

# Sind Eigenheimbesitzer glücklicher als Mieter?

## Roland Hofmann & Rafael Umbricht



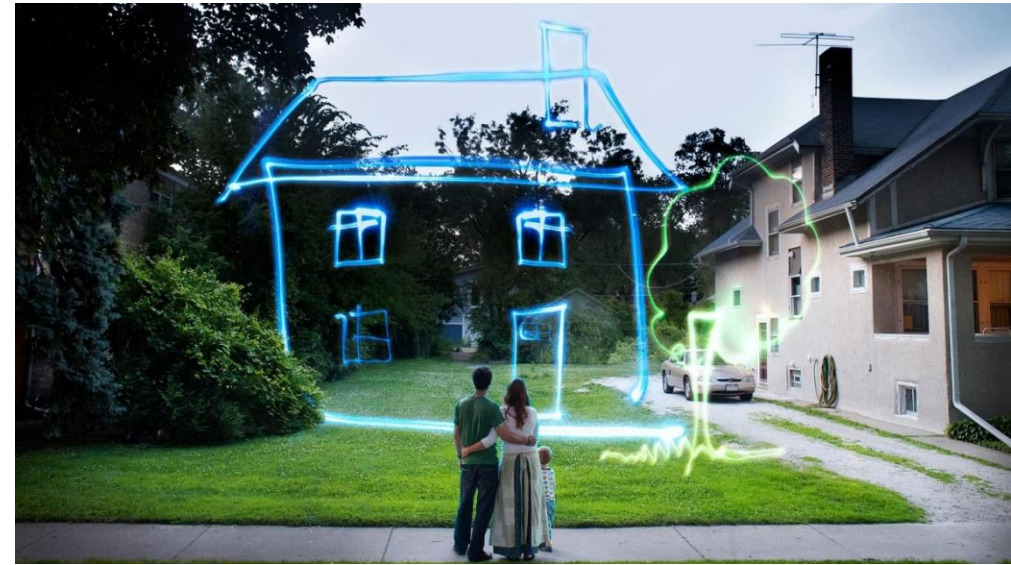
Building Competence. Crossing Borders.

# Einführung und Motivation

- *“My home is my castle.”*
- *“Build a house, plant a tree, father a child.”*
- Menschen haben eine **Präferenz** für Eigenheime (Saunders, 1990).
- **"American Dream"**, Basis der US-Hausbesitzerdemokratie (Bucchianeri, 2011).
- Neben dem Rentenvermögen ist das Haus für die meisten privaten Haushalte das wichtigste **Anlagevermögen**.
- Weitverbreitete **Regierungsprogramme** zur Förderung des Eigenheimbesitzes.
- Artikel 108 der Bundesverfassung - die Möglichkeit des Bezugs von Pensionskassengeldern für den Kauf eines Eigenheims und der steuerlichen Sonderbehandlung von Wohnimmobilien (Eidgenössische Finanzdepartement Schweiz, 2010).
- Warum fördern Staaten Eigenheime? Erstens sollen Hausbesitzer **"bessere" Bürger** sein; und zweitens wird die **Lebenszufriedenheit** im Allgemeinen wahrscheinlich zunehmen.

# Einführung und Motivation

- Forschungsfrage: **Sind Hausbesitzer in der Schweiz mit ihrem Leben zufriedener als Mieter?**
- Warum die Schweiz? Die meisten Studien konzentrieren sich auf die Vereinigten Staaten, die Europäische Union oder Asien. Die besondere Situation in der Schweiz (niedrige Eigenheimquote, hoher Lebensstandard) macht sie zu einem ungewöhnlichen und daher interessanten Fall für die Forschung.



