

Stiftung Bauen und Wohnen

Macht Wohneigentum glücklich?

Immobilien und Glück in Baden-Württemberg



Eine Studie im Auftrag der:

LBS Stiftung Bauen und Wohnen

Macht Wohneigentum glücklich? Immobilien und Glück in Baden-Württemberg

Prof. Dr. Frank Brettschneider / April 2015

Kontakt:

Prof. Dr. Frank Brettschneider
Universität Hohenheim
Fachgebiet Kommunikationswissenschaft (540c)
Fruwirthstraße 46
70599 Stuttgart
frank.brettschneider@uni-hohenheim.de

Vorwort des Stiftungsvorstandes

Die Maxime „My home is my castle“ geht auf das 16. Jahrhundert zurück. Zum Ausdruck kommt damit weitaus mehr, als dass das eigene Zuhause nur ein Dach über dem Kopf darstellt. Die eigenen vier Wände sind Mittelpunkt des Lebens, bieten Privatheit und ein Stück persönlicher Freiheit. Sie sind der Ausgangspunkt für berufliches und ehrenamtliches Engagement. Die ganze Familie, vielleicht auch mehrere Generationen, können im Familienheim zusammenleben. Hier erlebt man „Heimat“. Kurzum: Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld sind Basis für dauerhafte Bindungen. Aber: Macht das selbstgenutzte Wohneigentum auch glücklich?

Aus der Psychologie wissen wir, dass es viele Glücksfaktoren gibt. Sie ergeben sich daraus, dass wir „Zugehörigkeit“, „Kompetenz“, „Autonomie“ erfahren oder gesund sind. Aber lassen sich solche Glücksfaktoren auch daraus ableiten, dass man in den eigenen vier Wänden wohnt? Bieten die eigenen vier Wänden „Sicherheit“, „Bindung“, „Freiheit“ oder das Gefühl „etwas erreicht zu haben“? Bleibt das Glück, das durch selbstgenutztes Wohneigentum hervorgerufen wird, beständig?

Diese Fragestellungen haben uns dazu motiviert, eine Studie in Auftrag zu geben, um das „Glück“ zu untersuchen. Mit Herrn Professor Dr. Frank Brettschneider von der Universität Hohenheim haben wir einen kompetenten Experten gefunden, der bereits langjährig die Zuversicht der Deutschen erforscht.

Die Studie adressiert zentrale Anliegen, die wir mit der Stiftung „Bauen und Wohnen“ der LBS Baden-Württemberg schon seit Jahren verfolgen: Wichtige Grundlagenarbeit im Bereich des Wohnungsbaus leisten und neue Perspektiven zur Schaffung von Wohneigentum eröffnen. Und genau das leistet die vorliegende Studie: Sie zeigt für eine breite Zielgruppe

auf – neben Wohneigentümern und solchen, die es werden wollen, auch z. B. für Kommunen, Planer, Architekten und Bauherren –, dass Wohneigentum ein wesentlicher Glücksfaktor für Menschen ist. Indem selbstgenutztes Wohneigentum geschaffen wird, trägt man selbst damit wesentlich zum persönlichen Lebensglück bei. Für Kommunen, Bauträger und Architekten bedeutet das: Wichtig ist, adäquate Rahmenbedingungen zu bieten, damit Menschen Wohneigentum schaffen können. Dadurch kann ein Beitrag zum Wohlstand bzw. Lebensstandard der Gesellschaft geleistet werden.

Der Stiftungsvorstand



Tilmann Hesselbarth Wolfgang Kaltenbach Dr. Christoph Lauer

	VORWORT DES STIFTUNGSVORSTANDES	5
1	EINLEITUNG UND FORSCHUNGSFRAGEN	7
2	FORSCHUNGSDESIGN UND AUFBAU DER STUDIE	11
3	DIE ERGEBNISSE	13
3.1	GLÜCKSEMPFINDEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG	13
3.2	AKTUELLE WOHSITUATION UND GRÜNDE FÜR/GEGEN DEN KAUF EINER IMMOBILIE	21
3.3	GLÜCK IN UNTERSCHIEDLICHEN PHASEN DES BAUS ODER ERWERBS VON WOHN EIGENTUM	29
3.4	WOHNEIGENTUM UND GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT	36
4	ZUSAMMENFASSUNG	38

1 Einleitung und Forschungsfragen

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen – neben Ernährung und Bekleidung. Ein Dach über dem Kopf zu haben, ist ein existenzielles Bedürfnis. Die Wohnung bietet Schutz. Sie ist Rückzugsraum, sie garantiert Privatheit. Nicht von ungefähr sind der Schutz der Privatsphäre und die Unverletzlichkeit der Wohnung Grundrechte, die unter dem Schutz des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland stehen (Artikel 13 GG). Diese Bedeutung des Wohnraums kommt auch in der Maxime „My home is my castle“ zum Ausdruck, die dem englischen Juristen und Politiker Sir Edward Coke (1552–1634) zugeschrieben wird.

Die Bedeutung des Wohnens geht jedoch weit über dieses Grundbedürfnis hinaus. Die Gestaltung des Wohnraums bietet auch die Möglichkeit, sich selbst zu verwirklichen. Menschen möchten ihre Umgebung nach ihren Vorstellungen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten gestalten. Damit drücken sie sich aus. Daraus ziehen sie einen Teil ihrer Zufriedenheit. Hinzu kommt das Wohnumfeld: die Nachbarn, die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und an Einkaufsmöglichkeiten, ein urbanes oder ein ländliches Umfeld. Je nach Lebensstil und Arbeitssituation haben Menschen hier unterschiedliche Vorstellungen und Wünsche. Lassen sich diese Wünsche realisieren, dürften Menschen glücklicher sein.

Das Glücksempfinden muss dabei nicht zwangsläufig mit Wohneigentum einhergehen. Selbstverständlich können Menschen glücklich sein, die zur Miete wohnen. Sie können sich beispielsweise bewusst dafür entschieden haben, weil in einer bestimmten Lebensphase ihre Mobilitätsbedürfnisse überwiegen. Dennoch ist die Annahme plausibel, dass Wohneigentum im Schnitt glücklicher macht. Dafür spricht, dass – die finanziellen Möglichkeiten vorausgesetzt – Wohneigentum eher gestaltet werden kann als eine Miet-

wohnung. Auch gibt es nicht die Gefahr, dass ein Vermieter einem die Wohnung kündigt.

Tatsächlich gibt es in repräsentativen Meinungsumfragen gelegentlich Hinweise, dass diese Annahme im Großen und Ganzen zutrifft. Beispielsweise zeigt eine Auswertung des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) von 1992 bis 2009 bei Wohneigentümern eine größere Lebenszufriedenheit als bei Mietern (siehe Abbildung 1). Bei Analysen dieser Art handelt es sich jedoch lediglich um Zusammenhänge auf Aggregatebene. Sie lassen weitere Einflüsse auf die Lebenszufriedenheit unberücksichtigt.

Lebenszufriedenheit und Wohneigentum, 1992 bis 2009

... der Impuls

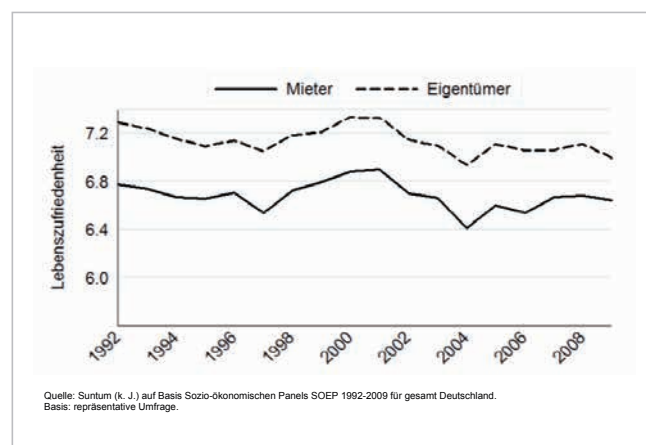


Abbildung 1: Lebenszufriedenheit und Wohneigentum

Vor diesem Hintergrund ist es überraschend, dass die Forschung bislang dem Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Glück keine größere Aufmerksamkeit gewidmet hat. Nach wie vor stehen zwei Forschungstraditionen relativ unverknüpft nebeneinander:

- Forschungen zum Immobilienbesitz; sie sind in den Wirtschaftswissenschaften angesiedelt
- Glücksforschung; sie ist in den Sozialwissenschaften angesiedelt

Die vorliegende Studie, die im Auftrag der LBS Stiftung Bauen und Wohnen durchgeführt wurde, verbindet zum ersten Mal Wohneigentum und Glück systematisch miteinander.

Dabei stehen vier Forschungsfragen im Mittelpunkt:

1. Wie glücklich sind die Menschen in Baden-Württemberg? Wovon hängt das Glücksgefühl ab? Und: Sind Immobilienbesitzer glücklicher als Mieter?
2. Wie zufrieden sind Wohneigentümer und Mieter mit ihrer Wohnsituation? Wovon hängt die Zufriedenheit ab? Und wirkt sich die Zufriedenheit auf das Glücksgefühl aus? Welche psychologischen Faktoren sind für das Glücksgefühl ausschlaggebend?
3. In welchen Phasen des Kaufs oder des Baus einer Wohnimmobilie erleben Menschen besondere Glücksmomente?
4. Gibt es einen Zusammenhang zwischen Wohneigentum und gesellschaftlichem Engagement?

Als Ausgangspunkt dienen Erkenntnisse aus der Glücksforschung. Dazu zählt: Glück ist kein objektiver Sachverhalt, sondern ein höchst subjektives Empfinden. In der Forschung wird Glück bzw. Glücklichein daher auch als „subjektives Wohlbefinden“ (subjective well-being) bezeichnet.

Unterschiedliche Menschen in unterschiedlichen Kulturkreisen verstehen unter Glück daher auch ganz unterschiedliche Sachverhalte. Ebenso vielfältig sind die Ursachen für Glücksempfinden. Zu den wichtigsten zählen Gesundheit, Sicherheit und eine sinnvolle Arbeit. Aber auch diese Glücksquellen variieren von Mensch zu Mensch und von Altersgruppe zu Altersgruppe. Und noch etwas ist klar: Glück ist kein permanenter, unveränderlicher Zustand. In der Regel wechseln sich Glücksmomente und Phasen geringeren Glücklicheins ab.

Gelegentlich werden in der Literatur „Glück“ und „Zufriedenheit“ gleichgesetzt. Mehrheitlich sieht die Forschung aber einen Unterschied zwischen diesen beiden Konstrukten, die jedoch miteinander zusammenhängen. So kann die Zufriedenheit einer Person mit ihrer aktuellen Situation dazu führen, dass sie Glück empfindet.

Wenn sich die Sozialwissenschaften mit Glück beschäftigen, dann tun sie dies zum einen aus individueller Perspektive, zum anderen aus gesellschaftlicher Perspektive. Aus individueller Perspektive geht es unter anderem um die Frage, was Menschen unter „Glück“ verstehen, ob sie sich selbst als „glücklich“ empfinden und wie häufig sie glücklich sind. Auch wird nach den materiellen und den psychologischen Gründen für das individuelle Glücklichein gefragt. Zudem interessieren die Auswirkungen des Glücklicheins auf Einstellungen und Verhaltensweisen von Menschen. Das Flow-Erleben im Zusammenhang mit einer erfüllenden Tätigkeit zählt beispielsweise dazu.

Damit verbunden ist die gesellschaftliche Perspektive. Hier geht es unter anderem um die Frage, wie viele Menschen in

einer Gesellschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt glücklich sind. Auch wird danach gefragt, ob der Staat einen Beitrag zum Glücklichen seiner Bürgerinnen und Bürger leisten kann und leisten soll. Jeremy Bentham hat 1789 als Erster eine Verbindung zwischen Glück und Politik hergestellt. Ziel von Politik müsse sein, für möglichst viele Menschen Glücklichen zu ermöglichen. Dieses Ziel wird auch aktuell immer häufiger formuliert. Für das buddhistische Land Bhutan ist das Gesamtglück seiner Bevölkerung sogar ein Staatsziel – noch vor rein ökonomischen Zielen. Der ökonomischen Größe Bruttoinlandsprodukt (BIP) stellt es das Bruttonationalglück (BNG) entgegen. Nicht Wirtschaftswachstum sei das Ziel, sondern soziale Gerechtigkeit, kulturelle Werte, Nachhaltigkeit und „gute“ Regierungsstrukturen. Nachhaltigkeit und Gerechtigkeit finden auch in andere Indizes Eingang, wenn es um die Leistungsfähigkeit und die Qualität von Lebensbedingungen geht. Zum Beispiel fließen in den Happy Planet Index (HPI) die Größen Lebenszufriedenheit, Lebenserwartung und Nachhaltigkeit mit ein.

Nicht nur die Sozialwissenschaften beschäftigen sich mit Ursachen und Wirkungen von Glück, auch in den Wirtschaftswissenschaften gibt es Ansätze dazu. So geht es im Kontext des Utilitarismus zunehmend auch um die Zusammenhänge zwischen Glück und wirtschaftlichen Entwicklungen (etwa dem Wirtschaftswachstum). Und im Marketing sind Zufriedenheit und Glück seit jeher wichtig. Beispielsweise ist Glücksempfinden für Kundenbeziehungen von Bedeutung. Glückliche Kunden sind zufriedene Kunden. Zufriedenheit und Glück ergeben sich aus einem Vergleich der Erwartungen eines Kunden an ein Produkt oder eine Dienstleistung sowie seinen Erfahrungen mit dem Produkt bzw. der Dienstleistung. Da sich die Erwartungshaltungen von Men-

schen unterscheiden, kann ein und dasselbe Produkt bei unterschiedlichen Menschen unterschiedliche Zufriedenheit und auch unterschiedliches Glücksempfinden auslösen. So oder so: Glücksempfinden schlägt sich unter anderem in Kundenbindung und in der Bereitschaft von Kunden nieder, ein Unternehmen, seine Produkte und Dienstleistungen weiterzuempfehlen.

Auch die Bedeutung von Glücksempfinden für die Motivation, Kreativität und Produktivität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird zunehmend erkannt. Nicht nur in den USA richten deshalb immer mehr Unternehmen sogenannte Chief Happiness Officer (CHO) ein. Ihr Argument: Glückliche Arbeitnehmer verhalten sich so, dass am Ende auch die Kunden glücklicher sind. Beispielsweise beschäftigt Google ganz offiziell einen Chief Happiness Officer. Und nicht von ungefähr gelten die Mitarbeiter von Google als besonders glücklich.



Macht Wohneigentum glücklich?

... das Modell der Studie

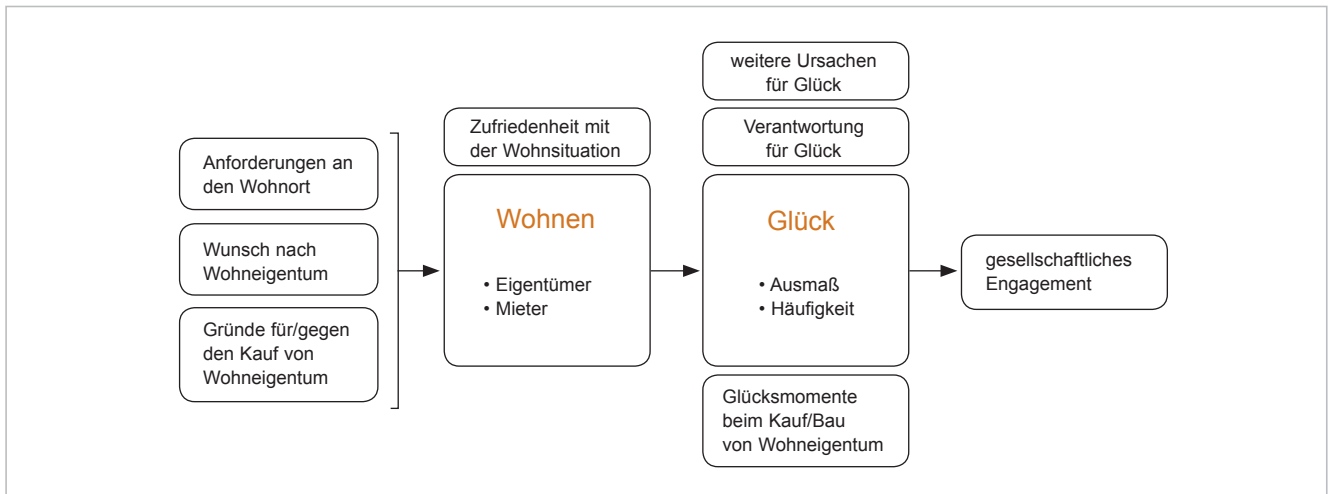


Abbildung 2: Das Modell der Studie

Die vorliegende Untersuchung greift einige Überlegungen der Glücksforschung auf. Die Elemente der Studie sind in Abbildung 2 dargestellt. Im Mittelpunkt steht der Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Glück. Beim Glück wird unterschieden zwischen a) dem Ausmaß von Glück (Wie viele Menschen sind glücklich?) und b) der Häufigkeit des Glückszustandes (Wie oft sind Menschen glücklich?). Beim Wohnen wird unterschieden zwischen a) Wohneigentümern und b) Mietern. Es wird angenommen, dass sich Wohneigentum positiv auf das Ausmaß und die Häufigkeit von Glück auswirkt. Allerdings dürfte Glück nicht nur vom Wohneigentum abhängen. Deshalb werden auch andere Ursachen von Glück erfasst. Sie erlauben es, die Bedeutung von Wohneigentum für Glück einzuordnen.

Es wird ferner angenommen, dass sich die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation im Glückszustand niederschlägt. Daher stellt sich die Frage, wovon die Zufriedenheit mit der Wohnsituation abhängt. Welche Anforderungen stellen Menschen an ihren Wohnort?

Haben Mieter überhaupt den Wunsch nach Wohneigentum? Und welche Gründe sprechen aus Sicht von Mietern und Wohneigentümern für bzw. gegen den Kauf von Wohneigentum?

Auch ist anzunehmen, dass Glück kein Dauerzustand ist, sondern dass Glück Höhen und Tiefen kennt. Im Zusammenhang mit Wohneigentum wird daher identifiziert, wann Menschen glücklich sind – und wann nicht.

Schließlich wird angenommen, dass Glück nicht nur individuell, sondern auch gesellschaftlich von Bedeutung ist. Daher wird untersucht, wem Menschen die Verantwortung für das Glück zuschreiben. Und es wird untersucht, ob sich Wohneigentümer in ihrem sozialen Umfeld stärker engagieren – etwa in Vereinen – als Mieter.

