

Theurl, Theresia; Wicher, Jochen; Cappenberg, Christina

Working Paper

Merkmale und Einschätzungen der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften: Eine Charakterisierung auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels

SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research, No. 524

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Theurl, Theresia; Wicher, Jochen; Cappenberg, Christina (2012) : Merkmale und Einschätzungen der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften: Eine Charakterisierung auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels, SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research, No. 524, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/68179>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

SOEPpapers

on Multidisciplinary Panel Data Research

SOEP – The German Socio-Economic Panel Study at DIW Berlin

524-2012

Merkmale und Einschätzungen der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften – eine Charakterisierung auf Basis des Sozio- oekonomischen Panels

Theresia Theurl, Jochen Wicher, Christina Cappenberg

SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research at DIW Berlin

This series presents research findings based either directly on data from the German Socio-Economic Panel Study (SOEP) or using SOEP data as part of an internationally comparable data set (e.g. CNEF, ECHP, LIS, LWS, CHER/PACO). SOEP is a truly multidisciplinary household panel study covering a wide range of social and behavioral sciences: economics, sociology, psychology, survey methodology, econometrics and applied statistics, educational science, political science, public health, behavioral genetics, demography, geography, and sport science.

The decision to publish a submission in SOEPpapers is made by a board of editors chosen by the DIW Berlin to represent the wide range of disciplines covered by SOEP. There is no external referee process and papers are either accepted or rejected without revision. Papers appear in this series as works in progress and may also appear elsewhere. They often represent preliminary studies and are circulated to encourage discussion. Citation of such a paper should account for its provisional character. A revised version may be requested from the author directly.

Any opinions expressed in this series are those of the author(s) and not those of DIW Berlin. Research disseminated by DIW Berlin may include views on public policy issues, but the institute itself takes no institutional policy positions.

The SOEPpapers are available at
<http://www.diw.de/soeppapers>

Editors:

Jürgen **Schupp** (Sociology, Vice Dean DIW Graduate Center)
Gert G. **Wagner** (Social Sciences)

Conchita **D'Ambrosio** (Public Economics)
Denis **Gerstorff** (Psychology, DIW Research Director)
Elke **Holst** (Gender Studies, DIW Research Director)
Frauke **Kreuter** (Survey Methodology, DIW Research Professor)
Martin **Kroh** (Political Science and Survey Methodology)
Frieder R. **Lang** (Psychology, DIW Research Professor)
Henning **Lohmann** (Sociology, DIW Research Professor)
Jörg-Peter **Schräpler** (Survey Methodology, DIW Research Professor)
Thomas **Siedler** (Empirical Economics)
C. Katharina **Spieß** (Empirical Economics and Educational Science)

ISSN: 1864-6689 (online)

German Socio-Economic Panel Study (SOEP)
DIW Berlin
Mohrenstrasse 58
10117 Berlin, Germany

Contact: Uta Rahmann | soeppapers@diw.de

Merkmale und Einschätzungen der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften

- eine Charakterisierung auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels

Theresia Theurl

Jochen Wicher

Christina Cappenberg

Institut für Genossenschaftswesen
der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

November 2012

Keywords

Wohnungsgenossenschaft, Persönlichkeit, SOEP

JEL

R20, I30, J10

1. Einleitung

Der demografische Wandel sowie die Entwicklung der Staatshaushalte zeigen die Grenzen der Finanzierung des staatlich organisierten Wohlfahrtssystems aus den 1960er Jahren auf.¹ So hat die Bundesregierung erst vor kurzem die Städtebauförderung gekürzt.² Darüber hinaus erwartet das Statistische Bundesamt trotz der Tendenz zu mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalten einen Rückgang der Anzahl der Privathaushalte nach dem Jahr 2025, was den Blick auf Wohnungsleerstände lenkt.³ Für die Wohnungswirtschaft und ihre Akteure zeichnen sich also größere Herausforderungen ab, die es zu bewältigen gilt.

Dadurch rücken Wohnungsgenossenschaften in den Fokus, denn Genossenschaften zählen zu jenen Organisationsformen, die ihre relativen Stärken in Phasen größerer Veränderungen besonders gut ausspielen können.⁴ Seinerzeit in schwierigen Situationen entstanden, haben sie sich immer wieder – gerade in Notsituationen – als eine Organisationsform mit besonderen Merkmalen bewährt.⁵ Zu diesen gehört, dass sie kollektive Selbsthilfe und Selbstmanagement verwirklichen. Deshalb berief die Bundesregierung bereits am 29. Juli 2002 die EXPERTENKOMMISSION WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN unter dem damaligen Minister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Kurt Bodewig, mit dem Ziel ein, das genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiterzuentwickeln.⁶

Wohnungsgenossenschaften zählen zu den bekanntesten Genossenschaften. So finden THEURL/WENDLER (2011) in einer aktuellen Untersuchung heraus, dass 72,3 Prozent der deutschen Bevölkerung wissen, dass es in der Wohnungswirtschaft Genossenschaften gibt, nur der Informationsstand über Genossenschaften in der Landwirtschaft ist höher. Doch nicht überraschend ist der allgemeine Kenntnisstand über Genossenschaften bei den jüngeren Altersgruppen deutlich am geringsten.⁷ Zusätzlich weisen die Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften einen Altersdurchschnitt auf, der höher ist als jener der Gesamtbevölkerung.

Ziel dieser Studie ist es deshalb, auch vor dem Hintergrund des UNO-Jahres der Genossenschaften 2012⁸, zu fragen, welche Merkmale und Einschätzungen die Bewohner von Wohnungsgenossenschaften auszeichnen und diese mit jenen von Bewohnern anderer Wohnformen zu vergleichen. Somit liefert diese Arbeit nicht nur eine aktuelle Bestandsaufnahme der diesbezüglichen Situation, sondern aus dieser können sich auch Hinweise darauf ableiten lassen, für welche Gruppen der Bevölkerung sich das Wohnen in Genossenschaften in Zukunft als adäquate Wohnform herausstellen könnte.

¹ Vgl. EXPERTENKOMMISSION WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN (2004), S. 19.

² Vgl. o.V. (2011a), S. 18.

³ Vgl. o.V. (2011b), S. 25.

⁴ Hier werden Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugenossenschaften synonym verwendet.

⁵ Vgl. EXPERTENKOMMISSION WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN (2004), S. 40 oder BEUTHIEN/BRUNNER (2002), S. 14.

⁶ Vgl. EXPERTENKOMMISSION WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN (2004), S. 19.

⁷ Vgl. THEURL/WENDLER (2011), S. 19 und S. 85.

⁸ Für weitere Informationen hierzu siehe <http://www.genossenschaften.de>.

Vor diesem Hintergrund ist die Arbeit wie folgt aufgebaut: Zunächst werden in Kapitel 2 die Besonderheiten von Wohnungsgenossenschaften und ihre Bedeutung für den Wohnungsmarkt vorgestellt. Anschließend werden in Kapitel 3 die Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) beschrieben. Diese bilden die Basis für die weiteren Analysen. Die im Weiteren verwendeten Methoden werden ebenfalls in diesem Kapitel erläutert. Kapitel 4 umfasst die deskriptiven Untersuchungsergebnisse, wohingegen in Kapitel 5 Persönlichkeitsmerkmale von Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften tiefergehend analysiert werden. Kapitel 6 schließt die Arbeit mit einem Fazit.

2. Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaften sind eine wichtige Säule des deutschen Wohnungsmarktes, der Anteil der Genossenschaftswohnungen am Mietwohnbestand in Deutschland (insgesamt 24 Millionen Mietwohnungen) beträgt ca. 10 Prozent.⁹ In Deutschland existieren etwa 2000 Wohnungsgenossenschaften, deren Wohnungsangebot aus 2,2 Millionen Wohnungen besteht und die von etwa 5 Millionen Menschen bewohnt werden. Die einzelnen Wohnungsgenossenschaften sind im Eigentum ihrer insgesamt 2,8 Millionen Mitglieder, die im Normalfall auch die Mieter der Genossenschaftswohnungen sind. Sie haben Geschäftsanteile im Ausmaß von 3,3 Mrd. Euro gezeichnet.

Genossenschaftliches Wohnen zeichnet sich durch einige Besonderheiten aus, die durch das genossenschaftliche Geschäftsmodell bedingt sind. Diese Besonderheiten sind im Zusammenhang mit der Gründungsgeschichte von Genossenschaften zu sehen, die durch kollektive Selbsthilfe geprägt ist.¹⁰ Wohnungsgenossenschaften war es möglich, durch die gemeinsame Organisation von Wohnraum durch ihre Mitglieder eine Kooperationsrente zu schaffen, die durch eine isolierte Vorgangsweise nicht möglich gewesen wäre. Dieses Gründungsmuster bildet auch heute noch das Fundament genossenschaftlicher Aktivitäten. Wohnungsgenossenschaften haben – wie alle anderen Genossenschaften auch – die gesetzliche Vorgabe, für ihre Mitglieder Werte zu schaffen, die sonst nicht entstehen würden. Dies ist der MemberValue, ein Eigentümerwert, der dem genossenschaftlichen Geschäftsmodell entspricht und der Tatsache Rechnung trägt, dass die Mitglieder als Eigentümer der Wohnungsgenossenschaften gleichzeitig auch deren Mieter sind. Sie vereinen also die Anbieter- und Nachfragerseite und treffen als Eigentümer zusammen die strategischen Entscheidungen, von deren Ergebnissen sie als Mieter unmittelbar betroffen sind. Auf diese Weise entsteht eine hohe Anreizkonsistenz.

Der MemberValue¹¹ kann als Wert der gemeinsamen Wohnungsgenossenschaft für ihre Mitglieder verstanden werden und fließt den Mitgliedern über drei Kanäle zu. Im Mittelpunkt steht der unmittelbare MemberValue. Dieser umfasst die Wohnleistungen und die wohnnahen Dienstleistungen. Wohnungsgenossenschaften zeichnen sich im Vergleich mit anderen Wohnformen durch günstige Nutzungsentgelte und sicheres Wohnen aus. Der mittelbare

⁹ Vgl. zu den genannten Größenordnungen <http://www.genossenschaften.de/genossenschaftliche-gruppe>.

¹⁰ Vgl. zu den folgenden Ausführungen THEURL (2010).

¹¹ Vgl. zu diesem Konzept THEURL (2005).

MemberValue entspricht der Verzinsung der Geschäftsanteile, die Wohnungsgenossenschaften anbieten können, jedoch nicht müssen. Der nachhaltige MemberValue kann als Optionsnutzen für die Mitglieder interpretiert werden und entspricht den Investitionen in zukünftige Leistungen, Strukturen und Institutionen sowie den Rücklagen für solche Investitionen. Jede Wohnungsgenossenschaft muss für sich selbst eine MemberValue-Strategie entwickeln, in der festgelegt wird, über welche Kanäle das Erwirtschaftete den Mitgliedern zugutekommt. Empirische Untersuchungen zeigen, dass die Mitglieder vor allem die unmittelbare und die nachhaltige Komponente betonen, während die mittelbare Komponente als weniger wichtig eingeschätzt wird.¹²

Dazu kommt, dass genossenschaftliche Geschäftsanteile nicht auf dem Kapitalmarkt gehandelt werden. Die wirtschaftlichen Ergebnisse fließen also nicht Investoren oder kommunalen Haushalten zu. Finanzmarktentwicklungen finden daher einerseits keinen direkten Eingang in Managemententscheidungen, was andererseits damit verbunden ist, dass diese Finanzierungsquelle nicht verfügbar ist und durch die Rücklagen von Wohnungsgenossenschaften substituiert werden muss. Eine weitere Besonderheit besteht darin, dass jedes Mitglied, losgelöst von der Anzahl seiner Geschäftsanteile, eine Stimme besitzt.

Zusammengefasst führen diese Merkmale des genossenschaftlichen Geschäftsmodells dazu, dass Wohnungsgenossenschaften in ihrem Agieren tendenziell langfristig angelegt, dezentral verankert und stabilitäts- und sicherheitsorientiert sind. Es ist daher nicht überraschend, dass sie vor allem in Phasen wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Unsicherheit sowie in Zeiträumen struktureller Veränderungen besondere Aufmerksamkeit erlangen und ihre Wettbewerbsfähigkeit unter Beweis stellen können.

3. Daten und Methodik

Die Ermittlung der Eigenschaften eines „typischen“ Bewohners einer Wohnungsgenossenschaft, der meist auch Mitglied der Genossenschaft ist, kann mithilfe des SOEP vorgenommen werden. Das SOEP ist eine jährliche Befragung von über 12.000 Privathaushalten in Deutschland zu Themen wie Einkommen und Bildung etc., die vom DIW Berlin durchgeführt wird. Der Vorteil des SOEP besteht darin, dass seit 1984 stets dieselben Haushalte befragt werden, sodass es möglich ist, Entwicklungen über einen längeren Zeitraum hinweg aufzuzeigen.¹³ Die in dieser Untersuchung verwendeten Daten basieren auf den Wellen I (1992) bis BA (2010) des SOEP.¹⁴

Da der Untersuchungsfokus auf der Unterscheidung der Bewohner einer genossenschaftlichen Wohnung und den Bewohnern anderer Wohnformen liegt, wird die aus den Wellen ermittelte Grundgesamtheit in Gruppen aufgeteilt, deren Differenzierungsmerkmal die Wohn-

¹² Vgl. BÖTTIGER (2009).

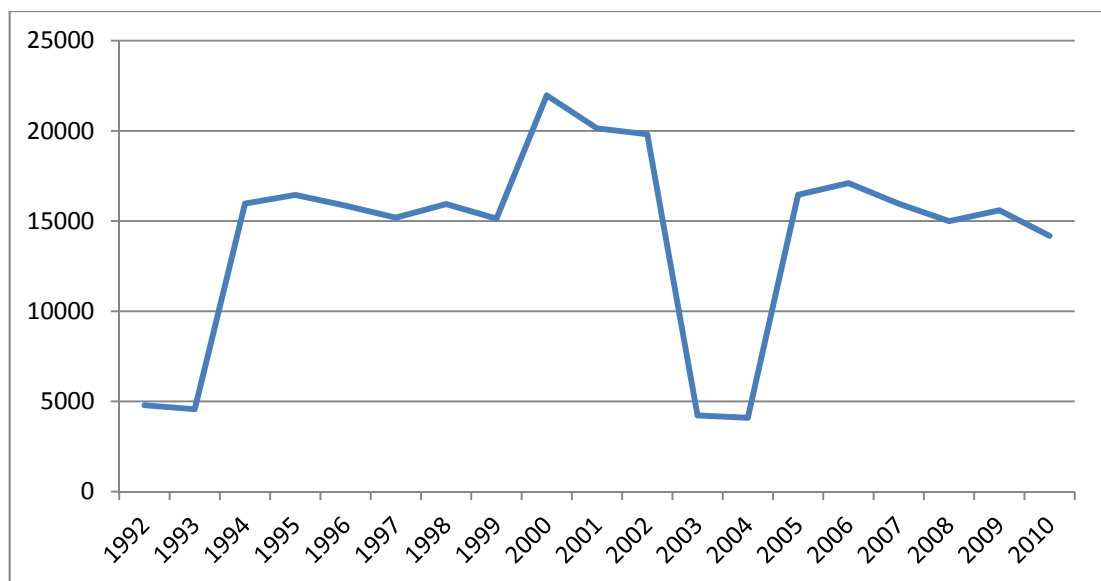
¹³ Vgl. SCHUPP (2009), S. 352.

