

Probleme und Initiativen  
der Wohnungsbaufinanzierung  
in den Mitgliedsländern der OIC

# Immobilienökonomie und Wohnungsmärkte

International Union for Housing Finance, München, Deutschland  
Veranstaltung zum 100. Jahrestag der IUHF  
11.-12. September 2014

Zaigham M. Rizvi

Die Präsentation besteht aus 6 Teilen:

- Herausforderungen und Szenarien der Wohnbaupolitik in der Welt, Asien-Pazifik und OIC/IDB-Mitgliedsstaaten
- Definition von „erschwinglichem Wohnraum“
- Angebotsseitige Herausforderungen des sozialen/bezahlbaren Wohnbaus
- Wirtschaftliche Bedeutung des Immobilien- und Bausektors
- Nachfrageseitige Herausforderungen des sozialen/bezahlbaren Wohnbaus
- Herausforderungen der Immobilienfinanzierung in OIC-Ländern

- Weltbevölkerung heute: 7,12 Milliarden, 2050: 8,92 Milliarden
- Fast die Hälfte der Welt lebt von weniger als \$ 2.50 pro Tag.
- Weltweit leben derzeit etwa 830 Millionen Menschen in städtischen Slums. Die Slumbevölkerung wird voraussichtlich 2020 auf über 1 Milliarde angestiegen sein.
- Jede zweite Mensch lebt in einer Stadt. Bis 2050 werden ca. 70% der Menschen in Städten leben.
- Slumbewohner 2000: 777 Millionen, 2010: 830 Millionen.
- Positiv: 227 Millionen Menschen zogen aus Slums fort – doppelt so viele, wie die MDG-Ziele vorsehen
- Die Welt braucht jede Stunde 4.000 neue Wohnungen, um mit der wachsenden Nachfrage Schritt zu halten (UN-Habitat)

**Angesichts der Bevölkerungsexplosion und zunehmenden Urbanisierung kann konstatiert werden:**

- Der Anteil an Menschen ohne Zugang zu stabilen und angemessenen Wohnverhältnissen steigt.
- Angemessener Wohnraum ist von zentraler Bedeutung für die Gesundheit der Weltwirtschaft, lokalen Gemeinschaften und der Bevölkerung.
- Der Kampf gegen die Armut kann nur erfolgreich sein, wenn die Bedeutung des Wohnbaus in Politik und Praxis nachhaltig untermauert wird.

- Asien-Pazifik repräsentiert:
  - 1/4 der Weltbevölkerung; mit China ist es sogar fast die Hälfte
  - Nahezu die Hälfte der Armen der Welt lebt hier
- **Bewusstsein:** Wohnungsbau ist ein populärer Slogan in der Politik geworden:
  - “Wohnraum für alle”;
  - “Städte ohne Slums”
  - “Maang Raha hai har Insaan - Roti, Kapra, aur Makan” (Jeder Mensch will Essen, Kleidung, Unterkunft); etc.
- **Taten:** Echte Aktionen in EINIGEN Ländern, aber meistens KEINE
- Jedes Land in der Region hat spezifische geo-sozioökonomische Faktoren, doch alle haben das Problem der “Armen ohne Obdach”

- 57 von 193 UN-Mitgliedsstaaten sind OIC/IDB-Mitglieder.
- Die Weltbevölkerung hat die Marke von 7,2 Milliarden 2012 überschritten; in IDB-Ländern lebten 23% oder 1,6 Milliarden Menschen (2009). Weltweit gibt es mehr als zwei Milliarden Muslime.
- Die muslimische Welt repräsentiert 1 von 4 Menschen auf der Erde.
- Fast das gleiche Verhältnis gilt für die Zahl der Staaten.
- Sie repräsentiert aber 1 von 2 Armen auf der Erde.
- Es besteht die aktuelle Herausforderung einer wachsenden Lücke zwischen Angebot und Nachfrage und damit eines steigenden Wohnraummangels, der zu sozialen Unruhen führt.
- Der Großteil des Mangels und knappen Angebots betrifft die Haushalte mit niedrigen Einkommen.
- Bevölkerungswachstum und Urbanisierung verschlimmern den Wohnraummangel weiter.
- Steigende Kosten (Land, Bau, Baumaterialien) senken die Bezahlbarkeit von Wohnraum für die Armen weiter.