2 Forschungsdesign und Aufbau der Studie

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurde eine qualitative Vorstudie mit einer quantitativen Hauptstudie verknüpft (siehe Abbildung 3). Die qualitative Vorstudie diente der Exploration des Themenfeldes. Sie lieferte Hinweise für

die quantitative Hauptstudie. Die quantitative Hauptstudie beantwortet die oben genannten Forschungsfragen auf Basis repräsentativer Daten – sowohl für Deutschland insgesamt als auch für Baden-Württemberg.

Macht Wohneigentum glücklich?

... Die Methode der Studie

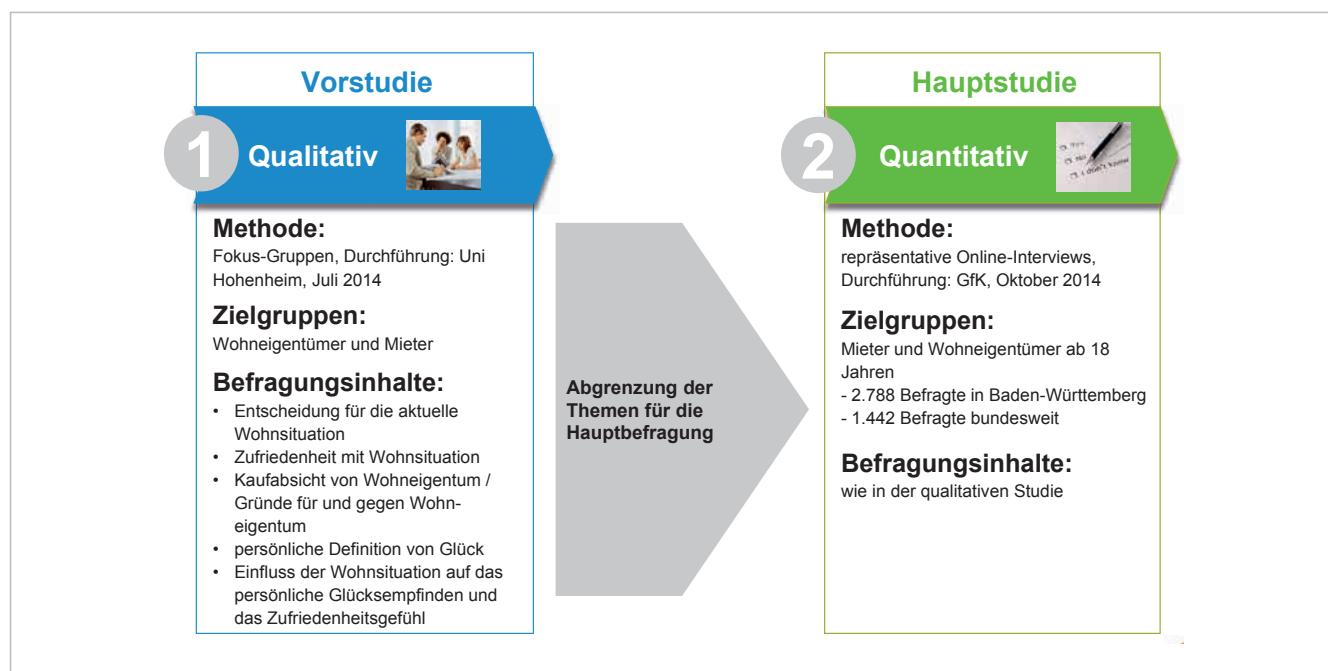


Abbildung 3: Die Methode der Studie

Die quantitative Hauptstudie wurde im Oktober 2014 von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) durchgeführt. Es handelt sich um Online-Interviews (CAWI) mit dem Online-Panel der GfK. Die Befragten sind online-repräsentativ nach Geschlecht, Alter, Ortsgröße, Haushaltsgröße, Bundesland und Regierungsbezirk. Es handelt sich um Personen ab 18 Jahren. Die Studie wurde bundesweit durchgeführt, mit

einem „Boost“ auf Baden-Württemberg, das heißt in Baden-Württemberg wurden deutlich mehr Personen befragt, als nötig gewesen wäre. Damit konnten sowohl für Deutschland insgesamt als auch für Baden-Württemberg große Fallzahlen und eine jeweils repräsentative Auswahl gewährleistet werden. Für Deutschland insgesamt stehen 1.442 Interviews zur Verfügung, für Baden-Württemberg 2.788 Interviews.

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der quantitativen Hauptstudie für Baden-Württemberg dargestellt. Wenn die bundesweiten Ergebnisse von den baden-württembergischen Ergebnissen abweichen, wird darauf hingewiesen. In der Regel unterscheiden sich jedoch die Ergebnisse nicht signifikant voneinander.

- Forschungsfrage 1: In Kapitel 3.1 geht es um das Glücksempfinden der Baden-Württemberger. Dabei wird auch untersucht, ob sich Mieter und Wohneigentümer in diesem Punkt voneinander unterscheiden.
- Forschungsfrage 2: In Kapitel 3.2 geht es um die Zufriedenheit von Mietern und Wohneigentümern mit ihrer aktuellen Wohnsituation. Auch wird untersucht, wie diese Zufriedenheit mit dem Glücksempfinden zusammenhängt. Zudem werden die Gründe für und gegen den Kauf einer Wohnimmobilie aus Sicht von Mietern und von Wohneigentümern in den Blick genommen.
- Forschungsfrage 3: In Kapitel 3.3 geht es um die Glücksmomente im Verlauf des Baus oder des Kaufs von Wohneigentum.
- Forschungsfrage 4: In Kapitel 3.4 geht es um den Zusammenhang von Wohneigentum und gesellschaftlichem Engagement.
- Kapitel 4 fasst die Ergebnisse zusammen.



3 Die Ergebnisse

3.1 Glücksempfinden in Baden-Württemberg

Wie glücklich sind die Menschen in Baden-Württemberg? Wovon hängt ihr Glücksgefühl ab? Und: Sind Immobilienbesitzer glücklicher als Mieter? Um diese Forschungsfragen zu untersuchen, werden zunächst das Ausmaß und die Häufigkeit von Glücksempfinden in Baden-Württemberg ermittelt. Sodann wird festgestellt, welche Aspekte aus Sicht der Menschen in Baden-Württemberg für Glücksgefühle besonders wichtig sind – und wie groß die Bedeutung von Wohneigentum im Vergleich zu diesen Aspekten ist. Schließlich werden Ausmaß und Häufigkeit von Glücksgefühlen bei Wohneigentümern und bei Mietern miteinander verglichen.

3.1.1 Aktueller Glückszustand der Baden-Württemberger

Den 2.788 Befragten in Baden-Württemberg wurde unter anderem folgende Frage gestellt: „Wenn Sie mal an Ihr Leben in diesen Tagen ganz allgemein denken: Ist Ihr Leben im Augenblick eher glücklich oder eher unglücklich?“ Die Antworten konnten auf einer Skala von 1 = „sehr unglücklich“ bis 10 = „vollkommen glücklich“ gegeben werden. Alle Personen, die mit 8, 9 oder 10 antworteten, wurden zu „sehr glücklich“ zusammengefasst. Demnach waren zum Zeitpunkt der Befragung 51 Prozent der Befragten sehr glücklich (siehe Abbildung 4).

Aktueller Glückszustand der Baden-Württemberger

... 51 Prozent der Menschen in Baden-Württemberg sind derzeit sehr glücklich. Keine Unterschiede zwischen den Regierungsbezirken

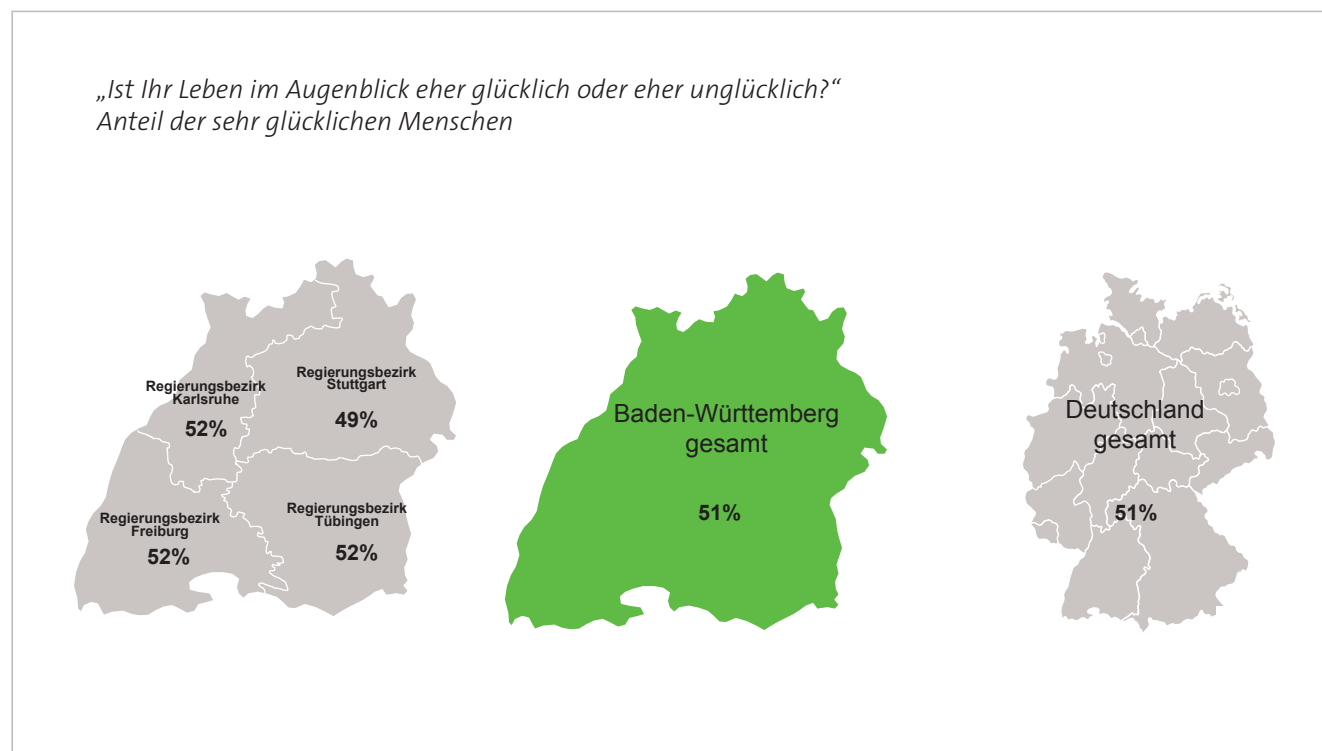


Abbildung 4: Aktueller Glückszustand der Baden-Württemberger

Dieser Anteil der sehr glücklichen Menschen entspricht genau dem Anteil sehr glücklicher Menschen in Deutschland insgesamt. Auch zwischen den Regierungsbezirken in Baden-Württemberg gibt es hinsichtlich des Anteils der sehr glücklichen Menschen keine signifikanten Unterschiede.

Neben dem Ausmaß des Glücksempfindens ist die Häufigkeit dieses Glücksempfindens für die Beurteilung der Stimmungslage wichtig – vor allem angesichts der Erkenntnis der Glücksforschung, dass Glück kein permanenter Zustand ist. Auch bei diesem Indikator zeigen sich keine Unterschiede

zwischen Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt: 44 Prozent der Menschen sind häufig glücklich (siehe Abbildung 5). Die Frage lautete: „Alles in allem: Wie häufig fühlen Sie sich so richtig glücklich?“ Wieder konnte die Antwort auf einer Skala von 1 = „nie“ bis 10 = „immer“ gegeben werden. Die Antworten 8, 9 und 10 wurden zu „häufig“ zusammengefasst. Zwischen den Regierungsbezirken bestehen zwar geringfügige Unterschiede; diese sind jedoch statistisch nicht signifikant.

Häufigkeit von Glücksgefühlen in Baden-Württemberg

... 44 Prozent der Menschen in Baden-Württemberg sind häufig glücklich. Keine signifikanten Unterschiede zwischen den Regierungsbezirken

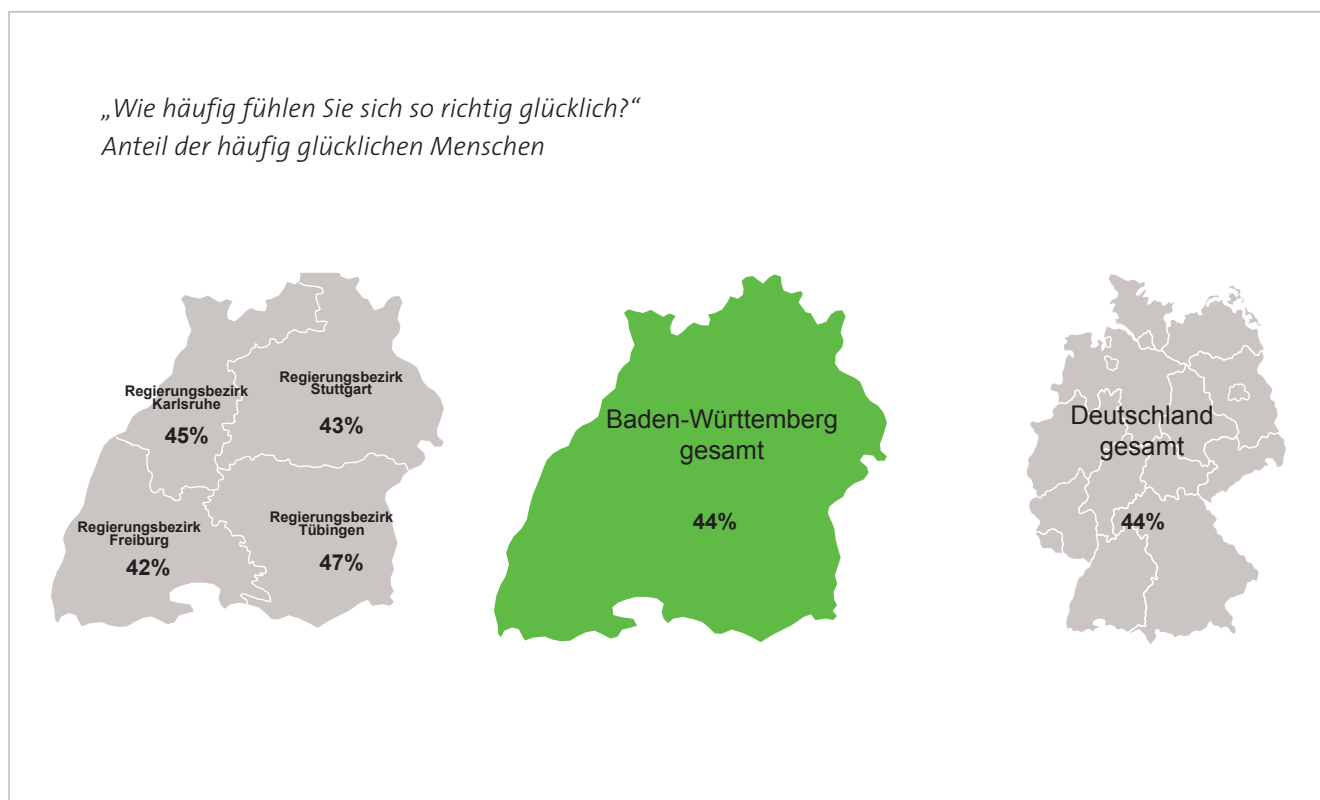


Abbildung 5: Häufigkeit von Glücksgefühlen in Baden-Württemberg

3.1.2 Facetten des Glücklichsseins

Wichtiger noch als die Fragen, in welchem Ausmaß und mit welcher Häufigkeit die Menschen in Baden-Württemberg glücklich sind, ist die Frage, wovon ihr Glücklichssein abhängt. Um dies zu erfassen, konnten die Befragten zu einer Reihe von Glücksgründen angeben, ob diese für sie jeweils sehr wichtig (5), wichtig (4), teils/teils (3), unwichtig (2) oder völlig unwichtig (1) sind. Darüber hinaus konnten die Befragten Glücksgründe nennen, die in der Liste nicht aufgeführt waren.

In Übereinstimmung mit den allgemeinen Erkenntnissen der Glücksforschung steht auch bei den Baden-Württembergern Gesundheit an erster Stelle, wenn es um Glück geht (siehe Abbildung 6): Auf der Skala von 1 (völlig unwichtig) bis 5 (sehr wichtig) liegt der Mittelwert für Gesundheit als Glücksgrund bei 4,65. Danach folgen eine intakte Ehe bzw. Partnerschaft (4,30), finanzielle Sicherheit (4,23) und ein selbstbestimmtes Leben (4,16). Ebenfalls sehr wichtig ist es den Befragten, in einem schönen Umfeld zu wohnen (3,88). Auch ein eigenes Haus bzw. eine eigene Wohnung zu haben, liegt mit 3,42 noch über der Skalenmitte.

Mittels einer Faktorenanalyse lassen sich die 17 Glücksgründe zu sieben Glücksdimensionen zusammenfassen (siehe Abbildung 7, S. 16):

- **Basisbedürfnisse:** Am wichtigsten sind mit einem Mittelwert von 4,35 die Basisbedürfnisse. Dazu zählen Gesundheit, ein selbstbestimmtes Leben und finanzielle Sicherheit. Sie bieten die Grundlage für ein glückliches Leben. Dies gilt über alle Altersgruppen hinweg.
- **Partnerschaft/Kinder:** An zweiter Stelle folgen mit einem Mittelwert von 4,00 eine intakte Ehe bzw. Partnerschaft sowie eigene Kinder. Sie fügen dem glücklichen Leben eine weitere Komponente hinzu. Auch dies gilt über alle Altersgruppen hinweg. Lediglich in der Gruppe der 18–25-Jährigen ist diese Dimension geringfügig unwichtiger als in den anderen Altersgruppen.
- **Beruf:** An dritter Stelle folgen mit einem Mittelwert von 3,91 Gründe, die mit dem Beruf in Verbindung stehen. Dazu zählen ein Beruf, der Freude macht, ein sicherer Arbeitsplatz sowie Erfolg im Beruf. Ähnlich wie die Basisbedürfnisse bilden sie eine Grundlage für das Glücklichssein, die jedoch teilweise instrumenteller ist

als die Basisbedürfnisse. Das heißt, ein sicherer Arbeitsplatz macht nicht automatisch glücklich, er ist aber in der Regel eine Voraussetzung für finanzielle Sicherheit. Erwartungsgemäß lässt die Bedeutung des Berufs für das Glücksempfinden mit zunehmendem Alter etwas nach.

