

Simian, José Miguel

**Working Paper**

## Wohnungsgenossenschaften in Chile: Vorbild für eine Politik der Wohneigentumsbildung in Deutschland?

Arbeitspapiere des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, No. 21

**Provided in Cooperation with:**

Universität Münster, Institut für Genossenschaftswesen (IfG)

*Suggested Citation:* Simian, José Miguel (2000) : Wohnungsgenossenschaften in Chile: Vorbild für eine Politik der Wohneigentumsbildung in Deutschland?, Arbeitspapiere des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, No. 21, Westfälische Wilhelms-Universität Münster, Institut für Genossenschaftswesen (IfG), Münster

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/55758>

**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.*

**ARBEITSPAPIERE**  
**des Instituts für Genossenschaftswesen**  
**der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster**

---

**Wohnungsgenossenschaften in Chile –**  
**Vorbild für eine Politik der**  
**Wohneigentumsbildung in Deutschland?**

von José Miguel Simian

Nr. 21 ▪ Mai 2001



Westfälische Wilhelms-Universität Münster  
Institut für Genossenschaftswesen  
Am Stadtgraben 9 ▪ D-48143 Münster  
Tel. ++49 (0) 2 51/83-2 28 01 ▪ Fax ++49 (0) 2 51/83-2 28 04  
info@ifg-muenster.de ▪ www.ifg-muenster.de

# Wohnungsgenossenschaften in Chile

von José Miguel Simian

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	2
I. Theoretische Grundlagen.....	4
A. Existenz von Genossenschaften.....	4
B. Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik.....	6
C. Wohnungsgenossenschaft.....	9
II. Wohnungsgenossenschaften in Chile .....	11
A. Situation auf dem Wohnungsmarkt .....	11
B. Historische Entwicklung.....	15
C. Die moderne Wohnungsgenossenschaft.....	18
III. Wohneigentumsbildung durch Wohnungsgenossenschaften in Deutschland .....	22
Zusammenfassung.....	24
Literaturverzeichnis .....	25

## Einleitung

Das Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis, dessen Bedeutung unmittelbar hinter der Ernährung und Kleidung steht und dessen Befriedigung nur das Gut Wohnung ermöglicht. Letztere ist also ein Gut, auf das nicht verzichtet und das nicht substituiert werden kann. Die Qualität des Wohnens hängt jedoch nicht zuletzt davon ab, auf welche Weise ein Haushalt über die Wohnung verfügt. Daher befriedigen das Wohnen zur Miete und das Wohnen im Eigenheim das Bedürfnis nach räumlicher Geborgenheit auf unterschiedliche Weise. Das Wohnen im Eigenheim ermöglicht die persönliche Entfaltung und insbesondere das Leben in Familie. Dies wird durch das unbefristete Nutzungsrecht des Wohneigentums gewährleistet. Dies beinhaltet die Mietwohnung hingegen nicht.

Das Wohneigentum befriedigt nicht nur das Grundbedürfnis Wohnen, sondern stellt ein wichtiges, vielfach das einzige nennenswerte Vermögensgut dar, über das private Haushalte verfügen. In der Bundesrepublik Deutschland ist gut die Hälfte des Vermögens privater Haushalte Wohnungsvermögen.<sup>1</sup> Vermögen spielt eine wichtige Rolle im Haushaltslebenszyklus, weil es im Sinne von Krüsselberg „das auf knappe Güter bezogene Handlungspotential eines Entscheidungsträgers im Rahmen einer sozialen Umwelt“<sup>2</sup> darstellt. Der Lebensunterhalt oder Einkommen als Handlungspotential kann nur aus dem Vermögen generiert werden. Das Arbeitseinkommen wird aus dem Humanvermögen, das Kapitaleinkommen aus dem Nicht-Humanvermögen erwirtschaftet. Da im Laufe der Zeit die physischen Fähigkeiten abnehmen (Altersrisiko), wird das Arbeitseinkommen bei entsprechender Vorsorge durch das Kapitaleinkommen ersetzt. Voraussetzung dafür ist, daß das dazu notwendige Kapitalvermögen gebildet worden ist. Darüber hinaus besteht das Risiko von Einbußen des Arbeitseinkommens aufgrund von Krankheit oder Invalidität.

Das Altersrisiko sowie das Risiko von Krankheit oder Arbeitsunfähigkeit werden in Industrieländern durch ein soziales Netz bestehend aus Renten, Kranken- und Arbeitslosenversicherung abgesichert. In Entwicklungsländern gibt es ein solches Netz vielfach nicht oder, wenn es besteht, erfaßt es nur einen Teil der Haushalte. In diesem Umfeld kommt dem privaten Sachvermögen eine Schlüsselrolle als Mittel der existentiellen Absicherung zu, so auch in Chile. Ein großer Teil der Arbeitnehmer im ersten Einkommensquintil arbeitet in Chile beispielsweise ohne einen festen Arbeitsvertrag. Zudem zahlen Haushalte der genannten Einkommensgruppe nur unregelmäßig in die private

---

<sup>1</sup> Der Anteil des Immobilienvermögens am Reinvermögen der privaten Haushalte in Deutschland belief sich 1997 auf 51,5%. Das Reinvermögen ist die Summe des Immobilien-, Geld- und Gebrauchsvermögens der privaten Haushalte abzüglich der Verpflichtungen (Bau- und Konsumentenkredite). Vgl. DEUTSCHE BUNDESBANK (1999), S. 43

<sup>2</sup> KRÜSSELBERG (1980/97), S. 126.

Rentenversicherung ein.<sup>3</sup> Aus diesem Grund ist anzunehmen, daß das selbstgenutzte Wohneigentum einen wichtigen Beitrag zur Alterssicherung privater Haushalte in Chile leistet. Die Wohneigentumsquote als Anteil der in den eigenen vier Wänden wohnenden Haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte erreichte dort 1996 fast 70%. In Deutschland hingegen erreicht die Wohneigentumsquote gut 40%.<sup>4</sup> Die hohe Wohneigentumsquote in Chile ist schließlich auch Ergebnis einer gezielten Wohnungsbauförderung in den letzten 30 Jahren. Wohnungsgenossenschaften haben dabei eine wichtige Rolle gespielt, da sie insbesondere die seit Ende der siebziger Jahre bestehenden Wohnungsförderprogramme zu nutzen verstanden haben.

Genossenschaftliche Organisationen gibt es in Chile seit etwa 1900. Im Jahre 1924 wurde das erste Genossenschaftsgesetz erlassen, das einen Aufschwung der Genossenschaften mit sich brachte. 1916 wurde die erste Wohnungsgenossenschaft gegründet. Zwischen 1924 und 1950 erfolgten zahlreiche neue Gründungen. Die völlige Umgestaltung der Wohnungspolitik nach 1973 gab den Genossenschaften die Chance, an der Förderung des Wohneigentums in Chile teilzunehmen. Die Wohnungsgenossenschaften können daher als Teil der dortigen Wohnungspolitik angesehen werden.

Die Wohnungsgenossenschaften in Chile und ihre Betätigungsfelder sind im deutschen Sprachraum nur wenig bekannt.<sup>5</sup> Die vorliegende Arbeit will diese Lücke schließen. Sie will zeigen, daß der bisherige Erfolg der Wohnungsgenossenschaften in Chile im wesentlichen auf Unvollkommenheiten des dortigen Wohnungsmarktes zurückzuführen ist. Letztere bestehen in hohen Transaktionskosten in Form von Such- und Informationskosten bei der Suche nach geeigneten Wohnobjekten und Finanzierungsverträgen. Die Betrachtung der chilenischen Wohnungsgenossenschaften kann darüber hinaus einen interessanten Beitrag zur Diskussion über die Rolle von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland bei der Wohneigentumsbildung leisten, zumal das Wohneigentum im Zuge der sich verschärfenden Probleme der Rentensysteme in Europa immer wichtiger wird.

Das Gut Wohnung weist einige Merkmale auf, die für die Analyse von Wohnungsmärkten, Wohnungspolitik sowie Wohnungsgenossenschaften bedeutsam sind. Die drei wichtigsten Merkmale sind die Heterogenität, die Ortsgebundenheit und die Langlebigkeit der Wohnung. Die Heterogenität bedingt hohe Such- und Informationskosten nach geeigneten Wohnobjekten durch die Nachfrager nach Wohnraum. Der Wohnungsmarkt

---

<sup>3</sup> Dort gibt es seit 1981 eine nur noch privat, nach dem Kapitaldeckungsverfahren finanzierte Rentenversicherung.

<sup>4</sup> Zu den Ursachen dieses Unterschieds siehe SIMIAN (2000).

<sup>5</sup> BENECKE (1969) gibt einen Überblick über das Genossenschaftswesen in Chile. Die heutige Form der Wohnungsgenossenschaft existierte zum Zeitpunkt seiner Veröffentlichung nicht. BAUMGARTNER (1995) analysiert den Entwicklungsbeitrag von Genossenschaften im allgemeinen und verdeutlicht seine Ausführungen am Beispiel der chilenischen Genossenschaften, wobei Wohnungsgenossenschaften nicht berücksichtigt werden.

ist durch geringe Transparenz gekennzeichnet. Die Ortsgebundenheit führt zur Aufspaltung des Wohnungsmarktes in regionale Teilmärkte. Wohnungsdefizite in bestimmten Regionen können nicht durch Wohnungsüberschüsse in anderen Regionen kompensiert werden. Die Langlebigkeit von Wohnungen geht damit einher, daß sich Wohnungen als eine Form der Alterssicherung gut eignen. Zugleich aber sind Wohnungsinvestitionen durch ein hohes Risiko charakterisiert, so daß Investoren oft nur zögerlich auf Marktveränderungen reagieren. Es besteht demnach eine systematische Investitionsschwäche.<sup>6</sup>

Die vorliegende Arbeit ist in zwei Abschnitten aufgebaut. Im Abschnitt I werden die theoretischen Grundlagen für die Analyse der Wohnungsgenossenschaften in Chile in kurzer Form dargestellt. Im Einzelnen werden die grundlegenden Elemente der Kooperationsform Genossenschaft aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht beschrieben. Anschließend werden die Merkmale von Wohnungsmärkten sowie von Marktversagen auf dem Wohnungsmarkt beschrieben. Daraus ergeben sich Ansatzpunkte für die Analyse von Wohnungsgenossenschaften, die zum Teil die Überwindung von Marktversagen auf dem Wohnungsmarkt ermöglichen. Im Abschnitt II wird auf die Wohnungsgenossenschaften in Chile eingegangen. Ausgehend von der Situation auf dem chilenischen Wohnungsmarkt wird die bisherige Entwicklung sowie die aktuellen Betätigungsfelder der Wohnungsgenossenschaften untersucht. Abschnitt III analysiert schließlich in knapper Form die Probleme der Wohneigentumsbildung durch Wohnungsgenossenschaften in Deutschland im Lichte chilenischer Lösungen.