- IDB-Mitgliedsländer benötigen ca. 8,2 Mio. neue Wohnungen pro Jahr. Um diese jährliche Nachfrage zu befriedigen müssen US\$ 15,5 Milliarden jährlich in den Wohnbau investiert werden.\*
- Die Anforderungen an Wohnraum in der muslimischen Welt wachsen jährlich um 2,83%.
- Sharia-konforme Wohnbaufinanzierung macht in der muslimischen Welt nur ca. 20% aus.
- Anteil muslimischer Bevölkerung: Afrika-53%, Asien-32,2%, Europa-7,6%, N. Amerika-1,8%.\*\*
- Die städtische Bevölkerung von IDB-Mitgliedsländern wächst um 2,8% pro Jahr (weltweites Wachstum städtischer Bevölkerung nur 0,5%).
- Die absolute Stadtbevölkerung in IDB-Mitgliedsländern betrug 2010 731 Millionen, was ungefähr der Hälfte der Bevölkerung entspricht.
- Das Verhältnis von Immobilienkrediten zum BIP war in Malaysia am höchsten (32%) und in Pakistan und Ägypten am niedrigsten (weniger als 1%).
- Institutionelle Wohnbaufinanzierung steckt in den meisten der Länder noch in Kinderschuhen.

**Wohnbau ist ein Zahlenspiel – die muslimische Welt ist keine Ausnahme!**

**6**

---

\* IRTI-IDB Occasional paper, 2012. OIC and IDB membership is the same.

\*\* [www.IslamicPopulation.Com](http://www.IslamicPopulation.Com)

- IDB/IRTI\*-Studie zeigt einen Bedarf von ca. 8 Mio. Wohnungen in der muslimischen Welt auf – fast alle im Marktsegment für niedrige Einkommen. Die Studie gibt auch eine regionale Aufschlüsselung der Schätzung:
  - MENA 3,2 Mio.
  - Asien 2,7 Mio. und
  - Afrika/andere 2,3 Mio.
- Defizit: Ägypten 1,5 Mio., Irak 1 Mio., Marokko 0,6 Mio., Saudi Arabien 0,4 Mio.
- Deutlicher Angebotsüberschuss nur im Hochpreis-/Luxussegment, während Marktsegmente für niedrige Einkommensschichten stark vernachlässigt werden.
- Die schnelle Urbanisierung ist ein wichtiges Thema für erschwinglichen Wohnraum
- Urbanisierung und Bevölkerungswachstum erhöhen den Bedarf an Wohnraum in Metropolen zusätzlich.
- Das Angebot befriedigt nur 30-40% der Nachfrage, davon fast alle im Hochpreissegment

## **Defizite beim Angebot an Wohnraum in OIC-Ländern – die Zahlen sprechen für sich**

- Als “erschwinglichen Wohnraum” bezeichnete Wohnbauprojekte werden deshalb so genannt, weil sie von bestimmten Gruppen am Markt bezahlt werden können.
- Dieses Marktsegment wird aber von Beziehern mittlerer und höherer Einkommen gebildet und geht das eigentliche Problem der “Erschwinglichkeit” nicht richtig an
  - Angebot befriedigt die Nachfrage und kann diese manchmal auch übertreffen
  - Das 1-Milliarde-Dollar-Haus in Mumbai-Indien war erschwinglich, da Herr Ambani es sich leisten konnte
- Erschwinglichkeit ist ein Thema für Bezieher niedriger Einkommen, wo der Wohnraumangel und die inkrementelle Nachfrage sehr groß sind, während die Marktkräfte/ Projektentwickler aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen kein Angebot bieten.
- Ein echtes Erschwinglichkeits-Problem entsteht nur in dem Marktsegment, wo es eine Diskrepanz zwischen Einkommen, Kosten und der Bezahlbarkeit eines Immobilienkredits gibt.

