

**Namibia: Einfachwohnungsbau II und III**

**Ex Post-Evaluierungsbericht (Schlussprüfung)**

<b>OECD-Förderbereich</b>	16220 / Niedrigkostenwohnungsbau	
<b>BMZ-Projektnummer</b>	1) 1995 66 712 2) 1995 67 017	
<b>Projektträger</b>	1) National Housing Enterprise (NHE), Stadt Walvis Bay, Stadt Swakopmund 2) NHE, Stadt Windhoek	
<b>Consultant</b>	1) SUM Consultant GmbH, Wiesbaden 2) Gitec Consultang GmbH, Düsseldorf	
<b>Jahr der Schlussprüfung</b>	1 u. 2) 2006	
	<b>Projektprüfung (Plan)</b>	<b>Ex-Post-Evaluierung (Ist)</b>
<b>Durchführungsbeginn</b>	1) 02/1996 2) 06/1999	1) 02/1996 2) 09/1997
<b>Durchführungszeitraum</b>	1) 36 Monate 2) 36 Monate	1) 54 Monate 2) 52 Monate
<b>Investitionskosten</b>	1) 9,1 Mio EUR 2) 9,8 Mio EUR	1) 10,3 Mio EUR 2) 7,4 Mio EUR
<b>Eigenbeitrag</b>	1) 3,5 Mio EUR 2) 2,1 Mio EUR	1) 4,4 Mio EUR 2) 1,9 Mio EUR
<b>Finanzierung, davon FZ-Mittel</b>	1) 5,6 Mio EUR 2) 7,7 Mio EUR	1) 5,9 Mio EUR* 2) 5,5 Mio EUR*
<b>Andere beteiligte Institutionen/Geber</b>	keine	keine
<b>Erfolgseinstufung</b>	3	
<b>• Signifikanz/Relevanz</b>	3	
<b>• Effektivität</b>	3	
<b>• Effizienz</b>	3	

\* Inklusive Zinserträge aus dem Dispositionsfonds i.H.v. 0,28 Mio EUR (Phase II) und 0,6 Mio EUR (Phase III)

### **Kurzbeschreibung, Oberziel und Projektziele mit Indikatoren**

Im Vorhaben Einfachwohnungsbau II wurden in urbanen Wohngebieten von Swakopmund, Walvis Bay und anderen Sekundärstädten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes der armen, schwarzen Bevölkerung durchgeführt. Das Vorhaben bestand aus folgenden drei Komponenten: Die von der National Housing Enterprise (NHE) in verschiedenen namibischen Städten durchgeführte Komponente A umfasste den Bau und die Finanzierung von Kernhäusern (Einfachhäuser inkl. Grundstückerschließung), eines Gemeindezentrums und die Vergabe von Hausverbesserungskrediten. Komponente B wurde von der Stadtverwaltung Walvis Bay durchgeführt und umfasste die Sanierung von ehemaligen „Single Quarters“ (Arbeiterwohnheimen), den Bau von Ausweichwohnungen für umsiedlungswillige Bewohner von Single Quarters und den Bau von „Starter Solutions“ (Hausgrundeinheiten). Komponente C wurde von der Stadtverwaltung Swakopmund durchgeführt und umfasste ähnliche Maßnahmen wie Komponente B. Durch Bereitstellung entsprechender Kredite sind die Häuser/Wohnungen überwiegend von der Zielgruppe erworben worden. Die Gesamtkosten des Programms betragen 10,3 Mio EUR, davon wurden 5,6 Mio EUR aus FZ-Mitteln finanziert.