Zahlreiche Aspekte des Glücklichsseins

... Gesundheit, Partnerschaft und finanzielle Sicherheit an der Spitze

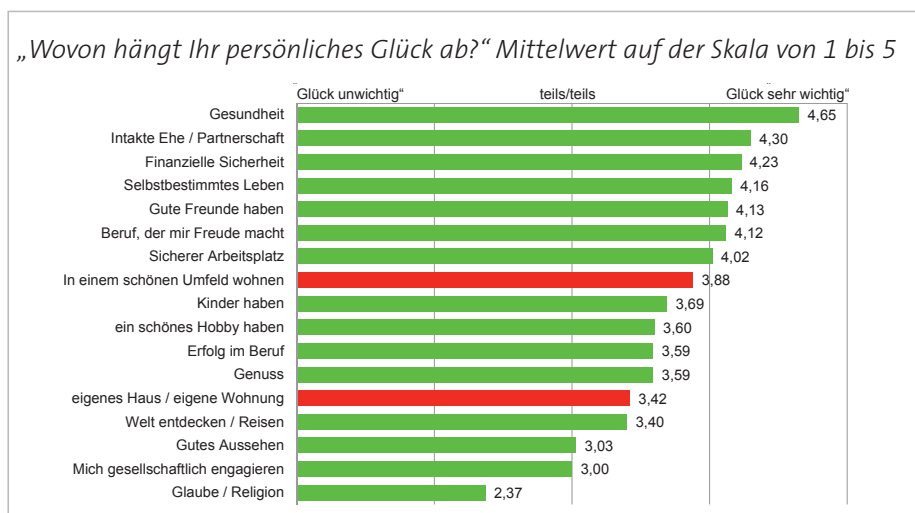


Abbildung 6: Zahlreiche Aspekte des Glücklichsseins

Sieben Glücksdimensionen

... Wohnen/Wohneigentum ist eine eigenständige Glücksdimension

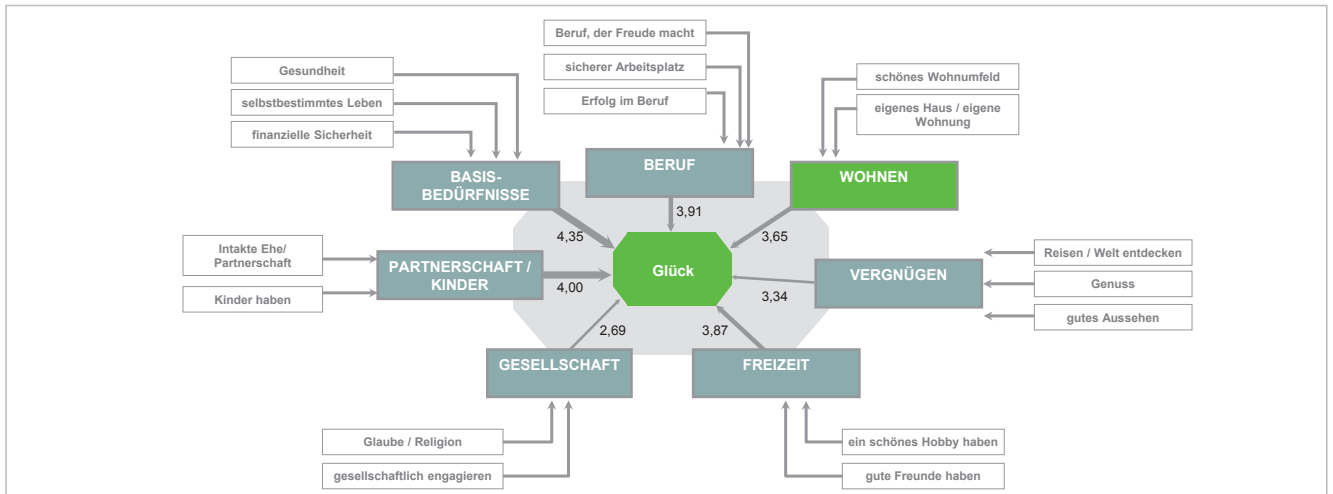


Abbildung 7: Sieben Glücksdimensionen

- **Freizeit:** Ähnlich wichtig wie der Beruf sind gute Freunde und ein schönes Hobby (Mittelwert von 3,87). Sie zählen zur Selbstverwirklichung und beinhalten – nach der Familie/Partnerschaft – eine zweite starke soziale Komponente. Diese Glücksdimension ist erwartungsgemäß in der jüngsten Altersgruppe der 18–25-Jährigen etwas wichtiger als in den anderen Altersgruppen.
- **Wohnen:** Dicht darauf folgen mit einem Mittelwert von 3,65 ein schönes Wohnumfeld sowie ein eigenes Haus bzw. eine eigene Wohnung. Sie sind von den Basisbedürfnissen relativ unabhängig und damit eine eigenständige Voraussetzung für Glück. Während das schöne Wohnumfeld auch in einer Mietsituation gegeben sein kann, bezieht sich das zweite Item direkt auf Wohneigentum. Diese Glücksdimension ist in allen Altersgruppen etwa gleich wichtig (siehe Abbildung 8). Mit einer Ausnahme: Für die Altersgruppe ab 66 haben das Wohnumfeld und das Wohneigentum eine besondere Bedeutung für ihr Glück.
- **Vergnügen:** Mit etwas Abstand und einem Mittelwert von 3,34 folgt eine weitere Dimension, die sich – wie die

Dimension „Freizeit“ – auf Selbstverwirklichung bezieht. Zu ihr zählen Reisen, Genuss und ein gutes Aussehen. Bei dieser eher hedonistischen Glücksdimension gibt es deutliche Altersunterschiede: „Vergnügen“ ist für die 18–25-Jährigen mit Abstand wichtiger als für alle anderen Altersgruppen. Die Bedeutung von Vergnügen nimmt ab, je älter die Befragten sind. Lediglich in der ältesten Altersgruppe gewinnt es wieder etwas an Bedeutung. Hier stehen dann vor allem Reisen im Mittelpunkt des „Vergnügens“, während für die jüngste Altersgruppe das „gute Aussehen“ bedeutender ist.

- **Gesellschaft:** An letzter Stelle steht mit einem Mittelwert von nur 2,69 die Glücksdimension „Gesellschaft“. Darunter sind zum einen gesellschaftliches Engagement, zum anderen der Glaube bzw. die Religion eines Menschen zu verstehen. Allerdings gilt es hier zu beachten, dass für besonders gläubige Menschen der Glaube eine wesentliche Glücksquelle ist. Analog dazu löst gesellschaftliches Engagement bei vielen Menschen, die dieses Engagement an den Tag legen, Glück aus. In der Gesamtbetrachtung geht dies jedoch in dem Mittelwert unter. Darüber hinaus fällt

Wichtigkeit der Dimension Wohnen/Wohneigentum für das Glücklichein

... Die Dimension Wohnen/Wohneigentum ist für die 36–45-Jährigen und für die über 65-Jährigen am wichtigsten.

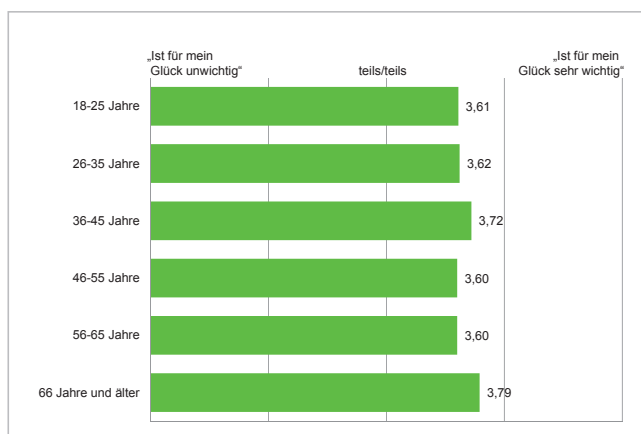


Abbildung 8: Wichtigkeit der Dimension „Wohnen/Wohneigentum“ für das Glücklichein

auf, dass die Bedeutung dieser Dimension für das eigene Glück mit fortschreitendem Alter zunimmt. Am wichtigsten ist diese Dimension für die 66-Jährigen und Älteren.

Diese Ergebnisse decken sich mit den allgemeinen Erkenntnissen der Glücksforschung.

3.1.3 Verantwortung für Glück

Wie in der Einleitung geschildert, gewinnt international die Ansicht mehr und mehr Anhänger, der Staat habe für das Glück seiner Bürger zu sorgen. Dem steht die Auffassung gegenüber, jeder sei seines eigenen Glückes Schmied. Vor diesem Hintergrund wurden den Befragten drei Sichtweisen vorgestellt; sie wurden gebeten, sich für eine der Sichtweisen zu entscheiden. Die Antwort könnte kaum eindeutiger ausfallen. 70 Prozent der Baden-Württemberger stimmen der folgenden Auffassung zu: „Ich finde, jeder ist seines Glückes Schmied. Jeder hat es selbst in der Hand, was er aus seinem Leben macht und wie glücklich er wird“ (siehe Abbildung 9). Nur 20 Prozent meinen hingegen: „Es sind vor allem die äußeren Umstände, die darüber entscheiden, ob man glücklich

Verantwortung für Glück in Baden-Württemberg

... 70 Prozent meinen: Jeder ist für sein Glück selbst verantwortlich.

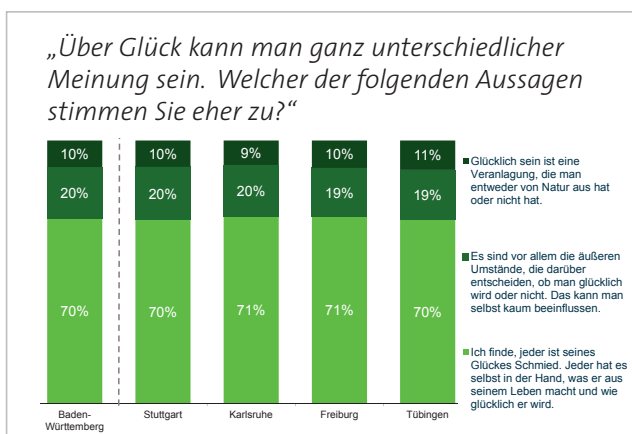


Abbildung 9: Verantwortung für Glück

wird oder nicht. Das kann man selbst kaum beeinflussen.“ Die restlichen zehn Prozent halten Glück für eine Veranlagung: „Glücklich sein ist eine Veranlagung, die man entweder von Natur aus hat oder nicht hat.“

Erneut zeigen sich zwischen den Regierungsbezirken in Baden-Württemberg keine Unterschiede. Und auch bundesweit ist die Verteilung der Antworten identisch. Damit finden wir in Deutschland ein Muster, wie es eigentlich aus den USA bekannt ist. Auch dort wird dem Staat wenig Verantwortung für das eigene Glücklichein zugeschrieben.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Staat nicht dazu beitragen kann, das Glücksempfinden zu erhöhen. Dies kann er tun, indem er in den Bereichen, die für Glück maßgeblich sind, gute Rahmenbedingungen schafft – etwa für ein erstklassiges Gesundheitssystem sorgt, gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen für sichere Beschäftigungsverhältnisse garantiert oder den Erwerb von Wohneigentum vereinfacht.

3.1.4 Wohneigentum und Glück

Nachdem nun Klarheit über das Ausmaß, die Häufigkeit und die Dimensionen von Glück geschaffen wurde, geht es im Folgenden um die zentrale Forschungsfrage: Macht Wohneigentum glücklich? Um sich dieser Frage anzunähern, bietet sich zunächst ein Vergleich des Glücksniveaus zwischen Mietern und Wohneigentümern an. Das Muster ist eindeutig: Wohneigentümer sind glücklicher als Mieter (siehe Abbildung 10). Auf die Frage, ob sie im Augenblick eher glücklich oder eher unglücklich sind, antworten 60 Prozent der Wohneigentümer mit „sehr glücklich“. Damit liegt der Anteil der sehr glücklichen Personen unter den Wohneigentümern um 20 Prozentpunkte über dem Anteil der sehr glücklichen Personen unter den Mietern. Bundesweit sind die Werte sehr ähnlich.

Aktueller Glückszustand der Baden-Württemberger

... Immobilienbesitzer sind glücklicher als Mieter.

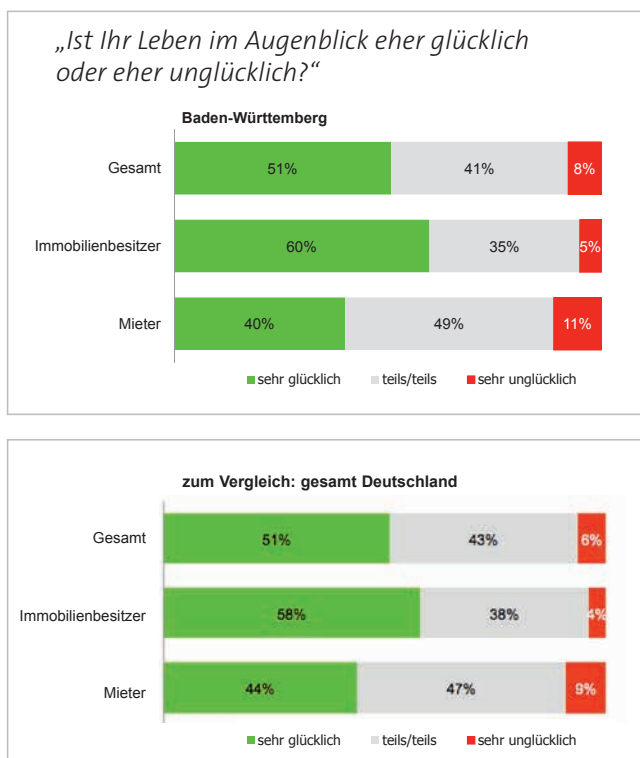


Abbildung 10: Aktueller Glückszustand von Mietern und Wohneigentümern

Erneut zeigen sich beim Vergleich der Regierungsbezirke in Baden-Württemberg keine signifikanten Unterschiede (siehe Abbildung 11). Zwar ist das Glücksniveau im Regierungsbezirk Stuttgart sowohl bei den Mietern als auch bei den Wohneigentümern geringfügig niedriger als in den Regierungsbezirken Freiburg, Karlsruhe und Tübingen – statistisch bedeutsam sind die Unterschiede jedoch nicht.

Aktueller Glückszustand der Baden-Württemberger

... Immobilienbesitzer sind glücklicher als Mieter.

„Ist Ihr Leben im Augenblick eher glücklich oder eher unglücklich?“
Anteil der sehr glücklichen Menschen.

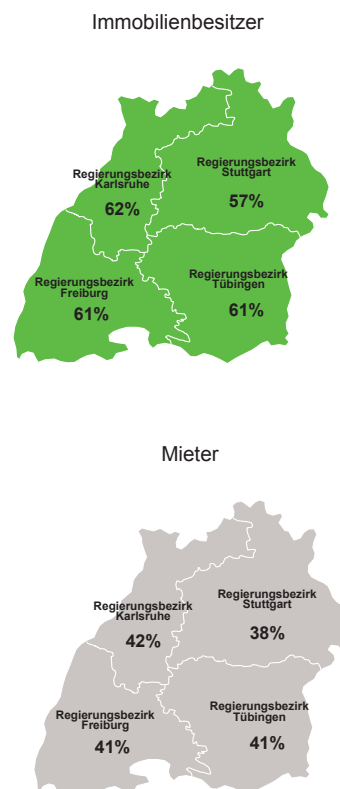


Abbildung 11: Aktueller Glückszustand von Mietern und Wohneigentümern nach Regierungsbezirken

Dass Wohneigentümer glücklicher sind als Mieter, gilt auch unabhängig von der Art des Wohnortes (siehe Abbildung 12). Am größten sind die Glücksdifferenzen zwischen Mietern und Wohneigentümern in Wohngegenden am Stadtrand (64% sehr glückliche Wohneigentümer vs. 37% sehr glückliche Mieter) und in Vororten (61% sehr glückliche Wohneigentümer vs. 33% sehr glückliche Mieter). Etwas geringer sind die Glücksdifferenzen zwischen Wohneigentümern und Mietern in Stadtzentren (59% sehr glückliche Wohneigentümer vs. 42% sehr glückliche Mieter) und in ländlichen Gegenden (59% sehr glückliche Wohneigentümer vs. 45% sehr glückliche Mieter). Der größte Anteil glücklicher Mieter findet sich auf dem Land, der größte Anteil glücklicher Wohneigentümer findet sich in Wohngegenden am Stadtrand.

Aktueller Glückszustand der Baden-Württemberger

... Immobilienbesitzer sind glücklicher als Mieter – unabhängig vom Wohnort.

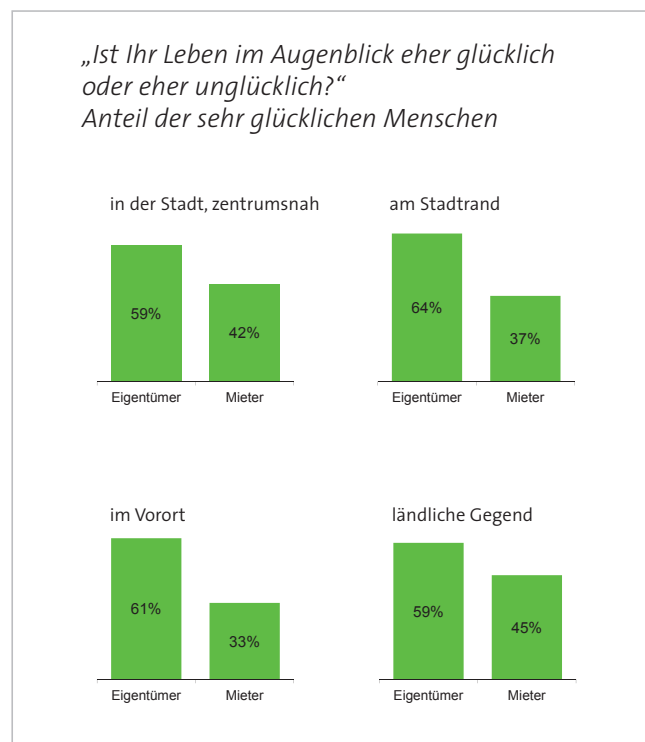


Abbildung 12: Aktueller Glückszustand von Mietern und Wohneigentümern nach Art des Wohnorts

Nun ist dieser Unterschied zwischen den Glücksniveaus von Mietern und Wohneigentümern noch kein Beleg dafür, dass Wohneigentum die Ursache für Glück ist. Es könnte sich bei dem bislang präsentierten Zusammenhang zwischen Immobilienbesitz und Glück auch um eine Scheinkorrelation handeln. So ist denkbar, dass sich das Haushalts-Nettoeinkommen sowohl auf den Immobilienbesitz als auch auf das Glücksempfinden auswirkt. Um dies zu überprüfen, muss der Einfluss von Wohneigentum auf Glück bei gleichzeitiger Berücksichtigung anderer Variablen geprüft werden. Dazu eignet sich das Verfahren der multiplen Regressionsanalyse. In ihr ist der aktuelle Glückszustand die abhängige Variable, die erklärt werden soll. Die interessierende unabhängige Variable ist das Vorhandensein von Wohneigentum. Weitere unabhängige Variablen sind: Das monatliche Haushalts-Nettoeinkommen, der höchste Schulabschluss der Befragten, das Geschlecht, das Alter und die Haushaltsgröße.