Quelle: *beobachter.ch*

# Theoretische Überlegungen und Literatur-Review

- Glücklich sein = ein sehr wichtiges **Lebensziel**
- Forschung zu den **Determinanten des Glücks** (Powdthavee und Stutzer, 2014; Frey, 2017): Befriedigende persönliche Beziehungen, Gesundheit, Beschäftigung, auch eine gute finanzielle Situation (Einkommen) oder demokratische Teilhabe fördern das Glück.
- Die Literatur über **Eigenheime** beschreibt in der Regel vier Kanäle, die die **Lebenszufriedenheit** positiv beeinflussen (Zumbro, 2014): Wohnqualität, wirtschaftliche Auswirkungen (Akkumulation von Vermögen, Steuereffekte), Prestige und Freiheit.
- Bucchianeri (2011) und Diaz-Serrano (2009): "**Pride of homeownership**"
- Der Kauf eines Hauses erfordert regelmäßig ein **hohes finanzielles Engagement** (Hypotheken = langfristige finanzielle Verbindlichkeiten). Mieter haben keine vergleichbaren finanziellen Verpflichtungen (Dietz und Haurin, 2003).



Quelle: Hausmagazin.com

# Theoretische Überlegungen und Literatur-Review

- **Gemischte empirische Evidenz** für einen positiven Zusammenhang zwischen Eigenheim und Lebenszufriedenheit (Zumbro, 2014; Hu, 2013; Bucchianeri, 2011; Rossi und Weber, 1996; Rohe und Basolo, 1997; Rohe und Stegman, 1994).
- Insgesamt scheint es in der Literatur keinen klaren Zusammenhang zwischen Eigenheim und Lebenszufriedenheit zu geben.
- Für die **Schweiz** berichten Seiler Zimmermann und Wanzenried (2016) empirische Belege für die Jahre 2000 bis 2014, dass Hausbesitzer glücklicher sind als Mieter.



Quelle: <https://eurich-immobilien.de>

# Empirischer Ansatz

## Daten:

- **Schweizerisches Haushaltspanel (SHP)**
- Jahre **2012** und **2016** (nur diese beiden Wellen haben Daten über das Vermögen der privaten Haushalte)
- **4'957** Beobachtungen

## Empirisches Methoden:

- gepoolte Kleinste Quadrate Regression (OLS);

$$\hat{y}_i = \hat{\alpha}_0 + \hat{\beta}_1 \cdot Owner_i + \hat{\beta}_2 \cdot Wealth_i + \hat{\beta}_3 \cdot Income_i + \hat{\beta}_4 \cdot \delta_i + \hat{\beta}_Y \cdot Year_{2016} + \hat{\varepsilon}_i$$

- difference in difference calculation;
- reserve causality test;
- ordered logistic regressions;
- fully modified OLS;
- weitere Robustheitstests.



Quelle: [www.ps-fotodesign.de](http://www.ps-fotodesign.de)

# Ergebnisse

- **Reverse Kausalität**

Hauseigentum wirkt auf Lebenszufriedenheit, nicht umgekehrt (sofern es überhaupt einen Zusammenhang gibt)

- **Difference in difference**

Statuswechsel zwischen 2012 und 2016

vom Hauseigentümern zum Mieter resp. vom Mieter zum Hauseigentümer

→ Ergebnisse sind nicht signifikant: Wechsler sind weder glücklicher noch unglücklicher

- **OLS-Regression**

mit einigen signifikanten Ergebnissen auf die Lebenszufriedenheit:

Gesundheit (Gewicht 30%), Partnerschaft (13%) und Alter (10%) erklären über die Hälfte der Zufriedenheit. Hauseigentum wirkt negativ (-4%). Vermögen (7%) und Einkommen (4%) wirkt positiv!

- **Weitere Robustheitstests**

Die grundlegenden Variablen, die Menschen glücklich machen (Alter, Gesundheit, Partnerschaft) bleiben in allen Modellen sehr wichtig. Ebenso bleibt Vermögen immer signifikant. Sowohl Wohneigentum (mit negativem Vorzeichen) als auch Einkommen sind nicht immer signifikant.

- **Fazit**

Für das Glück ist vor allem Vermögen wichtig, nicht direkt das Hauseigentum.

# Diskussion und Schlussfolgerung

Was ist die **Fragestellung** dieser Untersuchung?