Im Rahmen des Vorhabens Einfachwohnungsbau III wurde der Bau von Wohneinheiten in Windhoek und anderen Städten durch die NHE sowie entsprechende Consultingleistungen finanziert. Die Wohneinheiten sind von der Zielgruppe durch von der NHE bereitgestellte Kredite erworben worden. Die ursprünglich vorgesehene zweite Komponente der infrastrukturellen Erschließung von 2.800 Grundstücken in Windhoek wurde nach umfassendem Planungsvorlauf Anfang 2000 abgebrochen. Nach Abbruch der zweiten Komponente und Reprogrammierung von FZ-Mitteln i.H.v. 2,76 Mio EUR belaufen sich die Kosten des Programms auf insgesamt 7,35 Mio EUR, von denen 4,91 Mio EUR aus FZ-Mitteln finanziert wurden.

Oberziel der beiden als offene Programme konzipierten Vorhaben war es, einen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Lebensbedingungen der armen (Phase II) und sehr armen (Phase III) schwarzen Bevölkerung in Sekundärstädten wie Walvis Bay, Swakopmund, Otjiwarongo, Keetmanshoop und Lüderitz (Einfachwohnungsbau II) und Windhoek sowie anderer Provinzstädte (Einfachwohnungsbau III) zu leisten. Programmziel war jeweils die wesentliche Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes (u. a. Infrastruktur) der Zielgruppen. Nebenziel der Phase III war ein revolvierender Einsatz der vergebenen Hauskredite.

### Konzeption des Vorhabens / Wesentliche Abweichungen von der ursprünglichen Projektplanung und deren Hauptursachen

Das Vorhaben Einfachwohnungsbau II wurde als offenes Programm konzipiert - mit der Maßgabe, dass Einzelheiten zu der folgenden Grobplanung erst nach einer vorgeschalteten „Inception Phase“ festzulegen seien. Die Tabelle enthält die Soll-Ist Übersicht der 3 in getrennte Programmmaßnahmen (PM) untergliederten Programmkomponenten.

Programmkomponente	Zielgröße (Anzahl)	Zielerreichung;	
		abs.	in %
<b>Programmmaßnahme</b>			
<b>NHE – National Housing Enterprise: Bau und Verkauf von Kernhäusern in verschiedenen Sekundärstädten, einschließlich notwendiger Grundstücks- und Infrastrukturerschließung</b>			
PM 1: Erstellung von "core houses"	460	731	158%
Herstellung / Verbesserung der Grundstückserschließung	460	731	158%
PM 2: Gemeindezentrum	2	1	50%
PM 3: Kredite für Hausverbesserung / Ausbau	620	69	11%
<b>Stadt Walvis Bay: Sanierung der "Otto-Gawanab-Flats"</b>			
PM 4: Grundstücksteilung und Verkauf von Einheiten	120	73	61%
PM 5: Sanierung von SQ / Modernisierung von Wohneinheiten	150	73	49%
PM 6: Bau v. Kernhäusern f. umsiedlungswillige SQ-Bewohner (einschl. Infrastr.-maßn.)	140	67	48%
PM 7: Vergabe von Hausverbesserungskrediten	45	0	0%
<b>Stadt Swakopmund: Sanierung der Single Quarters in Mondesa und Einfachwohnungsbau für Squatter</b>			
PM 8: SQ&C: Aufteilung und Verkauf von Grundstücken und Wohnungen	540	744	138%
PM 9: Sanierung / Modernisierung bestehender Einheiten (zum Verkauf bestimmt)	290	344	119%
PM 10: Bau v. Kernhäusern f. umsiedlungswill Bew. der SQ&C (einschl. Infrastrukturmaßn.)	252	379	150%
PM 11: Infrastrukturerschließung von Grundstücken (teilw. „site-and-services“)	285	446	156%
PM 12: Vergabe von Hausverbesserungskrediten	72	0	0%
PM 13: Bau von "Kandjemuni starter units"		130	neu