*Erschwinglichkeit heißt, dass die Menschen ohne Obdach, die sich Wohnraum nicht leisten können, erreicht werden*



### *Erschwinglichkeit in Bezug auf Einkommen :*

- Wenn Zins- und Tilgungszahlungen (ZuT) 35-40% des verfügbaren Einkommens nicht überschreiten
- Beleihungsauslauf üblicherweise 70:30 oder 80:20
- Lange Kreditlaufzeit von 20-30 Jahren

### *Erschwinglichkeit in Bezug auf Kosten:*

- Die Kosten einer Wohneinheit sollten höchstens 50-70 mal so hoch wie das monatliche Einkommen sein (4-6 Jahre) und die ZuT beziehen sich auf Kredite mit langen Laufzeiten

Die genannten Marktnormen beziehen sich auf Bezieher von niedrigen und mittleren Einkommen und können nicht für Wohnbau-Mikrofinanzierung angewandt werden (Zielgruppe: ärmste sozioökonomische Gruppe), wo ein gänzlich anderes Geschäftsmodell Verwendung findet.

### *Privatwirtschaftlicher Wohnbau:*

- Repräsentiert das Marktsegment für mittlere und hohe Einkommen
- **Marktsegment** wird ohne staatliche Intervention oder Unterstützung hinreichend bedient
- Das Angebot bedient hier die Nachfrage

### *Sozialer Wohnbau:*

- Repräsentiert Markt für Haushalte mit unteren mittleren und niedrigen Einkommen
- Soziales Segment benötigt staatliche Unterstützung, um erschwinglichen Wohnraum zu fördern und ein begünstigendes Umfeld zu schaffen – **Niedrigverdiener-Segment**
- Die unterste Stufe der Einkommenspyramide bilden die Kandidaten für Wohnbau-Mikrofinanzierung; sie brauchen direkte oder indirekte staatliche Subventionen – **Segment der sozioökonomisch Ärmsten**

## Entwickelte Welt und Entwicklungsländer:

- In der entwickelten Welt profitieren vom Wohnbausektor im Schnitt 71 weitere Industriezweige für Baumaterialien, Beitrag zum BIP 7-10%.
- In Entwicklungsländern profitieren über 42 Industriezweige für Baumaterialien, der Beitrag zum BIP beträgt 3-6%.
- Hauptindustrien/Profiteure: Stahl, Zement, Holz, Elektrizität, Keramik etc.

## Beispiel Indien:

- Wohnbau ist der zweitgrößte Beschäftigungssektor nach Landwirtschaft.
- Investments in Höhe von IRs. 10 Mio. (\$ 0,2 Mio.) in den Wohnbau führt zu Beschäftigungseffekten von 22.000 ungelerten, 23.000 angelernten und 9.000 technischen Manntagen.
- Wohnbauindustrie trägt 8% zum BIP bei.
- 1 investierter IRs. im Wohnbau erhöht BIP um 0,8 IRs. (Landwirtschaft 0,2 und Produktionssektor 0,14).
- Investitionen in den Wohnbau führen im Vergleich zu Landwirtschaft und Produktionssektor zu 4,7mal höheren Einkommen und 7,8mal höherer Beschäftigung.

- **PROBLEM: *Angebot von baureifem Land zu erschwinglichen Preisen:*** Verfügbarkeit von gut erschlossenem Land bleibt Hauptproblem in Metropolen Asiens. Erschwingliches Land ist oftmals verkehrstechnisch und von anderer öffentlicher Infrastruktur schlecht erschlossen.
- **LÖSUNG:** Externe Unterstützung bei physischer und sozialer Infrastruktur muss Teil der staatlichen Strategie zur Bereitstellung von erschwinglichem Bauland sein.
  