## I. Theoretische Grundlagen

### A. Existenz von Genossenschaften

Eine Genossenschaft ist durch eine Gruppe von Wirtschaftssubjekten (Mitglieder), die gemeinsam Träger einer Unternehmung sind, gekennzeichnet. Wesentliche Aufgabe der Genossenschaft ist es, die Mitglieder zu fördern, d.h. ihnen durch die Genossenschaft Vorteile zu verschaffen, die sie ohne die Genossenschaft nicht erlangen können. Unternehmungen sind Organisationen, zu denen verschiedene Gruppen wie Eigentümer, Manager, Lieferanten oder Kunden eine Anreiz-Beitrags-Beziehung unterhalten. Jeder dieser Koalitionspartner ist nur dann bereit zum Erfolg des Unternehmens beizutragen, wenn sein Anreiz-Beitrags-Kalkül positiv ist. Genossenschaftsmitglieder können Einfluß auf die Geschäftspolitik des Betriebes ausüben und dadurch für sich einen größeren Vorteil als andere Koalitionspartner des Unternehmens erzielen.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Vgl. KRISCHAUSKY/MACKSCHEIDT (1984), S. 38.

<sup>7</sup> Zur Anwendung der Anreiz-Beitrags-Theorie auf Genossenschaften vgl. ESCHENBURG (1988).

Nach Eschenburg ermöglicht das kollektive Handeln der Genossenschaftsmitglieder die Realisierung von Produktivitätsvorteilen.<sup>8</sup> Diese bestehen aus der Überwindung von Unteilbarkeiten<sup>9</sup>, aus einer höheren Arbeitsteilung mit den damit einhergehenden Spezialisierungsgewinnen sowie aus der Vermeidung von Doppelaktivitäten. Die Zusammenarbeit in der Genossenschaft stärkt die Marktmacht der Mitglieder gegenüber Konkurrenten, Lieferanten oder anderen Marktteilnehmern. Sie verstärkt darüber hinaus die Ausbreitung von Wissen zwischen den Mitgliedern.

Der individuelle Vorteil der Genossenschaft beruht darauf, daß letztere ein bestimmtes Gut effizienter als der Markt bereitstellen kann. Eschenburg nennt drei Gründe, weswegen die genossenschaftliche Lösung günstiger als die Marktlösung sein kann: 1) geringes Auslastungsrisiko, 2) geringes Versorgungsrisiko und 3) die Garantie kostenbedingter Preise.<sup>10</sup> Die Errichtung eines Genossenschaftsbetriebes impliziert einen höheren Grad der Arbeitsteilung. Die stärkere Spezialisierung erlaubt zwar Produktivitätszuwächse, begründet aber eine Abhängigkeit des Betriebes von seinen Nachfragern (Auslastungsrisiko). Die gemeinsame Funktionsausgliederung in der Genossenschaft ermöglicht die Anwendung von Abnahmegarantien. Die Genossenschaft stellt daher einen Mechanismus dar, der das Auslastungsrisiko verringert. Auf der anderen Seite besteht ein Versorgungsrisiko für die Nachfrager aufgrund der Abhängigkeit vom Genossenschaftsbetrieb, denn die Abhängigkeit eines Nachfragers vom Anbieter könnte durch den Anbieter opportunistisch ausgenutzt werden. Er könnte eine Preisdiskriminierung seiner Nachfrager durchsetzen. Hier bietet die Genossenschaft einen institutionellen Schutz, indem die Mitglieder Einfluß auf die Geschäftspolitik des Betriebes ausüben können (Garantie kostenbedingter Preise).

In der Sprache der Transaktionskostentheorie impliziert die beschriebene Abhängigkeit die Existenz einer transaktionspezifischen Quasirente, zu deren Absicherung Organisationsformen gewählt werden, die zwischen dem Markt und der vollständigen Integration liegen. Diese werden hybride Organisationen genannt. Bonus ordnet die Genossenschaft den hybriden Organisationsformen zu.<sup>11</sup>

Der Kooperationsvorteil in der Genossenschaft ist erst dann möglich, wenn diese bereits besteht. Er ist also eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung für die Entstehung einer Genossenschaft.<sup>12</sup> Denn die Zusammenarbeit in der Genossenschaft stellt ein öffentliches Gut dar, dessen Bereitstellung Kosten verursacht. Die Gründung der Genossenschaft ist nämlich mit Aufwendungen für die Planung und Organisation

---

<sup>8</sup> Vgl. ESCHENBURG (1994), S. 879 f.

<sup>9</sup> Beispielsweise kann zur Bereitstellung eines Gutes eine Maschine benötigt werden, deren Anschaffung nur wirtschaftlich sinnvoll ist, wenn die Abnahme einer Mindeststückzahl gewährleistet ist. Die Genossenschaft kann diese Mindeststückzahl ermöglichen.

<sup>10</sup> Vgl. Ebenda, 880 ff.

<sup>11</sup> Vgl. BONUS (1986).

<sup>12</sup> Vgl. ESCHENBURG (1971), S. 67 ff.

des Betriebes verbunden und erfordert die Kombination von Organisationstalent und Erfahrung. Es muß sich jemand finden, der die Organisationsfähigkeit und den Willen besitzt, die Kosten der Gründung zunächst auf sich zu nehmen. Die Geschichte der Genossenschaften zeigt, daß ihre Gründung in sehr vielen Fällen von Gründerpersönlichkeiten vorgenommen worden ist.

Die Genossenschaften haben sich im Laufe der Zeit verändert.<sup>13</sup> Es haben sich unterschiedliche Typen herausgebildet. Das Bild der *traditionellen Genossenschaft*, in der sich Dorfmitglieder zu einem gemeinsamen Betrieb zusammenschließen (Urform der Sammelbestellung), ist nur noch in Entwicklungsländern zu finden. Heute trifft man auf Marktgenossenschaften und integrierte Genossenschaften. Die *Marktgenossenschaft* ist durch das Nebeneinander von Mitglieder- und Nichtmitgliedergeschäft gekennzeichnet. Sie steht im Wettbewerb zu anderen Betrieben und ist nicht auf das Mitgliedergeschäft angewiesen. Die *integrierte Genossenschaft* ist vom Mitgliedergeschäft abhängig, das die gesamte Unternehmenspolitik bestimmt. Auch die Mitglieder sind von der Genossenschaft abhängig. Es besteht eine Konkurrenz zu anderen Großunternehmen. Moderne Wohnungsgenossenschaften entsprechen dem dritten Typus, dem der integrierten Genossenschaft.

Die Wohnungsgenossenschaft kann ihren Mitgliedern bei der Bereitstellung eines bestimmten Gutes dann einen Vorteil verschaffen, wenn sie das Gut effizienter als der Markt bereitstellen kann. Dies gelingt nur, wenn entweder die Märkte noch unterentwickelt sind, wie es beispielsweise in Entwicklungsländern der Fall ist, oder wenn auf einem bestimmten Markt Allokationsdefizite bestehen. Bevor auf die Besonderheiten der Wohnungsgenossenschaft eingegangen wird, werden im folgenden Abschnitt die Merkmale und mögliche Allokationsdefizite des Wohnungsmarktes untersucht.

## B. Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik

Das Gut Wohnung weist einige Besonderheiten wie zum Beispiel die Ortsgebundenheit, Heterogenität und Langlebigkeit auf, die in der Einleitung bereits erläutert wurden und Folgen für Wohnungsanbieter und –nachfrager mit sich bringen. Aufgrund der Langlebigkeit von Wohnungen stellen Wohnungsmärkte Bestandsmärkte dar, d.h. der Wohnungsneubau macht nicht mehr als 1 bis 2% des Wohnungsbestandes aus. Darüber hinaus ist die Wohnung Konsum- und Vermögensgut zugleich, so daß zwischen einem Wohnungserwerbmarkt, auf dem das Vermögensgut gehandelt wird und einem Wohnungsnutzungsmarkt, auf dem das Konsumgut gehandelt wird, unterschieden werden muß.

---

<sup>13</sup> Vgl. im folgenden DÜLFER (1966), S. 11 ff.

Der Wohnungsbestand setzt sich aus Wohnungen unterschiedlicher Qualitäten zusammen, wobei Wohnungen gleicher Qualität eine Qualitätsstufe bilden und jede Qualitätsstufe einen eigenen Wohnungsteilmarkt, im folgenden Teilmarkt, darstellt. Im Laufe der Zeit verändert sich die Wohnungsqualität aufgrund von Verfall, Renovierung oder auch Veränderung des Wohnumfeldes, so daß die Zugehörigkeit der Wohnungen zu den einzelnen Qualitätsstufen veränderbar ist. Verschiebungen der Wohnungen zwischen den Qualitätsstufen werden in der wohnungswirtschaftlichen Literatur als *Filtering* bezeichnet.<sup>14</sup> Das sogenannte Filtering-up der Wohnungen beschreibt den zielgerichteten Prozeß von Wohnungsanbietern, ihre Wohnungen durch Investitionen in höheren Qualitätsstufen zu „filtern“. Das Filtering-down der Wohnungen bezeichnet hingegen den Verfall der Wohnungen durch unterlassene Instandhaltungsinvestitionen. Zwischen den Wohnungen unterschiedlicher Qualitäten besteht ein sogenannter *Verbund der Teilmärkte*.

Bei der Bildung eines Gleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt können Störungen beobachtet werden, die zum Teil als Allokationsdefizite oder gar Marktversagen anzusehen sind. Verschiedene Studien haben die Frage untersucht, ob und welche Formen des Marktversagens auf dem Wohnungsmarkt auftreten.<sup>15</sup> Die frühere Literatur spricht von einem angebotsseitigen Versagen des Wohnungsmarktes im Falle sogenannter Nachbarschaftsexternalitäten. Diese werden im folgenden kurz erläutert.

Die Rendite einer Wohnungsinvestition hängt unter anderem vom Zustand der Wohnung sowie von ihrer Nachbarschaft ab, auf die der Investor keinen Einfluß hat. Eine schlechte Umgebung macht das Wohnraumangebot unattraktiv und wirkt sich negativ auf die Mietpreise aus. Hieraus folgt, daß die Investitionsausgaben durch die Mieteinnahmen nicht kompensiert werden. Der Investor befindet sich dann in einer Situation des Gefangenendilemmas, in der seine optimale Strategie darin besteht, nicht zu investieren und die Qualität seiner Wohnungen der Qualität der Wohnumgebung anzupassen. Dieses Phänomen wird als Nachbarschaftsexternalität bezeichnet.<sup>16</sup>

In der Literatur werden darüber hinaus weitere Fälle vom Marktversagen auf dem Wohnungsmarkt genannt, die sich aus den Unvollkommenheiten von Wohnungsmärkten ergeben.<sup>17</sup> Es wird argumentiert, daß hohe Transaktionskosten in Form von Such- und Vertragsschließungskosten eine optimale Allokation des Wohnraums verhindern und tendenziell dazu führen, daß die Haushaltsmobilität gering ist.<sup>18</sup> Die Kosten für die Inanspruchnahme des Wohnungsmarktes sind erheblich. Haushalte passen ihren Wohnkonsum an veränderte Präferenzen oder Einkommen nicht oder mit erheblicher Verzö-

---

<sup>14</sup> Vgl. OLSEN (1969) und EEKHOFF (1987).