Im Ergebnis der mit der NHE durchgeführten Programmmaßnahmen konnten etwa 3.800 Bewohner ihre Wohnverhältnisse erheblich verbessern. Die über die NHE durchgeführten Komponenten waren ausschließlich kreditbasiert. Die über die Stadtverwaltungen durchgeführten Komponenten waren überwiegend kreditbasiert, im Bereich der Single Quarters erfolgten auch Vermietungen. Im Gegensatz zur Municipality of Swakopmund (MSW), die die zentrale Bedeutung der Mietpreise für die Erreichung des Programmziels erkannte und die notwendigen Konsequenzen in Form höherer Mieten zog, war die Municipality of Walvis Bay (MWB) allerdings zunächst nicht bereit, das Mietpreisniveau stufenweise anzuheben, um damit die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fortführung der Sanierung und Privatisierung der Arbeiterwohnheime zu schaffen. Nachdem auch über die überzogenen Ausbaustandards (u. a. Grundstücke mit 300 m<sup>2</sup> und mehr), die Beteiligung der Zielgruppe und Entscheidungskompetenzen der mit der Durchführung betrauten Abteilung keine Einigung mit der MWB erzielt werden konnte, wurde die Programmkomponente im April 1999 vorzeitig abgebrochen. Im Ergebnis konnten daher nur die Bewohner von rd. 213 armen Haushalte ihre Wohnsituation erheblich verbessern. Bei den mit der MSW durchgeführten Programmmaßnahmen konnten etwa 2.000 arme Bewohner ihre Wohnsituation erheblich verbessern. Durch die im Rahmen des Programms geförderte Mitwirkung des Privatsektors konnten weitere 1.000 Menschen ihre Wohnsituation verbessern. Somit konnte das zunächst angestrebte Ziel einer Wohnumfeldverbesserung für ca. 1.600 Men-

schen weit übertroffen werden. Die finanztechnische Abwicklung des Vorhabens, angefangen von der Kreditwürdigkeitsprüfung über die Verwendungskontrolle bis hin zur Überwachung des Schuldendienstes durch die NHE, erfolgte ordnungsgemäß und wurde durch den Consultant regelmäßig überprüft. Aufgrund ihrer begrenzten Erfahrung im Kreditgeschäft haben die Gemeinden bei der Kreditabwicklung auf die Bank Windhoek zurückgegriffen, für die diese Form des Kreditgeschäfts allerdings wenig profitabel ist. Die Gemeindeverwaltungen garantieren der Bank Windhoek die Rückzahlungen. Die Anzahl der Baumaterialkredite blieb im Programmverlauf, wie auch schon im Vorläufervorhaben, mangels Nachfrage sowie einer unzureichenden Vermarktung seitens der Programmträger gering. Die Rückzahlungen durch Kreditnehmer von FZ-finanzierten Kernhäusern werden zur Finanzierung weiterer Kernhäuser für arme Haushalte sowie zur Finanzierung des Baus der notwendigen Infrastruktur eingesetzt.

Einfachwohnungsbau III: Das Vorhaben wurde als offenes Programm konzipiert mit der Maßgabe, Einzelheiten zu der in unserem Prüfungsbericht dargestellten Grobplanung erst nach einer vorgeschalteten "Inception Phase" durch Programmträger und Consultant festzulegen. Vorgeesehen waren zwei voneinander weitgehend unabhängige Programmkomponenten, die mit unterschiedlichen Trägern (NHE, Stadtverwaltung Windhoek) umgesetzt werden sollten. Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, kam es in der Komponente NHE zu einigen Verschiebungen verglichen mit dem ursprünglichen Maßnahmenpaket. Es kam zu Verzögerungen der Programmrealisierung infolge der Nichtverfügbarkeit von geeigneten Baugrundstücken, vor allem in Windhoek. Das unbeirrte Festhalten des Ministeriums an überzogenen Standards und einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> führte zum Abbruch der Windhoek-Komponente nach einer langen Phase des Planungsvorlaufs.