- **PROBLEM: *Steigende Baupreise:*** Nach Auskunft von Bauträgern in indischen Städten sind Baupreise auf ein Jahr gerechnet um 15-20% gestiegen. Wohnbau für Haushalte mit niedrigem Einkommen ist ein Geschäft mit niedriger Marge, daher wenig attraktiv.
- **LÖSUNG:** Steuerliche Unterstützung z.B. durch Verzicht auf Umsatzsteuer, Importzölle und andere Abgaben.
  
- **PROBLEM: *Lange und komplizierte Genehmigungsprozesse:*** Dies verzögert Bauvorhaben, senkt die Profitabilität und erhöht die Kosten pro Einheit.
- **LÖSUNG:** Vereinfachte Genehmigungsverfahren, Internetgestützte Prozesse, Überwachung, Verzicht auf oder Senkung von Genehmigungsgebühren etc.

**PROBLEM:** *Finanzierung der Projektentwickler von Wohnbauprojekten* durch Kreditinstitute und Kapitalmarkt nicht einfach, da in den meisten Ländern keine Regulierung für diese Art der Finanzierung besteht. Entwickler finanzieren sich durch kurzfristige interne Finanzierungen oder über Kundengelder.

- **LÖSUNG:** Zentralbank und Aufsicht sollten proaktive Rolle bei der Entwicklung eines Marktes für langfristige Finanzierungen für Entwickler übernehmen.
  
- **PROBLEM:** Keine oder geringe *finanzielle Unterstützung* für auf Niedrigverdiener zugeschnittene Wohnbauprojekte.
- **LÖSUNG:** Förderung von Geschäftsmodellen mit indirekten Quersubventionen und direkten “klugen” Subventionen für Niedrigverdiener/Niedrigstverdiener-Wohnbauprojekte können wirtschaftlichen Anreiz für Entwickler setzen, mehr in dieser Hinsicht zu tun.
  
- **PROBLEM:** Keine oder schlechte *regulatorische Unterstützung* für Niedrigverdiener-Segment.
- **LÖSUNG:** Regulatorische Anreize durch Genehmigung größerer Wohnflächen oder geringerer Anforderungen an Baustandards (ohne Gefährdung der Statik)

- **Externe Infrastruktur:** Die Regierung muss *unerschlossenes Land* für Wohnbauprojekte für Niedrigverdiener durch die Bereitstellung von Infrastruktur und Dienstleistungen unterstützen – *vom unerschlossenen zum erschlossenen Bauland*.
- **Transport:** Breits in der Startphase eines Projekts muss ÖPNV vorhanden sein.
- Keine Verfügbarkeit von ***günstigen Konstruktionstechnologien*** bei Baufirmen. Diese müssen daher unterstützt werden, solche Technologien zu importieren und zu auf die örtlichen Verhältnisse anzupassen, um damit Produktion und Massenfertigung zu unterstützen.
- **Mangel an günstigen Baumaterialien:** Die Regierung sollte die Entwicklung von günstigen lokalen Baumaterialien unterstützen und Standards für deren Verwendung in sozialen Wohnbauprojekten setzen.
- **Mangel an Massenfertigung:** Bauträger und Wohnbauprojekte sind häufig nur klein, so dass Skaleneffekte nicht erzielt werden können und günstige Produktionsmethoden oftmals nicht zum Einsatz kommen können.

- Keine Übereinstimmung von Einkommenserschwinglichkeit und monatlichen Hypothekenzahlungen. Haushalte mit niedrigen Einkommen haben geringe und fragile Sparneigung.
- Probleme bei Feststellung des Einkommens, da informelle Einkommen, Probleme bei Bestimmung von Familien- oder Individualeinkommen etc.
- Langfristige Nachhaltigkeit der Einkommen bleibt Problem, doch lange Kreditlaufzeiten sind notwendig, um Kredite überhaupt erschwinglich zu machen.
- Die armen Kreditnehmer bevorzugen fixe Zinssätze, die Kreditgeber aber variable.
- Herausforderungen bei langfristiger Liquidität.
- Probleme bei Feststellung von Besitzverhältnissen, Eintragung und Kosten der Grundschuld und komplexen Zwangsversteigerungsprozessen.
- Kosteneffiziente Bereitstellung von Kredit und Schuldendienst.
- Bekanntheit von speziellen Hypothekenprogrammen und steuerlichen/regulatorischen Vorschriften.