Wie groß der Einfluss dieser Variablen auf den Glückszustand ist, lässt sich an den sogenannten Beta-Koeffizienten in Tabelle 1 auf S. 20 erkennen. Je höher deren Wert, desto größer ist der Einfluss der entsprechenden Variable auf den Glückszustand – unter gleichzeitiger Berücksichtigung aller anderen Variablen. Auch hier ist das Ergebnis eindeutig: Von allen untersuchten Variablen hat das Wohneigentum den stärksten eigenständigen Einfluss auf den aktuellen Glückszustand. Als weitere Gründe folgen, mit einigem Abstand, das Haushalts-Nettoeinkommen, das formale Bildungsniveau, das Alter und das Geschlecht. Die Haushaltsgröße schlägt sich hingegen nicht signifikant im Glückszustand nieder.

Tabelle 1: Der Einfluss von Wohneigentum auf Glücksempfinden

Variable	Standardisierter Beta-Koeffizient	Signifikanz
Wohneigentum	0,174	signifikant
Haushalts-Nettoeinkommen	0,117	signifikant
Schulabschluss	0,072	signifikant
Alter	0,062	signifikant
Geschlecht	0,058	signifikant
Haushaltsgröße	0,040	nicht signifikant

Multiple Regression mit dem aktuellen Glückszustand (Skala von 1 bis 10) als abhängige Variable // $R=0,2$ // Basis: 2.788 Befragte in Baden-Württemberg

Über die multiple Regression hinaus finden sich weitere Hinweise auf einen Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Glück. So unterscheidet sich nicht nur das Ausmaß des Glücksempfindens von Mietern und Wohneigentümern, sondern auch die Häufigkeit der Glücksgefühle (siehe Abbildung 13). Während 52 Prozent der Wohneigentümer angeben, häufig glücklich zu sein, beträgt der Anteil bei den Mietern lediglich 35 Prozent. Wie schon bei den Analysen zuvor unterscheiden sich die Werte für Deutschland insgesamt sowie für die einzelnen Regierungsbezirke in Baden-Württemberg nicht signifikant voneinander.

Neben den Fragen nach dem Ausmaß und der Häufigkeit von Glücksgefühlen bietet sich auch eine direkte Frage zum Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Glück an. Die Wohneigentümer wurden um folgende Einschätzung gebeten: „Denken Sie, dass das Eigentum einer Immobilie Sie insgesamt betrachtet glücklicher macht?“ Die Antwortmöglichkeiten reichen von „Es hat mich viel unglücklicher gemacht“ (1), über „Es hat mich etwas unglücklicher gemacht“ (2), „Es hat mich weder glücklicher noch unglücklicher gemacht“ (3), „Es hat mich etwas glücklicher gemacht“ (4) bis zu „Es hat mich viel glücklicher gemacht“ (5). In Abbildung 14 sind die Antworten 1 und 2 zu „unglücklicher“ zusammengefasst, die Antworten 4 und 5 zu „glücklicher“.

Demnach geben 65 Prozent der Wohneigentümer an, ihr Immobilienbesitz habe sie glücklicher gemacht. Lediglich 13 Prozent der Wohneigentümer geben an, ihr Immobilienbesitz habe sie unglücklicher gemacht.

Häufigkeit von Glücksgefühlen in Baden-Württemberg

... Immobilienbesitzer sind häufiger glücklich als Mieter

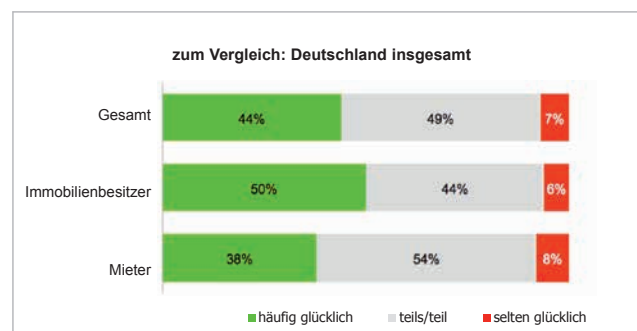
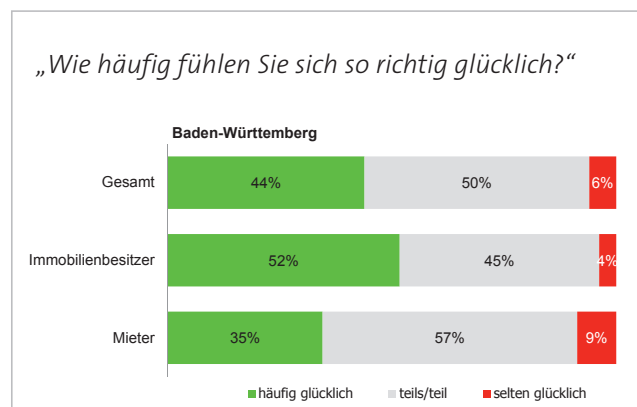


Abbildung 13: Häufigkeit der Glücks-Gefühle von Mietern und Wohneigentümern

„Wenn man gesund ist und wenn man heim kommt, so das Gefühl hat, dich kann da jetzt wirklich keiner vertreiben, das ist deine Wohnung und du hast es schön, kannst den Balkon genießen. Das ist für mich einfach Glück.“

Meinung: Wohneigentum macht glücklicher

... Zwei Drittel der Immobilienbesitzer in Baden-Württemberg glauben, dass Wohneigentum sie glücklicher macht. 43 Prozent der Mieter meinen, sie wären mit Wohneigentum glücklicher.

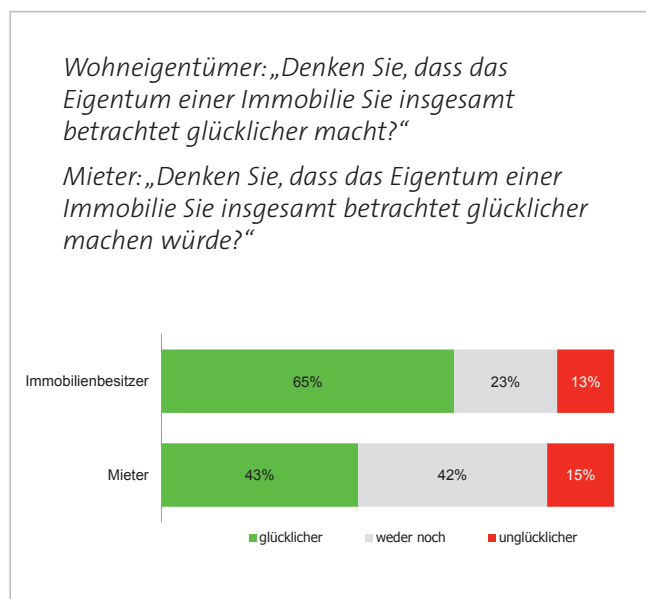


Abbildung 14: Wohneigentum macht glücklicher.

Die Mieter wurden um eine ähnliche Einschätzung gebeten. Sie wurden gefragt: „Denken Sie, dass das Eigentum einer Immobilie Sie insgesamt betrachtet glücklicher machen würde?“ Die Antwortmöglichkeiten reichen von „Es würde mich viel unglücklicher machen“ (1), über „Es würde mich etwas unglücklicher machen“ (2), „Es würde mich weder glücklicher noch unglücklicher machen“ (3), „Es würde mich etwas glücklicher machen“ (4) bis zu „Es würde mich viel glücklicher machen“ (5). Auch hier sind in der Grafik die Antworten 1 und 2 zu „unglücklicher“ und die Antworten 4 und 5 zu „glücklicher“ zusammengefasst.

Die meisten Mieter, nämlich 43 Prozent, geben an, Wohneigentum würde sie glücklicher machen. 15 Prozent glauben, Immobilienbesitz würde sie unglücklicher machen. 42 Prozent erwarten weder eine Verbesserung noch eine

Verschlechterung ihres Glücksempfindens durch Wohneigentum (siehe Abbildung 14). Die Antworten in Gesamtdeutschland unterscheiden sich nicht signifikant von den Antworten in Baden-Württemberg.

3.2 Aktuelle Wohnsituation und Gründe für/gegen den Kauf einer Wohnimmobilie

Wie zufrieden sind Wohneigentümer und Mieter mit ihrer Wohnsituation? Wovon hängt die Zufriedenheit ab? Und wirkt sich die Zufriedenheit auf das Glücksgefühl aus? Im Mittelpunkt des folgenden Kapitels stehen Fragen nach der Zufriedenheit der Menschen in Baden-Württemberg mit ihrer aktuellen Wohnsituation. Es wird auch ermittelt, welche Aspekte für die Wahl des Wohnortes besonders wichtig waren. Anschließend wird untersucht, welche Aspekte dazu führen, dass Menschen mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden bzw. unzufrieden sind. Schließlich werden die Gründe erfragt, die aus Sicht der Menschen in Baden-Württemberg für bzw. gegen Wohneigentum sprechen. Die Antworten auf diese Fragen sollen Ansatzpunkte dafür liefern, wie sich das Glück von Mietern und von Wohneigentümern steigern ließe – und wo in der aktuellen Wohnsituation Defizite gesehen werden.

3.2.1 Aktuelle Wohnsituation in Baden-Württemberg

Von den 2.788 Befragten in Baden-Württemberg leben 51 Prozent in Wohneigentum (siehe Abbildung 15, S. 22). Dies deckt sich weitgehend mit Angaben des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2013, wonach in Baden-Württemberg 52,9 Prozent der Menschen in Wohneigentum lebten. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht auf der Basis des Zensus 2011 von 49 Prozent aus.

Aktuelle Wohnsituation in Baden-Württemberg

... In Baden-Württemberg leben 51 Prozent im Eigentum.
Dieses ist zu 71 Prozent selbst gekauft.

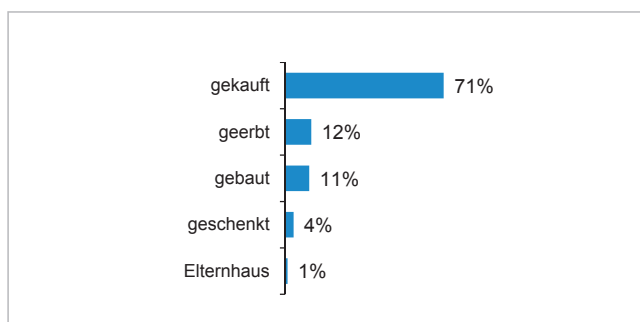
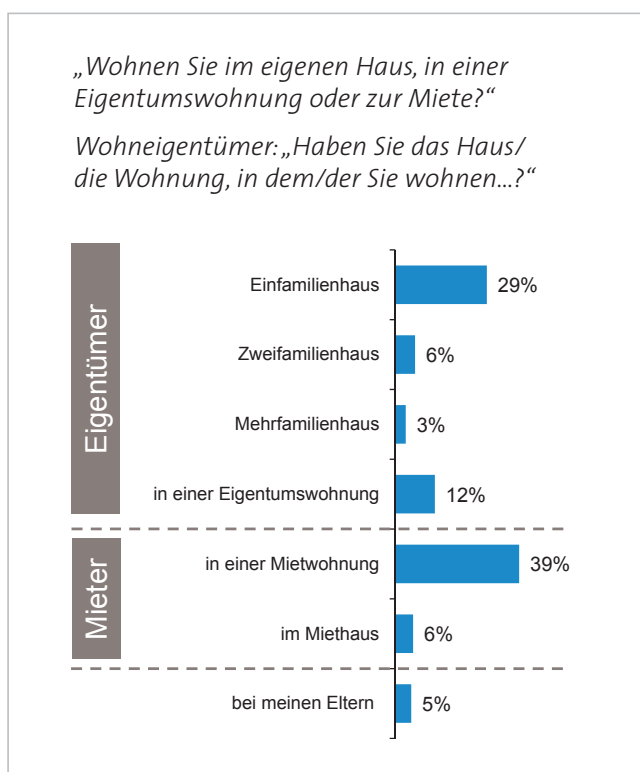


Abbildung 15: Aktuelle Wohnsituation in Baden-Württemberg

Von den Wohneigentümern wohnen die meisten in einem Einfamilienhaus, gefolgt von einer Eigentumswohnung und einem Zweifamilienhaus. 71 Prozent der Wohneigentümer haben die Immobilie, in der sie wohnen, gekauft. Zwölf Prozent haben die Immobilie geerbt, elf Prozent haben selbst gebaut.

45 Prozent der Befragten in Baden-Württemberg wohnen zur Miete und fünf Prozent wohnen bei ihren Eltern. Von den Mietern wohnen die meisten in einer Mietwohnung, deutlich weniger in einem gemieteten Haus.

Unabhängig davon, ob die Befragten in Eigentum oder zur Miete wohnen, wurden sie nach den Gründen für die Wahl ihres Wohnortes gefragt: „Worauf haben Sie bei der Wahl Ihres Wohnsitzes Wert gelegt? Warum wohnen Sie dort?“ Eine ruhige Lage und eine gute Infrastruktur sind den Menschen besonders wichtig (siehe Abbildung 16). Erneut zeigen sich keine Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt.

Gründe für die Wahl des Wohnortes

... Eine ruhige Lage und eine gute Infrastruktur sind besonders wichtig.

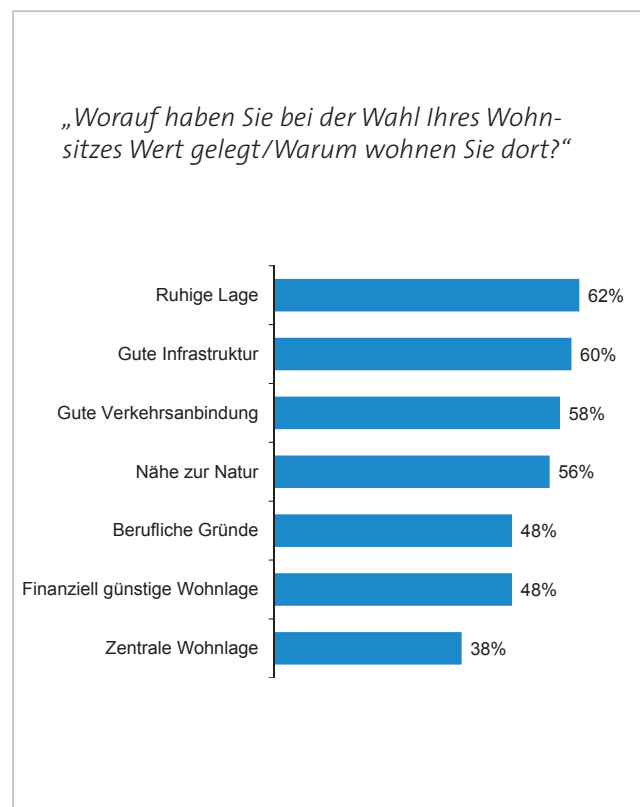


Abbildung 16: Gründe für die Wahl des Wohnortes Teil 1

	Regionen			
	Stuttgart	Karlsruhe	Freiburg	Tübingen
Ruhige Lage	61%	62%	62%	63%
Gute Infrastruktur	62%	63%	55%	59%
Gute Verkehrsanbindung	61%	61%	52%	55%
Nähe zur Natur	57%	53%	58%	56%
Berufliche Gründe	50%	46%	45%	51%
Finanziell günstige Wohnlage	45%	49%	48%	52%
Zentrale Wohnlage	36%	41%	38%	38%

signifikante Abweichung

Abbildung 16: Gründe für die Wahl des Wohnortes Teil 2

Eine ruhige Lage nennen 62 Prozent der Baden-Württemberger als wichtigen Grund für die Wahl ihres Wohnortes – über alle Regierungsbezirke hinweg. Mit 60 Prozent folgt dicht darauf eine gute Infrastruktur. Diese ist den Menschen in den Regierungsbezirken Stuttgart und Karlsruhe etwas wichtiger als den Menschen in den Regierungsbezirken Freiburg und Tübingen. Das Gleiche gilt für eine gute Verkehrsanbindung.

Die Nähe zur Natur ist für 56 Prozent der Baden-Württemberger ein wichtiger Grund für die Wahl des Wohnortes. Berufliche Gründe folgen mit 48 Prozent auf Rang 4. Eine finanziell günstige Lage ist für 48 Prozent bei der Wahl des Wohnortes wichtig. Der Anteil ist mit 52 Prozent im Regierungsbezirk Tübingen signifikant höher als in den drei anderen Regierungsbezirken. Und eine zentrale Wohnlage ist wiederum für 38 Prozent der Baden-Württemberger ein wichtiger Grund für die Wahl ihres Wohnortes.

3.2.2 Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Von den 2.788 Befragten in Baden-Württemberg sind 61 Prozent mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden (siehe

Abbildung 17). 20 Prozent sind eher zufrieden, neun Prozent eher unzufrieden. Nur elf Prozent geben an, mit ihrer aktuellen Wohnsituation unzufrieden zu sein (siehe Abbildung 18, S. 24). Diesbezüglich bestehen zwischen den Regierungsbezirken in Baden-Württemberg keine signifikanten Unterschiede. Und auch in Deutschland insgesamt unterscheidet sich das Zufriedenheitsniveau nicht signifikant von dem in Baden-Württemberg.

Zufriedenheit mit ihrer aktuellen Wohnsituation

... Die Zufriedenheit ist in allen Regierungsbezirken gleich groß.

„Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer aktuellen Wohnsituation?“

Anteil der sehr zufriedenen Menschen.

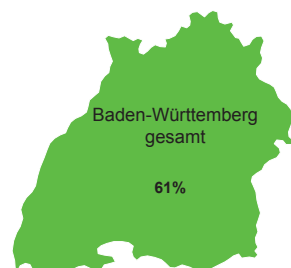
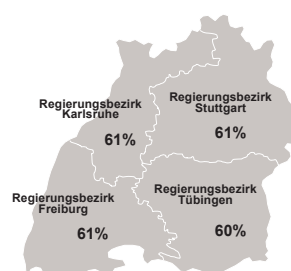


Abbildung 17: Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation

Die Gründe für die Zufriedenheit bzw. die Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation sind identisch: die Größe der Wohnung, der Preis, die Ausstattung, das Verhältnis zu den Nachbarn, die Parkplatzsituation und der Arbeitsweg (siehe Abbildung 18). Vor allem von der Größe der Wohnung hängt die Zufriedenheit ab. 73 Prozent der Menschen, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, geben als Grund die Größe der Wohnung an. Das ist Platz 1 auf der Liste der Gründe.