Programmkomponente		Zielgröße bei PP (Anzahl)	Zielgröße Inception Report	Zielerreichung
<b>A. NHE – National Housing Enterprise: Bau und Verkauf von Kernhäusern, einschließlich notwendiger Grundstücks- und Infrastrukturerschließung in Windhoek sowie auch in anderen Städten</b>				
PM 1: Bau und Finanzierung von "core houses" (Einfachwohnhäusern) in Windhoek	Bau und Finanzierung von "core houses" (Einfachwohnhäusern) in anderen Städten	460	460	399
		75	70	427
PM 2: Bau und Finanzierung von "starter solutions" (Hausgrundeinheiten) in Windhoek		200	140	441
PM 3: Bau von Mietwohnungen – "lodger units" – in Windhoek		50	0	0
PM 4: Gemeindezentren		4	0	0
PM 5: Vergabe von Baumaterialkrediten in Windhoek	Vergabe von Baumaterialkrediten in anderen Städten	150	100	34
		50	30	0
<b>B. CoW - Stadt Windhoek:</b>				
PM 6: Infrastrukturelle Erschließung von Grundstücken z. Verkauf	Infrastrukturelle Erschließung von Grundstücken z. Pacht	1.700	1.179	0
		1.100	2.550	0
PM 7: Einrichtung von "informellen" Märkten		4	4	0
PM 8: Ausrüstung der Stadtverwaltung mit Fahrzeugen und Geräten (in 1.000 N\$)		300	300	91

Im Ergebnis der durchgeführten Programmmaßnahmen konnten etwa 1300 Familien in Windhoek sowie in Okakarara, Eenhana und Walvis Bay ihre Wohnverhältnisse erheblich verbessern. Allerdings zählen die erreichten Haushalte zu den etwas besser gestellten. Das Einkommensminimum für Familien (PHSL) beträgt in Namibia rd. 1400 N\$ (rd. 190 EUR). 70 % der Haushalte haben weniger als 2 PHSL, 85 % der Haushalte weniger als 3 PHSL zur Verfügung. Ärmere Bevölkerungsgruppen mit max. 2 PHSL Monatseinkommen (rd. 3.400 N\$ bzw. rd. 450 EUR) wurden wegen des Abbruches der Windhoek-Komponente nicht erreicht. Als die Ent-

scheidung über den Abbruch der Windhoek-Komponente fiel, befand sich die Komponente NHE bereits in vorangeschrittenem Stadium, so dass ein Abbruch auch dieser Komponente nicht mehr vertretbar gewesen wäre.

Es liegen nur Angaben über das Durchschnittseinkommen der in den beiden Vorhaben geförderten Familien vor. Das durchschnittliche Familieneinkommen der Programmteilnehmer für Einfachwohnungsbau II lag bei rd. 2.400 N\$ (1,67 PHS�; rd. 320 EUR). Hier spielt die über die Gemeindeverwaltungen durchgeführte Komponente eine bedeutende Rolle. Für Einfachwohnungsbau III lag das durchschnittliche Familieneinkommen der Programmteilnehmer mit rd. 3 PHS� deutlich höher. Es ist davon auszugehen, dass teilweise die maximale Einkommensgrenze von 3 PHS� überschritten worden ist. Der Armutsbezug dieses Vorhabens litt unter dem Wegfall der stärker armutsorientierten Komponente, die von der Stadtverwaltung Windhoek hätte durchgeführt werden sollen.