- Erwerb von **Wohneigentum**, häufig ein **Lebensziel** (u.a. American Dream), relevant auch in der Schweiz (Bourassa et al., 2010).
- **Regierungen fördern** in der Regel **Eigenheimbesitz**, auch in der Schweiz (Eidgenössische Finanzdepartement Schweiz, 2010).
- Sind **Hausbesitzer** wirklich **glücklicher** als Mieter?
- Fragestellung: Zusammenhang zwischen Eigenheim und Glück in einem Schweizer Kontext anhand von Daten des Swiss Household Panel (SHP) untersuchen.

Was ist die **Antwort** auf die Fragestellung?

- **Eigenheim allein kann das Glück in der Schweiz nicht erklären.**
- Kernvariablen **Alter**, **Gesundheit** und **Partnerschaft** sind signifikant.
- Schweizer Ergebnisse entsprechen Bucchianeri (2011) für die USA. Je umfassender die **ökonometrische Kontrolle** ist, desto weniger scheinen Eigenheime das Glück direkt zu beeinflussen.
- Die **finanzielle Situation** und nicht das Eigenheim an sich ist, was das Glück erklärt.



# Diskussion und Schlussfolgerung

Was können wir angesichts aus dieser Studie lernen?

1. Eigenheimbesitz kann zwar ein Traum sein, stellt aber auch eine erhebliche **finanzielle Belastung** dar (Hypothek, Zinsen, Unterhalt, Tragbarkeit im Alter usw.). Die **Wohnmiete** ist in der Schweiz eine attraktive **Alternative** (Bourassa et al., 2010).
2. Mögliche geografische Erklärung für negativen Zusammenhang: Wechsel von der **erstklassigen Mietlage** an eine **zweitklassigen Eigentumslage**, weil man sich ein Eigenheim sonst nicht leisten kann.
3. Die wirtschaftlichen, politischen und kulturellen Bedingungen in der Schweiz erlauben keine direkten Vergleiche mit anderen Ländern.
4. Wohneigentum kann andere **soziale Vorteile** haben, die erklären können, warum Haushalte Hausbesitzer werden wollen und die Regierung Wohneigentum subventionieren will. Die Auswirkungen des Eigenheimbesitzes auf finanzielle Aspekte der **Altersvorsorge** (Müller, 2019) könnten durchaus ein interessanter Bereich für die zukünftige Forschung sein.
5. **Was heisst das für Sie resp. für Ihr Unternehmen?**

Besten Dank.



# Publikation und Kontakt



Hofmann, Roland; Umbricht, Rafael, 2019.  
Homeownership and Happiness:  
Evidence for Switzerland.  
Swiss Real Estate Journal. 2019(19), S. 4-12

Kontakt:

Roland Hofmann  
Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften  
School of Management and Law  
Technoparkstrasse 2  
Postfach  
CH-8401 Winterthur

Telefon +41 58 934 78 21  
Mail [roland.hofmann@zhaw.ch](mailto:roland.hofmann@zhaw.ch)  
[www.zhaw.ch/abf](http://www.zhaw.ch/abf)