¹⁴ Die ansonsten beispielsweise von SCHUNCK/ROGGE (2012) genutzte Vorgehensweise, nur die Personen des SOEP zu betrachten, deren Alter zwischen 18 und 65 Jahren liegt, wird hier nicht angewendet, da in dieser Untersuchung die Betrachtung von Wohnformen im Vordergrund steht. Ob die Bewohner dieser Wohnformen in einem arbeitsfähigen Alter sind, spielt für die Zwecke dieser Untersuchung keine Rolle.

form ist. Dies erfolgt anhand der Variable „Eigentümer der Wohnung“.¹⁵ Diese Variable hat im Regelfall die Ausprägungen „Genossenschaftliche Wohnung“, „Privater Eigentümer“, „Kommunale Wohnung“, „Betriebs-/Werkswohnung“ und „Weiß nicht“.¹⁶ Aufgrund der unklaren Spezifizierung der letzteren Ausprägung wird diese aus der Betrachtung herausgenommen. Des Weiteren wird davon abgesehen, die Kategorien, die keinen Bezug zur Wohnungsgenossenschaft haben, zu einer Kategorie zusammenzufassen, da dies einen zu großen Informationsverlust zur Folge hätte. Die verfügbaren Vergleichsgruppen werden dementsprechend von den vier Unterkategorien gebildet.¹⁷

Es gibt noch zwei weitere Variablen in der Historie des SOEP, die inhaltlich einen Bezug zu Genossenschaften aufweisen, sich aber nicht für diese Untersuchung eignen. Dies ist zum einen die direkte Frage nach der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft. Diese wurde jedoch lediglich im Jahr 1990 und nur in Ostdeutschland gestellt. Zum anderen wurde in den Jahren 1990 - 1993 in Gesamtdeutschland auch nach der Verwaltung des Gebäudes (mit der Antwortoption „genossenschaftlich“) gefragt. Beide Variablen umfassen jedoch einen zu geringen Zeithorizont, um für diese Untersuchung geeignet zu sein.

Abbildung 1: Antwortzahlen auf die Frage zum „Eigentümer der Wohnung“



Quelle: SOEP v27.

Abbildung 1 zeigt die Anzahl der Befragungsteilnehmer, die in den einzelnen Wellen auf die Frage nach dem Eigentümer der Wohnung geantwortet haben. Die deutlich sichtbaren Abweichungen der Jahre 1992-1993 sowie 2003-2004 vom Mittelwert der anderen Jahre ma-

¹⁵ Für die Bezeichnung der Variable in den einzelnen Wellen siehe Anhang 1. Die Frage wurde erstmals im Jahr 1992 in den SOEP-Fragebogen aufgenommen.

¹⁶ Die Antwortoption „Privater Eigentümer“ gilt dabei für Personen, die ihre eigene Wohnung nutzen und für Personen, die bei einem Privateigentümer zur Miete wohnen.

¹⁷ Die Frage nach der Wohnform beinhaltet zwar nicht direkt die Frage nach der Mitgliedschaft in der (Wohnungs-) Genossenschaft, es kann jedoch vereinfachend davon ausgegangen werden, dass die Bewohner gleichzeitig Mitglieder sind. Dies trifft in den meisten Fällen zu. Bewohner und Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften werden also im Text synonym verwendet.

chen zwei Anpassungen der Grundgesamtheit notwendig. Die Jahre 1992 und 1993 werden aufgrund der niedrigen Gesamt-Antwortzahlen aus der Betrachtung ausgeschlossen.

Die Abweichungen der Jahre 2003 und 2004 kommen durch das veränderte Design der Frage zustande. Wurden in den anderen Jahren die oben genannten Antwortoptionen angegeben, gab es in diesen Jahren die zusätzliche Antwortoption „Selbstgenutztes Wohneigentum“. Im Jahr 2005 und den darauffolgenden Jahren gab es eine Rückkehr zum vorhergehenden Fragedesign. Um die beiden abweichenden Jahre dennoch in die Untersuchung mitaufnehmen zu können, wurde für alle Personen die Annahme getroffen, dass die Wohnform sich zwischen den Jahren 2002 und 2003 sowie 2003 und 2004 nicht geändert hat. Konkret bedeutet dies zum Beispiel, dass den Personen, die im Jahr 2002 angegeben haben, in einer kommunalen Wohnung zu wohnen und im Jahr 2003 nicht auf die Frage nach dem Eigentümer der Wohnung geantwortet haben, unterstellt wird, auch im Jahr 2003 in einer kommunalen Wohnung zu wohnen. Analog wird dies für die anderen Gruppen und das Jahr 2004 gehandhabt.¹⁸ Das Ergebnis dieses Verfahrens ist, dass im Mittel die Antwortzahlen der vorherigen Jahre erreicht wird.

Aus dem der SOEP-Befragung zugrundeliegenden Fragebogen wurden die Fragen ausgewählt, die für die Charakterisierung der Bewohner einer genossenschaftlich organisierten Wohnung relevant sind. Hierbei wurden einige Fragen über einen längeren Zeitraum betrachtet, einige andere jedoch nur zu einem einzelnen Zeitpunkt, da das Fragebogendesign des SOEP sich von Jahr zu Jahr unterscheidet. Die Vergleichsgruppen bilden die erwähnten alternativen Antwortoptionen, der Vergleich findet im Regelfall über den Mittelwert der Antwortgruppen statt. Die deskriptiven Ergebnisse dieser Betrachtung werden im folgenden Kapitel dargestellt.¹⁹

4. Deskriptive Analyse

Um die Bewohner von genossenschaftlich organisierten Wohnungen zu charakterisieren, werden im Folgenden zunächst die Umgebung der Wohnungen (4.1) sowie die Wohnungen selbst (4.2) beschrieben. Im Anschluss daran stehen die Bewohner im Fokus (4.3), im Besonderen ihre finanzielle und familiäre Situation sowie ihre Persönlichkeitsmerkmale.

4.1 Die Umgebung der Wohnungen

Die Umgebung der Wohnungen lässt sich anhand von objektiven und subjektiven Kriterien charakterisieren. Die objektiven Kriterien beziehen sich im Wesentlichen auf die generelle Wohnlage. Die Ergebnisse der Abbildung 2 lassen vermuten, dass genossenschaftliche Wohnungen näher an Großstadtzentren liegen.²⁰ So liegt aus der Gruppe der genossen-

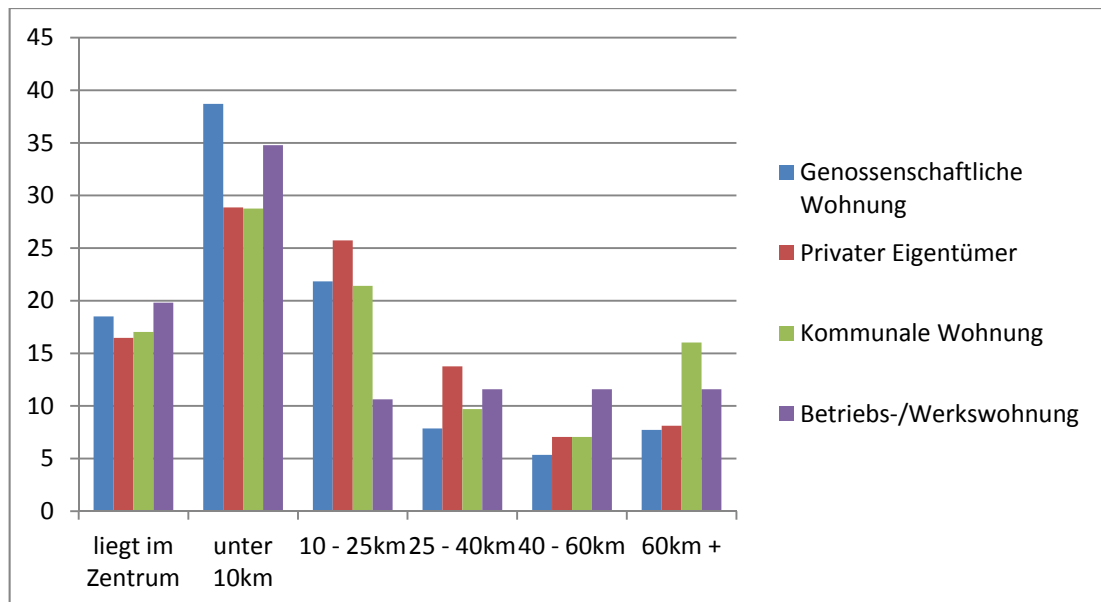
¹⁸ Unberührt davon werden die Personen, die auch im Jahr 2003 und 2004 auf die Frage mit einer der üblichen Antwortoptionen geantwortet haben, den entsprechenden Gruppen zugeordnet.

¹⁹ Die Überprüfung der Signifikanz der Unterschiede in dem Antwortverhalten fand jeweils entweder durch einen zweiseitigen t-Test oder durch einen t-Test, der die Hypothese eines geringeren Mittelwertes einer Antwortgruppe überprüft, statt. Dies ist im Einzelfall in Kapitel 4 erläutert.

²⁰ Die Daten stammen aus der Welle 26 aus dem Jahr 2009. Die Frage war nicht Gegenstand der Befragung von 2010.

schaftlichen Wohnungen ein höherer Anteil im Umkreis von 10 km zum nächsten Großstadtzentrum als aus der Gruppe der privaten Eigentümer. Entfernt man sich jedoch weiter als 10 km vom Großstadtzentrum, kehrt sich dieses Verhältnis um. Über die Anteile kommunaler Wohnungen oder Betriebs- und Werkswohnungen lassen sich kaum Aussagen treffen.²¹ Die Hypothese der Mittelwertgleichheit zwischen den Bewohnern genossenschaftlicher Wohnungen und jeweils allen anderen Antwortkategorien kann jedoch mit einem Signifikanzniveau von 5% verworfen werden, sodass gravierende Unterschiede zu bestehen scheinen. Auch wenn die genossenschaftlichen Wohnungen näher an Großstadtzentren liegen, so finden sie sich seltener als beispielsweise Wohnungen in Privateigentum in einem Mischgebiet aus Wohnlage und Gewerbegebiet. In reinen Wohngebieten liegen die genossenschaftlichen Wohnungen häufiger in Neubaugebieten als Wohnungen in Privateigentum. Der Unterschied zwischen Privateigentum und Genossenschaftswohnung ist auch bei dieser Frage zu einem 5%-Niveau signifikant.

Abbildung 2: Entfernung der Wohnung zum nächsten Großstadtzentrum [in km]



Quelle: SOEP v27.

Die subjektive Beurteilung der eigenen Wohnlage wird im SOEP im Fünf-Jahres-Rythmus²² anhand von fünf Kriterien abgefragt: Ausmaß von Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftverschmutzung und einen Mangel an Grünflächen, das Verhältnis der Bewohner untereinander und die Anzahl von Ausländern im Wohngebiet. Durch *Lärm* oder *Luftverschmutzung* zeigen sich Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften nicht signifikant häufiger gestört als die Bewohner der übrigen Wohnformen. Der *Mangel an Grünflächen* wird bei Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften hingegen signifikant weniger ausgeprägt wahrgenommen als bei den Bewohnern von kommunalen oder Werkswohnungen. Gegenüber Bewohnern von

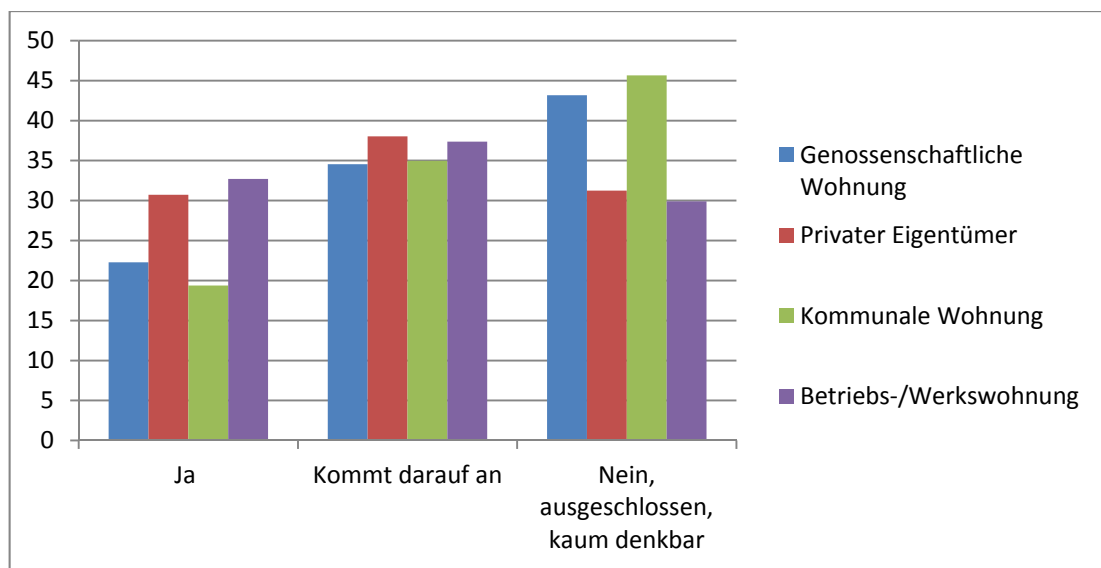
²¹ Hier und im Späteren wird deutlich, dass die Anzahl der Beobachtungen dieser beiden Kategorien verglichen mit den anderen beiden teilweise zu gering ist, um eindeutige Aussagen zu treffen.

²² Letztmalig wurde diese Befragung im Jahr 2009 durchgeführt.

Privateigentum kann die Hypothese der Mittelwertgleichheit nicht verworfen werden, sodass von einer ähnlichen Einschätzung der beiden Wohnformen bezüglich dieser Variable ausgegangen werden kann. Durchgehend signifikante Unterschiede gibt es jedoch bei der Frage nach der Zahl *ausländischer Familien* in der Wohngegend. Bewohner von Wohnungsgenossenschaften haben im Vergleich mit anderen Wohnformen deutlich häufiger viele ausländische Familien in ihrem Umfeld. Die Beurteilung des *Verhältnisses der Bewohner* untereinander zeigt hingegen keine strukturellen Unterschiede zwischen den Wohngruppen. Hierbei heben sich Bewohner von Genossenschaften lediglich von den Bewohnern kommunaler Wohnungen signifikant ab.