### **Wesentliche Ergebnisse der Wirkungsanalyse und Erfolgsbewertung**

Für die Zielgruppe besteht der einzelwirtschaftliche Vorteil des Projekts darin, dass sie über die Kreditvergabe sowohl von NHE als insbesondere auch der Gemeinden die Möglichkeit zum Erwerb von verbessertem Wohnraum erhielten. Für einen Großteil der Zielgruppe wäre dies ohne die Vorhaben nicht möglich gewesen, da sie über keinen ausreichenden Zugang zum Kreditangebot der privaten Banken verfügen. Die Belastung aus der Kreditrückzahlung hat sich für die Mehrzahl der Haushalte, die ihre Kredite regelmäßig bedienen, in den letzten Jahren durch gesunkene Kapitalmarktzinsen reduziert (Rückgang der Darlehenszinsen von 17,5% in 2002 auf 11,75% in 2006). Die durchschnittliche Laufzeit der Hauskredite beträgt 15 Jahre und die durchschnittliche Kredithöhe rd. 36.000 N\$ (rd. 4.800 EUR). Der Zinssatz liegt derzeit mit rd. 12 % auf Marktniveau. Die Belastung der Kreditnehmer liegt nach wie vor unter der maximalen Belastung von 25% des monatlichen Einkommens. Die einzelwirtschaftlichen Wirkungen der Kreditvergabe auf Ebene der Träger ist, dass diese die Rückflüsse revolvingierend für weitere Wohnbaumaßnahmen einsetzen.

Die Projektkonzeption weist im Bereich der Finanzsektororientierung Defizite auf. Hierzu gehören vergleichsweise niedrige Rückzahlungsraten zwischen 80 und 85 %, und der erhebliche Anteil von ausfallgefährdeten Krediten (Portfolio at risk von 15 %) bei der NHE, die zudem keinen besonders guten Zugang zu ärmeren Teilen der Zielgruppe hat. Diesen Defiziten stehen vergleichsweise gute Ergebnisse im realwirtschaftlichen Teil gegenüber. Sowohl bei der NHE als auch bei den Gemeindeverwaltungen stehen aus den Tilgungen und Zinszahlungen revolvingierende Mittel zur Verfügung. Allerdings werden die revolvingierenden Mittel der FZ-Vorhaben von der NHE nicht wie vorgesehen über ein separates Konto abgewickelt. Im Rahmen der Ex Post-Evaluierung wurde mit der NHE kalkuliert, dass sich die derzeit zur Verfügung stehenden revolvingierenden Mittel auf rd. 19,1 Mio. N\$ belaufen. Bisher wurden gemäß der angestellten Kalkulation 582 zusätzliche Kernhäuser aus revolvingierenden Mitteln finanziert. Die beiden Gemeindeverwaltungen haben separate Konten für die revolvingierenden Mittel eingerichtet. Der Revolving Fund der MWB weist einen Saldo von rd. 5,9 Mio N\$ aus. Der Revolving Fund der MSW weist einen Saldo von rd. 19,4 Mio. N\$ auf. Derzeit werden 508 Wohnungsbaudarlehen von der Bank of Windhoek für die MSW abgewickelt. Bisher gab es 30 Zwangsvollstreckungen in Folge ausstehender Kreditrückzahlungen (> 90 Tage), 15 Verfahren laufen derzeit noch. Hieraus ergibt sich ein aktuelles Portfolio at risk (> 90 Tage) von ca. 3%. Insgesamt konnten die Mittel bei allen Programmträgern nominal erhalten werden. Bei den Gemeindeverwaltungen bilden sie weiterhin einen wichtigen Baustein in der Finanzierung von Wohnraum.

Die Vorhaben erreichen aufgrund der Kreditfinanzierung nicht die Ärmsten, sie haben aber den Zugang einer absolut immer noch armen Bevölkerung zu Wohnraum, Bauland und formalen Krediten wie auch zu technischer und sozialer Basisinfrastruktur verbessert und so zu einer

beträchtlichen Steigerung der Wohn- und Lebensbedingungen der Zielgruppe beigetragen. Insbesondere die über die MSW finanzierten Maßnahmen erreichten vergleichsweise ärmere Bevölkerungsschichten, während die Finanzierungen der NHE auf den besser gestellten Teil der Zielgruppe ausgerichtet waren. Die Vorhaben zielten auf eine unmittelbare Armutsbekämpfung ab. Die Angaben zur Einkommensverteilung lassen es als ungewiss erscheinen, dass der Anteil Armer in der Zielgruppe mehr als 30 % betragen hat. Die Vorhaben strebten keine Verbesserung der Partizipation und der Regierungsführung an. Die Vorhaben wiesen ein Potenzial zur Verbesserung der Gleichstellung der Geschlechter auf, das nicht vollständig ausgefüllt wurde, da keine spezifischen Maßnahmen zur Nutzung dieses Potenzials durchgeführt wurden. Die Vorhaben zielten nicht auf eine Verbesserung der Umweltsituation ab. Von der Durchführung gingen keine erheblichen negativen Umweltwirkungen aus.