Bei den Menschen, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind, geben 36 Prozent die Größe der Wohnung als Grund an – ebenfalls Platz 1. Auf Platz 2 folgt jeweils der Preis der Wohnung. Für 53 Prozent der Zufriedenen und für 32 Prozent der Unzufriedenen ist der Preis ein Grund für ihre (Un-)Zufriedenheit. Wie schon bei den Analysen zuvor unterscheiden sich die Antworten in Gesamtdeutschland nicht signifikant von den Antworten in Baden-Württemberg.

Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation

... Wohnen/Wohneigentum ist eine eigenständige Glücksdimension.

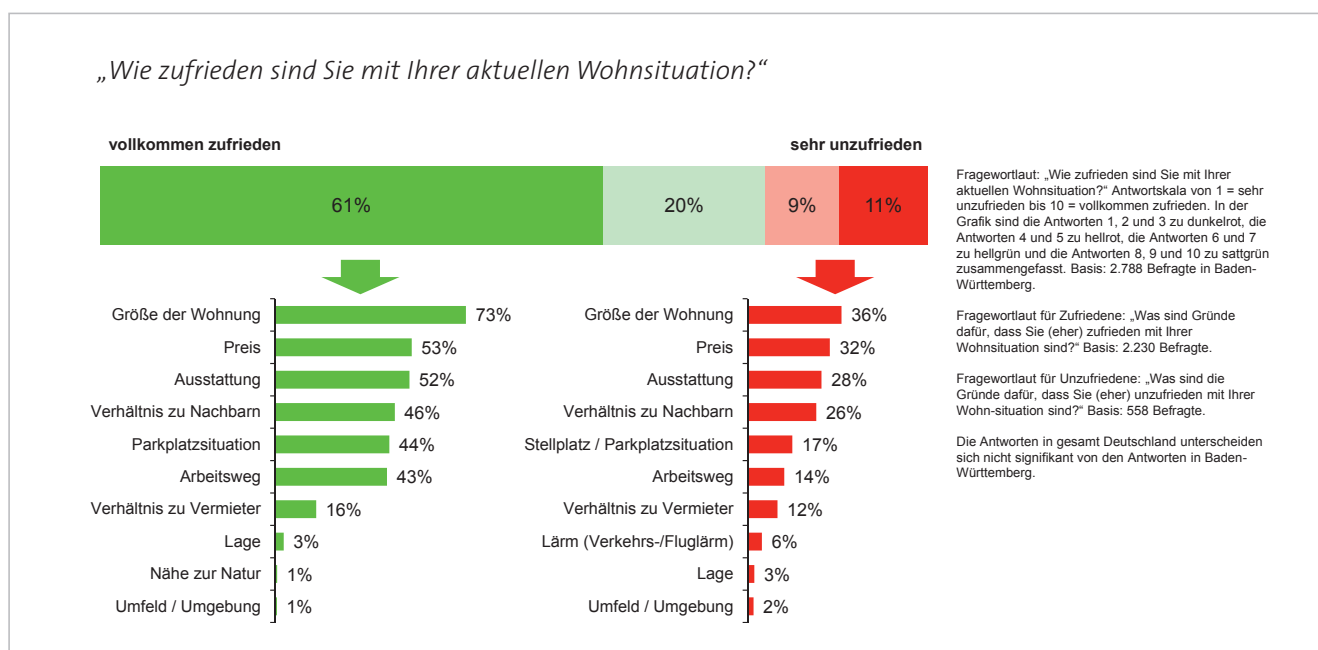


Abbildung 18: Gründe für die (Un-)Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation

Die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation ist auch für das aktuelle Glücksempfinden von Bedeutung: Je zufriedener Menschen mit ihrer aktuellen Wohnsituation sind, desto glücklicher sind sie. Nun stellt sich die Frage, ob Mieter und Wohneigentümer mit ihrer aktuellen Wohnsituation unterschiedlich zufrieden sind. Das Ergebnis ist eindeutig:

Während über 70 Prozent der Wohneigentümer mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden sind, trifft dies nur auf die Hälfte der Mieter zu (siehe Abbildung 19). Dies ist in allen Regierungsbezirken Baden-Württembergs der Fall und gilt auch für Deutschland insgesamt.

Zufriedenheit mit ihrer aktuellen Wohnsituation

... Immobilienbesitzer sind zufriedener als Mieter.

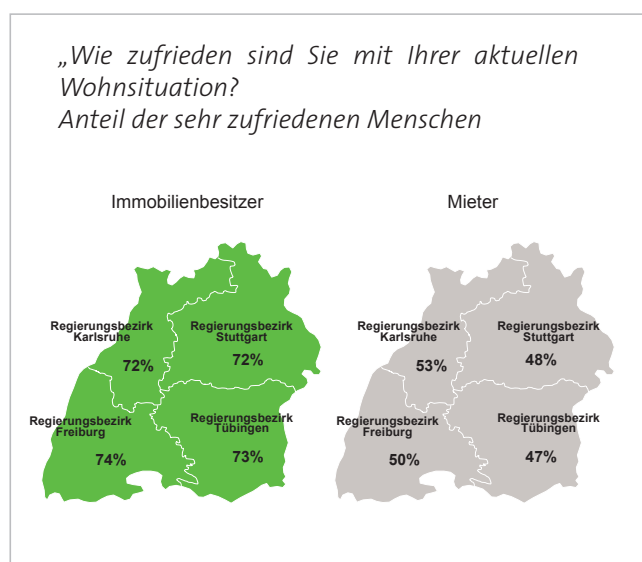


Abbildung 19: Wohneigentümer sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufriedener als Mieter.

Dieses Ergebnis ist nicht auf bestimmte Arten von Wohnorten beschränkt, sondern findet sich sowohl für Stadtzentren, Stadtrandlagen, Vororte und ländliche Gegenden (siehe Abbildung 20). Auf Seiten der Wohneigentümer ist die Zufriedenheit in Vorort-Wohnlagen mit 75 Prozent am größten. Die Zufriedenheit der Mieter ist dort jedoch mit 46 Prozent am geringsten. In ländlichen Gegenden sind hingegen 55 Prozent der Mieter mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden. Mit 73 Prozent ist dort auch die Zufriedenheit der Wohneigentümer sehr groß.

Zufriedenheit mit ihrer aktuellen Wohnsituation

... Immobilienbesitzer sind zufriedener als Mieter – unabhängig vom Wohnort.

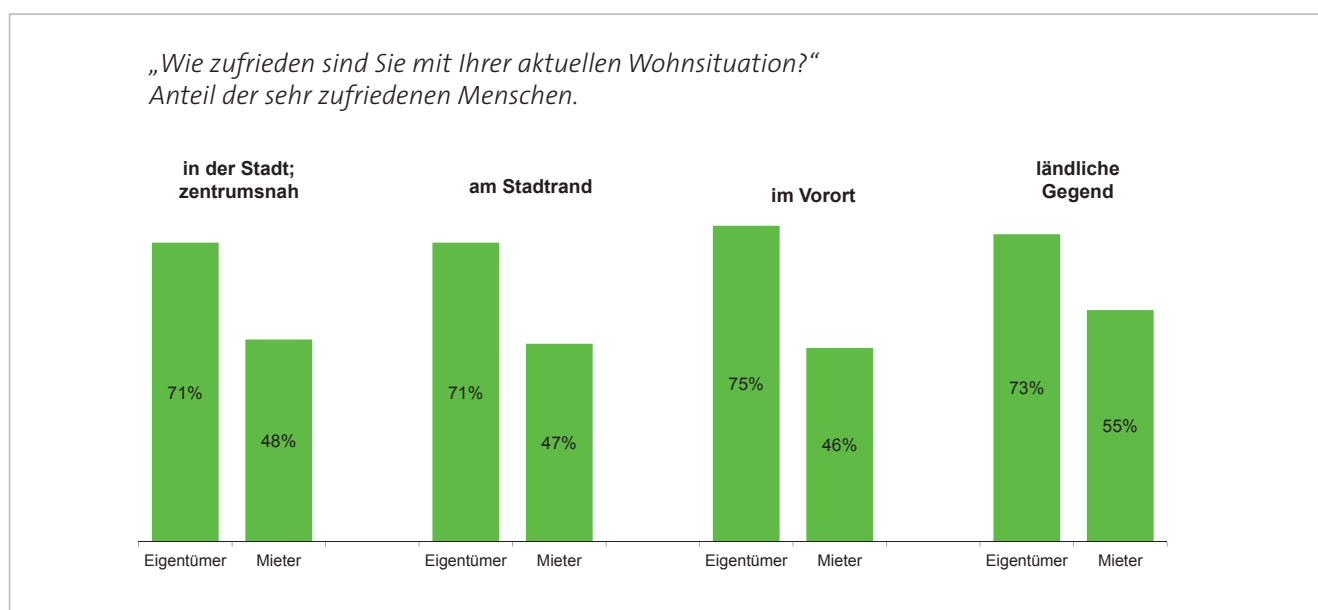


Abbildung 20: Wohneigentum und Zufriedenheit nach Wohnlage

Da die Mieter deutlich unzufriedener mit ihrer aktuellen Wohnsituation sind als die Wohneigentümer, schließt sich folgende Frage an die Mieter an: „Was denken Sie: Würde sich Ihre Lebensqualität verändern, wenn Sie in Ihrer eigenen Immobilie wohnen würden?“ Von den 1.364 befragten Mietern in Baden-Württemberg gibt es eine klare Antwort: 57 Prozent der Mieter in Baden-Württemberg meinen, Wohneigentum würde ihre Lebensqualität verbessern (21 Prozent sagen, sie würde sich sehr verbessern, 36 Prozent sagen, sie würde sich etwas verbessern; siehe Abbildung 21). Dass Wohneigentum die eigene Lebensqualität verschlechtern würde, glauben hingegen nur zwölf Prozent der Mieter. 33 Prozent geben an, dass sich ihre Lebensqualität weder verbessern noch verschlechtern würde. Erneut unterscheiden sich die Ergebnisse für Deutschland insgesamt nicht signifikant von den Ergebnissen für Baden-Württemberg.

Mieter: Wohneigentum und Lebensqualität

... 57 Prozent der Mieter in Baden-Württemberg meinen, Wohneigentum würde ihre Lebensqualität verbessern.

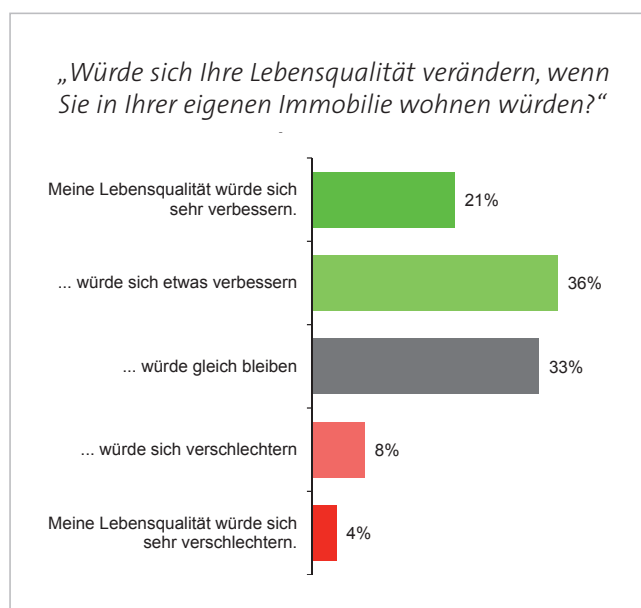


Abbildung 21: Mieter: Wohneigentum und Lebensqualität

3.2.3 Der Wunsch nach Wohneigentum

Demnach äußern zahlreiche Mieter den Wunsch nach Wohneigentum. 45 Prozent der Mieter in Baden-Württemberg haben bereits mit dem Gedanken gespielt, Wohneigentum zu kaufen (siehe Abbildung 22). Im Regierungsbezirk Stuttgart sind es sogar 50 Prozent. Doch was spricht aus Sicht der Mieter für und was spricht gegen den Kauf von Wohneigentum? Um dies herauszufinden, wurde den Mietern eine Liste von möglichen Gründen für bzw. gegen den Kauf von Wohneigentum vorgelegt. Die Befragten haben dann all diejenigen Gründe angekreuzt, die für sie zutreffend sind. Sie hatten darüber hinaus die Möglichkeit, weitere Gründe zu ergänzen.

Mieter: Wunsch nach Wohneigentum

... 45 Prozent der Mieter in Baden-Württemberg haben bereits mit dem Gedanken gespielt, Wohneigentum zu kaufen.

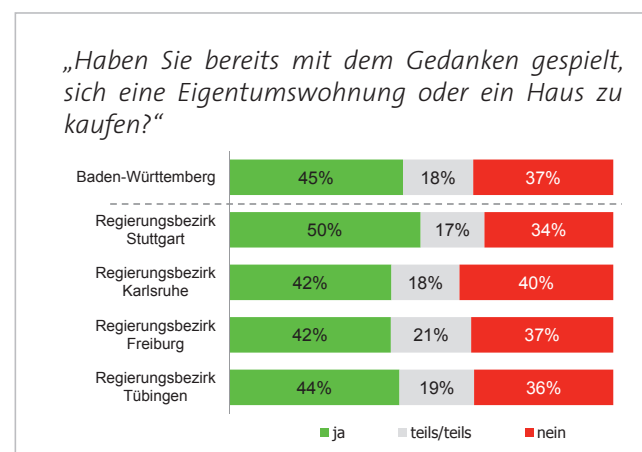


Abbildung 22: Mieter: Wunsch nach Wohneigentum

Die Mieter nennen vier Gründe für den Erwerb von Wohneigentum besonders häufig: Altersvorsorge, eigene Gestaltungsmöglichkeiten, keine Miete zahlen, Unabhängigkeit. Diese Gründe geben jeweils mehr als 50 Prozent der Mieter an (siehe Abbildung 23). Damit finden sich zwei finanzielle Gründe (Altersvorsorge, keine Miete) und zwei Selbstverwirklichungsgründe (Gestaltungsmöglichkeiten, Unabhängigkeit) unter den Top 4.

Daneben spielen weitere Sicherheitsgründe eine Rolle: kein Risiko, plötzlich ausziehen zu müssen (38%), Gefühl der Geborgenheit (28%). Auch die Sicherheit für die eigenen Kinder (23%) und die Familienplanung (18%) werden als Gründe für den Kauf von Wohneigentum angeführt.

Unter den Gründen, die aus Sicht der Mieter gegen den Kauf einer Immobilie sprechen, steht die finanzielle Belastung durch den Kauf an erster Stelle. 71 Prozent der Mieter führen diesen Grund gegen den Erwerb von Wohneigentum ins Feld. Weitere finanzielle Gründe folgen auch auf den Plätzen 2 und 3: kein Geld für Rücklagen (46%) und Kosten für anfallende Reparaturen (45%). Die Risiken im Falle von Arbeitslosigkeit (41%), Krankheit (35%) oder einer Trennung vom Partner (21%) hemmen ebenfalls die Bereitschaft, Wohneigentum zu erwerben. Hohe Steuern und hohe Gebühren werden jeweils von etwa 30 Prozent der Mieter als Hinderungsgrund für Immobilienerwerb genannt.

Mieter: Gründe für und gegen Wohneigentum

... Altersvorsorge und eigene Gestaltungsmöglichkeiten sind wichtige Gründe für den Kauf von Wohneigentum.

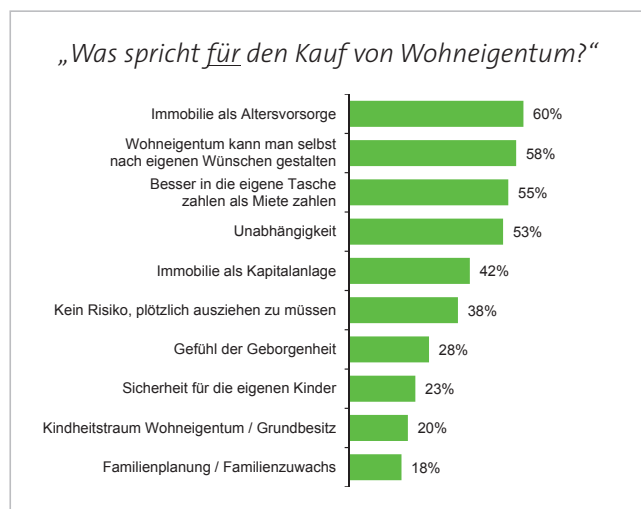


Abbildung 23: Mieter: Gründe für und gegen Wohneigentum / Teil 1

„Was spricht gegen den Kauf von Wohneigentum?“

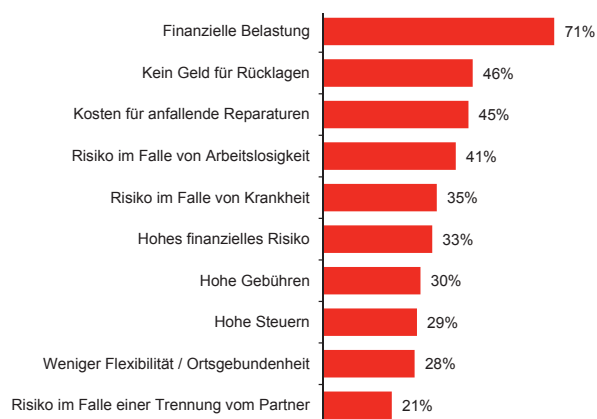


Abbildung 23: Mieter: Gründe für und gegen Wohneigentum / Teil 2

Im Großen und Ganzen handelt es sich bei den genannten Gründen zwar um reale Hemmnisse. Allerdings wurden diese von den Mietern in der Regel nicht aus erster Hand erlebt, sondern sie nehmen diese Hemmnisse wahr – sei es aufgrund von Erzählungen im Freundes- oder Kollegenkreis, sei es durch andere Eindrücke. Um die Relevanz der Hemmnisse besser einschätzen und mit Erfahrungen aus erster Hand anreichern zu können, wurden die Wohneigentümer nach ihren Erfahrungen gefragt.

Die Erfahrungen der Wohneigentümer sind sehr positiv. 79 Prozent der 1.424 befragten Wohneigentümer in Baden-Württemberg würden sich noch einmal für den Kauf einer Immobilie entscheiden (siehe Abbildung 24, S. 28). Ähnliche Anteile finden sich in den vier Regierungsbezirken Baden-Württembergs und für Deutschland insgesamt. Nur sieben Prozent haben ihre Entscheidung für den Kauf von Wohneigentum bereut. Bei ihnen dürften die erwarteten Risiken – etwa Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Trennung vom Partner – eingetreten sein.

Etwas niedriger, aber immer noch sehr hoch, ist der Anteil derjenigen Wohneigentümer, die sich noch einmal für die gleiche Immobilie entscheiden würden: 69 Prozent der Wohneigentümer in Baden-Württemberg würden ihre Wohnung oder ihr Haus erneut kaufen. Elf Prozent haben hingegen ihre Entscheidung bereut (siehe Abbildung 24). Anders als bei der grundsätzlichen Entscheidung gegen einen Kauf dürften hier spezifische Faktoren der konkreten Wohnung bzw. des konkreten Hauses eine Rolle spielen – etwa notwendige Reparaturen oder die Ortsgebundenheit.