Diese Beurteilung kann durch eine Überprüfung der Verbundenheit zum Wohnort ergänzt werden. Das SOEP hat im Jahr 2009 die zusätzliche Frage aufgenommen, ob sich die Befragungsteilnehmer vorstellen könnten, aus familiären oder beruflichen Gründen wegzuziehen. Bewohner von genossenschaftlichen Wohnungen schließen deutlich stärker als Bewohner von Privateigentum einen Wegzug aus den genannten Gründen aus (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Können sich die Bewohner vorstellen, aus familiären oder beruflichen Gründen wegzuziehen?



Quelle: SOEP v27.

Dieser Unterschied zwischen den Gruppen ist zu einem Signifikanzniveau von 1% getestet.²³ Dies ist bemerkenswert, da Bewohner von Genossenschaftswohnungen somit tendenziell stärker an ihrer Wohnung und deren Umfeld hängen als die Bewohner von privaten Eigentumswohnungen.

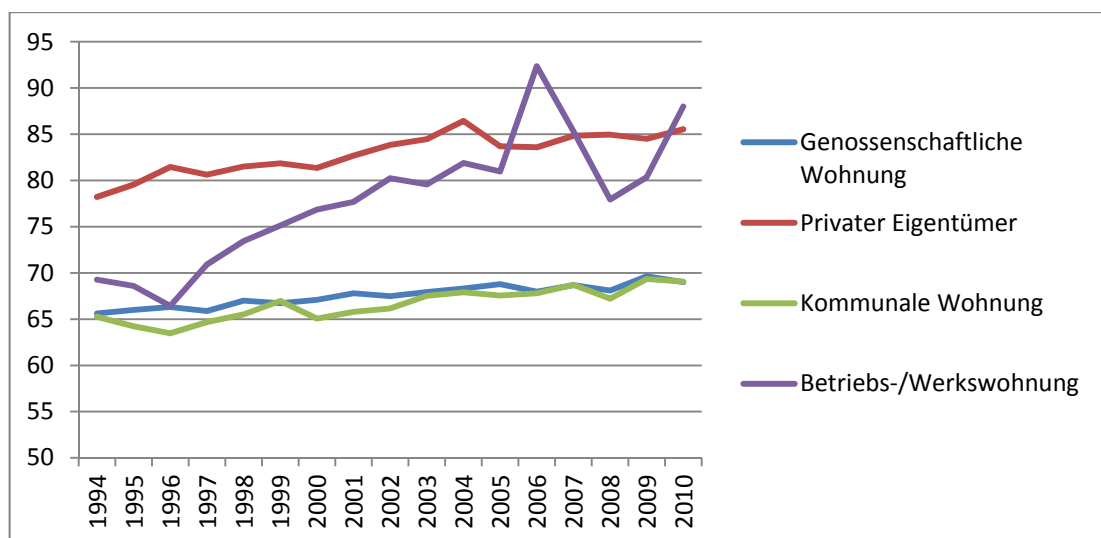
4.2 Die „typische“ Wohnung

Nach der Vorstellung einiger grundlegender Charakteristiken der Umgebung von Wohnungsgenossenschaften stehen nun die Wohnungen selbst im Zentrum der Betrachtung.

²³ Die Daten stammen aus dem Jahr 2009, da diese Frage nicht Bestandteil des Fragebogens von 2010 war.

Eine Genossenschaftswohnung hatte im Jahr 2010 im Mittel eine Wohnfläche von 69 m². Wie Abbildung 4 zeigt, war das Niveau über die zehn vergangenen Jahre relativ konstant. Gegenüber dem Beginn der Erhebung am Anfang der 1990er Jahre (etwa 65 m²) ist die Wohnungsgröße leicht gestiegen. Die Entwicklung der Größe kommunaler Wohnungen verläuft parallel hierzu. Vermietetes Privateigentum bzw. Eigentumswohnungen sind im Vergleich dazu größer: Zu Beginn der 1990er Jahre waren sie im Durchschnitt knapp 78 m² groß, bis zum Jahr 2009 erhöhte sich der Durchschnitt auf mehr als 85 m². Betriebs- bzw. Werkswohnungen liegen zu Beginn des Betrachtungszeitraums noch auf einem vergleichbaren Niveau wie genossenschaftlich oder kommunal bereitgestellte Wohnungen, jedoch entwickelt sich ihre durchschnittliche Größe zum Niveau von Eigentumswohnungen hin. Eine vergleichsweise kleine Fallzahl in dieser Gruppe, die sich unter anderem in Ausreißern bemerkbar macht, erlaubt auch an dieser Stelle keine weitere Interpretation.

Abbildung 4: Wohnfläche [in m²]

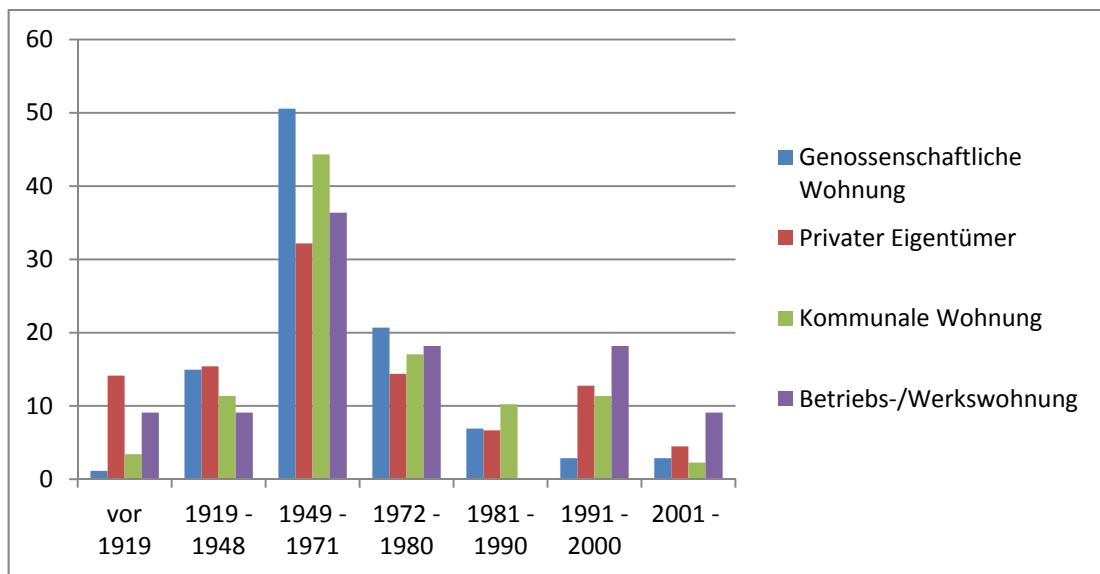


Quelle: SOEP v27.

In einer genossenschaftlichen oder kommunalen Wohnung verteilen sich die Quadratmeter im Durchschnitt auf drei Räume.²⁴ Private Wohnungseigentümer verfügen hingegen zu Beginn der 1990er Jahre durchschnittlich noch über 3,1 Räume, im Jahr 2010 aber schon über 3,3 Räume.

Trotz dieser Größenunterschiede zeigt sich, dass die Bewohner genossenschaftlich oder kommunal organisierter Wohnungen kaum unzufriedener mit der Größe ihrer Wohnung sind. Nach einigen Ausreißern bewegt sich die Zufriedenheit auf einer Skala von 1 bis 5 ab Mitte der 1990er Jahre von 2,7 auf 2,8. Bewohner von Privateigentum scheinen mit Werten zwischen 2,8 und 2,9 im selben Zeitraum nur unwesentlich zufriedener mit ihrer Wohnungsgröße.

²⁴ Über den betrachteten Zeitraum ergibt sich ein relativ konstanter Mittelwert zwischen 2,9 und 3,0. Die Betrachtung von Werkswohnungen ist erneut durch Ausreißer geprägt und ist deshalb mit Schwierigkeiten bezüglich der Interpretation verbunden.

Abbildung 5: Baujahr des bewohnten Hauses [zusammengefasst in Gruppen]

Quelle: SOEP v27.

Betrachtet man das Baujahr des bewohnten Hauses, so zeigt sich deutlich, dass genossenschaftliche Neubauten vor allem in den Nachkriegsjahrzehnten entstanden sind (vgl. Abbildung 5). Die Häuser der Befragten, die aus den 1950er und 1960er Jahren stammen, sind häufiger genossenschaftliche Wohnungen oder Betriebs- und Werkswohnungen als kommunal bereitgestellte oder Wohnungen in Privateigentum. Seit den 1990er Jahren ist eine stärker werdende Dominanz von Privateigentum zu erkennen. Die in der Grafik beobachtbaren Unterschiede wurden durch einen paarweisen Vergleich der Mittelwerte der Antwortgruppen mittels Signifikanztests, wie in Kapitel 3 beschrieben, überprüft. Dies führt jedoch dazu, dass von keinem signifikanten Unterschied ausgegangen werden kann. Die grundsätzliche Verteilung scheint folglich in allen Antwortgruppen ähnlich zu verlaufen.

Die Frage danach, seit wann die Befragten in der Wohnung wohnen, zeigt sehr ähnlich verlaufende Verteilungen über die vier Antwortgruppen hinweg. Die letzten Umzüge liegen bei den mit Abstand meisten Befragten in den 2000er Jahren.

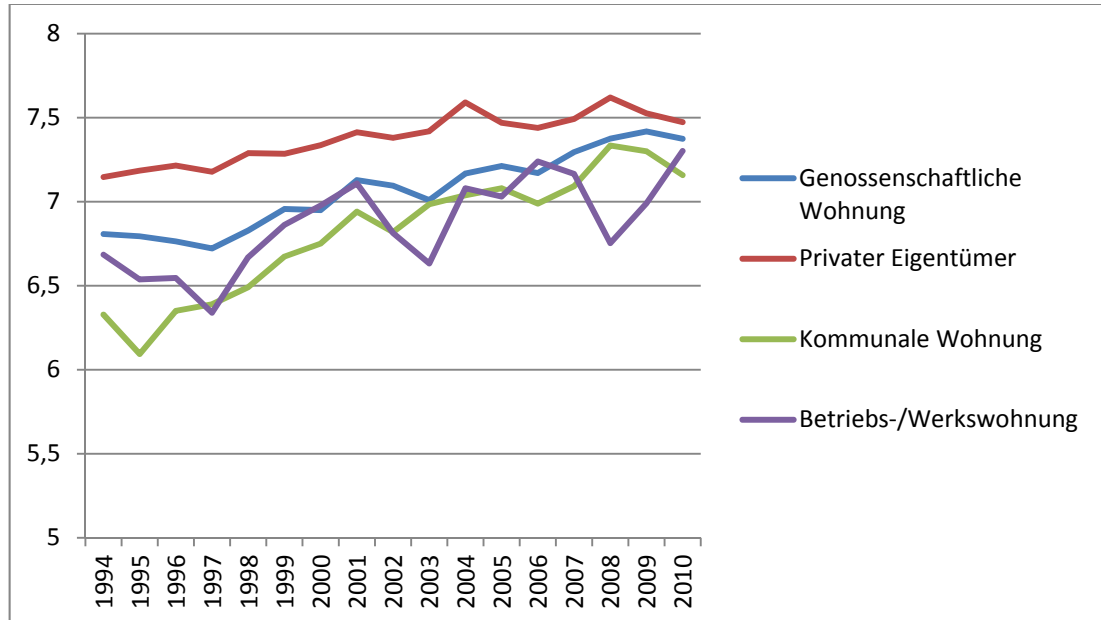
Um die Wohnung selbst zu charakterisieren, wurden die Bewohner auch nach ihrer Zufriedenheit mit der Wohnung insgesamt befragt. Das Ergebnis ist in Abbildung 6 dargestellt.

Es zeigt sich eine deutlich positive Tendenz im Zeitablauf über alle Antwortgruppen hinweg. Private Eigentümer scheinen zwar zufriedener mit ihrer Wohnung zu sein als die übrigen Befragten, jedoch sind Bewohner von Genossenschaftswohnungen durchgängig zufriedener als die Bewohner kommunaler Wohnungen. Von einer Betrachtung der Bewohner von Betriebswohnungen ist aufgrund von Ausreißern abzusehen, wenn sich die grundlegenden Ergebnisse auch in einem ähnlichen Skalenbereich bewegen.²⁵ Deutlich wird in der Betrachtung

²⁵ So bildete die Gruppe der Bewohner von Betriebswohnungen mit 106 Antwortgebern beispielsweise im Jahr 2010 die mit Abstand kleinste Gruppe, die Bewohner von genossenschaftlichen Wohnungen umfassten 1526 Antwortgeber in dem Jahr.

tung auch, dass sich das Zufriedenheitsniveau zwischen den drei verbleibenden Antwortgruppen seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich angeglichen hat und es sich insgesamt auf einem hohen Niveau befindet.

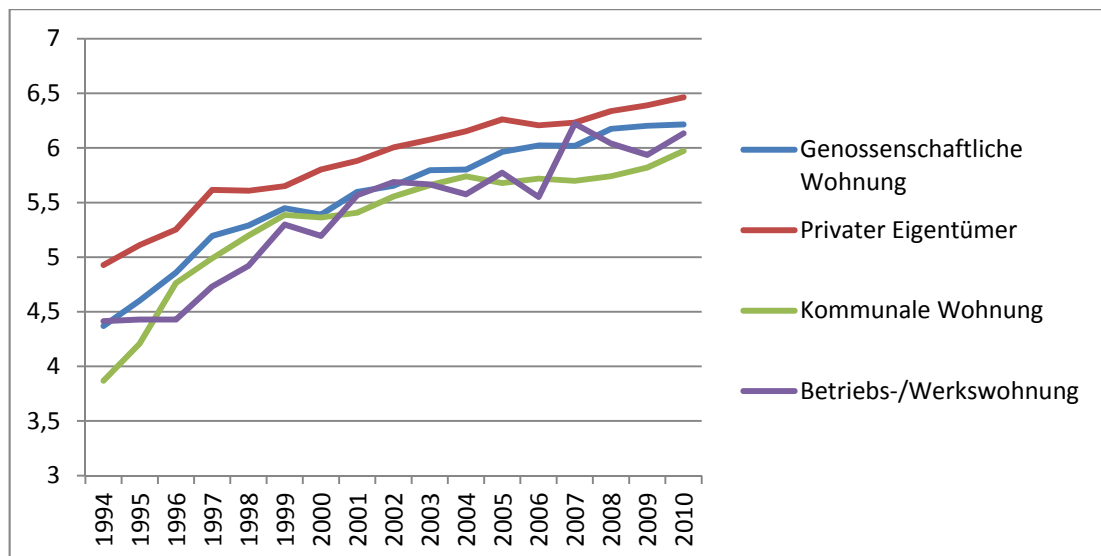
Abbildung 6: Zufriedenheit mit der Wohnung [Skala 0-10]²⁶



Quelle: SOEP v27.