In einer zusammenfassenden Beurteilung kommen wir, unter Berücksichtigung der überwiegend realwirtschaftlichen Ausrichtung der Vorhaben zu folgender Bewertung ihrer entwicklungspolitischen Wirksamkeit:

#### Effektivität:

Das Programmziel der Verbesserung der Wohnverhältnisse insbesondere ärmerer Familien wurde im Programm LCHP II noch ausreichend erreicht. Zwar blieb beim LCHP II die Anzahl der in Walvis Bay finanzierten Projekte aufgrund einer fehlenden Einigung über die Standards und Mietpreise zwischen der Gemeindeverwaltung und der KfW hinter den Erwartungen zurück; die Anzahl der in Swakopmund und über die NHE durchgeführten Maßnahmen übertraf aber die ursprüngliche Planung. Das durchschnittliche Familieneinkommen der Begünstigten lag mit rd. 2.400 N\$ (rd. 320 EUR) zwar unterhalb der bei PP festgelegten Höchstgrenze von 3.000 N\$, angesichts der ungleichen Einkommensverteilung wurden jedoch vor allem etwas besser gestellte Haushalte erreicht. Der Zustand der finanzierten Häuser ist auch nach nahezu 10 Jahren zum überwiegenden Teil ordentlich. Schwächen bestehen bei der Finanzsektorkomponente. Die nachträglich formulierten Finanzsektorindikatoren (Rückzahlungsquote) werden nur teilweise erreicht. Die Rückflüsse der vergebenen Hauskredite fließen als Revolving Fonds weiterhin an die Stadtverwaltungen bzw. die NHE und werden weiter im Bereich sozialer Wohnungsbau verwendet. Wir bewerten die Effektivität des Programms LCHP II insgesamt als ausreichend (Teilbewertung: Stufe 3). Das Programm LCHP III wurde nach Wegfall der mit der Stadtverwaltung geplanten Komponente ausschließlich über die NHE durchgeführt, was zu einer eingeschränkten Erreichung der Zielgruppe führte. Die auf den Finanzsektor bezogenen Projektzielindikatoren wurden nur mit deutlichen Einschränkungen erreicht. Wir bewerten die Effektivität des LCHP III als noch ausreichend (Teilbewertung: Stufe 3).

#### Relevanz/Signifikanz

Grundsätzlich war die Wirkungshypothese, über eine Verbesserung der Wohnraumsituation die Lebenssituation insbesondere von ärmeren Teilen der Bevölkerung zu verbessern, plausibel (Relevanz). Einschränkungen im Hinblick auf die Spürbarkeit (Signifikanz) ergeben sich mit Blick auf die Zielgruppenerreichung dadurch, dass angesichts der Einkommensverhältnisse in Namibia ein erheblicher Teil sehr armen und armen Bevölkerung nicht über das notwendige Einkommen verfügt, um den Kreditverpflichtungen für den Erwerb eines Einfachhauses nachkommen zu können. Durch den revolvingierenden Einsatz der Rückflüsse der vergebenen Wohnbaukredite können mehr Einfachwohnungshäuser gebaut werden als bei einem rein subventionierten Einfachwohnungsbau. Nach wie vor ist der Zugang ärmerer Bevölkerungsgruppen zu Wohnraumkrediten stark eingeschränkt. Strukturelle Wirkungen in diesem Bereich weisen die beiden Vorhaben nicht auf. Die NHE ist im Vergleich zu den in die Durchführung des Vorhabens LCHP II involvierten Stadtverwaltungen in Walvis Bay und Swakopmund tendenziell weniger stark auf ärmere Zielgruppen fokussiert. Wir beurteilen die Relevanz/Signifikanz des Vorhabens LCHP II als ausreichend und die des Vorhabens LCHP III als noch ausreichend (Teilbewertung: Stufe 3).