<sup>15</sup> Vgl. EEKHOFF (1987), KEIL (1996), MEYER (1998), NOLTE/VOB (1998).

<sup>16</sup> Vgl. EEKHOFF (1987), S. 30 ff.

<sup>17</sup> Vgl. KEIL (1996).

<sup>18</sup> Vgl. KEIL (1996), S. 28.

gerung an. Mieter- und Eigentümerhaushalte können ihren Wohnkonsum auf unterschiedliche Weise anpassen. Während Eigentümer dies vielfach über Umbau oder Ausbau der Wohnung oder über die Vermietung einzelner Räume tun können, bleibt den Mietern keine Alternative als der Umzug, der deutlich höhere Transaktionskosten beinhaltet, da er oft mit dem Verlust des Wohnumfeldes verbunden ist.

Die Langlebigkeit von Wohnungen bewirkt zudem, daß sich Wohnungsbauinvestitionen über einen langen Planungshorizont erstrecken und mit einem hohen Risiko verbunden sind. Wohnungsbauinvestitionen gehen zudem mit einem zeitaufwendigen Planungs- und Genehmigungsprozeß einher. Das Wohnungsangebot reagiert mit Verzögerung auf Veränderungen der Wohnungsnachfrage und ist mithin durch Anpassungshemmnisse gekennzeichnet.<sup>19</sup>

In der neueren Literatur wird im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung auch die Kreditrationierung als Marktversagen angesehen.<sup>20</sup> Von Kreditrationierung wird dann gesprochen, wenn der Kreditzins den Markt nicht räumt, d.h. ein Teil der Nachfrage erhält keinen Kredit, obwohl sie bereit wäre, für den gegebenen Zins, Kredit nachzufragen. Der Kredit stellt einen unvollständigen Vertrag dar, bei dem die Zeitpunkte des Vertragsabschlusses und Vertragserfüllung auseinandergehen. Dadurch entsteht aus Sicht des Kreditgebers ein Risiko, das mit dem Zinssatz positiv korreliert ist. Kreditgeber müssen zusätzlich zum Zinssatz andere Kriterien heranziehen, um „gute“ und „schlechte“ Kreditnehmer voneinander zu unterscheiden. Dazu gehören Kreditsicherheiten wie eine Hypothek oder andere Vermögensgüter. Die Folge hiervon für die Kreditnehmer (und zugleich Wohnungsnachfrager) ist, daß sie nur dann einen Kredit erhalten, wenn sie ausreichende Eigenmittel vorweisen können. Haushalte ohne Eigensparnisse haben kaum eine Chance, Wohneigentum zu erwerben.<sup>21</sup> Zudem ist aufgrund der Inflation der finanzielle Belastungsverlauf beim Wohnungserwerb anders als beim Mieten durch eine hohe Anfangsbelastung während der ersten 10 bis 15 Jahre nach Erwerb gekennzeichnet. Hierzu genügt auch eine jährliche Inflationsrate von 1 oder 2%.<sup>22</sup>

Zusammenfassend läßt sich festgehalten, daß auf dem Wohnungsmarkt Marktversagen in Form von Nachbarschaftsexternalitäten, Anpassungshemmnissen und Kreditrationierung auftritt.<sup>23</sup> Wie die folgenden Ausführungen im einzelnen darstellen, können

---

<sup>19</sup> Vgl. SIMIAN (2000), S. 39 ff.

<sup>20</sup> Vgl. HOMBURG (1994), SCHOLTEN (1999), SIMIAN (2000). Zur Theorie der Kreditrationierung siehe JAFFEE/RUSSEL (1976), STIGLITZ/WEISS (1981) sowie den Übersichtsartikel von BALTENSPERGER/DEVINNEY (1985) und KAISER (1992).

<sup>21</sup> Dies bestätigt für westdeutsche Haushalte die Analyse von Simian anhand der Daten des Sozio-oekonomischen Panels. Vgl. SIMIAN (2000), S. 62 ff.

<sup>22</sup> Vgl. EEKHOFF (1987), S. 81 ff.

<sup>23</sup> Weiter wird in der Literatur im Falle einer Kreditrationierung oder von Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt von einem Marktversagen gesprochen. Dabei handelt es sich um die Diskriminie-

Wohnungsgenossenschaften diese Formen des Marktversagens überwinden und so zur Lösung der Wohnungsprobleme beitragen.

### C. Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaften finden sich in fast allen Ländern Europas und Lateinamerikas, so auch in Chile. Sie versorgen Haushalte mit Wohnraum in der Form der Mietwohnung oder des selbstgenutzten Wohneigentums und leisten dadurch einen wichtigen Beitrag zur Lösung der Wohnprobleme. Sie treten in verschiedenen Formen auf. Einige Genossenschaften arbeiten als Bausparvereine oder Kapitalsammelstellen, um den Wohnungsbau finanzieren zu können. Das Bauträgergeschäft kann, muß aber nicht Bestandteil des genossenschaftlichen Betriebes sein. Wohnungsgenossenschaften fungieren auch als Vermietungsgesellschaften. Sie sind Eigentümer von Wohnungen und überlassen diese an ihre Mitglieder (Identität von Trägern und Kunden). Nach Greve widmen sich Wohnungsgenossenschaften u.a. dem Bau und Erwerb von Wohnungen, der Überlassung von Wohnungen an Mitglieder sowie der Veräußerung von Wohneigentum.<sup>24</sup>

Wohnungsgenossenschaften übernehmen eine Kapitalsammel- und Kapitalverwahrfunktion, weil die Erstellung von Wohnraum immer Vermögensbildung erfordert.<sup>25</sup> Die Wohnungsvermietung sowie auch die Veräußerung von Wohnungen sind mit einem langsamen Kapitalumschlag verbunden, so daß die Abwanderung von Mitgliedern und die damit verbundene Liquidation des gezeichneten Kapitalanteils die Wohnungsgenossenschaft vor erhebliche finanzielle Schwierigkeiten stellen kann. Das Auslastungsrisiko ist daher als besonders hoch einzustufen. Dies gilt in besonderem Maße für die Gründungszeit und für jene Wohnungsgenossenschaften, die ausschließlich Wohneigentum veräußern.

Die individuellen Vorteile der Wohnungsgenossenschaft sind unterschiedlich, je nachdem ob die Genossenschaft Mietwohnungen oder ob sie Wohneigentum bereitstellt. Die individuellen Vorteile der Mietwohnung liegen im kostengünstigen Wohnen. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn die Genossenschaft Vorteile beim Zugang zum Kapitalmarkt realisiert oder auf bestehendes Wohnungsvermögen zurückgreifen kann. Denn eine niedrige Miete bedeutet zugleich eine niedrige Verzinsung des in den Wohnungen gebundenen Kapitals. Die Wohnungsgenossenschaft kann keine günstigen Mietpreise anbieten und zugleich eine hohe Rendite der gezeichneten Anteile gewähren, ohne daß auf das Vermögen der Genossenschaft (Stiftungskapital) eine niedrige Verzinsung erwirtschaftet wird. Ein weiterer individueller Vorteil der genossenschaftlichen

---

rung von bestimmten Mietertypen, denen entweder keine Wohnung vermietet wird oder die höhere Mietpreise hinnehmen müssen. Vgl. HOMBURG (1994) sowie auch SIMIAN (2000), S. 34 ff.

<sup>24</sup> Vgl. GREVE (1998), S. 19 ff.

<sup>25</sup> Vgl. SCHEER (1980), S. 31.

Mietwohnung besteht im Quasi-Eigentum der Wohnung. Mitglieder haben ein Dauerwohnrecht. Das Wohnen in der Genossenschaft ist als Alternative zwischen dem Wohnen zur Miete und dem Wohnen im Eigentum zu sehen.<sup>26</sup>

Wohnungsgenossenschaften können ihren Mitgliedern weitere Vorteile gewähren, die in Dienstleistungen rund um die Wohnung bestehen. Zum Beispiel bieten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland Gebäudemanagement sowie auch Pflegeleistungen an. Ein weiterer Vorteil ist die Option, bei Bedarf die Wohnung innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes zu tauschen, zum Beispiel dann, wenn Kinder aus dem Haushalt ausgezogen sind, und eine kleinere Wohnung benötigt wird. Hierin sieht beispielsweise Rasquin einen strategischen Vorteil für Wohnungsgenossenschaften in Deutschland.<sup>27</sup> Dadurch werden die oben genannten Anpassungsprobleme der Wohnungsnachfrage gemildert. Die Wohnungsgenossenschaften würden dann dazu dienen, Transaktionskosten des Wohnungswechsels zu senken. Voraussetzung dafür ist jedoch, daß die Genossenschaft über einen ausreichend großen Wohnungsbestand verfügt und/oder daß sie in Kooperation mit anderen Wohnungsgenossenschaften den Wohnungstausch ermöglicht. Hier kann der Ring der Wohnungsgenossenschaften erwähnt werden, in dem sich zahlreiche Wohnungsgenossenschaften in Deutschland zusammengeschlossen haben, um ihren Mitgliedern den problemlosen Wechsel in eine andere Wohnungsgenossenschaft zu ermöglichen, z.B. bei berufsbedingtem Wohnortwechsel.

Bei Wohnungsgenossenschaften, die die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums unterstützen, liegt der individuelle Vorteil in der kostengünstigen Erstellung der Wohnungen sowie in der Einsparung von Transaktionskosten bei der Kreditfinanzierung. Die Genossenschaft übernimmt in der Regel das Bauträgeschäft und kann beim Wohnungsbau Spezialisierungsvorteile erzielen. Sie realisiert zudem Skalenvorteile bei der Finanzierung aufgrund der häufigen Abwicklung von Krediten und/oder aufgrund großer Kreditvolumina.

Zusammenfassend läßt sich festhalten, daß die Organisationsform der Genossenschaft die Einsparung von Transaktionskosten bei der Bereitstellung eines bestimmten Gutes ermöglicht. Im Falle der Wohnungsgenossenschaften können je nach Genossenschaftstyp Transaktionskosten des Wohnungserwerbs, der Vermietung von Wohnraum oder des Wohnungswechsels eingespart werden. Im folgenden Abschnitt wird untersucht, welche strategischen Vorteile die Wohnungsgenossenschaften in Chile bei der Bereitstellung des Gutes Wohnung realisieren und ob sie dazu beitragen, Allokationsdefizite des Wohnungsmarktes auszugleichen.

---

<sup>26</sup> Vgl. GREVE (1998), S. 100 ff.

<sup>27</sup> Rasquin bemerkt: „in der Förderung des Wohnungswechsels liegt die Zukunft der Wohnungsgenossenschaft“. RASQUIN (1997), S. 122.

## II. Wohnungsgenossenschaften in Chile

### A. Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnungsgenossenschaften in Chile sind in einem wirtschaftlichen Umfeld eingebettet, das nicht zuletzt von der dortigen Wohnungspolitik stark geprägt ist. Aus diesem Grund erscheint eine zumindest kurze Darstellung der dortigen Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Wohnungspolitik unerlässlich.