Ein wesentlicher Bestimmungsfaktor bei der Charakterisierung einer Wohnung ist des Weiteren die Höhe der monatlichen Kaltmiete. Die Betrachtung der Kaltmiete pro Quadratmeter in Abbildung 7 zeigt eine für alle Wohnformen steigende Tendenz im Zeitablauf.

Abbildung 7: Monatliche Kaltmiete [in € pro m²]



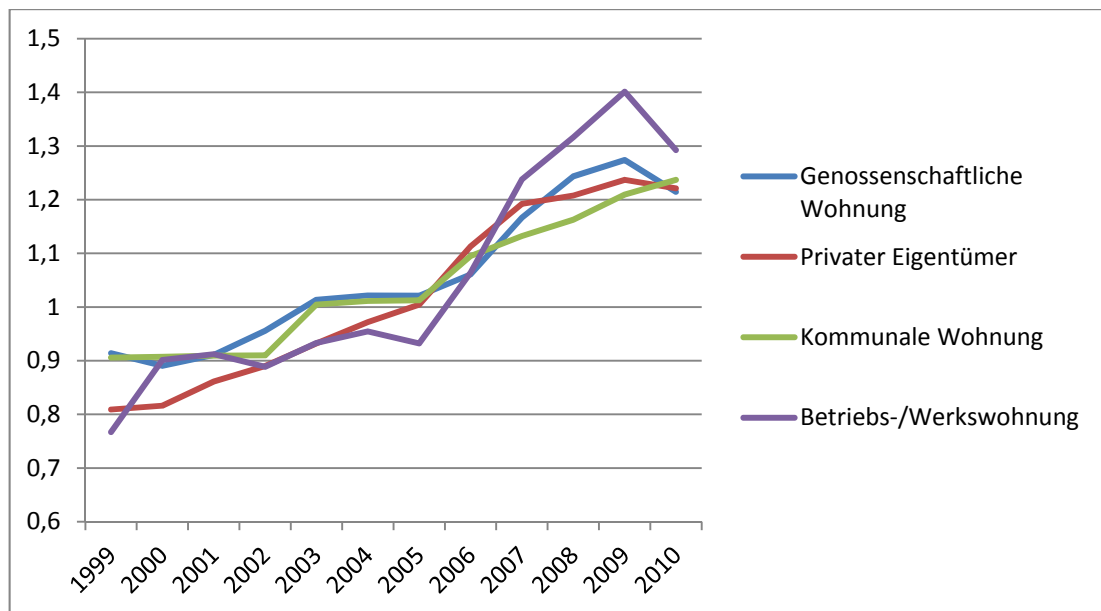
Quelle: SOEP v27.

²⁶ Hier und bei den folgenden Skalen bezeichnet der Wert 0 jeweils die schlechteste Antwortoption.

Erkennbar ist eine Steigerung von 4,92 Euro im Jahr 1994 auf 6,46 Euro im Jahr 2010 bei der Gruppe der Privateigentumsbewohner. Dies entspricht einer Teuerung von 31,3 Prozent. Genossenschaftsmitglieder mussten in demselben Zeitraum eine Mietsteigerung von 4,37 Euro auf 6,21 Euro aufbringen, was einer Teuerung von 42,1 Prozent entspricht. Jedoch liegt das Mietniveau nach wie vor unter dem der Gruppe der Privateigentumsbewohner. Die höchste Teuerungsrate mussten allerdings die Bewohner kommunaler Wohnungen verkraften: Ihre Miete stieg von 3,86 Euro pro Quadratmeter in 1994 um 54,6 Prozent auf 5,97 Euro in 2010.

Die Gruppe der Betriebs- und Werkswohnungsbewohner wird aus der Betrachtung auch hier ausgeschlossen, da sie – wie bereits oben dargestellt – sehr anfällig für Ausreißer ist. Gleiches gilt auch für die Frage nach den monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser pro Quadratmeter, deren Ergebnisse in Abbildung 8 dargestellt sind.

Abbildung 8: Monatliche Kosten für Heizung und Warmwasser [in € pro m²]



Quelle: SOEP v27.

Die Grafik zeigt auch hierbei eine parallele Entwicklung für alle Haushalte über alle Gruppen hinweg. Das leicht höhere Niveau von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungen lässt sich eventuell durch die in Abbildung 5 angedeutete leicht ältere Bausubstanz erklären.

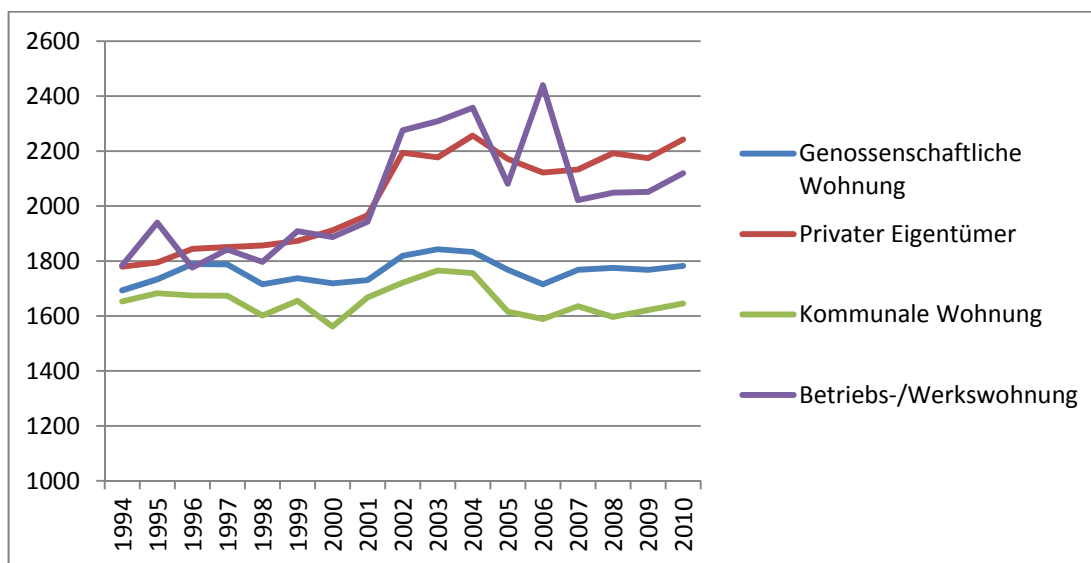
4.3 Die Bewohner von Wohnungsgenossenschaften

Im folgenden Kapitel wird die Charakterisierung nun auf Haushaltsebene bzw. auf individueller Ebene fortgeführt. Dabei werden die finanzielle und familiäre Situation sowie die Persönlichkeitsmerkmale der Bewohner der unterschiedlichen Wohnformen miteinander verglichen.

4.3.1 Finanzielle Situation

Die im vorigen Kapitel angesprochenen Mietkosten bzw. Nutzungsgebühren müssen Bewohner von Wohnungsgenossenschaften insgesamt mithilfe eines geringeren Haushaltsnettoeinkommens decken als Privateigentumsbewohner. Wie in Abbildung 9 zu sehen ist, hatte der durchschnittliche Haushalt 1994 in einer Wohnungsgenossenschaft 1687 Euro²⁷ pro Monat zur Verfügung. Bewohner kommunaler Wohnungen mussten mit 1643 Euro auskommen, wohingegen Bewohner von Privateigentum 1781 Euro zur Verfügung hatten.

Abbildung 9: Monatliches Haushalts-Nettoeinkommen [in €]



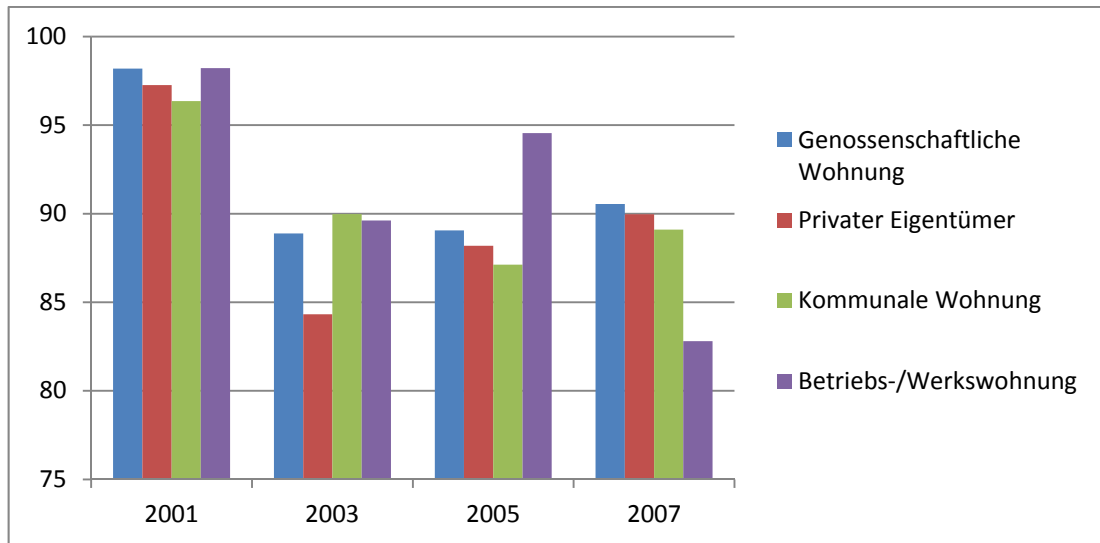
Quelle: SOEP v27.

Diese Diskrepanz hat sich im Laufe der Jahre erhöht, wobei nach 2000 insbesondere die Haushaltseinkommen der Privateigentumsbewohner deutlich angestiegen sind. 2010 hatten sie 2242 Euro zur Verfügung. Bei Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften fällt die Steigerung deutlich geringer aus (1781 Euro). Haushalte in kommunalen Wohnungen haben mit 1645 Euro durchschnittlich sogar weniger Nettoeinkommen pro Monat zur Verfügung als 16 Jahre zuvor.

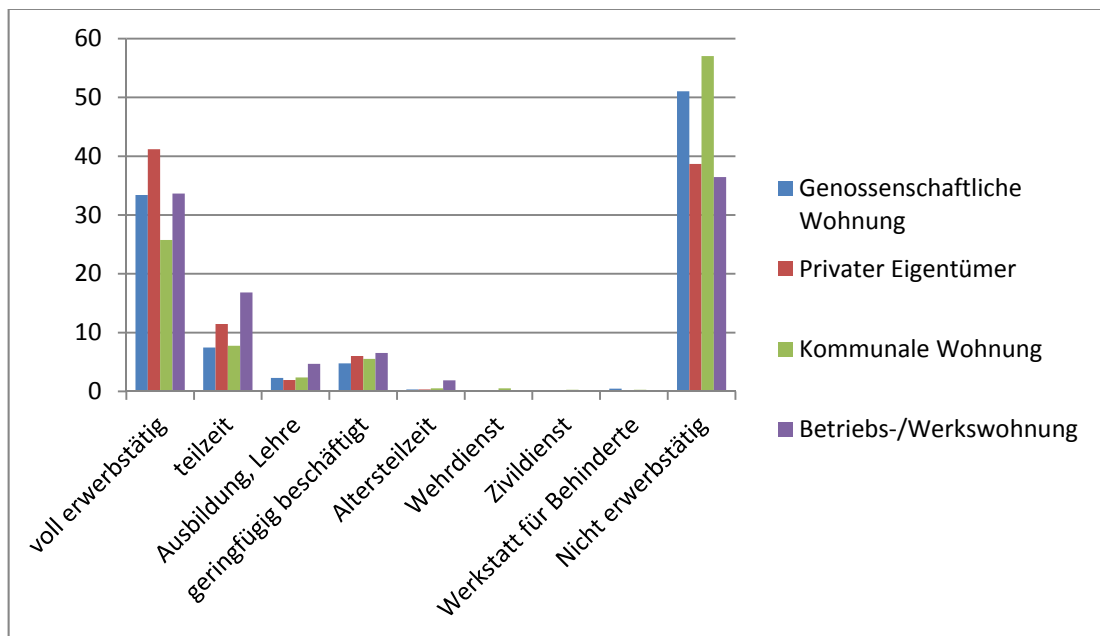
Die zumeist schlechtere finanzielle Situation von Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften scheint jedoch nicht dazu zu führen, dass sie ihre Miete weniger pünktlich bezahlen als zum Beispiel die Bewohner privater Eigentumswohnungen. In vier SOEP-Befragungswellen wurde die Frage nach einer pünktlichen Mietzahlung gestellt, jedoch lassen sich keine signifikanten Unterschiede zwischen den Gruppen feststellen. Einen Überblick darüber gibt Abbildung 10.²⁸

²⁷ Da das Einkommen zu dem Zeitpunkt noch in DM gemessen wurde, wurde entsprechend ein Euro-Äquivalent berechnet. Von einer Äquivalenzgewichtung der Haushalte wie beispielsweise vom SACHVERSTÄNDIGENRAT (2012) angewendet, wird an dieser Stelle abgesehen.

²⁸ Die Frage wurde im Zwei-Jahres-Abstand zwischen 2001 und 2007 gestellt. Neuere Zahlen sind hierzu nicht verfügbar.

Abbildung 10: Pünktliche Mietzahlung [in Prozent]

Quelle: SOEP v27.

Abbildung 11: Erwerbsstatus [ausgewählte Kategorien]

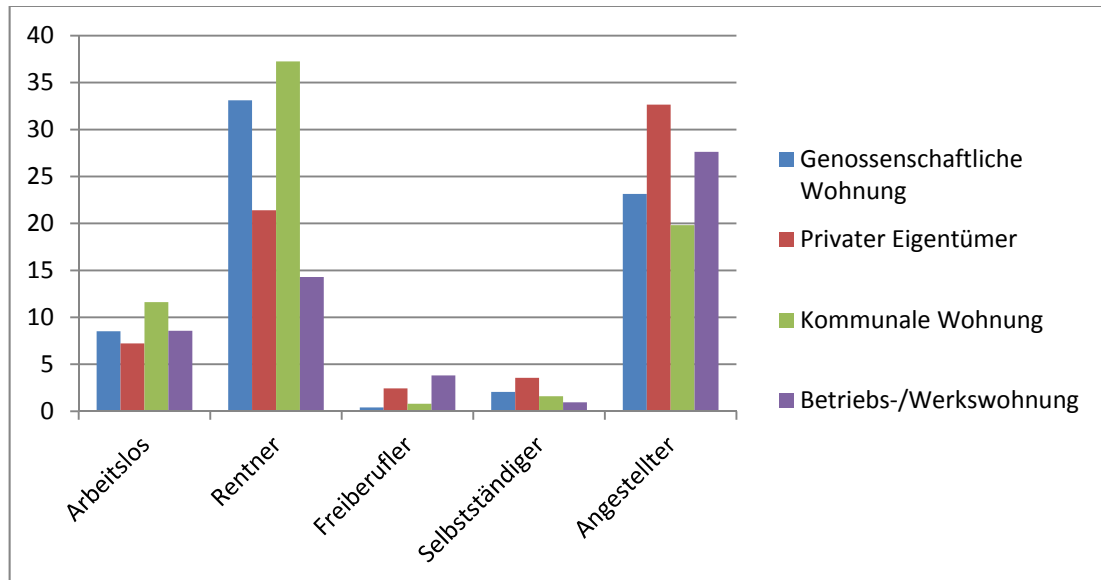
Quelle: SOEP v27.