# Literatur

- BARKER, D. / MILLER, E. (2009):** Homeownership and Child Welfare. *Real Estate Economics*, 37(2), 279–303.
- BERACHA, E. / SKIBA, A. / JOHNSON, K.H. (2017):** Housing ownership decision making in the framework of household portfolio choice. *Journal of Real Estate Research*, 39(2), 263–287.
- BOEHM, T.P. / SCHLOTTMANN, A.M. (1999):** Does Home Ownership by Parents Have an Economic Impact on Their Children? *Journal of Housing Economics*, 8(3), 217–232.
- BOURASSA, S.C. / HOESLI, M. (2010):** Why Do the Swiss Rent? *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 40(3), 286–309.
- BOURASSA, S.C. / HOESLI, M. / SCOGNAMIGLIO, D.F. (2010):** Housing Finance, Prices, and Tenure in Switzerland. *Journal of Real Estate Literature*, 18(2), 261–282.
- BUCCHIANERI, G.W. (2011):** *The American Dream or The American Delusion? The Private and External Benefits of Homeownership*. Working Paper. Philadelphia, PA: The Wharton School of Business.
- CERUTTI, E. / DAGHER, J. / DELL'ARICCIA, G. (2017):** Housing finance and real-estate booms: A cross-country perspective. *Journal of Housing Economics*, 38, 1–13.
- COATES, D. / ANAND, P. / NORRIS, M. (2013):** Housing and quality of life for migrant communities in Western Europe: A capabilities approach. *Journal on Migration and Human Security*, 1(4), 163–209.
- DIAZ-SERRANO, L. (2006):** *Housing satisfaction, homeownership and housing mobility: a panel data analysis for twelve EU countries*, IZA Discussion Papers, N° 2318, Institute for the Study of Labor (IZA), Bonn
- DIAZ-SERRANO, L. (2009):** Distinguishing the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter? *Journal of Economic Psychology*, 30(5), 745–755.
- DIENER, E. (1984):** Subjective Well-Being. *Psychological Bulletin*, 95, 542–575.
- DIENER, E. / BISWAS-DIENER, R. (2002):** Will money increase subjective well-being? *Social Indicators Research*, 57, 119–169.
- DIETZ, R.D. / HAURIN, D.R. (2003):** The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 54(3), 401–450.
- DIPASQUALE, D. / GLAESER, E.L. (1999):** *Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?* Coase-Sandor Working Paper Series in Law and Economics. Chicago: University of Chicago Law School.
- DORN, D. / FISCHER, J.A. / KIRCHGÄSSNER, G. / SOUSA-POZA, A. (2008):** Direct democracy and life satisfaction revisited: new evidence for Switzerland. *Journal of Happiness Studies*, 9(2), 227–255.
- FEDERAL DEPARTMENT OF FINANCE SWITZERLAND. (2010):** *Wohneigentumspolitik in der Schweiz (Residential property policy in Switzerland)*. Bericht der Eigenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen. Bern.
- FEDERAL SOCIAL INSURANCE OFFICE SWITZERLAND. (2017):** Schweizerische Sozialversicherungsstatistik 2017. Berne. Retrieved from <<https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/ueberblick/grsv/statistik.html>>
- FEDERAL STATISTICAL OFFICE SWITZERLAND. (2017):** *Bau- und Wohnungswesen 2015 (Construction and housing 2015)*. Neuchâtel. Retrieved from <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/en/home/statistics/construction-housing.html>>
- FERRER-I-CARBONELL, A. / FRUITERS, P. (2004):** How Important is Methodology for the estimates of the determinants of Happiness? *The Economic Journal*, 114, 641–659.
- FORS. (2018):** *Swiss Household Panel (SHP)*. Lausanne. Retrieved from <<http://forscenter.ch/en/our-surveys/swiss-household-panel/>>
- FREY, B.S. (2017):** Research on Well-Being: Determinants, Effects, and its Relevance for Management. *Die Unternehmung*, 71(4), 358–367.
- FREY, B.S. / STUTZER, A. (1999):** Measuring Preferences by Subjective Well-Being. *Journal of Institutional and Theoretical Economics*, 115(4), 755–778.
- FREY, B.S. / STUTZER, A. (2000):** Happiness, Economy and Institutions. *The Economic Journal*, 110, 918–938.