Die Entwicklung des chilenischen Wohnungsmarktes war in den vergangenen Jahrzehnten durch ein anhaltendes Wohnungsdefizit gekennzeichnet, das erst in den letzten Jahren infolge der massiven staatlichen Förderung des Wohnungsbaus spürbar und nachhaltig gesenkt werden konnte. Das Wohnungsdefizit hatte seine Ursache einerseits in der starken Zuwanderung von Familien aus den ländlich geprägten Zonen in die Ballungsgebiete und dabei insbesondere in den Großraum Santiago, in dem heute etwa ein Drittel der Chilenen wohnt. Andererseits war der Wohnungsmarkt zwischen 1925 und 1973 durch die dortige Mietgesetzgebung so stark reguliert, daß private Anbieter kaum in den Mietwohnungsbau investiert haben. Nach 1973 veränderte sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt kaum, da die Regierung ausschließlich die Eigentumsbildung gefördert hat. Einen leistungsfähigen Mietwohnungsmarkt für die unteren Marktsegmente gibt es in Chile seit 1925 nicht mehr. Zudem ging bis 1973 die anhaltende Inflation mit einer geringen Bereitschaft zum Sparen einher und bewirkte, daß nur wenig Kapital für den Wohnungsbau verfügbar war. Dieses Problem verschärfte sich durch die Tatsache, daß öffentliche Mittel für den Wohnungsbau ebenfalls knapp waren.

Die Militärregierung führte ab 1973 zahlreiche wirtschaftspolitische Reformen durch, die auch die Wohnungspolitik betrafen. Unter anderem wurden der Mietwohnungs- und der Kapitalmarkt liberalisiert sowie eine Reihe innovativer Wohnungsbauprogramme gestartet. Der Mitteleinsatz war zwischen 1973 und 1990 jedoch nicht ausreichend, so daß das Wohnungsdefizit auf hohem Niveau bestehen blieb. Erst ab 1990 wurde der öffentliche Wohnungsbau verstärkt und das Wohnungsdefizit nachhaltig abgebaut. Die quantitative Wohnraumversorgung Chiles kann im lateinamerikanischen Vergleich als befriedigend eingestuft werden.<sup>28</sup> Über die qualitative Wohnraumversorgung kann dies jedoch nicht gesagt werden. Denn die durchschnittliche Wohnfläche lag 1995 bei etwa 16 qm pro Person.<sup>29</sup> Zum Vergleich betrug 1997 die verfügbare Wohnfläche pro Person in Deutschland 37,8 qm.<sup>30</sup> Zur schlechten Wohnqualität trägt nicht nur die geringe Wohnfläche, sondern auch die schlechte Qualität der Wohnbauten

---

<sup>28</sup> Chile weist gegenüber allen lateinamerikanischen Ländern das niedrigste Wohnungsdefizit auf. Vgl. CEPAL (1996), S. 74.

<sup>29</sup> Vgl. CEPAL (1996), S. 195.

<sup>30</sup> STATISTISCHES BUNDESAMT (1996).

und die Siedlungsformen bei.<sup>31</sup> Auf die Ursachen für die schlechte qualitative Wohnraumversorgung wird später einzugehen sein.

Das Verhalten von Wohnungsanbietern und –nachfragern auf dem Wohnungsmarkt wird ganz wesentlich von den vorhandenen wohnungspolitischen Instrumenten beeinflusst. In Chile bestehen – grob unterteilt - drei Formen der Wohnungsbauförderung. Das sind der staatliche Wohnungsbau (Niedrigkostenbau), die Zulagenförderung, die mit der Eigenheimzulage in Deutschland vergleichbar ist und das erst seit 1996 bestehende Wohnungsleasing.<sup>32</sup> Letzteres Instrument erreicht gerade noch 1% der insgesamt geförderten Wohnobjekte und spielt mithin innerhalb der chilenischen Wohnungspolitik eine untergeordnete Rolle, weswegen es hier nicht weiter erörtert werden soll. Die *Zulagenförderung* sieht einen einmaligen Zuschuß vor, den die begünstigten Haushalte nicht zurückzahlen müssen. Die Zuschüsse sind der Höhe nach in drei Kategorien gestaffelt. Je teurer die zu erwerbende Wohnung ist, desto niedriger ist der Zuschuß, der beantragt werden kann. Es besteht somit ein umgekehrtes Verhältnis zwischen Objektwert und Förderung.<sup>33</sup> Beim *Niedrigkostenbau* werden vom chilenischen Wohnungsbauministerium oder von den regionalen Wohnungsämtern Wohneinheiten gebaut, die über ein Zuteilungsverfahren an die interessierten Haushalte veräußert werden. Der größere Teil der Wohnungskosten wird über einen staatlichen Zuschuß finanziert. Der übrige Teil besteht aus Eigensparnissen des Bauherren, die für die Teilnahme am Zuteilungsverfahren nachgewiesen werden müssen, und einem Kredit der öffentlichen Hand.

Chile hat in den vergangenen Jahren massiv über die genannten Programme den Wohnungsbau für die mittleren und unteren Einkommensgruppen gefördert. Dabei war die Förderung zu etwa ein Drittel Zulagenförderung und zu zwei Dritteln Niedrigkostenbau. An der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen beträgt der Anteil der geförderten Wohnungen etwa 50%.<sup>34</sup>

Gemeinsam ist allen wohnungspolitischen Instrumenten, daß sie ausschließlich die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums fördern. Für den Mietwohnungsbau gibt es anders als in Deutschland keine öffentlichen Mittel. Die Förderzuschüsse konnten zudem bis 1995 ausschließlich für den Neubau in Anspruch genommen werden. Dies führte zu einigen Problemen im Wohnungsbestand. Im einzelnen führt (a) der Niedrig-

---

<sup>31</sup> Die Wohnungen werden in der Regel am Rande der Städte errichtet und sind verkehrstechnisch schlecht erreichbar. Zudem mangelt es in den Siedlungen oft an Schul- und Sporteinrichtungen sowie an Grünflächen, wobei letztere in jüngster Vergangenheit an Bedeutung gewonnen haben.

<sup>32</sup> Vgl. ESCHENBURG/SIMIAN (1999).

<sup>33</sup> Siehe im Detail SIMIAN (2000), S. 164 ff. und 179 ff.

<sup>34</sup> Die Berechnung dieses Anteils ist nicht frei von Problemen, weil das statistische Büro in Chile nur die Anzahl der Baugenehmigungen und keine Fertigstellungszahlen veröffentlicht. Hingegen die Statistik des Wohnungsministeriums über die geförderten Wohnungen veröffentlicht die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten. Dadurch kann kein unmittelbarer Vergleich des Wohnungsbaus ohne und mit Förderung durchgeführt werden, da nicht alle Baugenehmigungen zu einer Wohnungsfertigung führen. Diese Zahl ist daher nur als grobe Schätzung anzusehen.

kostenbau zur totalen Verdrängung des privaten Wohnungsangebotes und (b) die Zulagenförderung, jedenfalls bis 1995, zu einer Entwertung des Wohnungsbestandes. Der Wohnungsbestandsmarkt blieb daher in den geförderten Segmenten unterentwickelt, weil der Verbund der Teilmärkte gestört ist. Dies wird im folgenden erläutert.

Die Systematik der Wohnungsbauförderung in Chile sieht Preis- bzw. Kostenobergrenzen für die zu fördernden Wohnobjekte vor. So dürfen Wohnungen im Niedrigkostenbau einen Wert von umgerechnet 7500 US\$ nicht übersteigen. Dabei handelt es sich um Wohnungen mit einer Fläche von etwa 41 qm, die früher als Reihenhaus, heute zumindest in den Ballungsgebieten nur noch im Geschößbau erstellt werden. Der Niedrigkostenbau bedeutet einen Baupreis einschließlich Grundstück von 188 US\$/qm. Für diesen Preis kann in Chile niemand Wohnungen bauen. Der Niedrigkostenbau ist daher nur möglich, weil das Wohnungsministerium zusätzliche Fördermittel über verbilligte Grundstücke vergibt.<sup>35</sup> Das Wohnungsministerium als einziger Anbieter hat kaum Anreize, für eine höhere Qualität des Niedrigkostenbaus zu sorgen.<sup>36</sup> Eine Folge dieser Politik ist die bereits erwähnte schlechte Qualität der Wohnungen im Niedrigkostenbau.

Die Zulagenförderung in Chile führt anders als der Niedrigkostenbau zu einem Wohnungsbau, der den Präferenzen und der Zahlungsbereitschaft der Haushalte durchaus entspricht. Die Qualität der Wohnungen ist zufriedenstellend. Dies hängt insbesondere damit zusammen, daß das Wohnungsministerium und die regionalen Wohnungsbehörden keine Wohnungen bauen oder in Auftrag geben. Sie vergeben lediglich die Zuschüsse. Die begünstigten Haushalte können sich ihre Wohnung aus dem Markt frei aussuchen.

Problematisch war allerdings bis 1995 die ausschließliche Förderung des Neubaus.<sup>37</sup> Diese bewirkte, wie oben erwähnt, eine Entwertung des Bestandes und zerstörte den Verbund der Teilmärkte. Haushalte, die ihre Wohnung veräußern wollen, haben große Schwierigkeiten einen Käufer zu finden. Da die Förderung nur für den Erwerb von Wohnungen eines bestimmten Preissegmentes verwendet werden kann, verlieren die Wohnungen in diesem Segment schnell an Wert. Seit 1995 können die Zuschüsse sowohl für Neubauwohnungen wie auch für Wohnungen aus dem Bestand beantragt werden. Darüber hinaus bestand bis 1998 ein Veräußerungs- und ein Vermietungsverbot für die geförderten Wohnungen. Dies wirkte sich ebenfalls negativ auf den Marktverbund aus. Im Zuge eines Programms zur Erhöhung der Mobilität innerhalb der geförderten

---

<sup>35</sup> Vgl. SANTELICES (1993), S. 7.

<sup>36</sup> Vgl. SIMIAN (2000), S. 209 ff.

<sup>37</sup> Vor 1995 konnte nur in den letzten 8 Monaten vor Ablauf der Zuschusses ein Wohnobjekt aus dem Bestand erworben werden.

Wohnungsbestände erlaubt das Wohnungsministerium seit 1998 die Veräußerung der mit den Zuschüssen erworbenen Wohnungen.<sup>38</sup>

Die Zulagenförderung setzt einen funktionierenden Wohnungs- und Kapitalmarkt voraus. Andernfalls können die begünstigten Haushalte die Förderung nicht nutzen, weil sie das gewünschte Wohnobjekt sowie die dazu erforderliche Finanzierung selbst suchen müssen. Es kann allerdings beobachtet werden, daß die mit den Zuschüssen begünstigten Haushalte einen vergleichsweise langen Zeitraum benötigen, bis sie ein Wohnobjekt finden und erwerben.<sup>39</sup> Dies könnte damit zusammenhängen, daß der Wohnungs- und/oder Kapitalmarkt in den betroffenen Segmenten nicht funktionsfähig ist oder daß die Inanspruchnahme dieser Märkte mit hohen Transaktionskosten verbunden ist. Diese Frage ist deswegen von Bedeutung, weil hier, wie sich zeigen wird, ein strategisches Feld für Wohnungsgenossenschaften liegt. Dies wird im folgenden geprüft.