Die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens bemisst sich in der Regel zum größten Teil durch das Erwerbseinkommen, also durch eine berufliche Tätigkeit. Auch in diesem Bereich lassen sich einige Charakteristiken mithilfe des SOEP offenlegen. Die Gruppen der Privateigentumsbewohner und der Bewohner von Werkswohnungen sind häufiger in Vollzeit und Teilzeit erwerbstätig als Bewohner von Wohnungsgenossenschaften oder von kommunalen Wohnungen. Die in der Abbildung 11 sichtbaren Unterschiede sind zum 5%-Niveau signifikant.

Neben dem Umfang der Tätigkeit lässt sich mithilfe des SOEP auch die Art des Beschäftigungsverhältnisses ermitteln. Abbildung 12 zeigt eine Auswahl der wichtigsten

beruflichen Stellungen, die im Rahmen des SOEP erfasst werden. Rentner und Angestellte bilden die beiden größten Gruppen bei den Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften. Ersteres erklärt auch die relativ hohe Anzahl an Nicht-Erwerbstätigen in Abbildung 11.

Abbildung 12: Berufliche Stellung [ausgewählte Kategorien]

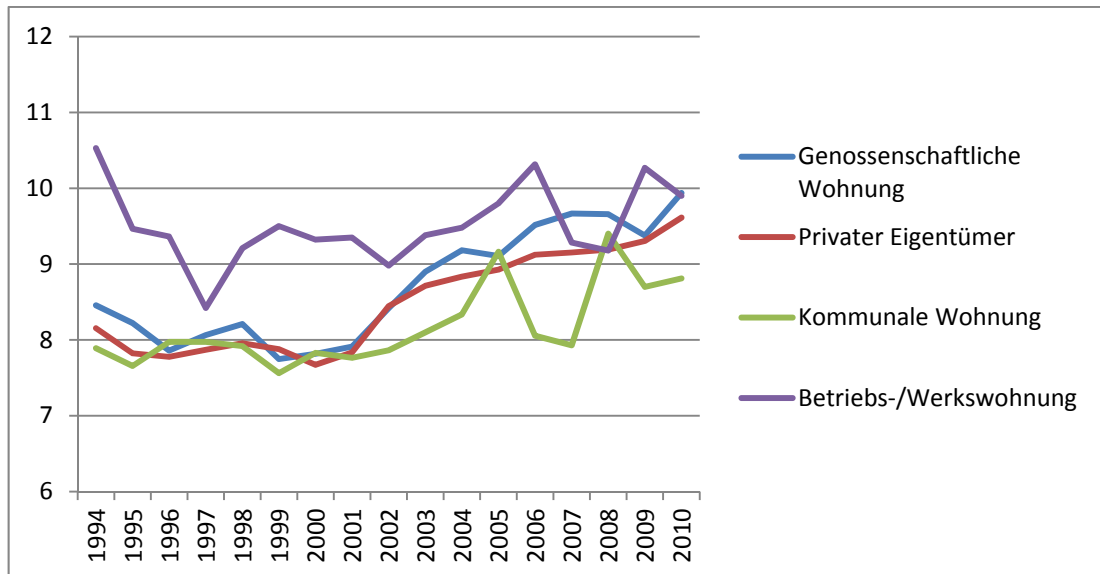


Quelle: SOEP v27.

Freiberufler und Selbstständige bewohnen überdurchschnittlich häufig Privateigentum. Arbeitslose sind unterdurchschnittlich unter den Privateigentumsbewohnern vertreten. Werden die Bewohner von Betriebs- und Werkswohnungen nicht berücksichtigt, sind die aufgezeigten Unterschiede zwischen den Bewohnergruppen signifikant. Die Aufschlüsselung der beruflichen Tätigkeit nach einzelnen Branchen erweist sich als relativ schwierig, da jede Branche dann nur mit einer sehr geringen Fallzahl vertreten ist.

Vergleicht man die Gruppen der Privateigentumsbewohner und der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften hinsichtlich der Dauer des derzeitigen Beschäftigungsverhältnisses, so ist zu beobachten, dass beide Gruppen eine ähnliche Entwicklung auf annähernd gleichem Niveau durchlaufen (vgl. hier und im Folgenden Abbildung 13).

In den letzten fünf Jahren übertrafen die Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften die Privateigentumsbewohner leicht. Die Betrachtung der Bewohner kommunaler Wohnungen zeigt insbesondere in den letzten fünf Jahren einige Ausreißer, jedoch auf einem ähnlichen Niveau wie die beiden genannten Gruppen. Der Verlauf der Entwicklung für die Gruppe der Bewohner von Betriebswohnungen ist ebenfalls von Ausreißern geprägt, jedoch lässt sich ein grundlegend höheres Niveau in der Dauer der Beschäftigungsverhältnisse erkennen. Dies könnte sich unter anderem auf die Verbindung zwischen Arbeitsplatz und Wohnung zurückführen lassen.

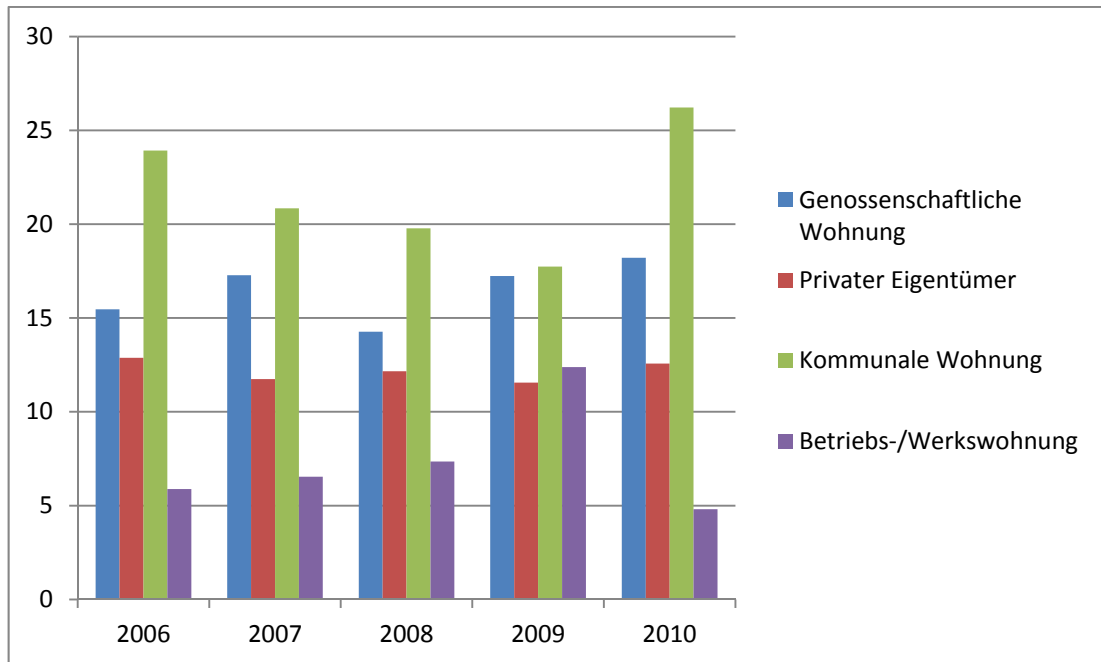
Abbildung 13: Dauer des Beschäftigungsverhältnisses [Anfangsjahr]

Quelle: SOEP v27.

Bei der erforderlichen Ausbildung für die derzeitige Erwerbstätigkeit zeigen sich signifikante Unterschiede vor allem für die Gruppe der Privateigentümer im Vergleich zu den anderen Bewohnern. Sie ist in den Kategorien „keine“, „Einweisung“, „Einarbeitung“, „Kurse“ unterrepräsentiert, hingegen die stärkste Gruppe in den Kategorien „Fachhochschulstudium“ und „Hochschulstudium“. Bewohner von Wohnungsgenossenschaften zeigen nur gegenüber dieser Gruppe der Privateigentumsbewohner signifikante Abweichungen. Dieser Trend wird auch in den von der aktuellen Erwerbstätigkeit unabhängigen Fragen nach dem Bildungsniveau bestätigt. Bezüglich des Anteils der Personen mit Schulabschluss zeigen sich noch keine signifikanten Unterschiede zwischen den Bewohnergruppen, jedoch in der Frage nach dem Hochschulabschluss. Hierbei weichen die Bewohner von Wohnungsgenossenschaften gegenüber den Bewohnern von Privateigentum signifikant nach unten ab, allerdings nicht gegenüber den Bewohnern kommunaler Wohnungen oder jenen von Betriebs- und Werkswohnungen.

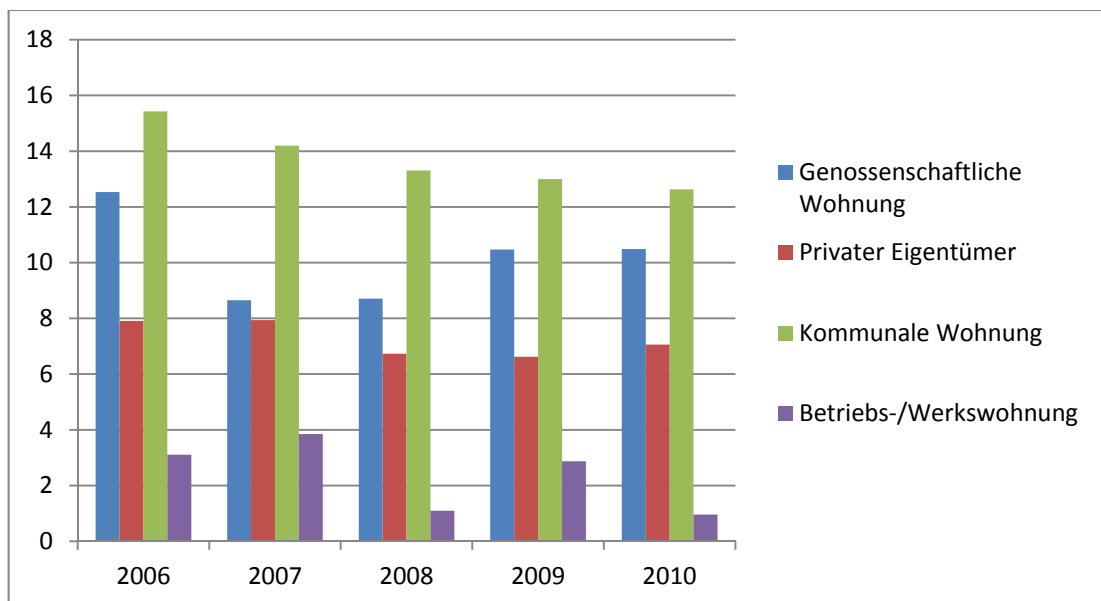
Neben der beruflichen Tätigkeit kann das Haushaltseinkommen auch durch Transferleistungen seitens des Staates beeinflusst werden. Im SOEP werden verschiedene Arten von Transferleistungen berücksichtigt, beispielsweise der Bezug von Kindergeld. Der Fokus liegt im Rahmen dieser Studie jedoch auf Arbeitslosengeld II und Wohngeld.

Hierbei fallen die drei hauptsächlich betrachteten Gruppen deutlich auseinander. Beim Arbeitslosengeld II findet sich ein signifikanter Unterschied im Vergleich von Privateigentümern mit den Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften sowie mit den Bewohnern kommunaler Wohnungen. Die Abbildung 14 zeigt, dass Privateigentumsbewohner deutlich seltener Arbeitslosengeld II empfangen als Bewohner von Genossenschaftswohnungen und diese seltener als Bewohner kommunaler Wohnungen.

Abbildung 14: Empfangen die Bewohner staatliche Leistungen (ALG II)? [in Prozent]

Quelle: SOEP v27.

Ein noch deutlicheres Bild zeigt sich beim Bezug von Wohngeld (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Empfangen die Bewohner staatliche Leistungen (Wohngeld)? [in Prozent]

Quelle: SOEP v27.

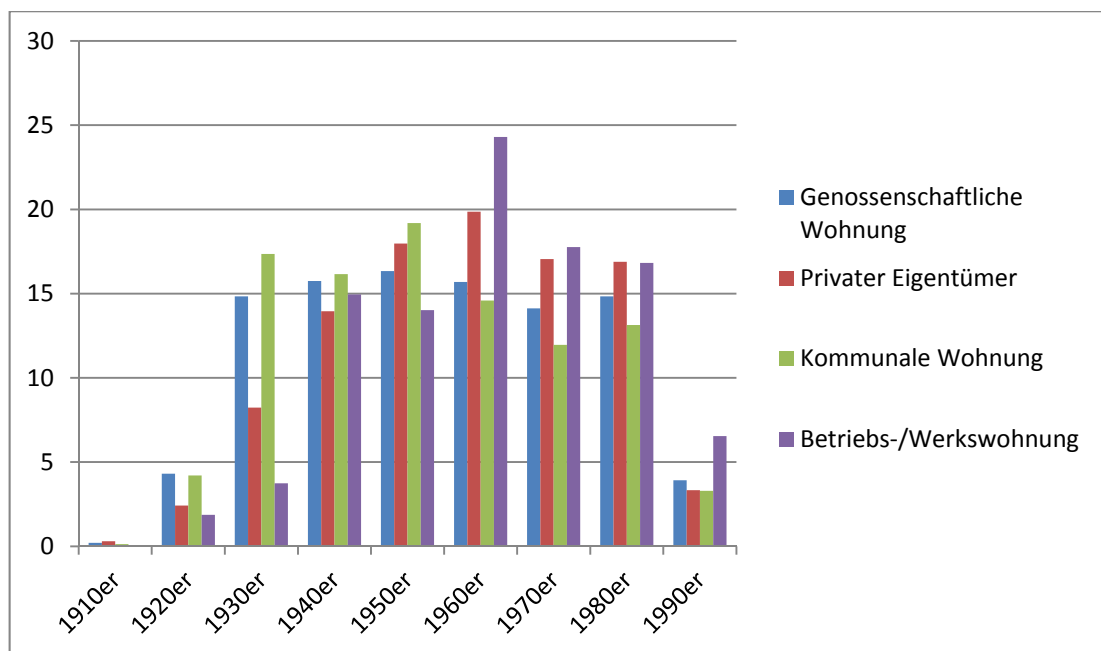
Hierbei zeigen sich Signifikanzen bei allen paarweisen Betrachtungen. Das niedrige Niveau bei Betriebs- und Werkswohnungen lässt sich, abseits potenzieller Ausreißer, möglicherweise dadurch erklären, dass deren Nutzung an eine Arbeitsstelle und somit an Einkommen aus abhängiger Beschäftigung geknüpft ist. Das hohe Niveau von Wohngeldempfängern bei den Bewohnern kommunaler Wohnungen ist dadurch erklärbar, dass kommunale Wohnungen häufig an Wohngeldempfänger vergeben werden. Bewohner von Genossenschaftswoh-

nungen beziehen hingegen häufiger Wohngeld als Privateigentümer, jedoch seltener als Bewohner von kommunalen Wohnungen, was in der Grundtendenz zum relativen Einkommensniveau der Haushalte passt.