Wohneigentümer: Erneute Entscheidung

... Die meisten Immobilienbesitzer in Baden-Württemberg würden sich auch ein zweites Mal für den Kauf einer Immobilie entscheiden.

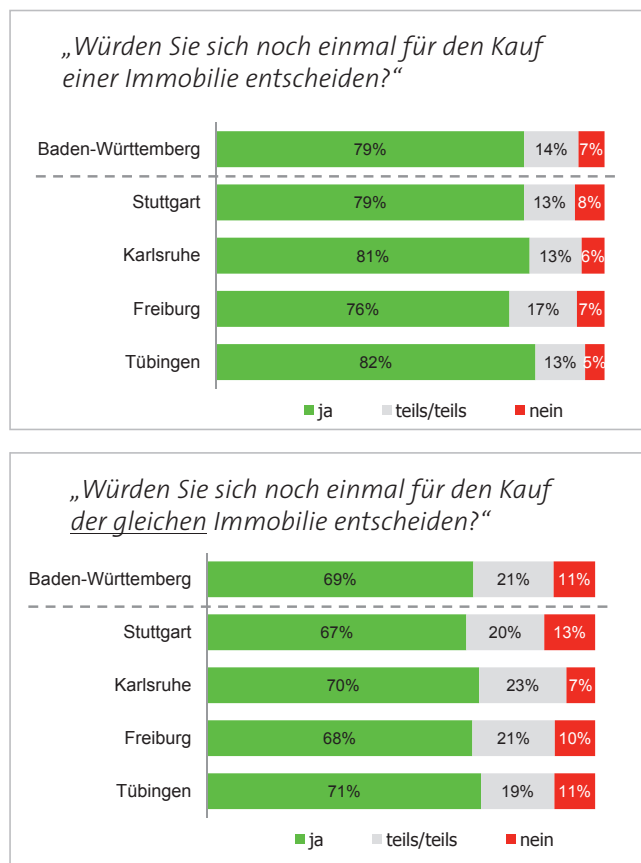


Abbildung 24: Wohneigentümer: Erneute Entscheidung

Um die Sicht derer zu erfahren, die bereits über konkrete Erfahrungen verfügen, wurden auch die 1.424 befragten Immobilienbesitzer gebeten, die Gründe für und gegen den Erwerb von Wohneigentum aus ihrer Sicht anzugeben. Die Gründe für Wohneigentum sind aus Sicht der Wohneigentümer nahezu identisch mit den Gründen aus Sicht der Mieter: An erster Stelle steht die Immobilie als Altersvorsorge. 72 Prozent der Eigentümer nennen diesen Grund. Knapp darauf folgt die mit einer Immobilie verbundene Unabhängigkeit. Sie wird von 70 Prozent der Wohneigentümer genannt. Damit verbunden ist die Möglichkeit, die Wohnung nach den eigenen Wünschen zu gestalten (69%), sowie keine Miete zu zahlen (68%). Insgesamt ähnelt diese Liste (siehe Abbildung 25) sehr stark der bereits besprochenen Liste der Mieter (siehe Abbildung 23).

Etwas anders als bei den Mietern fällt die Liste der Gründe aus, die aus Sicht der Wohneigentümer gegen einen Immobilienbesitz sprechen. Zwar nennen auch die Wohneigentümer die finanziellen Belastungen an erster Stelle. Mit 50 Prozent liegt der Anteil bei den Wohneigentümern jedoch deutlich niedriger als bei den Mietern; dort gaben 71 Prozent diesen Grund an. Ähnlich fällt die Einschätzung von Mietern und Wohneigentümern bei folgenden Gründen aus: Risiko im Falle von Arbeitslosigkeit, Risiko im Falle von Krankheit, Ortsgebundenheit. Ähnliches gilt für die finanzielle Belastung durch Reparaturen. 45 Prozent der Mieter nannten dies als Hemmnis, unter den Wohneigentümern sind es sogar 48 Prozent.

Wohneigentümer: Gründe für und gegen den Kauf

... Altersvorsorge, Unabhängigkeit und eigene Gestaltungsmöglichkeiten sind wichtige Gründe für den Kauf von Wohneigentum.

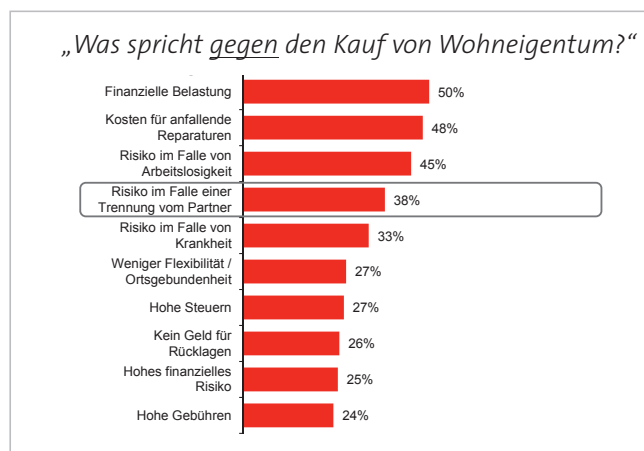


Abbildung 25: Wohneigentümer: Gründe für und gegen Wohneigentum

Es gibt aber auch zwei auffällige Unterschiede zwischen Mietern und Wohneigentümern. Das Risiko im Falle der Trennung vom Partner war nur für 21 Prozent der Mieter ein Grund gegen den Erwerb von Wohneigentum. Von den Immobilienbesitzern nennen hingegen 38 Prozent diesen Grund – das ist Platz 4 auf der Liste der Gründe, die gegen den Erwerb von Wohneigentum sprechen. Offenbar haben hier Wohneigentümer negativere Erfahrungen gemacht, als Mieter sie erwarten.

Der zweite Unterschied: 45 Prozent der Mieter nennen als Grund gegen Wohneigentum, dass dann kein Geld mehr für Rücklagen zur Verfügung stünde. Das war der zweitwichtigste Ablehnungsgrund bei den Mietern. Von den Wohneigentümern geben hingegen lediglich 26 Prozent „kein Geld für Rücklagen“ als Grund gegen Wohneigentum an.

3.3 Glück in unterschiedlichen Phasen des Baus oder Erwerbs von Wohneigentum – die „Customer Journey“

In welchen Phasen des Kaufs oder des Baus einer Wohnimmobilie erleben Menschen besondere Glücksmomente? Es ist anzunehmen, dass einige Phasen mit besonderen Glücksmomenten verbunden sind, während andere als weniger glücklich wahrgenommen werden. Um dies zu untersuchen, waren zwei Schritte notwendig. In einem ersten Schritt wurden die Wohneigentümer gebeten, die für sie wichtigen Phasen auf einem Zeitstrahl anzuordnen. In einem zweiten Schritt sollten sie für jede dieser Phasen angeben, wie glücklich sie waren. So lassen sich die Glücksmomente in den einzelnen Phasen der „Customer Journey“, der Reise des Kunden, rekonstruieren.

Da für den Bau von Wohneigentum mitunter andere Phasen existieren als für den Kauf, wurden die befragten Wohneigentümer anhand dieses Kriteriums unterschieden. 720 der befragten Wohneigentümer in Baden-Württemberg haben ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung gekauft, 389 der befragten Wohneigentümer haben selbst gebaut. Im Folgenden geht es zunächst um diejenigen Personen, die ihr Wohneigentum fertig erworben haben.

3.3.1 Kauf von Wohneigentum

Aus Abschnitt 3.2.1 kennen wir die Gründe für die Wahl des Wohnortes: Eine ruhige Lage und eine gute Infrastruktur sind den Menschen besonders wichtig. Aus Abschnitt 3.2.3 kennen wir die Gründe, die aus Sicht von Mietern und von Eigentümern für den Kauf von Wohneigentum sprechen: Altersvorsorge, eigene Gestaltungsmöglichkeiten, keine Miete zahlen, Unabhängigkeit. Nun geht es um den konkreten Anlass, der zum Kauf einer Wohnimmobilie geführt hat. Gesucht wird also nach dem Auslöser dafür, einen Eigentumswunsch zu realisieren.

Die 720 Wohneigentümer in Baden-Württemberg, die ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung gekauft haben, wurden gefragt: „Gab es einen konkreten Anlass, weswegen Sie angefangen haben, darüber nachzudenken, eine Immobilie zu kaufen, auch wenn Sie diesen Schritt nicht sofort umgesetzt haben?“ Die Befragten konnten mehrere Gründe nennen. Die Antworten zeigen, dass es sehr vielfältige konkrete Anlässe gab (siehe Abbildung 26).

Am häufigsten wurden familiäre Gründe für den Kauf von Wohneigentum genannt. Hier spielen Kinder eine wichtige Rolle: Wenn sich Nachwuchs einstellt, suchen viele Menschen nach einem anderen Wohnumfeld. Häufig bevorzugen sie dann eine ruhige Lage „im Grünen“ – mit guter Verkehrsanbindung. Auch sehen sie den Erwerb der Immobilie als Absicherung für ihre Kinder. Auch der Auszug von Kindern kann dazu führen, sich neu zu orientieren. Unter Umständen wird dann eine Eigentumswohnung in der Stadt gekauft, die kleiner ist als das eigene Haus und die direkten Zugang zur städtischen Infrastruktur bietet, unter anderem zum Einzelhandel und zu Kultureinrichtungen.

An zweiter Stelle sind wirtschaftliche Gründe der Anlass für den Kauf von Wohneigentum. Wenn genügend Eigenkapital vorhanden ist, lässt sich der Wunsch nach Wohneigentum realisieren. Die Immobilie wird dann als Geldanlage und als Absicherung für das Alter erworben.

Kauf von Wohneigentum: Dauer und Anlass

... Gekauft wird meist aus familiären oder wirtschaftlichen Gründen.

Zwei Drittel treffen ihre Entscheidung innerhalb eines Jahres.

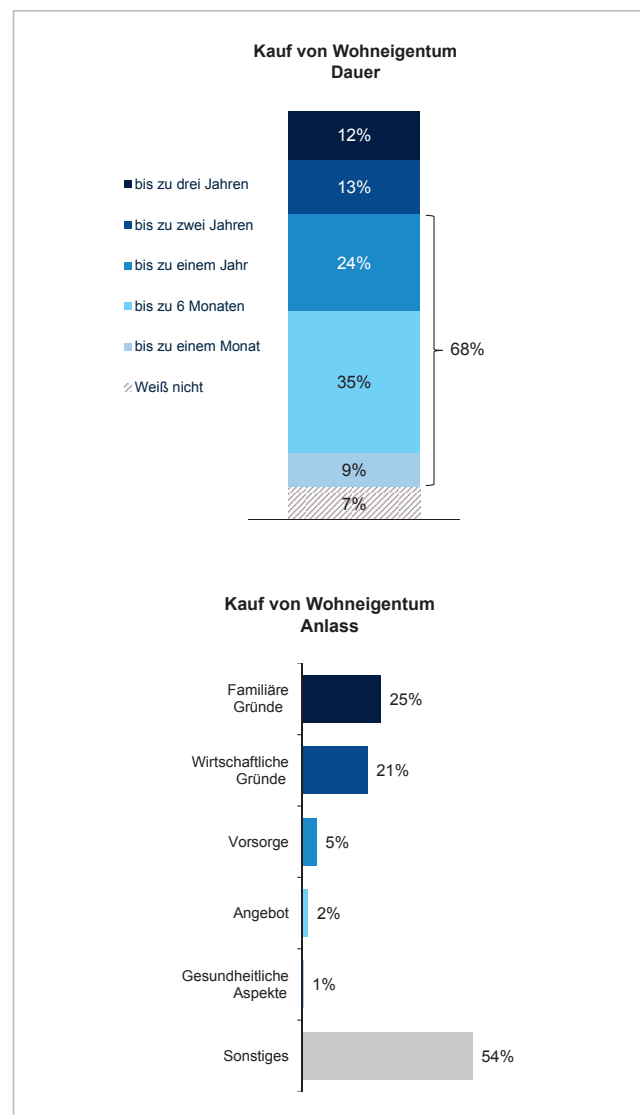


Abbildung 26: Kauf von Wohneigentum: Dauer und Anlass

Von der Entscheidung für den Kauf bis zu seiner Realisierung vergehen in 68 Prozent der Fälle weniger als zwölf Monate. In einem Drittel der Fälle dauert diese Phase weniger als einen Monat (siehe Abbildung 26). Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die Finanzierung bereits gesichert ist und wenn relativ präzise Vorstellungen existieren, um welche Art von Wohn-eigentum es sich handeln soll bzw. welche Merkmale es erfüllen soll. Bei 13 Prozent der Befragten hat die Phase zwischen Entscheidung und Umsetzung ein bis zwei Jahre gedauert, bei zwölf Prozent zwei bis drei Jahre.

Mit dem ersten Gedanken, eine Wohnimmobilie zu kaufen, startet die „Customer Journey“, in deren Verlauf es ein Auf und Ab der Glücksmomente gibt. Auf den ersten Gedanken folgen Besichtigungen konkreter Objekte, Beratungsgespräche über die Finanzierung, Verhandlungen

mit der Bank und Verhandlungen mit dem Verkäufer (siehe Abbildung 27). Diese Meilensteine führen zu durchwachsenen Glücksempfindungen. Einerseits sind sie mit einem gewissen Aufbruch verbunden, der Energie freisetzt. Andererseits geht mit ihnen relativ viel Unsicherheit einher, die oft als unangenehm empfunden wird.

Viele Menschen durchlaufen diese Phasen zum ersten Mal. Dementsprechend kennen sie sich nicht im Detail aus und müssen mit für sie völlig neuen Informationen umgehen. Eine entsprechende Begleitung durch den Immobilienfinanzierer kann diese Unsicherheit reduzieren und das Glücksgefühl steigern. Dies setzt ein Vertrauensverhältnis zwischen Wohneigentümer und Immobilienfinanzierer voraus, das auf hilfreichen Beratungsgesprächen und wertvollen Tipps für den Umgang mit schwierigen Situationen aufbaut.

Kauf von Wohneigentum: Glücksmomente

... Die größten Glücksmomente sind die Entscheidung für die Immobilie, der Kauf, der Einzug und die Zahlung der letzten Rate.

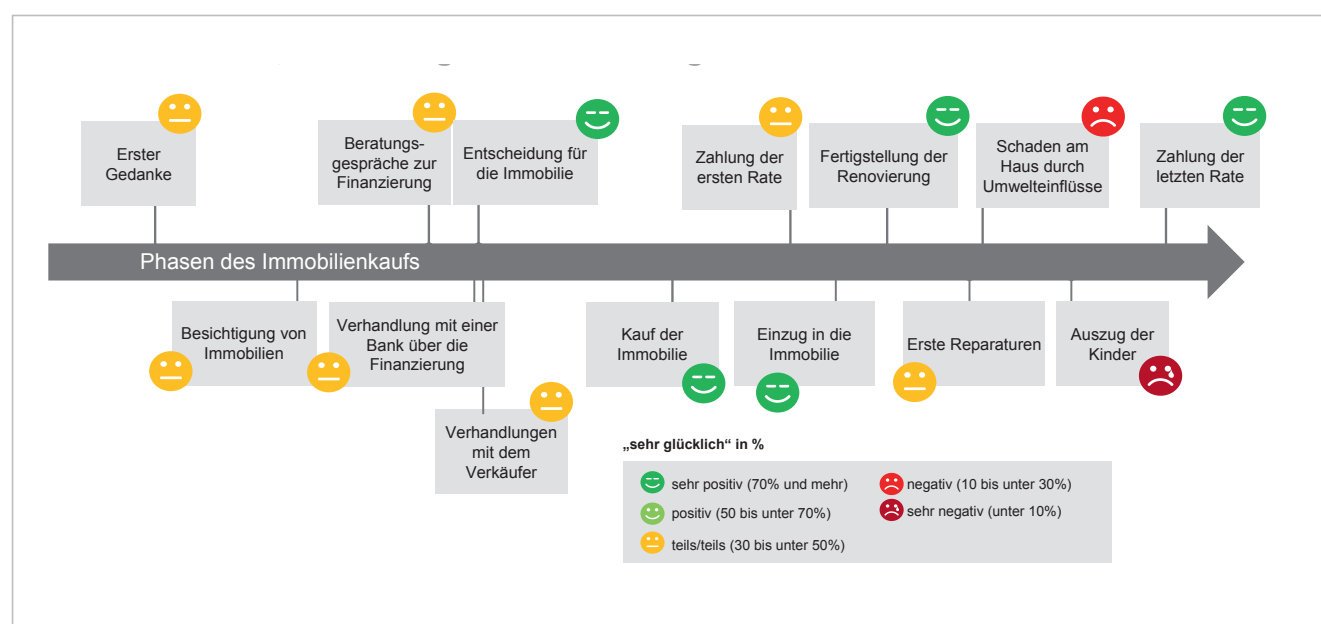


Abbildung 27: Kauf von Wohneigentum: Glücksmomente

Sind die Verhandlungen erfolgreich verlaufen, haben sich Menschen definitiv für eine konkrete Immobilie entschieden, und schließen sie diesen Kauf ab, ist dies ein erster Höhepunkt des Glücks im Verlauf der „Customer Journey“. Das Abwägen und die Unsicherheit haben nun ein Ende. Es beginnen detaillierte Überlegungen, wie die Eigentumswohnung oder das Haus eingerichtet werden soll. Auch mischt sich eine Prise Stolz in die Wahrnehmung. Das alles führt zu Glücksmomenten (siehe Abbildung 27).

Kleinere Zweifel, die das Glück wieder etwas trüben, setzen mit dem Zahlen der ersten Rate ein. Wird alles gutgehen? Kann man sich die Immobilie tatsächlich dauerhaft leisten? Der Einzug – als nächster Meilenstein in der „Customer Journey“ – drängt diese Gedanken in den Hintergrund. Wie der Kauf der Immobilie stellt auch der Einzug einen herausragenden Glücksmoment dar. Das Gleiche gilt für die Fertigstellung etwaiger Renovierungen. Hier mischt sich Erleichterung in das Glücksempfinden, die Renovierungen überstanden zu haben. Mit den ersten Reparaturen lässt das Glücksgefühl wieder nach. Handwerker müssen gefunden und bezahlt werden.