- GUVEN, C. / SØRENSEN, B.E. (2012):** Subjective well-being: Keeping up with the perception of the Joneses. *Social Indicators Research*, 109(3), 439–469.
- HAURIN, D.R. / PARCEL, T.L. / HAURIN, R.J. (2002):** Does Homeownership Affect Child Outcomes? *Real Estate Economics*, 30(4), 635–666.
- HU, F. (2013):** Homeownership and Subjective Wellbeing in Urban China: Does Owning a House Make You Happier? *Social Indicators Research*, 110(3), 951–971.
- KEARNS, A. / HISCOCK, R. / ELLAWAY, A. / MACINTYRE, S. (2000):** «Beyond four walls». The psycho-social benefits of home: evidence from west central Scotland. *Housing studies*, 15(3), 387–410.
- MCCABE, B.J. (2013):** Are Homeowners Better Citizens? Homeownership and Community Participation in the United States. *Social Forces*, 91(3), 929–954.
- MORRIS, E.A. (2018):** Is a Fixer-Upper Actually a Downer? Homeownership, Gender, Work on the Home, and Subjective Well-being. *Housing Policy Debate*, 28(3), 342–367.
- MÜLLER, T. (2019):** *Essays on Housing and Pensions. A European Perspective. Essays in Real Estate Research, Vol. 15*. Eds. Nico B. Rottke, Jan Mutl. Wiesbaden: Springer Gabler.
- PEDERSEN, P.J. / SCHMIDT, T.D. (2011):** Happiness in Europe: Cross-country differences in the determinants of satisfaction with main activity. *The Journal of Socio-Economics*, 40(5), 480–489.
- PEDRONI, P. (1999):** Fully modified OLS for heterogeneous cointegrated panels. *Working Paper* *Indiana University*, December, 1999.
- PHILIPPS, P.C. (1995):** Fully modified least squares and vector autoregression. *Yale University, Cowles Foundation paper n° 905*.
- PLAZA, S. / GRAF, E. (2008):** Recommendations and Practical Examples for Using Weighting, Swiss Household Panel, FORS University of Lausanne, February 2008.
- POWDTHAVEE, N. / STUTZER, A. (2014):** *Economic Approaches to Understanding Change in Happiness*. Discussion Paper N° 8131: Institute for the Study of Labor.
- QUOIDBACH, J. / DUNN, E.W. / PETRIDES, K.V. / MIKOLAJCZAK, M. (2010):** Money Giveth, Money Taketh Away: The Dual Effect of Wealth on Happiness. *Psychological Science*, 21(6), 759–763.
- ROHE, W.M. / BASOLO, V. (1997):** Long-Term Effects of Homeownership on the Self-Perceptions and Social Interaction of Low-Income Persons. *Environment and Behavior*, 29(6), 793–819.
- ROHE, W.M. / STEGMAN, M.A. (1994):** The Effects of Homeownership: on the Self-Esteem, Perceived Control and Life Satisfaction of Low-Income People. *Journal of the American Planning Association*, 60(2), 173–184.
- ROHE, W.M. / VAN ZANDT, S. / MCCARTHY, G. (2013):** The social benefits and costs of homeownership: A critical assessment of the research. In J.R. Tighe, & E.J. Mueller (Eds.), *The Affordable Housing Reader* (196–213). Milton Park, UK: Routledge.
- ROSSI, P.H. / WEBER, E. (1996):** The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys. *Housing Policy*, 7(1), 1–35. Saunders, P. (1990). *A Nation of Home Owners*. London: Routledge.
- SEILER ZIMMERMANN, Y. / WANZENRIED, G. (2016):** *Are Homeowners Happier than Tenants? Empirical Evidence for Switzerland*. Working Paper. Zug: IFZ Institute of Financial Services Zug, Lucerne University of Applied Sciences and Arts.
- SHLAY, A.B. (2006):** Low-income homeownership: American dream or delusion?. *Urban Studies*, 43(3), 511–531; also in J.R. Tighe, & E.J. Mueller (Eds.), *The Affordable Housing Reader* (166–186). Milton Park, UK: Routledge.
- STAUB, P. / RÜTTER, H. (2014):** *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz*. Zürich: pom+, HEV Schweiz (Hrsg.).
- SWISS NATIONAL BANK. (2018):** SNB data portal. Zurich. Retrieved from <<https://data.snb.ch/en>>
- VOORPOSTEL, M. / TILLMANN, R. / LEBERT, F. (2017):** *Swiss Household Panel User Guide (1999–2016)*, Wave 18, December 2017. *University of Lausanne, FORS*.
- ZUMBRO, T. (2014):** The Relationship Between Homeownership and Life Satisfaction in Germany. *Housing Studies*, 29(3), 319–338.