4.3.2 Familiäre Situation der Bewohner

Für die Einschätzung der Wohnsituation ist das familiäre Umfeld von großer Bedeutung.²⁹ Eine Auswertung des Familienstandes zeigt, dass Bewohner von Wohnungsgenossenschaften, auch im Zeitablauf betrachtet, tendenziell häufiger verheiratet oder zusammenlebend sind als die Bewohner von Privateigentum oder kommunalen Wohnungen. Unter den Ledigen sind sie seltener vertreten, in dieser Personengruppe zeigt sich auch ein Unterschied zwischen Privateigentumsbewohnern und den Bewohnern kommunaler Wohnungen. Letztere sind seltener ledig. In der Gruppe der Verwitweten sind die Bewohner von Wohnungsgenossenschaften sowie auch die Bewohner kommunaler Wohnungen stärker vertreten als die Bewohner von Privateigentum. Eine Erklärung dürfte in der Verteilung über die Geburtsjahrgänge liegen (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Geburtsjahr [zusammengefasst in Dekaden]



Quelle: SOEP v27.

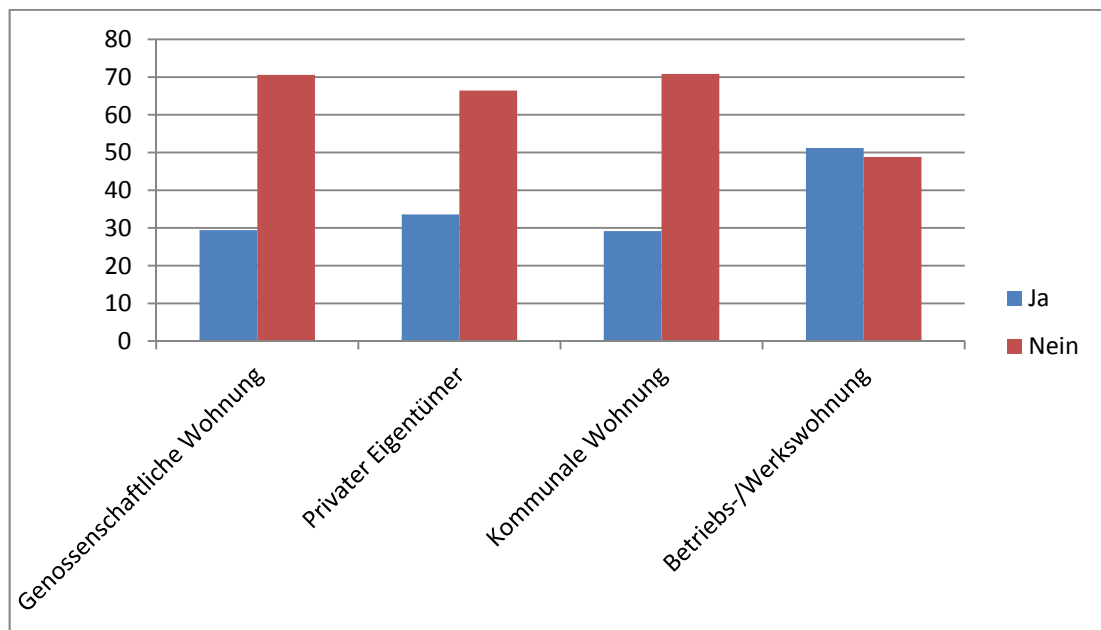
Dabei zeigt sich, dass die Geburtsjahrgänge der 1920er und 1930er Jahre deutlich häufiger unter den Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften und den Bewohnern kommunaler Wohnungen vertreten sind als unter den Privateigentumsbewohnern. Dies ergänzt auch die Analyse der beruflichen Stellung, in der diese beiden Gruppen unter den Rentnern deutlich verstärkt vertreten waren. Der Ausreißer der Bewohner von Betriebs- und Werkswohnungen in den 1960er Jahren belegt erneut, dass eine Analyse dieser Bewohnergruppe aufgrund der

²⁹ Vgl. VAN SUNTUM et al. (2010), S. 24.

geringen Antwortzahl nicht zu sinnvollen Ergebnissen führt. Zwischen den übrigen drei Gruppen sind die paarweisen Vergleiche der Mittelwertunterschiede auf dem 5%-Niveau signifikant.

Da Bewohner von Genossenschaftswohnungen tendenziell älter sind, wundert es nicht, dass signifikant seltener Kinder in demselben Haushalt wohnen. Erstaunlich ist angesichts der Geburtsjahrgangsverteilung jedoch, dass der Unterschied lediglich sehr gering ist (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Kinder unter 16 Jahren im Haushalt? [in Prozent]



Quelle: SOEP v27.

Auch die daran anschließende Untersuchung der Anzahl der Kinder deckt keine signifikanten Unterschiede zwischen den Bewohnergruppen auf.

Als letztes demografisches Merkmal wird die Staatsangehörigkeit untersucht. Die Frage danach zeigt den höchsten Anteil von Bewohnern mit deutschem Pass in kommunalen Wohnungen. Seit Beginn der 2000er Jahre ist auch durchgängig der Anteil der Deutschen innerhalb der Gruppe der Privateigentümer höher als unter den Bewohnern von Genossenschaften. Im Jahr 2010 besaßen 90,72 Prozent von ihnen die deutsche Staatsangehörigkeit.

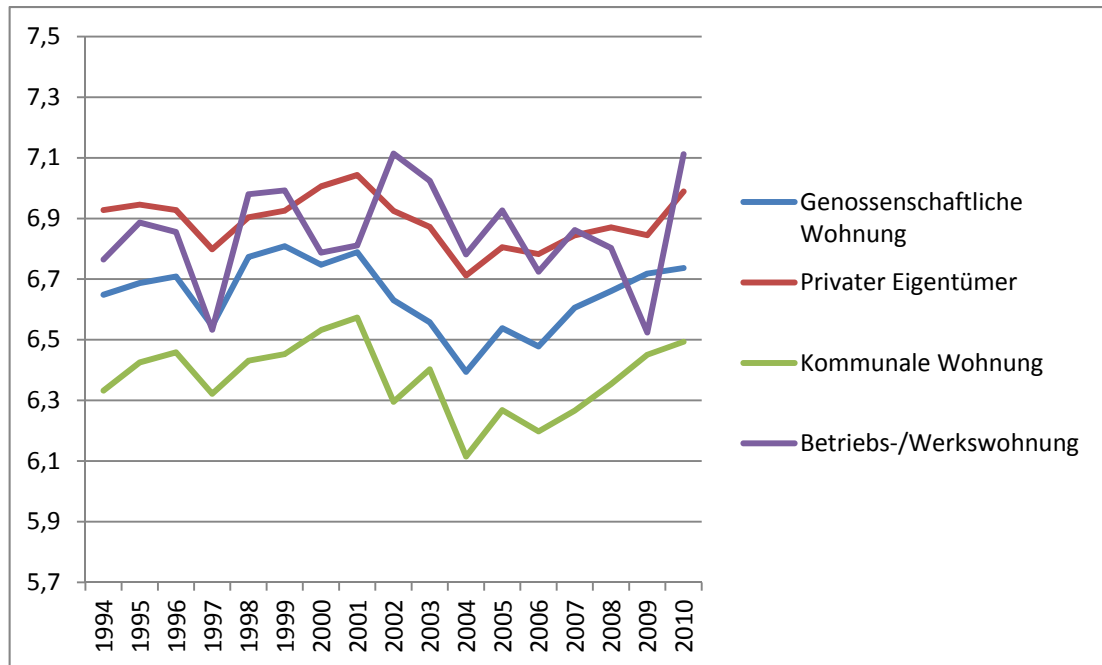
4.3.3 Lebenszufriedenheit und Persönlichkeit der Bewohner

Die deskriptive Analyse schließt mit einer Betrachtung der Lebenszufriedenheit und der Persönlichkeit der Bewohner. Die Lebenszufriedenheit wird im SOEP-Fragebogen durch mehrere Attribute abgefragt: Zufriedenheit insgesamt sowie jeweils die Zufriedenheit mit der Arbeit, dem Einkommen, der Gesundheit, der Freizeit und der Wohnung.³⁰

³⁰ Es werden auch noch weitere Attribute abgefragt, wie beispielsweise die Zufriedenheit mit dem Schlaf. Von solchen Randaspekten für diese Untersuchung soll hier jedoch abstrahiert werden.

Bezüglich der allgemeinen Lebenszufriedenheit liegen die Bewohner von Genossenschaftswohnungen seit 1994 durchgängig auf einem Niveau unter dem der Privateigentumsbewohner, jedoch über dem der Bewohner kommunaler Wohnungen, wie in Abbildung 18 zu erkennen ist.

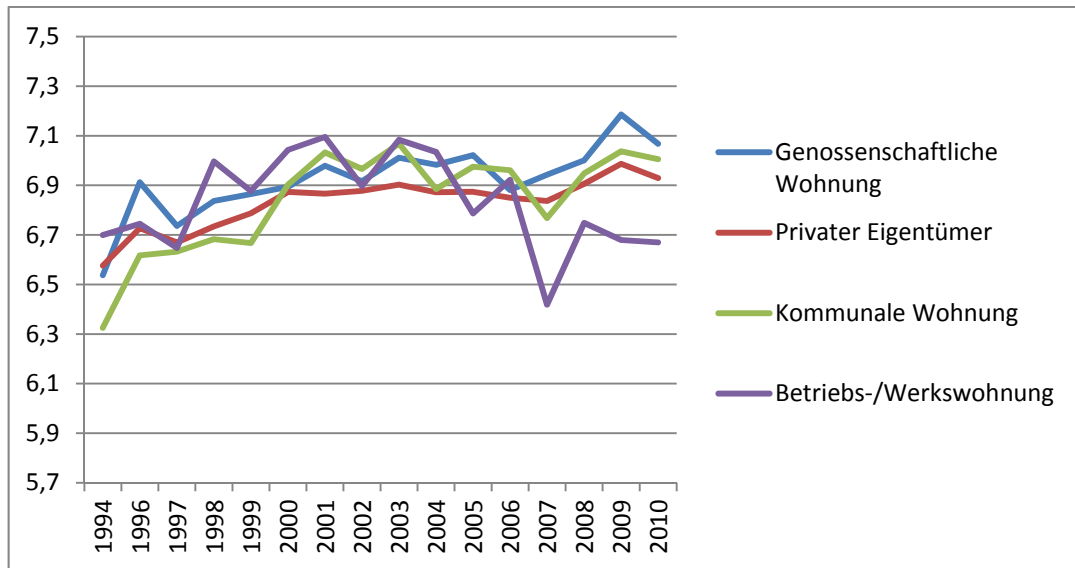
Abbildung 18: Zufriedenheit mit dem Leben insgesamt [Skala von 0 bis 10]



Quelle: SOEP v27.

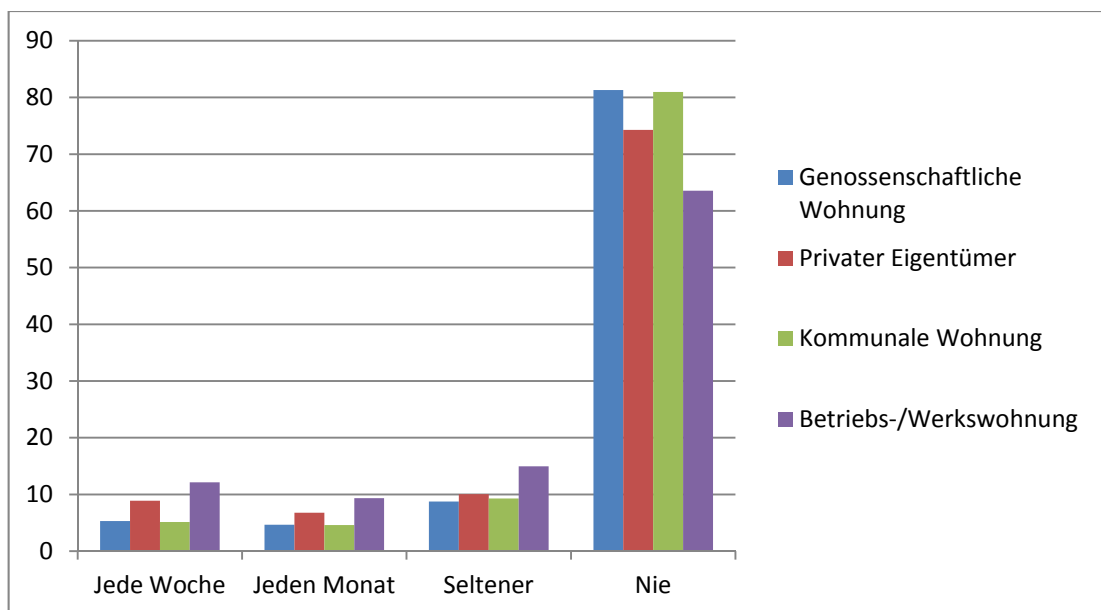
Die Gruppe der Bewohner von Betriebswohnungen wird erneut von Ausreißern geprägt. Die Unterschiede in der Lebenszufriedenheit sind zwar durchgängig zu beobachten, jedoch sind die absoluten Unterschiede gering. Bewohner von Genossenschaftswohnungen liegen im Durchschnitt über die Jahre 1994 bis 2010 bei 6,64 Punkten auf einer Skala von 0 bis 10, während Privateigentümer 6,88 Punkte und Bewohner kommunaler Wohnungen 6,37 Punkte erreichen.

Dieser grundlegende Verlauf zeigt sich auch bei den Fragen nach der Zufriedenheit speziell mit dem Haushaltseinkommen, der Arbeit und der Gesundheit. Die geringere Zufriedenheit mit Arbeit und Einkommen gegenüber Privateigentumsbewohnern könnte darauf zurückzuführen sein, dass Bewohner von Genossenschaftswohnungen und Bewohner kommunaler Wohnungen tendenziell geringer qualifizierte Tätigkeiten ausüben und ein geringeres Einkommen beziehen (s.o.). Der Niveauunterschied hinsichtlich der Gesundheit lässt sich eventuell auf die Unterschiede in der Altersstruktur zurückführen. Es liegt der Schluss nahe, dass die Unterschiede in diesen wichtigen Teilbereichen des Lebens für die Unterschiede in der Gesamtzufriedenheit verantwortlich sind. Ein etwas abweichendes Bild zeigt die Zufriedenheit mit der Freizeit (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Zufriedenheit mit der Freizeit [Skala von 0 bis 10]

Quelle: SOEP v27.