#### Effizienz

Negativ auf die Produktionseffizienz der NHE wirken die vergleichsweise hohen Verwaltungskosten und der Rückgang bei der Kreditvergabe in den letzten Jahren. Die nach der „Inception Phase“ geschätzten Einheitskosten wurden von der NHE bei dem überwiegenden Teil der

Maßnahmen unterschritten. Negativ auf die Allokationseffizienz wirken die vergleichsweise hohen Säumigkeiten im Kreditportfolio der NHE. Die Gemeindeverwaltungen arbeiten insgesamt recht effizient. Die Revolving Funds werden von ihnen gut verwaltet und die Kreditvergabe an etwas ärmere Bevölkerungsgruppen als bei der NHE hat sich nicht negativ auf die Rückzahlungsquote ausgewirkt. Die Kreditvergabe ist von den Gemeinden an die effizient arbeitende Bank Windhoek ausgegliedert worden, die für die Wohnbaukredite marktorientierte Zinssätze erhebt. Wir bewerten die Effizienz als für beide Vorhaben noch ausreichend (Teilbewertung: Stufe 3).

In einer zusammenfassenden Beurteilung der obigen Teilaspekte beurteilen wir die entwicklungspolitische Wirksamkeit des Vorhabens LCHP II als ausreichend und des Vorhabens LCHP III als noch ausreichend (Gesamtbewertung: Stufe 3). Bei dieser Bewertung stehen die realwirtschaftlichen Wirkungen im Vordergrund. Bei Anlegung von für Finanzsektorvorhaben üblichen Erfolgskriterien wäre die Bewertung schlechter ausgefallen.

### **Projektübergreifende Schlussfolgerungen**

Sollen insbesondere sehr arme und arme Zielgruppen durch kreditbasierte Wohnungsbauvorhaben gefördert werden, sollte zunächst im Rahmen eines base line surveys die tatsächliche Einkommensverteilung im Programmgebiet ermittelt werden. Erst auf dieser Basis lässt sich abschätzen, welche Bevölkerungsgruppen über die notwendigen Mittel verfügen, um die entsprechenden Kreditraten zahlen zu können. Wenn bei reiner Kreditgewährung der Armutsbezug sehr gering ausfallen würde, ist separat von der Kreditvergabe zu Marktkonditionen zu prüfen, besonders armen Bevölkerungsgruppen einkommensabhängige Investitionszuschüsse zu gewähren. Alternativ sollte geprüft werden, ob durch eine Vermietung von Wohnraum, der qualitativen Mindeststandards entspricht, besonders arme Zielgruppen besser erreicht werden können als durch Maßnahmen des Wohnungsbaus.

Im Rahmen der Sektoranalyse ist kritisch zu prüfen, ob die nationalen Bauvorschriften hinreichend flexibel sind. Hohe Baustandards führen dazu, dass die Kosten von Einfachwohnraum so hoch werden, dass er für ärmere Bevölkerungsgruppen ohne die Gewährung dauerhafter Subventionen, die in der Regel von den Gemeinden nicht aufgebracht werden können, nicht erschwinglich sind. Stellt sich im Rahmen des Sektordialogs heraus, dass seitens der Regierung des Empfängerlandes keine Bereitschaft zur Flexibilisierung überzogener Baustandards im Niedrigwohnbereich besteht, erscheint ein Rückzug der FZ aus diesem Sektor als sinnvoll.