Heftige Dämpfer für das Glück stellen Schäden am Haus oder an der Eigentumswohnung dar, die behoben werden müssen. In dieser Phase taucht gelegentlich die Frage auf, ob man sich ein „Fass ohne Boden“ ans Bein gebunden hat. Der Glücksdämpfer dürfte umso größer ausfallen, je unvorbereiteter einen die Situation trifft. Immobilienfinanzierer können Wohneigentümer unterstützen, indem sie sie frühzeitig darauf hinweisen, dass solche Phasen auftreten können – und indem sie als kompetente Partner des Wohneigentümers auftreten. Dies kann beispielsweise durch eine Kooperation mit Handwerkern und Architekten im Rahmen energetischer Sanierungen und Modernisierungen von Immobilien erfolgen.

Kauf von Wohneigentum: Glücksmomente

... Das empfundene Glück ist beim Einzug in die Immobilie und der Zahlung der letzten Rate am höchsten.

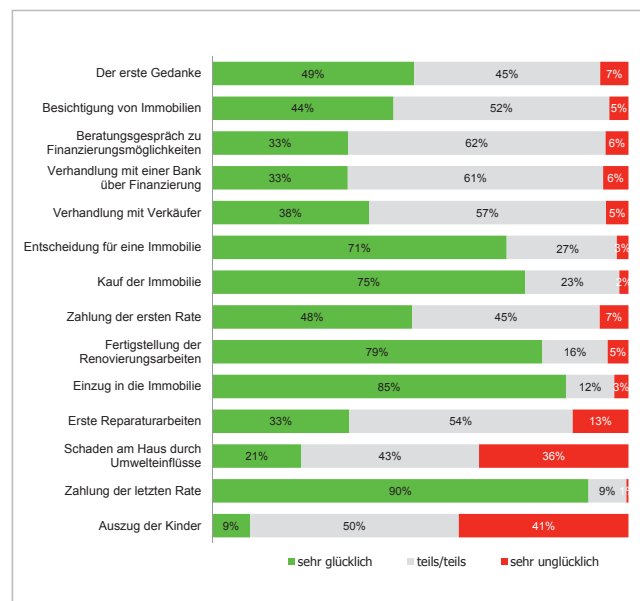


Abbildung 28: Kauf von Wohneigentum: Glücks- und Unglücksmomente

Einen großen Einschnitt in den „Glückshaushalt“ von Wohneigentümern stellt der Auszug der Kinder dar. 41 Prozent der Wohneigentümer waren in dieser Phase sehr unglücklich – damit ist der Tiefpunkt in der „Customer Journey“ erreicht (siehe Abbildung 28). Das Loslassen des Kindes vom Elternhaus wirft viele neue Fragen auf. Mitunter kommt den Eltern das Haus nun leer und „totenstill“ vor.

Erst die Zahlung der letzten Rate stellt dann wieder einen Glücksmoment dar – und zwar den größten im Verlauf der gesamten „Customer Journey“. Nun gehört das Wohneigentum endgültig einem selbst. Das wird als eigene Leistung empfunden und geht erneut mit Stolz einher. 90 Prozent der Wohneigentümer sind in diesem Augenblick sehr glücklich.

3.3.2 Bau von Wohneigentum

Noch komplexer ist die „Customer Journey“, wenn Wohneigentum nicht nur erworben wird, sondern mit einem Neubau verbunden ist. Wie beim Kauf sind auch beim Bau von Wohneigentum familiäre und wirtschaftliche Gründe die häufigsten konkreten Anlässe (siehe Abbildung 29). Und wie beim Kauf vergehen für einen Großteil der Bauherren (62%) zwischen den ersten Überlegungen und dem Baubeginn maximal zwölf Monate. Allerdings ist der Anteil derer, bei denen diese Phase ein bis zwei Jahre dauert, mit 23 Prozent etwas größer als beim Kauf von Wohneigentum (13%).

Das Auf und Ab der Glücksmomente ist beim Bau von Wohneigentum noch ausgeprägter als beim Kauf (siehe Abbildung 30, S. 34). Dabei gibt es baubedingte Besonderheiten – aber auch viele Parallelen. Die „Customer Journey“ startet aus Sicht der 389 befragten Immobilienbesitzer in Baden-Württemberg, die gebaut haben, mit den ersten Gedanken und der Besichtigung von Grundstücken. In diesen Abschnitten überwiegen die Glücksmomente. Wie beim Kauf von Wohneigentum erhält das Glücksempfinden während der Beratungsgespräche und den Verhandlungen zur Finanzierung einen Dämpfer. Parallel dazu löst die Bauplanung aber eine gute Stimmung aus. Pläne werden geschmiedet, und die Vorstellungen, wie man künftig wohnen will, nehmen Gestalt an. Der Kauf des Grundstücks stellt einen Glücksmoment dar. Noch stärker wird das Glück beim tatsächlichen Baubeginn empfunden: 76 Prozent sind dann sehr glücklich (siehe Abbildung 31, S. 35).

Bau von Wohneigentum: Dauer und Anlass

... Gebaut wird meist aus familiären oder wirtschaftlichen Gründen.
Knapp zwei Drittel treffen ihre Entscheidung innerhalb eines Jahres.

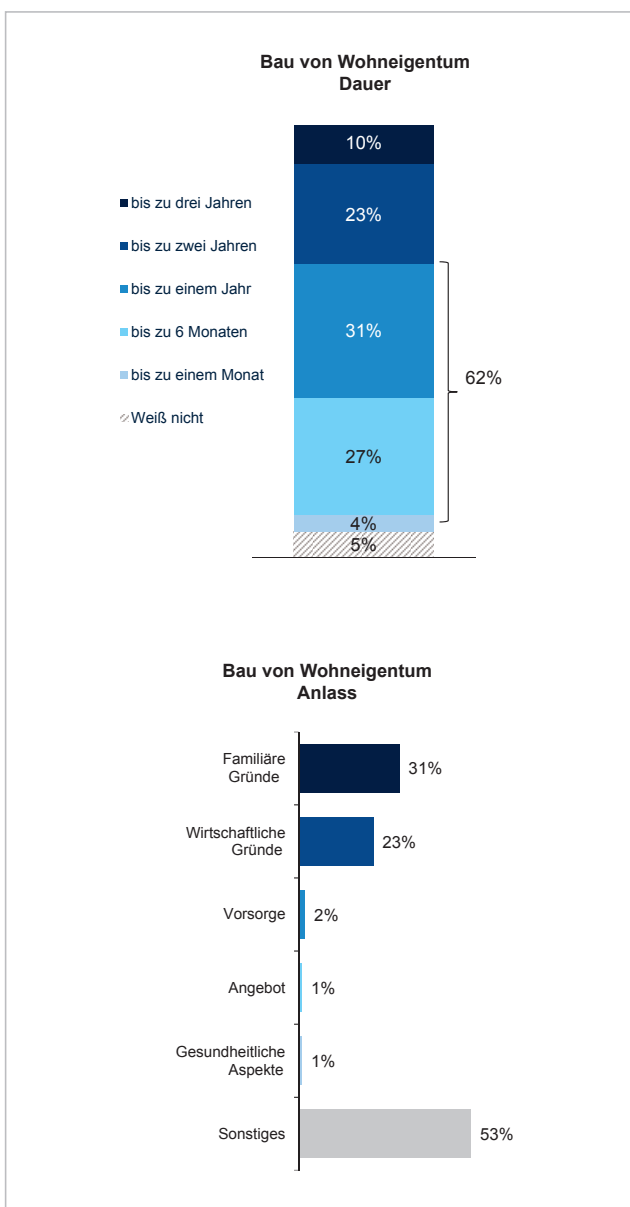


Abbildung 29: Bau von Wohneigentum: Dauer und Anlass

Bau von Wohneigentum: Glücksmomente Phase 1 und Phase 2

... Die größten Glücksmomente sind der Baubeginn, die Fertigstellung, der Einzug und die Zahlung der letzten Rate.

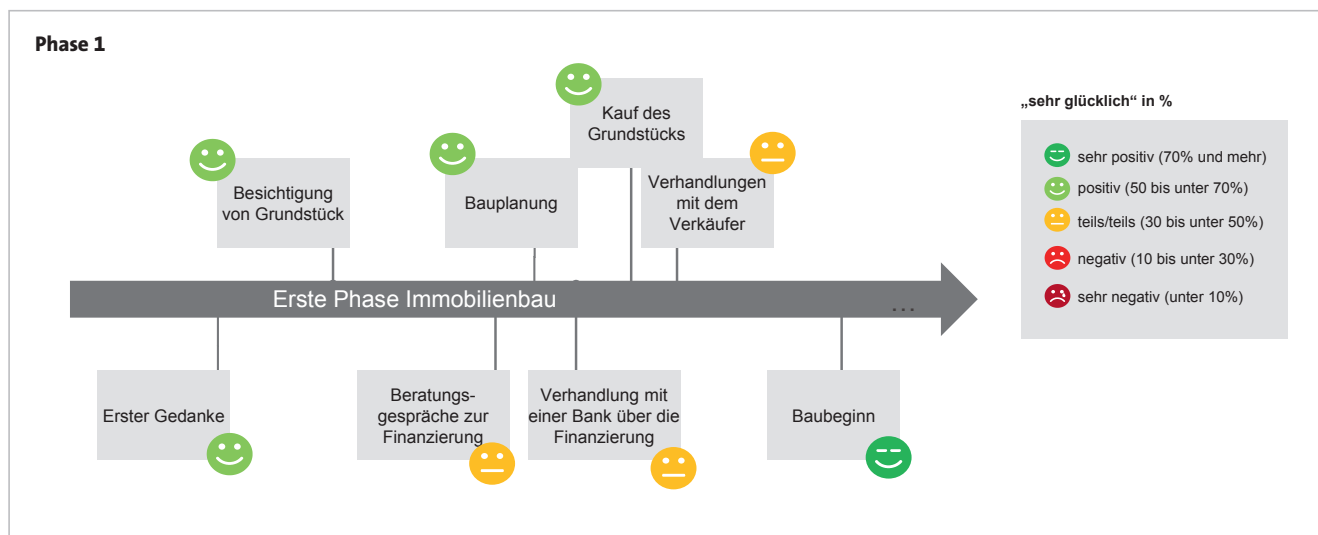


Abbildung 30: Bau von Wohneigentum: Glücksmomente / Teil 1

Der Bauprozess selbst löst dann weniger Glücksmomente aus. Widrigkeiten, eine Vielzahl von Entscheidungen und mitunter auch Verzögerungen stehen dem positiven Erleben des Baufortschritts entgegen. Auch die Zahlung der ersten Rate fällt in diese Phase. Erst mit der Fertigstellung des Baus treten Glücksgefühle wieder auf den Plan: 83 Prozent der Befragten sind dann sehr glücklich. Übertroffen wird dies kurz darauf vom Einzug in das neue Eigenheim: Zum Zeitpunkt des Einzugs sind sogar 88 Prozent sehr glücklich.

Wie beim Kauf von Wohneigentum stellen die ersten Reparaturen sowie Schäden am Haus durch Umwelteinflüsse Abschnitte dar, in denen viele Menschen unglücklich sind. Vor allem, wenn Schäden am Haus auftreten, ist dies der Fall. Dann sind 58 Prozent der Betroffenen sehr unglücklich. Dieser Tiefpunkt wird auch vom Auszug der Kinder nicht übertroffen, wenn lediglich 24 Prozent der Befragten angeben, zu diesem Zeitpunkt unglücklich zu sein.

Das größte Glück empfinden die Wohneigentümer, die selbst gebaut haben, wenn die letzte Rate bezahlt ist. 92 Prozent geben an, dann sehr glücklich zu sein. Wie beim Kauf von Wohneigentum ist dies der glücklichste Moment im Verlauf der „Customer Journey“.

Erneut sind die beschriebenen Verläufe beim Bau oder beim Kauf von Immobilien keine Besonderheit der Wohneigentümer in Baden-Württemberg. Die gleichen Muster finden sich auch für Deutschland insgesamt.

„Wir haben es erlebt, und es ist wirklich schön. Wir hatten auf jeden Fall ein Glücksgefühl. Wir sind dann abends Essen gegangen, und das war also wirklich schön. Jetzt gehört alles uns. Vom Türgriff bis was weiß ich, alles gehört jetzt uns.“

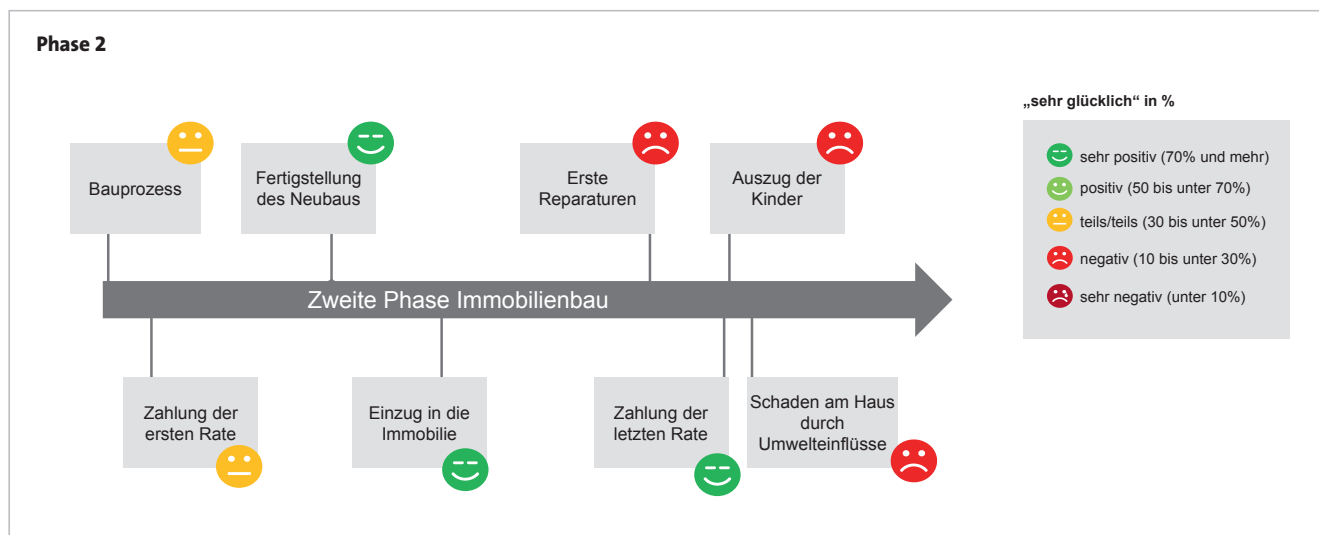
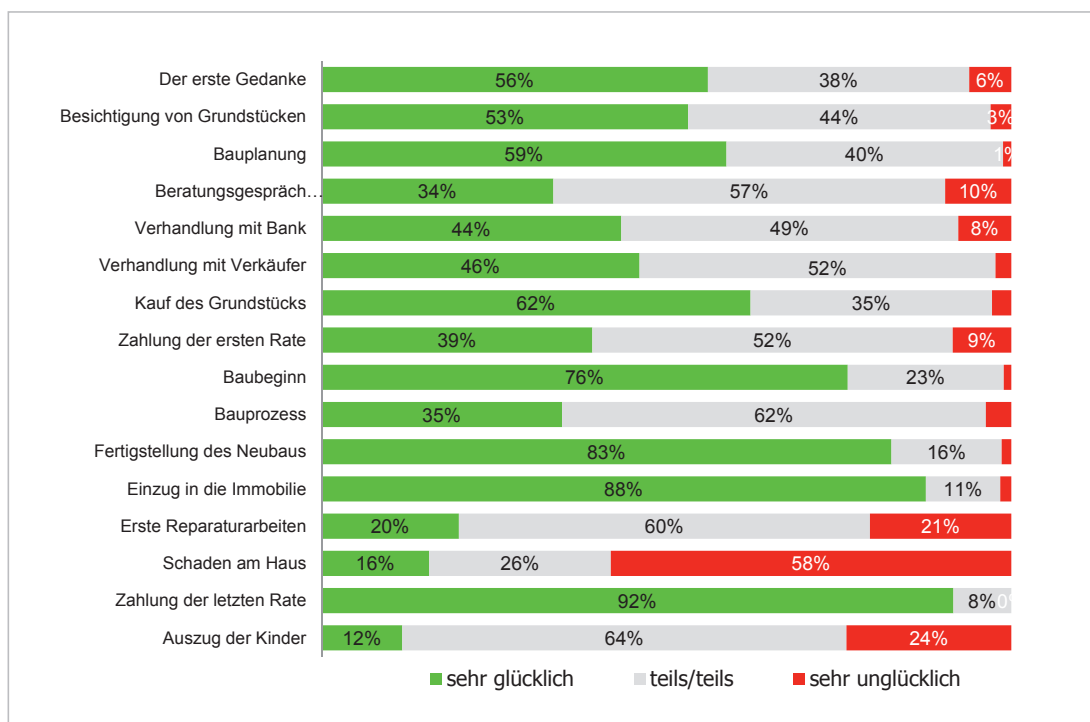


Abbildung 30: Bau von Wohneigentum: Glücksmomente / Teil 2

Bau von Wohneigentum: Glücksmomente

... Das empfundene Glück ist beim Baubeginn, bei der Fertigstellung, beim Einzug und bei der Zahlung der letzten Rate am höchsten.

Abbildung 31:
Bau von Wohneigentum:
Glücksmomente

3.4 Wohneigentum und gesellschaftliches Engagement

Abschließend soll noch ein Blick auf eine Konsequenz von Wohneigentum für die Gesellschaft geworfen werden. Aufgrund der lokalen Verwurzelung von Wohneigentümern ist anzunehmen, dass diese im Durchschnitt eine stärkere lokale Bindung empfinden als Mieter. Ob dies tatsächlich so ist, soll mit folgender Frage geklärt werden: „Es gibt viele Möglichkeiten, sich in seiner Freizeit für andere Menschen oder eine Sache zu engagieren. Übernehmen Sie gegenwärtig ehrenamtlich eine feste Aufgabe – und wenn ja, in welchem Bereich?“.

Von allen 2.788 Befragten in Baden-Württemberg geben 44 Prozent an, sich in irgendeiner Form ehrenamtlich zu engagieren (siehe Abbildung 32). Die Bereiche ehrenamtlichen Engagements sind dabei sehr vielfältig: im Sozial-/Gesundheitsbereich, im Sport, in einer Kirche, im Bildungsbereich, in der Kultur, der Politik, im Umweltschutz sowie bei der Freiwilligen Feuerwehr oder im Katastrophenschutz (siehe Abbildung 33).

Wohneigentum und ehrenamtliches Engagement

... Immobilienbesitzer in Baden-Württemberg sind häufiger ehrenamtlich tätig als Mieter.