An der Funktionsfähigkeit des Kredit- und Kapitalmarktes in Chile bestehen nur wenige Zweifel. Chile hat bereits 1974 erste Reformen des Kapitalmarktes durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Zinssätze freigegeben und der Ordnungsrahmen für Finanzierungsinstrumente insbesondere für den bis dahin in Chile nicht existierenden Hypothekendarlehenbrief gelegt. Der chilenische Kapitalmarkt hat zudem nach 1981 von der Rentenreform profitiert und die Einführung eines Kapitaldeckungsverfahrens hat für ausreichende Kapitalmarktmittel Sorge getragen.

Anders verhält es sich mit dem Wohnungsmarkt. Während für nicht förderfähige Wohnobjekte ein Wohnungserwerbs- und Wohnungsnutzungsmarkt bestand, war das untere Marktsegment, wie bereits erläutert, in einen Markt für Neu- und in einen für Altbauwohnungen gespalten. Der Markt für Altbauten war aufgrund der ausschließlichen Förderung der Neubauten kaum funktionsfähig. Dies hat sich in den letzten Jahren geändert. Ohne diese Schranke ist zu erwarten, daß sich der Wohnungsbestandsmarkt nach und nach entwickelt.

Ursache für den langen Zeitraum, der zwischen Bewilligung der Zuschüsse und deren Auszahlung liegt, können auch hohe Transaktionskosten auf dem Wohnungsmarkt sein. Transaktionskosten sind gemeinhin Such- und Informationskosten, Vertragsschließungskosten sowie Kosten der Vertragsdurchsetzung und -anpassung.<sup>40</sup> Aufgrund des mangelnden Verbundes der Teilmärkte ist anzunehmen, daß die Suche nach einem Erwerbsobjekt aus dem Bestand mit erheblichem Aufwand verbunden ist. Auch wenn nach 1995 Zuschüsse für den Erwerb von Bestandsobjekten genutzt werden können, ist

---

<sup>38</sup> Bei Veräußerung der Wohnung müssen allerdings die gezahlten Fördermittel auf das Ministerium bzw. die regionale Wohnungsbehörde übertragen werden. Diese werden nur dann zurückerstattet, wenn ein förderfähiges Wohnobjekt (Nachfolgeobjekt) erworben wird.

<sup>39</sup> Es vergehen oft bis zu vier Jahren. Vgl. SIMIAN (2000), S. 183 ff.

<sup>40</sup> Vgl. COASE (1960).

der Handel mit Bestandsobjekten noch unterentwickelt. Transaktionskosten beim Erwerb von Wohnungsobjekten bestehen darüber hinaus aufgrund der langsam arbeitenden Bürokratie. Baugenehmigungen, Eintragungen im Grundbuch und selbst die Auszahlung der Zuschüsse nehmen einige Zeit in Anspruch und verzögern auf diese Weise den Wohnungserwerb.<sup>41</sup>

Da das soziale Netz bestehend aus Kranken- und Rentenversicherung<sup>42</sup> in Chile nicht die gesamte Bevölkerung, vor allem die unteren Einkommensgruppen erreicht, ist anzunehmen, daß Nachbarschaft und Familie noch eine wichtige Rolle spielen. Daraus folgt, daß das Wohnen in einer bestimmten Lage mit spezifischen Investitionen verbunden ist, die beim Wegzug verloren gehen. Wenn dem aber so ist, wird das genannte Mobilitätsprogramm in Chile kaum etwas ausrichten können, da das staatliche Fürsorgesystem den Nutzen der nachbarschaftlichen Beziehungen nicht ersetzen kann.<sup>43</sup>

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß der chilenische Wohnungsmarkt durch hohe Transaktionskosten des Wohnungserwerbs nicht zuletzt aufgrund des mangelnden Verbundes der Teilmärkte gekennzeichnet ist. Dadurch kommt es zu Allokationsdefiziten, die einem Handlungsspielraum für Wohnungsgenossenschaften eröffnen.

## B. Historische Entwicklung

Erste genossenschaftliche Organisationsformen waren in Chile um 1900 zu beobachten, die die Versorgung ihrer Mitglieder mit Diensten wie Gesundheit, Erziehung (Schulen) und Altersvorsorge zum Ziel hatten.<sup>44</sup> In Chile waren zu diesem Zeitpunkt eine allgemeine Kranken- und Rentenversicherung nicht vorhanden. Sie wurden 1924 eingeführt.<sup>45</sup> Als erste Genossenschaft in Chile gilt eine im Jahre 1904 gegründete Konsumgenossenschaft, deren Mitglieder Beschäftigte der öffentlichen Eisenbahngesellschaft waren. Bis 1924, als das erste Genossenschaftsgesetz (Gesetz Nr. 4058 vom 24.9.1924) verabschiedet wurde, gab es 40 Gesellschaften, die sich als Genossenschaft bezeichneten und in der Mehrheit der Fälle als Aktiengesellschaft organisiert waren. Bei den meisten von ihnen handelte es sich um Konsumgenossenschaften. Darunter gab es eine Wohnungsgenossenschaft, die 1916 gegründet worden war.

Wohnungsgenossenschaften erlangten erst nach 1924 größere Bedeutung. Die chilenische Hypothekenbank vergab gemäß dem Dekret 308 vom 17.3.1925 zinsverbilligte Kredite zur Förderung des Wohnungsbaus. Die Kredite deckten bis zu 70% der Grundstücks- und Baukosten ab. Arbeiter- und Angestelltenvereinigungen sowie Genossen-

---

<sup>41</sup> Vgl. SIMIAN (2000), S. 173 f.

<sup>42</sup> Eine Arbeitslosenversicherung gibt es in Chile nicht.

<sup>43</sup> Vgl. SIMIAN (2000), S. 196 ff.

<sup>44</sup> Vgl. GROSS (1976), S. 17 ff.

<sup>45</sup> Vgl. MESA-LAGO (1994), S. 15 ff.

schaften der Streitkräfte und staatlicher Unternehmen wurden bei der Kreditvergabe bevorzugt. Darüber hinaus war die Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften vorgesehen, die Mietwohnungen errichteten. Zwischen 1925 und 1936 erfolgte etwa die Hälfte der (Wohnungs-)Bauleistung durch Wohnungsgenossenschaften.<sup>46</sup>

Die Wohnungsgenossenschaften hatten ab 1930 aufgrund zahlreicher Betrugsfälle große Schwierigkeiten, die aufgenommenen Kredite zurückzuzahlen, weil Bodenspekulanten über sie Grundstücke und Wohnungen erworben hatten. 1935 wurden sie aufgelöst und die Schulden auf die einzelnen Mitglieder verteilt.<sup>47</sup> Dadurch gerieten sie in Verruf und konnten sich erst nach vielen Jahren wieder am Wohnungsmarkt etablieren.

Die Gründung der chilenischen Baukammer 1952 (*Cámara Chilena de la Construcción*) bedeutete für die Wohnungsgenossenschaften in Chile einen neuen Anfang. Die Baukammer hatte unter anderem die Aufgabe, den Wohnungsbau zu fördern. Es sollte eine quantitative wie auch qualitative Verbesserung der Wohnraumversorgung erreicht werden. Im Vordergrund stand die Schaffung von Wohneigentum. Da der Wohneigentumserwerb Eigensparnisse der Haushalte verlangte, hat die Baukammer damit begonnen, Bausparvereine in der Form der Genossenschaft (*Cooperativas de Ahorro y Préstamo*) zu gründen. Zwischen 1954 und 1960 wuchsen die Genossenschaften von 30 auf 200 mit mehr als 25000 Mitgliedern. Sie konnten aber aufgrund der negativen Erfahrungen aus den dreißiger Jahren keine Kredite für den Wohnungsbau erhalten. Bei den Wohnungsgenossenschaften handelte es sich um Gesellschaften, die ein Wohnungsbauprojekt für ihre Mitglieder durchführten und deren Charakter einer Selbsthilfeeinrichtung entsprach. Die herrschende Inflation und die mangelnden Möglichkeiten, Ersparnisse inflationssicher anzulegen, bewog sie dazu, Grundstücke zu erwerben. Dadurch konnten die Ersparnisse der Mitglieder vor der Inflation geschützt und später darauf die Wohnungen errichtet werden.

1960 wurde ein neues Genossenschaftsgesetz erlassen, das den Genossenschaften auch den Wohneigentumserwerb ermöglichte. Die Aufgaben der Wohnungsgenossenschaft bestanden in der Verwaltung der Ersparnisse, der Planung der Wohnungsbauprojekte, dem Erwerb der notwendigen Grundstücke, der Vergabe des Baus an externe Bauunternehmen und der Überwachung der Bauleistung. Das Gesetz erlaubte, die Guthaben der Mitglieder um die Inflationssteigerung zu korrigieren. Diese Möglichkeit bestand bis dahin ausschließlich für den SINAP Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (Nationales Spar- und Darlehenssystem). Der eindeutige Vorzug der neuen Gesetzgebung war allerdings, daß säumige Mitglieder persönlich haftbar gemacht werden konnten. Die schlechte Erfahrung aus den dreißiger Jahren war noch gegenwärtig.

---

<sup>46</sup> Vgl. BRAVO (1959), S. 16.

<sup>47</sup> Gesetz Nr. 5758 vom 31.12.1935.

Die chilenische Staatsbank (*Banco del Estado*) hat nach dem Erlaß des Gesetzes an drei Genossenschaften langfristige Wohnungsbaukredite vergeben.

Der Wohneigentumserwerb in der Genossenschaft erfolgte über einen Nutzungsvertrag (*uso y goce*). Das Eigentum am Wohnobjekt blieb solange bei der Genossenschaft, bis das Mitglied seine gesamte Kreditschuld getilgt hatte. Danach konnte die Genossenschaft das Eigentum an das Mitglied übertragen. Sobald es auf alle Mitglieder übertragen war, wurde sie aufgelöst.

Bald zeigte sich, daß die Wohnungsgenossenschaften mit den genannten Aufgaben überfordert waren. Neu gegründete Genossenschaften verfügten über kein ausreichendes Know-how, um die Ersparnisse zu verwalten und für den Bau der Wohnungen zu sorgen. Die Durchführung der Wohnungsbauprojekte erforderte zudem die Eintragung der Genossenschaft beim Wirtschaftsministerium, die etwa ein Jahr in Anspruch nahm. Die chilenische Baukammer hat 1960 eine Gesellschaft für die technische Unterstützung der Wohnungsgenossenschaften gegründet (*Tecnicoop*). Ihre Aufgabe bestand in der Unterstützung der Bauplanung und -ausführung.