- Spezielle Immobilienfinanzierer werden für Niedrigverdiener-Segment benötigt.
- Geschäftsbanken bevorzugen Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen – Niedrigverdiener könnten durch bevorzugte Kreditregulierungen für Geschäftsbanken interessant werden.
- Wohnbau-Mikrofinanzierung für das Segment der Niedrigverdiener
- Sicherstellung von finanzieller Inklusion mit breiter Reichweite für den ärmeren Teil der Bevölkerung durch innovative und traditionelle Distributionskanäle
- Mangelndes Wissen der Kunden bzgl. Erschwinglichkeit, Zahlungsbedingungen, Eintragung und Löschung von Grundschuld, Vorschriften und Förderprogrammen
- Verzögerte Baufertigstellung führt zu gleichzeitiger Zahlung von Miete und ZuT.
- Bereitstellung von subventionierten Darlehen für Haushalte mit niedrigen Einkommen
- Verzicht oder Subventionierung von Abgaben und Gebühren für Kunden mit niedrigen Einkommen



## Nachfrageseite

- Fast 1/5 der Bevölkerung der muslimischen Welt kommt für Mikrofinanzierung in Frage
- Sharia-konforme Finanzierungsmodelle werden gebraucht
- Institutionelle Wohnbaufinanzierung steckt in den meisten muslimische Ländern noch in den Kinderschuhen (Afghanistan und einige afrikanische Länder), ist aber einigen Ländern besser entwickelt (Malaysia, Türkei, Ägypten, Marokko, Indonesien, etc.)
- Regulatorischer Rahmen muss gestärkt werden
- Weitere Herausforderungen sind die Rolle und Verantwortlichkeiten von speziellen Immobilienfinanzierern, Geschäftsbanken und Liquiditätsfazilitäten
- Probleme bei Geschäftsmodellen, finanzieller Inklusion und Produktdiversifikation, etc.

## Angebotsseite

- Wichtigste Herausforderung bleibt die Großserienproduktion für sozialen/erschwinglichen Wohnbau für das Niedrigverdiener-Segment – bisher findet diese nur sehr begrenzt statt
- Mangel an Projektentwicklern, die mit entsprechendem Wissen zu Bautechnologien, Baumanagement, erfahrenen Angestellten usw. ausgestattet sind

# Probleme, die wir kennen, Lösungen, die wir brauchen

**Zaigham M. Rizvi**

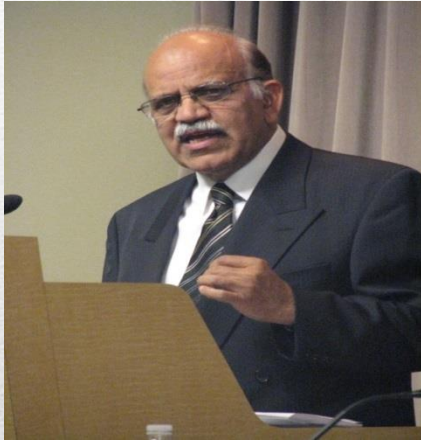
**zaigham2r@yahoo.com**

Secretary General: Asia-Pacific Union for Housing Finance-  
APUHF ([www.apuhf.info](http://www.apuhf.info))

Housing Consultant World Bank, UNHABITAT, CMHC-Canada

Senior Advisor Housing Enclaves-USA (ShoreBank Int'l )

Advisor Housing, State Bank of Pakistan



*The information has been compiled by Mr. Rizvi from self study and from different sources. He is grateful to all those serving this noble cause in some form or the other.*