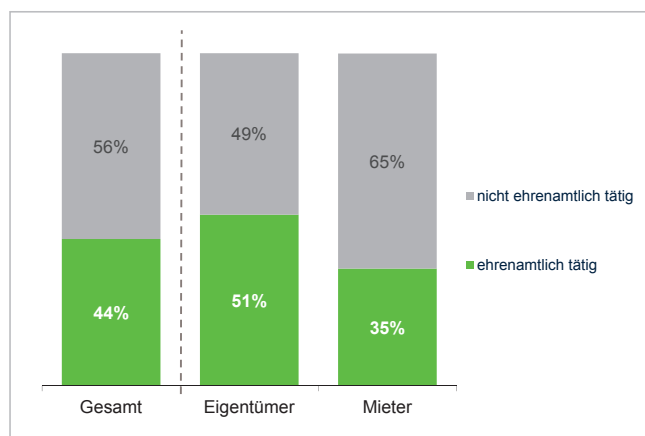


Abbildung 32: Wohneigentum und ehrenamtliches Engagement



Arten ehrenamtlichen Engagements

... Viele Personen sind in den Bereichen Sport und Bildung ehrenamtlich tätig.

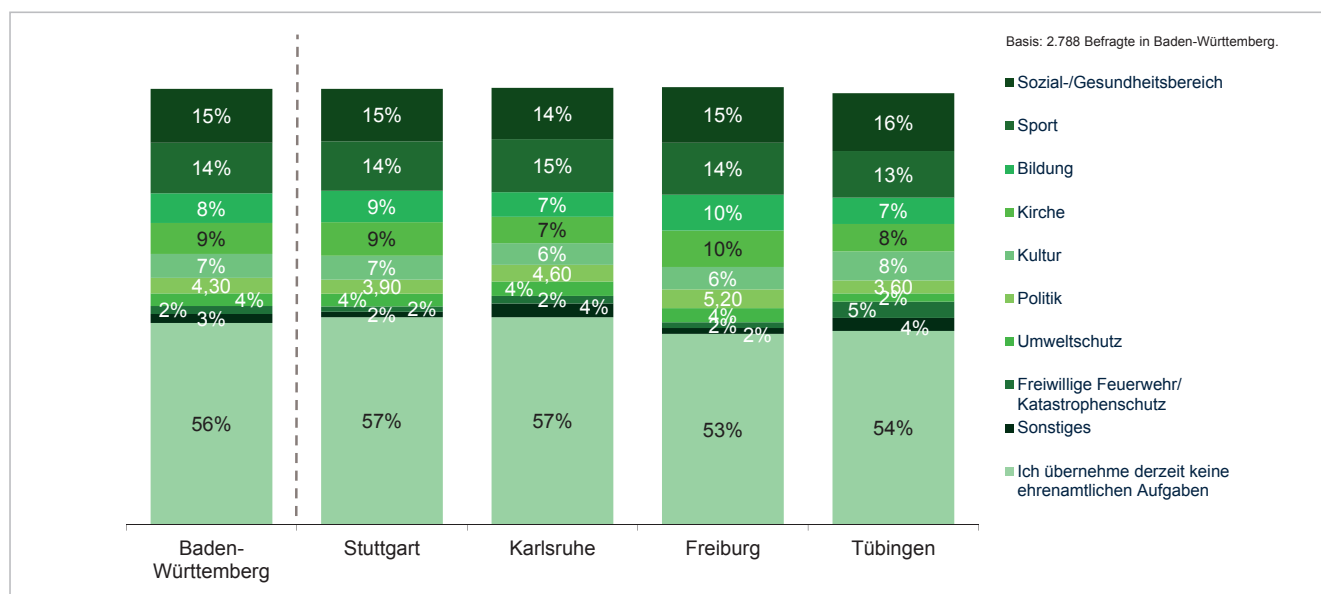


Abbildung 33: Arten ehrenamtlichen Engagements

Erwartungsgemäß ist das ehrenamtliche Engagement der Wohneigentümer in Baden-Württemberg – und in Deutschland insgesamt – größer als das der Mieter (siehe Abbildung 32). Von den Wohneigentümern geben 51 Prozent an, sich ehrenamtlich zu engagieren, unter den Mietern sind Prozent.

Wohneigentümer engagieren sich aber nicht in allen Bereichen häufiger als die Mieter. In folgenden fünf Bereichen sind die Unterschiede nicht sehr groß, allerdings dennoch statistisch signifikant: Sport, Soziales, Kirche, Bildung und Freiwillige Feuerwehr (siehe Abbildung 34).

Wohneigentum und ehrenamtliches Engagement

... In fünf Bereichen ist das ehrenamtliche Engagement der Wohneigentümer signifikant größer als das der Mieter.

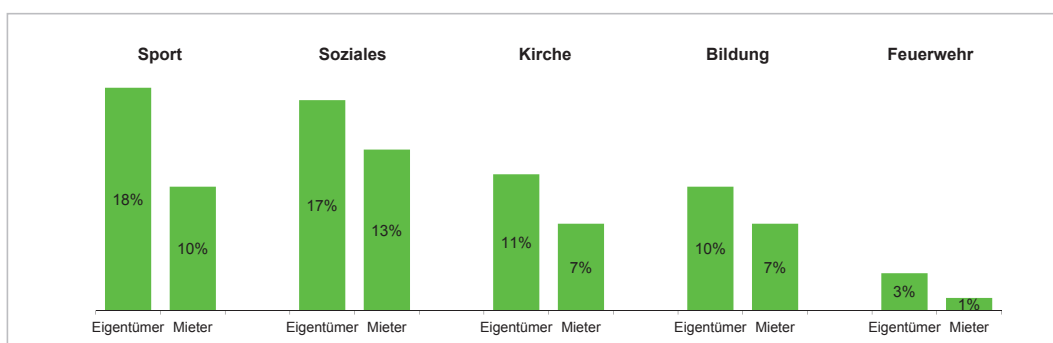


Abbildung 34: Wohneigentum und Bereiche ehrenamtlichen Engagements

4 Zusammenfassung

Bei der vorliegenden Studie handelt es sich um die erste große, systematische Untersuchung des Zusammenhangs zwischen Wohneigentum und Glück. Sie kombiniert eine qualitative Vorstudie und eine quantitative Hauptstudie. Die Hauptstudie besteht aus einer repräsentativen Befragung von

2.788 Personen ab 18 Jahren in Baden-Württemberg und von 1.442 Personen ab 18 Jahren in Deutschland. Die Ergebnisse zu den vier Forschungsfragen lassen sich wie folgt zusammenfassen (siehe auch Abbildung 35).

Zusammenfassung: Macht Wohneigentum glücklich?

... Die Ergebnisse im Überblick

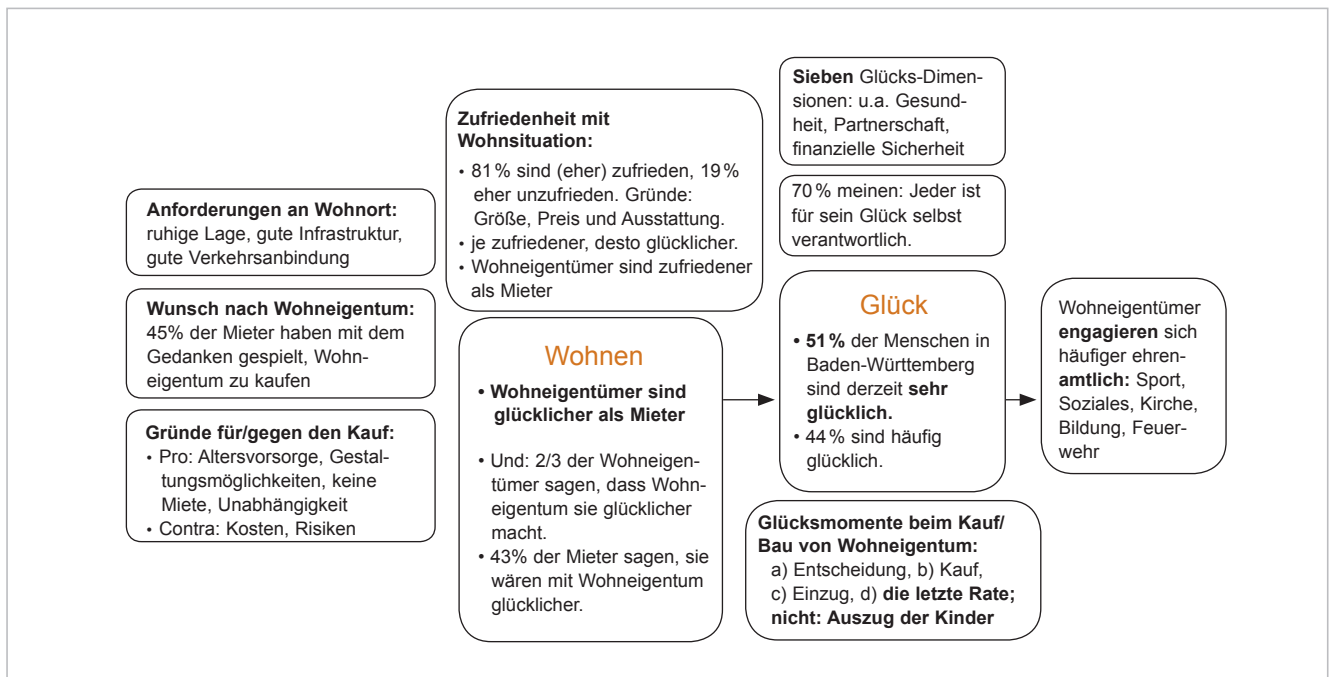


Abbildung 35: Bau von Wohneigentum: Glücksmomente

Forschungsfrage 1:

Wie glücklich sind die Menschen in Baden-Württemberg? Wovon hängt das Glücksgefühl ab? Und: Sind Immobilienbesitzer glücklicher als Mieter?

- 51 Prozent der Menschen in Baden-Württemberg sind derzeit sehr glücklich. 44 Prozent der Menschen in Baden-Württemberg sind häufig glücklich.

- Das Glücksgefühl speist sich aus sieben Glücksdimensionen. Wohnen/Wohneigentum ist eine dieser Dimensionen, wenn auch nicht die wichtigste. Gesundheit, Partnerschaft und finanzielle Sicherheit sind beispielsweise noch wichtiger.

- Immobilienbesitzer sind glücklicher als Mieter. Und sie sind häufiger glücklich als Mieter. Das gilt auch, wenn man das Haushalts-Nettoeinkommen, die Bildung

und das Alter der Befragten berücksichtigt. Auch dann hat Wohneigentum einen signifikanten, eigenständigen Effekt für das Glücksgefühl.

- Zwei Drittel der Immobilienbesitzer in Baden-Württemberg glauben, dass Wohneigentum sie glücklicher macht. 43 Prozent der Mieter meinen, sie wären mit Wohneigentum glücklicher.
- 70 Prozent der Baden-Württemberger meinen: Jeder ist für sein Glück selbst verantwortlich. 20 Prozent sind hingegen der Auffassung, dass vor allem die äußeren Umstände darüber entscheiden, ob man glücklich wird oder nicht.



Forschungsfrage 2:

Wie zufrieden sind Wohneigentümer und Mieter mit ihrer Wohnsituation? Wovon hängt die Zufriedenheit ab? Und wirkt sich die Zufriedenheit auf das Glücksgefühl aus? Welche psychologischen Faktoren sind für das Glücksgefühl ausschlaggebend?

- In Baden-Württemberg leben 51 Prozent der Menschen im Eigentum. Dieses ist zu 71 Prozent selbst gekauft.
- Bei der Wahl des Wohnortes sind den Menschen eine ruhige Lage, eine gute Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung besonders wichtig. Den Menschen in den

Regierungsbezirken Stuttgart und Karlsruhe sind eine gute Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung signifikant wichtiger als den Menschen in den Regierungsbezirken Freiburg und Tübingen. Dafür ist den Menschen im Regierungsbezirk Tübingen eine finanziell günstige Wohnlage signifikant wichtiger als den Menschen in den drei anderen Regierungsbezirken.

- In Baden-Württemberg sind 61 Prozent mit ihrer Wohnsituation zufrieden, 20 Prozent sind eher zufrieden. Ausschlaggebend sind vor allem Größe, Preis und Ausstattung der Wohnung. Unzufriedenheit speist sich aus den gleichen Gründen: Größe, Preis und Ausstattung der Wohnung.
- Immobilienbesitzer sind deutlich zufriedener als Mieter.
- Je zufriedener Menschen mit ihrer Wohnsituation sind, desto glücklicher sind sie.
- 57 Prozent der Mieter in Baden-Württemberg meinen, Wohneigentum würde ihre Lebensqualität verbessern. 45 Prozent der Mieter haben bereits mit dem Gedanken gespielt, Wohneigentum zu kaufen.
- Aus Sicht von Mietern sprechen für den Kauf von Wohneigentum vor allem: Altersvorsorge, eigene Gestaltungsmöglichkeiten, keine Miete und Unabhängigkeit. Hemmnisse sind neben den Kosten vor allem Risiken, die sich aus Arbeitslosigkeit oder Krankheit ergeben können.
- Wohneigentümer geben die gleichen Gründe für den Kauf einer Immobilie an wie die Mieter. Sie sehen auch die gleichen Risiken. Zusätzlich sehen sie das Risiko der Trennung vom Partner als Grund gegen den Kauf einer Immobilie.
- 79 Prozent der Immobilienbesitzer würden sich erneut für den Erwerb einer Immobilie entscheiden. Etwas weniger – 69 Prozent – würden sich erneut für die gleiche Immobilie entscheiden.

Forschungsfrage 3:

In welchen Phasen des Kaufs oder des Baus einer Wohnimmobilie erleben Menschen besondere Glücksmomente?

- Gekauft oder gebaut werden Wohnimmobilien meist aus familiären oder wirtschaftlichen Gründen. Zwei Drittel treffen ihre Entscheidung innerhalb eines Jahres.
- Beim Kauf einer Wohnimmobilie sind die größten Glücksmomente die Entscheidung für die Immobilie, der Kauf, der Einzug und die Zahlung der letzten Rate. Schäden am Haus trüben das Glück. Der größte Glücksdämpfer ist der Auszug der Kinder.
- Beim Bau einer Wohnimmobilie sind die größten Glücksmomente die Entscheidung für die Immobilie, der Kauf, der Einzug und die Zahlung der letzten Rate. Schäden am Haus und notwendige Reparaturen trüben das Glück. Einer der größten Glücksdämpfer ist der Auszug der Kinder.

Forschungsfrage 4:

Gibt es einen Zusammenhang zwischen Wohneigentum und gesellschaftlichem Engagement?

- Wohneigentum führt – im Durchschnitt – zu einer stärkeren Bindung einer Person an das soziale Umfeld, in dem sie wohnt. So überrascht es nicht, dass in einigen Bereichen das ehrenamtliche Engagement der Wohneigentümer signifikant größer ist als das der Mieter: im Sport, im Sozialbereich, in der Kirche, im Bildungsbereich und bei der Freiwilligen Feuerwehr.

All diese Ergebnisse für Baden-Württemberg gelten auch für Deutschland insgesamt. In der quantitativen Hauptstudie zeigen sich keine statistisch signifikanten Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und Deutschland. Und innerhalb Baden-Württembergs zeigen sich – von wenigen Ausnahmen

abgesehen – keine statistisch signifikanten Unterschiede zwischen den vier Regierungsbezirken.

Die Ergebnisse beantworten nicht nur die eingangs gestellten Forschungsfragen. Sie bieten auch Ansatzpunkte für das Handeln von Politik und von Immobilienfinanzierern.

1. *Politik:* Die Studie zeigt, welche Eigenschaften eines Wohnortes sowohl für Mieter als auch für Wohneigentümer wichtig sind. Sie zeigt auch, wovon die Zufriedenheit von Mietern und von Wohneigentümern mit ihrer aktuellen Wohnsituation abhängt. Und sie verdeutlicht die Hemmnisse, die Mieter davon abhalten, Wohneigentum zu erwerben. Daran anknüpfend kann die Politik fragen, wie sich Bedingungen für eine größere Zufriedenheit von Mietern und Wohneigentümern schaffen lassen – und was davon im Verantwortungsbereich von Politik liegt. Eine gute Infrastruktur sowie hervorragende Verkehrsanbindungen sind hier essenziell. Auch kann sie fragen, wie sich Hemmnisse für den Erwerb von Wohneigentum abbauen lassen. Im eigenen Verantwortungsbereich liegen hier die aus Sicht von Mietern und Wohneigentümern zu hohen Steuern (etwa die Grunderwerbsteuer). Auch das Ausweisen von Baugebieten oder die Beschleunigung der Abläufe, die zu einer Baugenehmigung führen, sind hier zu nennen.

2. *Immobilienfinanzierer:* Außerdem zeigen die Ergebnisse, in welchen Phasen der „Customer Journey“ beim Bau oder Kauf von Wohneigentum Menschen mehr oder weniger glücklich sind. Der Kauf eines Grundstücks, eines Hauses oder einer Eigentumswohnung ist ein glücklicher Augenblick. Noch glücklicher sind Menschen beim Zahlen ihrer letzten Rate. Dazwischen treten jedoch gelegentlich Schwierigkeiten auf, wie die ersten Reparaturen oder

das Suchen nach geeigneten Handwerkern. Sie dämpfen das Glücksgefühl. Der Glücksdämpfer dürfte umso größer ausfallen, je unvorbereiteter eine die Situation trifft. Immobilienfinanzierer können Wohneigentümer unterstützen, indem sie sie frühzeitig darauf hinweisen, dass solche Phasen auftreten können – und indem sie sich als kompetente Partner des Wohneigentümers erweisen. Dies kann beispielsweise durch eine Übersicht über infrage kommende Handwerker oder durch das Organisieren eines Erfahrungsaustauschs unter Wohneigentümern – zum Beispiel in Form eines Stammtisches – erfolgen. Eine entsprechende Begleitung durch den Immobilienfinanzierer kann Unsicherheiten reduzieren und das Glücksgefühl steigern. Dies setzt ein Vertrauensverhältnis zwischen Wohneigentümer und Immobilienfinanzierer voraus, das auf hilfreichen Beratungsgesprächen und wertvollen Tipps für den Umgang mit schwierigen Situationen aufbaut.

Das alles kann Wohneigentümer – aktuelle wie künftige – unterstützen. Die Unterstützung ist willkommen. Aber das Glückliche lässt sich nicht an andere delegieren. Nicht von ungefähr meinte die überwältigende Mehrheit der Baden-Württemberger: Jeder ist für sein Glück selbst verantwortlich.



Stiftung Bauen und Wohnen
LBS Landesbausparkasse
Baden-Württemberg

Internet: www.LBS.de
E-Mail: beratung@LBS-BW.de

Sitz der Stiftung:
Siegfried-Kühn-Straße 4, 76135 Karlsruhe
Postfach 14 60, 76003 Karlsruhe

Prof. Dr. Frank Brettschneider
Universität Hohenheim
Fachgebiet Kommunikationswissenschaft (540c)
Fruwirthstraße 46
70599 Stuttgart
frank.brettschneider@uni-hohenheim.de