Staatliche Wohnraumfinanzierungsinstitutionen haben i.d.R. ein Interesse daran, ihre Kreditrisiken so gering wie möglich zu halten. Wenn dies dazu führt, dass sie Kredite überwiegend an Beschäftigte im öffentlichen Dienst und an Personen mit geregelterm Einkommen vergeben, sind sie zur Durchführung armutsorientierter Wohnraumprogramme nur eingeschränkt geeignet. Es kann dann durchaus sinnvoll sein, wenn Gemeindeverwaltungen das nicht zu ihren Kernkompetenzen gehörende Kreditgeschäft an eine Privatbank auslagern, der sie eine entsprechende (Teil)garantie für die Rückzahlungen gewähren. Das Risiko für die Gemeinde ist beschränkt, da ihr die finanzierte Immobilie als Sicherheit verbleibt.

Aus heutiger Sicht sollte ein Wohnraumvorhaben, wenn es im Wesentlichen über Institutionen des Finanzsektors abwickelt wird und bei dem die Bereitstellung von Wohnraumfinanzierungen im Vordergrund steht, strikt nach dem Sektorkonzept „Finanzsystementwicklung“ konzipiert werden. Zielsetzungen und Indikatoren sollten gleichberechtigt auf die Projektträger (sowie deren Gesamtperformance) und realwirtschaftliche Wirkungen ausgerichtet sein.

### Legende

Entwicklungspolitisch erfolgreich: Stufen 1 bis 3	
Stufe 1	Sehr gute oder gute entwicklungspolitische Wirksamkeit
Stufe 2	Zufrieden stellende entwicklungspolitische Wirksamkeit
Stufe 3	Insgesamt ausreichende entwicklungspolitische Wirksamkeit
Entwicklungspolitisch nicht erfolgreich: Stufen 4 bis 6	
Stufe 4	Insgesamt nicht mehr ausreichende entwicklungspolitische Wirksamkeit
Stufe 5	Eindeutig unzureichende entwicklungspolitische Wirksamkeit
Stufe 6	Das Vorhaben ist völlig gescheitert

### Kriterien der Erfolgsbeurteilung

Bei der Bewertung der "entwicklungspolitischen Wirksamkeit" und Einordnung eines Vorhabens in die verschiedenen, oben beschriebenen Erfolgsstufen im Rahmen der Schlussprüfung stehen folgende Grundfragen im Mittelpunkt:

- Werden die mit dem Vorhaben angestrebten **Projektziele** in ausreichendem Umfang erreicht (Frage der **Effektivität** des Projekts) ?
- Werden mit dem Vorhaben in ausreichendem Maße **entwicklungspolitisch wichtige Wirkungen** erreicht (Frage der **Relevanz** und **Signifikanz** des Projekts; gemessen an der Erreichung des vorab festgelegten entwicklungspolitischen Oberziels und den Wirkungen im politischen, institutionellen, sozio-ökonomischen und –kulturellen sowie ökologischen Bereich) ?
- Wurden und werden die Ziele mit einem **angemessenen Mitteleinsatz/Aufwand** erreicht und wie ist der einzel- und gesamtwirtschaftliche Beitrag zu bemessen (Frage der **Effizienz** der Projektkonzeption) ?
- Soweit unerwünschte (**Neben-)Wirkungen** auftreten, sind diese hinnehmbar?

Der für die Einschätzung eines Projekts ganz zentrale Aspekt der **Nachhaltigkeit** wird von uns nicht als separate Bewertungskategorie behandelt sondern als Querschnittsthema bei allen vier Grundfragen des Projekterfolgs. Ein Vorhaben ist dann nachhaltig, wenn der Projektträger und/oder die Zielgruppe in der Lage sind, nach Beendigung der finanziellen, organisatorischen und/oder technischen Unterstützung die geschaffenen Projektanlagen über eine insgesamt wirtschaftlich angemessene Nutzungsdauer weiter zu nutzen bzw. die Projektaktivitäten eigenständig mit positiven Ergebnissen weiter zu führen.