

Nachhaltiger Fond für sozialen Wohnbau

Die Wohnungsnot in der Dritten Welt trifft vor allem die arbeitende Bevölkerung, die weder mit Sozialhilfe noch mit Bankkrediten rechnen kann. Grupo Sofonías Nicaragua baut seit 1980 gut und preisgünstig und mit ihrer eigenen Firma „EcoTec S.A.“ hat sie im Jahre 1998 einen Hypothekarfond ins Leben gerufen.

Der Fond hat sich stabil entwickelt und die Erfahrungen mit dieser Zielgruppe sind positiv. Ansprechende Architektur, vor Ort hergestellte Materialien, die Ausbildung von Maurerlehrlingen und ein nicht spekulatives Fondsmanagement sind zur Hoffnung für die arbeitende Bevölkerung des Departements Carazo geworden.



„Guter Wohnraum zu vernünftigen Kosten“ ist das Hauptziel, wobei mit dem Begriff „Kosten“ auch die Umweltschäden gemeint sind. Bauen verbraucht ungeheuer viel Energie, allein schon die Zementproduktion ist für 6% der weltweiten CO2 Emissionen verantwortlich. Ecotec arbeitet soweit als möglich mit alternativen Baustoffen und versucht Transporte zu vermeiden. In den von EcoTec gebauten Häusern ist die **graue Energie etwa 30% tiefer als in vergleichbaren Häusern in Nicaragua**. Diese Kombination wird erreicht durch folgende innovative Kombination von Faktoren:

1. Es wird *ohne Bankkredit* gebaut. Das verringert die Finanzierungskosten und in grossem Ausmass auch die Durchführungskosten (Bürokratie)
2. *Integrale Koordination* zwischen Planung und Ausführung, Ersparnis durch effizientes Design
3. Die Kunden erhalten ein *bewohnbares Haus*, allerdings mit rudimentärem Finish, die Familie kann sofort einziehen und langsam ihre Akzente setzen mit Plättli, Einbauschränken etc.
4. EcoTec gibt eine *flexible Hypothek* mit kurzer Laufzeit,
5. Ecotec produziert selber alternativen Zement sowie Wandsteine und Dachziegel, mit *weniger Ausstoss von Treibhausgasen*.

Dies sind die eigentlichen Grundlagen um die **integrale Nachhaltigkeit** (Ökologie, Ökonomie, soziale Aspekte) zu erreichen schnell wieder bauen zu können sowie mit vernünftigen Gewinnen Reserven zu schaffen. In den letzten 8 Jahren wurden etwa 120 Häuser gebaut und der Fond funktioniert, es gab bisher nur unbedeutende Probleme mit der Zahlungsmoral.

Seit dem Jahre 2004 wird dieses Projekt mit einem formellen Plan für **Lehrlingsausbildung** kombiniert. Aufbauend auf den Erfahrungen mit dem Lehrsystem in Mitteleuropa hat Sofonias begonnen Lehrlinge auszubilden. Eine Schule für berufliche Ausbildung in Jinotepe konnte dafür gewonnen werden die theoretische Bildung an einem Tag pro Woche anzubieten. Dies geschieht mit Hilfe von Lehrmaterialien die vor ein paar Jahren von der Deutschen staatlichen Entwicklungsagentur (GTZ) geschaffen wurden, aber nie angewandt wurden, das duale Bildungssystem (Lehre mit Schulbildung und Abschlussprüfungen) ist in Lateinamerika ungewohnt und stellt insbesondere im Bausektor in Nicaragua eine Novität dar.



Die ersten zwei Jahrgänge mit insgesamt 20 Lehrlingen haben unterdessen ihre zweijährige Lehre erfolgreich abgeschlossen. Sofonias will langfristig diese Ausbildung garantieren und jährlich mindestens zehn Maurer ausbilden, also immer total 20 beschäftigen. Die Lehrlinge arbeiten 4 Tage pro Woche auf der Baustelle unter Anleitung von Fachpersonal und gehen einen Tag in die Schule, zweimal pro Jahr findet ein einwöchiger Spezialitätenkurs statt. Sie verdienen ein Salär analog eines Handlangers und das Diplom nach der Abschlussprüfung wird von der staatlichen Bildungsdirektion INATEC ausgestellt. Ein nächstes Ziel ist auch eine Lehre als Zimmermann und Dachdecker anbieten zu können.

