionaler Zustände in den letzten vier Wochen abfragt. Eigentümer sind demnach öfters wütend, ängstlich und traurig. Außerdem erleben sie seltener

Glücksempfindungen. Erklärungen in der Glücksforschung lassen sich hierfür noch keine finden. Womöglich sind Eigentümer mehr alltäglichen Stressoren ausgesetzt als Mieter: Wenn etwas am Haus kaputt geht, eine Behörde nicht antwortet oder Kredite zeitweise nicht bedient werden können, ist der Eigentümer selbst für die Lösung der Probleme verantwortlich – ein Mieter hingegen kann sich oft zurücklehnen und genießt Schutz über das Mietrecht.

### **Eigentümer sind mit ihrer Wohnsituation zufriedener als Mieter**

Eigentümern geht es in manchen Bereichen aber auch besser: Sie sind zum Beispiel zufriedener mit ihrer Wohn- und Nachbarschaftssituation als Mieter. Eigentümer leben in einer ruhigeren und homogeneren Nachbarschaft, fühlen sich stärker mit ihrer Heimat verbunden, engagieren sich mehr in Vereinen oder Kirchen und sind (kommunal-)politisch aktiver. Ein weiterer Faktor ist die durchschnittlich bessere Wohnsituation der Haus- und Wohnungsbesitzer: Eigentümer leben auf deutlich mehr Quadratmetern, haben eher einen Garten und eine Terrasse sowie eigene Stellplätze für Auto. Außerdem lebt der größte Anteil der Eigentümer in Deutschland in Einfamilien- bzw. Reihenhäusern: Das erspart auch die bekannten Streitereien wegen Lärm oder Müll mit Nachbarn in Mehrfamilienhäusern. Das spricht nun allerdings weniger für das Eigentum als vielmehr für die Verbesserung der Wohnsituation vieler Mieter in Deutschland. Eigentum wird auch deswegen sehr positiv bewertet, weil sich die Wohnsituation verbessert, was wiederum mit der oft schlechten Qualität vieler Gebäude (beispielsweise der große baufällige Wohnungsbestand aus den 1950er und 1960er-Jahre) zusammenhängt. Würde man diese Qualitätsunterschiede ausgleichen – zum Beispiel die Dämmung vieler Mehrfamilienhäuser verbessern, Mietgebäude auch an ruhigeren Orten bauen – würde sich auch die Wohn- und Nachbarschaftszufriedenheit zwischen Eigentümern und Mietern angleichen.