Die Schwierigkeiten bei der Eintragung und die fehlende Kompetenz der neu gegründeten Genossenschaften im Bauträgersgeschäft führten 1970 dazu, daß die Gesellschaft *Tecnicoop* einen neuen Genossenschaftstypus, eine Genossenschaft mit offener Mitgliederzahl (*Cooperativa abierta de Vivienda*) entwickelte.<sup>48</sup> Diese Genossenschaft beschränkte sich nicht auf den Bau einer Siedlung für ihre Mitglieder, sondern konnte für Mitgliedergruppen Wohnungsbauprojekte durchführen. Die Vorteile dieses Genossenschaftstyps lagen einerseits in Lerneffekten bei der Betreuung der Bauprojekte und andererseits in der Einsparung des langwierigen Eintragungsverfahrens beim Wirtschaftsministerium. Der neue Genossenschaftstyp konnte beliebig viele Bauprojekte durchzuführen, solange die Genossenschaft ausreichend Mitglieder hatte. Für dieses neue Genossenschaftsmodell gab es zwischen 1970 und 1975 keine gesetzliche Grundlage. Die Wohnungsgenossenschaften, die in diesem Zeitraum gegründet wurden, bedurften einer Sondergenehmigung des Wirtschaftsministeriums.

Die Umstellung der Wohnungsbauförderung auf eine direkte Nachfrageförderung 1978 durch die Militärregierung zwang die Genossenschaften, die Modalität der Eigentumsübertragung zu ändern. Die Zulagenförderung verlangte, daß das Wohneigentum sofort nach Bauabnahme auf die Mitglieder übertragen wurde. Eine Übertragung erst nach Tilgung aller Schulden war nicht mehr möglich. Die neu gegründeten Genossenschaften gingen dazu über, nachdem die Ansparphase beendet war, die Förderung für die Mitglieder zu beantragen und dann das Bauprojekt durchzuführen. Sobald der Bau fertiggestellt war, konnten die Mitglieder in die neuen Wohnungen einziehen. Die Rest-

---

<sup>48</sup> Vgl. SOMMERHOFF (1994), S. 17 ff.

finanzierung erfolgte über einen Hypothekarkredit aus dem privaten Bankensektor.<sup>49</sup> Im folgenden soll ausschließlich der letztere Typ der Wohnungsgenossenschaft betrachtet werden.

### C. Die moderne Wohnungsgenossenschaft

Die heutige Wohnungsgenossenschaft in Chile entspricht dem unter I.A beschriebenen Typus der integrierten Genossenschaft nach Dülfer. Sie ist auf das Mitgliedergeschäft angewiesen und steht im Wettbewerb mit anderen Wohnungsanbietern. Sie widmet sich der Aufgabe, ihren Mitgliedern bei der Wohneigentumsbildung zu helfen. Dabei unterstützt sie sie bei der Verwaltung ihrer Ersparnisse, dem Bau der Wohnungen sowie der Vermittlung eines Kredites. Darüber hinaus beantragen Wohnungsgenossenschaften staatliche Fördermittel für den Bau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen für die Mitglieder. Die chilenischen Wohnungsgenossenschaften entsprechen in etwa einem Bausparsystem mit integriertem Bauträgergeschäft, wobei die Finanzierung über das Bankensystem erfolgt. Sie weisen eine gewisse Ähnlichkeit zu den Wohnungsgenossenschaften in Schweden auf.<sup>50</sup>

Die Mitgliedschaft an einer Wohnungsgenossenschaft beinhaltet die Zeichnung eines Kapitalanteils, der in einem Zeitraum von zwei bis vier Jahren eingezahlt wird. Die Einzahlung des Geschäftsanteils stellt ein Vorsparen für die eigenen vier Wände dar. Auf den Geschäftsanteil der Mitglieder haben Wohnungsgenossenschaften bisher keine Zinsen gezahlt.<sup>51</sup> Aufgrund des erweiterten Angebotes an Anlagemöglichkeiten durch Banken und Finanzinstitutionen sehen sich die Genossenschaften zunehmend einem stärkeren Wettbewerb um die Ersparnisse ihrer Mitglieder ausgesetzt.<sup>52</sup> Beispielsweise stellen für private Haushalte die im Zusammenhang mit dem Wohnungsleasing neu geschaffenen Wohnungsfonds eine rentablere Spareinlage dar als die Mitgliedereinlage bei der Genossenschaft. Einige der Wohnungsgenossenschaften sind dazu übergegangen, Zinsen auf die Guthaben der Mitglieder zu zahlen, um weitere Mitglieder werben zu können. Die Wohnungsgenossenschaften verwenden die eingezahlten Geschäftsanteile ihrer Mitglieder für die Finanzierung des Wohnungsbaus. Darüber hinaus nehmen sie Kredite auf. Sobald die Mitglieder die fertiggestellten Wohnungen erhalten, kann die Genossenschaft die aufgenommenen Kredite zurückzahlen.

---

<sup>49</sup> Vgl. PUC (1985), S. 32 f.

<sup>50</sup> Die Wohnungsgenossenschaften in Schweden überlassen den Mitgliedern die fertiggestellten Wohnungen auf unbeschränkte Zeit. Die Mitglieder müssen das Nutzungsrecht verkaufen, falls sie aus der Wohnung ausziehen wollen. Die Wohnungsbaufinanzierung erfolgt über einen Hypothekarkredit, den die Genossenschaft aufnimmt. Die einzelnen Genossenschaften werden durch einen Verband unterstützt, der eine Beratungsfunktion übernimmt. Vgl. GOMEZ-APARICIO (1991), S. 221.

<sup>51</sup> Vgl. beispielsweise PROVICOOP (1997), Abschnitt 6.2.

<sup>52</sup> Vgl. SOMMERHOFF (1994), S. 90 f.

Das Eigenkapital der Wohnungsgenossenschaft besteht jedoch nicht nur aus den Anteilen der Mitglieder, sondern auch aus einer Kapitalrücklage. Diese beträgt zwischen 30 und 50% des Eigenkapitals.<sup>53</sup> Habitacoop, eine der größten Wohnungsgenossenschaften Chiles wies 1997 eine Rücklage in Höhe von 25% des Eigenkapitals auf. Die Kapitalrücklage von Conavicoop, ebenfalls eine der größten Genossenschaften Chiles, erreichte über 53% des Eigenkapitals. Diese Kapitalrücklage spielt eine wichtige Rolle für die Kreditwürdigkeit der Wohnungsgenossenschaft, da die Anteile der Mitglieder Schwankungen unterliegen und die Mitglieder ihre Kapitalanteile jederzeit zurückziehen können.<sup>54</sup>

Die Wohnungsgenossenschaften in Chile bauen Wohnungen mit einem Wert zwischen 15000 und 50000 UF, da in diesem Marktsegment die bestehende Zulagenförderung in Anspruch genommen werden kann.<sup>55</sup> Nur in geringfügigem Umfang bauen sie Wohneinheiten im Niedrigkostenbau, weil die vom Wohnungsministerium in Chile zur Verfügung gestellte Förderung für den Bau einer Basis-Wohneinheit nicht ausreicht. Die Projekte, die von den regionalen Wohnungsbehörden durchgeführt werden, sind erst durch die verbilligten Grundstücke finanzierbar.

Jedes Genossenschaftsmitglied wird in Abhängigkeit von seinem Einkommen sowie der gewünschten Wohnlage einem bestimmten Siedlungsprojekt zugeordnet. Die Mitglieder der Siedlungsprojekte wählen eine Gruppenleitung, die sie in der Genossenschaft vertritt. Die einzelnen Gruppenleitungen kommen in eine regionale Vertreterversammlung zusammen, wobei die Vertreter über so viele Stimmen verfügen wie die zu vertretende Gruppe Mitglieder hat. Dadurch bleibt das Prinzip „Ein Mann eine Stimme“ erhalten. In der Vertreterversammlung kommen die regionalen Vertreter zusammen. Sie wählen einen Verwaltungs- und einen Aufsichtsrat.

Nachdem die Mitglieder ihre Geschäftsanteile eingezahlt haben, beantragt die Genossenschaft staatliche Fördermittel für ein Projekt über die Gruppenförderung des Zulagenverfahrens, falls es sich bei den Wohnungen um förderfähige Wohnobjekte handelt.<sup>56</sup> Nach Bewilligung der Fördermittel und Fertigstellung der Wohnungen wird das Wohneigentum den Mitgliedern übertragen. Die Genossenschaft vermittelt ihren Mitgliedern die notwendige Kreditfinanzierung aus dem privaten Bankensektor. Die Genossenschaft selbst gewährt keine Kredite.

---

<sup>53</sup> Vgl. SOMMERHOFF (1994), S. 86.

<sup>54</sup> Bei der genannten Wohnungsgenossenschaft Habitacoop vergehen etwa sechs Monate zwischen der Kündigung der Mitgliedschaft und der Rückzahlung des bis dahin eingezahlten Anteils. Vgl. SOMMERHOFF (1994), S. 86 f.

<sup>55</sup> Die Inanspruchnahme der Förderung (Zulage) ist mit einem Ansparprozeß der Begünstigten verbunden. Die Wohnungsgenossenschaften bieten über die Zeichnung eines Kapitalanteils die Möglichkeit der Ersparnisbildung an.

<sup>56</sup> Unter II.A wurde darauf hingewiesen, daß die chilenische Wohnungsbauförderung an bestimmten Objektgrenzen festgemacht ist.

1994 gab es in Chile 15 Wohnungsgenossenschaften des beschriebenen Typus mit gut 60000 Mitgliedern.<sup>57</sup> Zwischen 1960 und 1985 waren 15% der in Chile fertiggestellten Wohnungen durch Wohnungsgenossenschaften gebaut worden.<sup>58</sup> Im Zeitraum nach 1985 verzeichneten die Genossenschaften ebenfalls ein großes Bauvolumen. Die drei größten Wohnungsgenossenschaften in Chile bauten 1997 fast 8000 Wohnungen. Dies entspricht etwa 6% der Bauleistung.<sup>59</sup> Die Bauleistung der Wohnungsgenossenschaften in Chile ist somit als beträchtlich anzusehen.

Im folgenden soll überprüft werden, welche Vorteile die Wohnungsgenossenschaften in Chile hinsichtlich der Bereitstellung des Gutes Wohnung erzielen. Im Schrifttum werden die folgenden Vorteile genannt:<sup>60</sup>

- Wohnungsgenossenschaften können Skalenvorteile bei der Erstellung von Wohnungen realisieren. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung verfügen sie über ein spezialisiertes Wissen hinsichtlich der Erstellung von Wohnraum. Davon profitieren die Mitglieder. Dieser Vorteil muß vor allem im Vergleich zu dem früheren Typus der Wohnungsgenossenschaft gesehen werden. Das Auslastungsrisiko wird dadurch gesenkt, daß die Mitglieder über die Zeichnung des Kapitalanteils an die Genossenschaft gebunden werden. Diesen Vorteil können andere Wohnungsunternehmen, die nicht genossenschaftlich organisiert sind, nicht nutzen.
- Nach Rosenfeld/Segovia können Wohnungsgenossenschaften einer großen Zahl von Haushalten bei der Lösung ihres Wohnproblems helfen. Dies ist ebenfalls im Vergleich zu dem früheren Typus der Wohnungsgenossenschaft in Chile zu sehen, bei dem die Genossenschaft lediglich ein einziges Siedlungsprojekt durchführte.
- Ein weiterer Vorteil der Wohnungsgenossenschaft wird in ihrem kostengünstigen Zugang zum Kapitalmarkt gesehen.<sup>61</sup> Die Kreditvermittlung der Wohnungsgenossenschaft ermöglicht, Transaktionskosten in Form von Such- und Informationskosten einzusparen.
- Sommerhoff sieht einen weiteren Vorteil der Wohnungsgenossenschaft darin, daß Genossenschaftsmitglieder gegenüber anderen Haushalten eine höhere Zahlungsfähigkeit aufweisen, weil die Genossenschaft eine höhere Spardisziplin erzwingt.