Um die **wirtschaftliche Nachhaltigkeit** des Fonds zu sichern ist eine Erhöhung notwendig. Im Moment wird mit etwa 250,000 USD gearbeitet mit einer durchschnittlichen Rückzahlungszeit von etwa 6 Jahren. Um den Baubetrieb effizienter gestalten zu können und die Produktionskosten tief zu halten muss dieser Fond auf etwa eine Million USD aufgestockt werden. Mit diesem Niveau können während der ersten Jahre 50 bis 70 Familien jährlich bedient werden und je nach den Bedingungen des Aufstockungskredites (Laufzeit und Zins des Kredites) wird der Fond mehr oder weniger schnell anwachsen und kann in weniger als 15 Jahren auf eine Zahl von 100 Häuser jährlich kommen.



Mit diesem Bauprogramm kann auch die Kontinuität des Lehrlingsprogramms und dessen Ausweitung garantiert werden. Wenn es nicht gelingt, den Fond aufzustocken, muss das Programm im nächsten Jahr stillgelegt werden, da die Schule ein Minimum von 10 Absolventen pro Jahrgang verlangt. Für Nicaragua ist dieser Lehrgang aber von grosser Bedeutung, es gibt kein formelles Ausbildungsprogramm für Maurer und Zimmerleute im Land was zu grossen Qualitätsproblemen am Bau führt, vor allem in den einfachen Bauten in den Kleinstädten und den Häusern der ärmeren Bevölkerungsmehrheit.



Der Markt ist sehr gross und es existiert eine **enorme Nachfrage von potentiellen Klienten**. EcoTec koordiniert die Hypothekarvergabe mit der führenden lokalen Bank BDF und arbeitet im Prinzip mit denjenigen Familien die zwar ein Einkommen haben, aber zu wenig verdienen um bei der Bank kreditwürdig zu sein. Das sind in der Regel Familien mit einem Monatseinkommen zwischen 200 und 500 USD, was den Grossteil der arbeitenden Bevölkerung einschliesst.

Aber auch die **Nachfrage nach Lehrstellen** ist riesig. Jährlich bewerben sich etwa 30 Jugendliche (nur aus der Gemeinde Diriamba !) und sie haben während einer 4-wöchigen Schnupperlehre ohne irgendwelche Bezahlung und einer Schulprüfung die Chance sich für eine der zehn Lehrstellen zu qualifizieren.

Der **Fond arbeitet mit sehr kurzen Laufzeiten**. Der Preis für ein Haus schwankt zwischen 8,000 und 12,000 USD und im Prinzip muss der Kunde die Hälfte davon anzahlen. Auf diese Weise wird eine effiziente Selektion gewährleistet, man weiss dass die Familie zahlen kann und es entsteht eine hohe Sicherheit für den Fond. Die Zinsen werden gemäss der Laufzeit festgelegt, wer eine kürzere Rückzahlung vereinbart erhält einen kleineren Zinsfuß. Die meisten Familien wählen Laufzeiten zwischen 5 und 7 Jahren und zahlen damit in der Regel etwa gleich viel wie bisher für die Miete einer einfachen Wohnung.



EcoTec hat eine eigene **Architekturabteilung** wo jedes Haus gemäss den Möglichkeiten und Bedürfnissen der Kunden gestaltet wird. Auf die Optimierung von Komfort, Sicherheit und Präsentation sowie der Kosten wird Wert gelegt. Bei Überbauungen wird eine Quartierplanung gemacht unter Berücksichtigung sozialer und technischer Aspekte, sowie der Sicherheit. Es werden keine langweiligen Überbauungen mit vielen identischen Häusern gebaut. Sofonias und EcoTec wollen durch Qualität bestehen und nicht durch Quantität, die Zufriedenheit der Kunden wird bestätigt durch die gute Zahlungsmoral und die lange Liste von Kandidaten die bauen möchten.