Hierbei liegen die Bewohner von Wohnungsgenossenschaften und die Bewohner kommunaler Wohnungen tendenziell vor den Privateigentumsbewohnern. Über die Jahre 1994 bis 2010 erreichen die Bewohner von Wohnungsgenossenschaften mit im Durchschnitt 6,92 Punkten den höchsten Wert. Bewohner kommunaler Wohnungen erreichen 6,84 Punkte und Privateigentumsbewohner erreichen 6,82 Punkte. Dies könnte darin begründet sein, dass unter den Bewohnern von genossenschaftlich organisierten Wohnungen überproportional viele Rentner vertreten sind, die über besonders viel Freizeit verfügen.

Abbildung 20: Ehrenamtliche Tätigkeit [Häufigkeit der Ausübung]

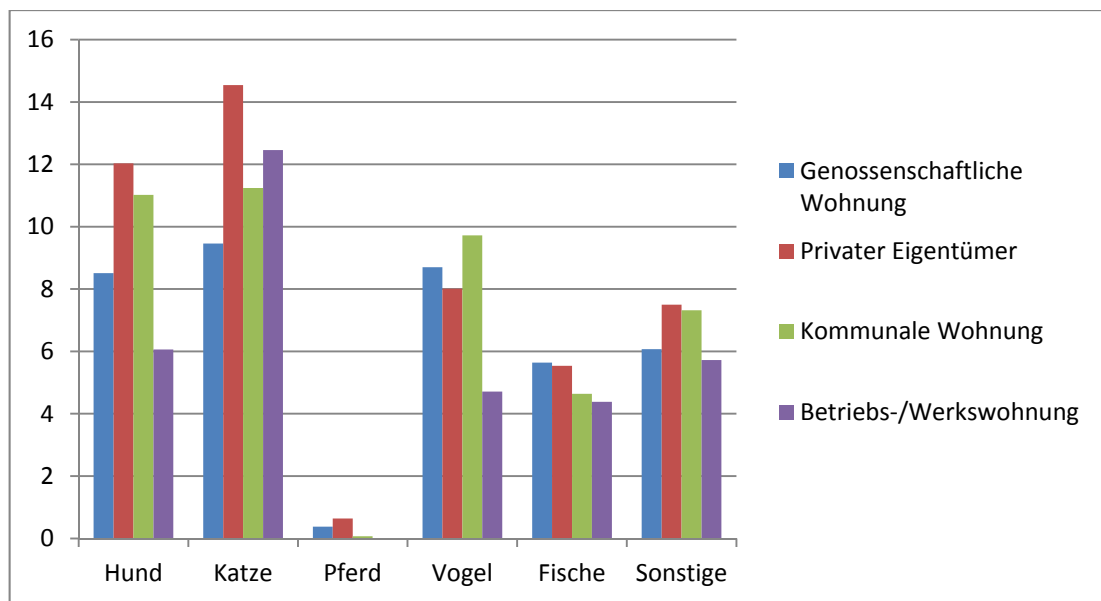
Quelle: SOEP v27.

Ihre Freizeit investieren Bewohner von Genossenschaftswohnungen und Bewohner kommunaler Wohnungen jedoch signifikant seltener in ehrenamtliche Tätigkeiten als die Bewohner

von Privateigentum wie in Abbildung 20 zu erkennen ist. Auch hier zeigt sich eventuell ein Bezug zur grundsätzlich eher schlechteren finanziellen Situation, da Ehrenamt neben der Zeit auch meist einen finanziellen Aufwand – zumindest in Form von Opportunitätskosten – erfordert.

Warum sich Bewohner von Wohnungsgenossenschaften auch signifikant seltener um einen Hund oder eine Katze als Haustier kümmern als Privateigentumsbewohner (vgl. Abbildung 21), könnte ebenfalls auf die Finanzsituation, aber auch auf die leicht geringere Wohnungsgröße zurückzuführen sein.

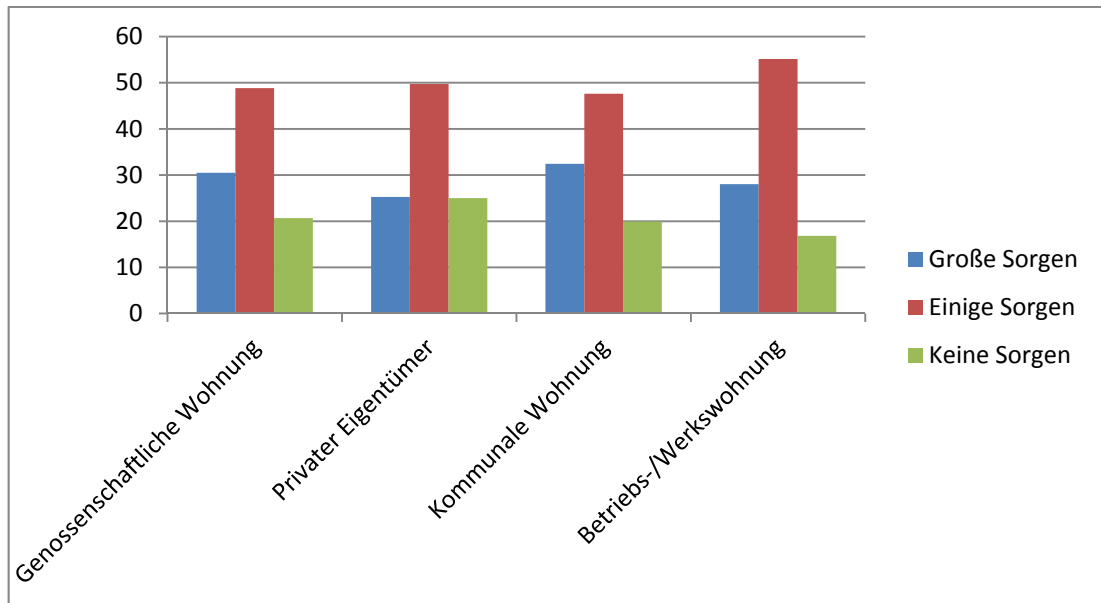
Abbildung 21: Haustiere [ausgewählte Kategorien]



Quelle: SOEP v27.

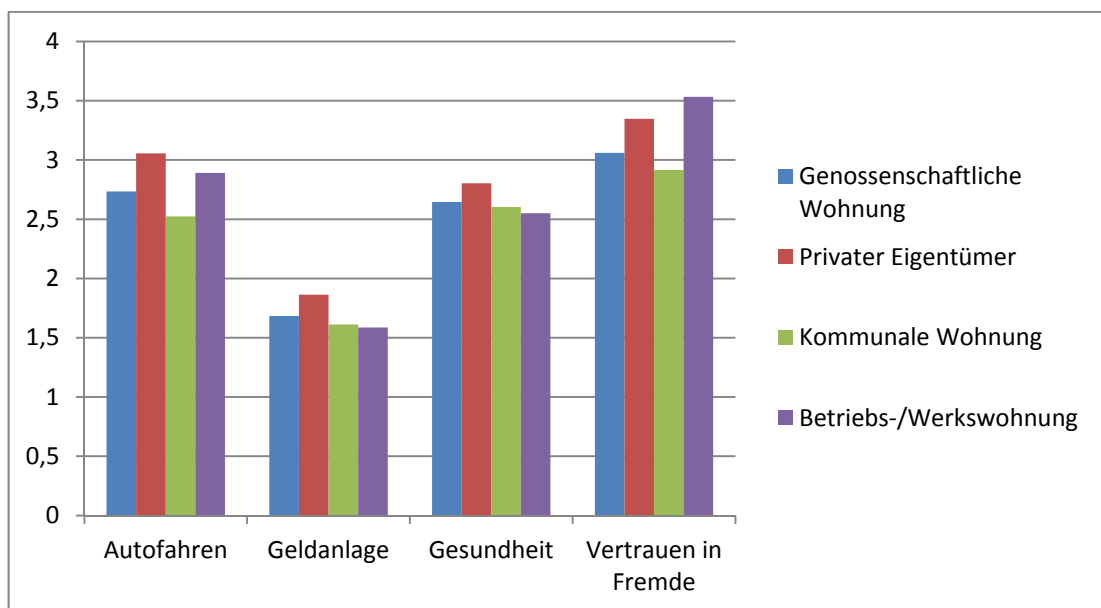
Für finanzielle Gründe spricht, dass sich Bewohner von Wohnungsgenossenschaften signifikant stärker Sorgen um ihre eigene wirtschaftliche Situation machen als Privateigentumsbewohner (vgl. Abbildung 22). Die geringeren Sorgen der Privateigentumsbewohner zeigen sich auch signifikant gegenüber den Bewohnern kommunaler Wohnungen. Dies könnte in den unterschiedlichen Einkommenssituationen begründet liegen.

Ähnlich große, ebenfalls signifikante Unterschiede zeigen sich bei der Sorge um die eigene Gesundheit. Auch hier sind Bewohner von Genossenschaftswohnungen besorgter als Privateigentumsbewohner, vermutlich durch die Altersstruktur bedingt. Ebenso werden im Personenfragebogen des SOEP Fragen nach der Sorge um Zuwanderung oder um Kriminalität gestellt. Dabei setzt sich das Bild des sorgenvolleren Bewohners von Genossenschaftswohnungen im Vergleich zum Privateigentumsbewohner auf signifikantem Niveau fort.

Abbildung 22: Machen Ihnen folgende Themen Sorgen (eigene wirtschaftliche Situation)? [in Prozent]

Quelle: SOEP v27.

Dass die größeren Sorgen sich auch in einer geringeren Risikobereitschaft niederschlagen, zeigt Abbildung 23.

Abbildung 23: Persönliche Risikobereitschaft [Skala 0-10]

Quelle: SOEP v27.

Auch bei diesen Fragen sind die Unterschiede zwischen den Bewohnern von Genossenschaftswohnungen und den Privateigentumsbewohnern in allen vier Risikobereichen auf dem 5%-Niveau signifikant. Die Unterschiede in den Persönlichkeitsmerkmalen, die sich in diesem Vergleich andeuten, werden im Folgenden tiefergehend analysiert.

5. Weiterführende Untersuchung

In diesem Kapitel sollen die Persönlichkeitsmerkmale von Bewohnern von Genossenschaftswohnungen detaillierter untersucht werden. Hierzu wird zuerst das sogenannte Fünf-Faktoren-Modell zur Persönlichkeitsbeschreibung vorgestellt und anschließend auf die Daten des SOEP angewendet.

5.1 Fünf-Faktoren-Modell zur Persönlichkeitsbeschreibung

Nach COSTA/MCCRAE (1988) lässt sich die Persönlichkeit eines Individuums allgemein durch fünf verschiedene Faktoren abbilden: Gewissenhaftigkeit, Extraversion, Verträglichkeit, Offenheit für Erfahrungen und emotionale Stabilität.

CALIENDO et al. (2011) geben einen detaillierten Überblick darüber, was unter diesen fünf Faktoren konkret verstanden werden kann.³¹ So umfasst der Faktor *emotionale Stabilität* Eigenschaften wie Ruhe, Gelassenheit, Souveränität, geringe Emotionalität, Stabilität, Effektivität, aber auch Kühnheit und Selbstzufriedenheit. Hinter dem Faktor *Extraversion* werden Ausprägungen wie Kontaktfähigkeit, Geselligkeit, Gesprächigkeit, aber auch Durchsetzungsfähigkeit verstanden. Personen, die *Offenheit für Erfahrungen* zeigen, werden als kreativ, fantasievoll, neugierig, künstlerisch orientiert, intellektuell, originell, kultiviert und aufgeschlossen bezeichnet. Personen, die sich durch *Verträglichkeit* auszeichnen, gelten als zuvorkommend, flexibel, nachgiebig und tolerant, kooperativ, gutmütig und weichherzig. Personen mit hohen Werten bei *Gewissenhaftigkeit* handeln organisiert und sind sorgfältig und gründlich, zuverlässig, fleißig, verantwortungsbewusst, ausdauernd und leistungsorientiert. Nach COSTA/MCCRAE (1998) ist diese Persönlichkeitsbeschreibung umfassend. NICHOLSON et al. (2005) unterstützen diese Ansicht, indem sie aufzeigen, dass zum Beispiel Risikobereitschaft als ein weitergehendes Persönlichkeitsmerkmal aus diesen fünf Faktoren zusammengesetzt werden kann.

5.2 Anwendung auf die SOEP-Daten

Eine weitere, in Kapitel 4 noch nicht angesprochene Fragenkategorie des SOEP beinhaltet fünfzehn Fragen zur Selbsteinschätzung der Persönlichkeit der Befragten. Auf einer Skala von 1 bis 7 sollen die Untersuchungsteilnehmer dabei angeben, wie sehr sie verschiedene Charaktereigenschaften und Verhaltensweisen bei sich selbst ausmachen können. Die Daten stammen aus dem Jahr 2009, als diese Fragen bisher das letzte Mal im Rahmen des SOEP gestellt wurden. Da die in dieser Studie betrachteten Personen zumeist Erwachsene sind, dürfte ihre Persönlichkeit weitestgehend gefestigt sein, sodass die Ergebnisse eines Jahres generelle Gültigkeit besitzen dürften. In Tabelle 1 sind die relevanten Fragen abgetragen und werden den oben beschriebenen fünf Faktoren zugeordnet.³²

³¹ Vgl. CALIENDO et al. (2011), S. 3.

³² Eine kursiv geschriebene Frage gibt dabei an, dass die Skala entsprechend der Aussage umgedreht wurde.

Tabelle 1: Zuordnung zum Fünf-Faktoren-Modell

Merkmals	Wortlaut im Fragebogen
	Ich bin jemand, der ...
Offenheit für Erfahrungen	originell ist, neue Ideen einbringt künstlerische, ästhetische Erfahrungen schätzt eine lebhaft Phantasie, Vorstellungen hat
Gewissenhaftigkeit	gründlich arbeitet Aufgaben wirksam und effizient erledigt <i>eher faul ist</i>
Extraversion	kommunikativ, gesprächig ist aus sich herausgehen kann, gesellig ist <i>zurückhaltend ist</i>
Verträglichkeit	verzeihen kann rücksichtsvoll und freundlich mit anderen umgeht <i>manchmal etwas grob zu anderen ist</i>
Emotionale Stabilität	<i>sich oft Sorgen macht</i> <i>leicht nervös wird</i> entspannt ist, mit Stress gut umgehen kann

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an CALIENDO et al. (2011), S. 5.