---

<sup>57</sup> Vgl. SOMMERHOFF (1994), S. 15.

<sup>58</sup> Vgl. ROSENFELD/SEGOVIA (1985), S. 72.

<sup>59</sup> Vgl. HABITACOOP (1997), CONAVICOOP (1997) und PROVICOOP (1997). Den Anteil der Bauleistung der Genossenschaften am gesamten Wohnungsbau läßt sich nicht ohne weiteres ermitteln, weil die Fertigstellungszahlen der Genossenschaften mit den Baugenehmigungen verglichen werden müssen. In Chile wird über die Baufertigstellungen keine Statistik geführt. Siehe Fußnote 34, S. 12. Auch wenn in den letzten Jahren aufgrund des starken Baubooms der relative Anteil der Wohnungsfertigstellungen durch Genossenschaften abgenommen hat, haben die Genossenschaften ihre Fertigstellungen deutlich steigern können.

<sup>60</sup> Vgl. SOMMERHOFF (1994); SANTELICES (1993); ROSENFELD/SEGOVIA (1985).

<sup>61</sup> Vgl. ROSENFELD/SEGOVIA (1985).

Dieses erleichtere die Wohneigentumsbildung.<sup>62</sup> Die Genossenschaft trifft eine Vorauswahl der Kreditnehmer und kann den Ansparprozeß als Nachweis der Kreditwürdigkeit der Mitglieder verwenden.

Es besteht kein Zweifel, daß die Bereitstellung von Wohnraum in Chile durch Genossenschaften mit den im Schrifttum genannten Vorteilen einhergeht. Dennoch können einige dieser Vorteile auch von anderen Wohnungsunternehmen, die nicht genossenschaftlich organisiert sind, erreicht werden. Das gilt im besonderen Maße für die Produktivitätszuwächse bei der Erstellung von Wohnraum.

Wie unter Abschnitt I.A erläutert wurde, hat die Genossenschaft vor allem dort einen strategischen Vorteil, wo Defizite bei der Allokation eines Gutes auftreten. Allokationsdefizite sind auf dem chilenischen Wohnungsmarkt vorhanden, weil einerseits der Verbund der Teilmärkte gestört ist und andererseits erhebliche Transaktionskosten beim Wohnungserwerb entstehen (Abschnitt A). Die hohen Transaktionskosten beruhen zum Teil darauf, daß die Förderzuschüsse nur zu einem oder zwei Terminen im Jahr vergeben werden, die für den Bau oder Erwerb einer Eigentumswohnung oder Eigenheim verwendet werden (Zulagenförderung). Zugleich aber erhalten nicht alle Haushalte, die die Voraussetzungen für die Förderung erfüllen, einen Zuschuß, da pro Bewilligungstermin nicht ausreichend Mittel vorhanden sind, um alle Interessenten zu fördern. Daher kann bis zur Bekanntgabe der begünstigten Personen kein Haushalt damit rechnen, daß er gefördert wird und demnach auch keine verbindlichen Abmachungen bzgl. des Erwerbs einer Wohnung treffen. Die Wohnungsanbieter können ihrerseits auch erst nach Bekanntgabe der Begünstigten ihre potentiellen Kunden suchen. Bereits oben wurde darauf hingewiesen, daß zwischen der Bewilligung der Zuschüsse und deren Auszahlung nicht selten zwei oder drei Jahre vergehen. Die Ausschöpfungsquote der Fördermittel liegt bei etwa 75%.<sup>63</sup>

Wohnungsgenossenschaften haben hier einen Vorteil gegenüber anderen Wohnungsanbietern, weil sie, bevor die staatlichen Förderzuschüsse vergeben werden, bereits die Nachfrage gebündelt haben. Sie schaffen dadurch eine Abhängigkeit zwischen dem Unternehmen und ihren Mitgliedern, die das Auslastungsrisiko senkt, und erreichen eine hohe Ausschöpfungsquote der bewilligten Förderzuschüsse. Wohnungsgenossenschaften umgehen das Risiko, das sich daraus ergibt, daß der Vergabezeitpunkt der Wohnungsbauzuschüsse in Chile zufällig ist. Sollten die Förderzuschüsse auf Antrag jederzeit und nicht in zwei oder drei Terminen pro Jahr vergeben werden können (wie beispielsweise in Deutschland die Eigenheimzulage), würde ein Vorteil der Wohnungsgenossenschaft, wenn nicht verschwinden, so doch erheblich gemindert werden.

---

<sup>62</sup> Vgl. SOMMERHOFF (1994), S. 22.

<sup>63</sup> Vgl. SIMIAN (2000), S. 183 ff.

### III. Wohneigentumsbildung durch Wohnungsgenossenschaften in Deutschland

Die Betrachtung der Wohnungsgenossenschaften in Chile kann einen Beitrag zur Diskussion um die Wohneigentumsbildung (durch Wohnungsgenossenschaften) in Deutschland leisten. An dieser Stelle soll kurz ausgeführt werden, daß eine stärkere Vermögensbildung (Wohneigentumsbildung ist Vermögensbildung) ein strategisches Feld für Wohnungsgenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland sein könnte.

Auf die Bedeutung der Vermögensbildung und dabei insbesondere des Wohneigentums als Form der Altersvorsorge ist in der Einleitung bereits hingewiesen worden.<sup>64</sup> Aufgrund von Alter, Krankheit oder Arbeitslosigkeit können Haushaltseinnahmen aus dem Arbeitseinkommen zurückgehen oder gar wegfallen. Das schuldenfreie Wohneigentum stellt in diesem Fall eine adäquate Absicherung in Form mietfreien Wohnens dar. Das mietfreie Wohnen im Alter gehört jedoch nicht zu den Vorteilen der Genossenschaftswohnung.<sup>65</sup> Die Genossenschaftswohnung gewährt zwar ein unbefristetes Nutzungsrecht, jedoch keine ausreichende Vermögensbildung, die als Alterssicherung dienen könnte. Hierfür sind die gezeichneten Anteile zu gering. Die von den Mitgliedern gezeichneten Anteile liegen in Westdeutschland bei etwa 1% des Wohnungswertes.<sup>66</sup> Genossenschaftsmitglieder wären grundsätzlich bereit, höhere Anteile zu zeichnen. Ihnen müßten aber entsprechende Vorteile angeboten werden.<sup>67</sup> Diese Vorteile könnten in einer höheren Verzinsung der Kapitalanteile und/oder in einem Vorrecht für den Wohnungserwerb bestehen. Höhere Anteile könnten aber auch zur Deckung der Mietkosten im Falle von Einkommenseinbußen verwendet werden.

Aufgrund der verbilligten Nutzungsgebühren, die Wohnungsgenossenschaften verlangen, ist ihre Rentabilität niedriger als diejenige, die Wohnungsunternehmen und private Investoren erreichen.<sup>68</sup> Die Gesamtkapitalrentabilität der Wohnungsgenossenschaften in den alten Bundesländern erreicht im Durchschnitt 4%.<sup>69</sup> Es ist daher nicht überraschend, daß die traditionellen Wohnungsgenossenschaften kaum noch in den freifinanzierten Wohnungsbau investieren. Es mag zwar hier Ausnahmen geben, aber im Durchschnitt ist nur jede fünfte Wohnung freifinanziert.<sup>70</sup> Eine höhere Rentabilität und damit eine höhere Verzinsung der Geschäftsanteile wäre nur möglich, wenn die Nutzungsgebühren angehoben werden. Dies könnte jedoch dazu führen, daß einige

---

<sup>64</sup> Vgl. im folgenden SIMIAN (2000), S. 130 ff.

<sup>65</sup> Die Genossenschaften bieten vielfach andere Vorteile wie z.B. Pflegeleistungen. Dadurch gewinnt das genossenschaftliche Wohnen an Attraktivität.

<sup>66</sup> Vgl. ANALYSE UND KONZEPTE 1997, S. 33.

<sup>67</sup> Vgl. ANALYSE UND KONZEPTE 1997, S. 82 ff.

<sup>68</sup> Wohnungsunternehmen schöpfen in der Regel den vollen Mieterhöhungsspielraum aus. Rentabilitätskriterien sind maßgeblich für ihre Preispolitik. Vgl. NOLTE (2000), Abschnitt 4.2.4.

<sup>69</sup> Vgl. ANALYSE UND KONZEPTE 1997, S. 27 f.

<sup>70</sup> Vgl. Ebenda, S. 15 ff.

Mitglieder abwandern. Denn in diesem Fall böte die Genossenschaftswohnung kaum einen Vorteil mehr gegenüber der herkömmlichen Mietwohnung.<sup>71</sup>

Eine Strategie für Wohnungsgenossenschaften könnte beispielsweise darin bestehen, einen zweiten Fonds zu bilden, in den die Mitglieder einzahlen und der im Falle von Einkommenseinbußen zur Deckung von Mietzahlungen dienen könnte. Zur Zeit wird zum Beispiel auch diskutiert, daß Mitglieder in einen Fonds einzahlen, aus dem im Alter die Nutzungsgebühren gezahlt werden können. Auf diese Weise will man eine finanzielle Angleichung an das Wohnen im Eigentum erreichen. Denkbar wäre auch, daß diese Form der Alterssicherung sogar steuerlich gefördert wird.

---

<sup>71</sup> Durch den Kündigungsschutz in Deutschland ist eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter nur bei Eigenbedarf sowie im Falle, daß der Vermieter an einer wirtschaftlich angemessenen Verwendung des Wohnobjektes gehindert wird, möglich. GREVE (1998) vertritt die Auffassung, daß in einem deregulierten Wohnungsmarkt die Vorteile der Wohnungsgenossenschaft besser zur Geltung kommen könnten.

## Zusammenfassung

Die Wohnung stellt ein nicht substituierbares Gut, das durch Heterogenität, Langlebigkeit und Ortsgebundenheit gekennzeichnet und Konsum- und Vermögensgut zugleich ist. Auf Wohnungsmärkten treten aufgrund der Anpassungshemmnisse des Wohnungsangebotes sowie Kreditrationierung bei Wohnungserwerbern Allokationsdefizite auf. Letztere beruhen im wesentlichen auf Transaktionskosten und Unsicherheit. Wohnungsgenossenschaften haben dort einen strategischen Vorteil, wo Defizite des Wohnungsmarktes zum Tragen kommen.