Im Weiteren werden die fünf Persönlichkeitsmerkmals-Ausprägungen der Bewohner von Genossenschaftswohnungen mit denen der Bewohner kommunaler und privatwirtschaftlicher Wohnungen verglichen.³³

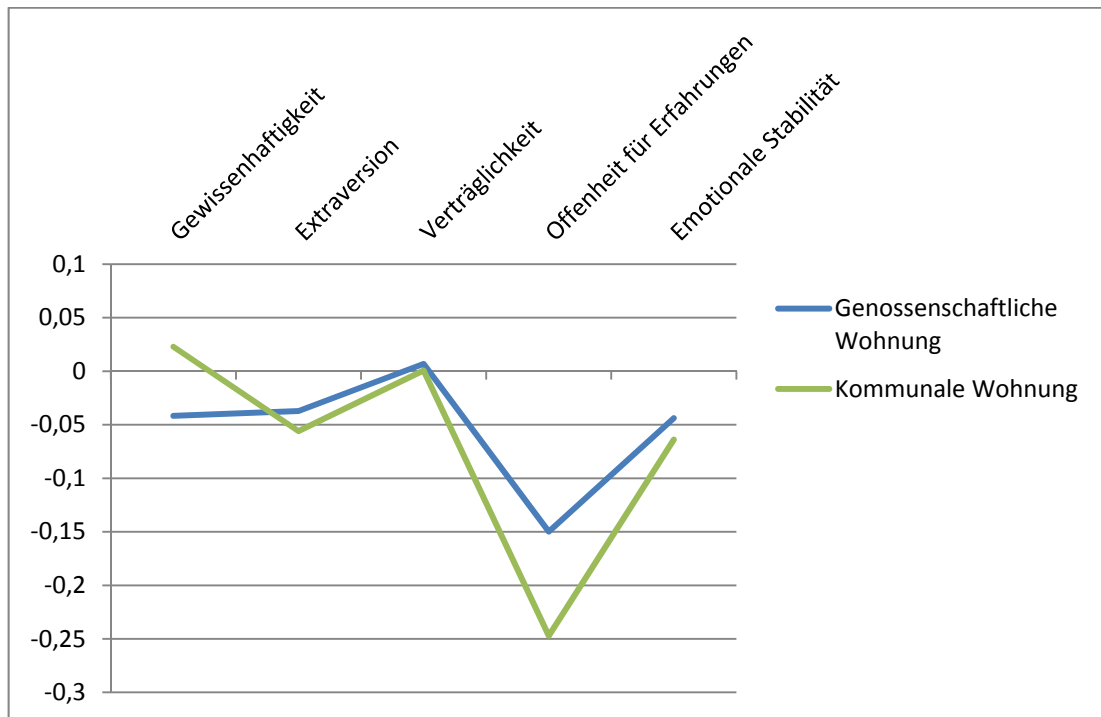
Abbildung 24 zeigt die Unterschiede in den untersuchten Persönlichkeitsmerkmalen zwischen Bewohnern von Genossenschaftswohnungen und solchen von kommunalen Wohnungen. Abgetragen ist für alle fünf Faktoren jeweils die durchschnittliche Abweichung der betroffenen Gruppe von der Gesamtuntersuchungsgruppe, die alle vier Gruppen von Wohnformen umfasst.³⁴

Die Bewohner von Wohnungsgenossenschaften erreichen in vier von fünf Kategorien stärkere Ausprägungen der Werte als die Bewohner kommunaler Wohnungen. Dies betrifft die Bereiche Extraversion, Verträglichkeit, Offenheit für Erfahrungen und emotionale Stabilität. Lediglich im Bereich Gewissenhaftigkeit erreichen die Bewohner kommunaler Wohnungen stärkere Ausprägungen. Eine stärkere Ausprägung der Persönlichkeitsmerkmale bedeutet, dass die Werte entweder näher am Durchschnitt über die Gesamtuntersuchungsgruppe liegen oder aber sogar überdurchschnittlich stark ausgeprägt sind. Insgesamt lässt sich jedoch festhalten, dass beide Gruppen eher unterdurchschnittliche Ergebnisse erzielen, da in sieben von zehn Fällen negative Werte erreicht werden.

³³ Die Gruppe der Bewohner von Betriebswohnung ist wiederum zu klein für eine aussagekräftige Analyse.

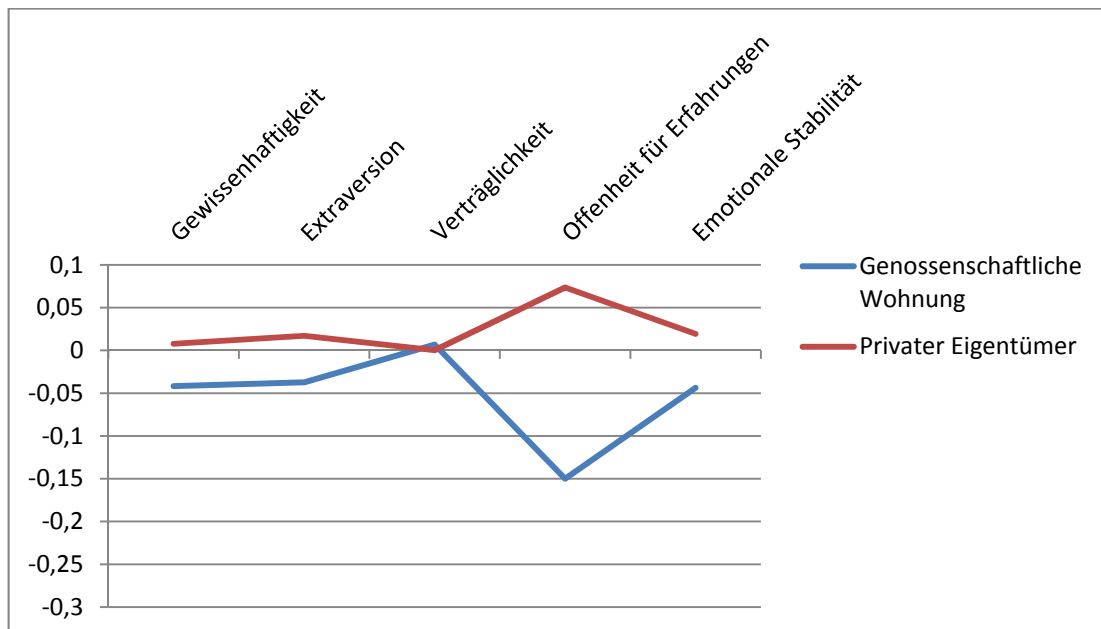
³⁴ Auf eine Standardisierung auf Basis von Anteilen der Standardabweichung wird an dieser Stelle verzichtet.

Abbildung 24: Vergleich der Eigenschaften „Bewohner von Genossenschaftswohnungen“ – „Bewohner kommunaler Wohnungen“



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 25: Vergleich der Eigenschaften „Bewohner von Genossenschaftswohnungen“ – „Bewohner privater Wohnungen“



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 25 zeigt das Ergebnis in Bezug auf den Vergleich von Bewohnern von Genossenschaftswohnungen und solchen von privaten Eigentumswohnungen unter Anwendung der gleichen Vorgehensweise. In diesem Vergleich erreichen die Bewohner von Wohnungs-genossenschaften in vier von fünf Kategorien, in den Bereichen Gewissenhaftigkeit, Extraver-

sion, Offenheit für Erfahrungen und emotionale Stabilität schwächer ausgeprägte Werte. Lediglich bezüglich der Verträglichkeit erreichen die Bewohner von Genossenschaftswohnungen stärkere Ausprägungen der Werte. Diese sind nicht nur stärker ausgeprägt als die Werte der privaten Eigentümer, sondern darüber hinaus auch noch positiv, sodass die Werte für Verträglichkeit bei Bewohnern von Genossenschaftswohnungen als überdurchschnittlich angesehen werden können.³⁵ Bezogen auf die Zuordnung nach CALIENDO et al. (2011) bedeutet dies, dass Bewohner von Wohnungsgenossenschaften besonders zuvorkommend, flexibel, nachgiebig, tolerant, kooperativ, gutmütig und warmherzig sind. In den anderen vier Kategorien erreichen sie jedoch nur unterdurchschnittliche Werte. So schätzen sich die Bewohner genossenschaftlicher Wohnungen selbst als weniger gewissenhaft in dem oben definierten Sinne ein als die beiden Vergleichsgruppen. Bezogen auf den Bereich Offenheit für Erfahrungen erreichen sowohl die Bewohner von genossenschaftlichen Wohnungen als auch die Bewohner kommunaler Wohnungen stark unterdurchschnittliche, die Bewohner privaten Eigentums hingegen stark überdurchschnittliche Werte. Es kann vermutet werden, dass die unterschiedlichen Einkommensniveaus einen Erklärungsbeitrag dazu leisten können.

6. Fazit

Das Ziel dieser Studie war es, eine Bestandsaufnahme der aktuellen Einschätzungen von Bewohnern von genossenschaftlich organisierten Wohnungen zu vollziehen, um daraus Informationen über Merkmale der Bewohner abzuleiten. Die hier vorgenommene Analyse kann dabei helfen, bisher nicht verfügbare Informationen über die Einschätzung von Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften vorzustellen. Zusätzlich können die Ergebnisse mit Informationen verglichen werden, die mit anderen Erhebungsmethoden gewonnen werden. Das wesentliche Unterscheidungsmerkmal, welches in gewisser Weise grundlegend für viele andere Charakteristiken ist, ist das Haushaltsnettoeinkommen. Dieses liegt durchschnittlich betrachtet für die Bewohner von Genossenschaftswohnungen unterhalb des Einkommens der privaten Eigentümer und der Betriebs-/Werkswohnungsbewohner, jedoch über dem Einkommen der Bewohner kommunaler Wohnungen. Merkmale wie eine geringere Wohnungsgröße oder die geringeren Nutzungsentgelte können nicht davon losgelöst interpretiert werden. Auch das durchschnittlich höhere Alter und der höhere Anteil an Rentnern in der Gruppe korrespondieren mit dem Haushaltsnettoeinkommen. Die Höhe des Einkommens kann schließlich auch mit Unterschieden in der Einschätzung persönlicher Merkmale in Verbindung gebracht werden. So machen sich Bewohner von Wohnungsgenossenschaften häufiger Sorgen um ihre eigene wirtschaftliche Zukunft und gehen in der Regel weniger Risiken ein als die Bewohner von Privateigentum. Des Weiteren hat sich gezeigt, dass in der Selbsteinschätzung bei Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften der Persönlichkeitsbereich Offenheit für Erfahrungen schwächer ausgeprägt ist, wohingegen sie bei der Verträglichkeit deutlich besser abschneiden.

³⁵ Siehe hierzu auch Abbildung 24 im Vergleich.

Ein Aspekt abseits des Nettoeinkommens, der sich durch die Betrachtung zieht, ist die Beständigkeit und Verlässlichkeit der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften. Zum einen haben diese eine höhere Verbundenheit zum Wohnort und können sich einen Umzug aus familiären oder beruflichen Gründen weniger vorstellen als beispielsweise private Eigentümer. Zum anderen verbleiben sie auch länger bei einem bestimmten Arbeitgeber als diese Gruppe. Außerdem sind sie tendenziell häufiger verheiratet, was ebenfalls als ein Indiz für Beständigkeit eingeschätzt werden kann. Diese Merkmale korrespondieren auch mit den Elementen des genossenschaftlichen Geschäftsmodells.

Anhang

Anhang 1

Codierung der Variable „Eigentümer der Wohnung“ im Zeitablauf

Jahr	Codierung
1992	ih32
1993	jh32o
1994	kh32
1995	lh32
1996	mh32
1997	nh32
1998	oh32
1999	ph31
2000	qh30
2001	rh30
2002	sh30
2003	th08
2004	uh08
2005	vh27
2006	wh27
2007	xh27
2008	yh28
2009	zh28
2010	bah28

Literaturverzeichnis

BEUTHIEN, V. und BRUNNER, D. (2002): Haben Wohnungsgenossenschaften eine Zukunft?, Die Wohnungswirtschaft 6/2002, S. 14-19.

BÖTTIGER, J. (2009): MemberValue für Wohnungsbaugenossenschaften – Ein Ansatz zur Operationalisierung des MemberValues für Wohnungsbaugenossenschaften und Handlungsempfehlungen für ein MemberValue-Management, Münstersche Schriften zur Kooperation Band 86, Shaker Verlag, Aachen.

CALIENDO, M., FOSSEN, F. und KRITIKOS, A. (2011): Selbstständige sind anders: Persönlichkeit beeinflusst unternehmerisches Handeln, Wochenbericht des DIW Berlin, Nr. 11/2011, S. 2-9.

COSTA, P. und MCCRAE, R. (1988): From Catalog to Classification: Murray's Needs and the Five-Factor Model, Journal of Personality and Social Psychology, 55 (2), S. 258–265.

EXPERTENKOMMISSION WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN (2004): Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven, Duncker & Humblot GmbH, Berlin.

NICHOLSON, N., FENTON-O'CREEVY, M.P., SOANE, E. und WILLIAM, P. (2005): Personality and Domain-Specific Risk-taking, Journal of Risk Research, 8, S. 157-176.

o.V. (2011a): Bundeskabinett kürzt Städtebauförderung, vm-Verbandsmagazin 4/2011, S. 18.

o.V. (2011b): Nach 2025 wird die Zahl der Privathaushalte leicht abnehmen, vm-Verbandsmagazin 5/2011, S. 25.

SACHVERSTÄNDIGENRAT (2012): Einkommensverteilung in Deutschland, in: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Verantwortung für Europa wahrnehmen, Jahresgutachten 2011/2012, Wiesbaden, S. 334-348.

SCHUNCK, R. und ROGGE, B. (2012): Unemployment and Smoking: Causation, Selection, or Common Cause? Evidence from Longitudinal Data, SOEP Papers on Multidisciplinary Panel Data Research Nr. 491.

SCHUPP, J. (2009): 25 Jahre Sozio-oekonomisches Panel – Ein Infrastrukturprojekt der empirischen Sozial- und Wirtschaftsforschung in Deutschland, Zeitschrift für Soziologie, 38 (5), S. 350-357.

THEURL, T. (2005): Genossenschaftliche Mitgliedschaft und Member Value als Konzepte für die Zukunft, Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen 55 (2), S. 136-145.

THEURL, T. (2010): Genossenschaftliche Kooperationen, in: Ahlert, D. und Ahlert, M.: Handbuch Franchising und Cooperation – Das Management kooperativer Unternehmensnetzwerke, Deutscher Fachverlag, Frankfurt am Main, S. 71-105.

THEURL, T. und WENDLER, C. (2011): Was weiß Deutschland über Genossenschaften?, Münstersche Schriften zur Kooperation, Band 96, Shaker Verlag, Aachen 2011.

VAN SUNTUM, U., PRINZ, A. und UHDE, N. (2010): Lebenszufriedenheit und Wohlbefinden in Deutschland: Studie zur Konstruktion eines Lebenszufriedenheitsindikators, SOEP Papers on Multidisciplinary Panel Data Research Nr. 259.