Der chilenische Wohnungsmarkt zeichnet sich durch einen mangelnden Verbund der Teilmärkte sowie durch hohe Transaktionskosten beim Wohnungserwerb in den unteren Marktsegmenten aus, die unter anderem zu geringer Mobilität der Haushalte führen. Diese Probleme haben ihre Ursache in der institutionellen Ausgestaltung der wohnungspolitischen Instrumente. Die in Chile festzustellende geringe Mobilität der Haushalte könnte aber auch daher rühren, daß Nachbarschaftsbeziehungen eine wichtige Rolle bei der sozialen Absicherung spielen und die Mobilitätsbereitschaft senken.

Wohnungsgenossenschaften in Chile machen sich die genannten Defizite des Wohnungsmarktes zunutze. Insbesondere Such- und Informationskosten, die sich aufgrund des Fördersystems ergeben, können sie einsparen und dadurch höhere Ausschöpfungsquoten bei den Förderzuschüssen erreichen.

## Literaturverzeichnis

- Analyse und Konzepte (1997): Aktuelle Situation und Perspektiven der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Untersuchung im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Endbericht. Hamburg.
- Baltensperger, Ernst; Devinney, Timothy M. (1985). Credit Rationing: A Survey and Synthesis. In: Journal of Institutional and Theoretical Economics. Vol. 141, S. 475-502.
- Baumgartner, Markus (1994): Der Entwicklungsbeitrag genossenschaftlicher Zusammenarbeit von Klein- und Mittelunternehmen. Arbeitshefte des Lateinamerika-Zentrums Nr. 19. Münster.
- Benecke, Dieter W. (1969): Einige Aspekte des Genossenschaftswesens in Chile. In: Zeitschrift für gesamte Genossenschaftswesen. Bd. 19. S. 54-68.
- Bonus, Holger (1986): The Cooperative Association as a Business Enterprise. In: Journal of Institutional and Theoretical Economics, Vol. 142, S. 310-339.
- Bravo, Luis (1959): Chile: El Problema de la Vivienda a través de su Legislación (1906-1959). Santiago 1959.
- CEPAL (1996): Comisión Económica para América Latina y el Caribe. La Producción de la Vivienda en América Latina y el Caribe, Santiago.
- Coase, Ronald (1960): The Problem of Social Cost. In: Journal of Law and Economics, Vol. 3, S. 1-44.
- Conavicoop (1997): Memoria Anual de Actividades 1997. Santiago.
- Dülfer, Eberhard (1966): Strukturprobleme der Genossenschaft in der Gegenwart. In: Neuere Tendenzen im Genossenschaftswesen. Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen an der Universität Wien, Göttingen. S. 5-34.
- Eekhoff, Johann (1987): Wohnungs- und Bodenmarkt, Tübingen.
- Eschenburg, Rolf (1971): Ökonomische Theorie der genossenschaftlichen Zusammenarbeit, Tübingen.
- Eschenburg, Rolf (1988): Zur Anwendung der Anreiz-Beitrags-Theorie in Genossenschaften. In: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen, Bd. 38, S. 250-262.
- Eschenburg, Rolf (1994): Theory of Co-operative Cooperation. In: Dülfer, E. (Hrsg.): International Handbook of Cooperative Organizations, Göttingen, S. 879-886.
- Eschenburg, Rolf; Simian, José Miguel (1999): Leasing Habitacional. Wohnungsleasing in Chile. In: Erlei, M. u.a. (Hrsg.): Beiträge zur angewandten Wirtschaftstheorie. Manfred Borchert zum 60. Geburtstag, Regensburg, S. 277-303.
- Gomez-Aparicio, Antonia Pilar (1991): Análisis de los aspectos financieros de la Sociedad Cooperativa de Viviendas en España. Madrid.
- Greve, Rolf (1998): Wohnungsgenossenschaften und ihre Konzernstrukturen. Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster. Kooperations- und Genossenschaftswissenschaftliche Beiträge, Band 41, Münster.
- Gross, Alberto (1976): El Cooperativismo en Chile. Santiago.
- Habitacoop (1997): 27. Memoria Anual. Santiago.
- Homburg, Stephan (1994): Staatseingriffe auf dem Wohnungsmarkt und Marktunvollkommenheiten. Miete versus Selbstnutzung; Expertenkommission Wohnungspolitik, Materialband, o.O.
- Jaffee, Dwight; Russel, Thomas (1976): Imperfect Information, Uncertainty, and credit rationing. In: Quarterly Journal of Economics, Vol. 90, S. 651-66.
- Kaiser, Dirk (1992): Neuere Entwicklung in der Theorie der Kreditrationierung. In: WiSt, Heft 10, S. 529-532.
- Keil, Kerstin (1996): Der soziale Mietwohnungsbau: Mängel und Alternativen, Frankfurt a.M.
- Krischausky, D.; Mackscheidt, K. (1984): Wohnungsgemeinnützigkeit: Zwischen bedarfswirtschaftlicher Tradition und Wohnungspolitischer Neuorientierung, Köln u.a.

- Krüsselberg, Hans-Günter (1980/97): Die vermögensrechtliche Tradition in der Ordnungstheorie. In: Ethik, Vermögen und Familie. Quellen des Wohlstands in einer menschenwürdigen Ordnung. Schriften zu Ordnungsfragen der Wirtschaft. Bd. 56. Stuttgart. S. 116-131. *Zuerst erschienen in:* H.-G. Krüsselberg (Hrsg.): Vermögen in ordnungstheoretischer und ordnungspolitischer Sicht. Köln 1980, S. 13-32.
- Mesa-Lago, Carmelo (1994): Changing Social Security in Latin America. Toward Alleviating the Social Costs of Economic Reform. Boulder & London.
- Mayer, Annette (1998): Theorie und Politik des Wohnungsmarktes, Berlin.
- Nolte, Roland (2000): Soziale Wohnungspolitik und Arbeitskräftemobilität, Diss., Münster. Erscheint demnächst.
- Nolte, Roland; Voß, Oliver (1997): Nachfrage- und Angebotswirkungen des Wohngeldes. Theoretische Analyse und empirische Überprüfung. Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Münster.
- Olsen, Edgar (1969): A competitive theory of the housing market. In: American Economic Review, Vol. 59, S. 612-622.
- Provicop (1997): 20. Memoria al 31 de diciembre de 1997, Santiago.
- PUC (1985): Investigación de Alternativas de Sistemas Habitacionales. Capítulo IV. Política de Vivienda en Chile en el Período 1975-1985. Instituto de Economía. PUCC, Santiago.
- Rasquin, André (1997): Strategische Orientierung für Wohnungsgenossenschaften; Wissenschaftliche Schriften zur Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft, Band 1, Berlin, Dortmund 1997.
- Rosenfeld, Alex; Segovia, Olga (1985): Las Cooperativas de Vivienda en Chile: 1974-1984. In: Revista INVI.
- Santelices, Ramón (1993): Las Cooperativas de Vivienda en Chile en el Marco Futuro. In: Boletín del Instituto de la Vivienda. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. 8. Jg. Nr. 18, S. 5-13.
- Scheer, Margot (1980): Auswirkungen der Novelle des Genossenschaftsgesetzes auf Wohnungsbaugenossenschaften. Schriften zur Kooperationsforschung: C, Berichte; Band 11, Tübingen.
- Scholten, Ulrich (1999): Die Förderung des Wohneigentums. Tübingen.
- Simian, José Miguel (2000): Eigentumsorientierte Wohnungspolitik in Deutschland und Chile. Eine Analyse unter Berücksichtigung der Wohnungsgenossenschaften. Münster 2000.
- Sommerhoff, Walter (1994): 25 Años de Vivienda Cooperativa. Habitacoop, Santiago.
- Statistisches Bundesamt (1996): Bautätigkeit und Wohnungen. 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993. Fachserie 5. Heft 3. Haushalte. Wohnsituation, Mieten und Mietbelastung, Stuttgart.
- Stiglitz, Joseph; Weiss, A. (1981): Credit Rationing in Markets with Imperfect Information. In: American Economic Review, Vol. 71, 1981, S. 393-410.

## Arbeitspapiere des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

---

- Nr. 1      *Holger Bonus*  
Wirtschaftliches Interesse und Ideologie im Umweltschutz  
August 1984
- Nr. 2      *Holger Bonus*  
Waldkrise - Krise der Ökonomie?  
September 1984
- Nr. 3      *Wilhelm Jäger*  
Genossenschaftsdemokratie und Prüfungsverband –  
Zur Frage der Funktion und Unabhängigkeit der Geschäftsführerprüfung  
Oktober 1984
- Nr. 4      *Wilhelm Jäger*  
Genossenschaft und Ordnungspolitik  
Februar 1985
- Nr. 5      *Heinz Grosseckler*  
Ökonomische Analyse der interkommunalen Kooperation  
März 1985
- Nr. 6      *Holger Bonus*  
Die Genossenschaft als Unternehmungstyp  
August 1985
- Nr. 7      *Hermann Ribhegge*  
Genossenschaftsgesinnung in entscheidungslogischer Perspektive  
Februar 1986
- Nr. 8      *Joachim Wiemeyer*  
Produktivgenossenschaften und selbstverwaltete Unternehmen –  
Instrumente der Arbeitsbeschaffung?  
September 1986
- Nr. 9      *Hermann Ribhegge*  
Contestable markets, Genossenschaften und Transaktionskosten  
März 1987
- Nr. 10     *Richard Böger*  
Die Niederländischen Rabobanken - Eine vergleichende Analyse -  
August 1987
- Nr. 11     *Richard Böger / Helmut Pehle*  
Überlegungen für eine mitgliederorientierte Unternehmensstrategie  
in Kreditgenossenschaften  
Juni 1988

- Nr. 12 *Reimut Jochimsen*  
Eine Europäische Wirtschafts- und Währungsunion - Chancen und Risiken  
August 1994
- Nr. 13 *Hubert Scharlau*  
Betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen und Perspektiven  
zur Unternehmensgliederung in Wohnungsbaugenossenschaften  
April 1996
- Nr. 14 *Holger Bonus / Andrea Maria Wessels*  
Genossenschaften und Franchising  
Februar 1998
- Nr. 15 *Michael Hammerschmidt / Carsten Hellinger*  
Mitgliedschaft als Instrument der Kundenbindung  
in Genossenschaftsbanken  
Oktober 1998
- Nr. 16 *Holger Bonus / Rolf Greve / Thorn Kring / Dirk Polster*  
Der genossenschaftliche Finanzverbund als Strategisches Netzwerk –  
Neue Wege der Kleinheit  
Oktober 1999
- Nr. 17 *Michael Hammerschmidt*  
Mitgliedschaft als ein Alleinstellungsmerkmal für Kreditgenossenschaften –  
Empirische Ergebnisse und Handlungsvorschläge  
April 2000
- Nr. 18 *Claire Binisti-Jahndorf*  
Genossenschaftliche Zusammenarbeit auf europäischer Ebene  
August 2000
- Nr. 19 *Olaf Lüke*  
Schutz der Umwelt – Ein neues Betätigungsfeld für Genossenschaften?  
September 2000
- Nr. 20 *Astrid Höckels*  
Möglichkeiten der Absicherung von Humankapitalinvestitionen  
zur Vermeidung unerwünschter Mitarbeiterfluktuation  
November 2000
- Nr. 21 *José Miguel Simian*  
Wohnungsgenossenschaften in Chile  
Mai 2001